



---

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för **Norra Sanden och Fisktorget, Vänersborgs kommun**

---

#### Hur samråd och granskning har bedrivits

Byggnadsnämnden beslutade den 24 januari 2017 att samråda om detaljplan för Norra Sanden och Fisktorget. Samråd med utökad förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 26 januari till och med den 28 februari 2017. Samrådet kungjordes i TTELA den 26 januari 2017.

Granskning med utökad förfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 13 april till och med den 18 maj 2017.

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, Västarvet, Trafikverket, Sjöfartsverket, Försvarsmakten, Statens geotekniska institut, övriga berörda samt sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen.

#### Referat och kommentarer

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

#### **Länsstyrelsen, 2017-05-22**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas förutsatt att de geotekniska förutsättningarna hanteras ytterligare.

Flertalet av de synpunkter som SGI lämnade i samrådet kvarstår och behöver tillgodoses och bemötas innan antagandet.

Kommunen har sedan samrådet lagt till en upplysning om att ”schaktningsarbeten ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden” och en planbestämmelse om att ”om lekplats anordnas ska de ytliga marklagren bytas ut mot rena massor”. Länsstyrelsen anser att det bör framgå att det är enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd denna anmälan krävs.

Det bör även framgå av planbeskrivningen att småbåtshamnen kan ha förorenade sediment och att det är kommunens miljö- och hälsoskydds nämnd som är tillsynsmyndighet.

#### Kommentar

De geotekniska utredningarna har kompletterats och klarlägganden har gjorts i de delar där SGI har erinringar och kvarstående frågetecken.

Plankartan kompletteras med upplysning om att anmälan till miljö- och hälsoskydds nämnden ska göras enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Planbeskrivningen kompletteras med att småbåtshamnen kan ha förorenade sediment och att det är kommunens miljö- och hälsoskydds nämnd som är tillsynsmyndighet.

#### **Statens geotekniska institut, 2017-05-17**

SGI anser att stabiliteten mot Trafikkanalen i väster och mot Dalbobron i söder inte är tydligt redovisade i planen.

SGI påtalar att planläggning räknas som nyexploatering och därmed bör inte säkerhetsfaktorer för befintlig bebyggelse tillämpas. SGI rekommenderar att säkerhetsfaktorer för nyexploatering används för hela planområdet.

Planhandlingen bör kompletteras med både odränerad och kombinerad analys för de fall där kohesionsjord ingår som en del av stabilitetsberäkningen.

Gällande stabiliteten på Fisketorget är kajkonstruktionen avgörande varför det måste vara klart hur muren faktiskt fungerar och att konstruktionen klarar belastningen.

SGI önskar en översyn av sammanställningen av skjuvhållfastheten för att göra den tydligare.

Planhandlingen bör förtydligas med en bedömning av om vågbrytaren uppfyller dagens krav gällande stabilitetsberäkningar och säkerhetsnivåer.

Det saknas en dokumentation avseende erosionsskyddens status för hela Norra Sanden.

SGI ställer sig frågande till om det inte behövs belastningsrestriktioner för allmän plats Gata och Norra Sanden då beräkningarna visar att stabiliteten är tillfredsställande endast under vissa förutsättningar. Om det krävs restriktioner eller åtgärder för att marken ska anses lämplig så ska dessa regleras i detaljplanen.

SGI vill även lyfta frågan hur belastningsbegränsningar kommer att säkerställas i praktiken om åtgärder i samband med tillfälliga evenemang bygglovbefrias.

#### Kommentar

De geotekniska utredningarna har kompletterats och klarlägganden har gjorts i de delar där SGI har erinringar och kvarstående frågetecken.

På Norra Sanden avsätts en 10 meter bred zon närmast nya trafikkanalen som bebyggelsefri zon och ska därmed lämnas obelastad. I övriga delar av Norra Sanden begränsas ytlasten till 13 kPa. På Fisktorget anges för byggrätten en maximal ytlast på 10 kPa och för övriga ytor anges 5 kPa. Gamla hamnkanalen botten får inte bli lägre än de lodningsdjup som har uppmätts i samband med den geotekniska utredningen. Dessa bottennivåer som inte får underskridas regleras på plankartan.

De tillfälliga arrangemang som medges på Norra Sanden, inom det område som benämns PARK, har en max ytlast på 13 kPa för bygglovspliktiga byggnader och anläggningar. Kommunens bedömning är att de bygglovsbefriade tillfälliga anläggningar som kan komma till stånd under tillfälliga arrangemang högst osannolikt kommer att vara av den karaktären att de skulle överstiga belastningsrestriktionen. Eftersom det är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap och i kommunal ägo sker all upplåtelse av marken via kommunen. Information om de begränsningar som gäller med hänsyn till belastningsrestriktioner kommer särskilt att ges till fastighetsenheten och kultur- och fritidsförvaltningen så att restriktionerna kan inarbetas i de avtal som reglerar upplåtelsen av marken.

### ***Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, 2017-04-19***

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

### ***Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, 2017-05-15***

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF) anser att detaljplanen med fördel kan reglera riskreducerande åtgärder för byggnader i form av utrymningsvägar vända bort från transportleden och fasader i tåligt material.

#### **Kommentar**

I planen har säkerställts för det första att det finns vägar med möjlighet att utrymma arrangemangsområdet bort från transportleden. För byggnader på Norra Sanden regleras att det ska finnas utrymningsvägar som är orienterade bort från transportleden och att fasaderna mot transportleden ska utföras i tåligt material.

### ***Kommunstyrelseförvaltningen, 2017-05-16***

Kommunstyrelsen anser att deras tidigare synpunkter blivit tillgodosedda. Dock anser man att prickmarken som även berör u-område bör formuleras ”Marken får inte förses med byggnadsverk” för att bättre tjäna sitt syfte att inte försvåra för ledningshavaren. Vidare noteras att bestämmelsen ”u” saknas i förteckningen med planbestämmelser.

## Kommentar

Förklaringstexten till prickmarken ändras till ” Marken får inte förses med byggnadsverk”.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen ”u” i förteckningen med planbestämmelser.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2017-05-08**

#### *Strandskydd*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är svårt att utläsa strandskyddslinjen i plankartan. Det bör även framgå på kartan inom vilka områden strandskyddet fortsätter att gälla.

#### *Träd*

Angående eventuellt biotopskydd för träden så bör detta utredas i samband med åtgärder där träden påverkas genom t ex nedtagning eller åtgärder som riskerar skada träden.

#### *Föroreningar*

Anläggningar som görs för att tillgängliggöra vattnet bör utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till bad då det inte är lämpligt i kanalvattnet. Detta bör förtydligas i planbeskrivningen i samband med gestaltungsförslaget.

Uppgifter om föroreningsrisker i småbåtshamnsområdet saknas och bör läggas till i planbeskrivningen med hänvisning till områdets MIFO-klassning.

#### *Avstämning mot Miljöprogram*

Under ”Avstämning mot lokala miljömål” framgår att inga bostäder utsätts för störningar vilket nämnden bedömer som missvisande då störningar i samband med evenemang är kända. Lokala miljömålen är numera ersatta av Miljöprogram 2030.

#### *Ekosystemtjänster*

Nämnden anser generellt att ekosystemtjänster bör tydliggöras t ex genom ett eget avsnitt i planbeskrivningen.

## Kommentar

Strandskyddslinjen förtydligas på plankartan. Byggnadsförvaltningen bedömer dock att plankartan blir mer svårtolkad om det kvarstående strandskyddet ska visas och att den då inte uppfyller kravet om tydlighet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att eventuellt biotopskydd för träden bör utredas i samband med åtgärder där träden påverkas genom t ex nedtagning eller åtgärder som riskerar skada träden.

Planbeskrivningen kompletteras med att anläggningar som görs för att tillgängliggöra vattnet bör utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till bad i kanalvattnet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om föroreningsrisken i småbåtshamnen.

Informationen under ”Avstämning mot lokala miljömål” angående störningar rättas.

”Avstämningen mot lokala miljömål” kommer att bytas ut mot ”Avstämning mot Miljöprogram 2030” i kommande detaljplaner.

Byggnadsförvaltningen bedömer att planens påverkan och konsekvenser på natur, miljö och människa har beskrivits tillräckligt omfattande. En ytterligare infallsvinkel genom beskrivning av ekosystemtjänster bedöms inte nödvändigt med tanke på att planens inriktning i huvudsak är att befästa pågående mark- och vattenanvändning.

### ***Barn- och utbildningsnämnden, 2017-04-26***

Barn- och utbildningsförvaltningen ställer sig bakom förslaget till detaljplan med de förändringar som tillkommit efter samrådet.

### ***Kultur- och fritidsförvaltningen, 2017-05-15***

Två till tre små och lätta ateljébyggnader anpassade till miljön bör kunna uppföras innanför den idag upptrampade norra stigen för att kunna användas av konstnärer och hantverkare för utövande och försäljning. Förvaltningen anser att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande positiv inverkan på allmänheten och de miljöer som kan förbättras genom att planen antas.

#### **Kommentar**

Planförslaget möjliggör t.ex. enklare ateljébyggnader i vissa delar av Norra Sanden.

### ***Socialförvaltningen, 2017-04-25***

Socialförvaltningen noterar att de synpunkter som tidigare framförts har beaktats.

### ***Vänersborgs segelsällskap (VSS), 2017-05-15***

Segelsällskapet noterar med tillfredsställelse att hänsyn tagits till flera av de synpunkter som tidigare framförts. Det återstår dock tre punkter där planförslaget bedöms begränsa eller försvåra för båtlivets nyttjande av området.

Segelsällskapet anser att det är viktigt att knyta samman och säkerställa en förbindelse mellan de båda hamndelarna för det fall man i framtiden mer aktivt behöver nyttja den västra och norra delen av hamnbassängen till förtöjningsplatser och att det inte från säkerhets- och hälsosynpunkt är lämpligt att locka till bad och vattenlekar i kanten av hamnbassängen.

Strandskyddet bör upphävas inom hamnområdet och ute i vattnet för att inte behöva onödig hantering av dispensärenden. Det är motsägelsefullt att å ena sidan tillåta åtgärder för hamnändamål samtidigt som de är förbjudna enligt annat regelverk.

Slutligen anser man att det är olämpligt att medge bygggrätt på det område som idag används till volleybollplaner då det inte finns lämpliga ankoringsplatser. Segelsällskapet föreslår att området istället anges som park. Caföverksamhet och liknande bör istället hänvisas till området närmare Residensbron.

### Kommentar

Hamnändamålet har utökats ytterligare i båda delarna för att minska avståndet mellan hamndelarna och att utöka framtida möjligheter till förtöjning. Byggnadsförvaltningen anser att ett litet grönt ”släpp” bör finnas kvar och är motiverad mot vattnet för de aktiviteter och arrangemang som inte har någon koppling till hamnverksamhet, småbåtar eller båtliv i övrigt heller. Det är viktigt att området kan fylla en funktion för alla typer av arrangemang oavsett om det finns en koppling till hamn och båtliv eller inte. Badmöjligheter i hamnen eller i hamnkanalen kommer inte att uppmuntras i planen.

Byggnadsförvaltningen bedömer att förutsättningarna för att upphäva strandskyddet inom den fria passagen närmast vattnet, som måste säkerställas enligt strandskyddslagstiftningen, och i vattenområdet inte finns mot bakgrund av att strandskyddets syften skulle motverkas på ett oacceptabelt sätt med hänsyn till behovet av att tillförsäkra allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet. Det är särskilt viktigt att i anslutning till större tätorter värna det tätortsnära friluftslivet. Miljöbalken och Plan- och bygglagen är två separata lagstiftningar som ska tillämpas parallellt och de har olika ingångar, syften och juridiska räckvidd i fråga om regleringen av mark- och vattenanvändningen. Detta medför att man inte kan hänvisa till att planområdet endast ska regleras enligt PBL och att man därmed skulle släcka strandskyddsbestämmelserna enligt miljöbalken. Diskussionen om principerna för hanteringen av strandskyddet i hela planområdet som helhet har under hand förts med Länsstyrelsen. Även Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den föreslagna omfattningen av upphävande av strandskydd i princip är välavvägd.

Byggnadsförvaltningen bedömer att bygggrätterna i anslutning till entrén och gamla hamnkanalen på Norra Sanden är motiverade med tanke på möjligheterna att skapa ett attraktivt gångstråk med olika typer av aktiviteter, samlingspunkter, sommarserveringar etc. Vid de tillfällen det blir behov av ankorning med bil eller varutransport till kvartersmarken bör det kunna ske i första hand via den befintliga ankorningen västerifrån.

## Ställningstaganden

- ✓ Hamnändamålet utökas ytterligare något på bekostnad av det gröna släppet mot vattnet som blir kvar.
- ✓ Strandskyddet kvarstår i en obligatorisk fri passage i anslutning till vattenlinjen och i vattenområdet.
- ✓ Byggrätten söder om segelsällskapets område kvarstår.
- ✓ De geotekniska utredningarna kompletteras. Maximala markbelastningar, 10 meter bred bebyggelsefri zon mot nya trafikkanalen samt lägsta bottennivåer i gamla hamnkanalen regleras.
- ✓ Planbeskrivningen kompletteras med att småbåtshamnen kan ha förorenade sediment och att det är kommunens miljö- och hälsoskydds nämnd som är tillsynsmyndighet.
- ✓ Plankartan kompletteras med bestämmelse om att utrymningsvägar från byggnader ska placeras med möjlighet att utrymma bort från transportleden och att fasaderna ska utföras i tåligt material
- ✓ Plankartan kompletteras med bestämmelsen ”u” i förteckningen med planbestämmelser.
- ✓ Förklaringstexten till prickmarken ändras till ”Marken får inte förses med byggnadsverk”.

## BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt