



Upphävande av tomtindelning för fastigheten Näckrosen 1, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR UPPHÄVANDE AV TOMTINDELNING

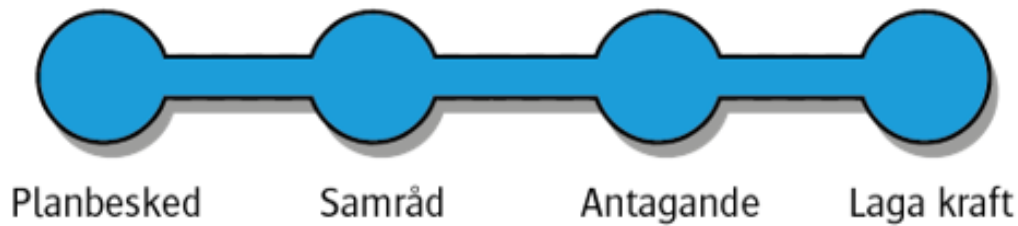
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 24 januari 2023 BN § 5
Upprättad: februari 2023

Antagen: BN 2023-04-04 § 34
Laga kraft: 2023-05-04

I den här planbeskrivningen redovisas syftet och processen med att upphäva tomtindelningen.

Tomtindelningen består av en karta med angivna mått för fastighetsgränserna. Bestämmelser om fastighetsindelning är numera en fastighetsindelningsbestämmelse kopplad till stadsplanen och för att upphäva dem behövs en planprocess.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Äldre fastighetsindelningsbestämmelser kan upphävas genom ett förenklat standardförfarande. Figuren nedan illustrerar den förenklade planprocessen och visar i vilket skede upphävandet befinner sig.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Tomtindelning 1580K-N5
- Planbeskrivning för upphävande (detta dokument)
- Samrådsredogörelse

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED UPPHÄVANDE	4
BESKRIVNING.....	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
KOMMUNALA PLANER	6
RIKSINTRESSEN.....	8
BEDÖMNING.....	8
KONSEKVENSER	9
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	9
MILÖ	9

AVSIKTEN MED UPPHÄVANDE

Avsikten med detta planarbete är att upphäva gällande tomtindelning för fastigheten Näckrosen 1 i syfte att genom en lantmäteriförrättning kunna avskilja handelslokalen i byggnadens gatuplan till en egen fastighet.

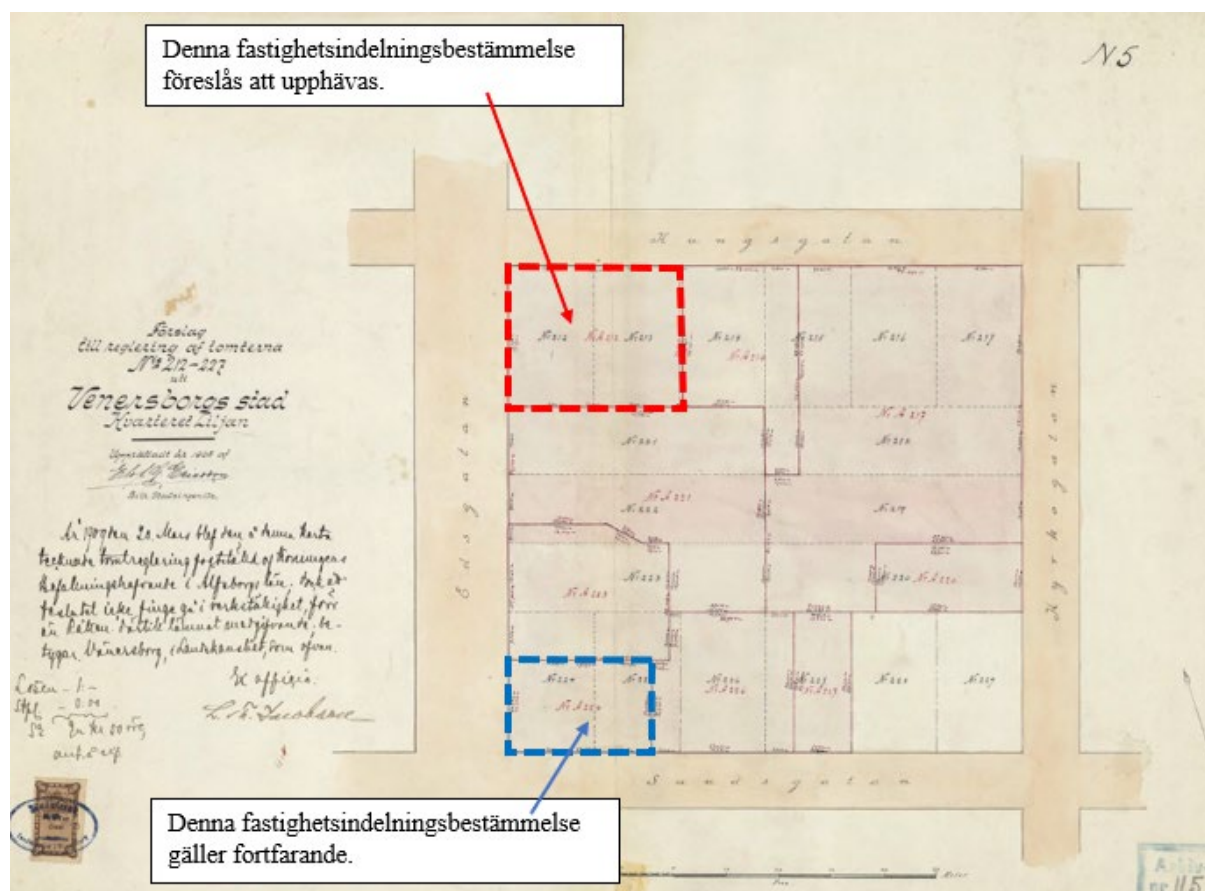
BESKRIVNING

Förändringar

Inom planområdet finns en tomtindelning från 1909 med aktnummer 1580K-N5. Tomtindelningen gäller endast för fastigheterna Näckrosen 1 och Näckrosen 8.

Fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag (ÄPBL, SFS 1987:10) och tomtindelningar enligt äldre lagstiftningar är enligt 2011 års plan- och bygglag (PBL, SFS 2010:900) att anse som bestämmelser om fastighetsindelning i gällande stads- och detaljplaner. Upphävande eller ändring av sådana bestämmelser måste därmed ske genom ändring av stads-/detaljplan. Den aktuella fastighetsindelningsbestämmelsen utgör ett hinder för att ändra fastighetsindelningen både två- och tredimensionellt.

Den ändring som föreslås är att upphäva bestämmelsen om fastighetsindelning 1580K-N5 inom fastigheten Näckrosen 1. Denna fastighetsindelningsbestämmelse gäller fortsatt inom fastigheten Näckrosen 8.



Bilden visar var tomtindelningen fortfarande gäller och var tomtindelningen föreslås att upphävas.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med förenklat standardförfarande enligt PBL 2010:900. Förenklat standardförfarande 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 1.

Den 24 januari 2023 § 5 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till upphävande av tomtindelning nr 1580K-N5 i den del den berör fastigheten Näckrosen 1 i Vänersborg. Fastigheten Näckrosen 1 ligger centralt i Vänersborg i korsningen mellan Edsgatan och Kungsgatan. Planområdets areal är 996 m² och innefattar hela fastigheten Näckrosen 1 som är privatägd.



Fastighetens läge i Vänersborg.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd första kvartalet 2023. 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 andra kvartalet 2023.
- Upphävandet 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.

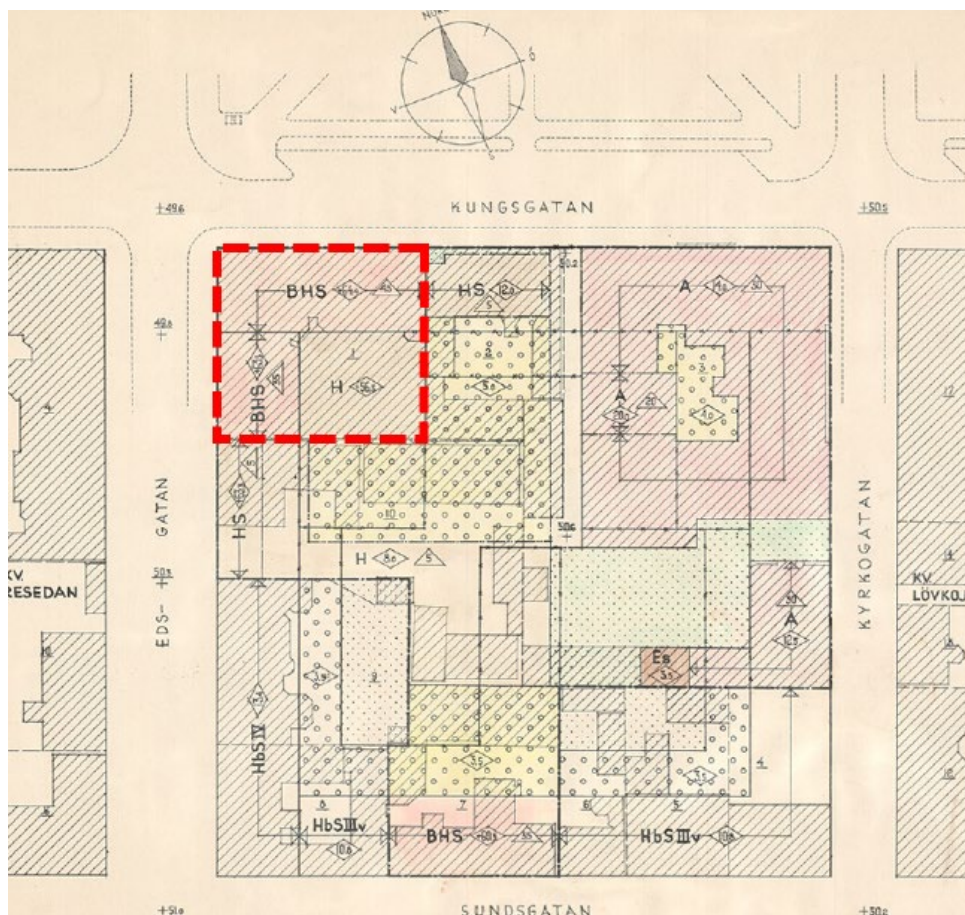
Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

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

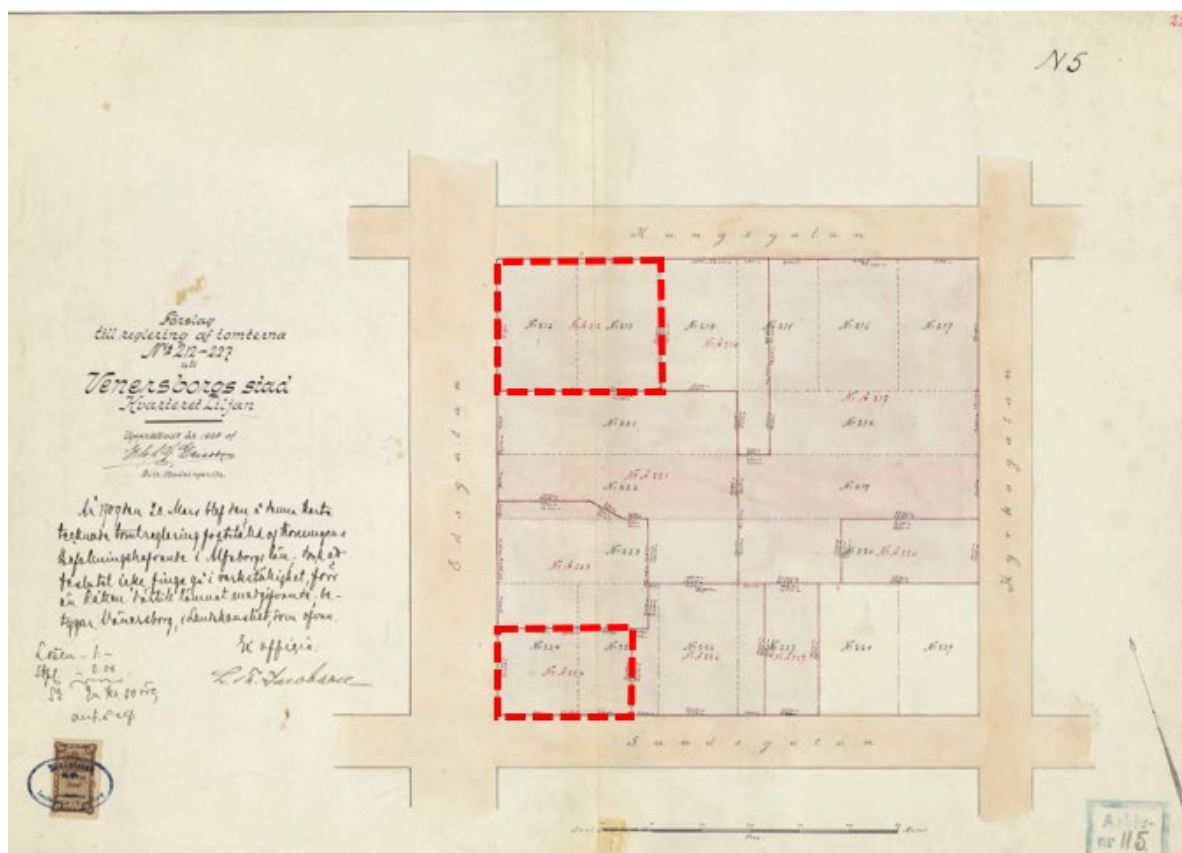
För fastigheten Näckrosen 1 gäller ändring av stadsplanen nr 87 från 1963 för del av kvarteret Näckrosen. Fastigheten är planlagd för *bostads- och handelsändamål*. Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta.



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen.

Gällande tomtindelning

Inom planområdet finns en tomtindelning 1580K-N5 som är fastställd 1909-03-20. Tomtindelningen är endast gällande för fastigheterna Näckrosen 1 och Näckrosen 8.



Bilden visar var tomtindelningen fortfarande gäller innan upphävandet (markerad med röd linje).

En tomtindelning är numera likställig med en fastighetsindelningsbestämmelse i detaljplan varför den utgör ett hinder för att ändra fastighetsindelningen både två- och tredimensionellt.

Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad

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

Kvarteret Näckrosen karaktäriseras också av en variationsrik stenhushusarkitektur från olika tidsepoker från senare delen av 1800-talet fram till slutet av 1900-talet. Här finns välbevarade exempel på de påkostade och representativa kontors-, bank- och institutionsbyggnader som ersatte den äldre och lägre trähusbebyggelsen kring sekelskiftet 1900.

Byggnaden på fastigheten är klassificerad som en byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde. Det är ett gammalt bankhus som uppfördes 1919–1922. Byggnaden är ett exempel på den mer storskaliga och representativa stenhushusarkitektur med bank- och institutionsbyggnader som uppfördes utmed Kungsgatan och Drottninggatan och ersatte

den äldre trähusbebyggelsen kring sekelskiftet 1900. Välbevarad och tidstypisk byggnad med stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde.

Riksintressen

För planområdet gäller riksintresse för kulturmiljövården i Västra Götalands län enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset Vänersborg omfattar Vänersborgs innerstad. 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.

Riksintressen ska enligt 3 kap. 6 § miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Bedömning

Syftet med att upphäva tomtindelningen är att genom en lantmäteriförrättning kunna avskilja handelslokalen i byggnadens gatuplan till en egen fastighet.

Upphävande av tomtindelning innebär att det för fastigheten Näckrosen 1 inte längre kommer att finnas några bestämmelser som låser fastighetsindelningen. Dock är det inte möjligt för fastighetsägaren att förändra fastighetens utformning då lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildning genomför en lämplighetsprövning där bland annat den nya fastighetens belägenhet, omfång och utformning prövas.

Bestämmelserna i gällande stadsplan, lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen och fastighetsplan, 1580-B1/1987 som styr den tvådimensionella fastighetsindelningen för angränsande delar av kvarteret, bedöms som tillräckliga styrinstrument vid prövningen av eventuella framtida fastighetsbildningar för den berörda fastigheten.

Kommunen bedömer att möjligheterna till en förändring av de tvådimensionella fastighetsgränserna är begränsad och att upphävandet av tomtindelningen inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljövården eller påverkar möjligheterna att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön.

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

Kommunen bedömer att upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelsen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför det inte behöver tas fram någon strategisk miljöbedömning.

Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning har skett i samband med att upphävandet var på samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att upphävandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Planeringsingenjör

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef