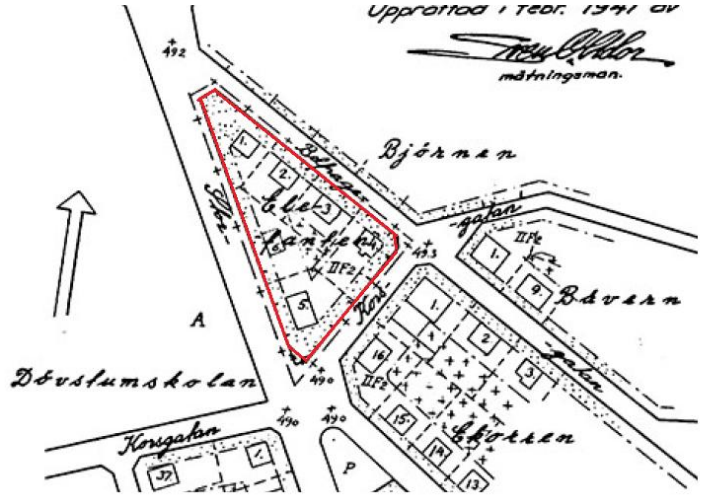
Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2025.6

Ändring av stadsplan för **kvarteret Elefanten, nr 11,** Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

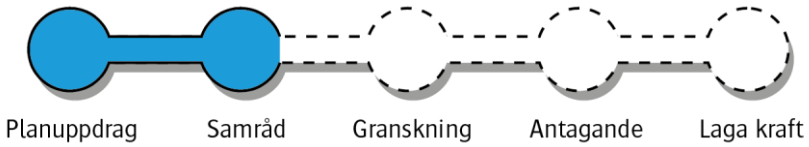
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 4 mars 2025 BN § 18
Upprättad: oktober 2025

Samrådstid: 15 oktober – 7 november 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 för ändringen
- Ursprunglig planbeskrivning, 1941-09-29
- Ursprunglig planbeskrivning, 1928-10-12

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **13**

KOMMUNALA PLANER 13

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **14**

MOTIV TILL REGLERING 14

KONSEKVENSER **15**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 15
EKONOMISKA 15
MILJÖKVALITETSNORMER 15
KULTURMILJÖ 16
MILJÖ 16

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga planen var att avkapa ett mindre område av kvarteret Elefantens södra hörn för att underlätta trafikflödena.

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 för staden, nummer 1. 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. I detta dokument kommer denna plan fortsättningsvis att kallas för plan 1.

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 göra ändringar av dessa stadsplaner (inklusive plan 1) för att ta bort överflödiga planbestämmelser och anpassa plankartan så långt möjligt till verkliga förhållanden. Det har dock inte gjorts någon analys på fastighetsnivå och därför har eventuella planstridiga byggnader eller fastigheter inte rättats till.

Aktuell ändring gäller för den del av befintlig stadsplan (nr 11) som fortfarande gäller, vilket omfattar sex privatägda bostadsfastigheter.

I samband med att ändringen görs kommer planen (nr 11) att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen, vilka återfinns i såväl plan 1 och plan 11, tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

BESKRIVNING

Förändringar

Förändringen innebär är att överflödiga planbestämmelser tas bort och att kvarvarande bestämmelser tolkas till dagens nu gällande, se under ”ändring av detaljplan”. Det har inte gjorts någon analys på fastighetsnivå och därför har eventuella planstridiga byggnader eller fastigheter inte rättats till.

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, Stadsplan för delar av Vänersborgs stad. Det har därefter framkommit att planbestämmelserna i plan 1 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 fjärde 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. 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 stadsplan nr 1. Bestämmelserna återfinns i såväl plan nr 11 och den ursprungliga plan 1. 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 11	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**	
Linje belägen tre meter utanför det område förslaget avser		Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området
Gällande stadsplanelinje avsedd att bibehållas		Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Gräns mellan områden för olika ändamål		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Allmän plats

Inom detta planområde finns ingen allmän plats.

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
Från plankartan för plan 11: *Beteckningar hänförande sig till gällande stadsplanebestämmelser.* Nedan redovisas de bestämmelser ur plan 1 som även gäller för plan 11.			
Tolkad bestämmelse utifrån plankartan: Det som inte har någon av ovan angivna användningar är Bostadsändamål	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring
§ 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
§ 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
	s1	Bostad får inte inredas i komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.	Ingen ändring. Med uthus och garage avsågs inte byggnader inredda för bostadsändamål.
§ 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, murar eller plank], PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring: Enligt rättspraxis avsågs dåvarande ”bebyggas” med tolkad bestämmelse.
§ 8 inom med bokstaven F efter romersk siffra markerade kvarter eller kvartersdelar huvudbyggnaderna skola uppföras fristående.	f_2	Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
§ 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, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
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 11 (hämtade från plan 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.
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;		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Svårtolkad bestämmelse som dessutom är utdaterad. Idag finns generösare lovfriheter genom PBL.

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
c) Byggnadsnämnden må, där den 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		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Ogiltig planbestämmelse.
§ 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, 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 förgårdslinjen], PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
§ 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 längden 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.	p2	Komplementbyggnad ska, om denna inte förläggs i fastighetsgräns, placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Bestämmelsen förenklas.
§ 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		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

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
högst 1/3 och för stenhus högst 1/2 av vindens yta.			brandskydd genom Boverkets Byggregler (BBR).
§ 14 Beträffande huvudbyggnads höjd skall gälla: d) att källare räknas som våning, om överkanten av dess takbjälklag är belägen högre än 1,5 meter över omgivande markytas medelhöjd, såvida icke byggnadsnämnden på grund av terrängförhållanden finner undantag härifrån böra medgivas.		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Källare definieras genom 1 kap. 4 § Plan- och byggförordningen (2011:338).
§ 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		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Det finns en bestämmelse som reglerar sammanbyggda hus. I övrigt hanteras det genom lämplighetsprövningen i bygglovet.

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
yttre samstämma med varandra			
§ 16 Beträffande byggnads material och brandmurar ska gälla: a) Att byggnad av trä, korsvirke 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.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Ursprungsbestämmelsen avsåg reglera brandskydd mellan byggnader. Idag finns det byggnadstekniska möjligheter 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		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Brandskydd hanteras idag genom Boverkets byggregler.

Bestämmelser stadsplan 11 (hämtade från plan 1)	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
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 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.
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 11. Planen antogs år 1941 med syftet att avkapa ett mindre område av kvarteret Elefantens södra hörn för att underlätta trafikflödena. 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 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 en tomtindelning, 1580K-E13.

En tomtindelning är numera att betrakta som en fastighetsindelningsbestämmelse i gällande detaljplan. All mark är bebyggd sedan lång tid tillbaka vilket medför att tomtindelningar 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) upphävs i samband med att denna ändring får laga kraft.

Upphävandet av tomtindelningarna 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.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Bostäder. Användningen motiveras av syftet med planen.

Högsta antal våningar. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Högsta byggnadshöjd är xx meter. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark). Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Bostad får inte inredas i komplementbyggnad. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Marken får inte förses med byggnad, murar eller plank (prickmark). Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Endast friliggande en- och tvåbostadshus. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 m² per fastighet. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Högsta nockhöjd på [komplementbyggnad] är [3,5] meter. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Största byggnadsarea är [20] % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

[Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinjen]. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

Komplementbyggnad ska, om denna inte förläggs i fastighetsgräns, placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen motiveras av syftet med planen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Sammanlagt sex fastigheter ingår i planområdet och berörs av ändringen; Elefanten 1, Elefanten 2, Elefanten 3, Elefanten 4, Elefanten 5 och Elefanten 6. För dessa fastigheter tas ett antal planbestämmelser bort för att underlätta handläggning. Stadsplanen är genomförd och ingen fastighetsbildning behövs.

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

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