Vänersborgs kommun

1580K-B5/1963 VOL2

Dnr: PLAN.2025.3

Upphävande av tomtindelning 1580K-B5/1963 för fastigheten Näckrosen 13, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

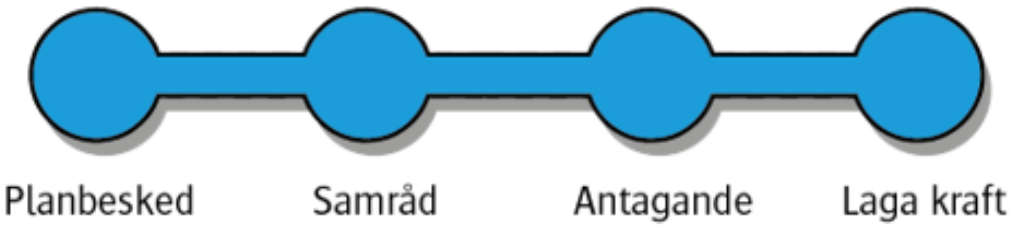
PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 10 juni 2025 BN § 56
Upprättad: oktober 2025

Antagen: BN 2025-11-11 §84
Laga kraft: 2025-12-12

Tomtindelningen reglerar hur fastigheter ska vara indelade och består av en karta med angivna mått för fastighetsgränserna. Bestämmelser om fastighetsindelning hör numera till detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem behövs en planprocess.
I den här planbeskrivningen redovisas syftet och processen med att upphäva tomtindelningen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Äldre fastighetsindelningsbestämmelser kan upphävas genom ett förenklat ändringsförfarande enligt 5 kap. 38 c § PBL. Figuren nedan illustrerar denna planprocess och visar i vilket skede processen befinner sig.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Tomtindelning 1580K-B5/1963
- Planbeskrivning för upphävande (detta dokument)
- Samrådsredogörelse

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

FÖRÄNDRINGAR 4
ÄRENDEINFORMATION 4
GENOMFÖRANDETID 5

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **6**

KOMMUNALA PLANER 6
RIKSINTRESSEN 7

KONSEKVENSER **8**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 8
MILJÖ 8

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med detta planarbete är att upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Näckrosen 13 i syfte att genom en lantmäteriförrättning kunna avskilja handelslokalen i byggnadens gatuplan till en egen fastighet.

BESKRIVNING

Förändringar

För fastigheten Näckrosen 13 finns en tomtindelning från 1963 med aktnummer 1580K-B5/1963 som föreslås upphävas.

Fram till 1972 var det obligatoriskt, och fram till 1987 möjligt, att upprätta en tomtindelningsplan i samband med att en stadsplan togs fram. Tomtindelningen reglerade hur kvarter delades in i tomter eller fastigheter och var en förutsättning för att skapa ändamålsenliga fastighetsindelningar. Numera har tomtindelningar ersatts av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner.

Eftersom en tomtindelning i dag är likställd med en fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan, utgör den ett hinder för att förändra fastighetsindelningen – både i två och tre dimensioner – utan att detaljplanen ändras. Ändring eller upphävande av en tomtindelning sker därför genom processen för ändring av detaljplan. I detta fall är det Ändring av stadsplanen för Kvarteret Näckrosen (nr 9) som ändras.

Ett kvarters indelning i olika fastigheter behöver kunna förändras över tid i takt med att behoven förändras. De behov som framförallt har aktualiserats de senaste åren är en ökad grad av specialisering inom fastighetsbranschen. Vanligt är till exempel att avstycka lokaler i bottenvåningen till en egen fastighet som kan överlåtas till ett fastighetsbolag som är specialiserat på att äga, förvalta och utveckla lokaler, medan bostäderna i byggnaden kan utgöra en egen 3D-fastighet som kan ägas av till exempel en bostadsrättsförening eller ett bostadsbolag.

Kvarterets indelning i fastigheter har medfört en uppdelning i olika byggnader och lett till en naturlig variation och småskalighet i bebyggelsen som är en del av det kulturhistoriska värdet. Dessa värden skyddas genom skyddsbestämmelser i detaljplanen och påverkas inte av att tomtindelningen upphävs.

Aktuell tomtindelningen är genomförd och fyller därför inte längre någon funktion. Ett upphävande av tomtindelningen påverkar inte stadens indelning i rutnätskvarter och ändringen bedöms därför inte påverka riksintresset för kulturmiljövården, Vänersborgs innerstad.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med förenklat ändringsförfarande enligt 5 kap. 38 c § Plan- och bygglagen. Förenklat ändringsförfarande innebär att det endast hålls ett samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet och ägare till de fastigheter som är inom området där bestämmelsen ska upphävas. I det här fallet upphävs bestämmelsen om fastighetsindelning (Tomtindelningen) för fastigheten Näckrosen 13.

Den 10 juni 2025 § 56 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till upphävande av tomtindelningarna 1580K-B13/1964 och 1580K-B5/1963. Upphävandet berör fastigheterna Näckrosen 13 och Resedan 14 och 15 i centrala Vänersborg. Då tomtindelningarna är belägna inom två skilda stads-/detaljplaner har planbeskrivningen delats upp i två separata handlingar: en som avser fastigheten Näckrosen 13 (Ändring av stadsplanen för Kvarteret Näckrosen, nr 9) och en som omfattar fastigheterna Resedan 14 och 15 (Detaljplan för kvarteren Resedan och Timjan, nr 356). Denna handling avser fastigheten Näckrosen 13, som är centralt belägen vid gågatan Edsgatan i Vänersborg.



Planområdets läge i förhållande till Vänersborgs centrum.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd fjärde kvartalet 2025. Samrådet gäller detta första förslag, och är det enda tillfälle där länsstyrelsen, kommunala lantmäteriet och fastighetsägaren har möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter kan förslaget antas.
- Byggnadsnämnden upphäver tomtindelningen första kvartalet 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om upphävandet anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Ett beslut att upphäva bestämmelser får ingen genomförandetid utan gäller från den dag beslutet fått laga kraft och tills dess att nya bestämmelser beslutas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för Skyddsvärd bebyggelsemiljö, Utveckling av befintligt stationssamhälle samt Område för tätortsutveckling.

Upphävandet bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön antogs av kommunfullmäktige 15 februari 2023. FÖP anger Särskild hänsyn till kulturmiljövärden samt Centrumområde för den aktuella fastigheten.

Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med FÖP.

Gällande stadsplan

Fastigheten Näckrosen 13 omfattas av Ändring av stadsplanen för Kvarteret Näckrosen (nr 9) från 1939. Enligt gällande stadsplan är fastigheten avsedd för bostads- och handelsändamål. Bilden nedan visar stadsplanen från 1939. Med röd markering visas var stadsplan nr 9 fortfarande gäller. Blå linje och fastighetsbeteckning visar var fastigheten ligger inom kvarteret.

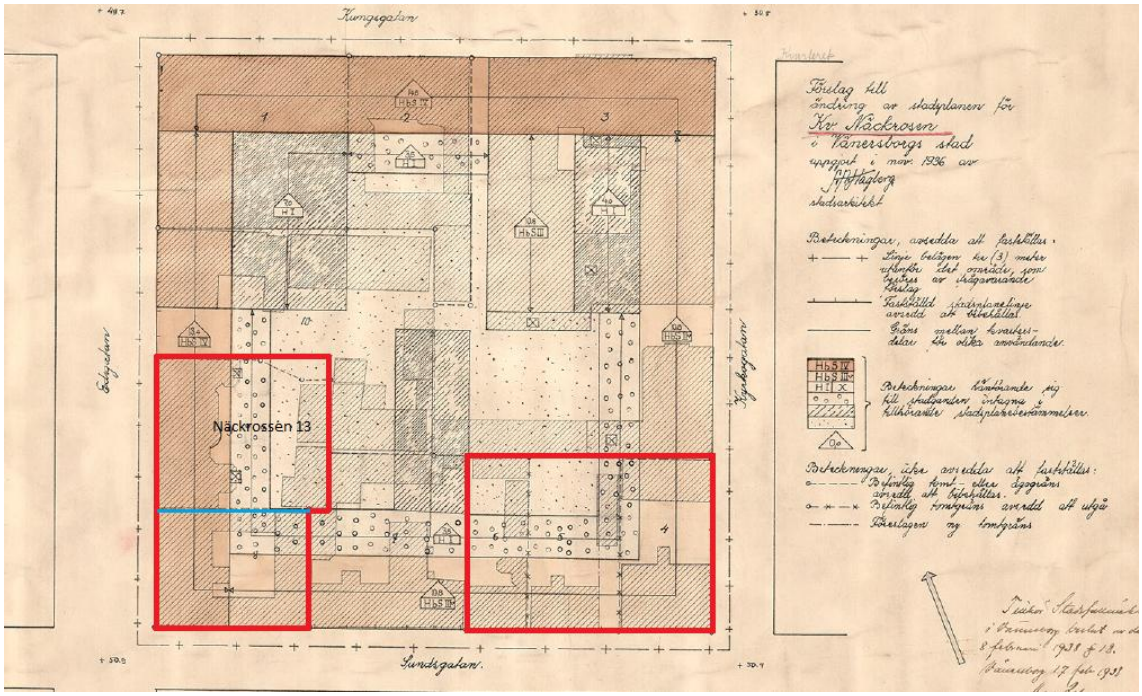
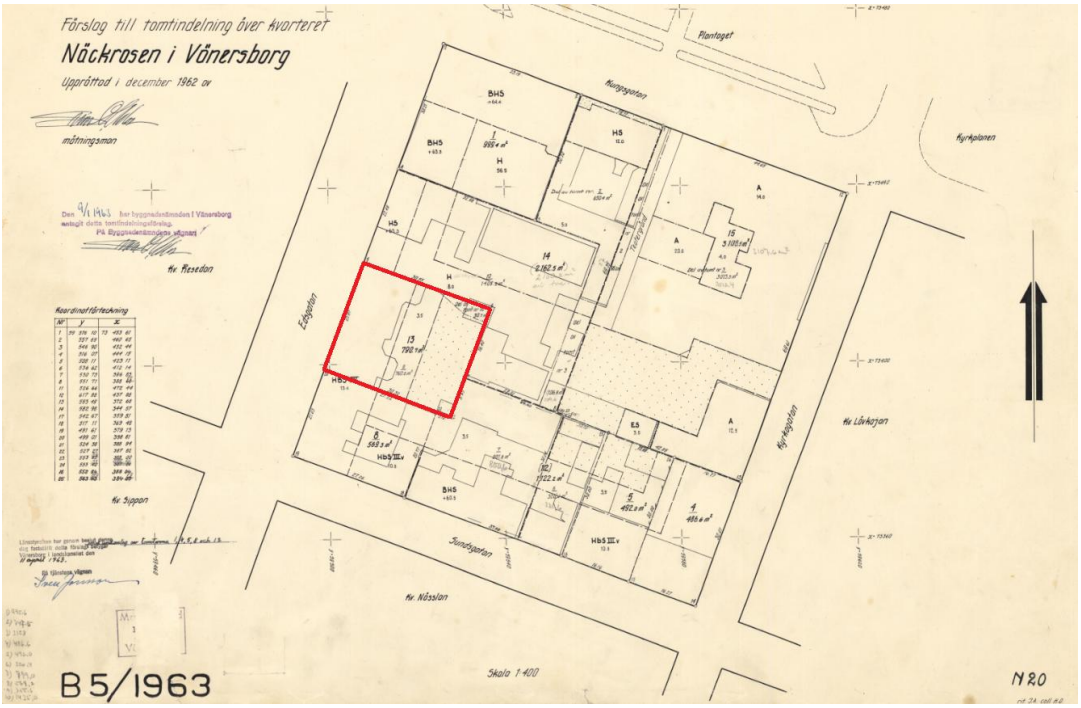


Bild som visar den nu gällande stadsplanen markerat med röd linje samt fastigheten Näckrosen 13 avgränsad med röd och blå linje

Gällande tomtindelning

Inom planområdet finns tomtindelning 1580K-B5/1963 från 1963. Tomtindelningen är bara gällande för fastigheten Näckrosen 13.



Bilden visar var tomtindelningen fortfarande gäller (markerat med röd linje).

Program för bevarande och utveckling Vänersborgs innerstad

I kommunens Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2020, nämns bland annat att de stora kvarteren, som delas upp i långsmala tomter, skapar tillgänglighet och öppenhet, samt att de olika tomtindelningarna i staden har stort byggnadshistoriskt värde.

Byggnaden på fastigheten är dessutom klassificerad som en byggnad med visst kulturhistoriskt värde och är viktig för stadsbilden, markerad med grön färg. Den uppfördes 1924 och används i dag som affärs- och bostadshus i 3½ våningar. Huset har röda tegelfasader, burspråk och en ljusputsad bottenvåning, och utgör ett tidstypiskt exempel på den tidiga 1900-talsarkitekturen i sten längs Edsgatan. Byggnaden ersatte den äldre, mer småskaliga trähusbebyggelsen i området.

Riksintressen

För planområdet gäller riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Som uttryck för riksintresset nämns det rätvinkliga planmönstret enligt 1600-talets stadsplaneringsideal, äldre träbebyggelse, residensstadens karaktärsbyggnader och kulturaxeln, den efter 1834 års brand till parkstråk förvandlade mittersta kvartersraden med offentliga byggnader och stenhusfasader, vilken blev en viktig förebild för det sena 1800-talets esplanader.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

De tvådimensionella fastighetsgränserna, fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller taxeringsuppgifter påverkas inte av upphävandet. Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Bebyggelsen regleras även i fortsättningen genom gällande stadsplan.

Miljö

Miljöbedömning

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer att genomförandet av upphävande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. I samrådet delade Länsstyrelsen kommunens bedömning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef