



VARA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

ANTAGEN MBN 2024-01-24

LAGA KRAFT 2024-02-13

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Iden 12,
Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av Plan och tillväxtenheten i juni 2023

Reviderad efter samråd i november 2023

Reviderad efter granskning i januari 2024



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplan ”Detaljplan för Iden 12” är att möjliggöra för nybyggnation av ett lusthus inom parkmiljön kring tingshusbyggnaden. Önskad placering av lusthuset är i dagsläget inom prickad mark samt u-område vilket motverkar en nybyggnation. Området är utpekad i Vara kommuns kulturmiljöinventering från år 2020.

Plandata

Planområdet ligger i den västra delen av centrala Vara. Området omringas av bostadsbebyggelse och angränsar till Tingshusgatan i söder. Totalt omfattar planområdet cirka 4745 kvadratmeter. Ändringen omfattar endast en mindre yta i sydöstra delen av fastigheten.



Bild 1. Ortofotobild av fastigheten Iden 12. Tilltänkt lusthus ska byggas inom röttmarkerat område.



Ursprunglig ansökan

Inkommen ansökan om planbesked innehåller en ansökningsblankett, skrivelse till Länsstyrelsen, bygglovsansökan och nybyggnadskarta. Syftet med planbeställningen är att möjliggöra för nybyggnation av ett lusthus inom parkmiljön kring tingshusbyggnaden.

Planbeställaren har tidigare ansökt om bygglov för det tilltänkta lusthuset men fått avslag på ansökan från Vara kommuns miljö- och byggnadsnämnd eftersom bebyggelsen av lusthuset ses som en avvikelse från gällande detaljplan. Länsstyrelsen har lämnat tillstånd till ändring av byggnadsminnet som utgörs av f d Vara Tingshus. Länsstyrelsen ger med stöd av 3 kap 14 § kulturmiljölagen tillstånd att uppföra ett lusthus/komplementbyggnad inom byggnadsminnet.

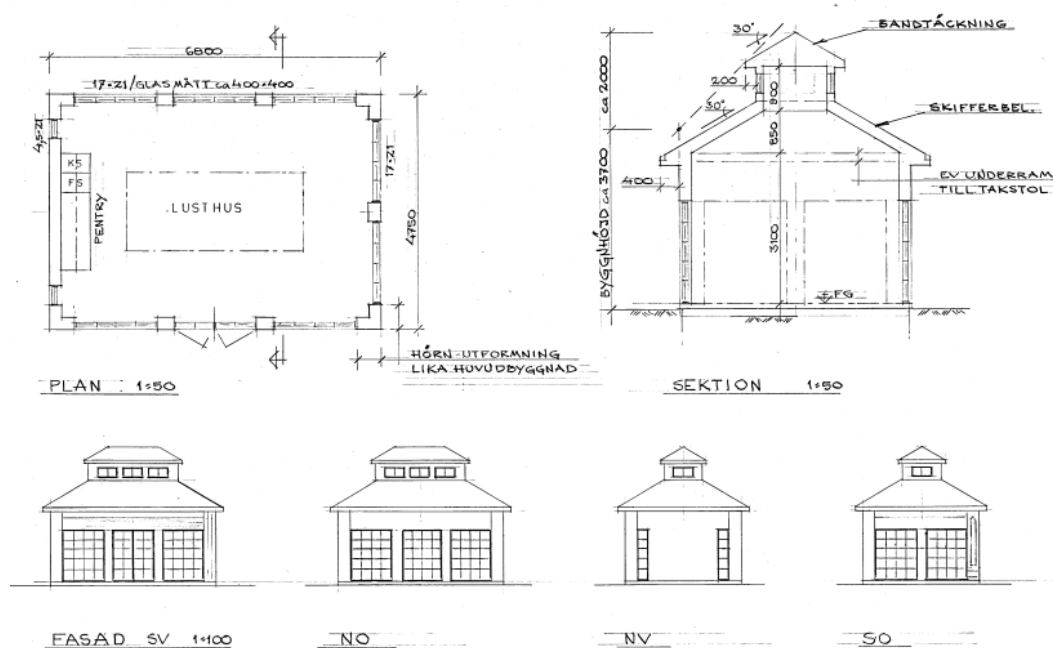


Bild 2: Bild visar ritningar från bygglovsansökan som visar utformning av lusthuset.



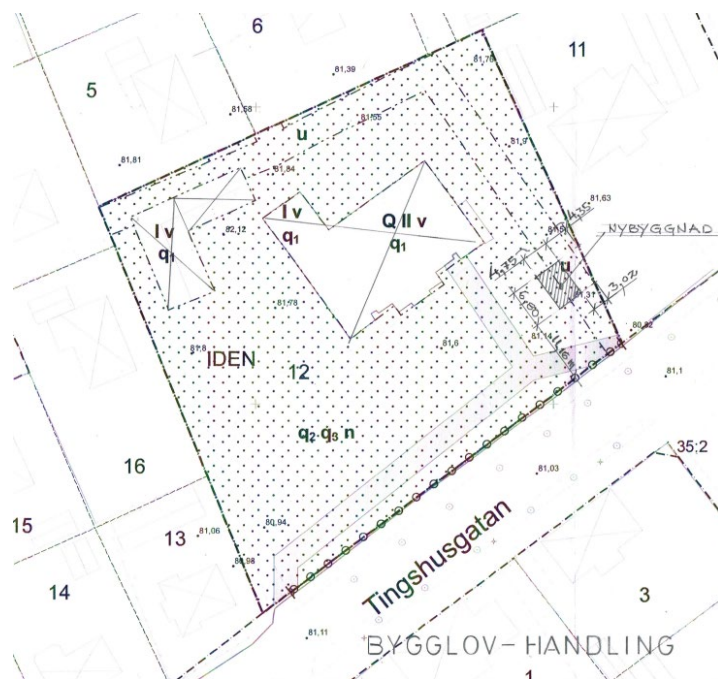
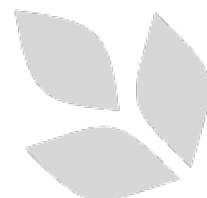


Bild 3: Bild visar mått och placering av lusthuset.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:100).

I standardförfarandet upprättas i ett första skede samrådshandlingar, som går ut på samråd till berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. Efter samrådet framförs de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen hur de olika synpunkterna som inkommit i samrådet har bemötts. Därefter upprättas granskningshandlingar. Planförslaget ställs därefter ut för granskning och berörda har möjlighet att ta del av eventuella förändringar samt lämna nya synpunkter. Därefter görs ett granskningsutlåtande där nyinkomna synpunkter bemöts. Planförslaget kommer slutligen att tas upp för beslut om antagande. Beslutet och detaljplanen vinner laga kraft efter 3 veckor om det inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen.



Varför ändring har valts

Den gällande detaljplanens ursprungliga syfte ”att pröva villkoren för en användning som är anpassad till bebyggelses kulturvärden och att tydliggöra bevarandeintressena” prövas inte på nytt och ändringen medför i sig ingen påverkan på ursprungligt syfte. Markanvändning ändras ej. Önskade ändringar i detaljplanen är inom ett specifikt område av fastigheten och är av mindre betydelse, så att en ändring av befintlig plan anses rimlig.

Planhandlingar

Antagandehandlingar består av

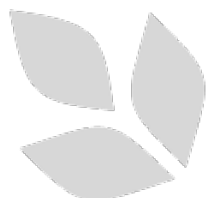
- **Plankarta med bestämmelser.** Av plankarta med bestämmelser framgår detaljplanen bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling) med genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtelse
- Fastighetsförteckning

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan utan avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning och genomförande av planen.

Planeringsunderlag

Övriga handlingar och utredningar

- Kulturhistoriskt planeringsunderlag, Vara tätort (2020)
- Länsstyrelsens tillstånd till ändring av byggnadsminne (2022-07-15)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2023-10-03)



Planförslag

Fastigheten Iden 12 är bebyggd med en tingshusbyggnad uppförd 1897. Intill tingshuset finns en vinkelbyggd stall- och garagelänga. Tingshuset är omgivet av parkmiljö. Idag används tingshuset som kontor.

Planförslaget aviker inte från översiktsplan.

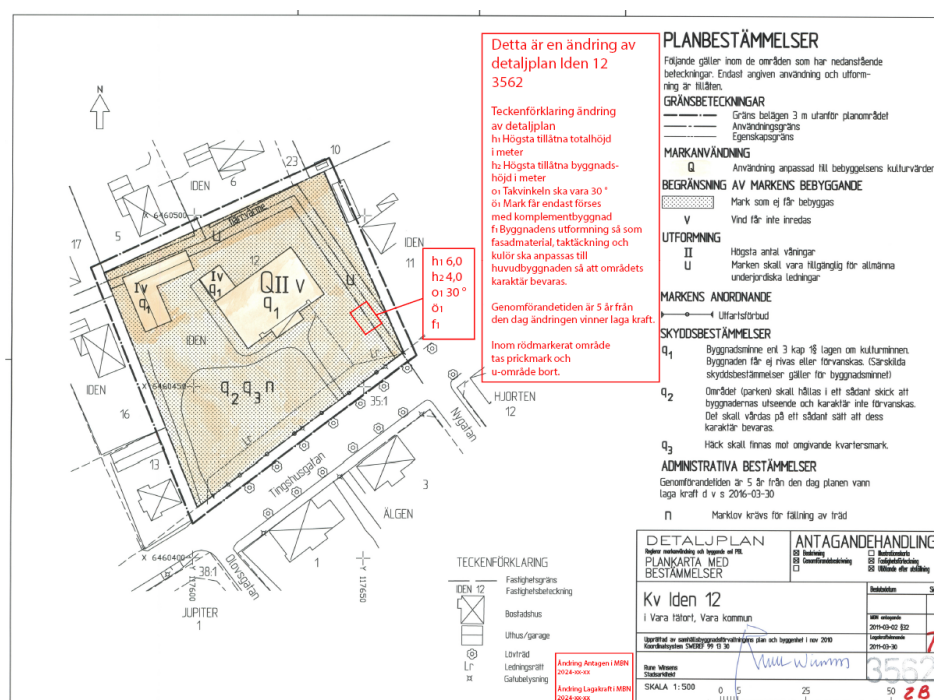


Bild 4. Utsnitt ur gällande detaljplanekarta med ändringar. (ändringar i rött)

Kvartersmark

Den befintliga detaljplanen reglerar kvartersmarken till Q-Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Markanvändning ändras ej.

Ändring av den befintliga detaljplanen innebär att en del av den prickade marken och del av u-området byts ut mot korsmark för att möjliggöra för en utökad byggrätt. Byggrätten ökar med 45 kvadratmeter och regleras med skyddsbestämmelser för att säkerställa bevarande av byggnadernas karaktär och tidstypiska drag. Byggnadshöjd regleras till 4 meter och totalhöjd på byggnad regleras till 6 meter, takvinkel regleras till 30 graders lutning.



Genomförandetid

Genomförandetid för gällande detaljplan ”Iden 12” (1470-P167) har utgått. Genomförandetiden för ändringen är 5 år från att ändring av detaljplan vinner laga kraft. Genomförandetiden avser endast för ändringen.



Motiv till regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Totalhöjd (h₁): Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadshöjd (h₂): Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Begränsning av markens utnyttjande

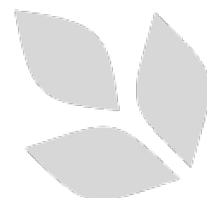
Mark får endast förses med komplementbyggnad (ö₁): Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 5§) att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Utformning

Största takvinkel är <30> grader (o₁): Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6 §) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadens utformning så som fasadmateriäl, taktäckning och kulör ska anpassas till huvudbyggnaden så att området karaktär bevaras.

(f₁): Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Planbestämmelser som ersätts genom planändring

Mark som ej får bebyggas (prickad mark): Viss del av den prickade marken tas bort och ersätts av korsmark (dvs. mark som endast förses med komplementbyggnad, läs ovan).

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u): Viss del av u-området tas bort och ersätts av korsmark (dvs. mark som endast får förses med komplementbyggnad, läs ovan).



Planeringsförutsättningar

Kommunala

Nedan redovisas de kommunala ställningstaganden som ger förutsättningar för planområdet och dess utformning.

Översiktsplan

Planområdet som är lokaliserat i Vara tätort är inte specifikt utpekade i kommunens översiktsplan antagen år 2012. Översiktsplanen beskriver att den fysiska miljön och det offentliga rummet ska ges stor prioritet samt att tätorten ska stärkas genom en mer stadsmässig planering. Ändring av detaljplan står inte i strid med översiktsplanens intentioner men medför inga mervärden för att kunna uppnå översiktsplanens vision om en mer stadsmässig planering.

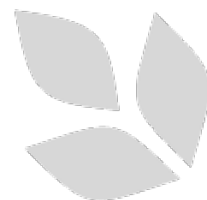
Tingshusbyggnaden är i översiktsplanen beskriven som ett byggnadsminne. Kulturhistoriska värdefulla byggnader, miljöer och anläggningar kan skyddas som byggnadsminnen. För att reglera hur det kulturhistoriska värdet ska tas tillvara fastställs skyddsbestämmelser eller föreskrifter för varje byggnadsminne.

Undersökning

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan i enlighet med 4 kap 34 § PBL1 och 6 kap 11 § MB2 för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplanen ”Detaljplan för Iden 12” från år 2011. Hela fastigheten består av kvartersmark betecknat Q, vilket innebär att markanvändningen är anpassad till bebyggelsens kulturvärden.



Parkområdet som omger tingshuset består av prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. En del av området som är tänkt bebyggas med lusthus består av u-område i detaljplan, vilket innebär att marken är reserverad för underjordiska ledningar och inte får förses med byggnadsverk.

I detaljplanen gäller skyddsbestämmelserna q1, q2 och q3 och n för hela fastigheten.

Bestämmelsen **q1** innebär byggnadsminne enligt 3 kap 1 § lagen om kulturminnen. Byggnaden får ej rivas eller förvanskas (särskilda skyddsbestämmelser gäller för byggnadsminnet).

Bestämmelsen **q2** innebär att området (parken) ska hållas i ett sådant skick att byggnadernas utseende och karaktär inte förvanskas. Det ska vårdas på ett sådant sätt att dess karaktär bevaras.

Bestämmelsen **q3** innebär att häck ska finnas mot omgivande kvartersmark.

Bestämmelsen **n** innebär att marklov krävs för fällning av träd och gäller för hela fastigheten.

Genomförandetiden gick ut: 2016-03-30



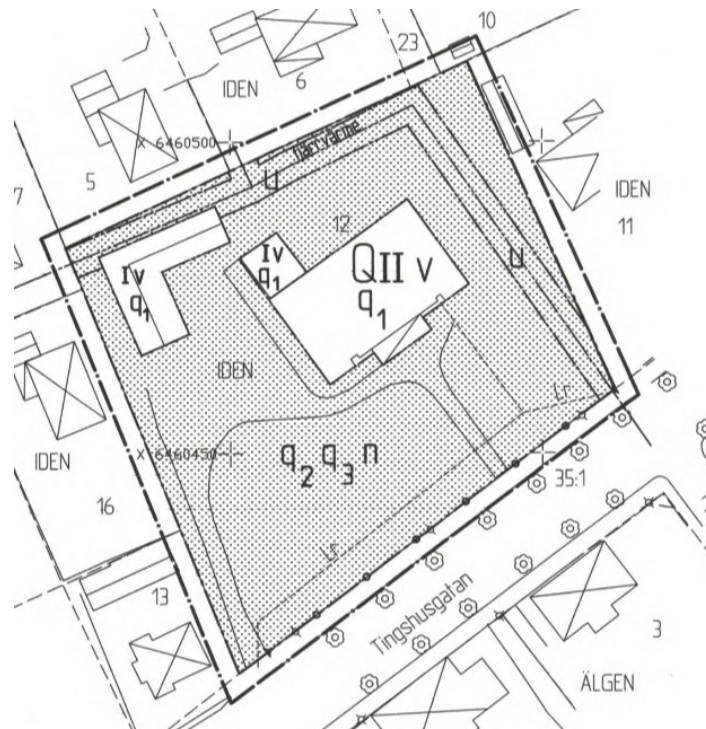


Bild 5. Utsnitt ur gällande detaljplanekarta.

Utöver befintlig detaljplan påverkas inga detaljplaner av planförslaget.

Områdesbestämmelser

Tingshusmiljön ingår i Vara kommuns kulturmiljöinventering från år 2020.

Där beskrivs tingshuset såhär:

”Själva tingshuset är skyddat som byggnadsminne enligt Kulturmiljölagens 3:e kapitel. - Miljön med ingående utpekade objekt har ett stort kulturhistoriskt värde och bör omfattas av skydd i detaljplan. - För de utpekade objekten är det viktigt att byggnadernas karaktär och tidstypiska drag respekteras vad gäller exempelvis taklutning, fasadmaterial, takbeklädnad och våningsantal, ursprungliga fönster och fönstersättning. - Bevara gröna partier, så som träd och parkområden. Träden och dess placering har stor betydelse för tingshusmiljön.”



Riksintressen

Inga riksintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, trafikcommunication, totalförsvaret, rörligt friluftsliv eller Natura 2000 berörs av planområdet.

Kulturmiljövård

Byggnader och parkmiljö på fastigheten är utpekade i kommunens kulturmiljöinventering gjord 2020 och skyddas enligt 3 kapitlet i miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Föreslagen ändring anses inte beröra gällande miljö kvalitetsnormer eller ha inverkan på miljöproblem som kan uppstå genom luftkvalitet, omgivningsbuller, vattenkvalitet eller fisk- och musselvatten.

Miljö

Planområdet berör inte strandskyddade områden eller särskilda naturvärden.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Fastighetsägaren har som ansvar att omhänderta dagvatten i form av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det innebär att dagvatten hanteras på den egna tomten.

Geotekniska förhållanden

Planändringen och dess utökade byggrätt är en sådan liten åtgärd, och inom ett redan väl utbyggt område, att ändringen inte anses ha någon inverkan på de geotekniska förhållandena.



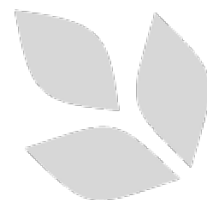
Kulturmiljö

Byggnadsminnen

I gällande detaljplan är tingshusbyggnaden och tillhörande komplementbyggnad skyddad med bestämmelsen q_1 vilket innebär att de är av högt kulturhistoriskt värde och skyddade enligt 3 kap. 1 § kulturmiljölagen. Skyddsbestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivras eller förvanskas. För den omgivande parkmiljön gäller bestämmelserna q_2 och q_3 vilka innebär att parken ska hållas i sådant skick att byggnadernas utseende och karaktär inte förvanskas och ska vårdas så att dess karaktär bevaras, samt att häck ska finnas mot omgivande kvartersmark.

Fysisk miljö

Det före detta tingshuset på fastigheten Iden 12 ligger väster om Vara centrum (Stora torget) och är beläget i en äldre villamiljö med närhet till både kyrkan och järnvägen. Tingshusgatan är asfalterad, kantad av en trädallé och trottoaren längs med tingshuset är stenlagd. Området kring tingshuset består av välbevarad högreständsbegyggelse. De ingående byggnaderna med sin påkostade arkitektur förstärker områdets representativa karaktär och är alla mycket viktiga för miljöns äldre uttryck. Den prunkande grönskan på väl tilltagna ytor är en bidragande faktor och knyter samman miljön ytterligare.



Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen.

Ställningstagande 4 kap. 33b § PBL (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

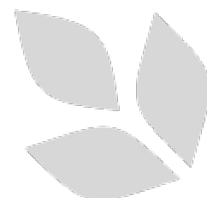
Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

Natur

Grönområde

Parkmiljön på fastigheten är utpekad i kommunens kulturmiljöinventering gjord 2020 och skyddas enligt 3 kapitlet i miljöbalken. Befintliga skyddsbestämmelser bevaras i detaljplanen. I samråd med kommunens stadsarkitekt har gestaltningsfrågor hanterats och placering av lusthus samt utformning säkerställer att parkmiljön inte påverkas negativt.



Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En sammanvägning av konsekvenserna visar att planens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Den yta som byggrätten ökar med är av sådan liten storlek att den inte anses ha någon inverkan på fastighetens dagvattenhantering.

Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormen för luft, omgivningsbuller, vattenkvalitet, eller fisk- och musselvatten.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanens ändring bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa eller säkerhet.

Sociala

Ett genomförande av detaljplanens ändring bedöms inte medföra några konsekvenser för barn eller jämlikheten mellan olika grupper i samhället.

Riksintresse

Riksintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, trafikommunikation, totalförsvaret, rörligt friluftsliv eller Natura 2000 berörs inte av planändringen.

Kulturmiljövård

Gällande detaljplan reglerar fastigheten med skyddsbestämmelser för att säkerställa att kulturmiljövärdena för Tingshuset och dess utemiljö bevaras.



Dessa bestämmelser fortsätter gälla för hela fastigheten, även området som berörs av ändringen.

Trafik

Ett genomförande av detaljplanens ändring bedöms inte medföra några konsekvenser rörande trafik.



Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Iden 12 är i privat ägo. Fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmarken.

Planförslaget berör inga servitut, ledningsrätter eller övriga rättigheter, således innebär planförslaget ingen förändring av servitutsrätt eller ledningsrätt inom Iden 12.

På fastigheten finns fjärrvärmeledningar utan rättigheter som ägs av Vara energi, åtkomst till ledningarna påverkas ej av att u-område till viss del justeras. Ledningsägaren ansvarar för underhåll och drift.

Ekonomiska frågor

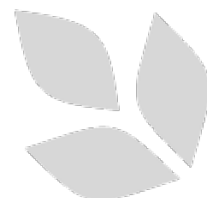
Planavgift

Kommunen avser inte ta ut planavgift vid bygglov. Omkostnader kring ändring av planen regleras i ett plankostnadsavtal.

Organisatoriska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har upprättats vid inledning av planarbetet. Avtalet har hanterat exploitörens och kommunens åtaganden och kostnader för framställning av detaljplanen. Kostnaden för detaljplanen tas ut via plankostnadsavtal mellan kommunen och exploitören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.



Kulturvärden

Ändring av detaljplanen medför inte att någon av de nuvarande skyddsbestämmelserna slutar gälla. De befintliga byggnaderna på fastigheten fortsätter skyddas med bestämmelsen q₁ vilket innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas. Skyddsbestämmelsen q₂ fortsätter gälla för parkmiljön vilket medför att parken fortsätter hållas i sådant skick att byggnadernas utseende och karaktär inte förvanskas. De gällande skyddsbestämmelserna påverkas inte och således påverkas inte något kulturvärde negativt av planförslaget.



2024-01-03

Ewelina Ursin Masterdalshei

Samhällsplanerare

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se

