



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Hur samrådet 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.

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.

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.

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen	Socialnämnden
Kommunala lantmäterimyndigheten	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Trafikverket	Samhällsbyggnadsnämnden
Vattenfall Eldistribution AB	Fastighetsägare till Provtagaren 1
Trollhättans Energi	Fastighetsägare till Provtagaren 5
Skanova	Fastighetsägare till Provtagaren 6
Kommunstyrelsen	

Länsstyrelsen, daterat 2020-06-15

Länsstyrelsen ser positivt på att den befintliga detaljplanen kommer att digitaliseras och anpassas till Boverkets gällande riktlinjer för planbestämmelser. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen ger följande råd enligt PBL och MB:

Geoteknik

Planbeskrivningen berör inte de geotekniska förhållandena. Länsstyrelsen anser att detta bör redovisas så att förutsättningar finns för de tillkommande belastningarna.

Buller

Enligt PBL och MB behöver detaljplaner innehålla bullerutredning ifall det inte är uppenbart att det inte behövs. Länsstyrelsen anser att läget för planen och de kringliggande vägarna visar att det kan behövas en bullerutredning. Det behöver redovisas vilken bullerpåverkan som planområdet får från omgivande vägar och industri samt eventuellt en bullerutredning för planområdet.

Förorenad mark

Planhandlingarna saknar redovisning av förorenad mark. Länsstyrelsen efterfrågar en redovisning över om det finns förorenad mark inom planområdet och om det förekommer, hur kommunen tänker hantera detta.

Solstudie

Länsstyrelsen är positiva till att en solstudie är framtagen. Länsstyrelsen anser dock att planbeskrivningen i det fortsatta arbetet bör redovisa solförhållanden för både vår- och höstdagjämning. Detta för att kunna visa att skuggningen inte utgör olägenhet, även under höst- och vintertid.

Allmänna intressen

Naturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att man sparar träd i planen, särskilt ett i planens östra hörn. Det vore bra om det i planbeskrivningen framgick att detta träd i Naturvårdsverkets *Åtgärdsprogram för skyddsvärda träd* är klassat som särskilt skyddsvärt träd, då det är en ek med 415 cm omkrets.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen n1 (skydd för träd) är otydlig. Det behöver framgå om bestämmelsen gäller generellt eller ett särskilt träd. Om det är ett särskilt träd bör det framgå av plankartan. Länsstyrelsen anser att den administrativa bestämmelsen a1 - *Marklov krävs även för fällning av träd om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* behöver förtydligas. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen bör omformuleras till *Marklov krävs för fällande av träd, även om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

Det framgår av den aktuella plankartan att gatuplantering som ligger i anslutning till bestämmelserna GÅNG/CYKEL har tagits bort. Länsstyrelsen påpekar att det bör redovisas om detta är syftet. I sådana fall kan det eventuellt beröras av biotopskydd.

Trafik

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen bör redovisa vilken trafikpåverkan den utökade byggrätten kan innebära och hur kommunen avser att hantera detta. Länsstyrelsen efterfrågar även en redovisning om hur besökare och personal tar sig till området, hur parkeringsbehov kan lösas och om det finns tillgång till kollektivtrafik.

Försvarsmakten

Området ingår i Totalförsvarets påverkansområde väderradar, stoppområde för höga objekt och MSA-områden. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att rådfråga försvaret angående förslaget.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vatten

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med hur dagvatten från planområdet behandlas idag och hur den föreslagna planändringen kan komma att påverka den befintliga hanteringen. Det behövs även en komplettering om vilken recipient och vattenförekomst som tar emot dagvattnet från området. Med nuvarande underlaget kan Länsstyrelsen inte ta ställning till om 3 - 4 §§ i 5 kap i miljöbalken eller kommunens uppgifter i åtgärdsprogrammet för vatten har beaktats.

Övrigt

Syftet med planändringen är otydligt och rörigt. Ett förtydligande vad gällande plan är och vad planändringen möjliggör önskas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sol- och skuggstudie samt att syftet med planändringen förtydligas.

Geoteknik

Planförslaget medger en ökad byggrätt på befintliga byggnader och byggrätter. Avsikten är att riva delar av byggnaderna och ersätta med nya alternativt bygga på de befintliga byggnaderna. Marken har sedan tidigare klarat av byggnadernas belastningar utan synliga sättningar eller liknande och har i gällande och äldre planer konstaterats klara av 2–3 våningar. I granskningshandlingen kommer nockhöjden sänkas med två meter på den byggnadsdel som angränsar till Trastvägen. Byggnaden är idag en våning, förslaget innebär en nockhöjd på 10 meter för att kunna inrymma en tvåvåningsbyggnad. På båda sidor om denna huskropp finns byggnader upp till tre våningar, varför bedömningen görs att marken klarar de tillkommande lasterna. En geoteknisk utredning behöver därför inte tas fram i detaljplaneskedet.

Buller och trafik

Planområdet är idag redan ianspråktaget för bostadsändamål, planförslaget innebär endast en utökad byggrätt med möjlighet till högre byggnader på en del av de byggrätter som finns i gällande plan. Byggrätterna har i gällande plan bedömts som lämpliga i förhållande till omgivande vägar och verksamheter, varför bullerfrågan redan har avgjorts i den gällande detaljplanen. Bedömning görs att en bullerutredning inte behövs.

Gällande trafik och parkering uppdateras planbeskrivningen.

Markförorening

Det finns inget som indikerar på att det skulle kunna förekomma några markföroreningar inom planområdet. Det aktuella planområdet finns inte med i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden. Enligt flygbilder har området varit bebyggt med bostäder sedan 1960-talet. Planbeskrivningen uppdateras med information om att tillsynsmyndigheten (Miljö- och hälsoskyddsnämnden) ska underrättas om föroreningar påträffas i samband med schaktningsarbeten.

Naturvärden

Det träd som enligt Länsstyrelsen är utpekat i Naturvårdverkets åtgärdsprogram för skyddsvärda träd ligger inte inom planområdet, trädet är beläget på andra sidan Nordkroksvägen. Vänersborgs kommun antar att det blivit fel vid koordinatsättning. Detta särskilt skyddsvärda träd bedöms därför inte påverkas av planförslaget. De träd som skyddas i planförslaget säkras efterträddare på platsen.

Planbestämmelsen n_2 och a_1 följer Boverkets planbestämmelsekatalog, varför de inte är lämpliga att formulera om. De olika egenskapsområdena på plankartan avgränsar vart planbestämmelsen n_2 gäller. Inom dessa egenskapsområden ska träden skyddas.

I den gällande plankartan illustreras en gatuplantering i anslutning till gång- och cykelväg. I ändring av den befintliga detaljplanen, anses inte illustrationen vara gällande, varför illustrationen och bestämmelsen tagits bort. Marken är både i den gällande planen och detta förslag till ändring avsedd för gång- och cykeländamål.

Försvarsmakten

Planområdet ligger inom tätbebyggt område och planförslaget medger en högsta nockhöjd på 12 meter. Bedömning har gjorts att totalförsvarets påverkansområde för väderradar, stoppområde för höga objekt och MSA-områden inte berörs, varför försvarsmakten inte anses behöva rådfrågas.

Dagvatten

Planbeskrivningen kompletteras med information om dagvatten och recipient. Enligt åtgärdsprogrammet för vatten (åtgärd 6) har kommunen ansvar i planering att bidra till att miljö kvalitetsnormer för vatten följs. Planbeskrivningen kompletteras med att miljö kvalitetsnormer för vatten inte bedöms påverkas negativt av ändring av detaljplan.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2020-05-19

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Trafikverket, daterat 2020-05-20

Trafikverket har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2020-06-12

Vattenfall Eldistribution har elnätansläggningar med varierade elektronisk spänning inom och i närheten av aktuellt planområde. Längs Trastvägen och Lundgrens väg finns ett antal elnätansläggningar. Vattenfall Eldistribution bedömer att dessa inte påverkas av planerade förändringar av detaljplanen. Invid södra fastighetsgränsen har Vattenfall Eldistribution en 0.4 kV markkabel som de önskar ett u-område för.

Kommentar

Informationen gällande elnätansläggningar i närheten och inom planområdet noteras. I den södra delen av planområdet finns redan ett u-område inlagt i planförslaget.

Trollhättan Energi AB, daterat 2020-05-04

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

Skanova AB, daterat 2020-06-04

Skanova AB har inget att erinra.

Kommunstyrelsen, daterat 2020-06-09

Kommunstyrelsen ser positivt på planförslaget och välkomnar möjligheten till fler vårdplatser samt renovering av befintliga byggnader. Planförslaget ger möjlighet att riva befintliga byggnader och bygga helt nytt alternativt bygga på befintliga byggnader. Kommunstyrelsen ställer sig positivt till att befintliga träd sparas för att behålla områdets karaktär.

Socialnämnden, daterat 2020-06-15

Socialnämnden ställer sig positiv till ändringen av detaljplanen, då planförslaget gör det möjligt för socialförvaltningen att kunna hyra ett modernare och mer yteffektivt vårdboende som uppfyller dagens krav på boendemiljö.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2020-06-15

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skuggpåverkan, risk för markförorening samt ökat skydd för trädens förutsättningar bör redovisas i planförslaget.

Skuggpåverkan

Planbeskrivningen redovisar skuggförhållanden vid vårdagjämning, en bedömning att skuggning inte orsakar en olägenhet har gjorts. Skuggningseffekter bör dock utredas och redovisas tydligare i det fortsatta planarbetet. Skuggeffekter vid andra tider på året än vid vårdagjämning bör redovisas. Ofta är det effekter vid tider då människor mest nyttjar sina utemiljöer (lägen vid kvällssol och uteplatser) som upplevs som mest störande och känsliga. Även effekter inne i bostaden bör beaktas. Påverkan på den egna innergården bör utredas då en attraktiv utemiljö är mycket viktigt för boende och verksamheten.

Förorenad mark

Risken för föroreningar på området kommenteras inte i planbeskrivningen. Miljö och hälsa har ingen kännedom om föroreningar i området. Det kan dock finnas exempelvis utfyllnadsmassor med risk för föroreningar som kan innebära krav på särskild hänsyn och rutiner om det påträffas. Planbeskrivningen bör kompletteras med text om risk för markföroreningar.

Träd

Miljö- och hälsa ser positivt på att träd skyddas i planen. Träden bidrar till flera olika ekosystemtjänster, exempelvis är träden temperaturreglerande vilket är extra viktigt i miljöer (ex. äldreboende) där människor som är extra känsliga för höga temperaturer vistas.

För att säkerställa att de skyddade träden kan stå kvar i området och deras viktiga funktioner kan bibehållas, bör planen reglera att marken inte får hårdgöras runt träden. Även eventuellt nedtagna träd bör ersättas. Detta bör framgå av planbestämmelserna för skydd av träden.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sol- och skuggstudie, där även påverkan på innergården beaktas. Dagsljusförhållanden i innemiljöer bedöms klara gällande riktvärden då det finns avstånd mellan byggnaderna på sidor där fönster idag finns och där de kan placeras vid nybyggnation.

Det finns inget som indikerar på att det skulle kunna förekomma några markföroreningar inom planområdet. Det aktuella planområdet finns inte med i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden. Enligt flygbilder har området varit bebyggt med bostäder sedan 1960-talet. Planbeskrivningen uppdateras med information om att tillsynsmyndigheten (Miljö- och hälsoskyddsnämnden) ska underrättas om föroreningar påträffas.

En planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras runt träden läggs till på plankartan. Det finns ingen planbestämmelse om att nedtagna träd ska kunna ersättas, en rekommendation och betydelsen av träd i området läggs till i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2020-06-16

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

Ägaren till fastigheten Provtagaren 1, daterat 2020-06-20

Fastighetsägarna motsätter sig förslaget till ändring av gällande detaljplan. Lunddala äldreboende angränsar till Trastvägen och villakvarter. Fastigheten Provtagaren 1 är belägen på en höjd och har i dagsläget möjlighet att se trädtoppar och himmel över den lägre byggnaden som angränsar till Trastvägen. Fastighetens senast byggda uteplats kommer att hamna i skuggläge av högre huskroppar. Fastighetsägaren ser en risk i att boendet ändras från ett äldreboende till ett särskilt boende.

Den högsta byggnadssektionen av Lunddala som vetter mot Trastvägen, skymms av vår lummiga trädgård. Då fastigheten angränsar mot Lunddala lastbrygga, sker dagliga

transporter till äldreboendet av matleveranser och sophämtning. Utöver dessa transporter tillkommer servicebilar, taxi- och färdtjänstbilar, utryckningsfordon, flyttbilar samt besökande som ofta parkerar längs med Trastvägen. Trafik och transporter till och från äldreboendet kommer att öka markant. Risk finns att det lugna villaområdet inte kommer att upplevas lika attraktivt, vilket kan medföra att fastigheten kommer att minska i värde.

Fastighetsägare befärrar att buller och annan olägenhet i samband med nybyggnation kommer att öka markant. De kommer då inte kunna utnyttja sin trädgård i lika stor utsträckning som idag.

Fastighetsägarens förslag till ändring är att bygga på de redan befintliga äldreboendena Eken, Linden och Björken istället för Lunddala. Även nybyggda Niklasbergsvägen 1 och 9 har potential att bebyggas på höjden. Argumentet att göra "ett mer praktiskt och yteffektivt vårdboende" faller om man inte tillgodoser möjligheterna att utöka dessa äldreboenden.

Kommentar

Ändringen av den befintliga detaljplanen möjliggör en ny- eller tillbyggnad på befintliga byggnader, för att kunna öka antalet boendeplatser på det särskilda boendet. För att minska olägenhet med sol- och skuggor sänks nockhöjden från 12 meter till 10 meter på den byggnadskropp som vetter mot Trastvägen (den del som idag är en våning). Planförslaget innebär därför en möjlighet till utökning från en till två våningar. Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sol- och skuggstudie. Ytterligare kommentar görs under rubriken *Kommentarer till återkommande synpunkter - privata fastighetsägare - Skuggor och hemfrid*.

Planbeskrivningen kompletteras med information om framtida varutransporter. I samband med upprustningen av boendet är det också lämpligt att de tyngre transporterna ansluter direkt från Nordkroksvägen istället, för att minimera påverkan på Trastvägen. Den specifika placeringen regleras inte i detaljplanen, det åligger fastighetsägare att säkerställa och genomföra flytt av lastbrygga och avfallshantering.

Synpunkter kring byggskedet hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Byggtiden pågår endast under en begränsad tid, vilket kommer innebära vissa störningar och olägenheter. Eftersom byggnationen sker under en begränsad tid anses det dock vara acceptabelt.

Att bygga på andra äldreboende framför en utveckling av Lunddala särskilda boende samt begreppsformulering "särskilt boende" kommenteras under rubriken *Kommentarer till återkommande synpunkter - privata fastighetsägare - Särskilda boenden i Vänersborgs kommun*.

Ägaren till fastigheten Provtagaren 5, daterat 2020-06-24

Fastighetsägare till Provtagaren 5 anser att de som granne till fastigheten Metallurgen 6 kommer att påverkas mycket negativt om de föreslagna ändringarna blir verklighet.

Om hela byggrätten utnyttjas kommer fastigheten Provtagaren 5 få en ca 1000 m² stor vägg framför sig, till skillnad från idag - en låg byggnad som skapar en öppen känsla med mycket grönska från de höga träden på andra sidan Lunddala. Den nya "väggen"

som man kommer få lov att bygga, blir enligt förslaget en av de längsta fasaderna i kommunen och kommer upplevas som en gigantisk mur. Kommunhusets fasad mot Vallgatan är 85 m lång och byggd i tre våningar, alltså likvärdigt med den fasad som enligt ny plan skulle kunna bli ca 84 m och i tre våningar. Kommunhusets fasad vetter mot andra lika höga hyresfastigheter och inte som i detta fall mot ett småskaligt villakvarter.

En ytterligare skuggstudie behöver göras och då framförallt för sommarmånaderna då uteplatser med mera nyttjas. Även den stora fasaden med fullt utnyttjad byggrätt kan innebära att fastighetens fina ljusinsläpp från Trastvägen kommer att försämrats. Fastighetsägaren anser därför att bedömningen om att det inte kommer utgöra någon olägenhet i området är märklig. Minskat ljusinsläpp skulle inverka mycket negativt, samt en känsla av instängdhet då fasaden kan bli 12 m hög och ett helt kvarter långt.

I den gällande planen får inte utfart direkt mot Nordkroksvägen samt GC-vägen anordnas, men i det nya planförslaget har man tagit bort detta. Fastighetsägaren ställer sig undrande varför. Fastighetsägaren anser att den yngre eken som är belägen vid en av Luddaläs bakentréer också bör bevaras.

När man på andra ställen i kommunen byggt äldreboenden så kan inte fastighetsägaren finna boenden som är så stora som tre våningar eller som det i detta fall, riskerar att bli hela 12 m högt och 84 m långt. Det finns områden som exempelvis Niklasbergsområdet i Hagaparken som på senare år byggts om- och till men med max två våningar och aldrig så långa fasader och där finns ändå inga angränsande villakvarter. Hur kan man ens överväga att bygga så stort i lilla Vargön i direkt anslutning till småskalig villabebyggelse? Ett större boende kommer kräva fler leveranser vilket gör att fastighetsägaren är rädd för att vägen spärras av i ännu större utsträckning än vad den redan gör idag. Avståndet från lastbrygga till tomtgräns är för litet, vilket gör att vägen spärras av för de boende längs Trastvägen när det sker leveranser idag.

Kommentar

Ändringen av den befintliga detaljplanen möjliggör en ny- eller tillbyggnad på befintliga byggnader, för att kunna öka antalet boendeplatser på det särskilda boendet. För att minska olägenhet med sol- och skuggor sänks nockhöjden från 12 meter till 10 meter på den byggnadskropp som vetter mot Trastvägen (den del som idag är en våning). Planförslaget innebär därför en möjlighet till utökning från en till två våningar. En mer varierad höjd skapar en variation i området och harmoniserar bättre med omgivande bebyggelse. En lägre byggnadsdel med två våningar i angränsning till de byggnadsdelar med tre våningar bedöms utgöra en minskad barriäreffekt och en variation i byggnadens utformning och gestaltning. Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sol- och skuggstudie. Ytterligare kommentar görs under rubriken *kommentarer till återkommande synpunkter - privata fastighetsägare - Skuggor och hemfrid*.

Utfartsförbudet har tagits bort i denna ändring av detaljplan, eftersom plankartan anger att träden ska vara kvar där det tidigare funnits utfartsförbud. Plankartan kompletteras även med att marken inte får hårdgöras. Det innebär att planbestämmelsen om utfartsförbud är överflödigt och bedöms inte behövas när markens utformning regleras med andra bestämmelser. Gällande den ek som är belägen vid Luddaläs bakentré har bedömning gjorts att den inte kan skyddas i planen, trädet står nära byggnaderna och

kommer troligen inte kunna vara kvar vid byggnation utan att trädet tar skada. Flertalet andra träd i planområdet skyddas.

Planbeskrivningen kompletteras med information om framtida varutransporter. I samband med upprustningen av boendet är det också lämpligt att de tyngre transporterna ansluter direkt från Nordkroksvägen istället, för att minimera påverkan på Trastvägen. Den specifika placeringen regleras inte i detaljplanen, det åligger fastighetsägare att säkerställa och genomföra flytt av lastbrygga och avfallshantering.

Att bygga på andra äldreboende framför en utveckling av Lunddala särskilt boende samt begreppsformulering "särskilt boende" kommenteras under rubriken *Kommentarer till återkommande synpunkter - privata fastighetsägare - Särskilda boenden i Vänersborgs kommun.*

Ägaren till fastigheten Provtagaren 6, daterat 2020-05-11

Lunddala äldreboende angränsar till återvändsgatan Trastvägen samt till villaområde med främst 1 till 1 1/2 plans hus. Fastighetsägarna anser att det inte går att tränga in för höga hus var som helst och att det förmodligen är orsaken till den nu gällande mer lämpliga detaljplanen. Befintliga enplansbyggnader på Metallurgen 6 och bostadshus utmed Trastvägen står enligt fastighetsägarna för nära gatan för att kunna påföra fler än ett våningsplan ytterligare närmast Trastvägen utan att flera olika typer av störningar ska uppstå.

Vänersborgs kommun har ett antal nya samt ombyggda äldreboende, där samtliga är en eller två våningar. Byggnaderna är helt anpassade till sina verksamheter. Fastighetsägarna ser helst att en utökning av vårdplatser sker på andra befintliga äldreboenden, på fastigheter bortom villabebyggelse, där anslutande vägar och parkeringar tillåter fler transporter. Exempelvis 1–2 plans boendena Niklasbergsvägen 1 & 9, Björken, Linden & Eken.

Solljusförhållanden och utsikt

I planbeskrivningens utredning av skuggningskonsekvenser, påverkas Trastvägen 3 som är ett enplanshus mitt i kvarteret (fastigheten Provtagaren 6) helt påtagligt mest negativt. I söderläge kommer planerad ny byggnadslänga (utmed hela gatan) hindra ljusinsläppet i vardagsrummet med husets största fönster riktat mot gatan. Utöver detta kommer fastigheten Metallurgen 6 utmed Trastvägen att skymma eftermiddags/kvälls-solen delar av året på vårt nybyggda soldäck riktat mot gatan. Även fastighetens nybyggda farstukvist kommer få negativt förändrade ljusförhållanden. Sammantaget innebär skuggningen en högst påtaglig störning samt ett hindrande av det avsedda nyttjandet av våra pågående och slutförda nybyggnationer. Utsikten från såväl vardagsrumsfönster som trädgård kommer att påverkas av byggnadshöjden eftersom både trädtoppar och öppen himmel i söder helt skymms från det spontana synfältet av en 12 meter hög byggnadslänga. Även ekonomiskt påverkas fastigheten Provtagaren 6 om en trevåningsbyggnad placeras i söderläge. Detta kommer innebära en uppenbar och ej försumbar värdeminskning av bostaden.

Hemfrid

Fastighetsägaren anser att hemfrid, integritet och trivsel riskerar påverkas då en lång flervåningsfasad riktas mot deras fastighet. Många fönster och kanske än värre många balkonger som är riktade mot fastigheten ger oönskad uppmärksamhet med långt fler

ögon högt upp som kan riktas rakt in eller snett ovanifrån och in genom villans fönster samt över häck och staket. Inget staket eller häck från marknivå hindrar tillräckligt insyn från tredje våningen. Fastighetsägaren vill, som tidigare, kunna välja att vara mindre synliga, bekväma och ifred utan att behöva tänka på att ytterligare behöva täcka fönster eller platser utomhus för att förhindra ny insyn snett ovanifrån.

I meddelandet om samråd omnämns Luddala som ett "äldreboende idag" men som ett "vårdboende" efter ombyggnationen. Bara genom att vårdplatserna ökar så ökar risken för störningar. Om vårdplatserna dessutom kommer omfatta andra grupper än äldre och dementa så ökar risken för störningar från högljudda vårdtagare ytterligare. En risk för betydande störningar av hemfriden om nya verksamheter placeras för nära.

Ökad trafikmängd

Trafiksituationen runt Luddala är idag stundtals problematisk, en ökning av trafiken utifrån fler vårdplatser utan en bättre placerad lastbrygga, bättre infarter och fler parkeringar för personal och besökare kommer förvärra detta ytterligare. Idag samsas varustransporter och besökande bilar vid lastbryggan intill en sidoentré från Trastvägen.

Trängseln resulterar i att Trastvägen blockeras av tung trafik som lämnar sin matleverans, med fler varuvagnar kommer detta att ta längre tid. Besökande parkerar återkommande på samma del av Trastvägen ofta mot färdriktningen. Färdtjänst kör ofta fel för att försöka hämta boende från Trastvägen. In- och avflytt med släp förekommer på Trastvägen. Äldreboendet klarar inte av sin dagliga frekvens av olika transporter på ett bra sätt. Fastighetsägaren anser inte att äldreboendets förutsättningar dimensioneras för en kraftig ökning av transporter och fordon i föreslagen detaljplan.

Fastighetsägaren anser att:

- Utökning av vårdplatser ska ske på ett annat äldreboende med bättre förutsättningar.
- En längre treplansbyggnad byggs från grunden på den del av fastigheten där det idag finns en tvåvåningsbyggnad (som rivs) och personalparkeringen är belägen där fastigheten gränsar mot Vänersborgsbostädens högre belägna hyreshus.
- Samtliga Luddalas befintliga tvåplanshus byggs om till treplanshus.
- De befintliga enplanshusen (om fler vårdplatser ändå krävs) rivs, tvåplanshus byggs.
- En ny parkering anläggs på grönytan till höger om infarten från Nordkroksvägen.
- Två större träd (tallar) fälls, två ekar behålls, parkeringsplatser placeras runt dessa.
- En ny lastkaj placeras vid infarten med närhet till Nordkroksvägen.

Kommentar

Fastighetsägaren ger förslag på ändringar. Syftet med planändringen är att kunna bygga på befintliga byggnadsdelar, varför det inte är lämpligt att ändra området struktur. De grönområden och träd som finns i området bedöms som viktiga för områdets karaktär och även betydelsefulla för hantering av dagvatten samt ekosystemtjänster. Det är därför inte lämpligt att placera parkering på dessa ytor.

För att minska olägenhet med sol- och skuggor sänks nockhöjden från 12 meter till 10 meter på den byggnadskropp som vetter mot Trastvägen (den del som idag är en våning). Planförslaget innebär därför en möjlighet till en utökning från en till två våningar. Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sol- och skuggstudie. Ytterligare kommentar görs under rubriken *kommentarer till återkommande synpunkter - privata fastighetsägare - Skuggor och hemfrid*.

Att bygga på andra äldreboende framför en utveckling av Lunddala särskilt boende samt begreppsformulering "särskilt boende" kommenteras under rubriken *Kommentarer till återkommande synpunkter - privata fastighetsägare - Särskilda boenden i Vänersborgs kommun*.

Parkering anordnas inom planområdets kvartersmark. Att ett tillräckligt antal parkeringsplatser ordnas för den aktuella verksamhetens behov säkerställs i samband med bygglovsprövning. Enligt de planerade byggrätterna kopplat till kommunens parkeringsnorm, finns det tillräckliga ytor för att kunna täcka parkeringsbehovet inom fastigheten. Planbeskrivningen kompletteras med information om framtida person- och varutransporter. I samband med upprustningen av boendet är det också lämpligt att de tyngre transporter ansluter direkt från Nordkroksvägen istället, för att minimera påverkan på Trastvägen. Den specifika placeringen regleras inte i detaljplanen, det åligger fastighetsägare att säkerställa och genomföra flytt av lastbrygga och avfallshantering.

Kommentarer till återkommande synpunkter – privata fastighetsägare

Särskilda boenden i Vänersborgs kommun

Ändringen av den befintliga detaljplanen möjliggör en ny- eller tillbyggnad i samma läge som befintliga byggnader, för att kunna öka antalet boendeplatser på det särskilda boendet. Vår befolkning blir allt äldre, enligt socialnämndens boendeplan 2020–2030 kommer det att finnas ett behov av ca 78 nya boendeplatser inom den närmsta 10-årsperioden i Vänersborgs kommun. Boendeplanen pekar på att det finns behov av att förbättra arbetsmiljön, lokalernas fysiska beskaffenhet samt boendemiljön på Lunddala särskilda boende. Enligt kommunens vision ska kommunen vara attraktiv och hållbar, i alla delar hela livet - vilket innebär att även det särskilda boendet i Vargön ska ha möjligheten att utvecklas och ha anpassade lokaler för framtida behov. Enligt boendeplanen behöver Lunddala särskilt boende ökas med 16 platser, vilket innebär totalt 48 platser till 2024. Huvudsyftet med detaljplanen är att utveckla just det specifika boendet Lunddala och endast utöka den byggrätt som idag finns för befintliga byggnadsdelar. Flera särskilda boenden har byggts ut i Vänersborg de senaste åren, men för att klara av det framtida platsbehovet krävs det att fler boenden utökas, där Lunddala är ett av dessa.

Fastighetsägare påtalar en otydlighet och oro kring målgrupp och typ av boende. Enligt socialtjänstlagen är den samlade benämningen för flera boendeformer särskilt boende, vilket kan likställas med boende för äldre (äldreboende). Benämningen Lunddala särskilt boende kommer även fortsättningsvis innefatta boende för äldre. Planbeskrivningen korrigeras för att minska begreppsförvirring, titeln på planen ändras till *Ändring av detaljplan nr 341 för Rånnum 10:58, numera Metallurgen 6 (Lunddala särskilt boende) i Vargön*.

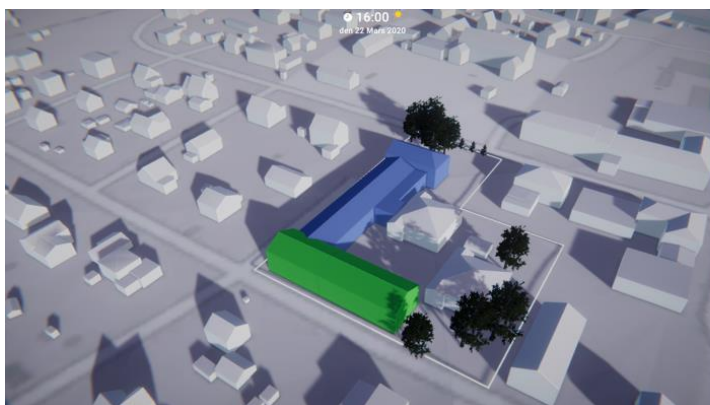
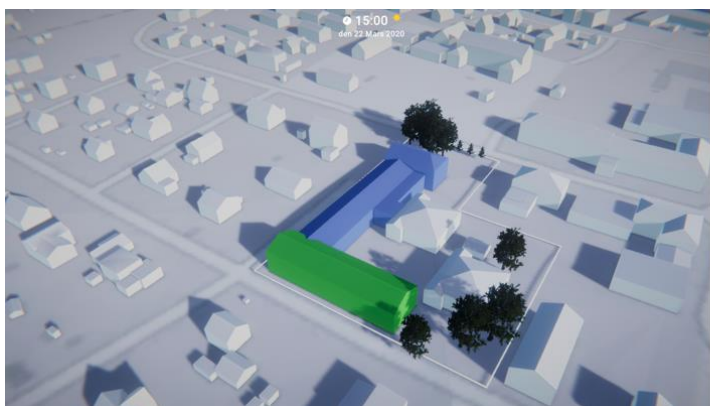
Skuggor och hemfrid

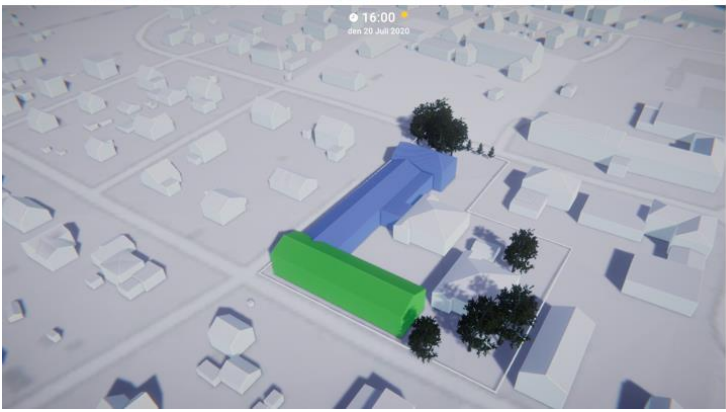
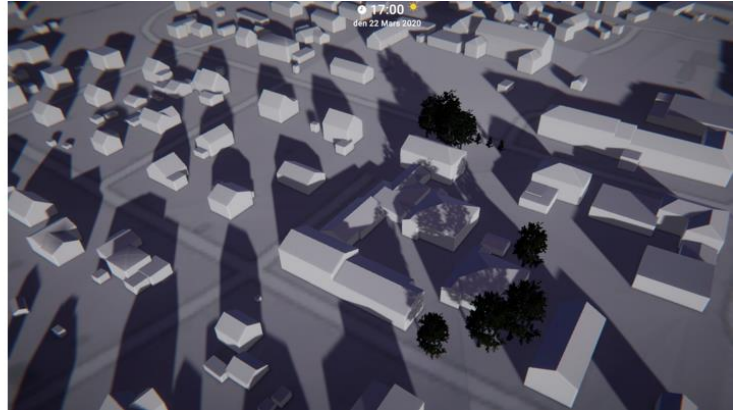
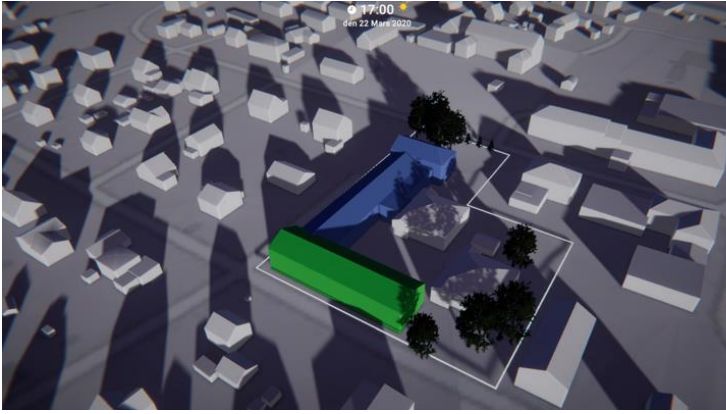
För att minska olägenhet med sol- och skuggor sänks nockhöjden från 12 meter till 10 meter på den byggnadskropp som vetter mot Trastgatan. Det innebär att planen möjliggör för en byggnad upp till två våningar på den del som idag är en våning.

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.

För att kunna möjliggöra en ny- eller tillbyggnad av det särskilda boendet behöver en högre nockhöjd på befintliga byggnader tillåtas. Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sol- och skuggstudie, utifrån maximalt utnyttjad byggrätt. För att minska påverkan på grannfastigheter sänks nockhöjden från 12 meter till 10 meter på den byggnadsdel som idag är en våning. Planförslaget medger en ökning av en våning.

Nedan visas utdrag från sol- och skuggstudien utifrån mars och juli månad..





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. Dock görs bedömningen att avståndet mellan föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse inte bedöms utgöra någon olägenhet. Den planerade bebyggelsens påverkan på värdeminskning av bostaden bedöms inte vara påtaglig.

Ställningstaganden

- Socialförvaltningen har påtalat att begreppet *Servicebostäder* inte längre används. Begreppet servicebostäder ändras till *Särskilt boende*.
- Syftet med vad som gäller planändring och den gällande planen tydliggörs
- Sol- och skuggstudien utökas
- Nockhöjden sänks från 12 meter till 10 meter på den byggnad som idag är en våning och angränsar till Trastvägen.
- Dagvatten, recipient och miljö kvalitetsnormer förtydligas i planbeskrivningen.
- Förekomsten av markföroreningar beskrivs i planbeskrivningen.
- En bestämmelse om att marken inte får hårdgöras vid skyddsvärda träd läggs till på plankartan.
- Trädens betydelse och rekommendation att de bör bevaras läggs till i planbeskrivningen.
- Trafik- och varutransportsituationen i området förtydligas i planbeskrivningen.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Svensson
Planhandläggare