



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **FURAN 9, 10 och 11, Vänersborgs kommun**

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med utökat förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 13 april till och med den 18 maj 2017. Samrådet annonserades genom kungörelse i TTELA den 13 april 2017.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samrådet.

Referat och kommentarer

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

Länsstyrelsen, daterat 2017-05-16

Länsstyrelsen delar bedömningen att platsen är lämplig för bostadsändamål och att det är angeläget att fastigheterna börjar nyttjas för detta ändamål. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kulturmiljö måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har synpunkter på hur befintligt kulturmiljöunderlag har använts och tolkats och anser att det saknas en kulturmiljöanalys utförd av antikvarisk kompetens. En kulturmiljöanalys ska ligga till grund för förslaget och bedöma dess påverkan på riksintresset.

Konsekvenserna av en rivning av byggnaden på Furan 10 måste framgå tydligt, att utformningsbestämmelser för eventuell ny byggnation fastställs i plankartan och att relevanta varsamhetsbestämmelser finns om en ombyggnation blir aktuell.

Syftet med detaljplanen behöver utvecklas för att få stöd för både varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser. Syftet bör även tydliggöra att det är en ökad exploateringsgrad och möjlighet att riva Furan 9 och 10 som prövas.

Länsstyrelsen ifrågasätter varför kommunen inte har sett ett behov av att utreda vilka möjligheter byggnaderna har att fungera som bostäder med utgångspunkt i de befintliga byggnadernas förutsättningar.

Det är klarlagt att byggnaden på Furan 10 är byggd strax efter stadsbranden 1843 och att den är en av Vänersborgs äldsta bevarade byggnader. Detta behöver framgå i planbeskrivningen. När det gäller fotomontage och volymstudier krävs tydligare bilder där volymerna kan uppfattas i relation till befintlig bebyggelse på Drottninggatan mellan Edsgatan och Vallgatan, samt i relation till varandra.

Furan 10 och 11 har i detaljplanen fått samma varsamhetsbestämmelser, vilket inte är lämpligt då byggnaderna har olika utformning. Av beskrivningen framgår inte vilka kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som kommunen tillskriver Furan 9 och 11.

De tre fastigheterna bör ha olika varsamhetsbestämmelser som utgår från de specifika byggnadernas utseende och karaktär. Övergripande finns ett behov av att reglera fasadmaterial, kulör, fönsterutformning och placering, takvinkel och takmaterial samt att balkonger inte bör tillåtas mot Drottninggatan. Byggnadshöjden för Furan 10 och 11 behöver anpassas till bebyggelsen på Drottninggatan mellan Edsgatan och Vallgatan.

Bullersituationen är inte tillräckligt utförligt beskriven.

Kommunen har korrekt beskrivit innebörden av att hela planområdet omfattas av fornlämningen Vänersborgs 87, stadslager.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Detaljplanen har kompletterats med en kulturmiljöanalys utförd av extern antikvarisk kompetens. Kulturmiljöanalysen innehåller mer konkret och tydligt stöd för varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Kulturmiljöunderlaget innehåller även en beskrivning av de befintliga byggnaderna inom planområdet.

Varsamhets- och utformningsbestämmelserna specificeras betydligt mer utförligt med utgångspunkt från de väsentliga karaktärsdrag som lyfts fram i kulturmiljöanalysen för att minimera påverkan på riksintresset och för att påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö inte ska uppstå.

De viktigaste bestämmelserna för eventuell ny bebyggelse på Furan 10 och 11 som införs är bland annat följande:

- Maximal nockhöjd justeras och sänks till 15,5 meter i hörnet Drottninggatan/Vallgatan samt en sänkning av nockhöjden på Furan 9 till 18 meter närmast Furan 10 för att få en nedtrappning av höjden i siktlinjen från Drottninggatan.
- Byggnad ska placeras med fasadliv i fastighetsgräns mot gatan.
- Byggnadens fasad mot gata ska utföras i trä.
- Fasad mot gatan ska ha en ljus kulör.
- Balkonger på gatufasad tillåts ej kraga ut över gata.
- Entréer får inte vara utskjutande.
- Tak ska vara sadeltak med nockriktning som följer gata. Taktäckning ska vara tegel. Takvinkel ska följa intilliggande byggnader på Drottninggatan.
- Byggnad ska ha tydlig sockel i sten.

- Fasadutformning ska ansluta till Drottninggatans bevarade trähusbebyggelse. Fönstersättning och disposition i övrigt ska utföras så att byggnaden får en horisontell verkan.

Varsamhetsbestämmelserna för respektive byggnad framgår av planbeskrivningen och plankartan.

Syftet med detaljplanen utvecklas med avseende på behovet av att utreda lämpliga utformnings- och varsamhetsbestämmelser för ny respektive befintlig bebyggelse.

Byggnaderna på Furan 9 och 10 har utretts med avseende på tekniska och ekonomiska förutsättningar för bostadsändamål. Av planbeskrivningen framgår de befintliga byggnadernas förutsättningar för bostäder när det gäller Furan 9 och 10.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av bullersituationen med hänsyn tagen till de nya riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Västarvet Kulturmiljö, daterat 2017-05-10

Västarvet beklagar kommunens förslag till detaljplan, framför allt genom att föreslå möjligheten att riva Furan 10 som är en av Vänersborgs äldsta hus. Man menar att innehållet i de olika utredningar som utgör bakgrundsmaterial återges, citeras och blandas i planbeskrivningen utan angivelse från vilken källa informationen är hämtad. Detta gör att förståelsen försvåras. Yttrandet innehåller även synpunkter av redaktionell karaktär.

Vidare påtalar man att den tekniska statusbesiktningen i stor utsträckning jämför med nybyggnation. Renovering, underhåll och ombyggnad av äldre hus bygger på delvis andra utgångspunkter än nybyggnadskraven. Angående krav på energihushållning, krav på hygien, hälsa och miljö, krav på bullerskydd mm ska kraven vägas mot det kulturhistoriska värdet.

Västarvet bedömer att samtliga tre byggnader bör bevaras och få skydd i detaljplanen med q-föreskrifter, rivningsförbud och föreskrifter för bevarande av karaktär, material mm.

Kommentar

Detaljplaneförslaget kompletteras med en kulturmiljöanalys utförd av extern antikvarisk kompetens. I övrigt förtydligas planbeskrivningen gällande de olika utredningar som ingått som planeringsunderlag. Se kommentar till Länsstyrelsen när det gäller anpassning till kulturmiljövärden.

Statens geotekniska institut, daterat 2017-05-10

SGI rekommenderar att geoteknisk utredning utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet.

Kommentar

Länsstyrelsen anser att kommunens övergripande bedömning varit tillräcklig för att säkerställa att föreslagen detaljplan inte är olämplig med

anledning av människors hälsa och säkerhet. Kommunen bedömer att de geotekniska frågorna kan hanteras i kommande detaljprojektering och säkerställs i samband med bygglov.

Försvarsmakten, daterat 2017-04-28

Försvarsmakten påtalar att planområdet är beläget inom stoppområde för höga objekt. För att säkerställa att bebyggelsen inte överstiger en totalhöjd om 45 meter önskar försvarsmakten att bebyggelsen regleras med totalhöjder.

Kommentar

Plankartan kompletteras med högsta tillåtna totalhöjd om 25 meter inom planområdet.

Riksbyggen, daterat 2017-05-17

Riksbyggen påtalar att djupet på en ny byggnad mot Furan 17 motsvarar ett tillbyggt skärmtak över en entré på församlingshemmets baksida. Då det finns lägenheter med balkonger och fönster mot innergården ser man en ökning av byggnadsdjupet som en påtaglig försämring av boendemiljön för de som bor närmast den tänkta nybyggnaden.

Kommentar

Djupet på byggrätten på Furan 9 anpassas till befintligt djup på byggnaden på Furan 9, exklusive det tillbyggda skärmtaket.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2017-04-13

Lantmäterimyndigheten påtalar att det finns tomtindelingsbestämmelser för planområdet. Fastighetsindelingsbestämmelserna kommer att upphöra genom den nya detaljplanen vilket innebär att fastighetsindelningen kan ändras. Lantmäterimyndigheten ser inte något problem med detta och är i övrigt positiva till detaljplanen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information om att tomtindelingsbestämmelserna upphör att gälla. Byggnadsförvaltningen ser positivt på att en mer flexibel fastighetsindelning möjliggörs.

Hyresgästföreningen, daterat 2017-05-17

Hyresgästföreningen BohusVänerDal ställer sig positiva till detaljplanen då den möjliggör för fler bostäder och bidrar till att levandegöra centrum och Kulturaxeln i Vänersborgs kommun. Man anser att förslaget är väl genomarbetat och att hänsyn tagits till allmänna såväl som estetiska överväganden.

Kommunstyrelsen, daterat 2017-04-27

Uttrycket "mindre" bör utgå för den korsprickade marken i planområdets västra del till förmån för en uttrycklig begränsning av största tillåtna byggnadsarea. Det kan även övervägas om en bestämmelse som reglerar det maximala antalet komplementbyggnader bör införas.

Bestämmelserna "f₁" och "k₁" bör preciseras såvitt avser att fönsterutformningen ska anknyta till Drottninggatans 1800-talsbebyggelse". Nuvarande skrivning upplevs otydlig. Lämpligen kan i de båda bestämmelserna göras en hänvisning till ett särskilt

angivet avsnitt i planbeskrivningen. I avsnittet kan lämnas en beskrivning av de väsentliga egenskaper som nämnda krav tar sikte på.

Av planbeskrivningen framgår att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande överskrids vid fasad mot Vallgatan respektive Drottninggatan varför det bör kompletteras med en planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska ha en orientering mot innegården så att en ljuddämpad sida fås.

Beteckningen för högsta byggnadshöjd i meter används inte på plankartan och bör därför strykas ur förteckningen med planbestämmelser.

Kommentar

Plankartan korrigeras genom att korsmarken får en begränsning avseende byggnadsarean för komplementbyggnader till maximalt 100 kvm.

Detaljplaneförslaget kompletteras med en kulturmiljöanalys utförd av antikvarisk kompetens för att få underlag för tydligare varsamhets- och utformningsbestämmelser. Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av bullersituationen med hänsyn tagen till de nya riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Beteckningen för högsta byggnadshöjd tas bort ur legenden på plankartan.

Socialnämnden, daterat 2017-04-19

Socialförvaltningen ser positivt på upprättande av detaljplan för fastigheterna Furan 9, 10 och 11.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2017-05-16

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot detaljplanen då hänsyn tagits till såväl kulturmiljö som kulturhistoriska värden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN), daterat 2017-05-08

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att plankartan bör reglera utformningen av gårdsplanen för att garantera genomsläppligt ytmaterial, att husen utformas så att tyst sida uppnås samt hur stor del av gården som får bebyggas med komplementbyggnader och hur stora dessa får vara.

Vidare anser man att planbeskrivningen kompletteras gällande skuggeffekter på innergården, historisk användning för att se om det finns risk för markföroreningar samt ekosystemtjänster.

Kommentar

Byggnadsförvaltningen bedömer det inte rimligt att styra val av ytmaterial på gårdsplanen i förhållande till den nytta som man skulle kunna uppnå med regleringen.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av bullersituationen med hänsyn tagen till de nya riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Plankartan korrigeras genom att korsmarken får en begränsning avseende byggnadsarean för komplementbyggnader till maximalt 100 kvm.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av skuggeffekter på innergården och risken för markföroreningar. När det gäller ekosystemtjänster gör byggnadsförvaltningen bedömningen att planområdets läge och förutsättningar inte motiverar en djupare analys.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2017-05-17

Vattenfall har el-anläggningar i osäkert läge i närheten av planområdet.

Kommentar

Kabelanvisning i fält ska begäras i samband med markarbeten.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2017-05-18

Samhällsbyggnadsnämnden påtalar att ansökan om nytt miljötillstånd för reningsverket lämnades in vid årsskiftet. Ur säkerhetssynpunkt bör ett utfartsförbud mot Drottninggatan läggas in i detaljplanen. I planbeskrivningen, i texten om dagvattenhantering, sägs att Vänern har god ekologisk status men den har endast måttlig status.

Kommentar

Planbeskrivningen korrigeras gällande miljötillstånd för reningsverket.

Utfartsförbud mot Drottninggatan läggs till på plankartan.

Planbeskrivningen korrigeras med avseende på miljökvalitetsnormer vatten.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2017-05-22

BUN invänder med anledningen av att i de centrala delarna av Vänersborg är det i nuläget fullt i förskolorna och skolorna. Detta tar inte förslaget hänsyn till och vill att förslaget beskriver lokalproblematiken i sin konsekvensbeskrivning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av konsekvenserna av planförslaget utifrån påverkan på förskola och skola.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterat 2017-05-15

Inget att erinra

Fyrstads Flygplats AB, daterat 2017-04-25

Inget att erinra

Skanova AB, daterat 2017-04-26

Inget att erinra

Västtrafik AB, daterat 2017-05-12

Inget att erinra

Ställningstaganden

Kulturmiljöanalys har tagits fram och varsamhets- och utformningsbestämmelser har reviderats med utgångspunkt från analysen så att påtaglig skada på riksintresse inte uppstår.

Upplysning om att tomtindelningsbestämmelserna upphör att gälla inarbetas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av skuggeffekter på innergården och risken för markföroreningar

Djupet på byggrätten på Furan 9 anpassas till befintligt djup på byggnaden på Furan 9, exklusive det tillbyggda skärmtaket.

Plankartan kompletteras med högsta tillåtna totalhöjd om 25 meter med hänsyn till försvarsmaktens höjdbegränsning för flyget.

Plankartan korrigeras genom att byggnadsarean begränsas till 100 kvm för komplementbyggnader inom korsmarken.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av bullersituationen med hänsyn tagen till de nya riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Beteckningen för byggnadshöjd tas bort ur legenden på plankartan.

Utfartsförbud mot Drottninggatan läggs till på plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av konsekvenserna av planförslaget utifrån påverkan på förskola och skola.

Den fortsatta planprocessen

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

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt