



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Grävlingen 28, Vänerns kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 20 maj 2021 till och med den 30 juni 2021.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 15 december 2021 till och med den 31 januari 2022.

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

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att planförslaget inte är av betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Inkomna synpunkter

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

Länsstyrelsen Västra Götalands län	Kommunstyrelsen
Lantmäterimyndigheten	Socialnämnden
Statens geotekniska institut	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	Samhällsbyggnadsnämnden
Vattenfall Eldistribution AB	Fastighetsägare på Belfragegatan

Länsstyrelsen, daterat 2022-01-27

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Innan ett antagande behöver kommunen lösa frågorna under prövningsgrunden miljö kvalitetsnormer för vatten.



Synpunkter med prövningsgrund

Kommunen beskriver i planbeskrivningen att makadammagasinet är nödvändigt för att inte påverka MKN för Vassbotten, vilket Länsstyrelsen håller med om. Kommunen har trots det inte reserverat yta i plankartan för dagvattenanordningar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver reglera detta i plankartan för att säkerställa att åtgärderna inte ska äventyra uppnåendet av MKN för vattenförekomsten.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsens råd ifrån samrådsskedet kvarstår. I planförslagets syfte uttrycker kommunen följande: ”Kvarteret fyller en viktig funktion i stadsmiljön med dess koppling till Vänersborgs innerstad och omkringliggande bebyggelse. I detaljplanen är det därför viktigt att säkerställa att bebyggelsens utformning och volym i förhållande till stadsbild och omgivande bebyggelse beaktas gestaltningsmässigt och arkitektoniskt.” Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att kvarterets närhet till innerstaden och riksintresset för kulturmiljö är av betydelse när det gäller utformningen. Länsstyrelsen anser dock att planförslaget inte når upp till sitt syfte när det gäller att säkerställa detta. Kommunen bör komplettera plankartan med planbestämmelser som reglerar exempelvis utformning, volymer eller material, för att säkerställa att bebyggelsen samspelar med omgivningen. Gör kommunen inte detta blir det svårt att säkerställa att utformning och placering av byggnaderna tar hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen kopplat till villkor för startbesked är otydlig. Begreppet användningsområde bör bytas ut till ett mer vedertaget begrepp för att öka tydligheten, exempelvis planområdet eller kvartersmarken. Samma sak gäller planbestämmelsen kopplat till utnyttjandegrad.

Länsstyrelsen anser att det fortfarande är oklart hur parkering kommer utformas, det nämns bland annat möjlighet till underjordiskt parkeringsgarage. Länsstyrelsen vill informera kommunen att om det krävs bortledning av grundvatten för att anlägga parkeringsgaraget omfattas åtgärden av tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken (MB). I vissa fall kan en åtgärd vara varken anmälnings- eller tillståndspliktig om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12 § MB). Det är verksamhetsutövaren som måste göra den bedömningen.

Kommentar

Plankartan kompletteras med användningen E₂ ”Fördröjningsmagasin” i planområdets östra del, som är områdets lägsta punkt. Tillsammans med att byggrätten begränsas genom dels exloateringsgrad (största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean) och dels prickmark innebär det att planförslaget möjliggör för en hållbar dagvattenhantering. Mer långtgående krav i detaljplan gällande fördröjning av dagvatten finns inte lagstöd för i detta fall. Att villkora ett bygglov eller startbesked med att en viss dagvattenanläggning kommit till stånd kan endast göras om det finns risk för hälsa och säkerhet, och kommunens bedömning är att



det i detta fallet inte finns tydliga motiv för det. Det finns rättsfall som stödjer kommunens bedömning, t.ex. MÖD 2013:20 och MÖD 2013:14.

Gällande gestaltningen av området så reglerades detta i granskningsförslaget genom t.ex. bestämmelser om nockhöjd, prickmark och skydd av vissa träd. Efter granskningen har plankartan kompletterats med fler utformningsbestämmelser.

I plankartan förtydligas bestämmelse som är kopplad till villkor för startbesked samt exploateringsgrad genom att ordet ”användningsområde” tas bort. Eftersom bestämmelserna gäller för all kvartersmark behöver det inte ersättas med något annat ord.

Kommunen noterar informationen om att bortledning av grundvatten omfattas av tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2022-01-14

Bestämmelse om markreservat för allmän körtrafik, z-område, har tillkommit på plankartan. Området bör enbart redovisas i den bredd som avses användas för ändamålet. Om fastighetsägaren begär inlösen enligt 14: 18 PBL gäller det hela z-området. Om fastighetsindelningen ändras i framtiden och parkeringen eventuellt ska bli en gemensamhetsanläggning eller utgöra servitut för en fastighet kan z-området innebära att gemensamhetsanläggning eller servitut inte går att bilda.

Till skillnad från allmän plats, där både kommunen och fastighetsägaren har rätt enligt PBL att begära inlösen, har enbart fastighetsägaren rätt enligt samma lag att begära kommunal lösen av markreservat. Denna rätt för fastighetsägaren regleras i PBL 14 kap. 18 §. Kommunen får därmed förlita sig till reglerna i FBL (eller ExL) för att få åtkomst till utrymmet.

För att vara säker på att ändamålet med z-området blir genomfört bör området utgöra allmän plats med kommunen som huvudman eller att ett avtalsservitut skrivs innan planen antas. Ett nyttjanderättsavtal som inte är inskrivet i fastighetsregistret kan upphöra att gälla vid en försäljning av fastigheten om inte den nya ägaren vill att det ska vara kvar.

Kommentar

Tillgängligheten till väg inom z-området har säkerställts genom att avtal om servitut har tecknats mellan kommunen och exploitören.

Statens geotekniska institut, daterat 2021-12-20

Inget att erinra.



Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterat 2022-01-02

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2022-02-01

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillföra i detta ärende för närvarande.

Kommunstyrelsen, daterat 2022-01-24

Kommunstyrelseförvaltningen har granskat ärendet och kan konstatera att det inte tillkommit några nya fakta efter samråd som på något sätt påverkar det beslut som kommunstyrelsen redan fattat under samrådet.

Socialnämnden, daterat 2022-02-02

Inget att invända.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-01-31

Naturvärden och grönytor

I miljö- och hälsoskyddsnämndens samrådsyttrande över detaljplanen påpekades att det behöver säkerställas att det finns lämpliga ytor att utföra kompensationsåtgärder för eventuell biotopskyddsdispens. I kommentar i samrådsredogörelsen framkommer att lämpliga ytor för kompensation av biotoper har studerats och att det finns möjlighet till kompensation på kommunens mark i närheten av planområdet. I planbeskrivningen står att alléträd som avses att tas bort ersätts med nya träd i en allé i närheten av planområdet. Samtidigt framkommer det av planbeskrivningen att kompensationsåtgärder inom planområdet ses som mycket viktiga för att säkerställa områdets karaktär och att ett syfte med planen är att säkerställa gröna inslag i miljön, varför det är viktigt att vissa träd bevaras och att eventuella kompensationsåtgärder görs inom planområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser det som mycket positivt om eventuella kompensationsåtgärder utförs inom planområdet, såsom planbeskrivningen beskriver.

I planbeskrivningen (sidan 15) står det: "Fyra träd längs med Belfragegatan avses att ansöka om dispens från biotopskyddet för att ta ner. De fyra resterande träden avses att bevaras och de tre största av dem skyddas i planförslaget." På sidan 63 står det motsägelsefull information om att allen bara skulle omfattas av sex träd. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att samtliga fyra träd som avses att bevaras bör skyddas i planförslaget och inte bara de tre största av dem, eftersom det är viktigt att vårda och låta utveckla de yngre träden för framtiden. Samtliga träd i allen omfattas dessutom även av det generella biotopskyddet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kommenterade i samrådsyttrandet att det bör utredas hur planbestämmelser och utformning kan stärka förutsättningar för grönstruktur, ekosystemtjänster och lämpligt utformade utemiljöer och att det finns en risk att slutna



innegårdar omgivna av höga huskroppar ger låga kvaliteter som utemiljöer för boende samt ur ett barnperspektiv om de blir kalla och solfattiga. Som svar på detta i samrådsredogörelsen står att "detaljplanen är flexibel och att området kan utformas på olika sätt, planförslaget möjliggör för grönska och friytor inom planområdet". Detta ser Miljö- och hälsoskyddsnämnden som mycket positivt och det stärks av att ett av syftena med planen är att säkerställa gröna inslag inom planområdet. Plankartan innehåller dock inte några större ytor som inte samtidigt medger bebyggelse/parkeringsytor, vilket gör att Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill understryka värdet och betydelsen av att planera för ändamålsenliga grönytor och tillräckliga kompensationsåtgärder.

Förorenad mark

Enligt planförslaget ska föroreningar avhjälpas innan villkor om lov ges. Det kan förtydligas att anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Anmälan ska göras senast 6 veckor innan arbetet med avhjälpandeåtgärd påbörjas. Enligt den miljötekniska markundersökningen bör kompletterande prover tas innan schakt påbörjas, i form av asfaltsprover och provtagning inför masshantering. Nämnden samtycker med detta resonemang. Därtill bör platsspecifika riktvärden tas fram när planen är antagen för att bedöma vilka åtgärdsbehov som behövs.

Dagvatten

Nya dagvattenanläggningar ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden, senast 6 veckor innan arbetet påbörjas.

Kommentar

Kompensationsåtgärder föreslås utanför planområdet för att en allé behöver ha yta för att kunna växa till sig. Bedömningen är att det blir svårt att hitta en bra yta för en ny allé att växa inom planområdet. Träd som behöver tas ner men inte omfattas av biotopskyddet ersätts med fördel inom planområdet, vilket är det man syftar på i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har justerats kring vilka träd som omfattas av biotopskydd. Eftersom samtliga träd utmed Belfragegatan ingår i allé är de redan skyddade och egentligen är det dubbelreglering att även skydda dem i planförslaget. De tre största av träden har dock setts som en viktig del i utformningen och gestaltningen av området, varför de skyddats i planförslaget som ett slags förtydligande av det.

Det är riktigt att planförslaget möjliggör för grönska och friytor men inte anger specifikt var inom planområdet det ska finnas. I bygglovsskedet ska behov av både friyta och parkering tillgodoses men enligt Plan- och bygglagen ska, om det inte finns tillräcklig plats för att lösa båda frågor, friyta prioriteras framför parkering. I den västra delen av planområdet har dock plankartan kompletterats med bestämmelse om att "tomt ska utformas med upphöjda växtbäddar till en maximal höjd av 50 cm och en utbredning om minst 50 % av fasadlängden.", bl.a. i syfte att säkerställa gröna inslag inom planområdet.



Gällande markföreningar och dagvatten så kompletteras planbeskrivningen med att anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 6 veckor innan arbete påbörjas.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2022-02-01

Samhällsbyggnadsnämnden har beretts möjlighet att yttra sig över Byggnadsnämndens förslag till detaljplan för Grävlingen 28. Nämnden är positiv till förslaget och har endast synpunkter på några formella felaktigheter som bör rättas till. De angivna byggnadshöjderna för h2, h3 och h4 i planbeskrivningen stämmer inte överens med plankartan. Även att bestämmelsen GATA som syftade till att möjliggöra en vändplan på Södra Järnvägsgatan finns kvar i beskrivningen men då den har tagits bort bör bestämmelsen också tas bort.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats så att den stämmer överens med plankartan.

Fastighetsägare på Belfragegatan, daterat 2022-01-27

Samlat yttrande från boende i radhusen längs Belfragegatan. De är i grunden positiva till att staden utvecklas och växer och förstår behovet av att så effektivt som möjligt ta vara på och utnyttja de ytor som finns, inte minst i centrala Vänerns borg, för nybyggnation och/eller förtätning av stadsbebyggelsen.

De uppskattar att viss hänsyn tagits till de synpunkter som framfördes under samrådet och att detaljplanen på vissa punkter reviderats. Med särskild tillfredsställelse noteras att prickmarken (mark som inte får bebyggas) mot deras fastigheter ökat från ca 4 meter till ca 11 meter. Däremot ställer de sig frågande och kritiska till att det nya planförslaget tillåter en högre byggnation än vad som tidigare föreslagits (max 14 meter nockhöjd istället för max 10 meter byggnadshöjd).

Fastighetsägarna tycker det är olyckligt att planförslaget tillåter rivning av befintliga byggnader inom planområdet. En eventuell nybyggnation riskerar att inte ta hänsyn till den omgivande äldre och värdefulla stads- och kulturmiljön. Dessutom har de befintliga byggnaderna ett eget kulturhistoriskt värde som inte borde kunna ignoreras. Utöver detta framstår en rivning av dessa byggnader som ett stort slöseri med resurser, såväl rent ekonomiskt men framförallt ur ett mer långsiktigt miljömässigt perspektiv där bevarande- och hållbarhetsprinciper rimligen borde tala för renovering och anpassning/tillbyggnation snarare än rivning och nybyggnation.

Fastighetsägarna instämmer med och understryker Länsstyrelsens yttrande gällande kulturmiljön som lyder: *”För att uppnå detta bör planförslaget kompletteras med planbestämmelser kring utformning, volymer material mm som utgår från en medveten anpassning och principer för gestaltning för denna plats. Gör man inte detta blir det svårt att*



utformning och placering av byggnaderna tar hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen.”

Fastighetsägarna uppskattar att betydelsen av grönytor och grönska framhävs i planförslaget och att vissa träd avses skyddas men skulle gärna se att betydligt större ytor togs i anspråk för grönytor, särskilt på det område som idag är parkering och gränisar till småhusbebyggelsen. Fastighetsägarna är oroliga för att en alltför omfattande förtätning av bebyggelsen i området riskerar påverka den inbjudande, lugna och trivsamma stadsmiljön negativt, inte bara för närboende utan för alla kommuninvånare som passerar och vistas i denna del av centrala Vänerns borg.

De är kritiska till den volym på bebyggelse som planförslaget tillåter och menar att en nybyggnation enligt planförslaget kommer få påtagligt negativa konsekvenser för dem. Framförallt gäller det skuggning men även risk för ökad insyn, samt att radhusen riskerar att hamna i skymundan. De är oroliga att planförslaget kan komma att påverka marknadsvärdet på deras fastigheter negativt.

De har sett skuggningsstudier som visar att radhusen kommer att påverkas negativt av ökad skuggning under en stor del av året och vill att högsta tillåtna höjd sänks inom hela detaljplanen. Deras förslag är att huskroppen närmast småhusbebyggelsen sänks från 3 till 2 våningar, och att den del som är närmast Edsvägen sänks från 6 till 3 eller möjligen 4 våningar, så att byggnadens höjd motsvarar den bebyggelse som idag finns på platsen.

Helst skulle de se att de hus som redan finns inom detaljplanen skulle få stå kvar och istället renoveras, detta eftersom de är byggda i en stil och storlek som väl smälter in i stadsbilden och harmonierar med omkringliggande bebyggelse, såväl med det gamla lasarettet och Trons kapell på andra sidan Edsvägen som med småhusbebyggelsen och stadsbebyggelsen på andra sidan järnvägen.

Kommentar

Planförslaget möjliggör en blandning av olika typer av centrumverksamheter och bostäder i upp till ca sex våningar. Vänerns kommun bedömer att denna utökning är rimlig i förhållande till omgivande bebyggelse.

Kommunen vill förtydliga att bestämmelser om 4 meter byggnadsfritt avstånd i planområdets östra kant samt 10 meter byggnadshöjd kommer från den förra detaljplanen (*Stadsplanen för området söder om järnvägen mellan Storgatan och sjön Vassbotten - plan nr 48*), inte från samrådsförslaget till den nya detaljplanen. I samrådsförslaget var byggnadsfritt avstånd 11 meter och max tillåten nockhöjd 14 meter, precis som i granskningsförslaget. Dessa bestämmelser har alltså inte ändrats sedan samrådet. Kommunen vill också poängtera att byggnadshöjd och nockhöjd är två olika sätt att reglera höjd på, varför de inte är direkt jämförbara med varandra.



Gällande befintlig bebyggelse och dess framtid så är kommunens bedömning att husen har ett visst kulturhistoriskt värde men då de har förändrats och förvanskats under åren är värdet inte så pass högt att rivningsförbud är motiverat. Ett rivningsförbud skulle innebära en, i detta fall, omotiverat stor inskränkning för fastighetsägare.

Gällande gestaltningen av området så reglerades detta i granskningsförslaget genom t.ex. bestämmelser om nockhöjd, prickmark och skydd av vissa träd. Efter granskningen har plankartan kompletterats med fler utformningsbestämmelser för att säkerställa vissa viktiga gestaltungsprinciper och gröna inslag.

Generellt är det svårt att styra grönyta i en detaljplan, de planbestämmelser som finns att tillgå är mer indirekta såsom prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) och exploateringsgrad. Genom dessa bestämmelser regleras att inte hela planområdet kan tas i anspråk för bebyggelse. Planförslaget möjliggör på så sätt för grönska och friyta men anger inte specifikt var inom planområdet det ska finnas. I bygglovsskedet ska behov av både friyta och parkering tillgodoses men enligt Plan- och bygglagen ska, om det inte finns tillräcklig plats för att lösa båda frågor, friyta prioriteras framför parkering. I den västra delen av planområdet har dock plankartan kompletterats med bestämmelse om att tomt ska utformas med upphöjda växtbäddar, bl.a. i syfte att säkerställa gröna inslag inom planområdet.

De sol- och skuggstudier som gjorts i planarbetet visar på att radhusen öster om planområdet kommer att påverkas av skuggor under viss del av året, exempelvis från ca kl. 17 vid vårdagjämning.

Enligt PBL (2 kap. § 9) får inte planläggning ske så att avsedd användning eller byggnad kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste exempelvis områdets karaktär och förhållandena i Vänersborgs innerstad beaktas. Enligt gällande rättspraxis är bland annat skymd sikt, skuggning och insyn något som närboende bör förvänta sig vid förtätning av centrala delar av staden. Det aktuella planområdet är beläget i centrala Vänersborg och omges av bostadshus i två till femton våningar och centrumbebyggelse i fyra våningar. De boende intill planområdet har således haft att förvänta sig viss förtätning och därmed även någon typ av omgivningspåverkan, nära den egna bostaden.

Vad gäller ljusförhållanden och skuggning bedöms inte de varierade nockhöjderna på Grävlingen 28 medföra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. Bedömningen är att det enskilda intresset, i det här fallet skugg- och insynsfri fastighet, inte väger tyngre än det allmänna intresset att tillhandahålla mer mark för bl.a. kontor och bostäder i ett centralt läge. Vid förtätning av befintliga samhällen är det svårt att undvika att närliggande fastigheter får mer



insyn och tidvis kan komma att skuggas. Att fastigheten skuggas några timmar, vissa tider på året anses som acceptabelt.

Ställningstaganden

- Plankartan kompletteras med användningsbestämmelsen E₂ "Fördröjningsmagasin".
- Plankartan kompletteras med fler utformningsbestämmelser: f₁ "tomt ska utformas med upphöjda växtbäddar till en maximal höjd av 50 cm och en utbredning om minst 50 % av fasadlängden.", "fasader mot allmänna platser ska ha minst ett glasat fönster eller dörrparti i markplan" samt "Fasader mot Edsvägen och Södra järnväggsgatan ska på våning över 17,5 m från markplan utformas så att de på minst en tredjedel av sin längd skiljer sig tydligt från underliggande våningar." De två sista gäller för all kvartersmark och har därför inte fått någon beteckning.
- I plankartan förtydligas bestämmelse som är kopplad till villkor för startbesked samt bestämmelse om exploateringsgrad genom att ordet "användningsområde" tas bort. Bestämmelserna gäller för all kvartersmark.
- För att säkerställa att ändamålet med z-området blir genomfört har kommunen och exploatören tecknat ett avtal om servitut.
- Planbeskrivningen har justerats kring vilka träd som omfattas av biotopskydd.
- Gällande markföroreningar och dagvatten så kompletteras planbeskrivningen med att anmälan ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 6 veckor innan arbete påbörjas.
- Planbeskrivningen har justerats så att den stämmer överens med plankartan.

Den fortsatta planprocessen

Miljö- och byggnadsförvaltningen överlämnar detaljplaneförslaget till Byggnadsnämnden för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Karlsson
Planeringsingenjör