



---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### 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. Inkomna synpunkter under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse, daterat november 2017.

Granskning med utökat förfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 15 december 2017 till och med den 25 januari 2018.

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 samråd och granskning. Planhandlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida och har varit utställda i kommunhuset och i biblioteket i Vänersborg under samråds- och granskningstiden.

#### Referat och kommentarer

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

#### ***Länsstyrelsen, daterat 2018-01-25, komplettering 2018-02-05***

Länsstyrelsen anser att ett rivningsförbud för Furan 10 inte krävs för att undvika en påtaglig skada på riksintresse. Ny bebyggelse behöver dock anpassas ytterligare i vissa avseende till den äldre småskaliga träbebyggelsen på Drottninggatan för att fånga upp ytterligare karaktärsdrag som är av vikt för riksintresset. Länsstyrelsen anser att en bestämmelse om att takkupor för Furan 11 ska vara indragna och att balkonger mot Drottninggatan inte ska tillåtas. Det behövs även en tydligare planbestämmelse som ställer krav på att fönstersättningen ska vara lik befintlig äldre bebyggelse längs med Drottninggatan. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen måste säkerställa att Furan 9, 10 och 11 även fortsättningsvis kommer att kunna avläsas som tre fastigheter.

Länsstyrelsen kan acceptera den slutsats som finns i kulturmiljöunderlaget när det gäller föreslagna byggnadshöjder och våningsantal.

Syftet med detaljplanen behöver utvecklas för att få stöd för både varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser genom att tydligare ange vilka karaktärsdrag som detaljplanen ska säkerställa.

### Kommentar

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

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 påtagligt 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 har justerats och sänkts 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.
- 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.

Med utgångspunkt från Länsstyrelsens granskningsyttrande görs ytterligare anpassningar av planförslaget med avseende på att tydliggöra viktiga karaktärsdrag för riksintresset genom att komplettera med följande bestämmelser på plankartan:

- Mot gatan ska fasaderna utformas så att det fortsatt kan avläsas och upplevas som tre självständiga byggnader/fastigheter.
- Balkonger på gatufasad mot Drottninggatan tillåts ej.
- Takkupor mot Drottninggatan ska vara indragna och ge ett lätt intryck så att det ej dominerar takfallet.
- Fasadutformning och fönstersättning ska utföras så byggnaden får en horisontell verkan och ansluter till Drottninggatans bevarade träbebyggelse.

I planbeskrivningen tydliggörs karaktärsdragen med avseende på fönstersättningen för att ge vägledning till vad som kännetecknar den befintliga äldre bebyggelsen längs med Drottninggatan.

Varsamhetsbestämmelserna för respektive befintlig byggnad (k-bestämmelser) har förtydligats i enlighet med kulturmiljöanalysen och reglerats på plankartan.

Syftet med detaljplanen utvecklas för att tydliggöra vilka karaktärsdrag som ska säkerställas.

### **Västarvet Kulturmiljö, daterat 2017-05-08, 2018-01-19**

Västarvet hänvisar till de synpunkter som man framförde i samrådsyttrande daterat 2017-05-08.

#### **Kommentar**

Detaljplaneförslaget har kompletterats med en kulturmiljöanalys utförd av extern antikvarisk kompetens. Se kommentar till Länsstyrelsen när det gäller anpassning av detaljplanen till kulturmiljövärden.

### **Försvarsmakten, daterat 2018-01-10**

Försvarsmakten har inget att erinra.

### **Riksbyggen, daterat 2018-01-08**

Riksbyggen önskar att minsta avstånd för komplementbyggnader till deras tomtgräns sätts till två meter och att nockhöjd maximeras till vad som är normalt för envånings komplementbyggnader.

#### **Kommentar**

Ett område med prickmark på två meter läggs in från fastighetsgränsen mot Furan 17. Nockhöjden regleras till max fyra meter för komplementbyggnader på gården.

### **Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2018-01-23**

Lantmäterimyndigheten ser positivt på planförslaget.

### **Kommunstyrelsen, daterat 2018-01-15**

Kulturmiljöfrågorna får anses väl utredda och planen har anpassats med tillräcklig hänsyn till riksintresset kulturmiljövård.

Skrivningen att riksintresset ska ”så långt som möjligt” skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada riksintresset bör ändras till ”ska” skyddas.

#### **Kommentar**

Planbeskrivningen korrigeras med avseende på skrivningen om riksintresset i enlighet med Kommunstyrelsens påpekande.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN), daterat 2018-01-15**

MHN påpekar att maxbullernivån (70 dBA) överskrids på en del av innergården i nuläget men att det inte är beskrivet hur anordnande av uteplats förhåller sig till det.

MHN efterlyser ytterligare underlag för bedömningen av att det inte finns någon indikation på föroreningar som skulle motivera ytterligare markmiljötekniska undersökningar.

## Kommentar

Maxbullernivån är förhöjd i en del av innergården där husen för närvarande inte är sammanbyggda mot Vallgatan. Gårdsmiljön och uteplatser kommer att vara bullerskyddade efter genomförandet av planen då husen avses att sammanbyggas bland annat för att uppnå en attraktiv gårdsmiljö för de nya boende inom planområdet.

Gamla planhandlingar, bygglovhandlingar och flygbilder indikerar inget annat än att planområdet endast haft en historisk markanvändning för bostadsändamål.

### **Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2018-01-05**

Inget att erinra.

### **Barn- och utbildningsnämnden (BUN), daterat 2018-01-26**

BUN anser att konsekvensbeskrivningen av planförslaget har kompletterats på ett sådant sätt att påverkan på förskola och skola framgår på ett tydligare sätt.

## Ställningstaganden

På plankartan anges att fasaderna mot gatan ska utformas så att det fortsatt kan avläsas och upplevas som tre självständiga byggnader/fastigheter.

Balkonger på gatufasad mot Drottninggatan tillåts ej.

Takkupor mot Drottninggatan ska vara indragna och ge ett lätt intryck så att det ej dominerar takfallet.

Syftet med detaljplanen utvecklas för att tydliggöra vilka karaktärsdrag som ska säkerställas.

Ett område med prickmark på två meter läggs in från fastighetsgränsen mot Furan 17.

Nockhöjden regleras till max fyra meter för komplementbyggnader på gården.

## Den fortsatta planprocessen

Alla inkomna synpunkter har kunnat tillgodoses varför granskningsutlåtandet inte kommer att skickas till någon som har lämnat synpunkter under planprocessen.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna upprättat granskningsutlåtande och besluta att förslag till detaljplan ska antas.

## BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt