



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Ändring av detaljplan för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, nr 501

### Vänersborgs kommun

#### Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 1 september 2025 till och med den 30 september 2025. Kungörelse om samråd annonserades på kommunens hemsida och i TTELA den 1 september 2025.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. 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 2025-09-23 .....	2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-09-08 .....	2
Statens geotekniska institut, daterat 2025-09-24.....	3
Trollhättan Energi, daterat 2025-09-08 .....	3
Skanova, daterat 2025-09-01 .....	3
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-29 .....	4
Vattenfall Värme, daterat 2025-09-29 .....	4
Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-08 .....	4
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-09-30.....	5
Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen, daterat 2025-09-30.....	5

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

## Länsstyrelsen, daterat 2025-09-23

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

## Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-09-08

Det får bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Eftersom en detaljplan bara kan ha en plankarta, och ett område bara kan omfattas av en detaljplan, är det inte möjligt att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att en ändring av detaljplan måste göras i den antagna detaljplanen. När beslutet om ändring fått laga kraft är det planen i sin ändrade form som blir juridiskt gällande. Plankartan i samrådshandlingarna är utformad som en ändring-/tilläggsplan och behöver kompletteras så att den omfattar hela den gällande detaljplanen.

Enligt planbeskrivningen under rubriken Ändring av detaljplan står det att samtliga planbestämmelserna från detaljplanen från 2013-07-08 uppdateras till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer. Detta stämmer inte överens med vad som görs i denna ändring, då endast bestämmelser inom fastigheten Bruket 8 uppdateras till moderna bestämmelser. Samtliga bestämmelser i detaljplanen från 2013-07-08 behöver uppdateras enligt Boverkets riktlinjer i samband med denna ändring.

I planbeskrivningen saknas redovisning om planavgift kommer tas ut vid framtida lovgivning eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Förtydliga att genomförandetiden endast gäller de ändrade planbestämmelserna.

Avtalsservitut D-2019-00496000:1 är inte nämnd i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur den påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

I planförslaget finns u-område där det inte framgår av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttig ledning som är tänkta att dras inom markreservatet. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet.

I avsnittet Förändringar i planbeskrivningen saknas information kring att u-områden uppdateras till befintliga förhållanden.

För att motivet till detaljplanens regleringar ska ge vägledning vid tolkning av en detaljplan, framför allt vid en bygglovsprövning, ska den inte bara beskriva regleringen utan ange varför en planbestämmelse behövs i planen. Alla motiv i denna planbeskrivning hänvisas till syftet med den ursprungliga detaljplanen, vilket är att marken ska kunna användas för hamn-, industri-, kontors-, bilservice-, djurklinik- och hotellverksamhet. Vid en framtida tolkning av en bestämmelse ger detta motiv ingen förenklad vägledning till de enskilda bestämmelserna.

Plannamnet saknar ”del av”.

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Strandlinje saknas i teckenförklaringen för grundkartan.

### *Kommentar*

Under samråd och granskning redovisas endast planområdet för ändringen. Detta för att göra det tydligt för samrådskretsen vilken del av planen som faktiskt ändras. Vid skapandet av laga kraft-handlingar digitaliseras resterande del av plan nr 501 och kan då ersätta befintlig plankarta i sin helhet. Planbeskrivningen förtydligas avseende detta.

Planbeskrivningen justeras så att det framgår att det bara är de bestämmelser som gäller inom aktuellt planändringsområde som tolkas och moderniseras.

Planbeskrivningen uppdateras avseende ekonomiska konsekvenser.

Texten om genomförandetiden har uppdaterats såväl i plankartan som planbeskrivningen.

Planbeskrivningen uppdateras med information om avtals servitutet och hur det påverkas av planens genomförande. Avsnittet kompletteras även med vilka som är ledningshavare inom u-områden.

Plannamnet är uppdaterat i plankarta och planbeskrivning.

Motiven till planbestämmelserna ska ha stöd i antingen syftet med detaljplanen eller andra kapitlet i PBL. Eftersom lämplighetsprövningen av aktuella bestämmelser redan gjorts genom antagandet av ursprungsplanen från 2013 bedöms de ha stöd i syftet med planen.

Plankartan/grundkartan uppdateras med koordinatkryss med tillhörande angivelser samt strandlinjen.

## **Statens geotekniska institut, daterat 2025-09-24**

Statens geotekniska institut har ingen erinran mot planförslaget.

## **Trollhättan Energi, daterat 2025-09-08**

Trollhättan Energi anger att de har kanalisation inom fastigheten och att det vid arbete ska vidtas försiktighet samt att kabelutsättning ska göras via ledningskollen.se.

De har inget övrigt att erinra.

### *Kommentar*

Noteras.

## **Skanova, daterat 2025-09-01**

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

Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### *Kommentar*

Noteras.

## **Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-29**

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom detaljplan. De är nöjda med hur ändringen av detaljplanen ser ut och har inget att erinra i ärendet.

### *Kommentar*

Efter samrådet har avstämning med Vattenfall Eldistribution gjorts. De har inga synpunkter på det kommande granskningsförslaget som innebär att u-området flyttas österut på fastigheten – dit ledningarna faktiskt ligger.

## **Vattenfall Värme, daterat 2025-09-29**

Vattenfall AB Heat Sweden anger att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Vidare meddelar de att befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB heat Sweden under byggtiden. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av byggherren. Vattenfall förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Vänersborgs kommun.

### *Kommentar*

Noteras.

## **Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-08**

Kommunstyrelsen ser det som viktigt att fastigheten ska kunna utvecklas för de ändamål som detaljplanen sedan tidigare föreskriver. De skador som uppkommit på kontorshuset har tyvärr lett till att det bedöms alltför kostsamt att restaurera byggnaden och därmed är det nödvändigt att ta bort rivningsbeslutet genom den föreslagna planändringen.

Kommunstyrelsen ser positivt på att bevara själva portalen och hitta en långsiktig placering för den. Det ingår inte i detaljplanen att slutgiltigt bestämma plats för portalen, men det är bra om frågan kan lösas i samband med framtagandet av planen. Ett alternativ till Vargöns centrum kan vara att låta portalen fortsättningsvis markera entrén till själva industriområdet.

I övrigt följer planbestämmelserna den tidigare planen. Kommunstyrelsen vill lyfta frågan om att se över byggrätter och prickmark ytterligare när planen ändå ändras. I och med att kulturhistoriska byggnadsverk inte längre skyddas mot rivning kan det finnas anledning att överväga möjligheten till både större exploateringsgrad och högre byggnadshöjder. Bärigheten är relativt god på stora delar av denna fastighet.

### *Kommentar*

Som nämns är placeringen av porten ingen planfråga, men Vargöns centrum eller vid infarten till industriområdet är lämpliga placeringar.

En ökad byggrätt innebär sannolikt ytterligare geotekniska utredningar och är inget som hanterats inom ramen för planbeställningen. Jämfört med samrådsförslaget har föreslagen nockhöjd nyanserats något för att bättre stämma överens vid omvandlingen från byggnadshöjd till nockhöjd. U-

området har justerats för att bättre överensstämja med verkliga förhållanden, vilket har lett till en mer koncentrerad byggrätt.

## **Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-09-30**

Samhällsbyggnadsnämnden har inget att yttra i ärendet.

## **Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen, daterat 2025-09-30**

Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen anser att portalen och portvaktsstugan bör bevaras på platsen tillsammans med intilliggande murar, trappor, fundament och liknande. Till bevarandevärda delar av miljön hör också spår och strukturer från fabriksbyggnader i form av till exempel fundament och grunder. För en framtida förståelse av området bör också topografin, vägstrukturen med bland annat planen framför huvudbyggnaden bevaras. Om den senare rivs bör också fritrappan, naturstensmurar och liknande bevaras på platsen.

Kulturförvaltningen anser att en flytt av portalen till en mer tillgänglig plats i samhället kan innebära att den kommer fler till gagn vilket vore positivt för kulturvärdet. Väsentliga delar av den historiska förståelsen av platsen skulle dock riskera att gå förlorade. De anger också att portvaktsstugan på ett påtagligt sätt hör samman med portalen och att en rivning av portvaktsstugan skulle vara en förlust för kulturvärdena. Även om underhållet är eftersatt menar de att väggar och tak i stort är intakta och att den är förhållandevis enkel att bevara och åtgärda.

Även om området har genomgått påtagliga förändringar sedan bruket lades ned finns det väsentliga kulturhistoriska värden kvar att beakta och värna. Området och platsen bör ges en gestaltning där de historiska värdena tas tillvara, kan upplevas och vara en resurs i framtiden.

### *Kommentar*

Planförslaget redogör för att det fortsatt återfinns kulturhistoriska värden för byggnaderna och platsen. Att ta bort rivningsförbudet innebär att möjligheterna till hur fastigheten kan utvecklas utvidgas, med eller utan befintliga byggnader/anläggningar. Att ta bort rivningsförbudet men ändå ställa kvar på bevarande av tillhörande anläggningar motverkar syftet med att ta bort rivningsförbudet.

Portalens nuvarande plats är belägen inom kvartersmark vilket inte ger en garanti för vare sig nödvändigt underhåll eller tillgängligheten till anläggningen. Genom att tillgängliggöra portalen på en plats där den kommer allmänheten till gagn bedöms det industrihistoriska värdet av Vargön som industriort bevaras.

## **Ställningstaganden**

- U-områden har reviderats för att bättre stämja överens med verkligheten.
- Föreslagen nockhöjd nyanserats något för att bättre stämja överens vid omvandlingen från byggnadshöjd till nockhöjd. Med en förväntad taklutning av 10 grader och en byggnadsbredd om 30 meter för den östra byggrätten och 45 meter för

den västra byggrätten har det resulterat i en omvandling från byggnadshöjder om 12 och 20 meter till nockhöjder om 15 och 24 meter.

- Planbeskrivningen har reviderats utifrån lantmäteriets yttrande över genomförandefrågor.

## **Den fortsatta planprocessen**

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson  
Planhandläggare