



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Program för bevarande och utveckling Vänersborgs innerstad, Vänersborgs kommun

HUR SAMRÅD HAR BEDRIVITS

Kommunens alla nämnder, fastighetsägarna i innerstaden, Forum, Länsstyrelsen i Västra Götaland, Västarvet mm. har getts möjlighet att lämna synpunkter på remissupplagan av *Program för bevarande och utveckling Vänersborgs innerstad*. Information om programmet har spridits genom kommunens digitala anslagstavla, annons i Ttela, föreläsning för allmänheten i Folkets hus och för Fastighetsägarna GFR.

Synpunkter har tagits emot fram till den 19 juni 2019.

Förvaltningen tackar alla som bidragit med kunskap, synpunkter och idéer till ändringar. Alla synpunkter har lästs och värderats. Här nedan följer en sammanställning av de inkomna synpunkterna.

Inkomna synpunkter

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i programmet. Inkomna synpunkter har kommit ifrån:

Socialnämnden	Centrumfastigheter Detrem KB
Kultur- och fritidsnämnden	Handeln i Centrum
Barn- och utbildningsnämnden	Ekonomisk förening Myrten 8
Samhällsbyggnadsnämnden	Fastighetsägare Hasseln 4
AB Vänersborgsbostäder	Fastighetsägare Begonian 13 och Hyacinten 1
Vattenfall Eldistribution AB	Fastighetsägare Flädern 16
Statens fastighetsverk (SFV)	Fastighetsägare Rönnen 2
Trenova Fastigheter AB, kv. Astern	Privatperson 1
Frida fastigheter AB, m.fl.	Privatperson 2
Hyresgästföreningen Bohus VänerDal	

Socialnämnden, 2019-04-09

Programmet är översiktligt, detaljerat och kommer att vara ett bra stöd för invånare och handläggare i framtida beslut i bevarande- och utvecklingsfrågor gällande fastigheter inom Vänersborgs innerstad.

Kultur- och fritidsnämnden, 2019-05-24

Programmet är intressant och har ett gediget material som är användbart vid framtida utveckling. Det innehåller goda förslag på förtätning. Möjligen kan fler förslag på mötesplatser i centrum finnas med, som ytterligare en form av förtätning.

Kommentar

Programmet är till största del begränsat till frågor kring utformningen av varje enskild fastighet. Men den metod som föreslås för att arbeta med nya byggnaders påverkan på stadsrummet är en viktig del, där frågan om torgplatsernas utformning finns med. Det mer översiktliga arbetet kring stråk och platser kommer att behandlas i den Fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön. Förslag på den framtida översiktliga strukturen för centrum med mötesplatser och stråk kommer att ingå i det arbetet.

Barn- och utbildningsnämnden, 2019-05-20

Nämnden understryker vikten av att lokaler för förskola och grundskola är ändamålsenliga, anpassade och utformade i enlighet med skollag, läroplan, kursplaner och arbetsmiljölag. Norra skolan och Gasverksgatans förskola ligger inom det aktuella området och behöver omfattande förändringar i utformning för att anpassas till de styrande dokumenten. Det blir viktigt att väga det kulturhistoriska intresset mot behovet av bra och ändamålsenliga verksamhetslokaler. Det kan innebära att det kulturhistoriska värdet går före verksamheternas behov vilket kan få konsekvenser för barn och elevers undervisningskvalitet. Av programmet bör det därför framgå att den kulturhistoriska värderingen kan få konsekvenser för den offentliga verksamheten i lokalerna, men även för kommunen som helhet.

Kommentar

Kommunen har flera ansvarsområden, att ha ändamålsenliga skollokaler är ett och att värna och skydda kulturmiljön är ett annat. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att utveckla skolans verksamheter även i en kulturhistorisk byggnad. De arkitektoniska kvalitéer som dessa byggnader har kan ge en stimulerande och kreativ skolmiljö som gynnar barns utveckling. De två intressena behöver inte stå emot varandra, men visst kan kompromisser behöva göras. Det viktiga inför en om- eller tillbyggnad av högt kulturhistoriskt värderade byggnader är att i ett tidigt skede samråda med antikvarie, stadsarkitekt och ev. bygglovhandläggare. Detta gör att många problem löses tidigt, konflikter undviks och slutresultatet blir mer genomarbetat och hållbart än vad som annars skulle vara fallet.

Att de kulturhistoriska byggnaderna används och därtill innehåller långsiktiga verksamheter är en av grundförutsättningarna för att kunna bevara och bibehålla byggnaderna och deras värden.

Samhällsbyggnadsnämnden, 2019-05-23

Kommunen äger ca 20 av de byggnader som har bevarandevärden enligt programmet. Samhällsbyggnadsnämnden har inget att erinra angående programmet.

AB Vänersborgsbostäder, 2019-06-24

Ett ambitiöst och väl utfört arbete som underlättar för oss fastighetsägare kring byggnadernas värde. Om man vill utveckla programmet kan man se hur man kan utnyttja mellanrummen mellan husen (gårdsmiljön) framförallt avseende parkering och grönytor. Gärna med förslag till oss fastighetsägare.

Kommentar

Miljö- och byggnadsförvaltningen ser gärna att ett fördjupat arbete kring stadens ”mellanrum” kommer till stånd. Både i det yttre offentliga rummet men också kring möjliga utformningar av parkeringar och grönytor på gårdarna.

Innan ett sådant arbete finns på plats kan samråd i tidiga skeden mellan förvaltningen och fastighetsägare vara ett sätt att komma vidare när behov att rusta t.ex. en innergård blir aktuellt.

Vattenfall Eldistribution AB, 2019-06-07

Vattenfall har flera elnätsanläggningar i området som kan och kommer att påverkas av ny byggnation. Det är viktigt att hänsyn tas till elnätsanläggningarna vad gäller skyddsavstånd, placering av byggnader, kapacitet, människors hälsa och miljön.

Kommentar

Frågorna hanteras i samband med detaljplanering och bygglov.

Statens fastighetsverk (SFV), 2019-06-12

SFV förvaltar Residenset med tillhörande flyglar och stallbyggnad. Har inga synpunkter på föreslaget kulturmiljöprogram. Välkomnar programmet och hoppas att det ger erforderlig genomslagskraft i en uppdaterad fördjupad översiktsplan. Lämnar information om var mer kunskapsunderlag för det statliga byggnadsminnet Residenset finns.

Kommentar

Kommunen har tagit del av SFV vårdprogram för residenset och har kompletterat texten som beskriver residenset.

Trenova Fastigheter AB, kv Astern, 2019-06-10

Önskar i framtiden kunna bygga ett hotell och restaurang där byggnad med högt kulturhistoriskt värde ligger (restaurangen). Kartmaterialet stämmer ej med verkligheten avseende:

- Garage är rivet
- Byggnad riven (f.d. Vargöns trafikskola)
- Byggnader rivna (”Röda villan” med tillhörande garage).
- Tillbyggnad, galleria två har fyllt ut rummet mellan Norautron och Willys.
- På sida 68 saknas byggnad (restaurang, tidigare Carinas biljard)

- På sida 70 nämns ett äldre gårdshus men på kartan har det rivna garaget markerats.
- På sida 70 står Teliä men det ska vara Teli.
- Adresserna är fel: Östra vägen 3 är Östra vägen 1. AF Carlssons gata 18 är AF Carlssons gata 19.

Kommentar

Programmet justeras enligt punkterna ovan.

Efter nya överväganden och studier har restaurangen omvärderats till ”kulturhistoriskt värde”.

Frida fastigheter AB, KB Fridarosen, Frida Fastigheter Näckrosen 13 AB, Vänerborg Resedan 14 AB och Frida Fastigheter Resedan 15 AB, 2019-06-17

Kritik framförs mot att programmet i kapitlet *Att bygga vidare i staden* föreslår att ”Staden bör verka för att obebyggda fastigheter och fastigheter med stora ytor för parkeringsplatser tas i anspråk för ny bebyggelse innan byggnader rivs och byggnader förses med påbyggnader”. Man har också synpunkter på de utpekade parkeringsplatser som enligt kartan föreslås förtätas med byggnader. De förslag som presenteras i programmet är fattat med bristande kunskaper. Det saknas en konsekvens- och behovsanalys. Parkeringsplatserna inom kvarteret Myrten och Nässlan är väldigt viktiga för centrum. Tillsammans med parkeringen på torget sörjer de för besökare till centrum som kommer med bil. Byggnadsnämnden bör ta bort de två nämnda kvarteren i programmets del som berör förtätning.

Kommentar

Formuleringarna i kapitlet *Att bygga vidare i staden* ses över och ändras något.

Efter noggrannare fördjupning görs förändringar i kartan. Större delen av den föreslagna ytan inom kvarteret Myrten och Nässlan tas bort. Detta efter utredning kring var en framtida byggrätt kan placeras så att den blir ett tillskott till miljön utan att den öppenhet som finns idag mellan kvarteren går förlorad. Även övriga ytor ses över. Dessutom formuleras en bildtext som gör det tydligt att kartans förslag till ytor endast är tänkta som möjliga utredningsområden. Inget beslut om byggnation är fattat.

Hyresgästföreningen Bohus VänerDal, 2019-06-11

Programmet är väl genomarbetat. Flera av de föreslagna ytorna för förtätning är för små för att hitta ekonomisk förutsättning för kommersiell byggnation. Hur ska behovet av framtida parkeringar lösas om bostäder uppförs på innergårdar och parkeringsplatser? Ska den iordningställda parkytan där Huvudnässkolan låg grävas upp igen? Trafiksituationen som redan idag är kaotisk i de centrala delarna kommer med tillskott av bostäder försämrats. I det fortsatta planarbetet bör hänsyn tas till miljö- och klimatfrågan (Greenbuildning-certifiering).

Kommentar

Den grundläggande ingången i arbetet med programmet har varit med hållbarheten i fokus. Målsättningen har varit att definiera vad vår skatt av byggnadskultur består i och hitta en väg och en metod att ta vara på den. De övergripande miljöfrågorna behandlas i ÖP och i Föp Vänersborg-Vargön.

På f.d. Huvudnässkolans tomt finns en byggrätt genom gällande detaljplan. Det finns för tillfället inga planer på att bebygga fastigheten men kartan som markerar området anger möjligt utredningsområde för bebyggelse i framtiden utifrån kulturhistorisk och gestaltningsmässig utgångspunkt.

I övrigt se svar ovan till Frida fastigheter AB m.fl.

Centrumfastigheter Detrem KB, 2019-06-14

I avsnittet *Att bygga vidare i staden* sid. 56-59 under rubriken utveckling har det skapats ett ytterst förenklat och motsägelsefullt påstående. Parkeringarna i Myrten och Nässlan är skapade utifrån ett basbehov för innerstaden. Det är ytterst allvarligt att utan omsorg och förståelse för den levande innerstadens behov göra ett generellt antagande som kommer ligga till grund för framtida beslut. De utpekade byggrätterna på parkeringarna i kvarteren Myrten och Nässlan bör tas bort från programmet.

Kommentar

Se svar ovan till Frida fastigheter AB m.fl.

Handeln i Centrum, 2019-06-14

Viktigt att behålla stadens karaktär med äldre och vacker bebyggelse.

I en småstad är det viktigt att ha god tillgång till parkeringsplatser nära målet. Därför är det inte lämpligt att bygga i kvarteren Nässlan och Myrten där det i dag finns viktiga parkeringsplatser för centrum. Eftersom vi är en småstad kan vi inte förlita oss till allmänna kommunikationer på samma sätt som i en större stad. Därför är det viktigt att föreslå byggnationer i kvarteret Nässlan och Myrten tas bort från programmet.

Kommentar

Se svar ovan till Frida fastigheter AB m.fl.

Ekonomisk förening Myrten 8, 2019-06-17

Byggnaderna inom fastigheten har tillkommit under flera olika tidsepoker och med varierande kvalitet. Vid om- och tillbyggnader har inte hänsyn tagits till ett bevarande. Byggnaderna är tekniskt uttjänta med utformning och planlösning som gör dem svåra att bruka. Kartorna i programmet förmedlar bilden att byggnaden som gränsar mot Myrten 9 är en sammanhållen byggnad. I själva verket är stora delar av byggnaden en tillbyggnad med mycket enkel grundläggning och konstruktion. Det finns flera moderna tillägg t.ex. fönster och takfönster. Byggnaden har inte de kulturhistoriska värden som programmet tillskriver den.

Kommentar

Bebyggelseantikvarierna som gjort den kulturhistoriska värderingen har tittat på flera olika värden inför varje bedömning. Det finns få hus kvar från tiden före 1920 och ännu färre som inte har byggts om så att det inte längre går att känna igen. Därför bör alla äldre hus som har bevarat sin stil bevaras. Myrten 8 byggdes om i början av 1920-talet. Det branta taket är täckt av svart skivplåt. På vissa delar ligger skarvarna i en rak linje vilket berättar att taket kan vara lagt i början av 1900-talet. Fönstren av trä i botten- och övervåningen har ojämna glasrutor och ett formspråk som var vanligt runt 1910- och 1920-talet. Den breda hattprofilisten med tjockt färglager känns ålderdomlig. Hängrännor och stuprör har ett äldre utförande. De beskrivna

byggnadsdetaljerna visar på husets höga ålder. Genom åren har huset förändrats och byggts till. Tillbyggnaden in mot gården följer det ursprungliga husets form, men står på pelare och har sentida fönster. Det gör att vi kan se att detta är ett senare tillägg. Huset är unikt då det representerar en typ av byggnader som en gång i tiden var vanliga i vår stad men som numera nästan helt har försvunnit, äldre mindre verksamhetslokaler i centralt läge. Husets proportioner och detaljer förhöjer upplevelsen som känns äkta.

Förvaltningen står fast vid att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde, trots de brister och problem som fastighetsägaren beskriver.

Fastighetsägare Hasseln 4, 2019-05-16

Byggt 1925-26 av apotekare Barkstedt. Hans bror Elis bodde på 2:a våningen. Elis var konstnär och kallades "Den nye Zorn" men han var även missbrukare.

Husets två våningar är identiska och är på 120 m² vardera.

Huset byggdes sammantidigt som Vänersborgs kyrka renoverades och hade samma byggmästare. Källargolvet är hällar från det gamla kyrkgolvet. Dörren till pannrummet var tidigare kordörr.

Huset har en stenstomme med diagonalt liggande "luftkanaler" putsad med glimmer. I visa texter står att stommen är av trä.

Kommentar

Texten har kompletterats med informationen från fastighetsägaren.

Fastighetsägare Begonian 13 och Hyacinten 1, 2019-05-22

Beskrivningarna av Begonian 13 och 12 har förväxlat.

Kommentar

Texten har justerats.

Fastighetsägare Flädern 16, 2019-06-24

Det är positivt att programmet görs och en styrning av innerstadens bevarande och utveckling därmed kan hanteras tydligt av kommunens byggnadsnämnd.

1. De i programmet redovisade påbyggnaderna och förtätningarna är inte förenliga med bevarande av innerstadens kulturmiljö. De fördunklar kvarteren. Dagens kvarter, utan förtätning, skapar en behaglig äldre prägel i kvarteren.

2. Det finns fastighetsägare som försummar sina fastigheter och låter dem förfalla. Programmet borde därför ställa krav från kommunen på underhåll och bevarande.

Kommentar

1. När det gäller storleken på det som byggs nytt beskriver *Riktlinjer för förtätning* att ambitionen i framtiden ska vara att kommunen på ett mer noggrant sätt än tidigare ska studera de nya byggnadsvolymer i sitt sammanhang i staden, ihop med intilliggande byggnader och kvarter. Förvaltningen tar nu fram rutiner och arbetsmetoder som gör detta möjligt.

2. Genom att öka kunskapen om stadens historia och enskilda byggnader hoppas vi på ett ökat intresse hos fastighetsägarna för att bevara och vårda sina fastigheter. Detta gäller såväl privata som offentliga fastighetsägare.

Vi hoppas och tror även att råden och riktlinjerna som framkommer i kapitlet *Bevarande och utveckling* kan vara till hjälp vid underhåll och ändringar av byggnaderna i innerstaden. Vid bristande vård och underhåll av byggnader och trädgårdar kan byggnadsnämnden ingripa med stöd av plan- och bygglagen. Sedan några månader tillbaka finns inom förvaltningen en halvtidstjänst som enbart jobbar med tillsyn, vilket vi hoppas och tror kommer att göra skillnad på sikt.

Fastighetsägare Rönnen 2, 2019-05-09

Beskrivningen av Rönnen 7 innehåller en felaktighet. Takfriser och de horisontella banden är inte i gult tegel utan är murade med samma kalksandstegel som är fasadmateriäl på Rönnen 8. De tre husen Tron, Hoppet och Kärleken ritades av den kände arkitekten Eugen Thorburn och hålls ihop bland annat av materialvalen. Rönnen 2 (Hoppet) är uppfört i enbart rött tegel, Rönnen 8 (Tron) i enbart kalksandstegel medan Rönnen 7 (Kärleken) har samma röda tegel som Rönnen 2 och dekorationer utförda i samma kalksandstegel som Rönnen 8.

Kompletteringar till texten om Rönnen 7

Takpannorna har ursprungligt utseende. De ursprungliga smidesgrindarna har tagits bort och placerats på en annan fastighet. Huset renoverades på 1990-talet och inrymmer idag åtta lägenheter. Även den ursprungliga och oförändrade förrådsbyggnaden bör omnämnas och klassas som mycket högt kulturhistoriskt värde.

Allén är inte valmad utan hamlad.

Kompletteringar till texten på Rönnen 8

Garaget är byggt för ett 10-tal år sedan. Stilen har anpassats till bostadshuset. Även den ursprungliga och oförändrade förrådsbyggnaden bör omnämnas och klassas som mycket högt kulturhistoriskt värde.

Komplettering till texten Rönnen 2

Taket är av äldre enkupigt lertegel.

Kommentar

Uthusbyggnaden som berör Rönnen 7 och 8 har lagts till och beskrivs under Rönnen 7. Texterna i kvartersbeskrivningen och beskrivningen under fastigheterna Rönnen 2, 7 och 8 har kompletterats och justerats utifrån informationen.

Privatperson 1, 2019-05-23

Är glad för att kommunen försöker bevara stadens själ och fortsätta bygga i samma anda som befintliga byggnader, dvs. lite lägre trähus och öppna ytor med mycket grönt. Är därför förvånad över att kommunen släppt fram höga flerbostadshus på Holmängs hage och i kvarteret Misteln. Hur kan det få bli byggnader med det jättefula moderna uttrycket med många våningar med inglasade balkonger och platta tak? Hur kan kommunen släppa igenom detta om man strävar efter en enhetlig stil?

Kommentar

Det nu framtagna programmet för bevarande och utveckling hanterar frågan om hur vi bör bygga nytt i den centrala staden. I inledningstexten till kapitlet "Att bygga vidare i staden" formuleras detta sammanfattat: *"Bevarande och utveckling är olika sidor av samma mynt. Nya byggnader ska tillkomma i respekt med det som byggts innan, oavsett när det tillkommit. Vänersborg har många olika årsringar som har sina specifika värden. Synen på förnyelse har varierat över åren och tagit sig olika uttryck. Arkitektoniska och kulturhistoriska värden ska bedömas utifrån den tid de tillkommit. Nya byggnader kan inspireras av äldre arkitektur men också hitta helt nya uttryck om de harmonierar med stadens identitet."*

Man kan se här att tanken inte är att sträva efter en "enhetlig stil". Istället är målet att alla tider med alla olika stilar ska kunna ses i en varierad och på det viset rik stadskärna. Precis som det är idag. Därför ska också nya tillskott som har en tydlig nutidsprägel i utformningen få ta plats i stadsrummet om detta görs med respekt för den omgivande bebyggelsen och med hög kvalitet i utformningen.

När det gäller storleken på det som byggs nytt kan vi i programmets "Riktlinjer för förtätning" se att ambitionen i framtiden ska vara att kommunen på ett mer noggrant sätt än tidigare ska studera de nya byggnadsvolymer i sitt sammanhang i staden, ihop med intilliggande byggnader och kvarter. Förvaltningen tar nu fram rutiner och arbetsmetoder som gör detta möjligt.

Privatperson 2, 2019-06-17

En stor eloge till kommunen som tagit fram en utredning om bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad.

Kommunen har inte följt de riktlinjer som finns i programmet i sin hantering av Misteln 22 som har fått för många våningar. Det är således med förhoppning att våra styrande ser framsynt på framförda synpunkter och ser till att det blir en sansad och vettig stil på byggnationen på fastigheten Misteln 22, så att vi kan vara stolta över vår fina stad även i framtiden.

Kommentar

När det gäller storleken på det som byggs nytt kan vi i programmets *Riktlinjer för förtätning* se att ambitionen i framtiden ska vara att kommunen på ett mer noggrant sätt än tidigare ska studera de nya byggnadsvolymer i sitt sammanhang i staden, ihop med intilliggande byggnader och kvarter. Förvaltningen har nu börjat arbeta med rutiner och arbetsmetoder som gör detta möjligt.

Den fortsatta programprocessen

Byggnadsnämnden godkänner upprättad samrådsredogörelse och föreslår Fullmäktige att anta ”*Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad*”. I samband med antagandet ersätts gällande Bebyggelsemiljöprogram från 1992 genom att det äldre programmet upphävs.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN