



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ÄNDRING AV STADSPLAN NR 24 FÖR KVARTERET VARGEN, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samråd och granskning 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

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 21 januari 2022 till och med den 21 februari 2022.

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.

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:	
Länsstyrelsen	Privatperson 1
Kommunala lantmäterimyndigheten	Privatperson 2
Miljö- och hälsoskyddsämnden Miljö- och byggnadsförvaltningen	

Länsstyrelsen, daterat 2022-02-15

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

Länsstyrelsen anser att kommunen delvis tagit hänsyn till de synpunkter som lämnades i samrådsskedet. Planförslaget bemöter och redovisar de oklarheter som tidigare fanns gällande byggnadshöjden. Dock anser Länsstyrelsen att det fortfarande kvarstår frågetecken gällande de ökade byggrätterna och de risker som finns med ändringen vilket kan påverka bebyggelsens gestaltning, uttryck och tidstypiska karaktär. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att betydelsebärande uttryck, samband och egenskaper som är väsentliga för området, hanteras varsamt. Annars kan byggnadernas enhetliga karaktär och gatuummets utseende påverkas negativt.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en ytterligare beskrivning vad gäller flerbostadshus längs med Edsvägen.

Kommunen har gjort bedömningen att de ökade byggrätterna är av sådan karaktär att byggnadernas grunduttryck kvarstår även om de kompletteras med inglasade altaner.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2022-02-01

Lantmäterimyndigheten upplyser om följande:

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades tusentalsgränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar

Informationen noteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-02-18

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att skyfall och risk för markförorening bör redovisas i planförslaget.

Det är viktigt att kommunens dagvattenpolicy tillämpas vid utformning av byggnader och mark. Kommunen bör i första hand välja öppna gröna dagvattensystem vid anläggande av nya dagvattenanläggning som kan vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det minst behövs genomföras en Mifo fas 1 utredning på fastigheten Mården 1 som ligger 20–30 meter från kvarteret Vargen innan planen kan antas. Fastighet Mården 1 har identifierats som en potentiell förorenad plats pga. att det är en brandövningsplats som kan vara förorenad med högfluorerade ämnen.

Kommentar

Planbeskrivningen redogör för hur skyfall berör planområdet.

Ändringen innebär endast att skapa möjlighet att uppföra komplementbyggnader och inglasade uterum samt att anpassa planen till befintliga förhållanden. Det tillåts inte tillkomma någon ny bostadsbebyggelse varför det inte kan anses vara motiverat att genomföra undersökning av markföröreningar utanför området.

Privatperson 1, daterat 2022-02-15

Byggrätten för fastigheterna längs Huvudnäs-gatan bör utökas till 25% av fastighetsarean som gäller för friliggande hus i kvarteret.

Prickmarken och bestämmelsen p1 på fastigheten mot angränsade fastigheter som ligger längs Huvudnäs-gatan bör tas bort.

Kommentar

Kommunen bedömer att bestämmelserna om byggnadsarea och placering behövs för att behålla byggnaderna fristående och bevara utsikten mot vatten.

Privatperson 2, daterat 2022-02-20

Den nytillkomna bestämmelsen p1 på fastigheten bör tas bort.

Byggrätten för fastigheterna längs Huvudnäs-gatan bör utökas till 25 % av fastighetsarean som gäller för friliggande hus i kvarteret.

Kommentar

Kommunen bedömer att bestämmelserna om byggnadsarea och placering behövs för att behålla byggnaderna fristående och bevara utsikten mot vatten.

Ställningstaganden

- Planbeskrivningen kompletteras med en ytterligare beskrivning vad gäller flerbostadshus längs med Edsvägen.
- Plankartan ritas om i kommunens nya programvara för detaljplaner. Det innebär att utseendet blir lite annorlunda men innehållet i planen är detsamma.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Planeringsingenjör