



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Misteln 22, Vänersborgs kommun**

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 5 augusti till och med den 5 september 2016.

Samrådet annonserades i Vänersborgaren den 10 augusti 2016.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen, Kommunala lantmäterimyndigheten, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Skanova, Trollhättans Energi AB, Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Värme Norden, Västtrafik, Posten, Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Socialförvaltningen, Barn- och utbildningsförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen, sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen, samt följande hyresgäster på fastigheten: Hårdton IK, Röda Korset, Socialdemokraterna, ABF, SKPF, Visse fönster och uterum, Familjens jurist och Fonus.

Referat och kommentarer

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

Länsstyrelsen, 2016-09-19

Kommunen behöver ta fram ett reviderat förslag, där man i högre grad förhåller sig till stadsbilden och riksintresset för kulturmiljövård. En kulturmiljöanalys behöver tas fram som underlag för hur förändringar av byggnader eller nya byggnader kan inordnas i riksintresset och hur riksintressets värden tillgodoses och tillvaratas. Fler volymstudier behöver redovisas med perspektiv från olika platser på Kulturaxeln, för att byggnadens påverkan på riksintresset och stadsbilden ska kunna bedömas i förhållande till kulturmiljöanalysen.

Varsamhetsbestämmelserna för byggnaden mot Drottninggatan behöver vara mer specifika för att tjäna sitt syfte. De kan ta upp element som takvinkel, fasadmateriäl, fönstrens utformning och läge och kulör som är anpassat till befintliga byggnaderna på gatan och i miljön.

Eftersom riktvärdena enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande inte nås vid fasaden måste bostäderna utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en skyddad sida. Av planbeskrivningen framgår det inte om den skyddade sidan kommer att nå bullerförordningens riktvärden. Kommunen

måste visa att detta kan åstadkommas för att platsen ska anses vara lämplig för bostäder. Om eventuella skyddsåtgärder behövs för att nå riktvärdena ska dessa säkerställas i plankartan. Även bullerberäkningar för den planerade uteplatsen ska redovisas.

Utredningen om markföroreningar bör tas fram innan granskningen av detaljplanen.

Avsnittet om geotekniska markförhållanden bör utvecklas så att det framgår vilka ställningstagande som gjorts för att platsen ska anses lämplig men hänsyn till de geotekniska förhållandena.

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA. Reningsverket i Vänersborg börjar nå sin maximala kapacitet i och med att påkopplade personer är snart uppe i nivån för tillståndet. En ny ansökan om att öka kapaciteten är planerad. Detta bör beskrivas i samrådshandlingen. Även vattenverkets kapacitet bör kommenteras.

I planbeskrivningen anges att infiltrationsmöjligheter ökar genom ny gårdsyta på terrassbjälklag och terrasser på bostadshuset mot Edsgatan skapas. Länsstyrelsen vill erinra om att med infiltration menas att vatten tränger ner i marken och bildar grundvatten. Det går inte att infiltrera dagvatten på ett bjälklag, möjligen kan det fördröjas och tas upp av växter. Dagvattnet kommer att behöva ledas bort i och med att planförslaget medger byggandet av källare. Planbeskrivningen bör förtydligas med vart dagvattnet leds och vilken rening som behövs.

Fastigheten ligger inom fornlämning Vänersborg 87, som utgörs av stadslager. Det innebär att alla markingrepp eller övertäckning av nya ytor kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen (KML). I planbeskrivningen bör texten revideras och hänvisa till Kulturmiljölagen (KML) istället för ”lagen om kulturminnen” (s. 6).

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, varför en miljökonsekvensbedömning inte behöver tas fram.

Kommentar

Beskrivningen av kulturmiljövärdena utvecklas och planförslagets påverkan på dessa värden förtydligas. Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare illustrationer och fotomontage för att bättre förstå och visualisera påverkan. Analysen av de kulturhistoriska värdena inom riksintresset och främst utefter kulturaxeln påvisar att tåligheten för förändringar, bland annat i fråga om byggnadshöjden, mot Drottninggatan är begränsade. Mot bakgrund av detta föreslås att den befintliga byggnadens höjd regleras som utgångspunkt i den nya detaljplanen, vilket innebär att någon förändring avseende skalan mot Drottninggatan inte medges.

När det gäller föreslagen högre bostadsbyggnation mot Edsgatan bedöms att riksintressets kärnvärden kan tillgodoses och att utformningen i övrigt är väl anpassad till de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag som finns representerade i såväl närområdet som i kulturmiljön som helhet. Varsamhetsbestämmelserna kompletteras och förtydligas med reglering om att kulör och fönsterutformning ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Beskrivningen av bullerförhållandena i anslutning till planområdet kompletteras. Av beskrivningen framgår att den skyddade gården inte är

bullerutsatt, d.v.s. att minst hälften av bostadsrummen i bostaden får en ”tyst sida”.

Reningsverkets och vattenverkets kapacitet beskrivs tydligare i planbeskrivningen.

En markmiljöteknisk undersökning har tagits fram, som visar att föroreningar från tidigare miljöfarlig verksamhet (kemptvätt) inom kvarterets västra del inte har spridit sig till planområdet. Marken är därför lämplig för bostadsändamål utifrån markmiljöteknisk synvinkel.

Beskrivningen av de geotekniska förutsättningarna kompletteras med ställningstagande om markens lämplighet för ändamålet

Planbeskrivningen förtydligas med avseende på dagvatten.

Texten om fornlämningen Vänersborg 87 kompletteras och rättas. På plankartan och i planbeskrivningen finns information om att det krävs tillstånd av Länsstyrelsen vid ingrepp i fornlämningen.

Västarvet

Västarvet bedömer att det illustrerade högre huset mot Edsgatan på ett påtagligt negativt sätt påverkar stadsmiljövärdena längs Kulturaxeln och bebyggelsemönstret längs Drottninggatan. Byggnadens höjd i samverkan med dess från i övrig bebyggelse förhållandevis avvikande utformning bidrar till detta. En alternativ utformning av byggnaden, lägre och mer anpassad till omgivningen, bör tas fram.

Det före detta EPA-varuhusets byggnad längs Drottninggatan har betydelse för stadsmiljön, men på grund av de förhållandevis stora förändringarna som byggnaden genomgått sedan uppförandet är det inte motiverat att den ges ett särskilt skydd för kulturhistoriska värden.

Kommentar

De kulturhistoriska värdena och hur nybyggnation anpassas till dessa utvecklas i planbeskrivningen, och kompletteras med visualiseringar som visar den nya byggnaden i sitt sammanhang. Se även kommentaren till Länsstyrelsens yttrande.

När det gäller före detta EPA-varuhusets byggnad längs Drottninggatan anser kommunen att det är viktigt att i en ny detaljplan säkerställa vissa grundläggande varsamhetsbestämmelser för att eventuella framtida nybyggnad sker med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen bedömer att planen tar de hänsyn som ska tas för att bygga fler bostäder i detta område och planen innebär ett tillskott av bostäder i centrum vilket är positivt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att dagvattenfrågan behöver stärkas och en redovisning av hantering av dagvattnet ingå i det fortsatta planarbetet. Möjligheten att reglera t.ex. gröna väggar och tak genom planbestämmelser bör undersökas.

Eftersom det funnits en kemptvätt inom kvarteret behöver en miljöteknisk undersökning göras innan planen kan antas. I rapporten ska ingå en bedömning av områdets lämplighet för bostäder.

Planbeskrivningen bör kompletteras med redovisning av bullernivåerna för gårdssidan. Plankartan bör kompletteras med skrivningen om att riktvärden för buller inomhus ska uppnås.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas med avseende på hur dagvatten.

En markmiljöteknisk undersökning har tagits fram, som visar att föroreningar från tidigare miljöfarlig verksamhet (kemptvätt) inom kvarterets västra del inte har spridit sig till planområdet. Marken är därför lämplig för bostadsändamål utifrån markmiljöteknisk synvinkel.

Beskrivningen av bullerförhållandena i anslutning till planområdet kompletteras. Av beskrivningen framgår att den skyddade gården inte är bullerutsatt, d.v.s. att minst hälften av bostadsrummen i bostaden får en ”tyst sida”.

Riktvärden för buller inomhus regleras redan i Boverkets Byggregler (BBR) och ska alltid följas i byggskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Inget att erinra.

Socialnämnden

Socialnämnden ser positivt på iordningsställande av lekplats på gården.

Socialnämnden saknar en mening om att bostäder ska finnas i olika prisnivåer för att undvika segregation av ekonomiska skäl, i utdraget från ÖP 2006 under ”Tidigare ställningstaganden”.

Socialförvaltningen bedriver verksamheter i form av servicehus i Kv Kastanjen som gränsar till planområdet på motsatt sida Edsgatan. Störningar som kan uppstå vid ett eventuellt byggande ska i möjligaste mån minimeras.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för anordnande av lekplats på gården.

Texten under tidigare ställningstaganden kompletteras om att bostäder ska finnas i olika prisnivåer för att undvika segregation av ekonomiska skäl.

När det gäller förebyggande av störningar under byggtiden informeras byggherren om den aktuella verksamheten i Kv. Kastanjen.

Barn- och utbildningsförvaltningen

Barn- och utbildningsförvaltningen ställer sig positiva till att fler bostäder möjliggörs, men bedömer att fler platser för platser på för- och grundskola i centrumområdet måste tillskapas mot bakgrund av ett flertal pågående planer och den nyligen antagna detaljplanen för Holmängen.

Kommentar

Bristen på för- och grundskoleplatser måste lösas, men kan inte lösas inom den aktuella detaljplanen.

Kultur- och fritidsförvaltningen

De kulturhistoriska värden och värdefulla byggnader som finns i planområdet bör särskilt beaktas vid om- och nybyggnation. I övrigt har förvaltningen inget att tillföra samrådshandlingen.

Kommentar

De kulturhistoriska värdena och hur nybyggnation anpassas till dessa utvecklas i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun

Ägaren som anges i planbeskrivningen stämmer inte överens med fastighetsregistret.

Utöver stadsplan 1580K-65 gäller även stadsplan 1580K-138 på en liten del av Misteln 22 och en tomtindelning, 1580K-B1/1959, över Misteln 9, 10 och 22. Om det ska finnas möjlighet i framtiden att stycka av och bilda flera fastigheter inom planområdet måste tomtindelningen upphävas.

Över planområdet går en ledningsrätt för fjärrvärme. Det behöver förtydligas på plankartan vilka restriktioner ledningsrätten innebär vid rivning och nybyggnation.

Om fastigheten ska delas upp i två fastigheter behöver utfart genom byggnaden mot Edsgatan säkerställas med en bestämmelse, så att inte framtida servitut strider mot planen.

Kommentar

Rätt ägare skrivs in i planbeskrivningen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om vilka stadsplaner som berörs samt om den tomtindelning som upphör att gälla.

Plankartan kompletteras med upplysning om ledningsrätten.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om utfart mot Edsgatan.

Norra Älvsborgs Räddningsförbund

Räddningsförbundet anser att det kan uppstå problem avseende uppställningsplatser och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon. Räddningstjänstens fordon är generellt för tunga för uppställning och transport ovan ett sådant parkeringsgarage som föreslås under gården. En möjlig åtgärd är att lägenheterna utformas så att dessa har fönster eller balkong mot Edsgatan.

För bostadshuset på gården gäller att möjliga angreppsvägar hålls öppna även i framtiden. Avståndet från gårdshuset till möjlig uppställningsplats på Edsgatan är nära eller över högsta tillåtna avstånd på 50 meter.

Om det nya bostadshuset ska byggas ihop (mindre än 8 meter) med Misteln 5 krävs avskiljande åtgärder.

Kommentar

För att säkerställa räddningstjänstens tillgänglighet till samtliga bostäder regleras att en körbar passage till gården ska finnas från Edsgatan med minst 3 meters bredd och 4 meters höjd. För garagetaket anges att den ska ha en bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN för att tåla vikten från en brandbil.

Avskiljande åtgärder beaktas i samband med bygglovprövningen.

Skanova

Inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution

Inget att erinra.

Ägare till Misteln 5

Nybyggnaden bör utformas på ett sätt som bättre harmoniserar med kvarteret i övrigt, och inte dominera med sin höjd. Ytterväggsbeklädnaden bör vara puts eller trä.

Vid anläggning av källargarage ska risk för sättningar och andra skador på intilliggande byggnader beaktas.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och beskrivningar av hur den nya bebyggelsen anpassats till omgivningen. Den maximala

nockhöjden från samrådet på 24 meter har sänkts mot de angränsande gavlarna för att få en bättre anpassning i kvarteret. I granskningsförslaget harnockhöjden sänkts till 17 meter mot söder (mot Drottninggatan och Torget) samt 21 meter mot norr (mot Skräcklan). Även vissa utformningsbestämmelser anges för att säkerställa att den nya byggnaden anpassas till omgivande kulturhistoriska värden. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Byggnadsförvaltningen bedömer att förslaget är anpassat till omgivningen och att den oförändrade byggnadshöjden mot Drottninggatan och den högre byggnadshöjden mot Edsgatan är motiverat utifrån kulturmiljösynpunkt. En bestämmelse införs om att fasad mot gata ska utföras i trä eller puts.

Risken för sättningar och skador på intilliggande byggnader beaktas i kommande skede i samband med bygglovsprövning och startbesked.

Ägare till Misteln 25

Planens syfte är otydligt då det inte står mot vilken gata högre byggnation kan möjliggöras, och inte redovisar någon planerad nybyggnation mot Drottninggatan, trots att sådan tillåts. Enklast vore att inte ändra planen på den del av fastigheten som vetter mot Drottninggatan.

Mot Drottninggatan bör ingen nybyggnation tillåtas och byggnadshöjden får inte överskrida den idag tillåtna.

Kommentar

Byggnadsförvaltningen har prövat möjligheten till förändringar av byggnadshöjden mot både Drottninggatan och Edsgatan. Den kulturhistoriska analysen och bedömningen är att bebyggelsen mot Drottninggatan bör bibehållas oförändrad med avseende på höjd, varför planförslaget redovisar en byggnadshöjd på 12 meter mot Drottninggatan, vilket motsvarar höjden på den befintliga byggnaden. Mot Edsgatan föreslås 24 meter som maximal nockhöjd i mitten av byggnaden och sedan lägre mot de angränsande gavlarna för att få en bättre anpassning i kvarteret.

Även den idag gällande detaljplanen tillåter nybyggnation mot Drottninggatan. Byggnadshöjden är begränsad till 3 våningar, men den totala höjden i meter är inte reglerad.

Planförslaget innebär alltså ingen avgörande förändring vad gäller byggnation mot Drottninggatan, men hela fastigheten bör omfattas av samma detaljplan.

Vänersborgskastanjen 17

Ytterligare utredning och visualisering vad gäller lämplig byggnadshöjd bör göras, då 6 våningar avviker för mycket från omgivande 3-4 våningar.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer och beskrivningar av hur den nya bebyggelsen anpassats till omgivningen. Den maximala nockhöjden från samrådet på 24 meter har sänkts mot de angränsande gavlarna för att få en bättre anpassning i kvarteret. I granskningsförslaget har nockhöjden sänkts till 17 meter mot söder (mot Drottninggatan och Torget) samt 21 meter mot norr (mot Skräcklan). Även vissa utformningsbestämmelser anges för att säkerställa att den nya byggnaden anpassas till omgivande kulturhistoriska värden. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Byggnadsförvaltningen anser att förslaget är anpassat till omgivningen och att platsen är lämplig för den föreslagna byggnadshöjden.

Röda Korset

Röda Korsets butik och mötesplats är en viktig verksamhet för Vänersborg, och behöver hela sin nuvarande lokalyta och möjlighet att utöka den. Enligt planförslaget kommer ytan att minska.

Godsmottagning och inlastning sker idag på gården, vilket möjliggör att gods flyttas direkt till lagret utan att passera genom butiken. Att enbart ha angöring vid Drottninggatan vore negativt både för verksamheten och trafiksituationen längs gatan.

Det bör belysas i detaljplanen hur verksamheten ska kunna fortgå under rivning, om- och nybyggnation på fastigheten.

Kommunen borde ta ett större grepp och göra detaljplan för en större sammanhängande del av kvarteret, istället för bara en enda fastighet.

Kommentar

Fastighetsägaren har även med idag gällande detaljplan möjlighet att riva, bygga om och uppföra byggnader på fastigheten. En dialog mellan fastighetsägaren och hyresgäster behöver ske inför genomförandet av detaljplanen.

Planen kommer att medge en kraftig utökning av bostäder inom fastigheten. För att få till en god boendemiljö för bland annat barn och utifrån bullersynpunkt är utformningen av gårdsmiljön mycket viktig. I avvägningen mellan en god boendemiljö och möjligheten till varuleveranser via gården är stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att boendemiljön måste ha företräde, särskilt med beaktande av kravet på friytor, lämpliga platser för lek, motion och utevistelse. En viktig omständighet är också att alternativet med varuleveranser via Drottninggatan finns, även om det inte är helt optimalt rent logistiskt utifrån verksamhetens synvinkel.

En detaljplan reglerar vilken typ av markanvändning som är lämplig på en mer övergripande nivå. Hur verksamheten ska kunna bedrivas under genomförandefasen kan inte hanteras i detaljplanen utan är en fråga mellan avtalsparterna hyresvärd och hyresgäst.

Att planlägga ett större område vore önskvärt utifrån ett helhetsperspektiv, men skulle fördröja och komplicera planprocessen avsevärt. Ett positivt planbesked för den aktuella fastigheten har meddelats och därmed har fastighetsägaren rätt att få en detaljplan prövad. Kommunen är i övrigt angelägen om att öka bostadsbyggandet framför allt i centrala lägen mot bakgrund av underskottet av bostäder.

Ställningstaganden

Byggnadsförvaltningen anser att de höga kulturhistoriska värdena mot kulturaxeln motiverar att byggnadshöjden regleras till att motsvara höjden på den befintliga byggnaden mot Drottninggatan. Även vissa varsamhetsbestämmelser föreslås för att säkerställa hänsyn till omgivande kulturmiljövärden vid eventuell framtida nybyggnad.

Byggnadsförvaltningen bedömer att ny högre bebyggelse mot Edsgatan går att förena med kulturmiljöintresset. Den maximala nockhöjden från samrådet på 24 meter har sänkts mot de angränsande gavlarna för att få en bättre anpassning i kvarteret. I granskningsförslaget har nockhöjden sänkts till 17 meter mot söder (mot Drottninggatan och Torget) samt 21 meter mot norr (mot Skräcklan). Även vissa utformningsbestämmelser anges för att säkerställa att den nya byggnaden anpassas till omgivande kulturhistoriska värden. Byggnadsförvaltningen anser sammantaget att förslaget är anpassat till omgivningen och att platsen är lämplig för den föreslagna byggnadshöjden.

En körbar passage från Edsgatan säkerställs som möjliggör att räddningstjänstens fordon kan angöra gården.

Det är i aktuell plan inte lämpligt att planlägga mer eller mindre än hela fastigheten Misteln 22.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt