



VARA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

ANTAGEN MBN 2024-01-24

LAGA KRAFT 2024-02-13

## Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för Iden 12,  
Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av Plan och tillväxtenheten i November 2023



## Handläggning

Ändring av detaljplan för Iden 12 har i enlighet med beslut i miljö- och byggnadsnämnden den 17 oktober 2023, varit föremål för samråd mellan 24 oktober och 14 november.

Detaljplanen handläggs med ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta förfarande tillämpas då detaljplanen berör en mindre geografisk yta som inte bedöms vara av stort allmänt intresse, principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan samt att översiktsplanens riktlinjer följs.

Under samrådet inkom två yttranden med synpunkter vilket medför att planförslaget inte godkändes av samrådskretsen. Detaljplanen måste därför handläggas med ett standardförfarande och ställas ut på granskning.

## Samrådsbedrivande

Detaljplaneförslaget har skickats till sakägare enligt fastighetsägarförteckning, och övriga berörda enligt särskild förteckning.

Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida [www.vara.se](http://www.vara.se).

## Inkomna synpunkter

Följande yttranden har inkommit:

Instans	Utan erinran	Med synpunkt
Länsstyrelsen		x
Västergötlands museum		x
Fastighetsägare Iden 17	x	



Bildningsnämnden	x	
Miljö- och byggenheten	x	
Räddningstjänsten	x	
Skanova	x	
Tekniska nämnden	x	
Trafikverket	x	
Vattenfall	x	

Yttrandena redovisas nedan. Kommentarer till yttrandena redovisas med indragen text. I kommentarerna beskrivs ändringar som gjorts med anledning av synpunkterna samt motiv till varför vissa synpunkter inte har tillgodosetts.

### Länsstyrelsen yttrar sig enligt följande:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.



### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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.

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 eller ett byggnadsverk olämpligt med hän-syn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

### Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### Kulturmiljö

Fastigheten utgör byggnadsminne. Länsstyrelsen har 2022-07-15 i beslut gett Stenhaga Invest AB tillstånd att uppföra lusthus/komplementbyggnad i enlighet med de bygglovsritningar som redovisas i planbeskrivningen.

Ritningarna är detaljerade sett till byggnadsvolymens utformning och är detaljerat måttsatta. Planförslaget anger i plankarta med bestämmelser totalhöjd och byggnadshöjd som väsentligt överskrider bygglovshandlingarnas mått. Detta skapar en potentiell otydlighet. Länsstyrelsen anser därför att



kommunen bör överväga höjdbestämmelser som bättre stämmer överens med de ritningar som har legat till grund för tillståndsbeslutet och som också utgör bygglovshandlingar.

Kommunen bör även överväga bestämmelser som reglerar byggnadens fasadmateriell, taktäckning och kulörer.

#### Undersökningssamråd

Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### Plan- och tillväxtenhetens svar:

Plankartans höjdbestämmelser ändras så att högsta tillåtna totalhöjd är 6,00 meter och högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,00 meter.

Ny planbestämmelse, q<sub>4</sub>, läggs till. Bestämmelsen innebär att den nya byggnadens utformning så som material och kulör ska anpassas efter huvudbyggnaden så att områdets karaktär bevaras.

#### Västergötlands museum yttrar sig enligt följande:

Då såväl parkområdet som befintliga byggnader inom fastigheten har höga kulturvärden bör också nytillägg noga regleras inom fastigheten. Museet ser positivt på reglering av byggnadshöjd, totalhöjd och takvinkel, men menar att ytterligare utformningsbestämmelser bör tillfogas i planen, vilka även reglerar materialval och färgskala. Att stadsarkitekt är involverad i gestaltningen av lusthuset är givetvis positivt, men är inte en garant för bibehållandet av denna utformning i framtiden. Byggnadens gestaltning prövas förvisso alltid i bygglovskedet, men utformningsbestämmelser säkerställer att ambitionen efterlevs och är ett juridiskt mer kraftfullt verktyg. Därtill kan förhållandena i en framtid förändras; antikvarie och



stadsarkitekt kanske inte alltid finns att tillgå, medan plankartan är ett bestående dokument.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Ny planbestämmelse, q<sub>4</sub>, läggs till. Bestämmelsen innebär att den nya byggnadens utformning så som material och kulör ska anpassas efter huvudbyggnaden så att områdets karaktär bevaras.

Fastighetsägare Iden 17 yttrar sig enligt följande:

Fastighetsägare för Iden 17 har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Bildningsnämnden yttrar sig enligt följande:

Bildningsnämnden har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Miljö- och byggenheten yttrar sig enligt följande:

Miljö- och byggenheten har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Räddningstjänsten yttrar sig enligt följande:

Räddningstjänsten har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Skanova yttrar sig enligt följande:



Räddningstjänsten har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Tekniska nämnden yttrar sig enligt följande:

Tekniska nämnden har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Trafikverket yttrar sig enligt följande:

Trafikverket har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras

Vattenfall yttrar sig enligt följande:

Vattenfall har inget att erinra.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Noteras



## Förändringar efter samråd

### Plankarta

Revideringar av plankartans bestämmelser efter samrådet tydliggörs här.

- Bestämmelserna om högsta tillåtna byggnadshöjd och totalhöjd ändras så att de är anpassade efter befintliga bygglovsritningar vilka länsstyrelsens tillstånd baseras på.
- Bestämmelsen q<sub>4</sub> läggs till. Bestämmelsen innebär att byggnadens utformning så som fasadmaterial, taktäckning och kulör ska anpassas efter huvudbyggnaden så att områdets karaktär bevaras.

### Planbeskrivning

Revideringar efter samrådet gällande planbeskrivningen framgår här.

- I planbeskrivningen tydliggörs bestämmelserna om högsta tillåtna totalhöjd och byggnadshöjd.
- Ett avsnitt om bestämmelsen q<sub>4</sub> läggs till. Bestämmelsen innebär att byggnadens utformning så som fasadmaterial, taktäckning och kulör ska anpassas efter huvudbyggnaden så att områdets karaktär bevaras.





2023-11-29

Ewelina Ursin Masterdalshei

Samhällsplanerare

Samhällsbyggnadsförvaltningen



**VARA KOMMUN**

**[www.vara.se](http://www.vara.se)**

