



# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## ÄNDRING AV DETALJPLAN NR 341 FÖR RÅNNUM 10:58, NUMERA METALLURGEN 6 (LUNDDALA SÄRSKILT BOENDE) I VARGÖN, VÄNERSBORGS KOMMUN

### Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 5 maj till och med 24 juni 2020.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 5 oktober till och med 2 november 2020.

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

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

Länsstyrelsen	Kommunstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Trafikverket	Samhällsbyggnadsnämnden
Vattenfall Eldistribution AB	Fastighetsägare till Provtagaren 6
Trollhättans Energi AB	

## **Länsstyrelsen, daterat 2020-10-21**

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

Länsstyrelsen anser att Vänersborgs kommun har tillgodosett Länsstyrelsens synpunkter från samrådet tillräckligt. Syftet med planändringen har blivit tydligare och Länsstyrelsen ser positivt på den kompletterande solstudien.

### *Geoteknik*

Länsstyrelsen har noterat ändringen som gjorts sedan samrådshandlingen och delar kommunens bedömning att en geoteknisk utredning inte behöver tas fram i detaljplaneskedet.

### *Buller och trafik*

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om varför en bullerutredning inte behöver tas fram i detaljplaneskedet. Länsstyrelsen har noterat att planbeskrivningen har kompletterats angående trafik och parkering.

### *Förorenad mark*

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat frågan om förorenad mark på ett tillräckligt vis.

### *Naturmiljö*

Länsstyrelsen har noterat att eken med omkrets 415 cm står utanför planområdet och har därför ingen synpunkt gällande trädet.

Länsstyrelsen anser att plankartan har blivit tydligare angående planbestämmelse  $n_1$  och  $a_1$ . Länsstyrelsen vill dock upplysa kommunen om att planbestämmelse  $a_1$  har fått beteckningen  $a_2$  i plankartan medan den har beteckningen  $a_1$  i planbeskrivningen.

### *Vatten*

Länsstyrelsens synpunkter gällande vatten är tillgodosedda i den utsträckning som kan anses rimligt i förhållande till den planerade förändringen av markanvändningen i området.

### *Kommentar*

Plankartan och planbeskrivningen justeras, så att de överensstämmer vad gäller bestämmelsen  $a_1$ .

## **Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2020-10-12**

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

## **Trafikverket, daterat 2020-10-26**

Trafikverket har inget att erinra.

### **Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2020-11-02**

Vattenfall Eldistribution har inget ytterligare att tillföra eller erinra.

### **Trollhättan Energi AB, daterat 2020-10-06**

Trollhättans Energi har fiberanslutning på fastigheten Metallurgen 6, vid schaktning önskas samråd.

### **Kommunstyrelsen, daterat 2020-12-02**

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

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2020-11-06**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med information om att, om fyllnadsmassor påträffas inom området bör dessa provtas med avseende på markföroreningar. Avsikten med detta är dels att kontrollera att inga miljö- och hälsorisker föreligger och dels att bedöma hur schaktmassorna ska hanteras. Detta för att minska risken för negativ påverkan på hälsa och miljö i samband med planens genomförande.

I övrigt bedöms Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter från samrådet ha inarbetats på ett bra sätt i planen.

#### *Kommentar*

Planbeskrivningen kompletteras med information om markföroreningar och hantering av dessa.

### **Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2020-10-16**

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

### **Ägaren till fastigheten Provtagaren 6, daterat 2020-11-02**

Fastighetsägare till Provtagaren 6 motsätter sig det reviderade planförslaget.

Den ändring som gjordes i granskningshandlingen gällande sänkt nockhöjd från 12 meter till 10 meter anses utgöra en ytterst marginell skillnad. Skuggningsbeskrivningen som bifogas i dokumentet påvisar att det kommer att bli en betydande olägenhet för fastigheten Provtagaren 6 avseende ljusförhållande och skuggning, även med en byggnad med en nockhöjd på 10 meter.

Fastighetsägaren delar inte kommunens bedömning vad gäller deras hemfrid, särskilt insyn. De anser att det inte kommer ske "viss insyn" utan istället att förändringen kan komma att innebära en stor olägenhet om byggnationen förverkligas.

Fastighetsägaren anser att de uppenbart kommer att drabbas ekonomiskt om en 10 meter hög byggnad placeras framför fastigheten i söderläge. De ifrågasätter huruvida bedömning avseende värdeminskning av deras bostad är gjord och i så fall hur eftersom denna bedömning inte presenteras i dokumentet. Fastighetsägaren ser det fullt rimligt att en likvid kompensation är att förvänta gällande fastigheten Provtagaren 6 som påverkas i högst utsträckning om Vänersborgs kommun forcerar fram den bland grannfastigheterna helt oönskade förändringen i kvarteret.

På Metallurgen 6 finns annan mark för byggnation som är långt mer lämplig för nybyggnation eller påbyggnad med tanke på grannsämjan än just den planerade mycket långa byggnaden utmed Trastvägen avseende "luftighet" intill gatan och dess omkringliggande villor.

#### *Kommentar*

Ändring av den befintliga detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny- eller tillbyggnad på befintliga byggnader, för att kunna utöka antalet boendeplatser på det särskilda boendet. Eftersom avsikten är att nyttja befintliga byggnadsdelar är det inte lämpligt att ändra områdets struktur. Planförslaget möjliggör en utökning från en till två våningar längs med Trastvägen. Vänersborgs kommun bedömer att denna utökning är rimlig i förhållande till omgivande bebyggelse. I granskningsförslaget sänktes byggrätten närmst Trastvägen från 12 meter till 10 meter, vilket möjliggör för en lägre byggnadsdel med två våningar i angränsning till befintliga trevåningsbyggnader. Det skapar en variation i byggnadskroppens utformning och gestaltning, liksom minskad barriäreffekt. De sol- och skuggstudier som gjorts i planarbetet visar på att Provtagaren 6 kommer att påverkas av skuggor under viss del av året, men inte i den utsträckning som kan bedömas som en betydande olägenhet.

Enligt PBL (2 kap. § 9) får inte planläggning ske så att avsedd användning eller byggnad kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste exempelvis områdets karaktär och förhållandena i Vargön beaktas. Enligt gällande rättspraxis är bland annat skymd sikt, skuggning och insyn något som närboende bör förvänta sig vid förtätning av centrala delar av tätorter. Det aktuella planområdet är beläget i centrala Vargön och omges av bostadshus i en till två våningar, centrumbebyggelse i en till tre våningar samt den befintliga bebyggelsen på fastigheten Metallurgen 6 som varierar mellan en till tre våningar. De boende inom och intill planområdet har således haft att förvänta sig viss förtätning och därmed även någon typ av omgivningspåverkan, nära den egna bostaden.

Vad gäller ljusförhållanden och skuggning bedöms inte de varierade nockhöjderna på Metallurgen 6 medföra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL. Bedömningen är att det enskilda intresset, i det här fallet skuggfri fastighet, inte väger tyngre än det allmänna intresset att tillhandahålla fler bostäder. Vid förtätning av befintliga samhällen är det svårt att undvika att närliggande fastigheter tidvis kan komma att skuggas. Att fastigheten skuggas några timmar, vissa tider på året anses som acceptabelt.

Vad gäller hemfrid och värdeminskning; det är ett allmänt intresse att tillhandahålla bostäder, även för äldre. Den planerade byggnationen kommer medföra viss insyn för de som bor närmst. Värdeeffekterna ska prövas för planärenden inom ramen för avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen. Om en skada är större än vad som skäligen bör tålas så utgör detta ett hinder mot att detaljplanen antas eller vinner laga kraft. Vad gäller frågan om skadestånd av kommunen för värdeminskning på fastighet finns regler för ersättning enligt Plan- och bygglagen att återfinna i 14 kap. Bedömningen är att detta planförslag inte kommer medföra att någon ersättning ska utgå enligt dessa regler.

## Ställningstaganden

- Plankartan och planbeskrivningen justeras vad gäller bestämmelsen a<sub>1</sub>, så att bestämmelserna överensstämmer.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om markföreningar och hantering av dessa.
- Planförslaget bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för omgivande bebyggelse vad gäller byggnadernas höjd och hemfrid. Inom tätort anses en förtätning och dess påverkan på omgivande bebyggelse tålas.

## Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Svensson  
Planhandläggare

Annika Karlsson  
Plan- och bygglovschef