



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

UPPHÄVANDE AV BYGGNADSPLAN NR 173 OCH DELAR AV NR 287 I NORDKROKEN, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 13 april till och med den 18 juni 2020. Samrådet annonserades på kommunens hemsida och i ortstidningen TTELA den 13 juni 2020.

Meddelande om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckningen, länsstyrelse, kommunala lantmäterimyndigheten, Vattenfall Eldistribution AB, Trollhättans Energi AB, Naturskyddsföreningen, Friluftsförbundet och berörda nämnder i kommunen. Planhandlingar har kunnat hämtas från hemsidan. Vid förfrågan har de skickats ut med post. De har också varit utställda i kommunhusets foajé under samrådstiden.

På grund av pandemin hölls ett digitalt samrådsmöte den 11 maj med ett tiotal deltagare. Den 17 maj besökte kommunen även Nordkroken för att ge möjligheter för fler att samtala om förslaget utomhus. Vid det tillfället deltog ett 40-tal personer.

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 Västra Götalands län	Ägare till fastigheten Nordkroken 1:81
Kommunala lantmäterimyndigheten	Ägare till fastigheten Ankartrossen 5
Vattenfall Eldistribution AB	Ägare till fastigheten Nordkroken 1:83
Kommunstyrelsen	Ägare till fastigheten Nordkroken 1:54
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	Ägare till fastigheten Nordkroken 1:77
Samhällsbyggnadsnämnden	Ägare till fastigheten Fisknätet 5
Ägare till fastigheten Nordkroken 1:27 och Skeddraget 1	Ägare till fastigheten Lindås 2:4 med flera.
Ägare till fastigheten Agnet 2	

Länsstyrelsen, daterat 2020-06-01

Länsstyrelsen ställer sig positiv till förslaget eftersom det ger kommunen bättre möjligheter att hantera översvämningrisker. Länsstyrelsen ser också positivt på att delar av byggnadsplanen med naturmark sparas.

Länsstyrelsen påpekar att kommunen behöver undersöka om förslaget medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommentar

Ett avsnitt om betydande miljöpåverkan har införts i beskrivningen.

Natura 2000

Länsstyrelsen påpekar att det finns särskilt höga naturvärden i kanten mot Halleberg och utmed Kvarntorpsbäcken samt påminner om att beslut om bygglov som kan påverka miljön i ett Natura 2000-område ska skickas till länsstyrelsen för beslut om överprövning.

Kulturmiljö - bebyggelse

Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att komplettera den kulturhistoriska inventeringen för att ha ett bättre stöd när kulturhistoriska värden ska hanteras i kommande bygglovsprövningar.

Kulturmiljölagen, Fornlämningar

Det finns fyra kända fornlämningar inom planområdet. Till var och en av dessa hör ett fornlämningsområde som är större än själva fornlämningen. Det betyder att även ett markarbete eller en byggnation i närheten av en fornlämning kan påverka dess värde. Nybyggnation eller ett markarbete inom vad som betecknas som fornlämningsområde är tillståndspliktigt liksom ett ingrepp i själva fornlämningen och samråd ska då hållas med Länsstyrelsen.

Lag om allmänna vattentjänster

Länsstyrelsens vill upplysa om att beslut om avgränsning av verksamhetsområde för vatten och avlopp i aktuellt område gäller även om detaljplaner i området upphävs.

Kommentar

Ovanstående synpunkter från länsstyrelsen har inte inneburit krav på förändringar i förslaget.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2020-06-17

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar endast följande: På sidan 25 i planbeskrivningen nämns att kommunala lantmäteriet tagit initiativ till att utöka Nordkroken ga:1. Initiativet att starta förrättningen kom från Vänersborgs kommun och inte Lantmäterimyndigheten.

Kommentar

Uppgiften har korrigerats i beskrivningen.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2020-06-09

Vattenfall har inte framfört någon erinran mot förslaget, men har lämnat allmän information om krav på kabelutsättning vid eventuella schaktningsarbeten, kontakt i samband med bygglov med mera.

Kommunstyrelsen, daterat 2020-06-09

Kommunstyrelsen har inte framfört någon erinran mot förslaget, utan har konstaterat att upphävandet skulle ge kommunen möjlighet att hantera översvänningsfrågor utifrån varje fastighets förutsättningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2020-06-11

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har framfört att det är positivt att delar av byggnadsplanen sparas som allmän platsmark och grönområde, men har konstaterat att en stor del av planens allmänna platsmark skulle kunna bli tillgänglig för eventuell byggnation om den upphävs. MHN har menat att konsekvenserna är svåra att bedöma utifrån det underlag som tagits fram.

En översyn om fler ytor bör undantas från upphävande har därför efterfrågats, med målsättning att säkra en fungerande grönstruktur för naturvärden, artskydd och friluftsliv. I översynen bör ingå om det finns behov av fortsatt reglering av bygggrätter för fastigheterna på sanddynen, som utpekats som viktig att skydda i Grönplan 2008 och i kommande förslag till naturvårdsplan. Enligt MHN skulle en detaljplan innebära en starkare reglering än strandskydd för sanddynen.

Kommentar

En stor del av den yta som vid planens upphävande blir strandskyddad är i byggnadsplanen kvartersmark. Enligt gällande lagstiftning kan bygglovsbefriade åtgärder göras där, till exempel avverkning av träd, markarbeten, altangolv och byggande av attefallshus. I många fall skulle sådana åtgärder kräva strandskyddsdispens om området istället är strandskyddat. Bedömningen är därför att strandskydd ger ett starkare skydd för strandvallens naturvärden.

Lantbruksverksamheter ingår i MHN:s tillsynsansvar och kan också bli föremål för tillsyn utifrån störningar. Upphävandet av planen innebär att störningar från lantbruket vägs in i bygglovsprövningar. MHN har tidigare framhållit att det skyddsavstånd som föreslås i planprogrammet för norra Nordkroken på 30 meter mellan bostadstomt och hästhage är för kort enligt kommunens egna riktlinjer.

Kommentar

Upphävande av planen kan leda till bygglovsprövning och eventuellt prövning av förhandsbesked i närheten av lantbruksverksamheten. Frågor kring skyddsavstånd kommer då att aktualiseras.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2020-06-16

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) har sammanfattat sina synpunkter enligt följande:

1. Det blir stora konsekvenser för vissa fastigheter som har blivit anslutna med kommunalt VA och blir av med bygggrätter. Att hänvisa till bygglov i varje enskilt fall skapar en osäkerhet.

2. Byggnadsnämnden borde istället för att upphäva befintlig detaljplan hitta tekniska lösningar som kan säkras som bestämmelse i detaljplanen. Byggnadsnämnden borde inte ta bort byggrätter utan ha en plan för hur de ska hantera kommunens VA-abonnenter.

Kommentar

Det finns osäkerheter, både när det gäller framtida vattennivåer i Vänern och tekniska lösningar för att hantera översvänningsrisker i framtiden. Osäkerheterna är den främsta anledningen att ett upphävande är bättre i detta läge än att föreslå en ny detaljplan. Ett avsnitt har lagts till i beskrivningen som går igenom de alternativ som byggnadsnämnden övervägt.

SBN har också skickat med ett förtydligande kring processen med miljödom för dagvattenhantering.

Kommentar

En fotnot har införts med mer information kring processen med dagvattenet, vid stycket Ny detaljplan för Nordöstra Nordkroken.

Ägare till fastigheten Nordkroken 1:27 och Skeddraget 1, daterat 2020-05-31

Fastighetsägarna har menat att upphävandet strider mot kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 2 § för när en kommun är skyldig att ha eller ta fram en detaljplan, samt att det saknar stöd i kommunens översiktsplan. Utan detaljplan ökar risken för godtycke i bygglovsärenden.

Kommentar

I plan- och bygglagen 4 kap. 2 § fastslås när kommunen är skyldig att upprätta detaljplan. Bland annat ska det ske för "en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt". Att upphäva detaljplanen bör inte kunna vara i strid mot plan- och bygglagen. Däremot kan det uppkomma ett läge där en kommande förändring kan innebära att kravet på detaljplan uppkommer. Det skulle till exempel kunna handla om att en fastighetsägare vill genomföra förändringar som är av den karaktären att en detaljplanereglering behövs. Kommunens bedömer att viss utveckling bör kunna ske även utan ny detaljplan - småskalig anpassning av befintlig bebyggelse till helårsstandard, och eventuellt enstaka tillkommande hus, där översvänningsriskerna kan hanteras och där hänsyn tas till omgivningen.

Kommunen menar att upphävandet har stöd i översiktsplanen. Enligt Översiktsplan 2017 ingår bebyggelsen i Nordkroken förvisso i "område för tätortsutveckling" (B1), men samtidigt konstateras också att stora delar av området riskerar att översvämmas (S1) och att "ny bebyggelse ska tillåtas endast om dränering kan ordnas vid de dimensionerande vattennivåer som anges i kommunens Översvänningsprogram". Arbete pågår med fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön. I samrådsförslaget fanns

en särskild rekommendation för "Nedre Nordkroken" (B6), som kräver utredning kring översvämningsrisk inför byggnation. Gällande byggnadsplan står i konflikt med översiktsplanen.

När det gäller godtycke skulle ett upphävande förvisso innebära att tidigare strikta regleringar av mått och placeringar för byggnader försvinner, men bygglovsprövning sker oavsett det alltid utifrån de regelverk som finns. Alla beslut ska vara väl grundade.

Fastighetsägarna har förespråkat att en ny detaljplan tas fram, för att säkerställa enskilda intressen och ge kommunen ryggen fri för framtida ersättningskrav. I andra hand har de förordat att nuvarande plan behålls.

Kommentar

En ny detaljplan hade varit fördelaktig i många avseenden, men det finns svårigheter och osäkerheter med det, vilket har legat till grund för byggnadsnämndens beslut att istället pröva att upphäva gällande planer. Det nya avsnittet "Bakgrund och problembeskrivning" i beskrivningen redogör för grunderna till det beslutet. Att låta nuvarande plan gälla har varit ett av de prövade alternativen.

Fastighetsägarna har påpekat att anslutningen till kommunalt VA har inneburit en stor ekonomisk belastning för boende i området. "Att då ta bort alla möjligheter för utveckling för en stor del av fastigheterna är upprörande." Fastighetsägarna har menat att införande av strandskydd skulle innebära en ekonomisk katastrof för dem och befarat att de inte skulle få ersätta en byggnad om den skulle brinna ner. De har även påpekat att kartan som visar ungefärligt var strandskydd inträder stämmer dåligt med strandlinjen. Ifall planen skulle upphävas har de föreslagit att strandskyddet endast inträder för själva stranden norr om sanddynen.

Kommentar

Upphävandet av planen innebär förvisso att tidigare byggrätter försvinner. Men samtidigt bör det öppna större möjligheter till utveckling av många fastigheter där översvämningsriskerna kan hanteras.

Strandskyddet har framför allt betydelse när det gäller möjligheten till bygglovsbefriade åtgärder, såsom attefallshus. I övrigt bör finnas goda möjligheter till dispens från strandskyddet genom att hänvisa till första skälet i miljöbalken 7 kap. 18c § - att platsen redan varit ianspråktagen. Detta gäller även om en byggnad till exempel brinner upp. I det fallet är rättspraxis att dispens för ersättningsbyggnad bör sökas inom något år från att byggnaden försvann från platsen.

Illustrationen i beskrivningen var felaktig på grund av en teknisk miss och den har ersatts med en ny illustration som förhoppningsvis ger en mer rättvisande bild av var strandskyddet kommer att inträda vid ett upphävande.

Fastighetsägarna har kritiserat förslaget beskrivning av Sjötorpet. De har menat att det är för småskaligt för att kunna ses som lantbruk, påpekat att risken för urlakning av gödsel borde vara hög och att gällande byggnadsplans reglering av markerna som parkmark är ett sätt att hantera frågan.

Kommentar

Byggnadsplanens bestämmelse med parkmark blev aldrig genomförd och Sjötorpet har fortlevt som en liten gård med lantbruksverksamhet. Den beskrivs i planen som ett jordbruk då fastigheten är taxerad som lantbruksenhet och det finns tillstånd för djurhållning. I Program för detaljplaner för Norra Nordkroken, antaget 2012, pekas lantbruket ut som ett eget delområde. Om en ny detaljplan tas fram behöver frågor om skyddsavstånd till bostäder och eventuellt risk för vattenurlakning regleras med planbestämmelser. Om planen upphävs kan bland annat byggande av anläggningar underlättas för att hantera djurhållning, gödsel mm på ett hållbart sätt. Eventuella konflikter får hanteras på liknande sätt som tidigare.

Ägare till fastigheten Agnet 2, daterat 2020-06-07

I likhet med ovanstående yttrande har fastighetsägaren ifrågasatt att upphävandet är förenligt med plan- och bygglagens krav på detaljplanering (4 kap. 2 §). "Att i stället som kommunen önskar ge byggnadsnämnden mer makt att avgöra bygglov från fall till fall är ett brott mot god sed och rättsordning. [...] Är inte risken att alla bygglov kommer att avslås med hänvisning till att en detaljplan krävs?". Fastighetsägaren har menat att det är upprörande att kommunen beslutat att inte ta fram en ny detaljplan efter att området anslutits till kommunalt VA.

Kommentar

Angående detaljplanekravet, se kommentar till ovanstående yttrande. Detaljplanekravet kan bli aktuellt om förslag på större förändringar i området kommer. Det bör inte gälla bygglov som endast påverkar den egna fastigheten

Byggnadsnämnden är ansvarig för beslut om såväl detaljplaner som bygglov. På så vis överförs ingen beslutsmakt mellan olika myndigheter i samband med ett upphävande av byggnadsplanen. Men det är ofrånkomligt att utfallet av en bygglovsprövning är mer förutsebart när det finns en detaljplan som reglerar vad som kan byggas.

Uppdraget att upphäva delar av byggnadsplan 287 är inte samma som att besluta att ingen ny detaljplan någonsin ska göras. Det finns ju bland annat ett vilande arbete med en detaljplan för en del av området och även för andra delar kan nya detaljplaner initieras. Vilken avgränsning eventuella nya detaljplaner bör ha får avgöras i ett senare skede. För delar av området där marken ligger lågt i förhållande till den prognosticerade högsta vattennivån +47,81 (RH2000) bör en revidering av kommunens översvämningsprogram inväntas.

I likhet med ovanstående yttrande har fastighetsägaren ifrågasatt att strandskydd ska införas annat än på stranden norr om sanddynen. Illustrationen ser missvisande ut och en

fråga är vilken vattennivå som används för att avgöra var strandlinjen går. En annan aspekt är att det utgår kostnader för att söka strandskyddsdispens.

Kommentar

Kommentarer kring strandskydd finns för föregående yttrande. Angående vattennivå kan tilläggas att länsstyrelsen meddelat till kommunen att det är medelvattennivån enligt SMHI (+44,64 i RH2000) som ska användas för bestämning av strandskydd och inte den nivå som används för fastighetsreglering enligt lag om gräns mot allmänt vattenområde. När det gäller kostnad är det riktigt att det tas ut en avgift för strandskyddsdispens som för tillfället ligger på 8 500 kr.

I likhet med ovanstående yttrande har fastighetsägaren ifrågasatt beskrivningen av Sjötorpet som lantbruk och menat att det är orimligt att gården ska "övertrumfa all annan utveckling". Fastighetsägaren har även lyft att det finns en hästgård till i området som inte nämns i samrådshandlingarna.

Kommentar

Kommentarer kring lantbruket finns för föregående yttrande. Förändringen mot nuvarande rättsläge är kanske inte jättestor eftersom byggnadsplanens förslag till allmän platsmark inte genomförts. I grunden innebär ett upphävande att nuvarande verksamheter kan fortlöpa och att avvägningar får göras när konflikter uppkommer. Sjötorpet har en särskild ställning eftersom det är en tydlig kvarleva från tiden innan fritidshusområdet växte fram och den lyfts fram som lantbruk i planprogrammet från 2012. Upphävande av planen innebär att krav på tillstånd för djurhållning inte finns kvar, men oavsett var inom området hästverksamhet pågår kan eventuella störningar anmälas och då ska Boverkets vägledning om hästhållning användas i bedömningen.

Fastighetsägaren har rest frågan om översvämningsprogrammet har rättsverkan utan att det fastställts i områdesplan eller översiktsplan.

Kommentar

Översvämningsprogrammet är antaget av kommunfullmäktige och fungerar som ett styrande dokument. Översvämningsprogrammet är även upptaget som riktlinje i Översiktsplan 2017. Utöver kommunens egna beslut spelar länsstyrelsens rekommendationer en avgörande roll vid avvägningar kring detaljplanering och bygglov. Därför behöver kommunen i nuläget anpassa sina beslut till den nya högsta beräknade vattennivå som länsstyrelsen fastställde i Faktablad - Väner (version 2017.1). Ett uppdrag finns att revidera det kommunala översvämningsprogrammet för att få tydligare riktlinjer anpassade till de lokala förutsättningarna. Arbetet med detta pågår.

Ägaren till fastigheten Nordkroken 1:81, daterat 2020-06-16

Fastighetsägaren har förespråkat en ny detaljplan för hela området som ger förutsättningar för mer byggnation och utveckling. På den aktuella fastigheten finns, enligt fastighetsägaren, goda möjligheter att klara översvämningsriskerna. Sedan tidigare har ett

bygglov beviljats i enlighet med gällande byggnadsplan. Fastighetsägaren har dock menat att ett större hus vore att föredra.

Kommentar

Ett upphävande av planen bör möjliggöra att få beviljat bygglov för ett större hus om det kan byggas på ett sätt som hanterar översvämningens riskerna tillfredsställande.

När det gäller frågan om ny detaljplan har ett avsnitt lagts till i beskrivningen (*Bakgrund och problembeskrivning*) som redogör för avvägningen att i första hand upphäva planen istället för att i nuläget påbörja arbete med en ny detaljplan.

Ägare till fastigheten Ankartrossen 5, daterat 2020-06-16

Fastighetsägaren har motsatt sig att planen upphävs utan att en ny detaljplan med minst motsvarande byggnadsrätt finns på plats. Fastighetsägaren har betalat höga avgifter för anslutning till kommunalt VA som ännu inte har kunnat utnyttjas. Om byggrätten tas bort skulle också fastigheten förlora sitt värde.

Kommentar

Denna fastighet ligger inom området där en ny detaljplan har varit på samråd och granskning. Arbetet med den nya planen är vilande i avvaktan på ett avgörande om ledningsrätt för kommunal dagvattenhantering. Det är kommunens föresats att återta arbetet efter att den frågan blivit löst. Under väntan har nya prognoser för översvämningarnivåer i Vätern tagits fram av SMHI och det kan innebära vissa förändringar i planförslaget. För att klara översvämning kan nya byggnader på kvarteret Ankartrossen eventuellt behöva höjas.

Det finns för stunden ingen tillförlitlig tidplan för när den nya detaljplanen kan väntas vara klar. Det är dock angeläget för kommunen att få bort de byggrätter som finns i låglänta delar av Nordkroken för att undvika att byggnader uppförs som riskerar att förstöras vid översvämningar.

Om byggnadsplan 287 upphävs och arbetet fortfarande är vilande med ny detaljplan kommer möjlighet finnas att söka bygglov för sådant som inte ryms inom de begränsningar som byggnadsplanen sätter.

Fastighetsägaren har ifrågasatt kommunens besked att bygglovsansökningar inte kommer att hanteras under tiden som processen med upphävandet pågår. Samtidigt tar kommunen ut avgifter för VA-anslutningar även för fastigheter som inte kan nyttja anslutningen.

Kommentar

Det är normalt att kommunen begär anstånd för bygglovsärenden under tiden som en planprocess som berör platsen pågår, eftersom det då är oklart vilka riktlinjer som kommer att gälla. Beslut om anstånd fattas för varje enskilt ärende.

Avgifter för VA hanteras inom ramen för lagen om allmänna vattentjänster och påverkas inte av plan- eller bygglovsfrågor.

En byggnad på fastigheten har sedan tidigare identifierats som kulturhistoriskt värdefull. I förslag till ny detaljplan som varit på samråd och granskning (nu vilande) införs bestämmelser om att byggnaden ska bevaras och inte förvanskas. Fastighetsägaren har ifrågasatt rimligheten i detta om samtidigt kommunen tar bort byggrätten och tvingar på kostnader för VA.

Fastighetsägaren har framfört att kommunen bättre borde samordna sig då det är motsägelsefullt att bygga ut VA samtidigt som möjligheten att bygga ut försvåras.

Kommentar

Kommunen är skyldig enligt plan- och bygglagen att ta hänsyn till kulturvärden. Även om det inte finns en antagen detaljplan med skyddsbestämmelser ska påverkan på kulturvärden bedömas i samband med bygglovsprövning. Byggrätten i byggnadsplan 287 begränsar bland annat var nya byggnader får uppföras, hur stora och många de får vara. Upphävande av byggnadsplanen skulle kunna innebära bättre möjligheter att utveckla fastigheten så länge det går att göra på ett sätt som skyddar nya hus från översvämningar.

Det är, som fastighetsägaren framfört, olika lagar och olika ansvariga nämnder inom kommunen som hanterar VA respektive planering och bygglov. I båda fall är också kommunen tvungen att följa de riktlinjer och beslut som länsstyrelsen fattar.

Fastighetsägaren har inte hittat förklaring till nivån +47,81 (RH2000) som nämns i beskrivningen.

Kommentar

Nivån +47,81 (RH2000) fastställs i länsstyrelsens *Faktablad - Vänern (version 2017.1)*. Som utgångspunkt finns SMHI:s rapport *Klimatologi Nr 44 - Vattennivåer, tappningar, vattentemperaturer och is i Vänern*. Hur länsstyrelsen använt SMHI:s beräkningar framgår översiktligt av underlaget till faktabladet: *Beräkning av planeringsnivåer - Vänern*. Där kan utläsas att en beräknad högsta vattennivå i Vänern är +46,58 (RH2000), men att klimatförändringar och vinduppstuvningseffekter kan innebära att nivå vid Vänersborg tillfälligt kan bli ytterligare 1,23 m hög.

Fastighetsägaren har sammanfattningsvis föreslagit följande alternativ till upphävande-förslaget:

1. Färdigställ den vilande detaljplanen för Nordöstra Nordkroken innan byggnadsplanen upphävs.
2. Gör ändringar i gällande plan för att ta bort onödiga begränsningar av byggandet.
3. Bevara detaljplanen för de fastigheter som pekats ut som kulturhistoriskt intressanta, då dessa drabbas extra hårt av att bli av med byggrätter.

Kommentar

Se kommentarer ovan.

Ägare till fastigheten Nordkroken 1:83 och Fisknätet 4, daterat 2020-06-17

Fastighetsägaren har ansett att byggnadsplanen bör upphävas i sin helhet, för att möjliggöra byggande även på fastigheten Nordkroken 1:83. Fastighetsägaren har ifrågasatt värdet av att spara ett såpass litet skogsparti med bebyggelse på tre sidor och framfört att marken nyttjats mera till att slänga trädgårdsavfall i än att ströva omkring i.

Kommentar

Det som avgjort att förslaget är att spara grönområde på lucktomterna längs bergskanten är viljan att minska risken för negativ påverkan på den värdefulla naturmiljön i branten. För några år sedan antogs detaljplan 531 längs Nordkroksvägen norr om vändplanen och då gavs byggrätter på tidigare obyggda tomter. Istället sparades endast en smal passage mellan vägen och naturområdet längs bergsbranten. Men en viktig skillnad är att dessa tomter ligger längre ner från branten. Ovanför Ålvägen och Granbacken är det skyddade naturområdet mycket smalt och därmed mer känsligt för omgivningspåverkan (se illustration nedan). Att rasbranterna är klassade som Natura 2000-område ger dem ett särskilt starkt skydd. Av dessa anledningar ligger förslaget fast att spara lucktomterna som grönområde, vilket också fått stöd av andra yttranden (se bland annat länsstyrelsens och miljö- och hälsoskyddsnämndens yttranden). Samma bedömning gjordes även när planprogram togs fram för området 2012.

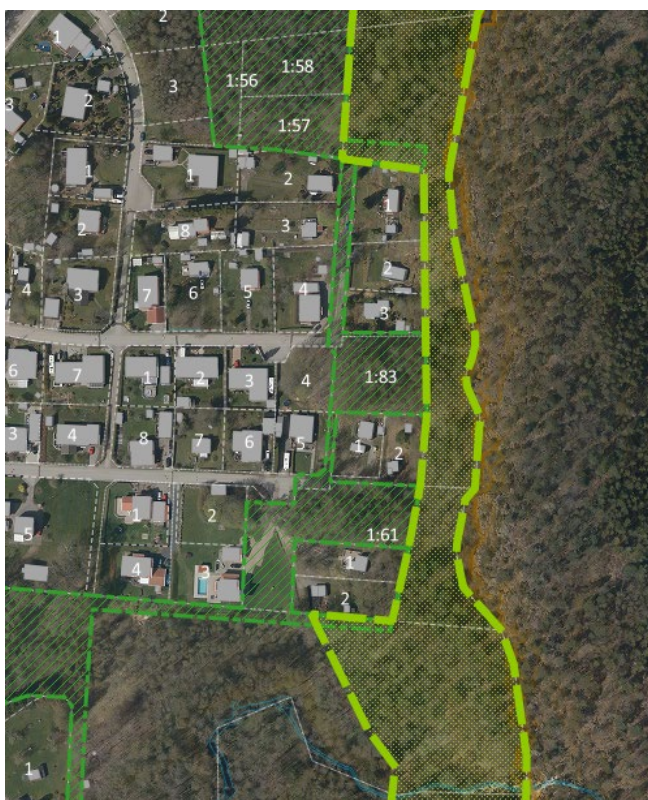


Illustration som visar hur smalt det skyddade naturområdet är öster om bebyggelsen vid Ålvägen och Granbacken. Mörkgrön skraffering är områden där byggnadsplanen föreslås vara kvar, ljusgröns visar Natura 2000-områdets utbredning.

Ägare till fastigheten Nordkroken 1:54 m.fl., daterat 2020-06-18

Fastighetsägaren har framfört att byggnadsplanen bör upphävas även för fastigheten Nordkroken 1:54 för att ge möjlighet att bygga där som inte finns i dagsläget.

Kommentar

Nordkroken 1:54 omfattas inte av byggnadsplan 287 eller av någon annan detaljplan. Det finns dock flera orsaker till att bygglov inte kan ges, bland annat strandskydd, naturreservat och Natura 2000.

Ägare till fastigheten Nordkroken 1:77, daterat 2020-04-23

Fastighetsägaren har varit positiva till förslaget att upphäva byggnadsplanen, då det är riktigt att hindra bebyggelse på platser som riskerar att översvämmas, men bra att tillåta utveckling där det är möjligt.

Ägare till fastigheten Fisknätet 5, daterat 2020-04-23

Fastighetsägaren har ställt sig positiv till förslaget att behålla grönområdena längst upp på Granbacken och Ålvägen som de är idag, men också till att redan bebyggda tomter i slutet av Granbacken får möjlighet att bygga större.

Ägare till fastigheten Lindås 2:4 med flera

Fastighetsägaren har menat att det skulle öka risken för godtycke om planen upphävs så att byggnadsnämnden beslutar om bygglov "från fall till fall". Fastighetsägaren har framfört att det tidigare lagts mycket kommunala resurser på utredningar i området och att det skulle vara bortkastat om planen upphävs utan att ersättas av annan detaljplan.

Kommentar

Det stämmer att resurser har lagts på olika utredningar. De största kostnaderna hittills är kopplade till arbetet med ny detaljplan som nu ligger vilande och till utbyggnad av kommunalt VA. Arbetet med den nu vilande planen kommer förhoppningsvis kunna återupptas när dagvattenhanteringen är avgjord. VA-utbyggnaden bekostas genom anslutningsavgifter. Kommunen menar att genomförda utredningar har varit och kommer att vara betydelsefulla oavsett beslutet om upphävande av byggnadsplanerna.

Fastighetsägaren har även menat att det digitala samrådsmötet 11 maj aldrig gav svar på ett antal frågor som ställdes då, och har därför begärt svar på dessa skriftligt i samrådet:

Fråga 1. Hur vet vi att det är en ren slump att förevarande ärende föreligger till skyndsamt samråd mitt under en epidemi, istället för att skjuta på saken tills normala omständigheter föreligger?

Kommentar

Planläggning tar lång tid som det är, vilket inte minst tidigare utredningar i Nordkroken har visat. Kommunen vill inte låta allt arbete stå stilla under pandemin och har bedömt att sakägare får tillräckliga möjligheter att framföra sina synpunkter genom den annonsering och brevutskick som gjorts, samt de möjligheter till träffar och dialog med tjänstepersoner som beretts. Uppdraget att utreda upphävandet och tidplan för det arbetet beslutades långt innan pandemin bröt ut.

Fråga 2. Hur och när kommer dialogen i detta samråd att dokumenteras och tillhandahållas som öppen handling?

Kommentar

Det är dokumenterat i denna samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen kommer finnas uppe på kommunens hemsida och är fri att ladda hem och skriva ut för den som så önskar.

Fråga 3. Varför är förvaltningen så angelägen om avveckling av denna detaljplan, att man inte ens nämnt om saken i arbetet med fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön?

Kommentar

Enskilda planuppdrag kommenteras generellt sett inte i förslaget till FÖP Vänersborg-Vargön, varken i Nordkroken eller i andra delar av staden där planarbete pågår. Uppdraget att upphäva byggnadsplanerna är i linje med de rekommendationer som står i samrådsförslaget till FÖP Vänersborg-Vargön, om att utredning för översvänningsrisk krävs inför byggnation.

Fråga 4. På vilket sätt beaktas i detta ärende vad som kommer att framgå i arbetet med fördjupad översiktsplan?

Kommentar

En detaljplan och en FÖP behandlar helt olika nivåer och detaljeringsgrad i planeringssystemet. I samrådet för FÖP Vänersborg-Vargön ställdes bland annat krav på redovisning av planerna för ett nytt råvattenintag i Nordkroken. Det framfördes också synpunkter på att rättigheter och ansvar rörande vägar i området bör göras tydligare. Detta är frågor vi kommer att besvara när arbete med FÖP:en går vidare. Det är dock inte frågor som nödvändigtvis har inverkan på förslaget att upphäva byggnadsplanerna. Frågan om råvattentäkten och byggnation som kan behövas i samband med den ger ytterligare motiv för kommunen att behålla den aktuella platsen som allmän platsmark, för att därigenom gardera att Trollhättan Energi behöver begära att pumphuset prövas i en ny detaljplaneprocess. Men det är oberoende av arbetet med FÖP:en.

Fråga 5. I samrådshandlingen anges att avveckling av gällande detaljplaner kommer att kosta "översiktligt" 140.000 kronor. Vilka kostnader har hittills belastat kommunen i arbetet att utveckla en ny detaljplan istället för att endast avveckla den gamla?

Kommentar

Det är två skilda frågor, eftersom det nu vilande arbetet med ny detaljplan söder om Slomvägen inte hanterar frågorna om översvänningsrisker i andra delar av området. Även om förslaget om upphävande av delar av byggnadsplan 287 genomförs är föresatsen att slutföra arbetet med den påbörjade detaljplanen. Exakt hur mycket kostnader som hittills lagts på planarbetet är svårt att säga, men uppskattningsvis kan det röra sig om en miljon, vilket innefattar ett antal konsultutredningar (geoteknik, dagvatten, arkeologi, naturvärden), en liten detaljplan som aldrig vann laga kraft 2008, arbetet med planprogram som antogs 2012 och arbetet med den nu vilande detaljplanen. Merparten av kostnaderna är arbete som kommunens

anställda har lagt ner. Även utan antagen detaljplan kommer resultaten från utredningarna att vara till nytta.

Fråga 6. På vilket sätt har byggnadsnämndens ledamöter orienterat sig om dessa kostnader innan man fattar beslut om den aktuella avvecklingen?

Kommentar

Det saknas direkt koppling mellan tidigare utredningar och det nu aktuella uppdraget att upphäva byggnadsplanerna. Att slutföra den vilande detaljplanen skulle inte lösa frågorna för övriga delar av Nordkroken.

Fråga 7. I skälen till avveckling anger förvaltningen att området hotas av översvämning. På vilket sätt har detta hot ökat de senaste 12, 24 respektive 36 månaderna?

Kommentar

Det är svårt att bedöma huruvida hotet har ökat, men oavsett är det ett betydligt längre tidsperspektiv än 3 år kommunen arbetar med. Det som är relevant är att länsstyrelsen, med stöd av SMHI:s utredningar, har presenterat en framtida högsta beräknad vattennivå för Vänern vid Vänersborg på +47,81 (RH2000). Det är kommunens ansvar att hänsyn tas till det vid planläggning och bygglovsprövning.

Fråga 8. På sidan 16 i samrådshandlingen framgår, att "Där byggnadsplanerna upphävs kommer strandskydd att gälla 100 m från strandlinjen, istället för det utökade strandskyddet som annars är 300 m för Vänern. Men på sidan 20 heter det, att "Inom 300 meter från strandlinjen kommer att krävas dispens från strandskydd vid planens upphävande." Hur ska vi ha det? Vilket tycker förvaltningen att vi ska tro på?

Kommentar

I tidigare utkast (liksom i tidigare planarbeten) har kommunen utgått från att det är det utökade strandskyddet på 300 m som inträder i samband med upphävande av detaljplaner eller ny planläggning vid Väterns kuster. Det framkom inför samrådet att det endast är det generella strandskyddet på 100 m som inträder och därför ändrades uppgifterna i beskrivningen. Det är olyckligt att den tidigare uppgiften råkade bli kvar på ett ställe. Det är 100 m som gäller.

Ställningstaganden

Tillägg och justeringar som har gjorts i beskrivningen samt i illustrationer:

- Avsnittet *Bakgrund och problembeskrivning* har lagts till. Text om problembeskrivning har flyttats dit från avsnittet *Förutsättningar och konsekvenser*, men det finns tillagt om avvägningar mellan upphävande och andra tillvägagångssätt.
- Ett avsnitt om betydande miljöpåverkan har införts i beskrivningen.
- Avsnittet om byggrätter i förhållande till stigande vatten har utökats.
- Missvisande illustration om strandskyddets ungefärliga inträde har ersatts och felaktig uppgiften om 300 m har ändrats till 100 m
- Uppgiften om vem som tog initiativ att utöka Nordkroken ga:1 ändras från Lantmäterimyndigheten till Vänersborgs kommun.

- En fotnot har införts med mer information kring processen med dagvattnet, vid stycket *Ny detaljplan för Nordöstra Nordkroken*.

I övrigt har endast mindre justeringar gjorts. Avgränsningen av upphävandet har inte ändrats.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Pål Castell
Planarkitekt

Alexandra Swahn
Planarkitekt