Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2025.2

Ändring av stadsplan för **delar av Väners-borgs stad, nr 1/28,** Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

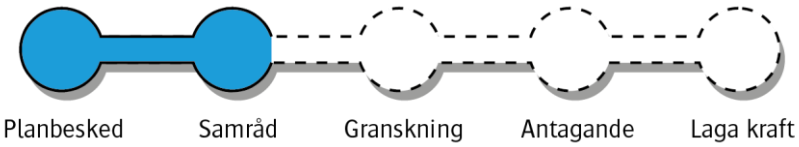
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 4 mars 2025 BN § 18
Upprättad: februari 2026

Samrådstid: 24 februari – 20 mars 2026

Den ursprungliga planen består av en plankarta och en beskrivning som även innehåller bestämmelser. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
https://www.vanersborg.se/tycktill

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning för ändringen

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

FÖRÄNDRINGAR 4
ÄRENDEINFORMATION 4
GENOMFÖRANDETID 5
ÄNDRING AV DETALJPLAN 5
GRÄNSER 6
ALLMÄN PLATS 6
KVARTERSMARK 7
VATTENOMRÅDE 15

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **16**

KOMMUNALA PLANER 16
ÖVERSVÄMNINGSRISK 18

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **19**

MOTIV TILL REGLERING 19

KONSEKVENSER **21**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 21
EKONOMISKA 22
MILJÖKVALITETSNORMER 22
KULTURMILJÖ 22
MILJÖ 23

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga planen var att reglera befintlig bebyggelse samt att möjliggöra för ny, såväl sammanbyggd som fristående, bebyggelse söder om järnvägen.

Stadsplan nummer 1 antogs i två etapper, år 1928 och 1930, och fick aktbeteckningarna 1/28 och 1/30 även fast att plankartan och planbeskrivningen är densamma. Målet är att ändra såväl 1/28 och 1/30, men inom ramen för denna planprocess hanteras enbart ändringen av 1/28.

Många av egenskapsbestämmelserna i plan 1 är utdaterade och hanteras idag genom användningsbestämmelser eller lagstiftningen i övrigt. Såväl plankartan som planbestämmelserna är svårtolkade vilket gör att ”tydlighetskravet” enligt 4 kap. 32 § Plan- och bygglagen (2010:900) inte uppfylls. Det finns en osäkerhet för såväl fastighetsägare som handläggare i vilka planbestämmelser som gäller för respektive fastighet. Av denna anledning har byggnadsnämnden gett förvaltningen i uppdrag att ändra plan 1 för att ta bort överflödiga planbestämmelser och anpassa plankartan så långt möjligt till verkliga markanvändningar. Det har dock inte gjorts någon analys på byggnadsnivå och därför har eventuella planstridiga byggnader inte rättats till. Ändringen gäller för den del av befintlig stadsplan som fortfarande gäller, vilket omfattar 163 fastigheter. För Nejlikan 4 och Krassen 8 upphävs stadsplanen, och för Lyckhem 1:1 delar av stadsplanen.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

BESKRIVNING

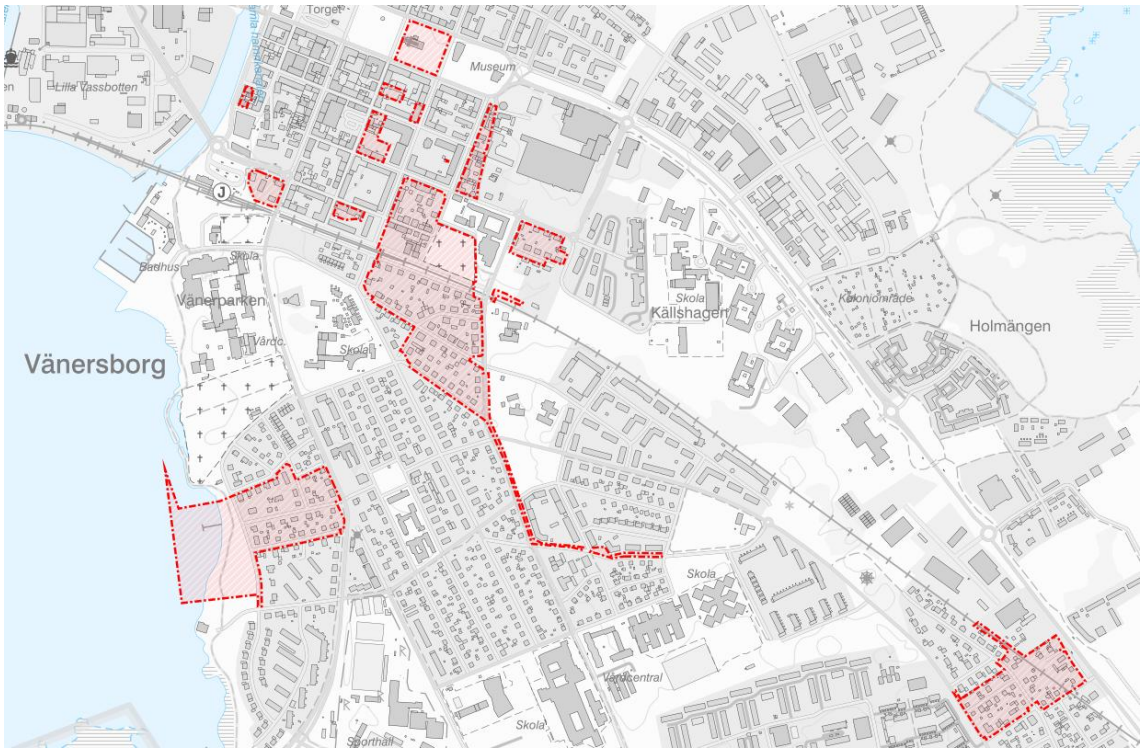
Förändringar

Förändringen är att överflödiga planbestämmelser tas bort och kvarvarande bestämmelser tolkas till dagens nu gällande, se under ”ändring av detaljplan”. Plankartan anpassas så långt möjligt till verkliga markanvändningar. Det har dock inte gjorts någon analys på byggnadsnivå och därför har eventuella planstridiga byggnader inte rättats till.

För fastigheterna Nejlikan 4, Krassen 8 och del av Lyckhem 1:1 upphävs stadsplanen. För Nejlikan 4 motiveras det utav att pågående markanvändning (bostäder) strider mot gällande plan och fastighetsägaren har ingen möjlighet till utveckling av fastigheten. Byggnadsnämnden kan inte heller neka bygglov för industri, vilket området inte är lämpligt för. För Krassen 8 motiveras ett upphävande av att kvarvarande del är en rest om 12 m^2. För Lyckhem 1:1 motiveras ett upphävande av att den delen av stadsplanen är en rest inom vattenområdet som är onödig.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.
Den 4 mars 2025 § 18 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av stadsplan nr 1 (1/28), Stadsplan för delar av Vänersborgs stad. Ändringen av 1/28 berör ett tjugotal kvarter i Vänersborg.



Områden som berörs av ändringsförslaget (inkluderat ytor som föreslås upphävas).

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd första kvartalet 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning andra kvartalet 2026. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen tredje kvartalet 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Denna ändring får ingen ny genomförandetid. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 1943-10-12. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

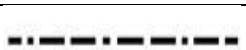
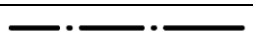
Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Markanvändningen i gällande stadsplan ska fortsätta gälla.

Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till moderna förhållanden för bebyggelsen bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av stadsplanen.

I planer från tiden före 1987 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som fortsatt är gällande i den kvarvarande delen av stadsplanen från 1928, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas nedan.

Gränser

Bestämmelse stadsplan 1/28	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**	
Gränslinje belägen tre meter utanför det område som beröres av förslaget		Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området
Gällande områdes- och bestämmelsegräns		Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Allmän plats

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

Bestämmelser stadsplan 1/28	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
a, Att de med gul färg markerade områdena skola vara gator och allmänna platser med de bredder, som angivits å kartan,	GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring
b, att de enkelt grönt streckade områdena skola vara allmänna platser avsedda till planteringar, samt att de med dubbelt grönt streckade skola vara allmänna platser avsedda till andra allmänna ändamål	PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Ingen ändring

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 1	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
§ 2 Allmän byggnad, Kyrka	R_1	Lokal för religiösa ändamål, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring
§ 2 Trafikområde (Järn- och spårvägar, bilvägar, flyghamn, magasin, varuskjul)	T_1	Järnväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring
	GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring
§ 3 Inom med bokstäverna IN markerade kvarter eller kvartersdelar få byggnader icke uppföras för annat än industri, garage, upplag och därmed jämförliga anläggningar. Bostäder få här icke uppföras i större utsträckning än som erfordras för sådan anläggnings bevakning.		Bestämmelsen upphävs	Upphävd bestämmelse. Eftersom pågående markanvändning (bostäder) strider mot gällande plan har fastighetsägaren ingen möjlighet till utveckling av fastigheten. Byggnadsnämnden kan inte heller neka bygglov för industri, vilket området inte är lämpligt för.
Tolkad bestämmelse utifrån plankartan: Det som inte har någon av ovan angivna användningar är annan kvartersmark	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
	C	Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
	s_1	Centrum endast i bottenplan, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
	K	Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
	M	Begravningsplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
	O1	Hotell, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
	P	Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
	S1	Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen tolkas till historisk markanvändning.
§ 1 Byggnad får icke uppföras till större våningsantal än två våningar	f_1	Högsta antal våningar är 2, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
§ 1 Byggnad får icke uppföras till större höjd i meter än 7,5	h_1	Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
§ 1 Byggnad får icke uppföras till större våningsantal än tre våningar	f_4	Högsta antal våningar är 3, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
§ 1 Byggnad får icke uppföras till större höjd i meter än 11. Vid bredare gator 12 meter för byggnader innehållande butiker	h_3	Högsta byggnadshöjd är 12 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Bestämmelsen förenklas. Alla egenskapsytor med tre våningar får byggnadshöjden 12 meter.
§ 4 Inom med svarta kryss markerade kvartersdelar endast få uppföras byggnader av det slag och på det sätt som nedan i § 10 stadgas	symbol	Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring. Med uthus och garage avsågs inte byggnader inredda för bostadsändamål. Enligt gällande lagstiftning ingår inte bostad i komplementbyggnad.
§ 5 Inom med svarta prickar markerade kvartersdelar skall gälla: a) att de icke får bebyggas; b) att de icke få under markens plan för något ändamål inredas	symbol	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
§ 6 Inom med bokstaven S efter romersk siffra markerade kvarter eller kvarterdelar huvudbyggnader skola sammanbyggas med varandra helt, i grupper, som å kartan angives	f_5	Endast sammanbyggda huvudbyggnader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring: Planen anpassas till befintliga förhållanden, vilket innebär att endast de kvarter med merparten sammanbyggda hus får bestämmelsen.
§ 7 Inom med bokstaven Ö efter romersk siffra markerade kvarter eller kvartersdelar huvudbyggnader skola uppföras fristående eller ock sammankopplas i tomtgräns två och två, där Länsstyrelsen på framställning av Byggnadsnämnden prövar skäligt att för viss tomtgräns sådan sammankoppling sker.	f_2	Huvudbyggnader ska uppföras fristående eller två och två sammanbyggda i fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
§ 8 inom med bokstaven F efter romersk siffra markerade kvarter eller kvartersdelar huvudbyggnaderna skola uppföras fristående.	f_3	Endast friliggande bostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
§ 9 Bostadslägenheter å varje särskild tomt icke få uppgöras till större antal, än som å kartan markerats med arabisk siffra efter ovan angivna beteckningar samt att hus av mer än två våningars höjd vid varje trapp- eller hissplan icke få uppföras mer än å mellantomt två och å hörntomt 3 med kök försedda bostadslägenheter.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Lägenhetsantal regleras idag genom lämplighetsprövningen i bygglovet, avseende tillgänglighet, storlek på lägenheter m.m.
§ 10 Inom samtliga kvartersdelar med undantag för de med svarta prickar markerade, byggnader få, då byggnadssätt om högst två våningars höjd användes, uppföras av nedan nämnda slag, varvid dessa med undantag för de under mom. b) nämnda, skola inberäknas i den del av tomten, som enligt gällande bestämmelser får bebyggas: a) uthus, garage och trädgårdspaviljonger, för vilka skola gälla:		Se nedan	Se nedan
att de icke få hava större areal än 30 m2;	e_1	Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 m² per fastighet. Öppna komplementbyggnader enligt e_3 ingår inte, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring: Förläggs endast på områden med högst två våningar.
att de må inredas i terassbyggnad endast där Byggnadsnämnden finner terrängen lämplig för dylik byggnad;		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Hanteras inom ramen för lovhandläggning.

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
att de få uppföras i gräns mot grannes tomt, där Byggnadsnämnden finner detta förenligt med ett planmässigt, ändamålsenligt och prydligt byggande av kvarteret;		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Hanteras inom ramen för lovhandläggning.
att de icke få givas större höjd än två (2) meter sjuttio (70) centimeter till takfot och tre och en halv (3,5) meter till taknock, men att vägg, som förlägges i gräns mot grannes tomt icke får givas större höjd än tre (3) meter;	h_2	Högsta nockhöjd på [komplementbyggnad] är [3,5] meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggnads- och vägghöjd tas bort eftersom det är överflödig reglering. Förläggs endast på områden med högst två våningar.
att garage och uthus få uppföras endast för å tomten boendes privata bruk;		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Ingår i bostadsändamål
b) öppna byggnader och pergolor, uppförda av pelare och väggar av sådan beskaffenhet att högst 3/5 av byggnadens omkrets utgöres av vägg eller glasparti och att dess höjd icke överstiger 3/5 av huvudbyggnadens höjd. Sådan öppen byggnad får uppföras oberoende av byggnadsstadgans och byggordningens föreskrifter såväl om avstånd till gräns mot grannes tomt som om brandmur, ävenså oberoende av gällande stadsplanebestämmelser om frittliggande eller sammankopplade hus under förutsättning: att den icke uppföres på sådant sätt att belysningen å angränsande tomter i avsevärd mån försämras; att då den uppföres i gräns mot grannes tomt, den i tomtgränsen belägna väggen icke har större höjd än 2,2 meter; att då den icke uppföres i gräns mot grannes tomt, den indrages därifrån minst 1,75 meter;	e_3	[Öppna komplementbyggnader och pergolor får uppföras med högst 3/5 av omkretsen utförd som vägg, med en höjd som inte överstiger 3/5 av huvudbyggnadens höjd, under förutsättning att vägg i tomtgräns inte överstiger 2,2 meters höjd och att byggnaden i annat fall placeras minst 1,75 meter från tomtgräns], PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Bestämmelsen förenklas. Förläggs endast på områden med högst två våningar.
c) Byggnadsnämnden må, där den		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Ogiltig planbestämmelse. Hanteras idag

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
finner det i särskilt fall vara förenligt med ett planmässigt, ändamålsenligt och prydligt byggande av kvarteret medgiva större höjd och areal å uthus och garage, ävenså medgiva uppförande av garage i större omfattning än som ovan i mom. a) och b) bestämmes			genom liten avvikelse, 9 kap. 60 § Plan- och bygglagen.
§ 11 Beträffande hur stor del av tomt som får bebyggas skall gälla: a) att gård må hava minde yta och bredd än som föreskrives i byggnadsstadgan för rikets städer, där inom byggnadskvarterens inre förekommer sådant område, som ovan sagts i § 5 b) att inom med Ö och F betecknade kvarter eller kvartersdelar byggnader icke får upptaga mer än 1/5 av tomts areal		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Återfinns ingen del av planen som har prickmark i kvarterets inre.
	e_2	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Öppna komplementbyggnader enligt e_3 ingår inte, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
§ 12 Huvudbyggnad skall uppföras i gatulinje eller där sådant område som ovan angivits i § 5 finnes, i den mot gata vettande gränslinjen för den kvartersdel, inom vilken huvudbyggnaden får uppföras, såvida icke byggnadsnämnden på grund av terrängens beskaffenhet eller av arkitektoniska skäl prövar lämpligt att byggnad indrages från sålunda bestämd linje.	p_1	[Huvudbyggnad ska placeras i gatulinjen eller, om förgård finns, i inre förgårdslinjen], PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
§ 13 Huvudbyggnads och uthus avstånd från gräns till grannes tomt, inom med Ö och F betecknade kvarter eller kvartersdelar, då byggnaden icke förlägges i tomtgräns, skall uppgå till minst 6 meter, vid vilket avstånd från tomtgränsen fönster till boningsrum må anordnas, såframt läng-	p_2	Huvudbyggnad ska, om denna inte förläggs i fastighetsgräns, placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot granntomt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Bestämmelsen förenklas. Avstånd mot gata regleras vanligtvis med prickmark.

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
den av mot tomtgräns vettande fasad icke överstiger 14 meter. Överstiger nyssnämnda fasad 14 meter må fönster till boningsrum icke anordnas på mindre avstånd från gräns till grannes tomt än huvudbyggnadens höjd.			
§ 14 Beträffande huvudbyggnads höjd skall gälla: a) att den skall räknas från angränsande gata, såvida icke byggnadsnämnden prövar skäligt medgiva, att höjden räknas från den huvudbyggnaden omgivande markens plan b) att byggnadens tak till ingen del, där byggnad uppföres till två eller flera våningar, får överskrida den sektion, som inneslutes av högsta tillåtna höjd och en från denna i 1/2 rät vinkel dragen linjen, såvida icke byggnadsnämnden prövar skälighet att av arkitektoniska skäl medgiva mindre avvikelser.		Bestämmelsen upphävs	Förändring: a) Byggnadshöjd beräknas enligt 1 kap. 3 § Plan- och byggförordningen (2011:338). b) Rättspraxis styr vilken storlek på takkupa som får uppföras innan det påverkar den beräkningsgrundande höjden.
§ 14 Beträffande huvudbyggnads höjd skall gälla: c) att bostäder och andra lokaler, i vilka människor någon avsevärd del av dygnet vistas, icke få inredas ovan den för varje kvartersdel fastställda högsta hushöjden, dock må efter byggnadsnämndens prövning i varje särskilt fall i trähus om två våningars höjd och stenhus om högst tre våningars höjd rum inredas å vinden, upptagande för trähus sammanlagt högst 1/3 och för stenhus högst 1/2 av vindens yta.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Ursprungsbestämmelsen avsåg troligen reglera brandskydd. Idag avgör lämpligheten i lovprocessen om det finns möjligheter till vindsinredning, och i vilken omfattning. Dessutom föreslås i ”Ett nytt regelverk för bygglov” att bygglov ska få ges för vindsinredning i bostadshus i strid med vindsinredningsförbud i detaljplan. Idag hanteras brandskydd genom Boverkets Byggregler (BBR).
§ 14 Beträffande huvudbyggnads höjd skall gälla: d) att källare räknas som våning, om överkanten av dess takbjälklag		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Källare definieras genom 1 kap. 4 § Plan- och byggförordningen (2011:338).

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
är belägen högre än 1,5 meter över omgivande markytas medelhöjd, såvida icke byggnadsnämnden på grund av terrängförhållanden finner undantag härifrån böra medgivas.			
§ 15 Beträffande byggnads utformning skall gälla: a) att byggnad ska uppföras och städse hållas i den prydlighet och arkitektoniska utformning som tomtens belägenhet, närliggande byggnaders beskaffenhet och stadsbilden i sin helhet påfordra b) att fasad som icke är gatufasad men dock är synlig från gata eller allmän plats ska behandlas som fasad mot gata		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Detta regleras idag genom Plan- och bygglagen.
§ 15 Beträffande byggnads utformning skall gälla: c) att takkupor och annan uppbyggnad ovan takplanet ej får uppföras synliga från gata eller allmän plats å hus med mer än en våning, dock må byggnadsnämnden i särskilt fall medgiva sådan uppbyggnad, om den icke inverkar menligt på stadsbilden och belysningen till omgivande byggnader därigenom icke i avsevärd grad försämras		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: I innerstan och således även riksintresset för kulturmiljövård finns lagstöd för att hantera varsamhet och förvanskningsförbud för byggnader. För tvåvåningshus utanför innerstan skulle en takkupa kunna inverka på tillåten höjd/våningsantal. Istället för att hindra alla takkupor är det lämpligare att ärenden prövas från fall till fall.
§ 15 Beträffande byggnads utformning skall gälla: d) att där byggnader med varandra sammankopplas eller sammanbyggas, skola de så uppföras att deras sektioner i tomtgränsen täcka varandra och så att deras yttre samstämma med varandra		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Det finns en bestämmelse som reglerar sammanbyggda hus. I övrigt hanteras det genom lämplighetsprövningen i bygglovet.
§ 16 Beträffande byggnads material och brandmurar ska gälla: a) Att byggnad av trä, korsvirke		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Ursprungsbestämmelsen avsåg reglera brandskydd mellan byggnader. Idag finns det byggnadstekniska möjligheter

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
eller därmed jämförliga konstruktioner icke få uppföras till större höjd än 7,5 meter och till mer än 2 våningar, undantag härifrån skola dock de med III S L betecknade kvartersdelarna utgöra, inom vilka byggnad bestående av två våningar av trä på en undervåning av sten få uppföras under förutsättning att de uppdelas med brandmurar så att byggnadsytan mellan dem icke överstiger 300 m2, dock må byggnadsytan i hörn om rät vinkel eller spetsigare än rät uppgå till 400 m2 utan att uppdelas med brandmur.			att bygga högre trähus, vilket gör bestämmelsen onödig. Idag hanteras brandskydd genom Boverkets Byggregler (BBR).
§ 16 Beträffande byggnads material och brandmurar ska gälla: b) Att byggnad av trä icke får uppföras inom de för sammanbyggda hus avsedda kvarteren och kvartersdelarna, vilka är belägna norr om Uddevalla- Vänersborg-Herrljunga järnväg, dock må beträffande redan befintlig träbyggnad ändringar utföras även i den utsträckning att de jämlikt kung. kungörelsen av den 18 januari 1908 äro hänförliga till nybyggnad, såframt byggnadens höjd icke överstiger 8 meter och icke är inredd i mer än 2 våningar		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Planen anpassas till befintliga förhållanden. Det finns ett antal fastigheter med byggnader av trä (som inte får nyuppföras), som stått i över hundra år – vilka flertalet även är utpekade med högt kulturhistoriskt värde. Brandskydd hanteras genom Boverkets byggregler.
§ 16 Beträffande byggnads material och brandmurar ska gälla: c) Att brandmur vid byggnadssätt om högst två våningars höjd icke behöver anordnas i gräns mot grannes tomt mellan hus, som med varandra sammanbyggas och som inredas för högst 2 familjer vardera, såvida icke husens sammanlagda yta överstiger 300 m2, i vilket fall brandmurar skola anordnas så att huslängan blir helt uppdelad i för mellantomt delar		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Brandskydd hanteras idag genom Boverkets byggregler.

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
om högst 300 m2 yta för hörntomt, delar om högst 400 m2 yta vardera. brandmur inom den med II Ö markerade kvarterdelarna behöver ej uppdragas över takytan om taket täckes med tegel eller därmed jämförligt material.			
§ 17 Industriella eller därmed jämförliga anläggningar, ävenså byggnader för upplagsändamål icke få uppföras annat än inom enligt gällande bestämmelser, härför avsedda kvarter eller kvartersdelar		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Användningsbestämmelsen reglerar detta.
§ 18 Inom de med bokstaven T betecknade kvarteren och kvartersdelarna, inom vilka byggnader icke få uppföras för annat än trafikändamål, bostäder icke få uppföras i större utsträckning än som erfordras för trafikmedlens bevakning.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Användningsbestämmelsen reglerar detta.
§ 19 inom med bokstaven BO markerade kvarter och kvartersdelar byggnader icke få uppgöras för annat än begravningsändamål		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Användningsbestämmelsen reglerar detta.
Gator med gröna ringar inneslutna av gröna heldragna linjer skola trädplanteras		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Planen anpassas till befintliga för-hållanden. Eventuellt fortsatt aktuella träd ligger idag på kvartersmark.
Gator och platser skola hava de höjder som angivas av röda siffror		Bestämmelser upphävs.	Förändring: Angivna höjder överensstämmer inte med verkligheten.
Bestämmelser enligt Byggnads- och Brandstadga, 8 maj 1874		Bestämmelser upphävs.	Förändring: Ingår numer i användningsbestämmelser och gällande lagstiftning (Plan- och bygglagen och Boverkets byggregler).

Vattenområde

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för vattenområde.

Bestämmelser stadsplan 1	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
§ 2 Vattenområde	W	Vattenområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring
	PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Förändring: Planen anpassas till befintliga förhållanden. Planbestämmelsen reglerar idag både vatten- och landområde. Landområdet har sedan 1970-talet utnyttjats som park. Vänersborgs kommun är fastighetsägare.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

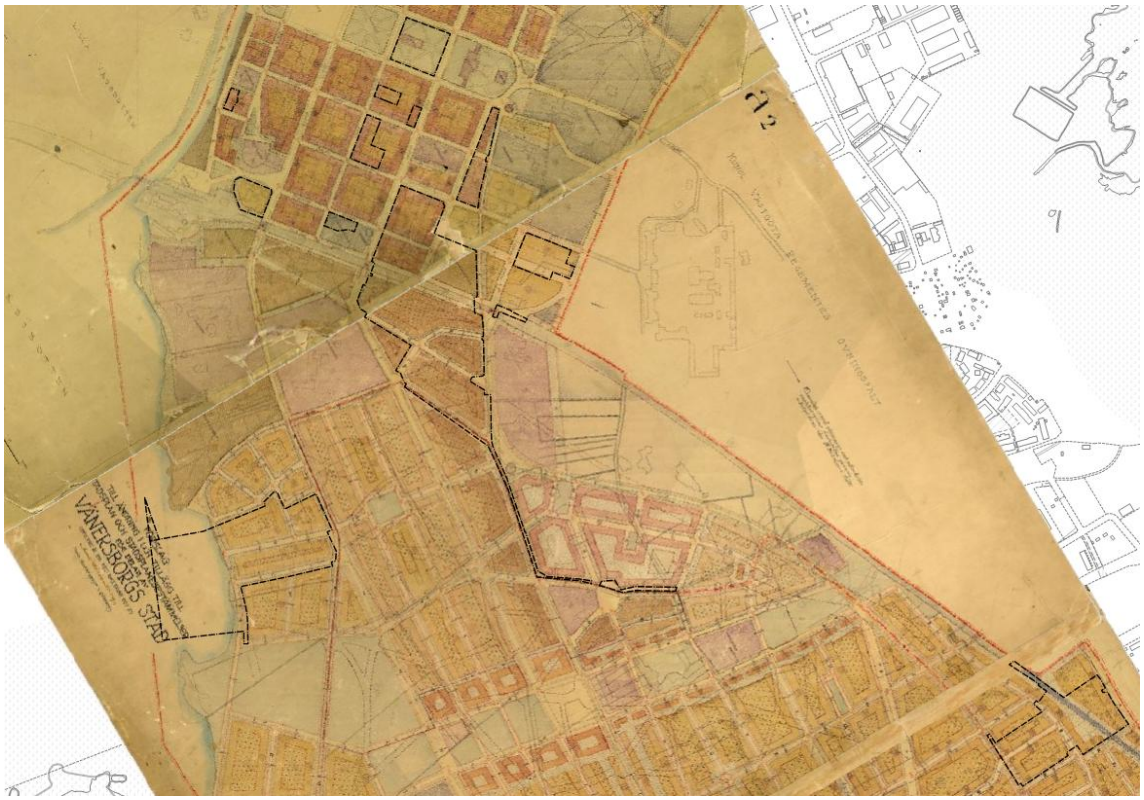
Kommunala planer

Gällande översiktsplaner

Ändringsförslaget påverkar inte markanvändningen och bedöms vara i enlighet med gällande översiktsplan (2017) och fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön (2023).

Gällande stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 1/28. Planen antogs år 1928 med avsikten att reglera befintlig bebyggelse och möjliggöra för ny bebyggelse söder om järnvägen. Den del av stadsplanen som fortfarande gäller och som är avsedd att ändras är markerad med svart linje i bilden nedan.



Gällande plankarta. Svart avgränsning visar aktuellt område för ändringen (det vill säga, hela kvarvarande delen av stadpslanen).

Gällande tomtindelning

Fram till 1987 fanns det vid sidan av stadsplanen en planform benämnd tomtindelning. Som namnet antyder så reglerade tomtindelningen ett kvarters indelning i tomter (fastigheter). Fram till 1972 och tillkomsten av fastighetsbildningslagen var tomtindelningen en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanelagt område bilda fastigheter. Genom att tomtindelningen fastställdes så bildades en tomt administrativt. Detta följdes sedan upp med en tomtmätning som innebar att fastigheten bildades rättsligt. I och med fastighetsbildningslagens tillkomst 1972 så upphörde obligatoriet och tomtindelningen blev ett instrument som kunde användas när det krävdes för att säkra en ny stadsplans genomförande.

Inom planområdet finns 32 tomtindelningar, se tabell.

1580K-B1/1957	1580K-B10	1580K-B11	1580K-B13
1580K-B17	1580K-B2/1979	1580K-B21	1580K-B4/1962
1580K-B6/1962	1580K-D5	1580K-E12	1580K-F9
1580K-F12	1580K-F15	1580K-F18	1580K-L8
1580K-L9	1580K-L30	1580K-L43	1580K-L46
1580K-M3	1580K-M13	1580K-M14	1580K-N9
1580K-O6	1580K-R4	1580K-R7	1580K-S39

1580K-S48	1580K-T21	1580K-U3	1580K-ÅLDER

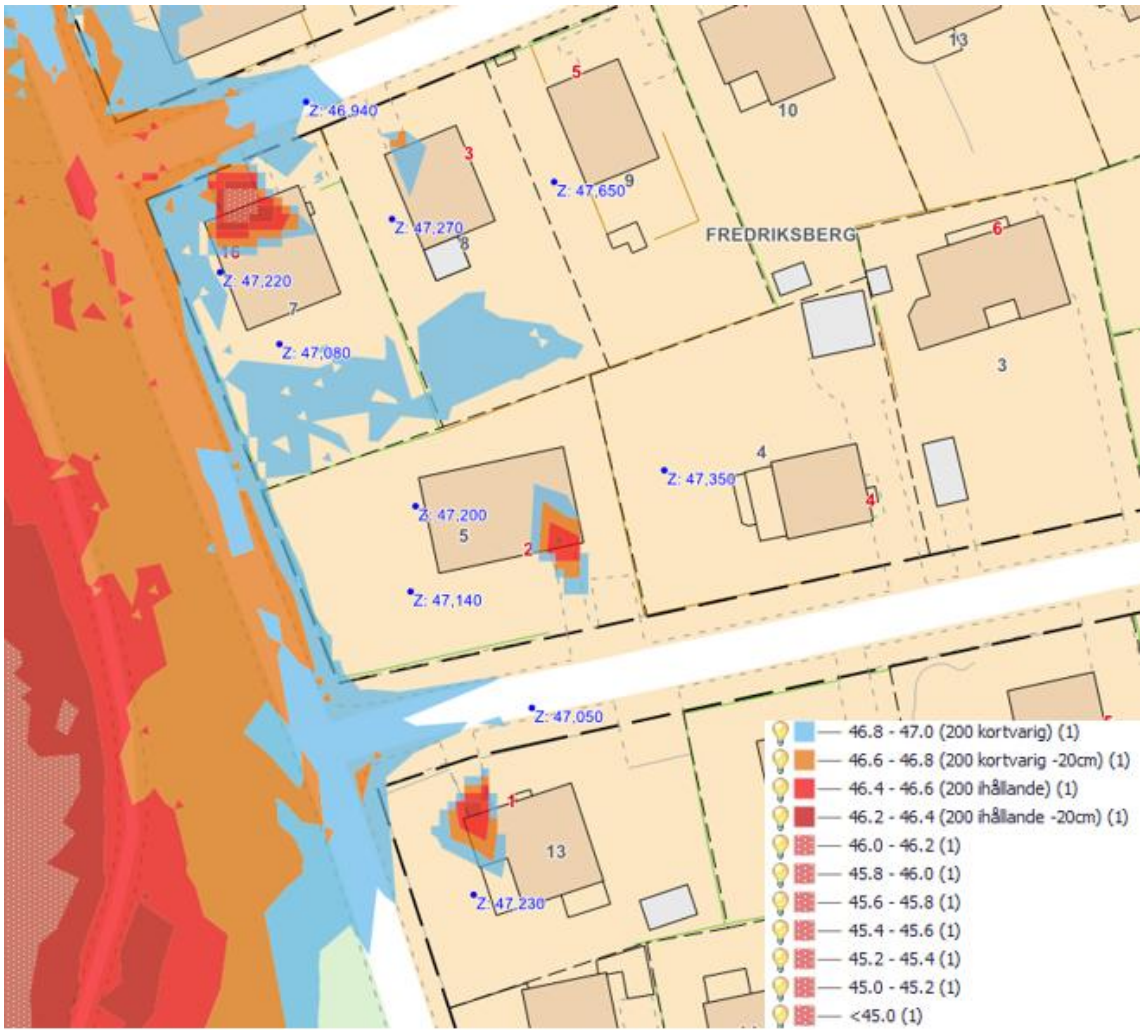
Inom planområdet finns även tre fastighetsplaner, 1580K-B1/1996, 1580K-B1/1992 och 1487K-B1/2007. Dessa fungerar på liknande sätt som tomtindelningar.

En tomtindelning eller en fastighetsplan är numera att betrakta som en fastighetsindelningsbestämmelse i gällande detaljplan. All mark är bebyggd sedan lång tid tillbaka vilket medför att tomtindelningar/fastighetsplaner har spelat ut sin rätt. Det har under åren dessutom gjorts avvikelser från dessa, vilket gör att det vid en plantolkning uppstår skillnader mellan detaljplanen och förrättningsakter. Det försvårar handläggningen eftersom det påverkar prövningen av planenligt utgångsläge (9 kap. 30 § Plan- och bygglagen (2010:900)). Fastighetsindelningsbestämmelserna (tomtindelningarna/fastighetsplanerna) upphävs i samband med att denna ändring får laga kraft.

Upphävandet av tomtindelningarna/fastighethetsplanerna innebär att förändringar vid fastighetsbildning och eventuellt framtida byggande underlättas. Upphävandet innebär ingen ändring vad gäller fastighetsgränser, kvartersnamn eller fastighetsbeteckningar. Taxeringsuppgifter påverkas inte heller. Ny fastighetsbildning prövas i enlighet med villkoren i fastighetsbildningslagen medan bebyggelse regleras i detaljplanen. Markens användning och byggrätt regleras även fortsättningsvis genom detaljplanen.

Översvämningsrisk

För fastigheterna **Fredriksberg 4, Fredriksberg 5, Fredriksberg 7, Fredriksberg 8, Fredriksberg 9** och **Uttern 13** har inom ramen för detta planarbete översvämningsfrågan utretts. Enligt kommunens Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov ska såväl utveckling av befintlig bebyggelse som ny enstaka permanentbyggnad klara 200-årsnivå (+47,0 m) eftersom det här förväntas begränsad vinduppstuvning. Komplementbyggnader är undantagna kraven. Tillfartsvägen ska klara av +46,8 m. Idag är merparten av fastigheternas yta på en marknivå högre än +47,0 meter, vilket gör att det finns goda möjligheter att återuppbygga ett hus inom fastigheten utan större anpassningar. Tillfartsvägarna klarar angiven höjd.



Kartbild som redovisar marknivåer i förhållande till förväntat översvämningsrisk (200-års).

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gata. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Park. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Kvartersmark

Begravningsplats. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Bostäder. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Centrum. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Centrum endast i bottenplan. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Hotell. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Järnväg. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Kontor. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Lokal för religiösa ändamål. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Parkering. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Förskola. Tolkad bestämmelse utifrån ursprunglig plankarta.

Högsta antal våningar. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Högsta byggnadshöjd är xx meter. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark). Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Endast sammanbyggda huvudbyggnader. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Huvudbyggnader ska uppföras fristående eller två och två sammanbyggda i fastighetsgräns. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Endast friliggande bostadshus. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 m² per fastighet. Öppna komplementbyggnader enligt e_3 ingår inte. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Öppna komplementbyggnader och pergolor får uppföras med högst 3/5 av omkretsen utförd som vägg, med en höjd som inte överstiger 3/5 av huvudbyggnadens höjd, under förutsättning att vägg i tomtgräns inte överstiger 2,2 meters höjd och att byggnaden i annat fall placeras minst 1,75 meter från tomtgräns. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Högsta nockhöjd på [komplementbyggnad] är [3,5] meter. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Öppna komplementbyggnader enligt e_3 ingår inte. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Huvudbyggnad ska placeras i gatulinjen eller, om förgård finns, i inre förgårdslinjen. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Huvudbyggnad ska, om denna inte förläggs i fastighetsgräns, placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot granntomt. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

Vattenområde

Vattenområde. Bestämmelsen återfanns i ursprungsplanen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Sammanlagt 163 fastigheter berörs av den kvarvarande delen av stadsplan 1. För samtliga utom tre fastigheter kommer ändringen att fortsätta gälla i framtiden. För dessa fastigheter tas ett antal planbestämmelser bort för att underlätta handläggning. Stadsplanen är genomförd och ingen fastighetsbildning behövs.

För fastigheten **Nejlikan 4** föreslås stadsplanen upphävas. Nejlikan 4 är i stadsplanen angiven som industri. På platsen finns dock sedan 1960-talet bostadshus med tillhörande uthus, uppförda med bygglov. Den pågående markanvändningen bostäder strider därmed mot gällande stadsplan, vilket medför hinder i fråga om utveckling av byggnaden och fastigheten. De flesta potentiella åtgärder hade varit planstridiga och därmed inte kunnat beviljats. Samtidigt kan byggnadsnämnden, enligt gällande plan, inte neka bygglov för industriverksamhet och det skulle var högst olämpligt med en sådan ändrad markanvändning.

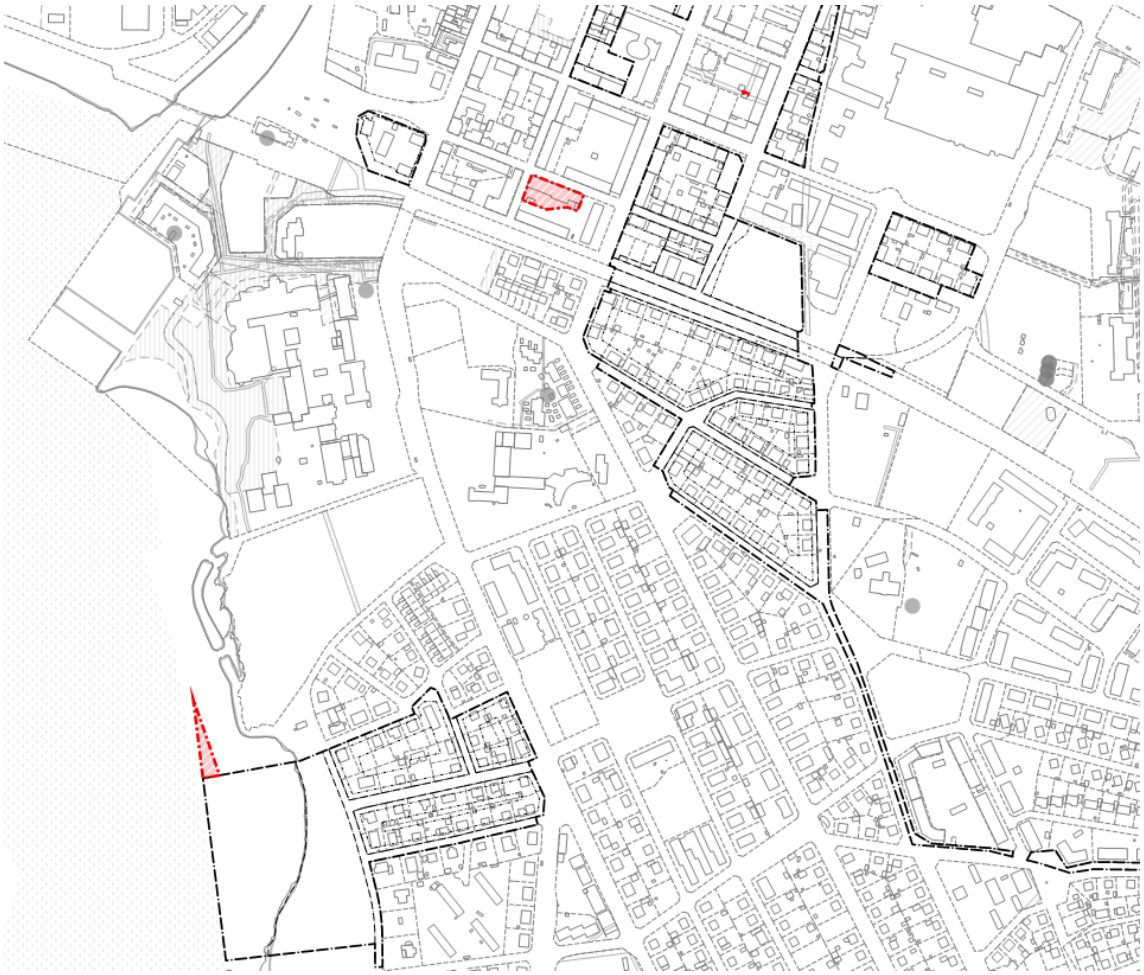
Det finns även kända föroreningsförhållanden inom kvarteret, kopplade till tidigare verksamhet (gasverk som avvecklades 1955). Enligt miljökontorets bedömning är marken sannolikt inte sanerad, vilket påverkar förutsättningarna vid såväl planläggning som bygglovsprövning. Samtidigt prövas alltid frågor om markförorening och lämplighet utifrån den åtgärd som söks. Exempelvis prövas inte frågan vid fasadändringar, men aktualiseras vid tillbyggnad, nybyggnad och marklovsåtgärder. Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken har fastighetsägare upplysningsplikt gentemot tillsynsmyndigheten om det är så att en markförorening påträffas, oberoende om fastigheten omfattas av stads-/detaljplan eller inte.

Inom ramen för en ändring av stadsplan skulle användningen inte kunna ändras från industri till bostäder – det följer inte syftet med planen. Det skulle även medföra krav på ytterligare utredningar eftersom en ny lämplighetsprövning behöver göras, bland annat miljötekniska markundersökningar.

Ett alternativ som bedöms ge större flexibilitet är att upphäva stadsplanen för Nejlikan 4. I ett planlöst förhållande prövas lämpligheten vid varje enskilt ärende, vilket kan ge bättre möjligheter att anpassa och utveckla den pågående bostadsanvändningen, exempelvis genom fasadändringar, tillbyggnader eller bostadskomplement.

För fastigheten **Krassen 8** föreslås stadsplanen upphävas (12 kvadratmeter). Vid ett planlöst förhållande prövas lämpligheten från fall till fall och parallellt med regleringarna på omkringliggande planer. Ett planlöst förhållande skulle inte försvåra användandet av markområdet, utan bygglov för en kompletteringsåtgärd är möjlig.

För del av fastigheten **Lyckhem 1:1** föreslås stadsplanen upphävas. I plan 1/28 är det planlagt som vattenområde och har blivit en rest som inte uppfyller någon funktion idag. Vattenområdet får en bättre geometri.



Delområden som föreslås upphävas genom planändringen (markerat i rött). Plangränser markeras i svart.

Ekonomiska

Planarbetet bekostas inom ramen för byggnadsnämndens budget.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Kulturmiljö

I denna planprocess har kulturmiljöfrågan inte behandlats. Det har således inte prövats huruvida byggnader inom planområdet är att anse som särskilt värdefulla enligt 8 kap.

13 § Plan- och bygglagen (2010:900). Detta hanteras genom inventeringar och annat översiktligt arbete.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning sker i samband med att planförslaget samråds.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Skälet till bedömningen är att ändringen av stadsplanen inte innebär någon förändring jämfört med pågående markanvändning.

Strandskydd

Stadsplanen beslutades före införandet av det generella strandskyddet. Det område där planen föreslås upphävas är beläget på ett avstånd som överstiger 100 meter från strandlinjen, varför strandskyddet inte åter träder i kraft.

Dagvatten

Planförslaget påverkar inte ursprungsplanen i fråga om dagvattenhantering.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef