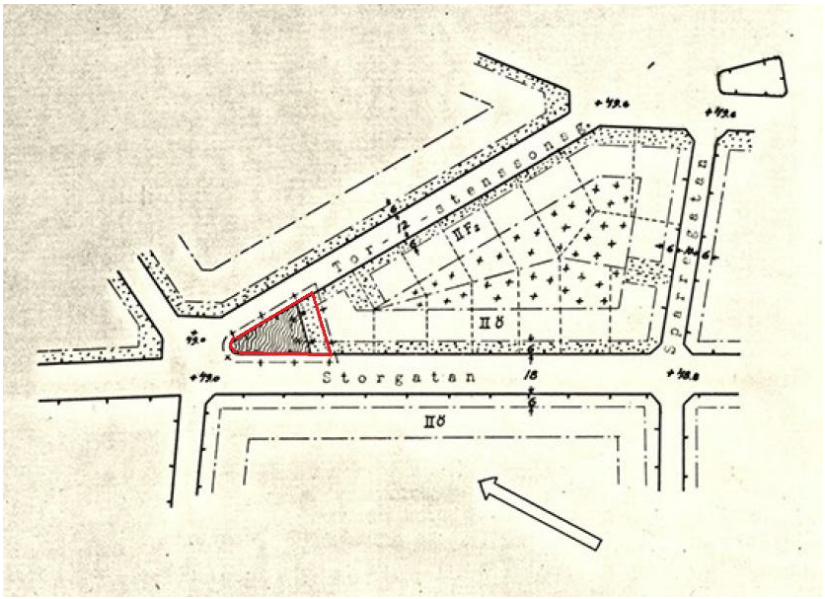
Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2025.6

Ändring av stadsplan för **del av kvarteret Geten, nr 8,** Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

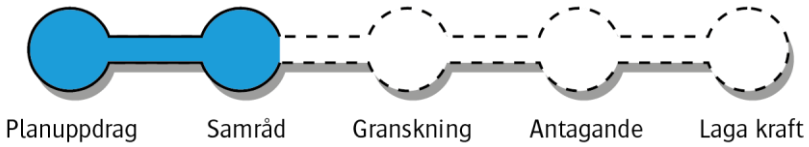
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 4 mars 2025 BN § 18
Upprättad: Augusti 2025

Samrådstid: 8 september – 26 september 2025

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 5
ALLMÄN PLATS 5
KVARTERSMARK 6

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **6**

KOMMUNALA PLANER 6

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **7**

MOTIV TILL REGLERING 7

KONSEKVENSER **7**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 7
MILJÖKVALITETSNORMER 8
MILJÖ 8

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga planen var att avsätta den norra delen av kvarteret Geten till allmän plats, plantering.

Aktuell stadsplan är en av sex ”ändringar av stadsplan” (nummer 4, 6, 7, 8, 11 och 12) antagna mellan åren 1933 och 1941 där planbestämmelserna återfinns i såväl ändringsplanen som i den ursprungliga stadsplanen från 1928. Många av egenskapsbestämmelserna i 1928 års plan 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 göra ändringar av dessa stadsplaner (inklusive 1928 års plan) för att ta bort överflödiga planbestämmelser och anpassa plankartan till verkliga förhållanden.

Ändringen gäller för den del av befintlig stadsplan som fortfarande gäller, vilket omfattar en kommunalägd fastighet.

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

Den största förändringen är att överflödiga planbestämmelser tas bort, se vilka under ”ändring av detaljplan”. Dessutom anpassas planen till verkliga förhållanden.

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 1/28, Stadsplan för delar av Vänersborgs stad. Ändringen berör ett tjugotal kvarter i Vänersborg. Det har därefter framkommit att planbestämmelserna i 1/28 även gäller för plan nr 4, 6, 7, 8, 11 och 12, varför byggnadsnämnden genom beslut den 13 maj 2025 § 42 uppdrog förvaltningen att ändra även dessa planer.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd tredje kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.

- Granskning fjärde kvartalet 2025. 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 första 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

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. 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. 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 nr 8. Bestämmelserna återfinns i såväl plan nr 6 och ursprungsplanen från 1928. Bestämmelserna 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 8 (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

Allmän plats

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

Bestämmelser stadsplan 8 (1/28)	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Park och plantering	PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Förändring: Parkmarken utökas till att överensstämma med befintliga förhållanden.

Kvartersmark

Inom detta planområde finns ingen kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 1/28	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Tolkad bestämmelse utifrån plankartan: Det som inte har någon av ovan angivna användningar är Bostadsändamål		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Stadsplanen har aldrig verkställts avseende uppdelningen allmän plats och kvartersmark. Bestämmelsen tas således bort för att anpassa planen till befintliga förhållanden (park).
§ 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		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Stadsplanen har aldrig verkställts avseende uppdelningen allmän plats och kvartersmark. Bestämmelsen tas således bort för att anpassa planen till befintliga förhållanden (park).
Bestämmelser enligt Byggnads- och Brandstadga, 8 maj 1874		Bestämmelser upphävs.	Förändring: Ingår numer i användningsbestämmelser och gällande lagstiftning (Plan- och bygglagen och Boverkets byggregler).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

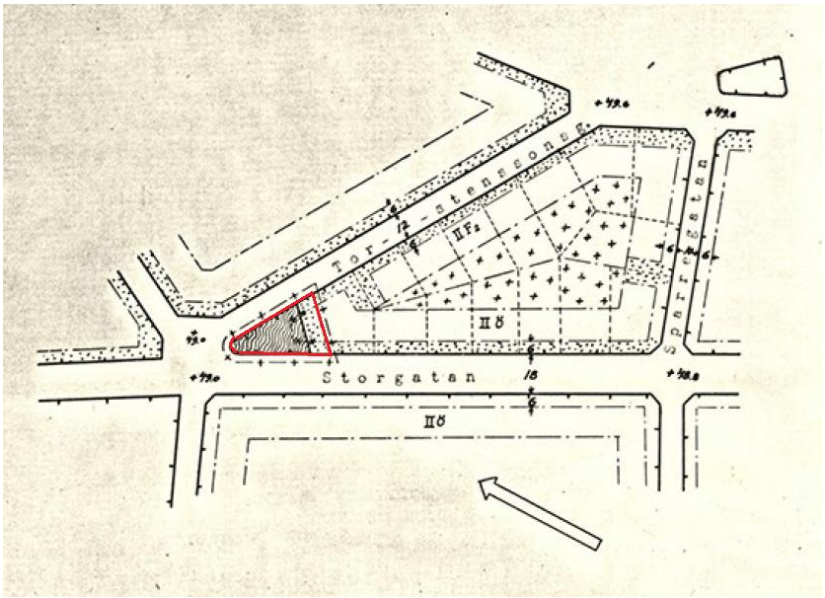
Kommunala planer

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 8. Planen antogs år 1937 med syftet att avsätta den norra delen av kvarteret Geten till allmän plats, plantering. Den del av stadsplanen som fortfarande gäller och som är avsedd att ändras är markerad med röd linje i bilden nedan.



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen (det vill säga, hela stadpslanen).

Gällande tomtindelning

Planområdet berörs inte av någon tomtindelning eller fastighetsplan.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Park. Motiveras av det allmänna behovet av park (2 kap. 7 § PBL).

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Endast Lyckhem 1:1 (ägs av Vänersborgs kommun) berörs av planändringen. För denna fastighet tas ett antal planbestämmelser bort för att underlätta handläggning. Dessutom anpassas plankartan till befintliga förhållanden, vilket medför att hela planområdet utgörs av allmän plats, park.

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.

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

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Planförslaget påverkar inte ursprungsplanen i fråga om dagvattenhantering

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef