



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för Lagern 10 m.fl., Vänersborgs kommun

### Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 10 november 2023 till och med den 4 december 2023.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter och förvaltningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd.

### Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2023-12-04 .....	2
Statens geotekniska institut, daterat 2023-12-01 .....	3
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2023-11-30 .....	4
Förvaltningen för kulturutveckling, daterat 2023-12-04 .....	4
Skanova, daterat 2023-12-04 .....	5
Vattenfall Eldistribution, daterat 2023-12-04 .....	5
Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2023-12-05 .....	5
Privatperson 1 (gemensamt yttrande från fyra personer), daterat 2023-11-30 .....	5

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

# Länsstyrelsen, daterat 2023-12-04

## *Geoteknik*

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts yttrande.

## *Hälsa och säkerhet - skyfall*

Avseende skyfall behöver kommunen komplettera handlingarna med en tydligare beskrivning av vilka konsekvenser som fås för planområdet vid ett skyfall. I bedömningen behöver hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Framkomligheten till området behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

## Råd enligt 2 kap. Plan- och bygglagen.

### *Strandskydd*

Kommunen behöver förtydliga att strandskyddet *inträder* och inte återinträder, eftersom det aldrig funnits på platsen. Länsstyrelsen anser att det inte finns några skäl till att upphäva strandskyddet inom planerad mark för PARK. Marken är idag parkmiljö och allemansrättsligt tillgänglig. Skäl att det blir otydligt om vart strandskyddet råder finns inte möjlighet att upphäva för. Kommunen bör även förtydliga vad som menas med zonen mellan 12 och 115 på sidan 11 i planbeskrivningen, gärna hänvisning till illustration i karta. Inom kvartersmark bedömer länsstyrelsen att strandskyddet är möjligt att upphäva.

### *Översvämning*

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna för översvämning från Väneren på ett godtagbart sätt.

### *Kulturmiljö*

Översiktsplanens rekommendationer för aktuellt planområde är att förändringar som förvanskar områdets karaktär inte bör tillåtas och att värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer ska lyftas fram och skyddas vid planläggning. I den fördjupade översiktsplanen anges också rekommendationer för hur förändringar ska hanteras. I den anges bland annat att aktuellt planområde ligger inom ett område som ska ses som särskilt värdefullt bebyggelseområde i enlighet med plan- och bygglagen och hänvisar till riktlinjerna i Program för bevarande och utveckling. I programmet är den äldre byggnaden inom planområdet klassad som en byggnad med höga kulturhistoriska värden.

I samrådsförslagets planbeskrivning anges byggnadens klassning. Det anges också att vissa av byggnadens värdebärande karaktärsdrag ska skyddas mot förvanskning men samtidigt att kommunen inte bedömer att det finns skäl för reglering av bevarande, detta på grund av tidigare genomförda anpassningar. Länsstyrelsen anser att samrådsförslaget inte följer de rekommendationer som anges i varken gällande översiktsplan eller den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsens bedömning är att byggnaden, trots förändringar av vissa originaldetaljer, har en väl bevarad ursprunglig karaktär och därefter också bör hanteras som en särskilt värdefull byggnad. För att säkerställa bevarandet av byggnaden, och därigenom efterleva översiktsplanens intentioner, anser Länsstyrelsen att byggnaden bör förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Även om det inte är kommunens intention eller syfte så är samrådsförslagets plankarta utformad så att samtliga byggnader kan tillåtas att rivas och ersättas med ny byggnad/bebyggelse.

För stora delar av planområdet regleras att marken inte får bebyggas med motiveringen att det krävs för att skapa en god stadsbild, vilket är positivt ut kulturmiljöhänsyn. Inom stora delar av samma område anger planen att ett översvämningsskydd ska finnas. Eftersom det

saknas förtydliganden kring vad ett översvämningsskydd innebär för tillägg inom området och hur det planeras att utformas går det inte att bedöma om det kan innebära en negativ påverkan. Det står i planbeskrivningen att det är viktigt att översvämningsskydd, byggnationer och eventuella instängslingar utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Då det inte finns något i plankartan som reglerar detta och det saknas förtydliganden i planbeskrivningen anser Länsstyrelsen att detaljplanen inte fungerar som tillräckligt stöd för att detta ska kunna säkerställas vid senare bygglovsskede.

#### *Synpunkter enligt annan lagstiftning*

Plankartan reglerar att ett översvämningsskydd ska anläggas och det nämns bland annat att den kan utgöras av en vall i planbeskrivningen. Enligt 11 kap. 2 § MB är markavvattning en åtgärd som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål. Markavvattning är förbjudet i Västra Götalands län och det krävs både dispens samt tillstånd för att få genomföra en markavvattning.

#### *Behovsbedömning*

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

#### *Kommentar*

Planbeskrivningen har uppdaterats med resonemang om konsekvenser vid skyfall.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att anmälan/tillstånd krävs för markavvattning.

Kommunen har förtydligat och reviderat avsnittet om strandskydd i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser som reglerar rivningsförbud och förvanskning av huvudbyggnaden. Utifrån en sakkunnig bedömning har de andra byggnaderna inte ansetts ha ett sådant kulturhistoriskt värde som fordrar en reglering. Planbeskrivningen har kompletterats med vägledning om utformning av staket och översvämningsskydd.

## **Statens geotekniska institut, daterat 2023-12-01**

I tillhörande geotekniskt PM anges att syftet med handlingen är att utreda grundläggningsförutsättningarna för planerad byggnation. Utredningsområdets omfattning redovisas inte i PM:et, men i ritning G101 i MUR framgår att utförda borrhöjningar är gjorda inom ett begränsat område i den södra delen av detaljplaneområdet. Stabiliteten bedöms i PM:et, men det förefaller som att den geotekniska utredningen inte omfattar hela planområdet.

Översiktligt kartunderlag indikerar att stabilitetsförhållandena generellt är gynnsamma, men det finns delområden som enligt jordartskartan utgörs av lera. SGI rekommenderar att kommunen klarlägger/verifierar stabiliteten enligt anvisningar i SGI Vägledning 8 för hela planområdet för de förhållanden som plankartan medger. Om det efter inledande bedömning

inte kan uteslutas stabilitetsrisk, direkt eller indirekt, utförs en stabilitetsutredning i som lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG rapport 4:2010.

#### *Kommentar*

Det har sedan samrådet genomförts en kompletterande geoteknisk undersökning som omfattar hela planförslaget inklusive stabiliteten för ett översvämningsskydd. Undersökningen visar att släntstabiliteten under nuvarande förhållanden bedöms vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Inom övriga delar av planområdet saknas jordlagerförhållanden och geometrier som skulle kunna ge otillfredsställande släntstabilitet. Avseende det planerade översvämningsskyddet kan grundläggning utföras direkt i mark utan särskilda åtgärder.

### **Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2023-11-30**

Kommunala lantmäterimyndigheten anser att grundkartan bör justeras med anledning av viss tydlighet och att viss information saknas.

I planbeskrivningen bör framgå vilka föreskrifter och allmänna råd som använts. Det finns även motstridighet i huruvida allmän plats ska regleras genom kommande fastighetsreglering.

Det bör framgå tydligare vilken nämnd som betalar kostnaden för planen.

#### *Kommentar*

Grundkartan har uppdaterats med hänseende till inkomna synpunkter.

Planbeskrivningen har uppdaterats avseende fastighetsreglering av allmän plats.

Planbeskrivningen har kompletterats med vilka föreskrifter som använts.

### **Förvaltningen för kulturutveckling, daterat 2023-12-04**

Förvaltningen för kulturutveckling vill rekommendera att byggnaderna på fastigheten ges skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser och att det utreds närmare hur dessa bör vara utformade utifrån anläggningens kulturhistoriska värden. Vilket också överensstämmer med riktlinjerna (s 53) i ”Program för bevarande och utveckling, Vänersborgs innerstad, 2020”.

I planbeskrivningen (s 13, Kulturmiljö) nämns att en byggnad på Lagern 10 är klassad som blå, högt kulturhistoriskt värde, i ovan nämnda program. Här syftas sannolikt på den äldre putsade byggnaden (som anges vara från tidigt 1900-tal) men i programmet är också även ytterligare en byggnad från 1953 upptagen. På fastigheten finns också ytterligare en byggnad, och eventuellt andra delar som hör till anläggningen som kan bedömas ha ett kulturhistoriskt värde. Anläggningens kulturhistoriska värde är motiverat att närmare beskrivas och utredas bland annat utifrån dess teknikhistoriska värden och som en del av den grundläggande infrastrukturen i samhället från slutet av 1800-talet.

I planbeskrivningen (s 13, Kulturmiljö) görs en annan bedömning av det kulturhistoriska värdet än vad som gjorts i bevarande- och utvecklingsprogrammet och de riktlinjer som finns där. På plankartan finns ingen formulering om byggnadernas kulturhistoriska värden, till exempel att de omfattas av PBL 8:13. Förvaltningen för kulturutveckling delar inte bedömningen i planbeskrivningen och ser inget motiv att inte programmets klassificering av fastigheten är relevant och att programmets riktlinjer bör följas.

*Kommentar*

Planförslaget har kompletterats med planbestämmelser som reglerar rivningsförbud och förvanskning av huvudbyggnaden. Utifrån en sakkunnig bedömning har de andra byggnaderna inte ansetts ha ett sådant kulturhistoriskt värde som fordrar en reglering.

## **Skanova, daterat 2023-12-04**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

*Kommentar*

Noteras.

## **Vattenfall Eldistribution, daterat 2023-12-04**

Vattenfall har två markförlagda 11 kV högspänningskablar inom planområdet, vilka är anslutna till verksamheten. Vattenfall informerar om förändrad anslutning, ledningsanvisning och varsamhet med deras anläggningar.

*Kommentar*

Synpunkterna handlar främst om genomförandeskedet. Kommunen bedömer att ett u-område inte erfordras.

## **Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2023-12-05**

Gatuenheten anser att hela vändplanen i söder ska tas med i planområdet och regleras som allmän plats, gata. Konsekvensen av samrådsförslaget är att en del som är utbyggd gata fortsätter regleras som kvartersmark.

*Kommentar*

Plankartan justeras enligt förslaget.

## **Privatperson 1 (gemensamt yttrande från fyra personer), daterat 2023-11-30**

Fastighetsägarna anser att en planbestämmelse skulle säkerställa att staket runt Lagern 10 dras in 2 m från privata bostadstomter för att respektive fastighetsägare ska kunna sköta staket/häck.

I de avsnitt av tomtgräns där byggnad med hög kameraövervakad fasad utan fönster bedöms utgöra tillräckligt intrångsskydd för verksamheten vill de egentligen inte ha någon

instängsling alls. De tänker då på befintliga fasader mot Skräckleparken i öster och söder. Detta för att undvika förfulning mot parken samt underlätta skötsel av byggnadsnära grönytor på Lagern 10.

Fastigheterna Lagern 2 och 5 gränsar idag direkt mot Skräckleparken och har så gjort sedan tomtindelning och byggnation 1909. Indragning 2m av instängsling av Lagern 10 innebär fortsatt möjlighet för fastighetsägarna att kunna gå ut i Skräckleparken från sina tomter och därmed upprätthålla en över 100 årig möjlighet.

De vill behålla den fina utsikten och njuta av välskötta grönytor och växter i Skräckleparken. Gräsytor bakom betongmurar och stängsel riskerar att misskötas och skräpas ned och förfular vår fina park. Invallning med mur förfular intrycket framför allt från parken och kräver också pumpbrunnar som fördyrar projektet.

Invallning kan istället lösas med uppslänkning av grässlant mot vägg, samtidigt som ytterväggar görs vattentäta upp till nivån 47,81 m.

De vill ha olivgrön färg RAL-6013 på hela staketet runt Lagern 10 direkt på en uppslänkning utan betongsockel.

I de avsnitt där uppslänkning till nivån 47,81 m inte är möjlig utan betongmur vill de att betongen kläs med naturstensskivor.

Grönt staket vill de ha för att instängslingen skall smälta in i vår grönskande park och ge ett mjukare intryck och uppslänkning för att invallningen skall bli en mer naturlig del av synintrycket från parken. Dessutom är befintliga portar i nuvarande instängsling gröna. Förslag på svart staket motsätter de sig eftersom det starkt kontrasterar mot befintlig färgskala och mer ger intryck av et fängelse. Grön färg på staketet istället för svart gör också känslan av fängelseområde avsevärt mindre, vilket är av stor betydelse för fastighetsägare till Lagern 2 då hela deras ena långsida av tomtens gränsar mot Lagern 10.

De vill att färgtonerna skall vara ljusa och väl harmoniera/överensstämna med befintligt kontorshus från tidigt 1900-tal och södra gaveln på befintligt hus från 1950-talet och på så sätt tas hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns på fastigheten.

Gällande den häck som tidigare fanns på gränsen mellan Lagern 2 och Lagern 10, har de ändrat uppfattning och vill absolut inte att häcken återplanteras. De har nu fått information om att ett nytt staket av typ palissadstaket ska sättas upp längs planområdets gräns. Denna typ av stängsel är inte på något sätt estetiskt tilltalande. Tomtgräns mot Lagern 10 är drygt 20 m och ett sådant staket kommer vara väl synligt när fastighetsägarna vistas i sin trädgård. Att plantera en häck på Lagern 10:s sida om staketet, kommer inte innebära att staketet på något sätt förskönas ur deras synvinkel.

#### *Kommentar*

Verksamheten behöver ett staket som skalskydd. Hittills har befintligt staket dragits i fastighetsgräns och sedan upphört i den sydöstra delen av fastigheten. Till granskningshandlingen har en liten yta i sydöstra delen av planområdet reglerats som park för att inte försämra tillgängligheten till Skräckleparken för fastigheten Lagern 5 gentemot nuvarande förhållanden och befintlig stadsplan. Avgränsningen av denna parkyta går i väster i befintlig fastighetsgräns mellan

Lagern 10 och Huvudnäs 2:8. Lagern 2 har sedan tidigare inte haft rättslig tillgänglighet till Skräckleparken, till skillnad från Lagern 5, varför ett indrag av staketet med fördel regleras civilrättsligt mellan fastighetsägarna av Lagern 10 samt Lagern 2 och 5.

Staketet behöver vara ståttigt utfört för att upplevas som självständigt, gediget och tryggt. Historiskt har säkerhetsstaket oftast utformats i gjutjärn och då vanligtvis varit svartmålade. Detta uttryck ska eftersträvas vid utformningen av det nya staketet, exempelvis i form av ett palissadstaket i svart kulör. Utföranden som påminner om industri- eller Gunnebstängsel ska undvikas.

Utifrån skötselsynpunkt bör staketet placeras på en sockel, även där det inte sammanfaller med översvämningsskyddet (i syd).

Översvämningsskyddet utformas av en mur där marknivån idag inte är tillräckligt hög. Den från parken synliga delen av muren är med fördel inte högre än 20 centimeter, utan kan istället släntas mot, och ska utformas vågrät i så långa sekvenser som möjligt. Om på enstaka ställen utrymme för en slänt skulle saknas ska åtminstone den nedre delen av muren gestaltas med natursten, alternativt täckas av buskage, för att smälta in i parklandskapet och undvika klotter. I söder utformas översvämningsskyddet i fasad.

Färgtonerna för den tillbyggnad som beviljades bygglov 2023 är ljusa och samstämmer med befintligt kontorshus.

## Ställningstaganden

- Den geotekniska utredningen har kompletterats och inarbetats i planförslaget. Den föranledde ingen särskild utredning eftersom stabiliteten bedöms som god.
- Detaljplanen har kompletterats med planbestämmelser och resonemang kopplat till hänsynstagande till kulturmiljön på platsen. Syftet har också vidareutvecklats med anledning av detta.

## Den fortsatta planprocessen

Byggnadsnämnden godkänner upprättad samrådsredogörelse och beslutar att förslag till detaljplan ska ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson  
Planhandläggare