Vänersborgs kommun

1580K-B13/1964 VOL2

Dnr: PLAN.2025.3

Upphävande av tomtindelning 1580K-B13/1964 för fastigheterna Resedan 14 och 15, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

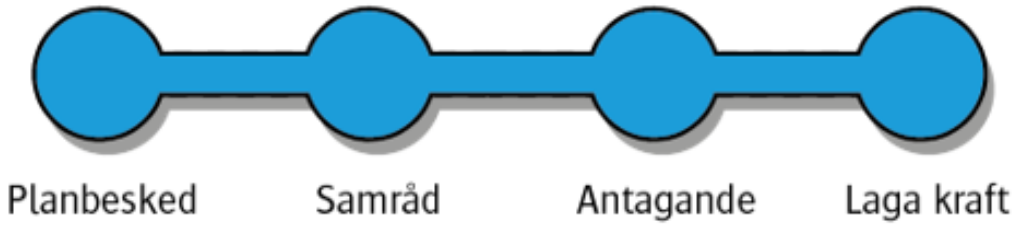
PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

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

Antagen: BN 2025-11-11 §83
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-B13/1964
- 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 8

KONSEKVENSER **8**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 8
MILJÖ 8

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med detta planarbete är att upphäva gällande tomtindelning för fastigheterna Resedan 14 och 15 i syfte att genom en lantmäteriförrättning kunna avskilja handelslokalen i byggnadens gatuplan till en egen fastighet

BESKRIVNING

Förändringar

För fastigheterna Resedan 14 och 15 finns en tomtindelning från 1964 med aktnummer 1580K- B13/1964 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 Detaljplan för kvarteren Resedan och Timjan (nr 356) som ändras.

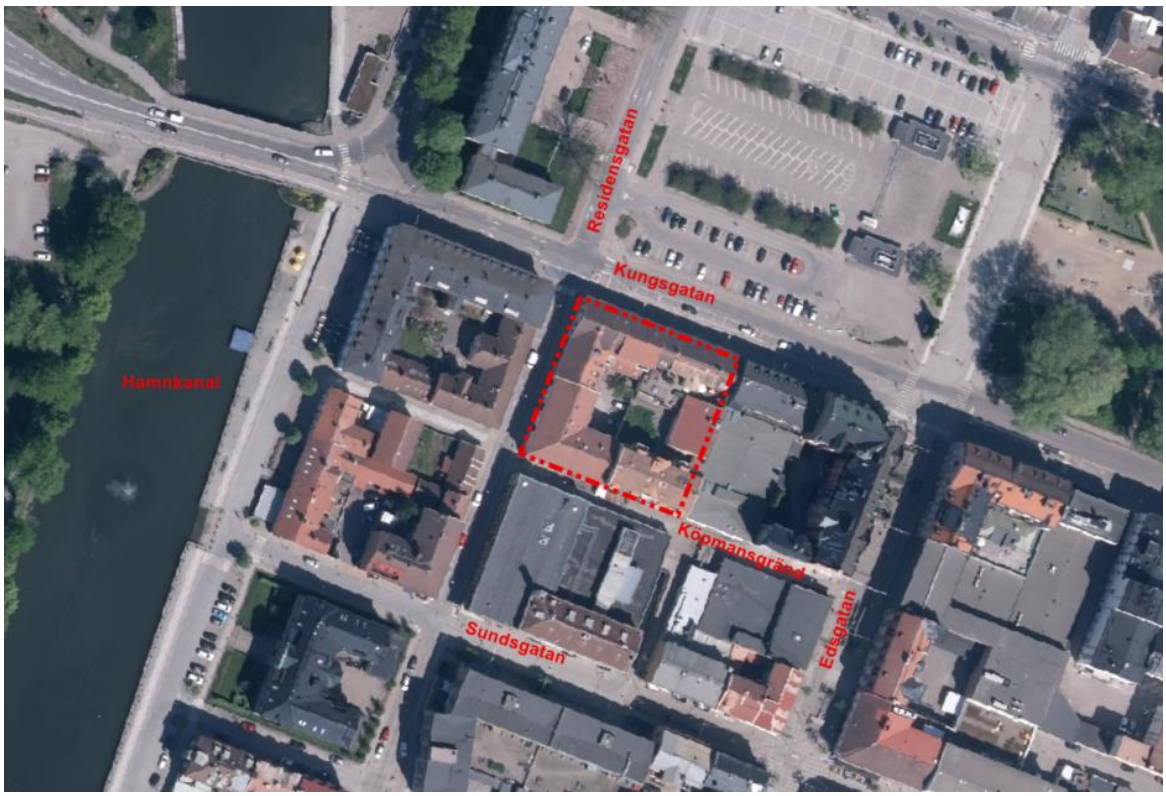
Ett kvarters indelning i olika fastigheter behöver kunna förändras över tid i takt med att behoven förändras. De behov som framförallt har aktualiserats de senaste åren är en ökad grad av specialisering inom fastighetsbranschen. Vanligt är till exempel att avstycka lokaler i bottenvåningen till en egen 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 fastigheterna Resedan 14 och 15.



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 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 fastigheterna Resedan 14 och 15, vilka är centralt belägna i Vänersborg, mellan Kungsgatan, Residensgatan och Köpmansgränd.

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 (K3), område för tätortsutveckling (B1) och område för Utveckling befintligt stationssamhälle.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023, anger Särskild hänsyn till kulturmiljövärden samt Centrumområde för de aktuella fastigheterna.

Den önskade utvecklingen inom planområdet strider inte mot gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Fastigheterna omfattas av Detaljplan för kvarteren Resedan och Timjan (nr 356) från 1990. Enligt gällande detaljplan är marken avsedd för bostadsändamål, handel samt kontor. Den röda markeringen på kartan visar fastigheternas läge på gällande plankarta.

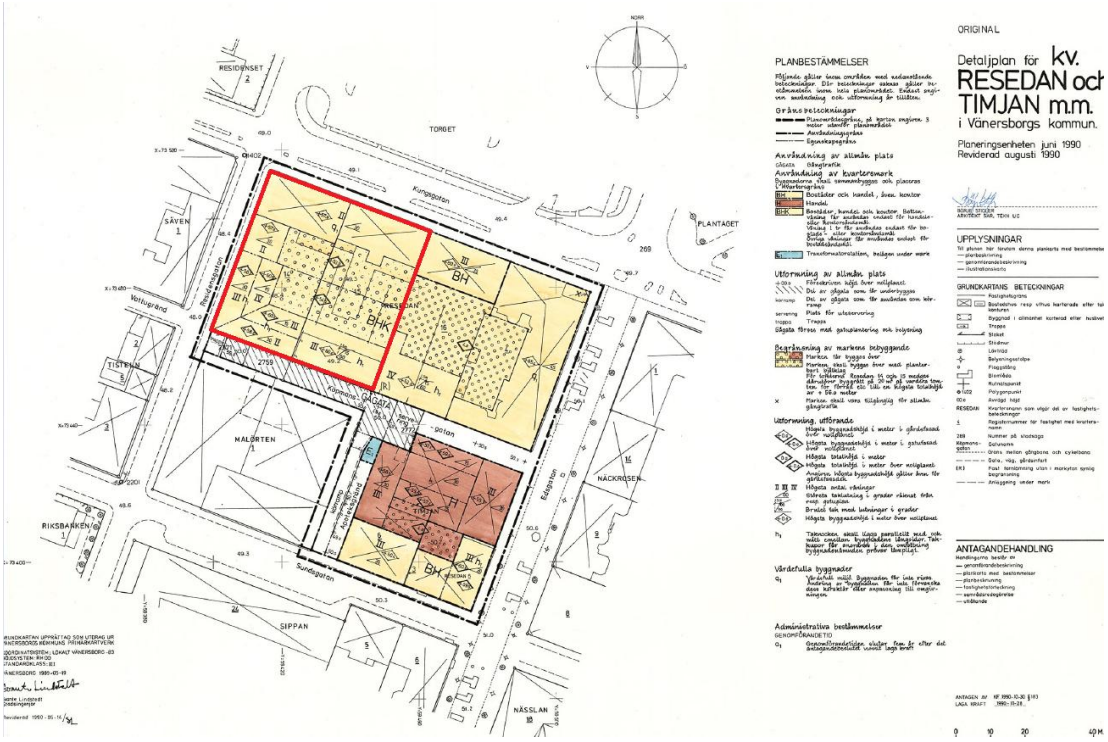
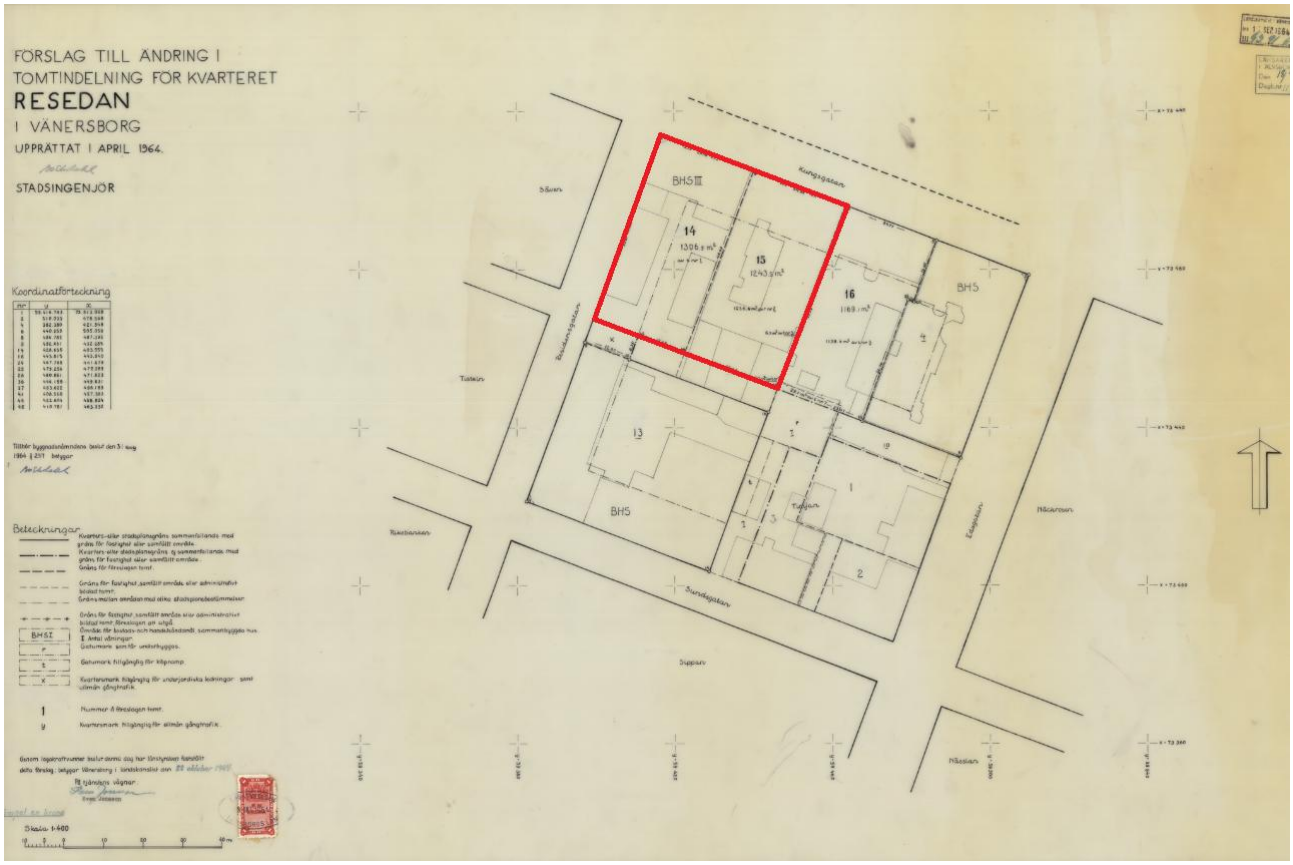


Bild som visar plankartan för gällande detaljplan, där fastigheterna Resedan 14 och 15 är markerade i rött.

Gällande tomtindelning
Inom planområdet finns en gällande tomtindelning, 1580K-B13/1964, upprättad år 1964. Tomtindelningen omfattar fastigheterna Resedan 14, 15 och 16.



Bilden visar kartan för gällande tomtindelning, där fastigheterna Resedan 14 och 15 är markerade i rött.

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.

Kvarteret är en del av Vänersborgs historiska stadskärna från 1600-talet och visar stadens utveckling från branden 1834 till idag. Trähusen på Kungsgatan representerar den så kallade "Boråsarkitekturen" som uppfördes efter branden. Bankpalatset vid hörnet mot Edsgatan är ett exempel på nationalromantisk tegelarkitektur och markerar en viktig punkt i stadens handelsstråk.

Området präglas av en sluten men varierad kvartersstruktur med affärs- och bostadshus i två till tre våningar. Byggnaderna har olika kulturhistoriska värden och speglar en blandning av arkitektoniska stilar från olika tidsperioder.

Vid korsningen mellan Kungsgatan och Residensgatan finns en byggnad från 1842 med mycket högt kulturhistoriskt värde. Det är ett välbevarat timmerhus i två våningar med panelarkitektur, typisk för den småskaliga bebyggelsen efter branden 1834. Huset är ett av få kvarvarande exempel på den så kallade "Boråsarkitekturen", som kännetecknas av

dekorativa fönsteromfattningar med romber och droppar, samt en kraftig och utsmyckad takfot. Skyltfönstren har tunna metallbågar som ger ett elegant uttryck.

Ytterligare en byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde finns inom fastigheten Resedan 15 mot Kungsgatan. Den uppfördes mellan 1830 och 1850 och är också ett välbevarat timmerhus i två våningar med panelarkitektur. Även denna byggnad är en representant för "Boråsarkitekturen" och speglar den småskaliga bebyggelsen som uppfördes efter branden.

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 detaljplan

Miljö

Miljöbedömning

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen 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. I samrådet delade Länsstyrelsen kommunens bedömning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef