



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## ÄNDRING AV STADSPLAN NR 24 FÖR KVARTERET VARGEN, VÄNERSBORGS KOMMUN

### Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 26 januari 2021 till och med den 24 februari 2021.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, nämnder och förvaltningar, organisationer samt bostadsrättsföreningen. 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

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

<b>Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:</b>	
Länsstyrelsen	Vattenfall Eldistribution AB
Kommunala lantmäterimyndigheten	Vattenfall AB värme
Statens Geotekniska Institut	Trollhättans Energi AB
Kommunstyrelseförvaltningen	Privatperson 1
Miljö- och hälsa, Miljö- och byggnadsförvaltningen	Privatperson 2
Samhällsbyggnadsnämnden	Privatperson 3
Skanova AB	Privatperson 4

## Länsstyrelsen, daterat 2021-02-19

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att planen digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör risken för översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt. Planområdet ligger i närområdet av Vänern och kommunen behöver komplettera handlingarna med en bedömning om planområdet riskerar att översvämmas vid höga vattennivåer i Vänern. Det bör framgå av kommande handlingar vilka planeringsnivåer som gäller för planområdet samt hur dessa förhåller sig till Länsstyrelsens planeringsnivåer i handboken Stigande vatten. Kommunen behöver även göra en beskrivning och bedömning av konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet.

Länsstyrelsen anser att planförslaget bör kompletteras utifrån SGI:s synpunkter. Se SGI:s yttrande nedan.

Länsstyrelsen ger följande råd enligt PBL och MB:

### ***Gestaltning och kulturmiljö***

Kommunen bör se över och beskriva hur de föreslagna ändringarna avseende nockhöjd och utökade byggrätter påverkar omgivande bebyggelse. Planändringen innebär möjlighet att bygga till 15 m<sup>2</sup> på fram- och baksida av radhusen. Bestämmelserna anger även att enhetlig utformning ska eftersträvas. Planbeskrivningen bör beskriva mer detaljerat vad kommunen vill uppnå med gestaltningen. Det finns inga resonemang eller skisser på lämplig utformning av tillbyggnader på fram eller baksida och det ges ett stort utrymme för tolkning av egenskapsbestämmelsen  $f_3$  – byggnader ska utformas enhetligt vad gäller gestaltning, material och detaljeringsnivå så att de ansluter väl i den befintliga miljön.

Generellt har bestämmelsen om våningsantal/byggnadshöjd tagits bort och ersatts med tillåten högsta nockhöjd. Detta kan leda till förändringar av såväl stadsbild som områdets och byggnadernas karaktär, exempelvis att platta tak utförs eller stora takkupor byggs. Utmed Edsvägen finns fem mindre flerbostadshus i samma arkitektoniska grundform, storlek och placering. Reglering av nockhöjd i stället för byggnadshöjd skulle kunna innebära att såväl byggnadernas enhetliga karaktär och gaturummets utseende påverkas på oönskat sätt.

Längs med Huvudnäsgratan finns det ingen bestämmelse angående största takvinkel för några av byggnaderna. Detta i kombination med reglering av nockhöjd i stället för byggnadshöjd skulle kunna innebära att områdets karaktär och utseende påverkas på ett oönskat sätt.

### ***Naturmiljö***

Länsstyrelsen upplyser att området ingår i ett större område för skyddsvärda träd och värde-traker. Länsstyrelsen noterar dock att planområdet inte berör några alléer eller några särskilt skyddsvärda träd.

### *Kommentar*

### **Översvämning och skyfall**

Planbeskrivning kompletteras med beskrivning om översvämningsrisk och skyfall inom planområdet.

## **Geoteknik och stabilitet**

En geoteknisk undersökning har tagits fram. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från den geotekniska undersökningen.

## **Gestaltning och kulturmiljö**

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om gestaltning i kvarteret.

Plankartan justeras för att passa med planbeskrivningen på så sätt att både nockhöjd och byggnadshöjd används som planbestämmelser.

Gällande gestaltning och kulturmiljö så håller kommunen med om att använda nockhöjd i stället för byggnadshöjd kan det leda till väsentliga förändringar av såväl stadsbild som områdets och byggnadernas karaktär. Att använda både nockhöjd och byggnadshöjd som planbestämmelser är ett medvetet val. Bestämmelser om byggnadshöjd syftar till att bevara befintliga byggnaders fasadproportioner där detta bedöms bevarandevärt (på flerbostadshus längs med Edsvägen och radhusen). Bestämmelser om nockhöjd syftar till att begränsa byggnaders och tillbyggnaders höjdrelaterade påverkan på befintlig bebyggelse (villorna längs med Styrmansgatan och Huvudnäsgratan samt komplementbyggnader och tillbyggnader på radhusen).

## **Naturmiljö**

Eftersom planområdet inte berör några alléer eller några särskilt skyddsvärda träd görs bedömningen att värdestrukturen för skyddsvärda träd inte berörs i denna ändring av detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om betydelsen av träd, kvartersgrönska och ekosystemtjänster i planområdet.

## **Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2021-01-26**

Lantmäterimyndigheten påtalar att det inom planområdet finns tre tomtindelningar (1580K-U2, 1580K-V58 och 1580K-V61). En tomtindelning är numera att betrakta som en fastighetsindelingsbestämmelse i gällande detaljplan. Det bör därför framgå av planhandlingarna om dessa bestämmelser ska upphävas eller finnas kvar.

### *Kommentar*

Planbeskrivningen kompletteras med att tomtindelningarna upphävs.

## **Statens geotekniska institut, daterat 2021-02-17**

Planområdet är beläget ca 100 m öster om strandkanten till Vassbotten. Enligt översiktligt kartmaterial är terrängen relativt plan. Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren av glacial lera.

Ursprunglig stadsplan är från 1920-talet, reviderad 1945. I det bifogade underlaget ser SGI ingen indikation på att de geotekniska frågeställningarna har omhändertagits i tidigare plan eller planändring. SGI tolkar föreslagen planändring som att det kommer tillåtas ökade markbelastningar (garage, komplementbyggnader, tillbyggnader på befintlig bebyggelse mm) på delar av området jämfört med gällande stadsplan.

SGI saknar i planbeskrivningen en beskrivning av geologiska och geotekniska förhållanden och anser att detta bör kompletteras. SGI anser dessutom att planbeskrivningen behöver kompletteras med en bedömning av stabilitetsförhållanden samt om och hur den ökade tillåtna belastningen kan påverka stabilitetsförhållanden. Även planområdets stabilitet mot Vassbotten bör klarläggas.

*Kommentar*

En geoteknisk undersökning har tagit fram. Planbeskrivningen kompletteras med resultat av den geotekniska undersökningen.

**Trollhättan Energi AB, daterat 2021-01-26**

Trollhättan Energi AB har inget att erinra mot planförslaget.

**Skanova AB, daterat 2021-01-26**

Skanova AB har inget att erinra mot planförslaget. För kännedom har Skanova anläggningar inom och intill aktuellt planområde.

**Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2021-02-08**

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planförslaget.

**Vattenfall AB värme, daterat 2021-02-15**

Vattenfall AB värme har en fjärrvärmeledning i kvarteret och vill inte ha några byggnader över ledningen. Vattenfall undrar om det går att lägga in ett u-område.

*Kommentar*

Vänersborgs kommun bedömer att det inte är lämpligt med ett u-område på fastigheten Vargen 24. Fjärrvärmeledningen finns redan i kvarteret och servar enbart fastigheten Vargen 24, det finns därför inte behov av u-område.

**Kommunstyrelsen, daterat 2021-02-18**

Kommunstyrelsen avstår från att yttra sig över planförslaget.

**Miljö- och hälsa, Miljö- och byggnadsförvaltningen, daterat 2021-01-27**

Miljö- och hälsa anser att möjligheterna att skydda uppväxta träd på området genom till exempel marklov bör utredas i det fortsatta planarbetet. Utifrån flygfoton verkar det finnas få uppväxta träd inom området kring radhusen. Träden bidrar till viktig kvartersgrönska och ekosystemtjänster.

*Kommentar*

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om kvartersgrönska och ekosystemtjänster. För planområdet bedöms inte marklov vara aktuellt för att skydda uppväxta träd inom området. Krav på marklov innebär en begränsning för fastighetsägaren. Träd och kvartersgrönska fyller dock en viktig funktion för de boende som bör motivera bevarande av träd inom området.

**Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2021-02-22**

Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig positiva till förslaget och har inget att erinra.

## **Privatperson 1, daterat 2021-02-17**

Privatperson 1 vill ha en utökad bygg rätt med större byggnadsarea, eftersom hans fastighet är större än övriga fastigheter i kvarteret. Fastighetsägaren har tidigare ansökt om bygglov för inglasning av stålkonstruktion (28 m<sup>2</sup>) men fick då avslag. En utökad bygg rätt skulle bidra till ett mer praktiskt utnyttjande av marken.

Fastighetsägaren påpekar att kommunen har byggt en lekplats på prickad mark och att det skett utan kommunikering med de som bor i området. Lekplatsen har förstört sjöutsikten.

### *Kommentar*

Plankartan justeras så att bygg rätten utökar från 15 % till 20%.

## **Privatperson 2, daterat 2021-02-21**

Privatperson 2 har några synpunkter och ändringsförslag på planförslaget.

Fastighetsägaren anser att bestämmelsen *p1 – byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns* ska tas bort. Bestämmelsen begränsar och försämrar möjligheten att bygga ut/till på fastigheten. Fastighetsägaren anser att bestämmelsen strider mot planändringens uttalade syfte om utökade bygg rätter. Det anses orättvist att bestämmelsen endast påverkar tre fastigheter närmast Vassbotten och att det är tydligt att man avser begränsa utbyggnadsmöjligheten enbart för att fastigheten Vargen 24 ska ha möjlighet till sjöutsikt. Fastighetsägaren påtalar att sjöutsikten redan idag är begränsad av vegetation, varför bestämmelsen enbart har en negativ effekt utan att påverka de faktiska förhållandena.

Fastighetsägaren belyser att förslaget anger en största byggnadsarea på 20 % av fastighetsarean och poängterar att grannfastigheterna regleras med en byggnadsarea på 25 %. Fastighetsägaren anser att det vore mer rättvist om samtliga fastigheter i kvarteret ges samma förutsättningar. Eftersom syftet är att utöka bygg rätter inom kvarteret Vargen bör en utökning möjliggöras för alla fastigheter. En utökning från 20 % till 25 % ger bättre förutsättningar till utbyggnad. Fastighetsägaren anser att det är orättvist att fastighetsägare som fått bygglov för mer än vad gällande stadsplan medger, får ökade procentsatser medan de fastigheter som hållit sig inom stadsplanens bestämmelser endast ges en liten utökning av bygg rätt. Fastigheterna är ungefär lika stora och byggnaderna har samma placering, fastighetsägaren ifrågasätter varför inte enhetlig byggnadsarea på 25 % kan erhållas för samtliga fastigheter. Fastighetsägaren känner sig utpekad med begränsningar på sin fastighet.

Fastighetsägaren anser att prickmark längs Huvudnäs gatan bör tas bort alternativt begränsas till 4,5 meter mot tomtgräns eftersom det begränsar möjligheten att bebygga fastigheten. Ägaren poängterar att på fastigheten Vargen 24 tas prickmark bort i samband med planändringen, vilket även bör gälla för grannfastigheterna. Ovanstående förslag på förändringar bör genomföras för att stämma överens med planändringens syfte.

Fastighetsägaren ställer sig frågande kring planprocessen och kommunikation under processens gång. Ägaren konstaterar att fastighetsägaren som ansökt om planen bekostar planändringen och får sina önskemål tillgodosedda medan andra fastigheter inom planområdet får ett färdigt och genomarbetat förslag på samråd utan att ha varit delaktig i processen och utformning av planförslaget. Fastighetsägaren nämner att fastigheter behandlats olika beroende på typ av fastighet; enskild fastighet respektive radhusfastighet.

Fastighetsägaren undrar om det inte hade varit mer demokratiskt att i början av planprocessen informera alla inom planområdet och låta dem inkomna med sina tankar och synpunkter innan ett första förslag har tagits fram. Till skillnad från att enbart en enda fastighetsägare har fått vara delaktig i processen.

#### *Kommentar*

Plankartan har justerats vad gäller prickmark på så sätt att en del av prickmarken längs Huvudnäsgratan har tagits bort.

Vad gäller andra frågor så reglerar detaljplanen rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägarna och även mellan fastighetsägarna och samhället. I den gällande stadsplanen från 1945 regleras området för fristående villor på ett annat sätt än de andra fastigheterna inom kvarteret. Där får man exempelvis bygga en våning, byggnader ska uppföras fristående, fastighetsstorlek är betydligt större och byggrätten begränsas med 160 m<sup>2</sup> med avsikt att bevara utsikten mot vatten för hela området och inte bara för fastigheten Vargen 24. Kommunen bedömer att det fortsatt finns skäl reglera olika delar av planområdet på olika sätt.

Kommunen bedömer att bestämmelse p1 behövs för att hålla byggnaderna fristående och bevara utsikten mot vatten. Det finns en del prickmark som fortfarande gäller för fastigheten Vargen 24 med avsikt att reglera avståndet mellan byggnation på Vargen 24 och andra fastigheter.

Planändringen innebär för privatpersonens fastighet en ökning av byggnadsarea, det blir möjligt att bygga 242 m<sup>2</sup> i stället för tidigare 160 m<sup>2</sup>. Att procentsatsen för byggnadsarea varierar över planområdet beror på att fastigheternas storlek varierar. En fastighet där högsta tillåtna byggnadsarea är 20 % kan därför innebära mer utökad byggrätt i m<sup>2</sup> än för en fastighet där 25 % byggnadsarea tillåts. T.ex. är den utökade byggnadsarean för fastigheten 82 m<sup>2</sup> medan den utökade byggnadsarean för en annan fastighet, som ligger inom 25%-området, är 56 m<sup>2</sup>.

Fastighetsägarna har meddelats i samrådskedet som är det första skedet i planprocessen. I detaljplanarbete kan kommunen tillgodose fastighetsägarnas önskemål bara om det är lämpligt och inte innebär negativ påverkan på andras rättigheter.

### **Privatperson 3, daterat 2021-02-21**

Fastighetsägarna anser att planförslaget ska ändras i ett antal punkter. Fastigheterna längs med Huvudnäsgratan bör ges en utökad byggrätt till 25 % av fastighetens area i likhet med övriga tomter för friliggande bostadshus i kvarteret.

Fastighetsägarna anser att prickmarken längs Huvudnäsgratan begränsas till 6 meters bredd från gatan i likhet med angränsande tomter och kvarter mot gatan, dvs en återgång till förhållandet i den plan som föregick den nu gällande. Bestämmelsen om avstånd till gräns samt prickmark på fastigheten mot den angränsade fastigheten tas bort för att medge byggnad av garage/carport.

Ovanstående förslag på ändringar skulle möjliggöra viss tillbyggnad, till exempel i form av uterum och skärmtak över uteplatser samt att ersätta befintligt garage i källarplan vid befintlig infart. Dessa förändringar skulle inte på något sätt begränsa möjligheterna till

utsikt eller utblickar mot sjön från bakomliggande radhus eller i övrigt påverka angränsande fastigheter.

Huvudbyggnaden på fastigheten har sedan tidigare ett lovgivet skärmtak över uteplatsen mot sjön, skärmtaket togs bort i samband med en omdränering på 80-talet. Med föreslagna reglering skulle det inte vara möjligt att återuppbygga skärmtaket. Fastighetsägarna anser att det strider mot den redovisade ansatsen att anpassa planen till det som tidigare bygglovgivits.

#### *Kommentar*

Plankartan har justerats vad gäller prickmark på så sätt att en del av prickmarken längs Huvudnäsgränd har tagits bort.

Vad gäller andra frågor så reglerar detaljplanen rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägarna och även mellan fastighetsägarna och samhället. I den gällande stadsplanen från 1945 regleras området för fristående villor på ett annat sätt än de andra fastigheterna inom kvarteret. Där får man exempelvis bygga en våning, byggnader ska uppföras fristående, fastighetsstorlek är betydligt större och bygggrätten begränsas med 160 m<sup>2</sup> med avsikt att bevara utsikten mot vatten för hela området och inte bara för fastigheten Vargen 24. Kommunen bedömer att det fortsatt finns skäl reglera olika delar av planområdet på olika sätt.

Kommunen bedömer att bestämmelse p1 behövs för att hålla byggnaderna fristående och bevara utsikten mot vatten. Det finns en del prickmark som fortfarande gäller för fastigheten Vargen 24 med avsikt att reglera avståndet mellan byggnation på Vargen 24 och andra fastigheter.

Det är olämpligt att ta bort prickmark mellan fastigheten och den angränsade fastigheten. Prickmarken har en viktig funktion inom det här området.

Planändringen innebär för fastigheten en ökning av byggnadsarea, det blir möjligt att bygga 228 m<sup>2</sup> i stället för tidigare 160 m<sup>2</sup>. Att procentsatsen för byggnadsarea varierar över planområdet beror på att fastigheternas storlek varierar. En fastighet där högsta tillåtna byggnadsarea är 20 % kan därför innebära mer utökad bygggrätt i m<sup>2</sup> än för en fastighet där 25 % byggnadsarea tillåts. T.ex. är den utökade byggnadsarean för fastigheten 68 m<sup>2</sup> medan den utökade byggnadsarean för en annan fastighet, som ligger inom 25%-området, är 56 m<sup>2</sup>.

#### **Privatperson 4, daterat 2021-02-22**

Privatperson 4 (Boende) ställer sig negativ till förslaget och anser att grönområden runt radhusen ska finnas kvar, att de inte ska bebyggas med nya byggnader. Boende vill ha ett trivsamt område att bo på och vill inte ha för stora förändringar i området. Området är idag trivsamt med grönområde runt omkring.

Boende tycker att fyra meter höga förråd är alldeles för högt, det räcker med förråd som är lika höga som staketet mellan radhusens olika delar. Uterum och tillbyggnader kommer att påverka boendemiljön negativt, det kommer kännas inklämt och trångt mot grannhusen.

### *Kommentar*

Grönskan som finns inom kvarteret är respektive fastighetsägares ansvar då det helt ligger på kvartersmark. Grönska i trädgårdarna bidrar till flera ekosystemtjänster och ger ett trevligt område. På fastigheten Vargen 24 ligger det ett 5 meter brett område med en bestämmelse om att byggnader inte får uppföras (prickad mark i plankartan). Den ger en byggnadsfri zon mot angränsande bebyggelse.

Att ge bostäderna möjlighet att utvecklas med till exempel inglasade uteplatser och förråd ger bättre förutsättningar för att kvarteret bibehåller sin attraktivitet under en längre tid än om moderniseringen helt stoppas.

## Ställningstaganden

- En geoteknisk undersökning har tagit fram
- Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från den geotekniska undersökningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om översvänningsrisk och skyfall inom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om gestaltning i kvarteret Vargen.
- Planbeskrivningen kompletteras med att tomtindelningarna upphävs.
- Plankartan justeras för att sammanpassa med planbeskrivning på så sätt att använda både nockhöjd och byggnadshöjd som planbestämmelser.
- Plankartan justeras så att byggrätten utökas från 15 % till 20% inom ett egen-skapsområde.
- Plankartan justeras vad gäller prickmark på så sätt att en del av prickmarken längs Huvudnäs-gatan har tagits bort.

## Den fortsatta planprocessen

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

### MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed

Planhandläggare