



# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för Lagern 10, Vänersborgs kommun

### Hur samråd och granskning 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.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 1 juli 2024 till och med 23 augusti 2024.

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 och granskning.

### 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 granskningen:

Länsstyrelsen, daterat 2024-08-23 .....	1
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-08-19 .....	3
Statens geotekniska institut, daterat 2024-08-23.....	3
Trollhättan Energi, daterat 2024-06-27 .....	3
Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-07-01 .....	3
Gatuenheten, daterat 2024-08-12 .....	3
Privatperson 1, daterat 2024-08-20 .....	4

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

### Länsstyrelsen, daterat 2024-08-23

#### *Geoteknik*

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet.

### *Kulturmiljö*

Ett av planens två syften är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö. Den äldsta byggnaden har försetts med rivningslov och varsamhetsbestämmelser, vilket är mycket positivt. För att säkerställa bevarandet av byggnaden ytterligare bör kommunen överväga att reglera marken med prickmark även på den södra sidan. Fasaden mot söder utgör idag fond för siktlinjen från Residensgatan och är av betydelse för upplevelsen av Vänersborgs stadskärna som kulturmiljö.

Planbeskrivningen anger att eventuella instängslingar och byggnationer utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen. Det anges också hur muren som översvämningsskydd ska gestaltas samt vilka typer av stängslingar som är lämpliga tillika inte lämpliga, vilket är bra. Det finns dock inga bestämmelser som reglerar någon form av utformning av vare sig tillkommande byggnader eller instängsling och mur i plankartan. Länsstyrelsen anser att planområdet ligger inom en så pass känslig miljö att det är ett risktagande att överlåta frågan till senare bygglovsskede. Utformning och anpassning med hänsyn till såväl befintlig byggnad/byggnader som omgivande miljö kommer vara avhängigt för att inte de kulturhistoriska värdena ska påverkas negativt.

### *Strandskydd*

Länsstyrelsen anser att kommunen har hörsammat synpunkter från samrådet angående upphävande av strandskyddet.

### *Skyfall*

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning av konsekvenserna vid ett skyfall. Pumpbrunnar föreslås installeras som kan avleda vatten för planområdet. Framkomligheten är också beskriven och bedöms vara hanterbar vid ett skyfall. Länsstyrelsen anser att kommunen därmed har hanterat översvämningensrisken vid ett skyfall.

### *Kommentar*

Planbeskrivningen har kompletterats avseende risken för blocknedfall i enlighet med SGI:s yttrande.

Att reglera med prickmark söder om kontorsbyggnaden bedöms vara för begränsande då behov av mindre byggnation kan uppstå i framtiden för att t.ex. upprätthålla verksamhetens funktion. Residensgatans krökning gör dessutom att bara en del av byggnaden ligger i siktlinjen, en del som redan har en mindre byggnad framför sig. Även om marken skulle prickas kan dessutom växtlighet komma att skymma fasaden. Bedömningen är att det får anses tillräckligt att uppdatera planbeskrivningen med siktlinjens betydelse och att den ska beaktas vid eventuell framtida bebyggelse.

Utformningsbestämmelser gällande mur/staket på en tomt med så pass varierande markhöjder är svåra att tillämpa och bedöms vara en för detaljerad reglering kontra nyttan med den. Bedömningen är att det i detta fall får anses vara tillräckligt att planbeskrivningen ger vägledning i frågan.

## **Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-08-19**

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och har inget att erinra.

*Kommentar*

Noterat.

## **Statens geotekniska institut, daterat 2024-08-23**

Stabiliteten för planområdet bedöms i PM geoteknik (Bohusgeo, 2024-05-10) vara tillfredsställande för såväl befintliga som planerade förhållanden. SGI har inga synpunkter på denna bedömning. I kapitel 7 i PM geoteknik beskrivs bergtekniska förhållanden. Risken för blocknedfall bedöms inte, men SGI tolkar beskrivningen av förhållandena som att det inte finns risk för blocknedfall och har inga synpunkter på denna bedömning. SGI rekommenderar dock att konsultens bedömning förtydligas i den PM geoteknik och i planbeskrivningen.

*Kommentar*

Planbeskrivningen har förtydligats gällande risken för blocknedfall.

## **Trollhättan Energi, daterat 2024-06-27**

Trollhättan Energi har inget emot själva detaljplanen men vill uppmärksamma att de har fiberkablar inom området. Om dessa kommer i konflikt så behöver samråd ske med Trollhättan Energi.

*Kommentar*

Noterat.

## **Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-07-01**

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

*Kommentar*

Noterat.

## **Gatuenheten, daterat 2024-08-12**

Gatuenheten undrar vilken rätt de boende på Lagern 5 har till direktaccess till parkmark och hänvisar till att enligt PBL 1:4 ska allmän plats vara avsett för gemensamt behov. De anser att den lilla ytan parkmark kommer se ut som privat mark och avhålla allmänheten. Det kommer även försvåra skötseln av parken. Gatuenheten önskar att parkmarken tas bort och ersätts med kvartersmark alternativt sneddas av så att det lämnar en mer ”naturlig” yta.

Vidare påpekas att användningen ”teknisk anläggning” inte gäller för hela planområdet vilket det står i planbeskrivningen.

### *Kommentar*

Lagern 5 har idag direkt tillträde till parken och för att inte försämra för dem mer än nödvändigt anses det vara motiverat att behålla en bit parkmark i anslutning till deras fastighet.

Planbeskrivningen justeras så att det framgår att det finns fler användningar än ”teknisk anläggning”.

## **Privatperson 1, daterat 2024-08-20**

Fastighetsägaren anser att de behöver tillträde till Lagern 10 genom att avstånd skapas mellan norra gränsen för Lagern 5 och instängsling/staket på Lagern 10. Detta för att fortsatt kunna sköta hus, plank och växter som är nära tomtgräns.

Beträffande placering och höjd för instängsling vill de i första hand ha en planbestämmelse, i andra hand att ett civilrättsligt avtal säkerställer att staket runt Lagern 10 dras in tillräckligt från gemensam gräns mot Lagern 5 samt begränsas i höjd.

Fastighetsägaren noterar tacksamt att deras önskemål om fortsatt gräns mot Skräckleparken har tillgodosetts genom att det i plankartan lagts in en yta som parkmark i anslutning till deras fastighet.

De vill behålla den fina utsikten och njuta av välskötta grönytor och växter i Skräckleparken och påpekar att gräsytor bakom betongmurar och stängsel riskerar att misskötas och skräpas ned vilket skulle förfula parken. Invallning med mur förfular intrycket från parken och kräver också pumpbrunnar som fördyrar projektet. De föreslår att invallning istället sker med uppslätning av grässlant mot vägg, samtidigt som ytterväggar görs vattentäta upp till nivån 47,81 m för fler väggar än de södra, och hänvisar till sid 15 i planbeskrivningen ”För del av befintlig byggnad och i sockeln för pågående tillbyggnation utgörs översvämningsskyddet i fasad, och är en byggnadsteknisk åtgärd som vidtas i samband med tillbyggnationen.”

Fastighetsägarna vill ha olivgrön färg RAL-6013 på hela staketet. Där fasad eller sandsäckar utgör översvämningsskydd vill de att staketet uppförs utan betongsockel. Grönt staket vill de ha för att instängslingen skall smälta in i den parken och ge ett mjukare intryck och uppslätning för att invallningen skall bli en mer naturlig del av synintrycket från parken. Förslag på svart staket motsätter de sig eftersom de anser att det starkt kontrasterar mot befintlig färgskala och mer ger intryck av ett fängelse.

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

Den, i fastighetsägarens tycke, förfulning av miljön som förslag till staket utgör samt att staketet försämrar den utsikt över park och vatten som de idag har från sin fastighet håller de frågan öppen om krav på ekonomisk kompensation för de nackdelar som ovanstående kan komma att medföra för deras fastighet.

### *Kommentar*

Tillträde till Lagern 10 för passage och utförande av nödvändigt underhåll av egendom ordnas lämpligen genom servitutsavtal som börjar gälla när detaljplanen får laga kraft.

Planbestämmelser gällande mur/staket på en tomt med så pass varierande markhöjder är svåra att tillämpa och bedöms vara en för detaljerad reglering kontra nyttan med den. Bedömningen är att det i detta fall får anses vara tillräckligt att planbeskrivningen ger vägledning i frågan.

Staketet behöver vara ståttligt 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.

## Ställningstaganden

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande vilka användningsbestämmelser planen medger.
- Planbeskrivningen har förtydligats i avsnittet om kulturmiljö gällande siktlinjens betydelse och att den ska beaktas vid eventuell framtida bebyggelse.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande risken för blocknedfall.

## 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