Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2020.8

Ändring av Detaljplan för **Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, nr 501** Vänersborgs kommun

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

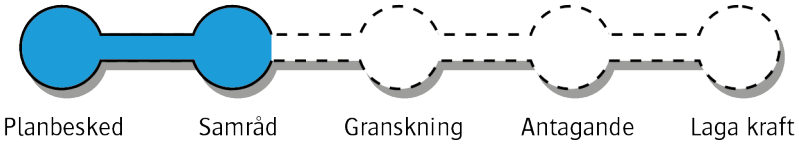
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: mars 2021
Upprättad: augusti 2025

Samrådstid: 1 september – 30 september 2025

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida: https://www.vanersborg.se/tycktill

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning för ändringen (detta dokument)
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 2013-07-08
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- Kulturhistorisk utredning, WSP (2021-11-11)

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

FÖRÄNDRINGAR 4
ÄRENDEINFORMATION 4
GENOMFÖRANDETID 5
ÄNDRING AV DETALJPLAN 6
GRÄNSER 6
KVARTERSMARK 6

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **8**

KOMMUNALA PLANER 8
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR 10

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **16**

MOTIV TILL REGLERING 16

KONSEKVENSER **17**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 17
MILJÖKVALITETSNORMER 17
MILJÖ 17
RIKSINTRESSE 18

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga detaljplanen som helhet är att marken ska kunna användas för hamn, industri, kontor, bilservice, djurklinik och hotellverksamhet.

Avsikten med planändringen är att pröva om det är möjligt att ta bort bestämmelsen om rivningsförbud som gäller för den före detta kontorsbyggnaden (Wargöns AB) som ligger centralt inom industriområdet *Wargön Innovations- och Industripark.* Ändringen gäller för den del av befintlig detaljplan som utgörs av fastigheten Bruket 8.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör i första hand fastigheten Bruket 8 som består av industrimark. I gällande detaljplan har kontorsbyggnaden på fastigheten försetts med bestämmelsen q, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Den huvudsakliga ändringen består i att rivningsförbudet tas bort. Ändringen innebär även att viss prickmark tas bort eftersom den inte längre fyller sitt syfte när rivningsförbudet försvinner. I övrigt tas ett par bestämmelser av upplysande karaktär bort och vissa bestämmelser motiveras av att de idag hanteras på annat sätt genom plan- och bygglagen.

För att bevara kulturhistorien i den mån det går föreslås portalen invid kontorsbyggnaden flyttas till Vargöns centrum. Val av specifik plats och utformningen av platsen runt portalen kan med fördel genomföras med hjälp av medborgardialog och konstnärlig gestaltning. Det finns goda förutsättningar att skapa både en vacker och pedagogisk plats som lyfter fram Vargöns historia och dess starka koppling till Wargöns bruk. Portalen betraktas av många lokalbor som symboliskt viktig och det är värdefullt att den tillgängliggörs på en plats där den kommer allmänheten till gagn, vilket inte är på sin ursprungsplats när området återigen är fullt utbyggt med industri. Det är dock viktigt att det finns kvar en koppling på den ursprungliga platsen, exempelvis genom förklarande historisk skyltning på den ursprungliga platsen samt på den nya.

I övrigt har äldre planbestämmelser som finns i underliggande plan inom aktuellt område tolkats och ersatts av motsvarande eller nya bestämmelser i plankartan för ändringsärendet. Sambanden mellan nya och äldre bestämmelser är beskrivna under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen ska utökat förfarande tillämpas bland annat om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget innebär att rivningsförbudet tas bort vilket är ett avsteg från översiktsplanen. Planen bedöms också vara av allmänt intresse då byggnaden är kulturhistoriskt värdefull.

Den 2 mars 2021 § 20 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 501 för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön.

Planändringen berör fastigheten Bruket 8 som ligger inom industriområdet *Wargön Innovations- och Industripark.* Planområdet ligger i utkanten av Vargön och angränsar till Göta Älv. Aktuellt område för planändring markerat med röd markering. Områdets yta är ca 20 000 kvm.

Kartan visar planområdet med röd markering på ett flygfoto..

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd tredje kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning fjärde kvartalet 2025. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Kommunfullmäktige antar planen kvartal 1 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen anger att marken ska användas för industriändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då ändringen endast handlar om att ta bort bestämmelsen om rivningsförbud bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra det som en ändring av detaljplanen.

Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen från 2013-07-08, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas nedan.

Gränser

Bestämmelse detaljplan 501	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**	
Gränslinje belägen tre meter utanför det område som beröres av förslaget		Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området
Gällande områdes- och bestämmelsegräns		Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 501	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
Byggnad får inte uppföras		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Delar av prickmark tas bort, detta för att kunna tillåta utökade byggrätter.
Transformatorstation	E_1	Transformatorstation	Ingen ändring
Industri	J	Industri	Ingen ändring
Största sammanlagda byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean	e_1	Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Ingen ändring

Bestämmelser detaljplan 501	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
Marklov krävs för schaktning och fyllning	a_1	Marklov krävs även för schaktning och fyllning.	Ingen ändring
Bygglov får inte ges förrän blockutfall har klarlagts och åtgärdats	a_2	Bygglov får inte ges för nybyggnad förrän blockutfall har klarlagts och åtgärdats.	Ingen ändring
Byggnaden skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Placering begränsas för övrigt av mark som inte får bebyggas	p_1	Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns	Ingen ändring
Byggnaden skall placeras minst 10 meter från tomtgräns. Placering begränsas för övrigt av mark som inte får bebyggas.	p_2	Byggnad ska placeras [minst 10,0 meter från fastighetsgräns]	Ingen ändring
Högsta byggnadshöjd i meter	h_1	Högsta nockhöjd är 14,0 meter	Förändring: Byggnadshöjd ändras till nockhöjd.
	h_1	Högsta nockhöjd är 22,0 meter	
Endast källarlösa byggnader, grundläggning ska ske med hänsyn till förekomst av föroreningar. Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande.	b_1	Källare får inte finnas	Förändring: Radon hanteras i den tekniska delen av bygglovet.
	b_2	Grundläggning ska ske med hänsyn till förekomst av föroreningar	
Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/reparationer av fasader, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär	k_1	Vid ändring av byggnad ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär	Ingen ändring
	k_2	Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag bibehålls	
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Förändring: Anpassas till verkliga förhållanden.
Byggnadsnämnden kan medge större höjd för skorsten och sådan byggnad eller byggnadsdel som kräver större höjd	v_1	Bestämmelsen upphävs	Kommentar: Planbestämmelsen saknar lagstöd. Eventuella avvikelser kan idag hanteras i PBL

Bestämmelser detaljplan 501	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
			genom liten avvikelse
Byggnaden får inte rivas	q_1	Bestämmelsen upphävs	Kommentar: Ett rivningsförbud på kontorsbyggnaden bedöms försvåra utnyttjandet av fastigheten för industriell produktion och anses därmed inte längre som en lämplig planbestämmelse.
Blockutfall, se rekommendation sidan 16, sista stycket under rubriken ”Planförslag” i planbeskrivningen		Bestämmelsen upphävs	Kommentar: Bestämmelsen är av upplysande karaktär, vilken inte utgör en laglig planbestämmelse numer. Bestämmelsen a_2 reglerar frågan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet ligger inom område för utveckling av befintligt stationssamhälle och tätortsutveckling (B1). Området pekas även ut som ett framtida verksamhetsområde för industri och innovation samt angränsar till ett föreslaget nytt hamnläge. Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med den gällande översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

I fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-15, § 4, pekas aktuellt område ut som område för industri och innovation (I3), med inriktning på energi, miljö och innovation. Området kan nyttjas för att utveckla industriverksamhet med fokus på återbruk. I fördjupad översiktsplan lyfts även möjligheten att flytta industrihamnen från Sanden till Vargön.

Området ligger inom Vargöns gamla bruksmiljö, särskild hänsyn till kulturmiljövärdena i området ska därför beaktas (K24). Vid ändringar i industrimiljön väger industrins intresse tungt men hänsyn bör tas till byggnadernas ursprungliga arkitektur och platsens industrihistoria. I rekommendationen för K24 lyfts bland annat att kontorsbyggnaden, porten och bron för gamla riksvägen bör bevaras och integreras i framtida utveckling av området.

Avvikelse

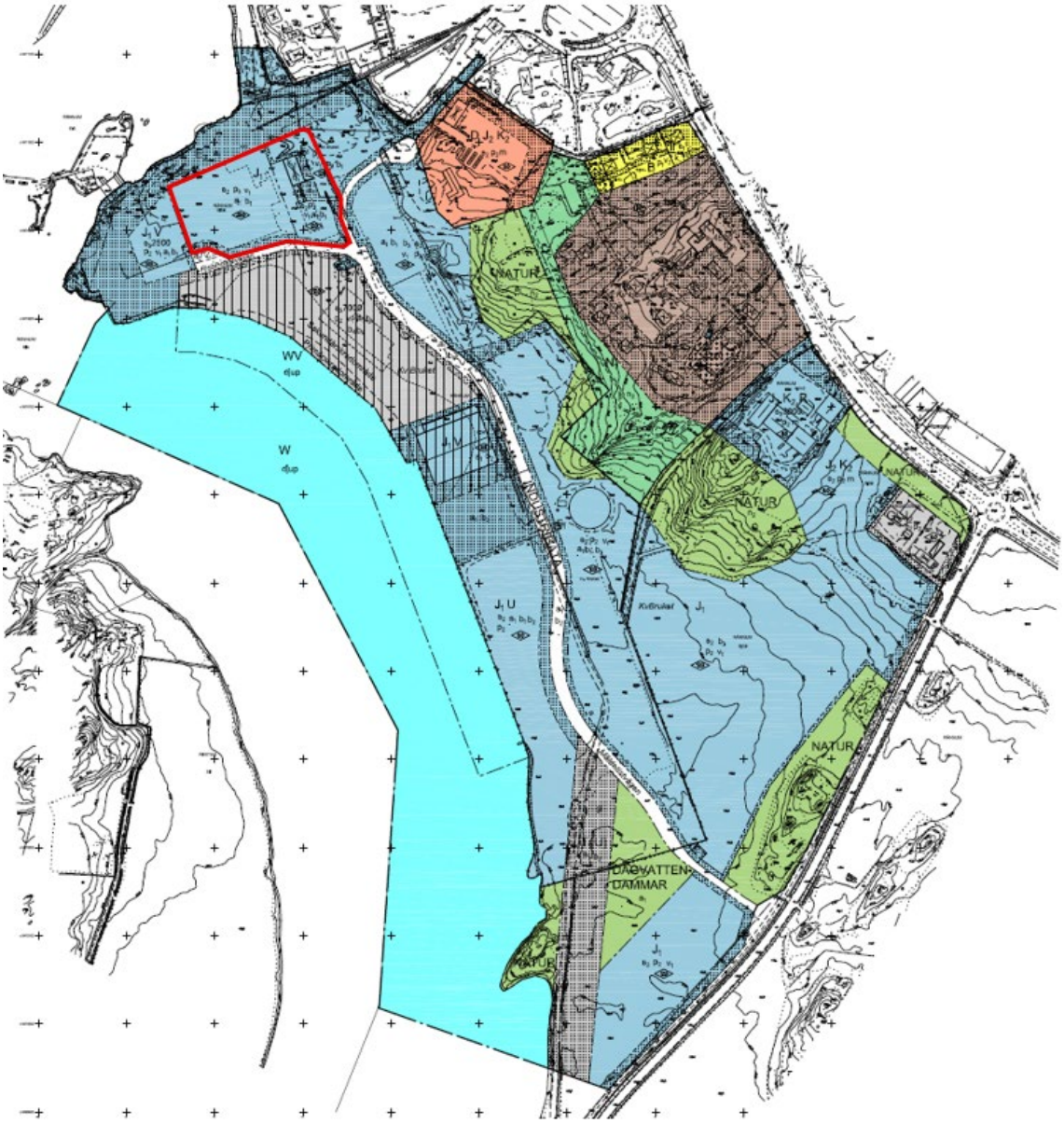
Planförslaget innebär att rivningsförbudet på kontorsbyggnaden tas bort, men det innebär inte per automatik att byggnaden kommer rivas. Däremot får kontorsbyggnaden ett försvagat skydd, vilket avviker mot översiktsplanens intentioner. Avvikelsen motiveras dock utav flertalet försök att sälja fastigheten till en extern aktör som kan förvalta kontorsbyggnaden och integrera den i en framtida utveckling av området. Varken försäljningsprocesserna eller markanvisningen har lett till någon försäljning, vilket troligtvis beror på att marknaden anser att rivningsförbudet försvårar utnyttjandet av fastigheten.

För att bevara det kulturhistoriska värdet i den mån det går bibehålls varsamhetsbestämmelser för att tillvarata kontorsbyggnadens karaktärsdrag. Portalen invid kontorsbyggnaden föreslås flyttas till Vargöns centrum för att tillgängliggöra historian för lokalbefolkningen.

Gällande detaljplan

För fastigheten Bruket 8, som planansökan avser, gäller detaljplan nr 501 för hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, Vänersborgs kommun, laga kraftvunnen 2013-07-08. Syftet med detaljplanen är att marken ska kunna användas för hamn, industri, kontor bilservice, djurklinik och hotellverksamhet. På den aktuella fastigheten gäller användningen industri (J_1)

Detaljplanen anger att den gamla kontorsbyggnaden omfattas av ett rivningsförbud (q_1), byggnad får ej rivas samt en varsamhetsbestämmelse (k), byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Bestämmelsen reglerar också att vid ombyggnader och reparationer av fasad, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer ska sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär användas.



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen.

Nya förutsättningar

Allmänt intresse - Kulturmiljö

Kontorsbyggnaden och den intilliggande porten har ett stort kulturhistoriskt värde, vilket framhävs av de planbestämmelser som finns i den gällande planen från 2013. Kontorsbyggnaden och porten är de enda kvarvarande delarna av Wargöns bruk, som delvis är grunden till framväxten av Vargöns samhälle. Huvudkontoret och porten utgjorde entré till pappersbruket. På porten finns bolagets logotype och visar genom sin placering läget där en bro från fastlandet angjorde själva ön. Kontorsbyggnaden och porten uppfördes i slutet på 1800-talet. Byggnaden fick sitt nuvarande utseende vid en ombyggnad 1942.

Brandskadad byggnad

Byggnaden brandskadades vid en brand i maj 2020. PE Teknik och Arkitektur har efter branden tagit fram en teknisk rapport (2020-06-16) om den brandskadade byggnaden. Rapporten inkluderar en skadeinventering samt tekniska och ekonomiska förutsättningar att återställa kontorsbyggnaden. Enligt den tekniska rapporten är takkonstruktionen helt utplånad, byggtekniska installationer - såsom el, ventilation och rör bedöms vara totalförstörda. I den ursprungliga byggnadsdelen från 1888, är de båda våningsplanen av trä helt utplånade, i den tillbyggda huskroppen från 1942 uppvisar stommen av betong ringa skador från branden. Utvändigt murverk bedöms vara i mycket god kondition. Brandpåverkan är obefintlig och endast lokala frostsprängningar finns i teglet. Murverksfogar är generellt också i god kondition. Fuktskador i byggnaden är begränsade.

Rapportens bedömning är att det är ett välgjort och robust hus. Det finns ett värde i kvarvarande delar som gör att en renovering av huset är fullt möjlig. Rapporten nämner att byggnaden bör väderskyddas för att inte ytterligare skador ska uppstå, då invändiga murverksytor är känsliga för nederbörd och efterföljande frostsprängning. En kostnadsberäkning har tagits fram som visar att det skulle kosta cirka 30 miljoner kronor (i 2020 års kostnadsnivå) att restaurera den brandskadade byggnaden till ett skick som även inkluderar bland annat tillgänglighetsanpassning.

Den brandskadade byggnaden är säkerhetsmässigt farlig, då det finns risk för nedfall av skadade byggnadsdelar och bör därför hållas väl avspärrad. Som tidigare nämnt påverkas byggnaden negativt av att inte vara väderskyddad.

Kulturhistorisk utredning

WSP har tagit fram en kulturhistorisk utredning, daterad 2021-11-11. Utredningen innehåller historik, kulturhistorisk beskrivning och bedömning, bedömning av planbestämmelser, utvecklingsscenarier och skissförslag.

Utredningar visar att huvudkontoret och portalen har höga kulturvärden. Mot bakgrund av det goda skicket hos grund, stomme och fasader så bedöms de kulturhistoriska värdena vara till stor del bevarade och rivningsförbudet bedöms därmed fortsatt motiverat. En påbyggnad/tillbyggnad bedöms möjlig så länge särarten hos bevarade delar bibehålls. Varsamhetskravet bedöms fortsatt motiverat för reparation av bevarade delar.

I utredningen har några olika framtidsscenarier beskrivits och bedömts ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Scenarierna var följande:

- Återställande
- Ruin i landskapet
- Bevara och bygga vidare
- Rivning
  - Alt 1: rivning av kontor och bevarande av portal på ursprunglig plats
  - Alt 2: rivning av kontor och flytt av portal till ny plats

Nedan beskrivs innebörden av respektive scenario samt utredningens bedömning av dess konsekvenser för kulturmiljön.

Återställande

Alternativ som innebär att entrémotivet till området - huvudkontoret, portalen och porvaktstugan bevaras enligt 1942 års utseende. Återställningen omfattar det exteriöra uttrycket, det vill säga det valmade taket. Fönster och andra skadade delar repareras eller sätts in nya enligt tidigare utseende.

Konsekvenserna bedöms som positiva ur kulturhistorisk synvinkel då såväl historiskt utseende som funktionen som byggnad återställs. Alternativet bedöms dock som sämre ur ett långsiktigt användarperspektiv. Andra funktioner än kontor blir svåra att genomföra.

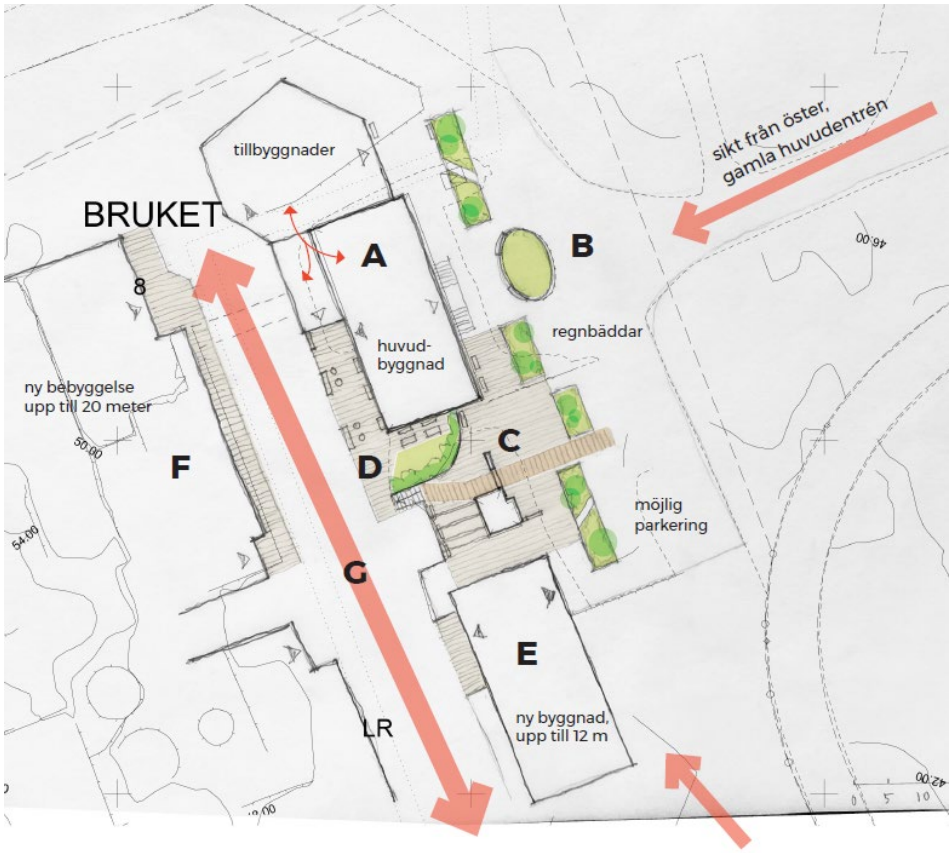
Ruin i landskapet

Alternativ som innebär att byggnaden bevaras som ruin. Att skapa en intresseväckande miljö kring ruinen krävs för att kunna motivera detta alternativ.

Konsekvenserna bedöms som negativa då byggnadens fortsatta användning bedöms ha stor betydelse för förståelsen av dess historiska funktion i området.

Bevara och bygga vidare

Alternativ som innebär att en tillbyggnad/påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad möjliggörs. Byggnaden kan bli ett nav och en tydlig entré i det framtida området. Funktionen som kontor kan kvarstå samtidigt som utbyggnaden kan möjliggöra nya funktioner som kan bidra till en utveckling av omgivande ytor. Det är viktigt att nuvarande ursprungsbyggnad fortsatt kan uppfattas och kransgesimsen är en naturlig gräns mellan det befintliga och det nya.



Bilden visar ett exempel på utvecklingsmöjligheter inom scenariot Bevara och bygga vidare

Mot bakgrund av kontorsbyggnadens nuvarande tillstånd med stora skador från branden, bland annat helt raserat tak, bedöms utvecklingen som positiv för kulturmiljön. Alternativet ger möjlighet till ett tillvaratagande av kulturmiljövärden samtidigt som dessa befintliga värden kan ha positiv inverkan hos det framtida området.

Rivning alt 1

Alternativ som innebär att kontorsbyggnaden och portvaktsstugan rivs medan portalen bevaras på sin nuvarande, ursprungliga plats. Att alternativet är genomförbart/motiverat

ur kulturhistoriskt perspektiv kräver att portalen har kvar sitt sammanhang som visuellt och strukturellt dominerande från entréstråket i öster.

Konsekvenserna bedöms som måttliga eller stora negativa ur kulturhistorisk synvinkel då kontorsbyggnaden rivs som är mycket värdefull, dels som byggnad betraktat, dels i sin egenskap av blickfång från entréstråket i öster. Måttliga eller stora beror på hur väl portalen integreras/ges betydelse i det nya området. Portalens entrémotiv bevaras med alternativet och kan, väl utfört, fortfarande bli ett nav i området.

Rivning alt 2

Alternativ som innebär att kontorsbyggnaden och portvaktsstugan rivs medan portalen flyttas till en plats i Vargöns centrum. Att alternativet är genomförbart/motiverat ur kulturhistoriskt perspektiv kräver att portalen får en fungerande ny plats. Det är också viktigt att det finns kvar en koppling på den ursprungliga platsen, exempelvis genom förklarande historisk skyltning på den ursprungliga platsen samt på den nya.

Konsekvenserna bedöms som måttliga till stora negativa ur kulturhistorisk synvinkel-med samma motivering som rivningsalternativ 1 med tillägget att det sammanhang som portalen skapar här försvinner helt på platsen. Portalen betraktas av flera lokalbor som symboliskt viktig och det är värdefullt att den finns kvar genom alternativet. Förutsättningarna betraktas som bättre för portalen att kunna underhållas och ”brukas” på denna nya plats än i rivningsalternativ 1.

Allmänt intresse – Industriell produktion

Området är en av få platser i kommunen där kommunen som fastighetsägare har en markreserv där industri medges. I över hundra år har området varit en central del i att Vargön som industrisamhälle kunnat växa fram, främst genom pappersmassaindustri och smältverk. Området är således etablerat inom samhället för att användas för industri, vilket gör området fortsatt lämpligt för ändamålet. Det har även väldigt goda infrastrukturella förutsättningar i form av elförsörjning och möjlighet till hamn.

Fastighetsägaren, Vänersborgs kommun, har arbetat för en försäljning av fastigheten under lång tid, såväl före (2018) som under planarbetet. En försvårande omständighet för försäljningen har varit att byggnaden brandhärjades 2020. Under planarbetets gång har fastighetsägaren genomfört en markanvisning i syfte att få ett bättre kunskapsunderlag och att få med en eventuell intressent i den fortsatta planprocessen. Varken försäljningsprocesserna eller markanvisningen resulterade i någon potentiell köpare till fastigheten.

Eftersom fastigheten hittills inte varit av intresse för marknaden tillfaller kostnaden för en återuppbyggnad och en eventuell påbyggnad kommunen som fastighetsägare, vilket är svårmotiverat ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Fastigheten är dessutom planlagd för ett ändamål kommunen utifrån sina verksamheter inte har något behov av, eller möjlighet att förvalta och utveckla.

Om planen istället skulle föreslå en förändrad markanvändning för att bredda användningsområdena för kontorsbyggnaden skulle det med hög sannolikhet leda till krav på omfattande saneringsarbeten och skyddsåtgärder för att begränsa påverkan från den intilliggande industrin.

Kontorsbyggnaden har under årens lopp varit ett komplement till industrin på platsen, där administrativa uppgifter hanterats. Idag, när industrin i övrigt är riven, utgör byggnaden inte ett komplement utan får hanteras som fastighetens huvudbyggnad. Eftersom planen medger användningen industri kan således kontorsbyggnaden isolerat inte anses följa plan, utan förutsätter även att det finns en industri inom fastigheten.

Om rivningsförbudet skulle tas bort medför det inte per automatik att byggnaden kommer rivas. Istället utvidgas möjligheterna till hur fastigheten kan utvecklas, med eller utan kontorsbyggnad. Rivningsförbudet begränsar möjligheten till föreslagen markanvändning eftersom det hittills inte funnits någon ekonomi i att integrera byggnaden i en ny etablering.

Avvägning mellan allmänna intressen

Utifrån 2 kap. 2 § PBL ska *mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas*.

Huruvida rivningsförbudet ska bestå eller upphävas har stöd i två olika allmänna intressen, dels skyddet för kulturmiljöer (3 kap. 6 § MB), dels skyddet för industriell produktion (3 kap. 8 § MB).

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska *mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön*.

Kontorsbyggnaden och portalen är de enda kvarvarande delarna av Wargöns bruk, som delvis är grunden till framväxten av Vargöns samhälle. Den kulturhistoriska utredningen har visat att huvudkontoret och portalen, trots brandskada, har höga kulturvärden. Ur ett kulturmiljöperspektiv är det således allra helst önskvärt att återställa byggnaden exteriört.

Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska *mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för bland annat industriell produktion, ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.*

Utifrån de tre försäljningsprocesserna som tidigare genomförts anser fastighetsägaren, och till synes marknaden, att rivningsförbudet försvårar utnyttjandet av fastigheten. Att fastigheten och kontorsbyggnaden inte används, och inte har gjorts under femtontalet år, anses inte som god hushållning av mark.

Att fastigheten inte kunnat säljas utifrån nu gällande förutsättningar visar tydligt på att det inte är lämpligt med rivningsförbud på kontorsbyggnaden. Det bedöms försvåra utnyttjandet av fastigheten för industriell produktion. Däremot vore det en förlust att inte tillgängliggöra den kulturmiljö som ändå skulle kunna gå att bevara. Därför bedöms *rivning alt 2* utgöra grunden i samrådsförslaget av denna planändring.

Slutsats

Utifrån en sammanvägd bedömning och avvägning mellan olika allmänna intressen bedöms rivningsförbudet på kontorsbyggnaden, portvaktsstugan och portalen inte längre

vara motiverat med hänvisning till genomförbarheten. De negativa konsekvenserna av ett fortsatt rivningsförbud i form av höga kostnader som förhindrar utvecklingen av området bedöms väga tyngre än det kulturhistoriska värdet av byggnadsmiljön.

Att rivningsförbudet tas bort betyder inte per automatik att byggnaden kommer rivas, men för att bevara kulturhistorien föreslås portalen invid kontorsbyggnaden flyttas till Vargöns centrum. Portalen betraktas av många lokalbor som symboliskt viktig och det är värdefullt att den tillgängliggörs på en plats där den kommer allmänheten till gagn, vilket inte är på sin ursprungsplats när området återigen är fullt utbyggt med industri. Det är dock viktigt att det finns kvar en koppling på den ursprungliga platsen, exempelvis genom förklarande historisk skyltning på den ursprungliga platsen samt på den nya.

De flesta av planbestämmelserna enligt nu gällande detaljplan kvarstår. Den stora förändringen är att rivningsförbudet (q_1) tas bort för kontorsbyggnaden, portvaktstugan och portalen. I övrigt tas ett par bestämmelser av upplysande karaktär bort och vissa bestämmelser motiveras av att de idag hanteras på annat sätt genom plan- och bygglagen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Industri (J). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Transformatorstation (E_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Högsta nockhöjd är xx meter (h_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Marklov krävs även för schaktning och fyllning (a_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Bygglov får inte ges för nybyggnad förrän blockutfall har klarlagts och åtgärdats (a_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Källare får inte finnas (b_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Grundläggning ska ske med hänsyn till förekomst av föroreningar (b_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet ($e_1$50%). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Vid ändring av byggnad ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär (k_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag bibehålls (k_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Byggnad ska placeras minst xx meter från fastighetsgräns (p_1- p_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Markreservat för allmännyttiga ledningar (u_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör fastigheten Bruket 8, vilken påverkas på så sätt att det blir möjligt at riva den byggnad som finns inom fastigheten. Ändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

Inom fastigheten Bruket 8 finns det en ledningsrätt för fjärrvärme. Ledningshavare är Vattenfall Värme. U-område i ursprungsplanen justeras så att det överensstämmer med ledningsrättens verkliga läge.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Göta Älv. Status för Göta Älv är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning sker i samband med att planförslaget samråds.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Aktuell planändring innebär negativ påverkan på kulturmiljön men innebär i övrigt ingen påverkan på miljön då den inte möjliggör någon förändrad markanvändning eller mer än marginellt utökad byggvolym. Kommunens sammantagna bedömning är att planändringen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Att rivningsförbudet tas bort innebär inte per automatik att byggnaden rivs. Om byggnaden renoveras eller byggs om gäller varsamhetsbestämmelsen som säkerställer hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Om en rivning genomförs påverkas kulturmiljön negativt. Konsekvenserna bedöms som måttliga till stora negativa ur kulturhistorisk synvinkel då kontorsbyggnaden rivs som är mycket värdefull, dels som byggnad betraktat, dels i sin egenskap av blickfång från entréstråket i öster. Portalen med Wargön AB´s logotype bedöms ha särskilt symboliskt värde genom att arbetarna dagligen passerade in genom porten till arbetet. Att portvaktsstugan och portalen rivs på den ursprungliga platsen innebär att det sammanhang som portalen skapar här försvinner helt från platsen. Kulturhistoriskt innebär det en stor negativ påverkan för platsen.

Det lokalhistoriska värdet kan till viss del vägas upp av att portalen planeras att flyttas till en annan plats i centrala Vargön, där porten kan tillgängliggöras för fler och utgöra grunden i en utomhusutställning om Vargöns och brukets historia. Även på den ursprungliga platsen bör en förklarande historisk skyltning sättas upp. Om kontorsbyggnaden inte rivs är det viktigt att även portalen bevaras på sin ursprungliga plats för att om möjligt bevara den kulturhistoriska miljön.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i samband med tidigare planläggning.

Dagvatten

Aktuell planändring möjliggör ingen utökad byggrätt och påverkar därför inte dagvattensituationen i området.

Riksintresse

I aktuellt ändringsärende är det inte aktuellt med objekt högre än 45 meter, varför riksintressena för totalförsvaret inte påverkas. Övriga riksintressen bedöms inte påverkas av planläggningen eftersom planen endast möjliggör befintlig markanvändning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Karlsson
Ansvarig planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef