



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV KVARTERET VALLMON, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 9 maj till och med den 31 maj 2022.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 13 juni till och med den 31 augusti 2022.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt 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 och granskning.

Samråd om betydande miljöpåverkan

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

Inkomna synpunkter

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

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:	
Länsstyrelsen	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten	

Länsstyrelsen, daterat 2022-06-27

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen kommer skadas påtagligt, mellankommunal samordning blir olämplig, miljö kvalitetsnormer inte följs, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse eller byggnadsverk blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämningar eller erosion.

Miljö- och hälsoskyddsämnden, daterat 2022-07-07

Nämnden har inga synpunkter att framföra.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2022-08-04

Motivering för rivningsförbud saknas i planbeskrivningen. Skälet till att rivningsförbud regleras ska anges och motiveras i planbeskrivningen. Motiveringen kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram.

Bestämmelse om "Taktäckning ska vara av rött lertegel, k4" saknas vid motiveringen.

Motiveringen till bestämmelserna om varsamhet kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram. Vilket dokument som legat till grund för redogörelsen om byggnadens kulturhistoriska värde på Vallmon 6 samt i motiveringen av varsamhetsbestämmelserna framgår ej i planbeskrivningen. För att säkerställa huvudbyggnadens kulturhistoriska värde har flera skydds- och varsamhetsbestämmelser tillförts genom denna ändring av detaljplan. Syftet med ändringen av detaljplanen bör utöver det som framgår i "Avsikten med ändringen" därför även innefatta den hänsyn som tagits till byggnadens kulturhistoriska värde. Av planens syfte ska det då även kortfattat framgå vilka värden som gett upphov till regleringen av varsamhet.

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt.

I planbeskrivningen anges på sidan 8, under rubriken "Gällande tomtindelning", information angående fastighetsbildning inom kvarteret Vallmon, se inklipp nästa sida. Denna information är inte korrekt. Avstyckningen som nämns är en fastighetsreglering och det rätta aktbeteckningen ska vara 1580K-10/1987. Det har dessutom genomförts en avstyckning, 10-1987, av kvarteret Vallmon. Vilket strider mot den gällande tomtindelningen. Därav är bedömningen att det är positivt om tomtindelningen upphävs.

I planbeskrivningen anges på sidan 5 endast att genomförandetiden är 5 år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras. Att

genomförandetiden endast avser dessa frågor borde redovisas tydligare i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6 samt föreskrifter och de allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

E-koordinatema för koordinatkruss redovisas inte i plankartan. Grundkartan bör justeras så att även dessa är synliga.

De flesta linjer i teckenförklaringen till grundkartan redovisade som raka streck och grundkartan är därför svår att tyda, se inklipp nedan. Teckenförklaringen bör förtydligas.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån yttrandet angående avsnitten *Motiveringen* som berör planbestämmelsen k4. Planbestämmelsen om rivningslov, r1, tas bort. Skälet till det är att huvudbyggnaden inte anses ha de riktigt stora kulturhistoriska värdena som skulle medföra ett rivningsförbud. I *Program för bevarande och utveckling för Vänersborgs innerstad* är huvudbyggnaden utpekad i den lägre graden som kulturhistorisk värdefull (grön), vilket innebär att byggnaden ska behandlas mycket varsamt vid ombyggnad och underhåll, klassificeringen innebär en särskild påminnelse om att ändringar ska ske varsamt samt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och vid bygglov kan åtgärder behöva anpassas så att de utförs varsamt mot byggnadens ursprungliga utformning och tidstypiska byggnadsdetaljer.

Avsnitten *Tomtindelning* och *Avsikten med ändringen* samt information om vilka föreskrifter och allmänna råd som ändringen har hanterats utifrån har kompletterats utifrån önskemål. Under avsnittet *Genomförandetid* har texten kompletterats och förtydligas vilka bestämmelser som berörs av ändringens genomförandetid.

Plankartan är justerad enligt yttrandets önskemål.

Ställningstaganden

- Kompletterade avsnittet *Motiveringen* med planbestämmelsen k4 och beskrivning av den.
- Ändrade beteckningen på fastighetsregleringen på Vallmon 6 under avsnittet *Tomtindelning*.
- Kompletterade *Avsikten med ändringen* med kort information om skyddsbestämmelserna på huvudbyggnaden.
- Kompletterade planinformationen med vilka föreskrifter och allmänna råd planändringen har hanterats med under arbetets gång.
- Under avsnittet *Genomförandetid* har texten kompletterats angående de nya planbestämmelsernas genomförandetid.

- Plankartan är justerad med e-koordinater för koordinatkryssen samt grundkartans teckenförklaring har tydliggjord.
- I plankartan har planbestämmelsen om rivningsförbud, r1, tagits bort på huvudbyggnaden. Planbeskrivningen är justerad utifrån det. Skälet till att planbestämmelsen är borttagen är att huvudbyggnaden inte anses ha de riktigt stora kulturhistoriska värdena som skulle medföra ett rivningsförbud. I *Program för bevarande och utveckling för Vänersborgs innerstad* är huvudbyggnaden utpekad i den lägre graden som kulturhistorisk värdefull (grön), vilket innebär att byggnaden ska behandlas mycket varsamt vid ombyggnad och underhåll, klassificeringen innebär en särskild påminnelse om att ändringar ska ske varsamt samt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och vid bygglov kan åtgärder behöva anpassas så att de utförs varsamt mot byggnadens ursprungliga utformning och tidstypiska byggnadsdetaljer.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Planarkitekt