



Diarienummer: 2023-000298

Upprättad: 2016-08-24
Reviderad 2023-08-15

Planbeskrivning

Detaljplan för Bryggaren 10 m.fl.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

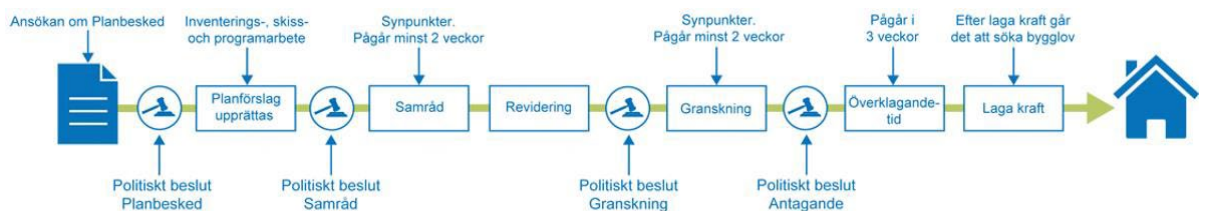
- Geotekniskt PM, (BG&M, 2016-06-29)
- Bullerutredning, (COWI, 2017-02-28)

Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande (prop 2013/14:126 sida 74).

Standardförfarande kan användas då en föreslagen detaljplan:

- Är förenlig med översiktsplan samt Länsstyrelsens granskningsyttrande över den.
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap. 7 § PBL).



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Planhandlingar	2
Planprocess	2
Inledning	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Bakgrund.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktliga planer.....	7
Kommunala beslut	8
Start-PM.....	8
Gällande detaljplan	8
Riksintressen.....	8
Behovsbedömning av miljöbedömning	8
Förutsättningar och förändringar	8
Natur och kultur	8
Mark och vegetation	8
Geoteknik.....	8
Förorenad mark.....	9
Radon.....	9
Fornlämningar.....	9
Bebyggelseområden.....	9
Befintlig bebyggelse	9
Föreslagen bebyggelse	10
Befintlig service och verksamheter	11
Föreslagen service och verksamheter	11
Gator och trafik.....	11
Befintligt gatunät	11
Föreslaget gatunät	11
Parkering.....	11
Befintligt GC-vägnät	11
Föreslaget GC-nät.....	12
Transporter.....	12
Tillgänglighet.....	12

Teknisk försörjning.....	13
Vatten och Avlopp.....	13
El och tele.....	13
Fjärrvärme.....	13
Avfallshantering.....	13
Störningar.....	13
Buller.....	13
Riskbedömning.....	14
Genomförande.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Tidsplan.....	14
Genomförandetid.....	14
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Markägande.....	14
Fastighetsbildning.....	14
Tekniska frågor.....	15
Vatten och avlopp.....	15
Fjärrvärme.....	15
El och tele.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Planekonomi.....	15
Medverkande tjänstemän.....	16

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra förtätning av bostadsbebyggelse i centrala Vårgårda där befintlig infrastruktur, kommersiell och offentlig service samt tillgång till kollektivtrafik finns

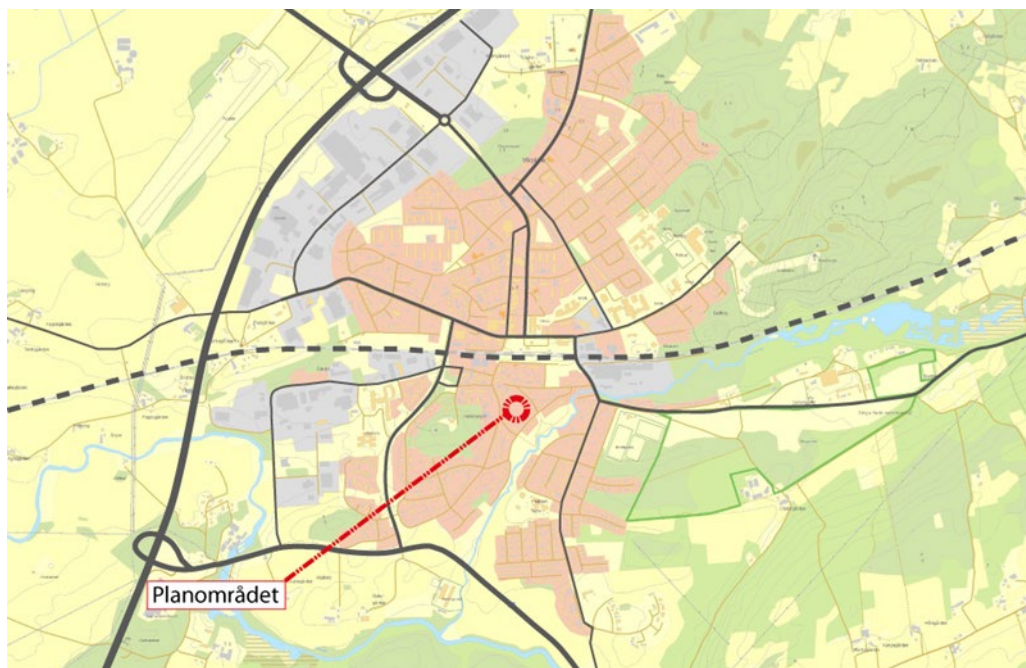


Bild 1. Planområdets lokalisering i tätorten

Bakgrund

Entreprenadbolaget 3P AB äger Bryggaren 10 med ett mindre flerbostadshus. Bolaget begärde ett planbesked för Bryggaren 10 och del av Hjultorp 2:7 med syfte att bygga ytterligare bostadshus med ett antal lägenheter. Detta avsågs möjliggöras genom att Bryggaren 10 utökas med mark från Hjultorp 2:7, som ägs av Vårgårda kommun. Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked (beslut daterat 2016-02-24 § 49), då förtätning av befintlig bebyggelse ligger i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Ett förslag till samrådshandling upprättades och godkändes av kommunstyrelsen 2016-08-24 §187. I förslaget redovisades byggnation med 12 lägenheter fördelade på tre nya flerbostadshus i två våningar. Planförslaget

ställdes ut under tiden 14 september – 4 oktober 2016 och översändes för yttrande till myndigheter och sakägare. Efter inkomna yttrande från berörda grannar togs ett nytt planförslag och en solstudie fram som därefter skickades för kännedom till de berörda fastighetsägarna 2017-02-17.

Då planarbetet har varit vilande sedan 2017 har ett nytt planförslag tagits fram och samrådet avses göras om.

Plandata

Planområdet är beläget i centrala Vårgårda, 200 – 300 meter söder om Västra stambanan. Det utgörs av delar av kv. Bryggaren, som begränsas av Drottninggatan, Strömgatan, Ågatan, Färgaregatan och Kempegatan. Se bild 2.

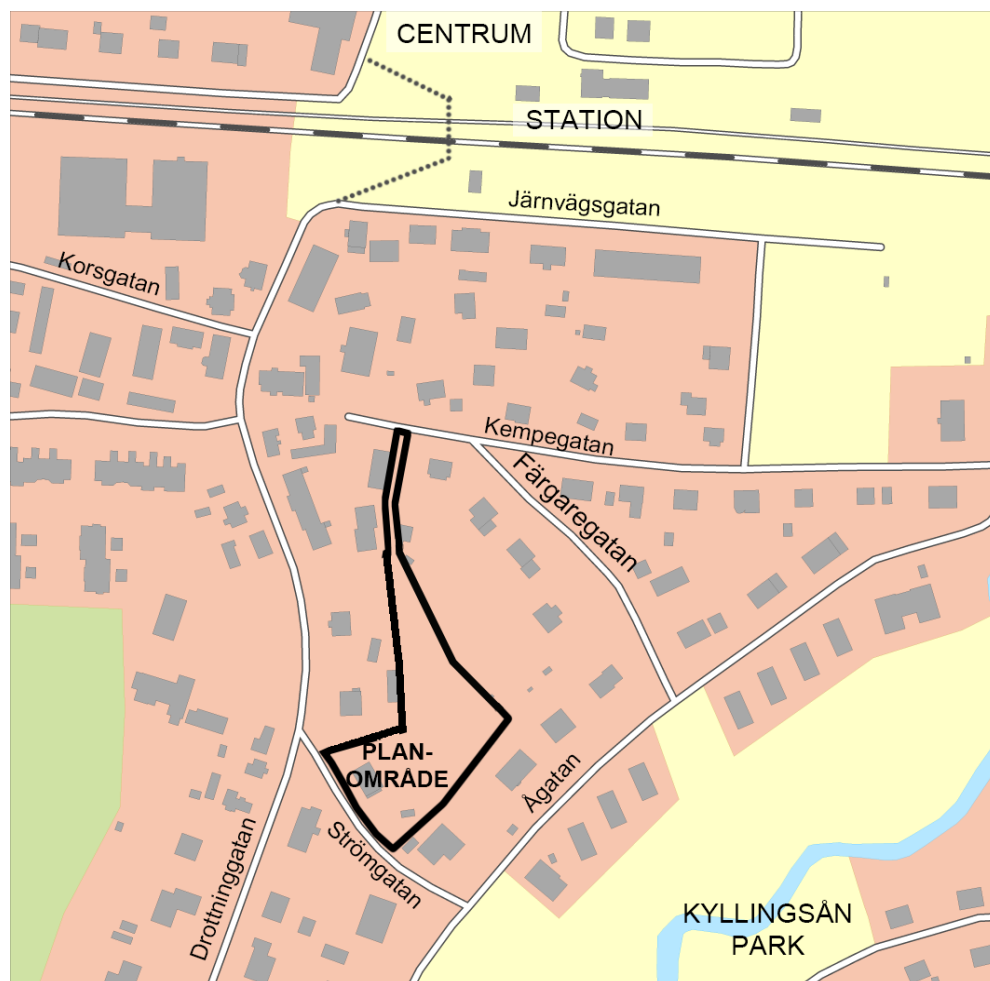


Bild 2. Översikt planområdet. Den prickade linjen i norr visar läge för GC-tunnel under järnvägen. För en mer detaljerad karta över planområdet med fastighetsgränser, mm, se grundkartan.

I planområdet ingår fastigheterna Bryggaren 10 (kvartersmark bostad) samt delar av fastigheten Hjultorp 2:7 (allmän platsmark park). Bryggaren 10 ägs

privat, Hjultorp 2:7 ägs av Vårgårda kommun. Totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 0,4 hektar. Se bild 3.



Bild 3. Markägoförhållanden

Omgivningen består av småskalig bostadsbebyggelse i villor och mindre flerbostadshus. Strax österut ligger Kyllingsån i ett större parkområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 2023, anges markanvändningen i det aktuella området som bostäder.

Kommunala beslut

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2016-02-24 § 49 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Kempegatan, laga kraft 1988-01-21. På berörd del anger planen allmän platsmark för park eller plantering, samt kvartersmark för bostad.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Har inte gjorts, då planen inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap. 7 § PBL).

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett plant. Direkt sydöst om planområdet sluttar marken neråt några meter och ca hundra meter åt samma håll ligger Kyllingsån som är en ytvattenförekomst med miljö kvalitetsnormer. Marken utgörs av trädgårdsmark, samt av en gräsbevuxen grönyta.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är utförd av BG&M Konsult AB. Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av siltig sand, härunder följer siltig lera, som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. Sättningsundersökning har ej utförts. Enligt sondering är leran överkonsoliderad och därmed bedöms risken för sättningar som liten. Förutsättning för grundläggning av planerade byggnader är goda.

Förutsättning för grundläggning av planerade byggnader är goda.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstystvad

bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området för de föreslagna byggnaderna. Det bör uppmärksammas att framtida förändringar i slänten kan påverka grundläggningen. Detaljerade undersökningar bör utföras för planerad byggnation i samband med bygglovsprövning.

Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Schaktning under grundvattenytan ska därför studeras och planeras innan arbetet påbörjas. Det bör i sammanhanget beaktas att planområdet ligger inom område av vikt för vattenförsörjningen, dricksvattenförekomsten Algutstorp – Horla, inom vilket miljö kvalitetsnormer gäller.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom perkolation bedöms som mindre lämpligt med hänsyn till jordens sammansättning. LOD kan sannolikt utföras inom området genom ytlig och spridd infiltration till grönytor, förutsatt att marklutningar skapas från hus. Alternativa lösningar är fördröjningsmagasin eller fördröjningsdammar. Den måttliga ökningen av hårdgjorda ytor, som planen medför, i förhållande till kvarvarande grönytor gör det osannolikt att flöden skapas som når Kyllingsån. Även jordens sammansättning med ett lager sand motverkar dylika flöden.

Förorenad mark

Planområdets användning hittills har inte givit upphov till förorenad mark.

Radon

Den geotekniska utredningen visar att marken ska klassas som normalradonmark. Byggnader ska uppföras med radonskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bryggaren 10 utgörs av ett mindre flerbostadshus från 1930-talet. Det är byggt i funkisstil med sadeltak och eternitklädda fasader. Det har två våningar samt inredd vind med totalt sex lägenheter.

Omgivande bebyggelse utgörs av villor och mindre flerbostadshus. De är av varierande ålder och stil och skapar tillsammans ett slags villastad som bevarat Vårgårdas ursprungliga karaktär.



Bild 4. Flerbostadshus på Bryggaren 10



Bild 5. Befintlig garage på Bryggaren 10



Befintlig villa på Bryggaren 11

Föreslagen bebyggelse

Vid befintligt hus på Bryggaren 10 föreslås ett nytt hus uppföras, som utgörs av två större volymer sammanbyggda med en mindre, länkande volym för att hålla nere skalan. Huset får ett plan för att inte skugga husen i sydöst som ligger på en lägre nivå, och undvika insyn mot kringliggande fastigheter. Huset får totalt åtta lägenheter, varav fem tvåor och tre treor, med egna entréer mot öst och uteplatser mot väst. Mellan föreslaget hus och det befintliga bildas en gemensam gård. Husen föreslås få fasader av träpanel, skivmaterial eller puts. Befintlig tillfart från Strömgatan avses användas.

För hela planområdet gäller planbestämmelse som säkerställer att nya hus får ungefär samma eller mindre volym som befintliga hus, så att områdets karaktär av villastad bevaras.

Då plankartan säkerställer att föreslagna hus för en byggnadshöjd på högst fyra meter och flack lutning på taket, och ligger på minst tio meters avstånd från de tomter som ligger på en lägre nivå, bedöms skuggning inte utgöra en betydande olägenhet för kringliggande bebyggelse.

Befintlig service och verksamheter

Inom planområdet finns ingen service eller verksamheter. På ca 200 meters avstånd finns viss service utmed Drottninggatan, inom 500 meters avstånd ligger Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service samt buss- och järnvägsstation.

Föreslagen service och verksamheter

Ingen service eller verksamheter avses tillkomma inom planområdet.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Inom planområdet finns inga gator. Väster om planområdet går Drottninggatan. Den är klassad som huvudgata. Skyltad hastighet är 50 km/h. Sydväst om planområdet går Strömgatan. Den är en lokalgata, liksom Färgaregatan nordöst om planområdet.

Föreslaget gatunät

Gatunätet föreslås inte ändras inom och omkring planområdet. Befintligt trafiksystem bedöms ha kapacitet för förväntad ökning av biltrafik genom tillkommande bebyggelse.

Parkering

För Bryggaren 10 gäller att parkering i första hand ska anordnas på kvartersmark. Befintlig parkering avses utökas till 14 platser. Det innebär att de sex befintliga bostäderna och de åtta nya har tillgång till en plats/lägenhet. Detta överensstämmer med Vårgårdas parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Vårgårda kommun, antagen av KF 2010-08-22 § 93). Upp till sex gästplatser kan vid behov anordnas utmed Strömgatans norrsida.

Befintligt GC-vägnät

En gångväg går igenom kvarteret Bryggaren i nordsydlig riktning, mellan Strömgatan och Kempegatan. GC-väg mot stationen, centrum, centrala skolområdet, Kesberget, mm, börjar där Drottninggatan övergår till Järnväggsgatan. Vid Strömgatans södra ände finns GC-väg utmed Kyllingsån till bl.a. Fridhemsskolan. GC-väg som förbinder Drottninggatan med GC-vägarna utmed Kyllingsån planeras anordnas i stråket Färgaregatan – Kempegatan. Se bild 6.

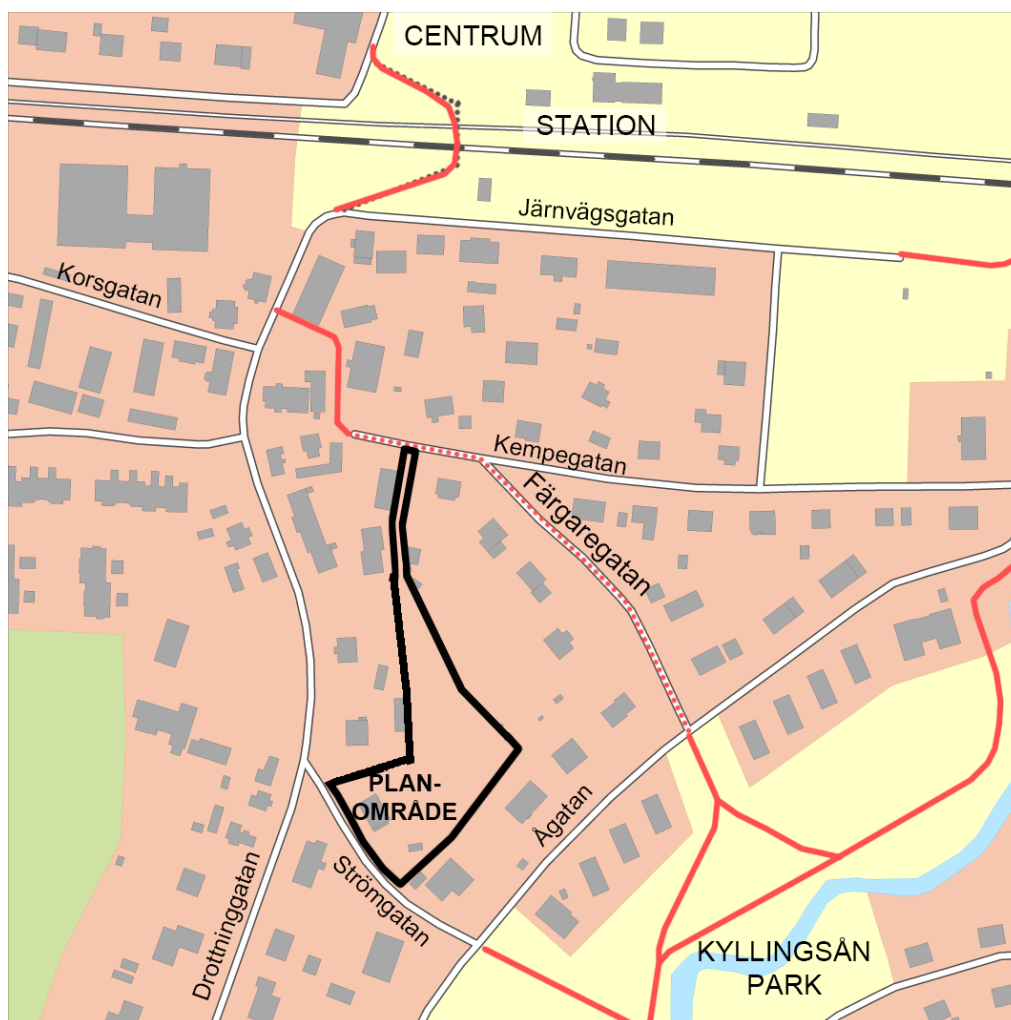


Bild 6. GC-vägar visas som röda linjer. Planerade GC-vägar visas som röda prickade linjer.

Föreslaget GC-nät

Gångvägen genom kvarteret föreslås tas bort från det allmänna GC-nätet. Den får ligga kvar i nuvarande läge mellan Kempegatan och föreslaget bostadsområde på Bryggaren 10, men kommer att ligga på kvartersmark (Bryggaren 10). Detta motiveras av att den genom sin sträckning inte bedöms komplettera kringliggande vägnät, utan främst fungerar som en genväg mot centrum för boende på Bryggaren 10.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) avses ske via parkeringen för Bryggaren 10.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad/iordningställande av allmän platsmark, ska marken utformas så att tillgänglighet erhålles för personer med funktionsnedsättning i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt VA-nät.

Brandpost finns ca 20 meter från planområdesgräns vid Strömgatan-Drottninggatan och har en kapacitet på minst 900 liter/minut. Det är aldrig mer än 1000 meter till en brandpost inom planområdet.

Krav på lokalt omhändertagande av dagvatten ska ställas vid nybyggnad, se vidare i stycket "Geoteknik".

El och tele

Vattenfall har ledningar i området och en transformatorstation i nära anslutning med kapacitet att ansluta även tillkommande byggnader.

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar i området.

Fjärrvärme

Ledning finns i Drottninggatan, med kapacitet att ansluta befintliga och planerade bostäder.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförfordning. Återvinningsstation finns ca 400 meter från planområdet vid Kempegatans östra ände.

Störningar

Buller

För planen har tagits fram en bullerutredning (COWI, 2017-02-28).

Utredningen utgår från placering och utformning av bebyggelse i ett tidigare förslag, men bedöms ändå kunna användas för att läsa av de bullernivåer som föreligger på ett antal platser som är relevanta för det nya förslaget.

Av utredningen framgår att föreslagna bostäder och befintliga bostäder inom Bryggaren 10 får ekvivalenta bullernivåer på under 60 dB(A) vid fasad, flertalet betydligt lägre. Därmed har bullerreglerna enligt förordning (2015:216) klarats med avseende på ljudnivå vid fasad.

De föreslagna bostäderna får en gemensam uteplats på gården som klarar bullerreglerna enligt förordning (2015:216) med avseende på ljudnivå på

uteplats. Därmed har bullerreglerna enligt förordning (2015:216) klarats med avseende på ljudnivå vid uteplats.

Riskbedömning

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

Genomförande

Under **Genomförande** redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknas vara ute på samråd 2 under tredje kvartalet 2023, och på granskning under första halvåret 2024. Detaljplanen beräknas antas under 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun är huvudman för allmän platsmark. Vårgårda kommun är huvudman för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns. Vattenfall är ansvarig för eldistribution. Skanova är ansvarig för telenätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Bryggaren 10 ägs av privat fastighetsägare, Hjultorp 2:7 ägs av Vårgårda kommun.

Fastighetsbildning

Hela den del av Hjultorp 2:7 (blivande kvartersmark för bostäder) som ingår i planområdet avses överföras till Bryggaren 10 (kvartersmark för bostad). Marken avses överföras som direktanvisning, i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns.

Fjärrvärme

Vårgårda Ångfabrik ansvarar för fjärrvärmenätet. Nya byggnader kan anslutas till fjärrvärmeledning i Drottninggatan.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området. Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Kabelanvisning i fält begärs av Vattenfall innan arbete påbörjas. Eventuella flyttningar av ledningar inom planområdet utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Beställning bör göras minst sex månader i förväg.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Eventuella anläggningar tillhörande Skanova föranledda av exploatering kommer att debiteras fastighetsägare/exploator. I god tid innan arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar ska beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Skanova. Beställning på utsättning ska inkomma till Skanova i god tid, minst fyra dagar före önskad utsättning.

Pema radiosystem AB har optokabel invid fjärrvärmeledningen. Vid nybyggnation kan den lokala anslutningen behöva ändras och det är i så fall exploatören ansvarig för.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöhänsen ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Plankostnaderna regleras vid bygglovsprövning och/eller markförsäljning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av Kommunstyrelsen. Alfred Dubow samt representanter från Va-enheten har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD / BYGG och MILJÖ

Sabina Talavanic
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA