



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET JULLEN, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med utökat förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 28 januari till och med den 7 mars 2022. Kungörelse om samråd annonserades på kommunens hemsida och i TTELA den 27 januari 2022.

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

Efter att detaljplanen varit på samråd fortskred arbetet med utgångspunkt i de yttranden som inkommit. Runt årsskiftet 2022/2023 landade kommunen i att en förutsättning för att utveckla västra sidan om Vassbottenleden (Södra Sanden) är att cirkulationen på Vassbottenleden flyttas på grund av översvämningsrisken. Detta påverkar förutsättningarna för parkering på östra sidan av Vassbottenleden negativt. I dagsläget ser inte fastighetsägaren, som äger delar av kvarteret Julen, någon möjlighet att bygga bostäder utan prioriterar att tills vidare säkerställa parkering för befintlig verksamhet. Livsmedelsbutikens är i en utvecklingsfas och man önskar bygga om parkeringsplatsen för att höja trafiksäkerheten, tillskapa fler platser samt komplettera med elbilsaddare, vilket inte är fullt ut möjligt med nu gällande plan.

Gång- och cykelbron över Gamla Hamnkanalen ingår fortsättningsvis i den pågående detaljplanen för Hamngatan.

I det här läget går endast en del av planområdet vidare till granskning. Förändringen mot samrådsförslaget innebär i princip att del av ytan för bostadsändamål ändras till handelsändamål för parkering samt att ett område för transformatorstation tillkommer. Att del av ytan planläggs för parkering hindrar inte en senare planläggning för bostäder eller annan verksamhet. Parkeringen är till största delen befintlig och bedöms vara en lämplig markanvändning tills vidare.

Det innebär att många av de synpunkter som tagits upp i samrådsyttranden inte längre är aktuella, vilket framgår i kommentarerna till respektive yttrande nedan.

Samråd om betydande miljöpåverkan

För de åtgärder som ingick i samrådsförslaget bedömde kommunen och Länsstyrelsen att genomförandet av detaljplanen med bostäder skulle innebära viss betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning utgjorde därför en handling i samråds-skedet. **Efter samrådet** och i samband med att det stod klart att fastighetsägaren avsåg att använda marken för parkeringsplatser **gjordes ett nytt undersökningssamråd med Länsstyrelsen.**

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan utifrån att det inte tillåter någon markanvändning som är känslig för markföroreningar, buller, lukt eller risk från farligt gods. Geoteknisk utredning visar att totalstabiliteten är godkänd och byggnader behöver pålas till fast grund. Det blir positiva effekter för den biotopskyddade allén vars skyddszon överförs från kvartersmark till allmän plats park samt för elförsörjningen. Kulturmiljön tillika riksintresset Vänersborgs stadskärna kommer fortsätta vara fritt synligt då inget högre än en transformatorstation ansluter till infarten från norr. Planen kommer innebära positiva effekter för handel och service i området. Det finns därmed inget behov av en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Inkomna synpunkter

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

Länsstyrelsen, daterat 2022-03-07.....	3
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2022-03-02.....	7
Statens geotekniska institut, daterat 2022-02-24.....	9
Försvarsmakten, daterat 2022-02-25.....	9
Förvaltningen för kulturutveckling, VGR, daterat 2022-03-08.....	9
Statens Fastighetsverk, daterat 2022-03-16.....	10
Västrafik AB, daterat 2022-02-25.....	11
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterat 2022-03-07.....	11
Fyrstad flygplats AB, daterat 2022-03-17.....	11
Kommunstyrelsen, daterat 2022-04-27.....	12
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2022-02-23.....	12
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-02-18.....	12
Socialnämnden, daterat 2022-01-27.....	14
Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2022-02-03.....	14
Kultur- och fritidsförvaltningen, daterat 2022-03-22.....	15
PostNord, daterad 2022-02-21.....	15
Skanova AB, daterat 2022-01-28.....	15
Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2022-02-15.....	15
Trollhättan Energi AB, daterat 2022-01-27.....	16
Bostadsrättsföreningen Säven 1, daterat 2022-03-02.....	16
HSB Bostadsrättsföreningen Riksbankshuset, daterat 2022-03-22.....	17
Privatperson 1, daterat 2022-02-14.....	18

Länsstyrelsen, daterat 2022-03-07

Länsstyrelsens samlade bedömning är att planförslaget behöver bearbetas gällande frågor som berör riksintresse för kulturmiljövård, strandskydd, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet.

Riksintresse för kulturmiljövård riskerar att skadas påtagligt

Av samrådshandlingarna kan inte Länsstyrelsen bedöma om riksintressets värden kan komma att skadas eller påverkas negativt genom den tillkommande bebyggelsen. Kommunen behöver tydligare motivera och beskriva hur planförslaget tillgodoser riksintressets värden. Detta kan göras genom illustrationer från olika siktlinjer i gatunivå. Kommunen behöver särskilt motivera hur planförslaget delar som medger högre byggnader inte kommer att påverka riksintressets värden negativt.

Länsstyrelsen anser att kommunen varken säkerställer syftet att planförslaget ska harmonisera med riksintresset för kulturmiljövården i Vänersborgs stadskärna eller att den tillkommande bebyggelsen möter den äldre befintliga bebyggelsen på ett respektfullt sätt utifrån hur plankartan är utformad i detta skede.

Kommunen behöver utveckla de gestaltungsprinciper som beskrivs i planbeskrivningen samt säkerställa dessa på plankartan för att riksintressets värden inte ska påverkas negativt. Att ta fram ett gestaltungsprogram/kulturhistorisk analys är ett sätt för kommunen att fortsätta arbetet med anpassningen av planförslaget till områdets förutsättningar, de höga kulturhistoriska värdena samt kommunens egna ambitioner.

Planförslaget medger även en gång- och cykelbro över Gamla Hamnkanalen. Det är av vikt att kommunen tydliggör bronns utformning och placering för att säkerställa att riksintressets värden tillgodoses och att upplevelsen av densamma inte skadas. Bron behöver anpassas till både den högt värderade kulturhistoriska bebyggelsen vid hamnkanalen samt till de befintliga broarna och de siktlinjer som finns kring hamnkanalen. Om särskilda utformningsbestämmelser krävs för att inte påverka riksintressets värden och upplevelse negativt så behöver dessa säkerställas på plankartan.

Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen anser att strandskyddet i vattenområdet och på allmän plats inte ska upphävas. De planerade åtgärderna inom dessa områden går normalt att genomföra med bibehållet strandskydd. Att behålla strandskyddet i dessa områden kommer därmed inte innebära någon osäkerhet i genomförandet av planen.

För den föreslagna gång- och cykelbron krävs tillstånd hos mark- och miljödomstolen eller anmälan till Länsstyrelsen enligt 11 kap. miljöbalken. Inom ramen för tillståndsprövningen prövas även strandskyddsfrågan. Vid en anmälan prövas strandskyddsdispens parallellt med anmälan. Eftersom utformningen och omfattningen av en gång- och cykelbro är beroende av dessa prövningar finns det inte skäl att upphäva strandskyddet i vattenområdet.

Vidare delar inte Länsstyrelsen kommunens bedömning att kvartersmarken inom planområdet är ianspråktagen på ett sådant sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften. Delar av kvartersmarken, där befintlig affärsbyggnad ligger, utgör idag allemansrättsligt tillgänglig mark. För att kunna upphäva strandskyddet inom kvartersmarken behöver kommunen utreda vilket skäl som kan motivera till varför strandskyddet behöver

upphävas med tanke på planens syfte. Ett alternativ skulle kunna vara punkt 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken – allmänt intressen. Men för att punkt 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken ska vara tillämplig krävs det även att kommunen kan visa att behovet inte kan tillgodoses, eller i vart fall vara orimlig, att tillgodose det angelägna allmänna intresset på annan plats.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Till granskningsskedet behöver kommunen revidera dagvattenutredningen för att klargöra behovet av rening och fördröjning av dagvatten. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av planförslagets eventuella påverkan på MKN för vatten behöver dagvattenutredningen innehålla en bedömning av föroreningsinnehållet i dagvattnet från planförslaget jämfört med de befintliga förhållandena. Utredningen ska visa nuvarande situation, förändringar som planförslaget innebär (mängder och föroreningar) samt vilka åtgärder som ska vidtas för att minska belastningen och vilken effekt dessa har på MKN.

Plankartan behöver också säkerställa att tillräckliga ytor finns avsatta för dagvattenanordningar.

Hälsa och säkerhet

Stabilitet

Till granskningsskedet behöver kommunen klarlägga stabiliteten för PARK-området i den nordvästra delen av planområdet. Kommunen behöver också klarlägga markens lämplighet för planförslagets gång- och cykelbro. Om det krävs förstärkningsåtgärder eller restriktioner för att göra marken lämplig för ändamålet så behöver kommunen säkerställa dessa på plankartan. Kommunen bör även utreda större lerdjup i stabilitetsberäkningarna gjorda för den östra delen av planområdet. Detta utifrån risken att säkerhetsfaktorn utmed Gamla Hamnkanalen kan vara lägre än vad beräkningarna i nuläget visar. Se yttrande från Statens geotekniska institut, daterat 2022-02-24 (dnr. 5.2-2201-004).

Lukt

Det finns farhågor att det kan spridas lukt från foderfabrik i närheten av planområdet. En spridningsberäkning har utförts men beräkningen tar endast hänsyn till utspädningen av lukttämnet och en bedömning av luktnivån saknas. Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning att det är acceptabelt att ”denna lukt uppträder 8 % av tiden” är en bedömning som inte går att förstå vad den grundar sig på.

Länsstyrelsen anser att lukt som uppträder 8 % av tiden mycket väl skulle kunna innebära olägenhet av betydelse för boende beroende på omständigheter. För att platsen ska bedömas lämplig för bostäder behöver kommunen visa att det inte kan bedömas bli olägenheter av betydelse för boende i området. Det kan finnas annan erfarenhet att ta med i beskrivningen om lukt från foderfabriken exempelvis genom erfarenheter av luktspridning till befintliga bostäder.

Råd enligt PBL och MB

Kommunen har gjort ett bra arbete med att säkerställa att påverkan på träden i allén minimeras. Kommunen får gärna förtydliga varför bestämmelsen n1 inte finns med inom PARK för alléträden.

Länsstyrelsen anser att det vid anläggande eller underhåll av gångstråk eller dylikt bör finnas ett fastställt minimimått på skyddsavstånd till träden i dessa fall med.

Enligt den trädinventering som genomförts finns även så kallade skyddsvärda träd inom planområdet. Kriterier för särskilt skyddsvärda träd:

- Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd: Levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.
- Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen.

För åtgärder som innebär skada på trädets delar ovan eller under jord behöver det anmälas som ett samråd till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen rekommenderar att detaljplanen utformas för att bevara träd som uppnår ovanstående kriterier och även möjliga efterträdare till dessa. Detta för att inte påverka de arter som är beroende av trädens miljö samt bevara och utveckla den gröna infrastrukturen för framtiden som Vänersborgs centrum har idag i stor utsträckning.

Kommunen har under senare år tagit fram ett flertal detaljplaner strax utanför, och inom, riksintresset för kulturmiljövård där hög bebyggelse möjliggörs. Detta bryter mot befintlig skala i stadskärnan. Ett exempel är kvarteret Galeasen som gränsar till det aktuella planförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver föra ett resonemang kring hur man hanterar risken med kumulativ skada på riksintresset, det vill säga att flera liknande åtgärder sammantaget kan leda till en påtaglig skada på riksintresset.

Av planhandlingarna framgår det även att det inte finns några kända fornlämningar inom planområdet. Utifrån områdets läge och historik som hamnläge så gör Länsstyrelsen bedömningen att det finns viss sannolikhet för främst fartyglämningar. Bland annat finns det ett antal skriftliga uppgifter om förlisningar inom området, även kallat Sanden. Sammantaget kan sägas att kunskapsläget inom det aktuella planområdet är dåligt och dessutom svårbedömt. Utifrån detta går det inte att utesluta att det inom planområdet kan finnas okända fartyglämningar och/eller hamnkonstruktioner på större djup inom planområdet.

Den gång- och cykelbro som möjliggörs i planförslaget över Gamla Hamnkanalen behöver vid byggnation även tillståndsprövas enligt 2 kap. Kulturmiljölagen.

Kommunen har till detta skede tagit fram en barnchecklista för att redovisa planförslagets konsekvenser för barnen och deras behov, vilket är bra. Ingen riktad dialog med barn och unga har genomförts utifrån kommunens bedömning att det inte behövs. Vad kommunens bedömning grundar sig i framgår dock inte av checklistan.

Länsstyrelsen anser att den översiktliga redovisningen av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kommunen har hanterat förorenad mark tillräckligt. Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen om att det troligen finns förorenade sediment i Gamla Hamnkanalen och om planförslaget innebär att det behöver utföras arbete i vattenområdet så behöver sedimenten undersökas.

Kommunen har hanterat översvämningensrisken tillräckligt.

Kommunen har hanterat skyfallsfrågan tillräckligt.

Kommunen har hanterat farligt gods och riskfrågan tillräckligt.

Föreslagna åtgärder (underjordiskt garage, bro, bryggor) i planförslaget innebär troligen arbeten i vatten och/eller anläggning i vatten vilket är vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken. Arbeten i vatten är anmälnings- eller tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas. I det fall åtgärderna innebär vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Det underjordiska garaget kan innebära bortledning av grundvatten. Åtgärder och konsekvenser kopplat till eventuell bortledning av grundvatten bör kommunen därför förtydliga. Kommunen bör även förtydliga åtgärder och konsekvenser kopplade till bro och bryggor.

Kommunen behöver även redovisa hur kommunen avser att hantera de prövningar (markavvattning, grundvattenbortledning och vattenverksamhet) som kan komma att behövas enligt 11 kap.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär viss betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla något vattenområde eller tillåta någon markanvändning som är känslig för markföroreningar, buller, lukt eller risk från farligt gods. Bygggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Kulturmiljön, tillika riksintresset Vänersborgs stadskärna, kommer fortsätta vara opåverkat då inget högre än en transformatorstation ansluter till infarten från norr.

Geoteknisk utredning har kompletterats avseende bland annat den norra delen och visar att totalstabiliteten är godkänd och att byggnader behöver pålas till fast grund. För transformatorstationen, som är den enda reella byggnaden som föreslås, införs planbestämmelser om att den ska pålas till fast botten och att den inte får placeras på en lägre höjd än +47,81 över nollplan.

Den biotopskyddade allén inklusive skyddszon föreslås inom allmän plats park. Den befintliga gångvägen som ligger mitt i den dubbelsidiga allén avses inte övergripande förändras. Förändring kommer ske i anslutning till det nya brofästet och i sträckningen in mot Brogatan. I det fall något av träden i allén påverkas kommer biotopskyddsdispens att sökas för åtgärden.

Granskningshandlingen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Sammantaget bedöms intresset av att tillskapa plats för en transformatorstation, utrymme för entréer till bostadshuset i söder och fler parkeringsplatser i anslutning till handelsområdet väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet. De särskilda skäl som motiverar upphävande är skäl 4; utvidga en pågående användning och skäl 5; angeläget allmänt intresse. Planbeskrivningen kompletteras.

Utifrån de ändringar som gjorts efter samrådet har gjorts ett nytt undersökningssamråd med Länsstyrelsen. Kommunen bedömer att planförslaget inte längre riskerar innebära betydande miljöpåverkan utifrån att det inte tillåter någon markanvändning som är känslig för markföroreningar, buller, lukt eller risk från farligt gods. Geoteknisk utredning visar att totalstabiliteten är godkänd och byggnader behöver pålas till fast grund. Det blir positiva effekter för den biotopskyddade allén vars skyddszon överförs från kvartersmark till allmän plats park samt för elförsörjningen. Kulturmiljön tillika riksintresset Vänersborgs stadskärna kommer fortsätta vara fritt synligt då inget högre än en transformatorstation ansluter till infarten från norr. Planen kommer innebära positiva effekter för handel och service i området. Det finns därmed inget behov av en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Förfarandet för detaljplanens framtagande ändras från utökat till standard och miljökonsekvensbeskrivningen utgår.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2022-03-02

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar följande.

Planbeskrivningen anger möjlighet till bryggor på västra sidan av hamnkanalen. Det finns inga bestämmelser om bryggor inom vattenområdet. Strandskyddet bör upphävas inom den del av vattenområdet där det avses anläggas bryggor och där bron över hamnkanalen ska byggas.

Bron över hamnkanalen bör planläggas som allmän plats för att säkerställa att föreslagna bro genomförs. En kombination av vattenområdet och allmän plats kan lösas genom 3D-bestämmelse.

Fastighetsbeteckningen för Julen 5 och Vassbotten 1:2 är otydligt placerade i kartan.

Koordinater bör tillföras till koordinatkryssen.

Alla gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte kontrollmätts av kommunen. De kan ha blivit inlagda i registerkartan utan kontroll i samband med transformation vid övergången mellan referenssystemen RT90 och SWEREF 99. Lantmäterimyndigheten uppmanar därför kommunen att kontrollmäta sådana.

På plankartan finns en bestämmelse om utfartsförbud. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast ligga mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmänplats eller även i fortsättningen kommer

att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför planområdet vilket inte är tillåtet. Problemet kan lösas genom att utöka planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Planområdet går in på plan 1487K-537 utan att det anges i planbeskrivningen.

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planområdet.

På s. 64 i planbeskrivningen under rubriken strandskydd står det "Konsekvenserna för strandskyddet blir små då planen har allmän plats med kvarstående strandskydd närmast stranden." Enligt plankartan upphävs strandskyddet inom den allmänna platsen längs hamnkanalen.

På s. 55 i planbeskrivningen gällande inlösen av allmän plats bör det tilläggas att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningen Julen ga: 1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av upplåtet område behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i Planbeskrivningen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla något vattenområde, bryggor eller gång- och cykelbro.

Plankartan kompletteras med koordinater.

Området som berördes av utfartsförbud ingår inte längre i planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med att gällande detaljplaner upphävs i de delar som berörs av den nya detaljplanen.

Plangränsen ändras så att plan 537 inte berörs.

Strandskyddet avses upphävas endast inom kvartersmark.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen att kommunen har rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Planbeskrivningen kompletteras med information om 40 a § Anläggningslagen.

De ändringar som detaljplanen genomgått gör att det inte längre finns något behov av exploateringsavtal.

Statens geotekniska institut, daterat 2022-02-24

Baserat på utförda stabilitetsberäkningar bedöms stabiliteten för östra planområdet vara tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden. I redovisade stabilitetsberäkningar i den geotekniska utredningen tangerar de långa glidyterna lerlagrets underkant och därmed väcks frågan om beräkningen är gjord i den sektion där lerlagret är som mäktigast, eller om det förekommer djupare glidytor där säkerhetsfaktorn kan vara lägre utmed Gamla Hamnkanalen. SGI föreslår att förutsättningar för och konsekvenser av eventuellt större lerdjup utreds.

I planområdets nordvästra del finns parkmark och gc-väg som angränsar en damm. Detta område har inte ingått i stabilitetsutredningen. SGI anser att stabiliteten ska klarläggas för planområdet mot dammen.

I planområdets östra del finns bestämmelse t1, som innebär markreservat för bro och allmännyttig trafik. SGI anser att markens lämplighet (avseende ras och skred) för den planerade bron ska klarläggas under planskedet. Om det krävs förstärkningsåtgärder eller restriktioner för att göra marken lämplig att bebygga ska dessa säkerställas i plankartan.

Kommentar

Geoteknisk utredning kompletteras enligt yttrandet. Gång- och cykelbron ingår dock inte längre i planområdet.

Försvarmakten, daterat 2022-02-25

Försvarmakten bedömer att det inte föreligger risk för påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del under förutsättning att planen inte medger höjder över 45 meter ovan mark. Försvarmakten har utifrån plankartan svårt att bedöma om så är fallet, men det framgår av planbeskrivningen att ingen bebyggelse överstiger 45 meter.

Kommentar

Detaljplanen har ändrats så att den ger byggrätt endast för en transformatorstation och kundvagnsgarage, vilka är låga byggnader.

Förvaltningen för kulturutveckling, VGR, daterat 2022-03-08

Den planerade bebyggelsen innebär en stor, oåterkallelig och mycket påtaglig påverkan på Vänersborgs stadsbild, kulturhistoriska värden och framför allt upplevelsen av staden från väster och dess norra infart över Dalbobron.

Sammanfattningsvis ställer sig Förvaltningen för kulturutveckling mycket tveksam till den föreslagna bebyggelsen. Denna typ av höga hus kan absolut utgöra ett motiverat och behövligt tillskott och nya intressanta årsringar i stadens bebyggelse men här rör det sig om ett alltför känsligt läge.

Förvaltningen för kulturutveckling har ingen synpunkt på att de utpekade delarna av planområdet bebyggs men bedömer att de föreslagna byggnadshöjderna är mycket tveksamma med tanke på den stora påverkan på stadens värden det medför.

Det gäller särskilt byggrätten i planområdets norra del men även övriga planerade byggnader. Påverkan på stadsbilden behöver tydligare visualiseras och beskrivas från de olika perspektiven för att närmare kunna bedöma denna och vid behov justeras för att bättre anpassas till stadsbilden och de kulturhistoriska värdena. Det är också motiverat med ett särskilt gestaltungsprogram för utformningen av nya byggnader och den tänkta nya bron över hamnkanalen med tanke på det känsliga läget för stadsbilden och påverkan på riksintresset för kulturmiljövård, Vänersborgs stadskärna.

Det händer något med den lägre bebyggelsen när den hamnar i skuggan av höga massiva byggnadsverk. Den lilla staden hukar och förminskas.

Det är därför angeläget att tydligt visualisera den tänkta bebyggelsen från väster och stadens norra infart för att kunna bedöma dess påverkan på stadsbilden som ett komplement till de nu framtagna planhandlingarna.

Det är också angeläget att ett särskilt gestaltungsprogram avseende volymer, form, material och färger tas fram. Förutom tänkta nya byggnader även för den tänkta nya bron över hamnkanalen. I miljökonsekvensbeskrivningen nämns att det inte ingår några regleringar för material och färg av planerad bebyggelse. Platsens och miljöns betydelse är dock av sådan betydelse att ett särskilt gestaltungsprogram bör tas fram.

Kommentar

Kulturmiljön, tillika riksintresset Vänersborgs stadskärna, kommer fortsätta vara opåverkat då inget högre än en transformatorstation föreslås vid infarten från norr.

Statens Fastighetsverk, daterat 2022-03-16

Statens Fastighetsverk instämmer i kommunens resonemang att det är av stor betydelse att hänsyn tas till Vänersborgs karaktäristiska miljöer när planområdet väster om kanalen utvecklas. SFV anser att det är viktigt att kommunen i det fortsatta planarbetet tar fasta på, och lyfter fram, det kvalitetsprogram som togs fram 2008 och som tillhör planprogram för Sanden söder om Dalbobron, godkänt 2017. I övrigt har SFV inga synpunkter.

Kommentar

Detaljplanen har ändrats så att den ger byggrätt endast för en transformatorstation och kundvagnsgarage, vilka är låga byggnader som inte kommer påverka kulturmiljön.

Västtrafik AB, daterat 2022-02-25

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk och närhet till resecentrum. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vi ställer oss positiva till den eventuella särskilda behovsutredningen i bygglovsskedet för att eventuellt ändra de föreslagna p-talen i parkeringsnormen. Eftersom området är lokaliserat så nära kollektivtrafiken och i anslutning till goda GC-anslutningar finns det goda möjligheter att minska antalet bilparkeringar för att uppmuntra boende till ett hållbart liv. För att få en överflyttning till mer hållbara transportslag som kollektivtrafik och cykel behöver vi samtidigt planera för färre bilplatser, detta för att tydliggöra vilket beteende som eftersträvas.

Kommentar

Planförslaget har ändrats och kommer inte tillskapa fler bostäder eller verksamheter. Befintlig handel kommer däremot att få bättre förutsättningar genom större yta för parkering.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterat 2022-03-07

Garage under bostäder accepteras att bli översvämmade vid en vattennivå över +46,9 vilket är 0,91 meter under den högsta beräknade vattennivån för Väneren. Vid ett sådant tillfälle där garage blir översvämmat är det fördelaktigt att fastighetsägare själva har en plan för att få bort vattnet på egen hand, så att räddningstjänsten inte behöver få larm om att pumpa ut vatten från garagen.

Kommentar

Planförslaget har ändrats och kommer inte tillskapa fler bostäder eller verksamheter.

Fyrstad flygplats AB, daterat 2022-03-17

Förslaget som möjliggör en levande stadsdel i centrum är mycket positivt och ökar, tillsammans med den goda infrastruktur som finns i form av tåg, flyg och väg, kommunens attraktivitet.

På sid 25 i planbeskrivningen framgår korrekt att bullerutbredning, risk för störningar på navigerings- och radioutrustning samt hindersituation behöver beaktas vid planarbeten. Texten är dock felaktig vad gäller de hinderbegränsande ytorna. Kartbilderna är heller inte relevanta eftersom de inte visar planområdet.

Planområdet ligger i flygplatsens kontrollzon och under den så kallade MSA-ytan. Kontrollzonen är utformad för att skydda flygtrafik under start- och landningsfasen och hinder i zonen kan påverka flygplanens möjliga flygbanor.

Etableringar som sträcker sig ända upp till 210 meter över havet kan godkännas efter kontakt med flygplatsen. I det aktuella planområdet framgår det av principbild på sid 11 att byggnaderna förslås sträcka sig upp till ca 90 meter över havet. Flygplatsen har inget att erinra mot detta eller mot några andra delar i planen.

Kommentar

Detaljplanen innehåller inte längre några bostäder som är känsliga för buller. I det område för bostadsändamål som ingår i detaljplanen får inte uppföras någon byggnad utan det är endast för entré-område.

Kommunstyrelsen, daterat 2022-04-27

Kommunstyrelsen ställer sig positiv till upprättat förslag till detaljplan för kvarteret Julen i Vänersborgs kommun.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2022-02-23

Förvaltningen framför följande synpunkter:

- GC-vägen längs Brogatan bör vara 3,5 meter bred för att klara både drift och trafikflöde på ett bra sätt.
- GC-vägen längs hamnkanalen och den planerade GC-vägen från planerade GC-bron till Brogatan bör planläggas som GC-väg och inte som nu i Park. GC-vägen, både befintliga och den planerade kommer att vara del i huvudcykelnätet och det naturliga bör vara att ansvaret ligger på gatuenheten.
- I planbeskrivningen står det att bryggor kan anläggas i gamla hamnkanalen men det framgår inte i plankartan vilket det bör göra.
- Bestämmelsen b4 som syftar till att byggnad ska utföras med en entré och gångpassage sammanbyggd med byggnad i norr på en lägsta höjd av 47.81 över angivet nollplan behöver ha en höjdaggränsning med minsta fri höjd för driftsfordon och ur siktlinjes perspektiv från Hamngatan även att bestämmelsen läggs in över prickmarken mellan solitären och huvudkvarteret.
- T1, GC-bron bör dras in på PARK något med avseende på brofästet.
- Trädallén kan komma inskränkas av brofästet

Kommentar

Gc-väg är en anläggning som kan byggas inom parkmark. Genom att inte lägga den med en egen användning blir dragningen mer flexibel vilket ses som en stor fördel.

Detaljplanen har ändrats så att den inte innehåller något vattenområde, bro eller bostadshus.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-02-18

Det finns risk för flertalet olika störningar i dagsläget, bl.a buller, lukt och luftföroreningar då det idag inte är fastställt om och när industriområdet ska avvecklas.

Utformningen av byggnadskropparna bör planeras noggrant så att det kan anordnas delvis solbelysta uteplatser där bullerriktvärdena innehålls. I plankartan bör inskrivas att bostäder ska ha tillgång till gemensamma uteplatser där trafikbullerriktvärden 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå innehålls.

I plankartan bör inskrivas att bebyggelse med bostäder förutsätter att fläktbuller från närliggande verksamhet är åtgärdade och inte överskrider 40 dBA ekvivalent nivå vid bostädernas fasader.

Det har gjorts en utredning om risk för luktstörning från närliggande industriverksamhet. Utredningen anger att risk för luktstörning kan uppkomma vid västliga vindar och att dessa utgör cirka 8 % av vindriktningarna i området. Detta innebär cirka 30 dagar per år. I planbeskrivningen har inte angetts vid vilka tider på året som västliga vindar dominerar. Det är rimligt att anta att boende kan uppleva lukt som mer störande under sommarhalvåret. Planbeskrivningen bör kompletteras med beskrivning över vilka årstider som västliga vindar dominerar och utifrån det bedöma störningsrisken.

Detaljplanen kan komma att påverka nivåerna av luftföroreningar utanför planen, då fler bostäder genererar ökad biltrafik. Vid Edsgatan 1 finns risk för att partikelhalter och kvävedioxider kan komma att överskrida riktvärdena för miljömålen.

Parkområdet med alléträd längs hamnkanalen utgör en naturmiljö som är värdefull att bevara och utveckla, såväl som spridningskorridor för växt- och djurlivet som för människans hälsa och välbefinnande. Området ger även flera ekosystemtjänster och kan nyttjas för att skapa fler. Planhandlingarna bedöms ge utrymme för att kunna tillvarata och även utveckla dessa kvaliteter.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom hela planområdet och anger som särskilt skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar dock inte uppfattningen att området närmast kanalen, som idag utgörs av grönyta med allé och gång- och cykelväg, skulle vara ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften utan detta område bedöms i allra högsta grad vara av stor betydelse. Det behöver tydligare beskrivas och motiveras varför strandskyddet föreslås upphävas.

En dagvattenutredning har genomförts och utifrån den information som finns i samrådshandlingarna har Miljö- och hälsoskyddsnämnden inget att invända.

Enligt rapporten MTU 3 - Riskbedömning från LA Geo Miljö bedöms det inte som nödvändigt med fler provtagningar då man inför byggnation kommer schakta ur så pass mycket att alla förorenade massor tas bort. En efterbehandlingsplan bör dock tas fram innan detaljplanen antas där det bl.a. förtydligas hur stort område som ska schaktas ur.

Det saknas en bedömning i underlaget om det finns risk för spridning av föroreningar från andra fastigheter. De fastigheter som man bör titta närmare på är Jullen 7 där det låg en bensinstation, Galeasen 1 där Blomsterlandet låg samt de fastigheter som ligger i industriområdet på andra sidan Vassbottenleden. I kvarteret Barkskeppet har man tidigare använt lösningsmedel enligt den Mifo fördjupning som gjorts av COWI. Lösningsmedel kan sprida sig långt från källan.

Innan sanering påbörjas måste en anmälan enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Om massor ska återanvändas inom området kan detta behöva anmälas till nämnden om föroreningshalten överstiger halter över mindre än ringa risk.

Beslut ska snart fattas om vattenskyddsföreskrifter för Göta Älv. Området för detaljplan kommer då att ligga i primär zon vilket kan innebära att vissa anmälningspliktiga åtgärder istället ska tillståndsprövas.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla något vattenområde eller tillåta någon markanvändning som är känslig för markföroreningar, buller, lukt eller risk från farligt gods. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Granskningshandlingen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Sammantaget bedöms intresset av att tillskapa plats för en transformatorstation, utrymme för entréer till bostadshuset i söder och fler parkeringsplatser i anslutning till handelsområdet väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet. De särskilda skäl som motiverar upphävande är skäl 4; utvidga en pågående användning och skäl 5; angeläget allmänt intresse. Planbeskrivningen kompletteras.

Vattenskyddsområdet för Göta Älv är beslutat och planområdet ligger inom den inre skyddszone. I föreskriften anges att avledning av dagvattnet inte får anläggas utan tillstånd inom den inre skyddszone. Inom planområdet är det avvattning från parkeringen för handelsändamål som behöver tillstånd. Planbeskrivningen kompletteras.

Socialnämnden, daterat 2022-01-27

Socialnämnden finner att tillgänglighetsperspektivet har beaktats i planförslaget, exempelvis i form av att tillgängliga entréer ska ordnas både mot omgivande gator, gång- och cykelvägar och mot gården samt att gångpassager ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav. Under avsnittet ”sociala förutsättningar” beskrivs hur barnkonventionen och Agenda 2030 samt jämlikhet bedöms att påverkas av den nya detaljplanen. Bedömningen är att området är lämpligt för bostäder och ger förutsättningar för fler invånare som kan vara med och stärka Vänersborgs kommun. Sammanfattningsvis ser socialnämnden positivt på planförslaget.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2022-02-03

Barn- och utbildningsnämnden instämmer i den konsekvensanalys som görs i planhandlingen, det vill säga att en fortsatt utbyggnad i enlighet med det antagna bostadsförsörjningsprogrammet och kommunens befolkningsprognos förutsätter en fortsatt utbyggnad av kapaciteten inom barnomsorg och grundskola, och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Kultur- och fritidsförvaltningen, daterat 2022-03-22

Kultur- och fritidsförvaltningen ser positivt på detaljplanens syfte att skapa en ny levande stadsdel med bostäder och centrumverksamhet i kvarteret Jullen. Planen tar hänsyn till och ska harmonisera med detaljplanen för kvarteret Galeasen som angränsar till kvarteret Jullen.

Detaljplan för kvarteret Jullen ökar även tillgängliga ytor för rekreation och närhet till vattnet genom gångstråk, bryggor och båtplatser. Planen ger möjlighet att anlägga en ny gång- och cykelbro vilken då knyter samman Sanden med Hamngatan, utformning och materialval är tänkt att harmonisera med historiska bilder av staden. Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

PostNord, daterad 2022-02-21

Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd innebär att posten inte börjar delas ut på adressen.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage vilka inte har behov av postutdelning.

Skanova AB, daterat 2022-01-28

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsättes att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt annat än för en transformatorstation. Befintliga ledningar bör kunna ligga kvar i parkerings- och körytor.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2022-02-15

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom området och inom närområde för aktuell detaljplan.

Den befintliga nätstationen är överbelastad och därmed behöver planområdet kompletteras med ett nytt E-område. Vattenfall Eldistributions projektplanerare har gett två förslag centralt placerade mellan Galeasen och Jullen.

I planbeskrivningen anges att befintliga markkablar behöver flyttas. Vattenfall Eldistribution har inget emot detta då anslutningen på andra sidan Residensbron kan matas från annat håll. Markkabeln går att flytta men man ska ha i åtanke att en kabel inte kan läggas i vinklar då den är svår att böja och risken att kabeln då går sönder är stor.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Beställning/förfrågan kabelflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår.
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en byggrätt för transformatorstation i norra delen av planområdet för att kunna nås från en högre marknivå mot Dalbobron i händelse av att Vänerns vatten stiger.

Nya kablar kommer behövas till och från den nya transformatorstationen som avses utgöra en viktig del i ett sammankopplat elnät på Sanden. Vid anläggande av transformatorstationen och tillhörande ledningar ska hänsyn tas till butikernas behov av tillgängliga entreér. Befintliga ledningar bedöms inte behöva flyttas då det inte skapas någon ny byggrätt inom planområdet. Befintliga ledningar bör kunna ligga kvar i parkerings- och körytor.

Trollhättan Energi AB, daterat 2022-01-27

Trollhättan Energi Stadsnät har inget att erinra för denna detaljplan.

Bostadsrättsföreningen Säven 1, daterat 2022-03-02

Bostadsrättsföreningen bedömer att förslaget till stora delar medföra en positiv utveckling av området Sanden vilket i sin tur förstärker utvecklingen av en levande stadskärna. Föreningen ser det som positivt att kvarteret omvandlas till bostadsområde.

Vi anser dock att den högsta tillåtna byggnadshöjden måste minskas avsevärt. I Bevarande och utvecklingsprogrammet anges beträffande Säven 1 att ”kvarteret har ett strategiskt läge i anslutning till residensset och Residensbron. Dess fria läge mot hamnkana-len gör att det är väl synligt och utgör ett viktigt blickfång från väster”.

Föreningen befarar att detta blickfång kommer att påverkas mycket negativt om ett 13-14-våningarns höghus uppförs i, eller i direkt anslutning till, den vy/blickfång som de

kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaderna residenset, ”Malmska huset” och före detta riksbankshuset utgör för stadsbilden.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

HSB Bostadsrättsföreningen Riksbankshuset, daterat 2022-03-22

Föreningen ser positivt på att området väster om hamnkanalen får en planlagd bebyggelse och ett gångstråk, som rätt utformat, kan harmoniera och knyta samman Sanden med de centrala stadsdelarna.

Synsättet med terrassering tycker vi är positivt! Det övergripande syftet med planen tycker vi dock inte nås. I planförslaget föreligger en illustration, ”Sektion genom Gamla Hamnkanalen med befintlig bebyggelse till höger och ny bebyggelse till vänster”, som klart påvisar obalansen i proportionerna.

Förslaget tillåter ett punkthus på upp till 13 våningar ovan garage med en angiven nockhöjd på 88,5 m.ö.h. i områdets nordvästra del. Denna huskropp harmoniserar definitivt inte med bebyggelsen öster om hamnkanalen. Det höga huset kommer att kraftigt dominera det näraliggande området och negativt påverka utsikten mot bron och inte minst ljuset från himlavalvet i västnordväst. Föreningen motsätter sig bestämt denna höga byggnation.

Områdets höjd och längsgående mur riskerar att ge ett dominerande och privatiserat intryck. Hela exploateringsområdet blir till största delen upphöjt, vilket innebär att husen blir mycket dominerande i synfältet. Detta förstärks genom den mur som skall avgränsa området mot trädallén med gång- och cykelvägen och bidrar till att ge ett privatiserat intryck.

Som ovan nämnts avgränsas bebyggelsen mot Hamnkanalen med en mur. Denna föreslås vara 1,3 m. En sådan mur riskerar att området innanför upplevs som privat. Det finns också en stor risk att denna mur kommer att bli nerklottrad. Denna risk bör också beaktas i valet av byggmaterial. Den föreslagna muren bör också harmoniseras längs hela gång- och cykelvägen inklusive längs fastigheten Galeasen, där murens höjd har angivits till 1,1 m. Muren behöver sänkas, terrasseras eller byggas i olika nivåer för att inte uppfattas just som en hög mur.

Mot bakgrund av ovanstående vill föreningen särskilt framhålla vikten av att den föreslagna terrasseringen med lägre byggnader i öster, max 4 våningar, verkligen regleras i detaljplanen och följs. I den första fastigheten som skall byggas i Galeasen, är det en minimal del av huskroppen mot Hamnkanalen som blir lägre än övrig huskropp. Detta riskerar att området inte harmonierar med övrig bebyggelse på andra sidan Hamnkanalen.

Att tillåta en exploateringsgrad om 130 bostäder tycker vi är alltför generöst och riskfyllt om man vill att kvarteret skall harmonisera med övrig bebyggelse på östra sidan av Hamnkanalen. Det finns en klar risk för att bebyggelsen blir alltför hög eller alltför tät.

Föreningen tycker att det är mycket positivt att området öppnas upp genom en gångbro till Sundsgatan. Vi föreslår samtidigt att resten av Sundsgatan görs till gågata mot den föreslagna gångbron.

Föreningen tycker det är mycket positivt och viktigt att trädallén längs Hamnkanalen bevaras i enlighet med förslaget.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Gång- och cykelbron över Gamla Hamnkanalen ingår fortsättningsvis i detaljplanearbetet för Hamngatan.

Privatperson 1, daterat 2022-02-14

Genom att bygga ett hus som planeras att bli 40 meter högt kommer Hamngatan att bli skymd. De restauranger som nu bedriver verksamhet på Hamngatan kommer med största sannolikhet att få ett märkbart minskat kundunderlag och restaurangerna kommer inte längre att uppfattas som ett alternativ under sommarmånaderna. Det är idag dessa restauranger som lockar merparten av invånarna när det gäller restaurangbesök under sommarhalvåret och förvinner möjligheten till att kunna nyttja kvällssolen finns risk att restaurangnäringen i stort påverkas.

Utbudet av affärer och restauranger i centrum har inte märkbart fått lika stort fokus som boende och bygge av lägenhetshus. Detta kan få till följd att Vänersborg blir en stad man bor i men där man inte lägger sina pengar genom handel eller restaurangbesök.

Genom att bygga lägre hus i harmoni med omgivningen kan upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad bevaras.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon byggrätt för bostäder. Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.

Ställningstaganden

- Detaljplanen ändras i så stor utsträckning att den inte längre kommer innebära någon betydande miljöpåverkan varför förfarandet ändras från utökat till standard. Planen bör därför kunna antas av byggnadsnämnden istället för i kommunfullmäktige.
- Byggrätter föreslås endast för en transformatorstation och för kundvagnsgarage.
- Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Den fortsatta planprocessen

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

Vidare beslutas även att detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan utifrån att den inte tillåter någon markanvändning som är känslig för markföroreningar, buller, lukt eller risk från farligt gods. Totalstabiliteten är godkänd och det blir positiva effekter för den biotopskyddade allén vars skyddszon överförs från kvartersmark till allmän plats park samt för elförsörjningen. Kulturmiljön tillika riksintresset Vänersborgs stadskärna kommer fortsätta vara opåverkat då inget högre än en transformatorstation ansluter till infarten från norr. Planen kommer innebära positiva effekter för handel och service i området.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang

Planhandläggare