



## **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

### med Byggnadsnämndens ställningstaganden

2024-04-19

Handläggare: Jonas Söderqvist

Diarienummer: BN 2021.170.214

---

Ärende      *Ändring av Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*

Kommun: Mellerud

Län: Västra Götaland

---

Byggnadsnämnden har upprättat ett förslag på ändring av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*, laga kraft 1961-05-19 (15-MES-401) i Melleruds tätort.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för exploatering och öka byggrätten på fastigheterna inom planändringsområdet för att möta dagens bostadsbehov i Mellerud. För att kunna bevilja nya bygglov på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 och möjliggöra för ytterligare flerbostadshus på fastigheterna Staren 14–17, behöver den befintliga bebyggelsen vara planenlig, vilket den inte är idag. Kvartersmarken behöver utökas och byggrätten ökas. I samband med planläggningen skyddas de kulturhistoriskt värdefulla radhusen på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 genom varsamhetsbestämmelser. Den ursprungliga planens huvudsyfte, bostadsbebyggelse, kvarstår.

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 2024-01-15 – 2024-02-24.

#### Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Statens Geotekniska Institut (SGI)
- Kulturförvaltningen, Västra Götalandsregionen
- Dalslands Miljö- & Energikontor (DMEK)
- Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)
- Kommunstyrelsen
- Vattenfall Eldistribution AB
- HSB Brf Hassle i Mellerud
- Fastighetsägare/sakägare inom och utom planområdet

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan:

#### **Länsstyrelsen**

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

## ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet.

### Dagvatten och MKN vatten

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla sitt resonemang kring hur dagvatten inom planområdet ska omhändertas och renas. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med planbestämmelser på kartan. Detta för att säkerställa så att miljökvalitetsnormerna för vatten följs.

Länsstyrelsen noterar att det underlag som fanns tillgängligt i samrådsskedet saknas i granskningskedet vad gäller Dagvatten- och skyfallsbedömning inför ändring av Stadsplanen för östra delen av Mellerud köping. Länsstyrelsen anser att underlaget utgör ett viktigt komplement till planhandlingarna och att det behöver finnas som en del av planhandlingarna alternativt införlivas i planbeskrivningen inför ett antagande.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Planbeskrivningen förtydligas och utvecklas kring hur översvämning ska hanteras samt hur dagvatten ska omhändertas och renas inom planändringsområdet så att miljökvalitetsnormerna för vatten följs.

### Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen vill bevara och säkerställa kulturhistoriskt värdefulla kvalitéer för befintlig bebyggelse. Kommunen har inför granskningen lagt till två planbestämmelser vad gäller rivningsförbud för att bevara det befintliga bostadshuset och ursprungliga komplementbyggnaders stommar.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla sitt resonemang vad skälet till rivningsförbudet är samt motiv till regleringen, exempelvis under avsnittet bebyggelse och egenskapsbestämmelser. Vad gäller bestämmelsen  $r_2$  - *komplementbyggnad får inte rivas* beskrivs det i planbeskrivningen att rivningsförbudet inte gäller komplementbyggnader som tillkommit senare så som friggebodar och andra liknande byggnader. Så som planbestämmelsen nu är formulerad kan den tolkas som att den gäller alla komplementbyggnader inom respektive egenskapsområde oavsett när byggnaden tillkom. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över om bestämmelsen kan förtydligas.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Planbeskrivningen förtydligas med skäl och motivering till införandet av rivningsförbud som planbestämmelse i plankartan. Egenskapsområdet där  $r_2$  - *komplementbyggnad får inte rivas* gäller är endast så stort som de befintliga komplementbyggnaderna som avses skyddas. Det betyder att det inte är möjligt att bygga nya komplementbyggnader inom  $r_2$ . Planbestämmelserna i teckenförklaring ska läsas tillsammans med planbestämmelsens redovisning ( $r_2$ ) på plankartan.

## ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING

### *Ersättning rivningsförbud*

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att om en planbestämmelse om rivningsförbud tillförs plankartan kan fastighetsägaren som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen (PBL 14 kap. § 7).

Vad gäller de varsamhetsbestämmelser som regleras på plankartan, så ger dessa bestämmelser inte någon rätt till ersättning.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande/kommentar:**

Planbeskrivning kompletteras med att det för byggnader som skyddas genom rivningsförbud finns möjlighet att söka ersättning för den skada rivningsförbudet eventuellt medför och att rätten till ersättning gäller endast om den skada som skyddsbestämmelsen medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten.

*Noteras.*

### Övrigt

Länsstyrelsen noterar att bilden (s.18 i planbeskrivningen) som redovisar planområdet med användnings- och egenskapsbestämmelser efter ändringen inte stämmer överens med granskningsskedets plankarta vad gäller varsamhetsbestämmelser. Bilden bör stämma överens med plankartan.

Länsstyrelsen delar Lantmäteriets tolkning att det finns flera nockhöjdsbestämmelser inom samma byggrätt. Enligt plankartan gäller bestämmelsen h<sub>4</sub> inom hela egenskapsområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över höjddregleringarna innan planen antas.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Sidan 17 i planbeskrivning uppdateras med korrekt karta över planområdet med användnings- och egenskapsbestämmelser vad gäller varsamhetsbestämmelser.

Egenskapsgränserna i plankartan korrigeras så att nockhöjdsbestämmelserna inte överlappar varandra.

## **Lantmäteriet**

### Delar av planen som bör förbättras

#### *Område att relatera utnyttjandegrad till*

Vid samrådet lämnade Lantmäteriet en synpunkt angående bestämmelserna om utnyttjandegrad och hur de kan justeras för enklare tolkning vid genomförandet. Detta har inte justerats, i stället har en likadan bestämmelse med annan procentsats lagts till.

Lantmäteriet vidhåller synpunkten framförd vid samrådet:

”Lantmäteriet förordar att bestämmelsen kompletteras med et område som bestämmelsen ska relateras till, till exempel ”Största byggnadsarea är 40% av fastighetens area inom egenskapsområdet”. Det gör att planändringen blir lättare att tolka.”

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Planbestämmelsen om nyttjandegrad (byggrätt) formuleras om enligt Lantmäteriets Yttrande, dock efter användningsområdet.

## ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING

### *Dubbla nockhöjdsbestämmelser inom samma yta*

Lantmäteriets tolkning är att  $h_4$  gäller även inom områdena med  $h_2$  och  $h_3$  inom kvarteret Staren, eftersom  $h_4$  inte avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Det verkar alltså bli dubbla nockhöjdsbestämmelser inom vissa ytor. Detta bör åtgärdas.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Egenskapsgränserna i plankartan korrigeras så att planbestämmelserna om nockhöjd inte överlappar varandra.

### **Statens Geotekniska Institut (SGI)**

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2023-07-03 dnr 5.2-2306-0881) och då framfört att myndigheten delar kommunens bedömning om att stabilitetsproblem (ras, skred och erosion) inte föreligger inom området. SGI har ingen erinran mot planförslaget.

### **Byggnadsnämndens kommentar:**

*Noteras.*

### **Kulturförvaltningen, Västra Götalandsregionen**

Kulturförvaltningen har tidigare lämnat synpunkter på planförslaget i samrådsskedet. Kulturförvaltningen ser positivt på att rivningsförbud införs för bostadshusen men att planbestämmelserna kunde förtydligas enligt deras synpunkter från samrådet.

Vad gäller pann- och tvättcentralen hör den tydligt samman med bostadshusen och är bevarad med tidstypisk karaktär från 1960-talet, vilket nämns i planbeskrivning. Den bevarade utformningen, dess funktion och samband med bostadshusen motiverar dess kulturhistoriska värde och Kulturförvaltningens bedömning kvarstår att det är motiverat med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud även för denna byggnad.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Planbestämmelserna gällande varsamhetsbestämmelserna  $k_{1-4}$  förtydligas enligt Kulturförvaltningen VGR:s samrådsyttrande.

Byggnadsnämnden delar delvis Kulturförvaltningen VGR:s bedömningen men bedömer att pann- och tvättcentralen inte har samma höga kulturhistoriska värde som övriga byggnader på kvarteret Korpen. I och med den bedömningen samt för att inte överreglera planen anser byggnadsnämnden att det skydd som pann- och tvättcentralen åtnjuter genom 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen (2010:900) räcker och att det inte behövs någon särskild reglering genom plan för att bevara det delvisa kulturvärdet som byggnaden innehar.

### **Dalslands Miljö- & Energikontor (DMEK)**

Dalslands miljö- och energikontor beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Kommunen behöver tydligare redogöra för hur dagvatten från planområdet kan antas påverka möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna i recipient.
- Kommunen behöver i första hand i plankartan reservera mark för anläggning för dagvattenrening eller, i andra hand, i planbeskrivningens genomförandedel tydligt förklara hur rening av dagvatten avses att genomföras.

## ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING

### **Byggnadsnämndens ställningstagande/kommentar:**

Planbeskrivningen förtydligas och utvecklas kring hur översvämning ska hanteras samt hur dagvatten ska omhändertas och renas inom planområdet så att miljökvantitetsnormerna för vatten följs.

### **Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)**

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra.

### **Byggnadsnämndens kommentar:**

*Noteras.*

### **Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen ställer sig bakom förslaget till ändring av Stadsplan för östra delen av Melleruds Köping,

### **Byggnadsnämndens kommentar:**

*Noteras.*

### **Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall Eldistribution noterar att kommunen tagit med Vattenfall Eldistributions önskemål som framförts i samband med samrådet i uppdaterade planhandlingar och har inget att tillägga.

### **Byggnadsnämndens kommentar:**

*Noteras.*

### **HSB BRF Hassle i Mellerud**

HSB:s styrelse har framfört följande i sitt yttrande: Dagvatten från kommunens mark påverkar HSB Brf Hassle i Mellerud. Parkområdet Emmas Hage vetter mot bostadsrättsföreningens fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1. Det inte finns någon dränering eller infiltration på parkområdet så dagvattnet rinner från området in på bostadsrättsföreningens fastigheters södra sida och in på tomtgränserna och översvämning sker på gräsmattorna. Växtligheten (häckar, buskar med mera) står under vatten och det finns risk att det går in i byggnadernas krypgrund, vilket också skett.

HSB:s styrelse önskar en utvärdering av dagvattenhanteringen med förbättring för att förhindra den oönskade påverkan på bostadsrättsföreningens fastigheter.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

Då fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som VA-enheten har anvisat.

## ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att göra en översyn av Emmas hage och Odenparken för att säkerställa att dagvatten från den allmänna platsmarken inte rinner in på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1.

Byggnadsnämnden bedömer att planändringsområdet inte behöver utökat eller tillföras egenskapsbestämmelser för fastigheterna då frågan bedöms möjlig att lösa inom befintliga planbestämmelser och områden.

### **Fastighetsägare/sakägare inom och utom planområdet**

#### Sakägare #1 (Går emot)

Undertecknad (namn borttaget), Vegagatan 35, har tagit del av och granskat ert förslag. Jag har idag ett väl anpassat sadeltak som entretak som fungerar bra och som jag tycker ser estetiskt bra ut och tycker det är ytterst tråkigt, om det skall ersättas med ett simpelt svart plåttak. Jag förstår inte konsekvensen av ett sådant förslag. Visserligen ser entretaken lite olika ut för dem som har idag, men jag tycker det ger radhusen charm.

Om man sedan tittar från södra sidan så finns det avsevärt större variation på tillbyggnader, så jag kan inte inse denna inkonsekvens mellan norra och södra fasaden.

#### **Byggnadsnämndens ställningstagande:**

För att den norra fasaden ska ha ett enhetligt uttryck ska entrétak, det vill säga skärmtak över entréerna, vara enhetligt utformade.

Byggnaderna som omfattas av bestämmelsen  $f_1$  - *Entrétak på huvudbyggnadens norra fasad ska vara enhetliga och utförda i svart plåt* ägs av HSB Brf Hassle i Mellerud. Bestämmelsen har tagits fram och formulerats tillsammans med representanter från HSB Brf Hassle i Mellerud styrelse.

Motivet till bestämmelsen är att få ett enhetligt uttryck på den norra fasaden, som harmonierar med befintlig arkitektur och det kulturhistoriska värdet, där den norra fasaden har pekats ut som särskilt viktig att bevara. Byggnadsnämnden kvarstår i den bedömningen och avser inte att ta bort bestämmelsen.

#### Fastighetsägare #1

Som ägare till fastigheten Staren 1, angränsande till planförslaget i dess norra gräns, blir vi direkt berörda av planförslaget och i detta tillåten ny bebyggelse avseende bebyggelsens närhet och höjd och därmed visuell påverkan från vårt hus och skuggning av hus och tomt. Den utförda skugganalysen visar med stor tydlighet både hur nära och stor den nya bebyggelsen kan te sig samt hur den skuggar omgivningen.

Bebyggelsens tillåtna höjd är, trots de gjorda justeringarna sedan samrådsförslaget, avsevärt högre än omgivande bebyggelse i kvarteren, som huvudsakligen är envåningshus och några större tvåvåningshus. Den nya tillåtna bebyggelsen skulle därmed komma att upplevas som en stor främmade "koloss" med långfasader på tre våningars höjd. Särskilt från vår enplansvilla som ligger mycket nära kommer den höga fasaden att upplevas mycket påtaglig och påträngande med stor insyn.

Byggnadshöjden innebär vidare en stor skuggning av vårt hus mellan höst- och vårdagjämningarna. Det påverkar solinstrålningen på våra nyligen uppförda solceller och därmed den ekonomiska nyttan av dem liksom samhällsnyttan med en hållbar energiförsörjning. När vi investerade i solcellerna räknade vi självfallet med den solinstrålning

## ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR ÖSTRA DELEN AV MELLERUDS KÖPING

som då gällde. Med smärre förändringar av planförslaget kan dessa olägenheter minskas samtidigt som det kan ge möjlighet till efterfrågade nya bostäder i Mellerud.

### **Vi yrkar därför följande förändringar av planförslaget:**

1. Den norra gränsen för byggrätten i kv Staren flyttas ytterligare en bit, ca 5 m, söderut. I vart fall i den västra delen som gränsar till vår fastighet.
2. Sänkningen av nockhöjden i den nordvästra delen (blå yta i skugganalysen) utökas åt öster till att gå förbi vårt hus.
3. Planförslaget kompletteras med bestämmelse om taklutning så att långfasaden begränsas till två våningars höjd. Byggnaderna kan då för att få mesta möjliga bostadsyta ges tillåtelse till vindsvåning med takkupor mm, i likhet med de befintliga flerbostadshusen i kvarteret.

Vidare vill vi föra fram att vi utgår från att tillfart med bil till den nya bebyggelsen inte kommer att vara norr om den, intill vår fastighetsgräns. Med hänsyn till att komplementbyggnader (förråd, cykelgarage, sophus etc) föreslås norr om byggnaden på den korsprickade marken förstår vi det som att ingångarna till bostäderna och gång- och cykeltrafik kommer att ske invid vår fastighetsgräns. Vi vill därför att någon form av avskärmning med häck eller plank ska anordnas utmed denna gräns för att minska störningarna.

### **Byggnadsnämndens ställningstagande: (Delvis går emot)**

Byggnadsnämnden bedömer initialt att planändringsförslaget innebär en förbättring gällande skuggning på fastigheten Staren 1 jämfört med befintliga planbestämmelser i gällande stadsplan. Med gällande stadsplan är det idag möjligt att placera en byggnad 4,5 meter från fastighetsgräns där avstånd inte regleras genom punktprickad mark med en byggnadshöjd på 7,6 meter och oreglerad nockhöjd.

Byggnadsnämnden bedömer dock att vissa justeringar är möjliga att göra utan att påverka planerad bebyggelse inom planändringsområdet i allt för stor utsträckning.

Följande justeringar har gjorts på plankartan:

- 1) Det punktprickade området som gränsar mot Emmas hage och Staren 1 har utökats från fyra till fem meter. Det korsprickade området har samma djup och förskjuts en (1) meter söderut.
- 2) Planbestämmelsen om nockhöjd ( $h_3$ ) i den nordvästra delen av planändringsområdet inom kvarteret Staren sänks från elva meter till nio meter.

Med ovan angivna förändringar bedömer byggnadsnämnden att det inte finns behov att införa ytterligare bestämmelser. Skuggning från ny bebyggelse som uppförs i enlighet med planändringsförslaget bedöms inte skapa en betydande olägenhet genom skuggning för Staren 1 i dess juridiska mening.

Gällande uppförande av en avskärmade häck eller plank bedömer byggnadsnämnden att det står fritt för fastighetsägaren att uppföra en sådan avskärmning om denne anser att ett sådant behov finns.

Plan- och byggenheten, Melleruds kommun  
Upprättad: 2024-04-09

**Jonas Söderqvist**  
Kart/GIS-ingenjör