



Kallelse/Ärendelista

Sammanträde med byggnadsnämnden
Tisdag 9 juni 2026

Tid Kl. 8.30
Plats Konferensrum Vänern

Benny Jonasson
Ordförande

Malin Gustafsson
Sekreterare

Förhinder för ordinarie ledamot att delta vid sammanträde anmäls till:

Malin Gustafsson 72 12 58
malin.gustafsson@vanersborg.se

Charlotta Rahm 72 12 72
charlotta.rahm@vanersborg.se

Ledamöter

Benny Jonasson (S)
Malin Tell (S)
Anna-Maria Gustafsson (S)
Torbjörn Moqvist (SD)
Roger Karlsson (-)
Piotr Gabrys (M)
Niklas Claesson (M)
Pontus Gläntegård (V)
Helge Kneese (KD)

Ersättare

Murat Solmaz (S)
Marie Linnarsson (S)
Lena Bruzell (S)
Kenny Sandhøj (SD)
Magnus Emanuelsson (SD)
Lena Eckerbom Wendel (M)
Stellan Gedell (M)
Åsa Edvardsson (C)
Monica Öst (MBP)

Övriga närvarande

Ninni Giebat, bygglovshandläggare
Madeleine Herrman, bygglovshandläggare
Annika Karlsson, plan- och bygglovschef
Eddie Sandin, förvaltningschef
Malin Gustafsson, nämndsekreterare
Angelika Lunnari, planarkitekt
Sofia Holmstedt, tillsynshandläggare
Johanna Ljunggren, bygglovshandläggare
Petra Olsson, bygglovshandläggare
Freddie Carlson, planarkitekt



Inledande formalia

- Mötets öppnande
- Upprop
- Val av justerare
- Eventuella beslut om närvarorätt
- Eventuella beslut om yttranderätt
- Anmälan om jäv
- Godkännande av dagordningen

Ärendelista

Nr	Ärendemening	Fastighet	Dnr	Föredragande
1	Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m. fl.	ESSLINGETORP 1:4	PLAN.2022.9	Freddie Carlson
2	Detaljplan för del av Tamburinen 1	TAMBURINEN 1	PLAN.2025.9	Angelika Lunnari
3	Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod	STÄRKEBO 1:58	BYGG.2026.70	Petra Olsson
4*	Rivningslov för rivning av enbostadshus			Johanna Ljunggren
5	Bygglov för anläggning av parkering, plank och redan uppförda upplagsytor och containerbyggnad	BOTERED 3:10	BYGG.2025.362	Madeleine Herrman
6*	Bygglov för nybyggnad av villavagn, tidsbegränsat lov t.o.m. 2036-04-01			Madeleine Herrman
7*	Tillsyn av olovligt utförd åtgärd, kulör byte tak			Sofia Holmstedt
8*	Tillsyn av olovligt utförd åtgärd "parlängan och BK1"			Sofia Holmstedt
9*	Tillsyn av olovligt byggande - servicehus 10			Sofia Holmstedt
10	Ordförandens information			
11	Förvaltningens information			

Tänk på allergiker och använd inte produkter som ger upphov till stark doft, t.ex. parfym eller rakvatten.

***Avser myndighetsutövning mot enskild och publiceras inte på kommunens hemsida.**



2026-06-03

Diarienummer
PLAN.2022.9

Handläggare
Freddie Carlson
freddie.carlson@vanersborg.se

Mottagare

Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m. fl. - Antagande

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.
- 2) Byggnadsnämnden antar Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m. fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 6 december 2022 § 123 att meddela positivt planbesked för att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Esslingetorp 1:4 och Esslingetorp 9:2 och att ge miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. Planområdet är beläget i östra delen av Brålanda tätort.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet samt att ge utrymme till att utveckla densamma. I arbetet säkerställs också tillgängligheten för människor att ta sig till Frändeforsån.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har genomfört planprocessen i enlighet med PBL (2010:900) genom standardförfarande med samråd och granskning.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Planförslaget har varit utställt för samråd under december 2025 - januari 2026 och för granskning under april-maj 2026. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts dels i en samrådsredogörelse och dels i ett granskningsutlåtande. Planförslaget har reviderats endast marginellt efter granskningen (u-områden har lagts till).

Kommunen har bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Planförslaget är nu färdigt för antagande i Byggnadsnämnden.

Eddie Sandin
Förvaltningschef

Bilagor

- Planbeskrivning
- Plankarta

2026-06-03

Diarienummer
PLAN.2022.9

- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Sändlista

Plan- och bygglovsenheten



Detaljplan för **Esslingetorp 9:2 med flera**, Vänersborgs kommun



ANTAGANDEHANDLING

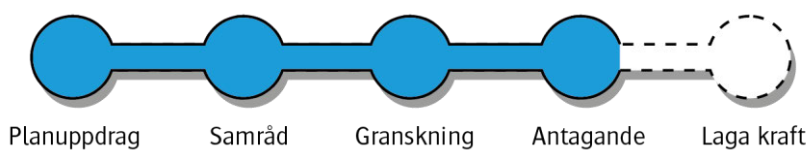
PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 6 december 2022 BN § 123
Upprättad: mars 2026
Reviderad: maj 2026

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är rättsligt bindande.

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.

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.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Aktuella utredningar återfinns under kapitlet *Planeringsunderlag*

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
SAMMANFATTNING.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
GENOMFÖRANDETID	4
ALLMÄN PLATS	5
KVARTERSMARK	5
VATTENOMRÅDE	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANERINGSUNDERLAG.....	6
REGIONALA	6
KOMMUNALA	6
UTREDNINGAR	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
KOMMUNALA	7
RIKSINTRESSEN.....	9
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	9
MARKFÖRHÅLLANDEN	9
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	12
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	12
MILJÖ	14
MILJÖKVALITETSNORMER	19
TRAFIK.....	21
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	22
MOTIV TILL REGLERING	22
GENOMFÖRANDE	23
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR.....	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	26
UPPLYSNINGAR	26
KONSEKVENSER	27
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	27
NATUR	27
MILJÖ	28
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	31
SOCIALA.....	31
RIKSINTRESSE.....	31

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet samt att ge utrymme till att utveckla densamma. I arbetet säkerställs också tillgängligheten för människor att ta sig till och längs Frändeforsån.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för befintlig verksamhet att bestå och utvecklas. Användningen teknisk anläggning föreslås för merparten av kvartersmarken inom planområdet och antalet ytterligare regleringar i plankartan är relativt få. För att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet har mark som tidigare varit allmän plats behövt tas i anspråk, vilket bedöms som lämpligt sett till det byte av mark som görs genom planförslaget.

Genom planarbetet har erforderliga utredningar genomförts, vilket har stärkt kunskapsunderlaget. Översvämnings- och geotekniska risker har hanterats genom byggrätts- och belastningsbegränsningar. Inventerade naturvärden har fått förstärkt skydd i samtliga fall.

Ärendeinformation

Planområdet är beläget i Brålanda mellan Europaväg 45 och Frändeforsån. Planområdets areal är cirka 35 000 m² och innefattar Esslingetorp 9:2 och del av Esslingetorp 1:4. Båda fastigheterna är kommunägda.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår allmän plats, natur, för de delar av planområdet som inte är tillfredsställande att bebygga och som sammanfaller med naturvärden och stråk för allmänheten att röra sig längs Frändeforsån. Idag utgör delar av detta stråk en upptrampad gångstig och det är den anläggningsnivån som bedöms lämplig för att uppfylla syftet med att tillgängliggöra Frändeforsån. Användningen natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

Detaljplanen föreslår allmän plats, gata, för en liten del som utgörs av allmän gata. Gatumarken behövs för att kunna tillgängliggöra naturmarken intill.

Kvartersmark

Kvartersmark i en detaljplan innebär att marken främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter (annat än enskilt bebyggande). Syftet med detaljplanen är att säkerställa och utveckla funktionen av befintlig verksamhet varför kvartersmark för teknisk anläggning föreslås för merparten av kvartersmarken inom planområdet. Användningen är opreciserad och bedöms uppfylla de krav som ställs för verksamheten. Det finns även en befintlig transformatorstation inom planområdet som blir planlagd för just detta. Teknisk anläggning kan ses som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande och kommunen är i så fall skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in denna mark. I detta fall är kommunen fastighetsägare.

Delar av planområdet bedöms inte som aktuella att bebygga, dels ur verksamhetens perspektiv, dels ur bebyggelseutformningen på fastigheten. Denna yta föreslås som prickmark, mark som inte får förses med byggnad. På denna mark ska exempelvis bygglovspliktiga anläggningar och varaktiga konstruktioner tillhörande verksamheten som inte är avsedda att konstrueras så att människor kan uppehålla sig i den få uppföras. Här får även stängsel uppföras. Prickmarkens omfattning varierar utifrån verksamhetens möjlighet till och behov av utveckling. Prickmarken varierar mellan 3,0 och 5,0 meter längs användningsgränsen förutom i väster där den är 9,0 meter för att stämma överens med vägreservat för framtida E45 och ledningsrätt. Denna yta regleras dessutom med markreservat för underjordiska ledningar (u-område).

Elledningen i öst-västlig riktning över Esslingetorp 9:2 (D-2015-00387195:1) och Esslingetorp 1:4 avses flyttas norr om verksamheten. En förfrågan ställdes till Vattenfall i februari 2026. Dessvärre har offert från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Eftersom fastighetsägarens avsikt är att flytta ledningen planläggs denna inte med prickmark och u-område. Plankartan har inför antagandet kompletteras med u-områden längs kvartersmarksgränsen för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Om ledningen av någon anledning inte flyttas får området inom 2 meter från ledningen inte bebyggas.

Området inom kvartersmarken närmast Frändeforsån får inte belastas med hänseende till de geotekniska förhållandena. Här regleras marken med att endast stängsel får uppföras och att marken ska vara genomsläpplig. Delar av detta område innehar även höga naturvärden och dessa träd skyddas genom en planbestämmelse om att dessa inte får tas ned såvida de inte är skadade eller sjuka.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs. De särskilda skäl som motiverar upphävande är att området redan är ianspråktaget och för utvidgning av pågående verksamhet (7 kap. 18 e § punkt 1 och 4 Miljöbalken).

För befintlig huvudbyggnad och för den högsta av komplementbyggnaderna regleras befintlig nockhöjd i höjd över nollplanet. Exploateringsgraden i övrigt regleras genom belastningsbegränsningar och inte genom en procentsats på mark eller i höjddled. Detta har att göra med de geotekniska förutsättningar som finns inom planområdet.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. I denna detaljplan regleras Frändeforsån som vattenområde eftersom delar av ån ingår i fastigheten som berörs av planläggningen.

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse består av tekniska anläggningar och utgör en samhällsviktig funktion. Verksamheten utgör skyddsobjekt, varför informationssäkerheten är hög. Omkringliggande fastigheter består av verksamheter och parkmark.

PLANERINGSUNDERLAG

Regionala

Stigande vatten, Handbok från länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmlands län. Vätern - planeringsnivåer utifrån framtida vattennivåer, version 2017.1.

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 2026-05-27.

Stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 257 från 1973.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017 § 197.

Fördjupad översiktsplan för Brålanda, antagen av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024 § 159.

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöprogram 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-02-24

Grönplan Vänersborg 2008, godkänd av kommunfullmäktige 2009-04-15

Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-02 § 6.

Skyfallskartering, 2018

Översvämningsprogram – kartläggning av Vänersborgs kust mot Vänern, antagen av kommunfullmäktige 2014-04-23 § 42).

Naturvårdsstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2023-05-18 § 73.

Undersökning enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. Planen bedömdes av kommunen inte riskera betydande miljöpåverkan. Samråd om bedömningen enligt 6 kap. 6 § miljöbalken görs med länsstyrelsen i samrådet. Länsstyrelsen delade i sitt samrådsyttrande (daterat 2026-01-30) kommunens bedömning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden beslutade 2026-04-07 att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900).

Utredningar

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering, Rådhuset Arkitekter AB, 2024-08-21

Geoteknisk undersökning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Bohusgeo, 2025-10-10

PM Geoteknik, Bohusgeo, 2025-11-07, rev 2026-03-13

Miljöteknisk markundersökning

Miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2024-06-14

Riskbedömning

Riskbedömning, Bengt Dahlgren Brand och Risk AB, 2025-11-28

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planuppdrag

Den 6 december 2022 § 122 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för Esslingetorp 1:4 med flera.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för utveckling av framtida stationssamhälle samt inom område för tätortsutveckling (B1), vilket hanteras mer studerat i FÖP Brålanda.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brålanda, antagen av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024 § 159, redogör att planområdet ligger dels inom område för teknisk anläggning, dels inom utvecklingsområde för VA-försörjning.

I anslutning till planområdet finns i FÖP:en ett vägreservat för en omdragning av E45, mellan befintlig E45 och Frändeforsån. Det finns idag ingen av Trafikverket beslutad eller närmare utredd vägdragning, men med hänsyn till befintliga verksamheter kan en ny förbifart endast förläggas mellan dessa. Tillkommande byggrätt inom planområdet förläggs med fördel på ett sätt som inte ytterligare försämrar möjligheterna för en omdragning.

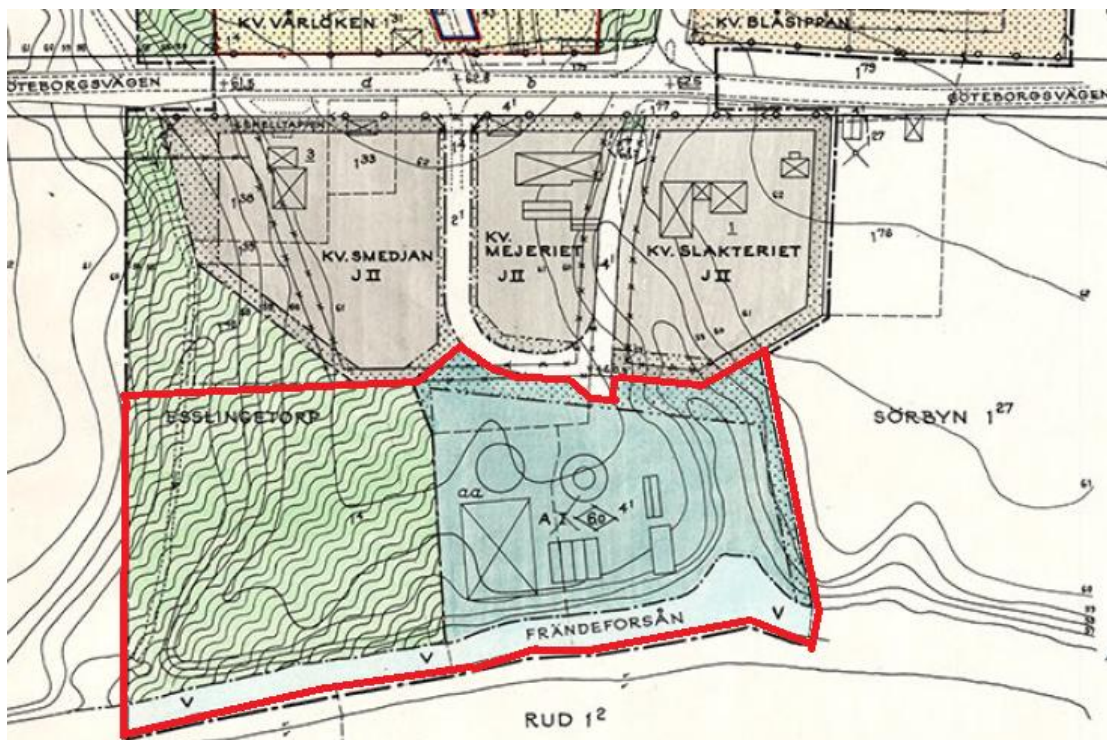
På naturmarken inom planområdet och norrut finns en upptrampad stig som används av lokalbor för rekreation. FÖP:ens intention är att förstärka detta värde: *"En gångväg skapas längs Frändeforsåns västra strand för att skapa kontakt med vattnet och möjligheter till promenadrundor. Stråket ökar även tillgängligheten till Gula huset. Utformningen av promenadstråket bör göras med stor hänsyn till naturmiljön och jordbruket, lämpligtvis som en smalare grusgång"*.

Detaljplaneförslaget är i linje med föreslagna markanvändningar och anpassas till vägreservatet. Gångstråket förstärks genom att planlägga ytan som naturmark.

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplaner och marken bedöms vara lämplig för ändamålet.

Stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 257 från 1973. För den redan exploaterade ytan gäller område för allmänt ändamål där byggrätten regleras till viss del med prickmark i väster och norr samt en byggnadshöjd om 6 meter. Den oexploaterade ytan är planlagd som allmän platsmark park, plantering eller gångväg.



Stadsplan nr 257. Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta.

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare stadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 (godkänd av kommunfullmäktige 15 april 2009) redovisar den gröna miljöns ekologiska, sociala och kulturella värden. I dokumentet beskrivs de nuvarande förutsättningarna för grönstrukturen i kommunen, en övergripande analys av hur grönstrukturen kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden.

I anslutning till planområdet finns det ett specifikt utpekade värdefullt grönområde. I utkanten av Brålanda rinner Frändeforsån som är en känslig slättå med rikt djur- och växtliv. Strategin för aktuellt grönområde är att Frändeforsån och dess omgivningar utvecklas för rekreation. Längs med ån bör en odlingsfri skyddszon sparas, som fungerar som ett filter för avrinnande vatten. I planförslaget lämnas slätten och området närmast ån obebyggt och planlagt som allmän plats, natur.

Miljöprogram

Miljöprogram 2030 gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Miljöprogrammet anger en övergripande målbild och en riktning att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöprogrammets fyra fokusområden är *Grönskande stad och land*, *Vatten i världsklass*, *Trygg miljö för stora och små* och *Klimatsmart i alla led*. Under avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöprogrammets fokusområden och delmål.

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintressen för totalförsvarets militära del. En planläggning kommer inte leda till hinder för Försvarsmaktens intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ingen jordbruksmark eller skogsmark berörs av detaljplanen, inte heller något större oexploaterat eller ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. miljöbalken.

Markförhållanden

Planområdet utgörs, förutom av befintlig anläggning, i huvudsak av ängsmark som i norr och söder gränsar mot åkermark. Träd och buskar förekommer, särskilt i anslutning till vattendraget. Markytans nivå varierar mellan cirka +57 och +63 i höjdsystem RH2000. Lokalt förekommer högar med fyllningsmassor och upplag av ris med högre nivå. Bottennivån i Frändeforsån är som djupast cirka +54. Vid slänterna mot vattendraget är markytans lutning upp till cirka 1:1,5. Lokalt kan brantare slänter förekomma. Inom övriga delar av området är markytan generellt flack, men slänter förekommer bland annat vid massupplag och liknande.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Bohus-Geo AB daterad 2025-11-07, reviderad 2026-03-13.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 7 och cirka 24 m. Generellt ökar jord-djupet mot öst. Jordlagren bedöms från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av friktionsjord och siltig torrskorpelera. Tjockleken varierar i huvudsak mellan cirka 3 och 5 m. Friktionsjorden är bitvis humushaltig och består i huvudsak av silt, torrskorpesilt och sand som överlagrar torrskorpeleran. Delvis bedöms friktionsjorden utgöras av fyllning och bland annat tegelrester har påträffats. Bitvis saknas friktionsjorden. Torrskorpeleran övergår gradvis till lösare lera mot djupet. Vattenkvoten har i friktionsjorden uppmätts till mellan cirka 15 och 35 % och i torrskorpeleran till mellan cirka 15 och 50 %. I ett enstaka prov på 3 m djup (punkt 108) påträffas silt med en vattenkvot på cirka 70 %. Provet innehåller växtdelar som bedöms påverka vattenkvoten kraftigt. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

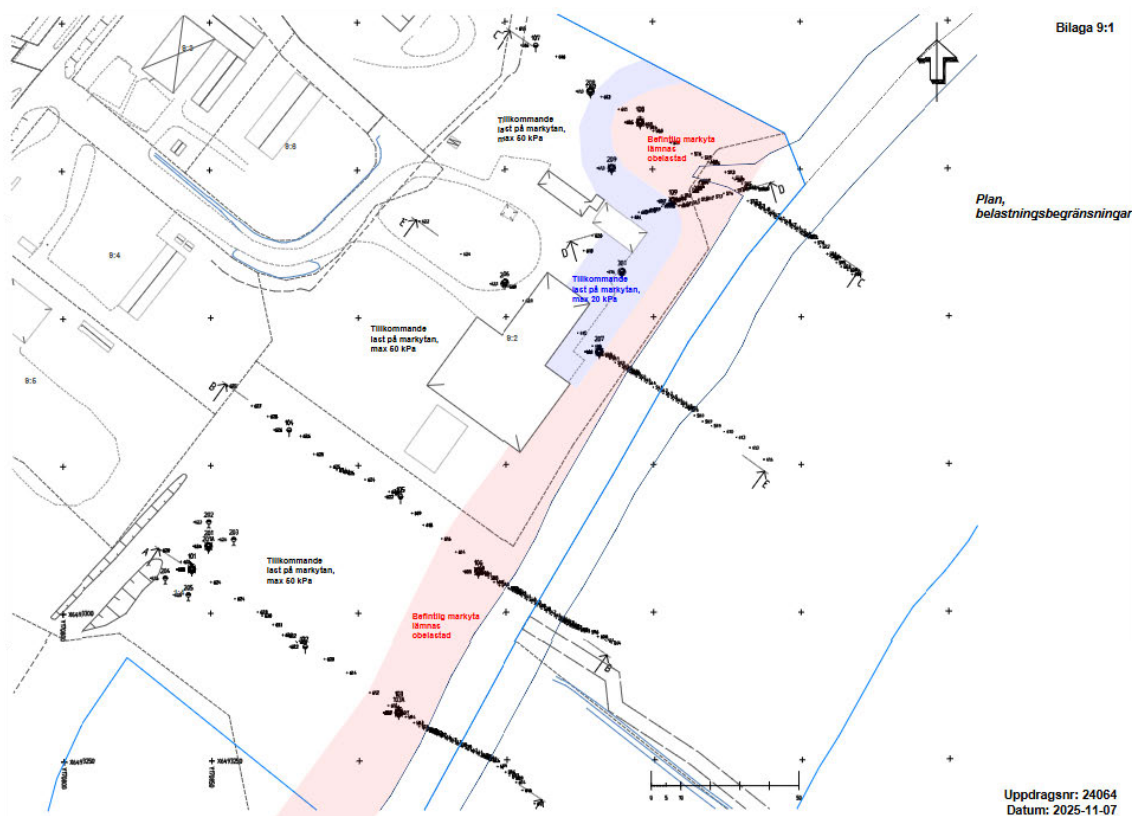
Lera finns till mellan cirka 7 och 23 m djup under markytan. Mäktigheten ökar generellt mot öst. Leran är i regel siltig. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan cirka 40 och 70 %. Konflytgränsen har uppmätts till mellan cirka 30 och 65 %. Leran bedöms i huvudsak vara högsensitiv. I två undersökningspunkter vid Frändeforsån är leran kvick och extrem kvicklera påträffas på djup större än 8 m.

Förutsättningarna för en effektiv infiltration bedöms som relativt goda eftersom friktionsjord påträffats i de ytliga jordlagren.

Bergnivån har undersökts med jordbergsonderingar inom planerat byggnadsläge och berget påträffas där på mellan cirka 13 och cirka 17 m djup under markytan. Det föreligger således ingen risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande i samtliga beräkningssektioner. Beräkningarna visar dock att slänterna är känsliga för tillkommande last på markytan vid släntkrön. I PM redovisas en plan med de belastningsbegränsningar som krävs för att släntstabiliteten ska kunna anses vara tillfredsställande:



Det handlar om att området närmast Frändeforsån inte får belastas ytterligare. Här får endast stängsel uppföras. För området norr om befintlig anläggning finns en begränsning för tillkommande last, om max 20 kPa. För resterande del av planområdet gäller en begränsning för tillkommande last, om max 50 kPa. Befintlig huvudbyggnads byggnadslast har översiktligt utretts. Lasterna bedöms variera mellan cirka 20 och cirka 60 kPa inom byggnaden. Grundläggningsdjupet varierar mellan cirka 0,5 och 3 meter under markytan och när hänsyn tas till den kompensation som bortschaktat material ger, så bedöms nettolasten från byggnaden variera mellan cirka 10 och 13 kPa. Detta har inkluderat ett normalt nyttjande av byggnaden med normala tillkommande laster. De olika begränsningarna, 0 kPa, 13 kPa, 20 kPa och 50 kPa regleras med planbestämmelser i plankartan.

Eftersom beräknade säkerhetsfaktorer uppnår kraven för tillfredsställande stabilitet, bedöms det inte finnas risk för bakåtgripande skred även om de kritiska glidytorerna når lerlager som består av kvicklera med hög sensitivitet. Detta gäller även geometrier söder och norr om detaljplaneområdet. Det bedöms därför under nuvarande förhållanden inte finnas risk för bakåtgripande skred utanför detaljplanen som skulle kunna påverka planområdet.

Känslighetsanalysen visar att en kraftig höjning av portryck i lerans underkant enbart har mycket begränsad påverkan på släntstabiliteten. Beräknade säkerhetsfaktorer för den lokala glidyten vid ån hamnar dock i kombinerad analys precis under gränsen för tillfredsställande stabilitet vid nyexploatering. Eftersom den valda portrycksökningen på 20 kPa är betydligt högre än förväntade portrycksvariationer, så påverkar resultatet inte ovanstående bedömning; att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande i samtliga beräkningssektioner under nuvarande förhållanden.

Grundläggning och sättningar

För detaljplanen ges inga detaljerade grundläggningsrekommendationer. Med ledning av resultaten från undersökningarna kan grundläggningen av nya byggnader inom detaljplanen komma att behöva utföras med kompensation eller pålning. Lämplig grundläggning får studeras mer i detalj i samband med projekteringen av enskilda byggnader.

Lerans konsolideringsförhållanden har undersökts i vissa undersökningspunkter. Generellt visar konsolideringsdiagrammen att leran vid befintlig anläggning och vid det södra delområdet är överkonsoliderad för uppmätta portryck, vilket innebär att leran bedöms klara viss ytterligare belastning utan risk för långtidssättningar. I det norra delområdet vid sektion C är leran normalkonsoliderad vilket innebär att leran inte kan belastas ytterligare utan risk för sättningar. Troligtvis är det norra delområdet delvis utfyllt och det kan inte uteslutas att det kan pågå sättningar för befintlig last inom utfyllda partier.

Området norr om befintlig anläggning har till synes mest geotekniska utmaningar och föreslås därför som naturmark.

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen (Relement Miljö Väst AB, 2024-06-14) visar inga indikationer på markförorening. Samtliga analyserade föroreningar ligger med god marginal under referensvärden. Platsens historik har beaktats genom provtagning av aromater, alifater och bensenrelaterade föroreningar kopplade till drivmedelsstationerna i väster. Det finns inte heller några indikationer på förhöjd förekomst av PFAS jämfört med andra områden. Bedömningen är att marken är lämplig för föreslagen markanvändning (känslig markanvändning). Verksamheten på platsen regleras genom miljötillstånd och övriga tillämpliga föreskrifter, inklusive krav på provtagning i den löpande driften.

Det bedöms att schaktmassor från arbetet kan användas för återfyllning inom området. I det fall massor ska köras till godkänd mottagare hanteras de som så kallade KM-massor (<KM). Planerade arbeten bedöms kunna utföras enligt plan och massorna kan utan risk mellanlagras inom de aktuella fastigheterna.

I samband med byggnation och masshantering är det lämpligt att miljökontroll genomförs och vid eventuell upptäckt av förorening ska tillsynsmyndigheten kontaktas omgående.

Hydrologiska förhållanden

Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms under mätperioderna ha varit belägen mellan cirka 1 och cirka 3,5 m under markytan. Portrycket har i stort sett en hydrostatisk fördelning mot djupet inom undersökningsområdet, förutom i en punkt, där trycknivån i lerans underkant motsvarar en fri vattenyta cirka 1,7 m över den övre grundvattennivån. För ytor med låga marknivåer längs ån bedöms vattentrycket i underkant lera vara artesiskt. Djup till torrskorpelerans underkant indikerar att grundvattenytan under torrperioder kan sjunka till mellan cirka 3 och cirka 5 m djup under markytan.

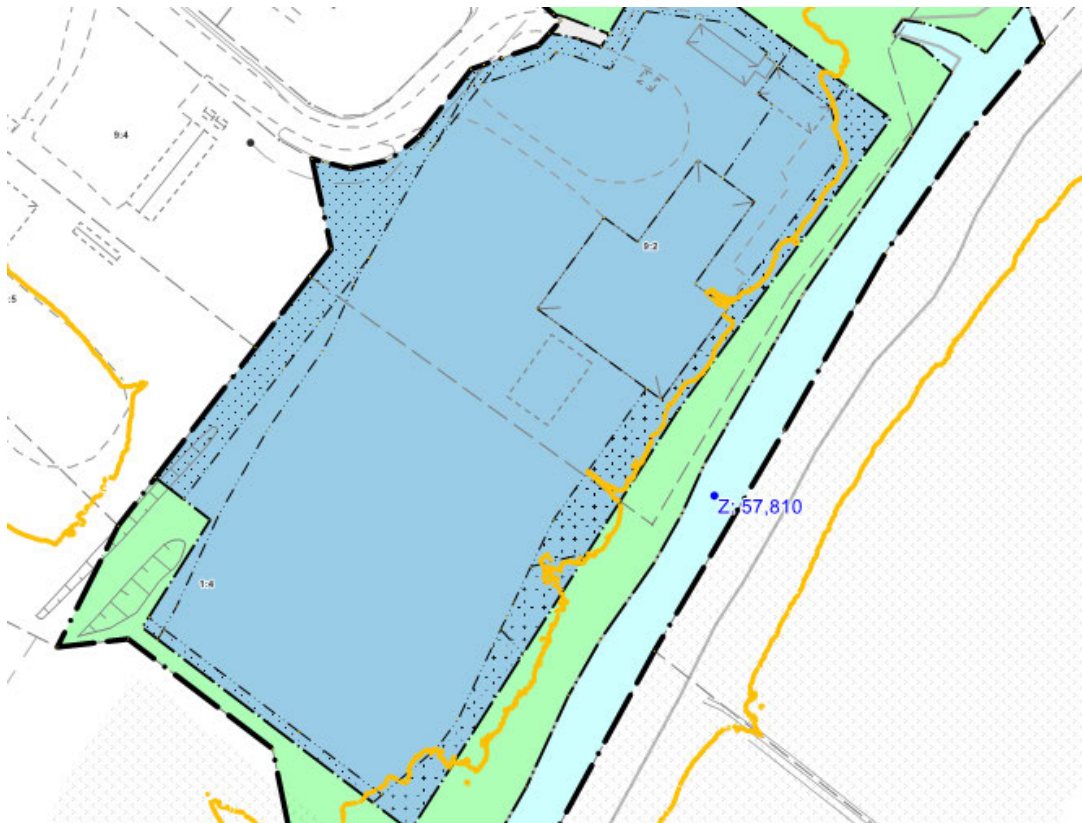
Hälsa och säkerhet

Översvämning

För Stora och Östra Hästefjorden samt Frändeforsån saknas planeringsnivåer för framtida vattennivåer. För Väneren används Länsstyrelsens faktablad som visar på en möjlig

höjning av 3,23 meter mellan *medelvattennivå* och *beräknad högsta vattennivå*. I denna möjliga höjning räknas in klimatscenario, vinduppstuvning och landhöjning.

Om samma möjliga höjning används för Frändeforsån ges en nivå av 61,04 meter över havet. Inom denna zon där vattnet kan förväntas stiga ligger lövskogsbården som avses sparas från exploatering. Zonen regleras med mark som endast får förses med stängsel.



Kartbilden visar planområdet med den beräknade högsta nivån (i orange), referenshöjden i ån och förhållandet med prickmarken. Stigande vatten från Frändeforsån bedöms således inte utgöra ett hinder för verksamheten inom planområdet.

Risk för olyckor

Med anledning av det relativt nära avståndet mellan planområdet och led för farligt gods samt drivmedelsstation har det tagits fram en riskbedömning (Bengt Dahlgren Brand och Risk AB, 2024-06-07).

Farligt gods transporteras på E45 som är belägen cirka 110–120 meter från planområdet. Individriskerna från E45 är acceptabelt låga vid aktuellt avstånd, vilket gör att det inte bedöms finnas en förhöjd risk för människor eller anläggningen inom planområdet. Farligt gods transporteras även på Göteborgsvägen till verksamheten inom planområdet. Frekvensen av dessa transporter är inte hög och såväl transporten som verksamheten hanterar aktuellt ämne.

Riskenivån med hänsyn till den närliggande drivmedelsstationen bedöms även den som låg. Detta eftersom en stor pölbrand förväntas ge upphov till cirka 38 meter i riskhantlingsavstånd och aktuellt planområde ligger cirka 100–110 meter från stationens lossningsplats.

Då drivmedelsstationen även har gasförsäljning beaktas även ett scenario med brandfarlig gas som kan ge upphov till konsekvenser som jetflamma, BLEVE eller gasmolnexplosion. Aktuellt planområde är beläget cirka 90 meter från gasstationen. Sannolikheten för att ett olycksscenario skulle uppstå vid aktuell station bedöms som osannolikt.

Miljö

Strandskydd

Förutsättningar

För Frändeforsån gäller strandskyddet 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För merparten av det aktuella planområdet återfinns en gällande stadsplan från 1973. Stadsplanen antogs innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft 1975 vilket innebär att strandskyddsfrågan inte tidigare prövats. Vid framtagandet av en ny detaljplan inträder således strandskyddet med 100 meter, för såväl kvartersmark som allmän plats, och strandskyddsfrågan behöver då prövas. För ett mindre område i den södra delen av planområdet gäller strandskydd, eftersom området tidigare har legat utanför gällande stadsplan. Området tas med i denna detaljplan eftersom det ingår i den berörda fastigheten. Området föreslås planläggas som allmän plats.



Bilden visar med blåstreckad linje det område där strandskyddet inträder, 100 meter från strandkanten.

För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18c, 18d §§ Miljöbalken. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen.

Allmänhetens möjlighet att idag röra sig närmast strandområdet finns, men är osäkert tryggt eftersom kvartersmarken i gällande stadsplan gäller ända ned till ån och även norr om befintlig verksamhet.

Planförslag

Delar av detaljplanen är sedan tidigare privatiserad, trots att den utgör allmän plats. Samtidigt planläggs tidigare kvartersmark som allmän plats, vilket netto gör att andelen planlagd kvartersmark ökar med cirka 4 500 kvadratmeter. Dessa är nödvändiga för att säkerställa och utveckla funktionen av befintlig verksamhet.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom den föreslagna kvartersmarken. I den norra delen av kvartersmarken, inom fastigheten Esslingetorp 9:2, är marken redan ianspråktagen av befintlig verksamhet. Området är instängslat och gränsen mot föreslagna allmän platsmark i norr följer stängslet, vilket tydligt avgränsar den mark som är ianspråktagen. Enligt flygfoton kan tolkas att verksamheten varit instängslad sedan den uppfördes på 1970-talet. Det dispenssskäl som bedöms vara tillämpligt är att marken har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 e § punkt 1 miljöbalken).

Den södra delen av kvartersmarken inom Esslingetorp 1:4 har tidigare varit planlagd som parkmark och inte varit ianspråktagen. Verksamheten i norr behöver utvecklas och detta södra område har bättre geotekniska förutsättningar än området norr om verksamheten. Det dispenssskäl som bedöms vara tillämpligt är utvidgning av pågående verksamhet (7 kap. 18 e § punkt 4 miljöbalken). Denna plats bedöms som mest lämplig med hänseende till det funktionella sambandet inom verksamheten vilket skapar en effektiv markanvändning i stället för att ny mark tas i anspråk på annan plats. Det bedöms inte heller som samhällsekonomiskt försvarbart att förlägga en utvidgning av verksamheten på en plats som inte innefattas av strandskydd.

I planförslaget säkerställs en fri passage närmast ån, vilket är en klar förbättring jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan) och gynnar såväl allmänheten som djur- och växtliv. Den fria passagen planläggs som allmän plats, natur.

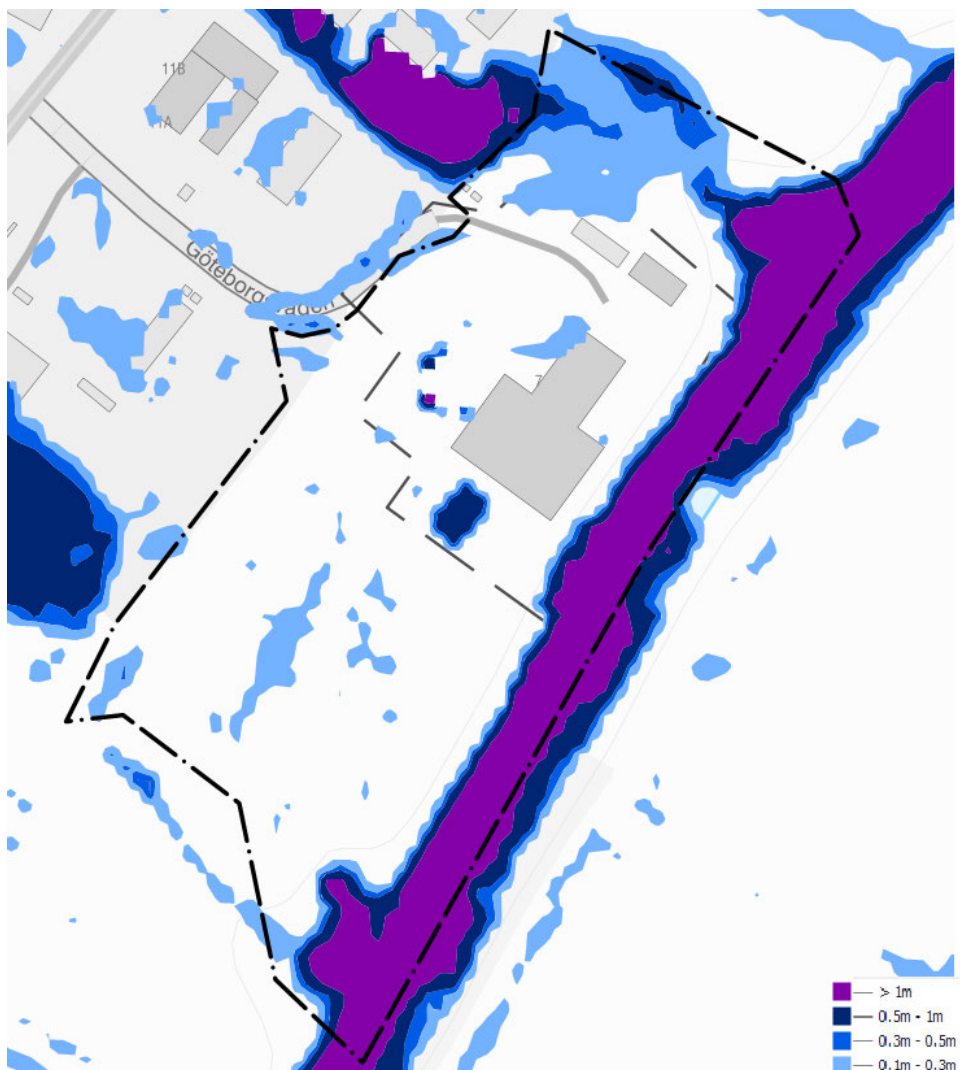
Sammantaget bedöms intresset av att säkerställa och utveckla funktionen av befintlig verksamhet väga tyngre än strandskyddsintresset inom kvartersmarken. Samtidigt förbättrar planförslaget allmänhetens tillgänglighet och säkerställer en kantzon för djur- och växtliv närmast ån.

Skyfall

Dagvatten är vatten som tillfälligt och ibland i stora mängder rinner på markytan. Det mesta av dagvattnet är regn eller smältvatten, men det kan också komma från marken när grundvatten tillfälligt tränger upp.

Enligt kommunens skyfallskartering kan tydas att vid ett 200-årsregn finns det vissa platser inom fastigheten som påverkas i begränsad omfattning. Den stora sänkan i norr planeras som naturmark och de djupa punkterna inom fastigheten hanteras av

verksamheten. I övrigt anses ytor med 0,1-0,3 m kunna hanteras vid byggskedet genom normalt lokalt omhändertagande.



För framfartsvägen till fastigheten påvisas inte några riskabla nivåer. Enligt karteringen kan ett vattendjup motsvarande 0,1–0,3m uppkomma vid vändplanen, vilket är en nivå, i enlighet med kommunens förslag på översvämningsprogram, räddningstjänst bedöms kunna köra i.

Utifrån den miljötekniska markundersökningen påvisas att uppmätta föroreningshalter i jorden underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Detta gör att dagvattnet inte riskerar att förorenas ytterligare innan det når recipient. Läs mer under miljökvalitetsnormer/vatten.

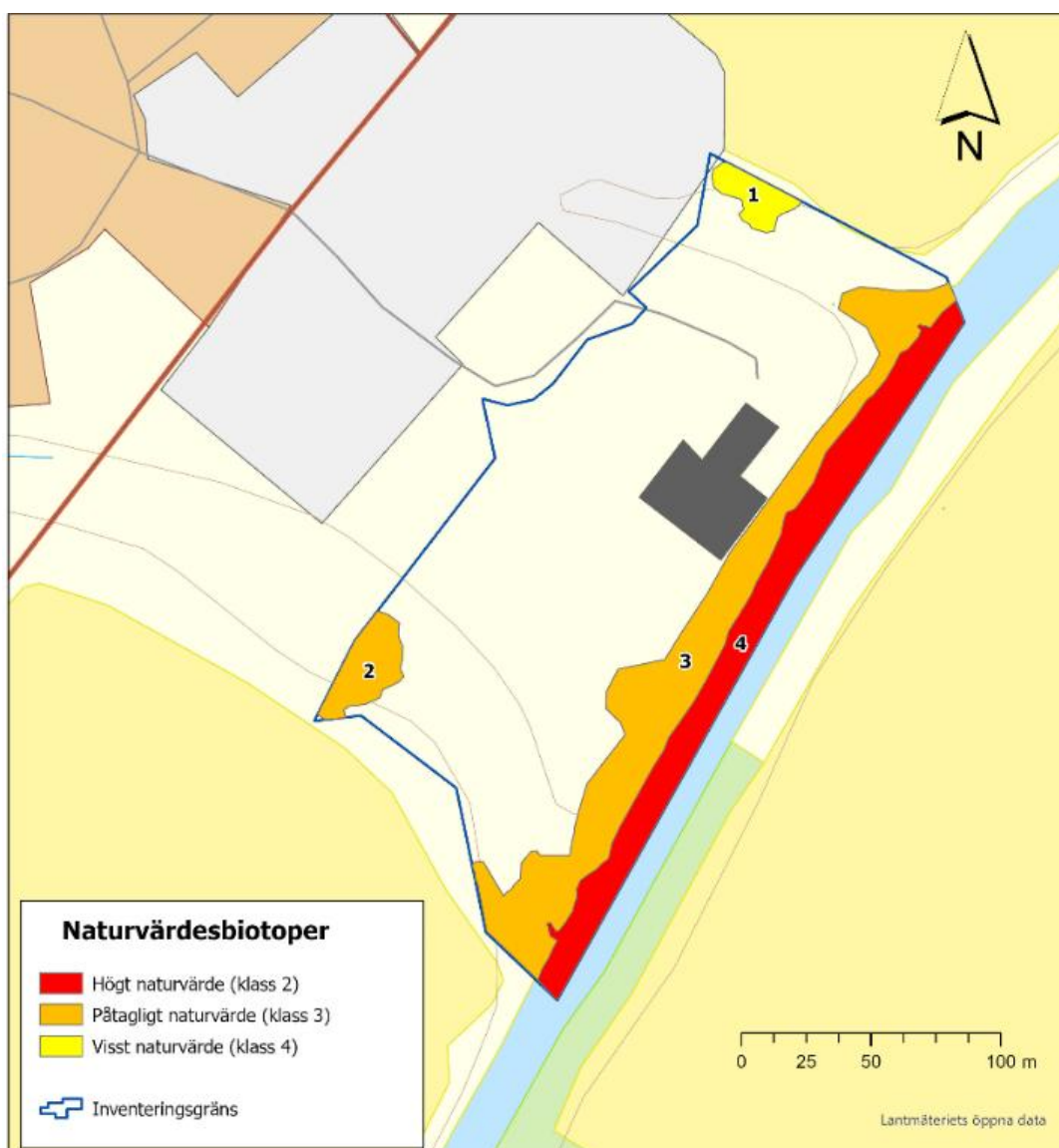
Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Rådhuset Arkitekter, daterad 2024-08-21. Området inventerades den 16 april, 7 maj och 11 juni 2024. Inventeringen utfördes i detta fall med detaljeringsgrad detalj, vilket innebär att alla naturvärdesbiotoper ner till en minsta karteringsenhet på 100 m² har avgränsats och redovisats. Enligt standarden ingår alltid naturvärdesklass 4 vid detaljeringsgrad detalj.

I NVI:n ingår också fördjupade inventeringar av artförekomster avseende invasiva främmande arter och fåglar och ett utlåtande om kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) kan upprätthållas samt förslag på skyddsåtgärder för fåglar.

Inventeringsområdet är cirka 2,5 ha och är i norra delen ianspråktaget för en samhällsviktig verksamhet. Stora delar av den södra delen utgörs av ett flackt område som delvis har använts för uppläggning av schaktmassor. Längs Frändeforsån finns en smal bård med lövskog.

Vid inventeringen påträffades fyra naturvärdesbiotoper, varav en med högt naturvärde (å, med beteckning 4), två med påtagliga naturvärden (lövduge, med beteckning 2 samt lövskog, med beteckning 3) samt en med visst naturvärde (lövduge, med beteckning 1). Fyra värdeelement noterades (tre flerstammig sälj och en flerstammig vitpil). Inga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet noterades.



Karta med naturvärdesobjekten med det nummer som hänvisas till i rapporten.



Karta med de noterade värdeelementen.

Sju naturvårdsarter noterades vid inventeringen, varav fem fågelarter och två kärlväxter. Fågelarterna var gråkråka (NT), grönfink (EN), björktrast (NT), fiskmå (NT) och sävsparv (NT). Kärlväxterna utgörs av skogsalm (CR) och ask (EN)

Bestånd med de invasiva främmande arterna parkslide, blomsterlupin och vresros noterades vid inventeringen.

Vid inventering av fåglar noterades totalt 20 arter, varav fem är rödlistade.

För att behålla den ekologiska funktionen (KEF) för de arter som har sina livsmiljöer i Frändeforsåns strand- och vattenområde är det av stor vikt att bården med lövskog inte tas bort i samband med exploatering i området. De rödlistade fågelarterna grönfink (EN), gråkråka (NT) och björktrast (NT) förekommer fortfarande allmänt i landskapet och lämpliga häckningsmiljöer bedöms finnas i närområdet. Vid fågelinventeringen observerades även sävsparv (NT) som troligen häckar området. Arten bedöms vara

välspriidd i omgivningen och i Vänersborgs kommun. Om en exploatering sker i områdets södra del bedöms ändå en kontinuerlig ekologisk funktion kunna upprätthållas för de berörda rödlistade fågelarterna.

NVI:n föreslår ett antal skyddsåtgärder vid genomförandet av detaljplanen: restriktionstider för avverkning av träd och buskar, val av belysning, uppsättning av fågelholkar och återplantering och nyplantering av träd.

Planförslag

Planförslaget beaktar inventerade naturvärden i största möjliga mån. Ån med högt naturvärde planläggs som vattenområde. Lövskogen längs ån med påtagligt naturvärde planläggs till största del som allmän plats, natur. Den del av lövskogen som behöver ingå i kvartersmarken och kunna stängslas in planläggs med korsmark (endast stängsel får uppföras), att marken ska vara genomsläpplig samt att träd endast får fällas om det är sjukt för att kunna bevara naturvärdena. Lövdungarna (biotop 1 och 2) planläggs som allmän plats, natur.

Tre av fyra värdeelement bevaras genom planläggning av allmän plats, natur.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte uppmätts överstiga riktvärdena någonstans i Vänersborg. Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap. miljöbalken påverkas.

Vatten

Av Vatteninformationssystemet VISS framgår att inventeringsområdet ligger inom delavrinningsområdet "Ovan Krokån", som ligger inom huvudavrinningsområdet Göta älv (108). Avrinning sker till ytvattenförekomsten Frändeforsån – mynningen i Dalbergså till Östra Hästefjordens utlopp.

Status

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig, där de *fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna* generellt anses goda, *konnektiviteten* som dålig och de *biologiska kvalitetsfaktorerna* som måttliga.

Förenklat styrs den *ekologiska statusen* av *biologi* (exempelvis bottenfauna, fisk, växtplankton/vegetation) och *hydromorfologi* (flöde, livsmiljöer, strandzoner). De *fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna* påverkas av föroreningar, syrehalt, näringsämnen (exempelvis fosfor och kväve), temperatur, pH med mera. *Konnektivitet* handlar om hur lätt fisk och andra organismer kan röra sig längs vattendraget. De *biologiska kvalitetsfaktorerna* handlar om livet i vattnet, exempelvis fisk, växter, smådjur och alger.

Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är måttlig för år 2039. Jordbruket orsakar sämre än god ekologisk status genom betydande påverkan av näringsämnen, varför kvalitetskravet innebär ett undantag från att nå god ekologisk status. Det har bedömts omöjligt att nå god ekologisk status i vattenförekomsten utan att skada samhällsintresset jordbruk. Jordbruket uppfyller samhällsekonomiska behov som inte kan fyllas på annat

sätt som är bättre för miljön. Alla möjliga åtgärder för att minska belastningen från jordbruket behöver fortfarande genomföras då även det mindre stränga kravet innebär ett krav på viss förbättring av status för näringsämnen.

Utöver punktkällorna jordbruk och enskilda avlopp berörs Frändeforsån av fyra påverkanskällor med betydande påverkan på vattenförekomstens ekologiska status: Förorenade områden (Hvena kvarn), atmosfärisk deposition, förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - för vattenkraft samt förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - okända eller föråldrade. I aktuellt planförslag finns det inte möjlighet att reglera åtgärder som påverkar nämnda påverkanskällor.

Den kemiska statusen för vattenförekomsten uppnår ej god, med undantag för *bly- och kadmiumföroreningar*. Detta beror på långväga luftburna föroreningar som är av sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Kvalitetskravet för den kemiska statusen är god, med undantag för förekomsten av polybromerade difenyletrar och kvicksilver vars halter bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster.

Den *kemiska statusen* påverkas av vilka miljögifter som tillförs vattendraget och om halterna av de prioriterade ämnena överskrider sina gränsvärden.

Dagvattenpolicy

Mot denna bakgrund behöver dagvattenhanteringen inom planområdet utformas så att den varken medför försämring av vattenförekomstens status eller försvårar möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Utgångspunkten är att dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy och tillhörande trestegsmodell, där dagvatten i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller lokal fördröjning, i andra hand genom flödesutjämning och rening, och i tredje hand genom kontrollerad avledning av den mängd som återstår.

Policyn anger också att den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas och att lokalt omhändertagande av dagvatten ska genomföras där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Föroreningsbelastningen ska i första hand begränsas vid källan.

Principlösningen för dagvatten inom planområdet utgår från att takvatten i första hand omhändertas lokalt i mark och grönytor genom infiltration, i linje med kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodellen. Inom Esslingetorp 9:2, där befintlig verksamhet finns, är hårdgörandegraden i dag cirka 40 procent och resterande ytor är i huvudsak permeabla, vilket ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande. Mot denna bakgrund finns det skäl att anta att en liknande nivå av genomsläppliga ytor kan upprätthållas även framöver för hela kvartersmarken, vilket normalt innebär att behovet av åtgärder i trestegsmodellens andra och tredje steg begränsas. Samtidigt ska dagvattenhanteringen utformas så att kompletterande fördröjning och vid behov rening kan användas om lokala förhållanden eller den slutliga utformningen av hårdgjorda ytor visar att infiltration inte är lämplig eller inte räcker, vilket också ligger i linje med policyns principer om metodval utifrån markens förutsättningar och att andra lösningar kan behövas när lokalt omhändertagande inte är möjligt.

Sammantaget bedöms dagvattenmängderna som normala och förutsättningarna för infiltration som goda inom planområdet, men frågan ska även fångas upp i bygglovsskedet så att den byggnadsspecifika dagvattenhanteringen kan prövas och konkretiseras utifrån den slutliga placeringen av byggnader, ytor och avvattningsprinciper.

Planförslag

I detaljplanen säkerställs den naturliga vegetationszonen (cirka 7 – 16 meter) närmast Frändeforsån genom allmän plats, natur. Även inom kvartersmarken planläggs en cirka 5 – 11 meter bred zon där endast stängsel får uppföras. Denna zon ska också vara genomsläpplig enligt planbestämmelse b₁. Dessa två zoner behövs för att långsiktigt bibehålla en genomsläpplig zon som kan bidra till infiltration och fördröjning samt ge en renande effekt genom mark- och vegetationskontakt innan vatten når recipienten, vilket ligger i linje med policyns inriktning att omhänderta dagvatten lokalt och eftersträva naturlig vattenbalans. Att bibehålla en kantzon stärker de ekologiska och biologiska faktorerna för den ekologiska statusen. En bibehållen kantzon innebär en klar förbättring jämfört med gällande stadsplan där denna zon är kvartersmark utan exploateringsbegränsning. En buffertzona innebär också en säkerhet av att planförslaget inte innebär något ingrepp i vattenområdet, vilket är positivt för konnektiviteten och de biologiska kvalitetsfaktorerna och en förbättring jämfört med förutsättningarna i gällande stadsplan.

Den stora sänkan i norra delen av planområdet planläggs som allmän plats, natur. Det innebär att ytan i huvudsak kan hållas genomsläpplig och därmed bidra till infiltration, yttlig fördröjning och en robust dagvattenhantering, även vid större regn, vilket stödjer policyns inriktning att dagvatten om möjligt ska hanteras i öppna system och ses som en hydrologisk resurs. Tidigare var sänkan planlagd som kvartersmark. Kvartersmarken har i stället flyttats och utökats söderut, där dagvattenmängderna är mindre och möjligheterna att hantera dagvattnet är bättre.

Den miljötekniska markundersökningen påvisar att uppmätta föroreningshalter i jorden underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Detta gör att dagvattnet inte riskerar att förorenas ytterligare innan det når recipient. Detta innebär att den kemiska statusen inte riskerar att försämrats. Inom markanvändningen möjliggörs för verksamheter med miljötillstånd. Eventuella utsläpp kopplade till verksamheten hanteras inom ramen för tillstånd och tillsyn. Detta är två viktiga faktorer till varför förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna inte bedöms försämrats.

Planförslaget berör inte vattenförekomstens punktkällor eller påverkanskällor och det finns inte möjlighet att reglera åtgärder som påverkar dessa.

Bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen, med planbestämmelser om genomsläpplig zon närmast vattenförekomsten, bibehållen genomsläpplig naturmark i norra delen samt en dagvattenhantering som följer kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodell inte medföra försämring av vattenförekomstens status och inte heller försvåra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan) förbättras förutsättningarna för flera av kvalitetsfaktorerna.

Trafik

Till befintlig verksamhet är antalet persontransporter cirka två per vardag och en gods-transport per vecka. Detta bedöms inte förändras utifrån planförslaget. Vid E45 finns det en oöverskådlig gångpassage som möjliggör för fotgängare att ta sig ned mot planområdet. Utifrån trafikmängden längs lokalgatan till planområdet bedöms fotgängare kunna samspelas med biltrafiken.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Natur. Motiveras av att området inte är lämpligt att bebygga och behövs regleras med naturmark för att även skydda naturvärden och allmänhetens tillgänglighet (2 kap. 7 § PBL).

Gata. Motiveras av behovet att säkra framfartsväg till verksamheten (2 kap. 7 § PBL).

Kvartersmark

Tekniska anläggningar (E). Användningen motiveras av syftet med detaljplanen att utveckla och säkerställa funktionen av befintlig verksamhet.

Transformatorstation (E₁). Användningen motiveras av behovet att försörja området med ström (2 kap. 5 § PBL).

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att skapa en god stadsbild (2 kap. 3 § PBL). På denna mark ska exempelvis bygglovspliktiga anläggningar och varaktiga konstruktioner tillhörande verksamheten som inte är avsedda att konstrueras så att människor kan uppehålla sig i den få uppföras. Här får även stängsel uppföras.

Marken får endast förses med stängsel (korsmark). Bestämmelsen motiveras av behovet att kunna stängsla in verksamheten. Dessutom för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL).

Marken ska vara genomsläpplig (b₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att kunna fördröja dagvatten inom fastigheten (2 kap. 5 § PBL).

Maximal ytlast är xx kPa (b₂-b₄). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL).

Utöver stängsel får marken inte belastas ytterligare (b₅). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL).

Strandskyddet är upphävt (a₁). Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen att utveckla och säkerställa funktionen av befintlig verksamhet.

Högsta nockhöjd på byggnaden är xx,x meter över angivet nollplan (h₁). Bestämmelsen motiveras dels av syftet med detaljplanen att utveckla och säkerställa funktionen av befintlig verksamhet, dels utifrån behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL). Höjden motsvarar befintliga byggnaders nockhöjder.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att ordna samhällsservice (2 kap. 5 § PBL).

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁). Bestämelsen motiveras utifrån behovet att skydda naturvärden på platsen (2 kap. 6 § PBL).

Vattenområde

Vattenområde. Motiveras av att det ingår i nuvarande detaljplan, fastigheten och att det i huvudsak ska vara ett öppet vatten. Långsiktig god hushållning av vatten (2 kap. 3 § PBL).

GENOMFÖRANDE

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Mark som avsätts till allmän plats är idag i kommunens ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

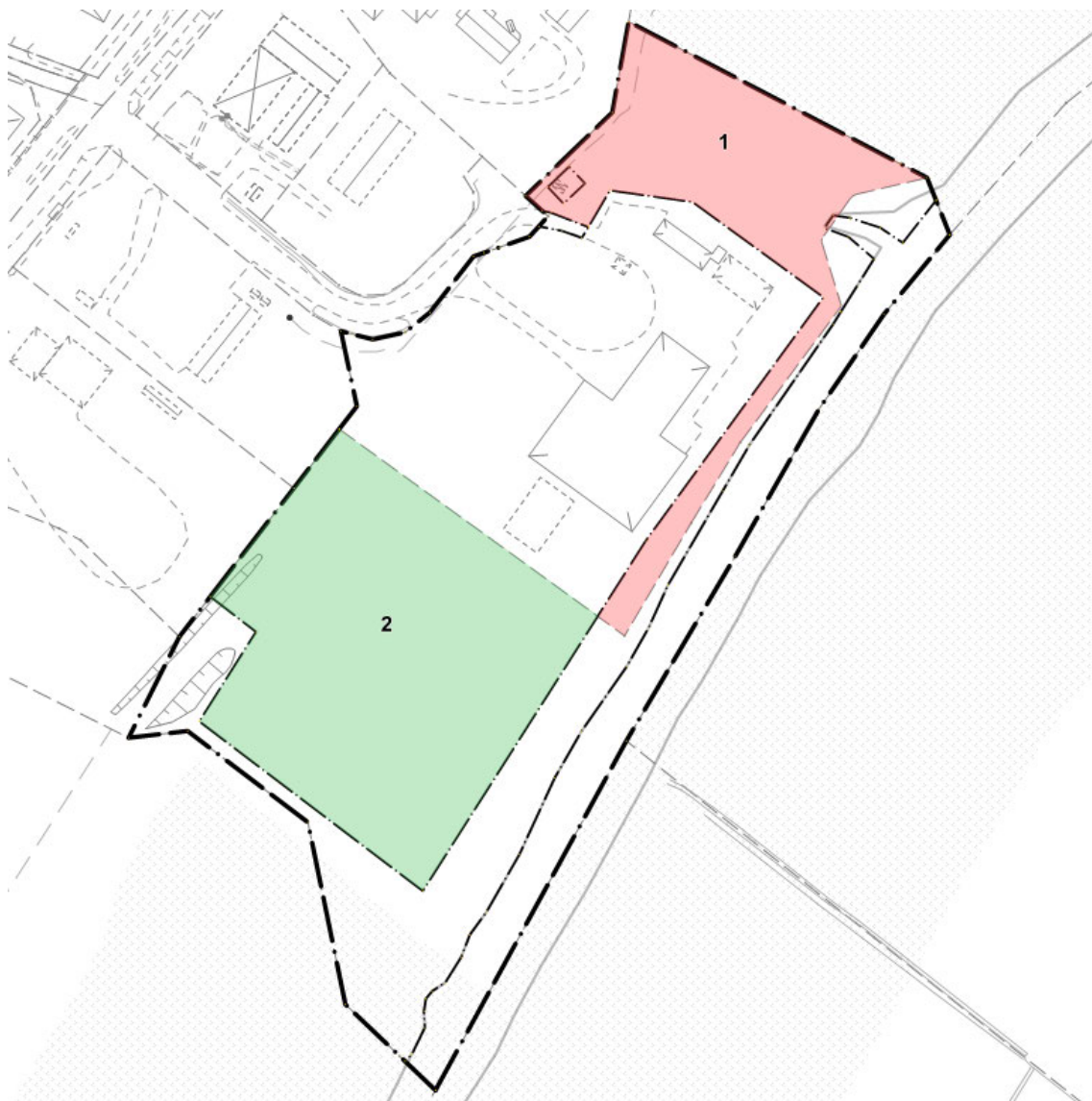
Det finns inte sedan tidigare eller föreslås inte genom denna detaljplan några fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. En fastighetsreglering kommer behöva genomföras inom samma ägares hand (kommunen) för att föra över mark från allmän plats till kvartersmark och vice versa.

Detaljplanen föreslår att ett område (1) om cirka 4 890 kvadratmeter som idag tillhör fastigheten Esslingetorp 9:2 övergår till Esslingetorp 1:4 genom en fastighetsreglering, enligt nedanstående bild. Detta för att samla allmän platsmark i samma fastighet.

Detaljplanen föreslår att ett område (2) om cirka 9 380 kvadratmeter som idag tillhör fastigheten Esslingetorp 1:4 övergår till Esslingetorp 9:2 genom en fastighetsreglering, enligt nedanstående bild. Detta för att samla all kvartersmark för teknisk anläggning i samma fastighet där verksamheten ligger idag.



Fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören.

Rättigheter

Inom planområdet finns för en mycket begränsad del ledningsrätten 1461–2021/1.1. Denna avses vara kvar. U-område avsätts i planen för att säkra detta område.

Esslingetorp 9:2 och Esslingetorp 1:4 belastas av nyttjanderätt 27/136, avloppsledning för samhällets dränering. Rättigheten har inte lokaliserats. Med all sannolikhet är inte rättigheten aktuell idag och skulle kunna avregistreras.

Esslingetorp 9:2 belastas av avtalsservitut D-2015-00387195:1 som är en rättighet till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningen påverkar även Esslingetorp 1:4, men här utan rättighet. Ledningen avses flyttas och bekostas av exploatören. En förfrågan ställdes till Vattenfall under februari 2026. Dessvärre har offert från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Eftersom fastighetsägarens avsikt är att flytta ledningen planläggs denna inte med prickmark och u-område. Plankartan har inför antagandet kompletteras med u-områden längs kvartersmarksgården för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Om ledningen av någon anledning inte flyttas får området inom 2 meter från ledningen inte bebyggas.

Vattenfall Eldistribution har även en elledning längs med planområdesgränsen i väster (i fastighetsgräns mot Esslingetorp 9:4 och Esslingetorp 9:5). Denna saknar rättighet, vilket nätägaren bör ordna. Denna ligger inom utrymme med prickmark, vilket kompletteras med u-område.

Esslingetorp 9:2 belastas av avtalsservitut 15-IM5-50/136.2 som är rättighet för brunn till förmån för Esslingetorp 8:5, 8:6, 8:7, 8:8 och 8:9 (dagens fastighetsbeteckningar). Rättigheten gäller förmodligen utanför kvartersmarken, varför den inte påverkar planförslaget negativt.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga rättigheter säkerställs.

Ledningar till pålgrundade byggnader bör förses med flexibla kopplingar med hänsyn till förväntade differenssättningar.

Inom planområdet planläggs befintlig transformatorstation, med viss buffertzona, för just det ändamålet. Området är cirka 7 x 9 meter.

Elledningen i öst-västlig riktning över Esslingetorp 9:2 (D-2015-00387195:1) och Esslingetorp 1:4 avses flyttas norr om verksamheten. En förfrågan ställdes till Vattenfall i februari 2026. Dessvärre har offert från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Eftersom fastighetsägarens avsikt är att flytta ledningen planläggs denna inte med prickmark och u-område. Plankartan har inför antagandet kompletterats med u-områden längs kvartersmarksgränsen för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Om ledningen av någon anledning inte flyttas får området inom 2 meter från ledningen inte bebyggas.

Utbyggnad allmän plats

I planförslaget avsätts tidigare planlagd kvartersmark som allmän plats, natur. Planläggningen medför inget ökat underhållskrav eftersom användningen natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde.

Ekonomiska frågor

Här redovisas den ekonomiska bedömningen kopplad till handläggandet och genomförandet av detaljplanen.

Planeekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Kommunens initiala bedömning av tidsåtgången för handläggningen av detaljplanen var 308 timmar. Fram till antagandet av detaljplanen har cirka 230 timmar upparbetats vilket är mindre än den initiala bedömningen.

Att genomföra planen innebär kostnader för lantmäteriförrättning.

Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Organisatoriska frågor

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 andra kvartalet 2026. 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 i juni 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens natur- och vattenavdelning.

Åtgärder som till exempel grävning eller utfyllnad inom ett vattenområde är vattenverksamhet och är som utgångspunkt alltid tillstånd- eller anmälningspliktig. Det finns undantag från tillstånd- och anmälningsplikt.

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. En fastighetsreglering kommer behöva genomföras inom samma ägares hand för att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Eftersom det planeras för annat än enskilt ändamål finns inlösen skyldighet för kommunen om fastighetsägaren begär inlösen. I detta fall är kommunen fastighetsägare vilket gör att planläggningen inte innebär några konsekvenser i denna fråga.

Natur

Grönområde

Planområdet innebär ett ingrepp i befintlig allmän plats, park. Idag är denna yta i praktiken inte tillgänglig för allmänheten eftersom den inte är skött på ett sådant sätt. Istället avsätts ett större område i norra delen av planområdet som allmän plats, natur, där en befintlig upptrampad stig ned till Frändeforsån återfinns. Här finns naturvärden som således bevaras. Det planläggs även för en möjlig passage närmast ån.



Foto taget vid Frändeforsån på delar av den upptrampade stigen som säkerställs genom planförslaget.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Esslingetorp 9:2 med flera, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 MB. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	Kommentarer
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Kulturmiljövård	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Friluftsliv	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Kommunikationer	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Yrkesfiske	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Försvaret	Nej	Planområdet ligger inom riksintresset, men berörs inte i egentlig mening.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Natura 2000	Nej	Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område.
MKN luft	Nej	Planförslaget innebär inga ökade utsläpp varför MKN för luft inte bedöms påverkas negativt.
MKN vatten	Ja	Planförslaget bedöms ge neutrala eller svagt positiva konsekvenser för miljökvalitetsnormen för vatten.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Nej	Platsen mellan E45 och Frändeforsån består av verksamhetsbyggnader och tekniska anläggningar. Planförslaget påverkar inte stadsbilden negativt.
Fornlämningar	Nej	Planområdet berörs inte av fornlämningar.
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	Planområdet inhyser inte särskild värdefulla byggnader.
Jordbruk MB 3:4	Nej	Planområdet berörs inte av jordbruksmark.
Natur		
Naturresevat	Nej	Planområdet berörs inte av något naturresevat.
Strandskydd	Ja	Strandskyddet inträder. Dispensskäl bedöms finnas.
Växt- och djurliv	Nej	Alla naturvärdesbiotoper undantas byggrätt och är istället planlagda som vattenområde, allmän plats (natur) och med korsmark där endast stängsel får uppföras och träd inte fällas.
Biotopskydd	Nej	Inget generellt biotopskydd berörs av detaljplanen. För inventerade naturvärdesbiotoper, se ovan.
Övriga områdesskydd	Nej	Planområdet berörs inte av något övrigt områdesskydd.
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Genom att ändra markanvändningen från park till kvartermark kommer sannolikt de hårdgjorda ytorna att öka något jämfört med idag. Befintlig verksamhet på platsen har stor andel infiltrationsbar mark, vilket även kan förväntas på den tillkommande byggrätten. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel

		gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet. Enligt skyfallskarteringen är inte dagvattnet en större utmaning än att det kan hanteras på ytor inom fastigheten som inte innehar byggrätt. Området närmast Frändeforsån regleras med en planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras. Denna yta, tillsammans med infiltrationsmöjligheterna inom verksamhetens tomt, bedöms som tillräcklig för att hantera dagvattnet.
Recipient	Ja	Se ovan.
Grundvatten	Nej	Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen mellan cirka 1,8 och cirka 2,5 m under markytan. Planförslaget innebär ingen tydlig påverkan på detta.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet och således inte högre bullernivåer.
Buller, verksamheter	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som innebär ökade bullernivåer.
Luftkvalitet	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som påverkar luftkvaliteten.
Förorenad mark	Nej	Genomförd utredning påvisar att uppmätta värden understiger riktvärden för KM (känslig markanvändning) vilket är den markanvändning planförslaget medger.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som påverkar berörda aspekter för omgivningen.
Radon	Nej	Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.
Säkerhet		
Trafik	Nej	Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet.
Brand	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som ökar brandrisken.
Explosion	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som ökar explosionsrisken.
Översvämning eller erosion	Nej	Byggrätten inom planområdet bedöms inte påverkas av översvämningsrisk från Frändeforsån. I den geotekniska utredningen görs ett antagande att på grund av den kraftiga växtligheten längs å-fåran bedöms erosionen i ån vara starkt begränsad.
Ras och skred	Ja	Planförslaget har anpassats utifrån genomförd geoteknisk utredning. All kvartersmark har planbestämmelser som reglerar maximal belastning. Om detta vidtas föreligger ingen förhöjd risk för skred.
Farligt gods	Ja	Planförslaget har beaktats utifrån genomförd riskutredning.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	Enligt bedömningen tidigare i planbeskrivningen kan konstateras att de lokala miljömålen inte påverkas av planens genomförande.
Planer och program		

Översiktsplaner	Ja	Detaljplaneförslaget är i linje med föreslagna markanvändningar och anpassas till vägreservatet. Gångstråket förstärks genom planlagd naturmark. Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplaner och marken bedöms vara lämplig för ändamålet.
Mellankommunala intressen	Nej	Planförslaget är inte av mellankommunalt intresse.
Övrigt		
Barnperspektiv	Nej	Planområdet ligger inte på en plats där barn vistas stadigvarande och i undantagsfall tillfälligt. Planförslaget försämrar således inte barn och ungas upplevelser av området. Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på människor, riksintressen eller övriga områdesskydd. Detaljplanen berörs av översvänningsrisk, men eftersom ingen byggrätt inom denna zon föreslås blir konsekvenserna små. De geotekniska utmaningarna har hanterats genom belastningsbegränsningar för all kvartersmark inom planområdet. Naturvärdesbiotoperna får ett förstärkt skydd jämfört med idag.

Utifrån dessa skäl bedöms ingen strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB behöva utföras.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken, men inte inom allmän plats. Andelen strandskyddad yta ökar därmed genom planförslaget eftersom strandskyddsfrågan sedan tidigare inte prövats inom gällande stadsplan och således inte varit gällande. Allmänhetens möjlighet att röra sig längs strandområdet stärks genom planförslaget jämfört med dagens förhållanden.

Dagvatten

Genom att ändra markanvändningen från park till teknisk anläggning kommer sannolikt de hårdgjorda ytorna att öka något jämfört med idag. Befintlig verksamhet på platsen har stor andel infiltrationsbar mark. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet. Enligt skyfallskarteringen är inte dagvattnet en större utmaning än att det kan hanteras på ytor inom fastigheten som inte innehar byggrätt.

Området närmast Frändeforsån regleras med en planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras. Denna yta, tillsammans med infiltrationsmöjligheterna inom verksamhetens tomt, bedöms som tillräcklig för att hantera dagvattnet.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget beaktar de olika kvalitetsfaktorerna och ger förutsättningar för att inte försämra miljö kvalitetsnormen. För vissa faktorer förbättras förutsättningarna jämfört med gällande stadsplan, nollalternativet. Konsekvenserna bedöms vara neutrala eller svagt positiva av planförslaget.

Naturvärden

Enligt kommunens naturvårdsstrategi ska naturobjekt oavsett naturvärdesklass skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön, om inte undantag kan ges. För samtliga naturvärdesbiotoper och tre värdeelement stödjer planförslaget ett bevarande.

I naturvärdesinventeringen bedömdes att den kontinuerliga ekologiska funktionen inte påverkades negativt genom exploateringen.

Nollalternativet är att ingen ny planläggning skulle genomföras. I det fallet skulle delar av naturvärdesbiotopen längs ån (lövskogsbård) och lövskogen i norra delen av planområdet inte skyddas mot exploatering.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Hänsyn har tagits till den geotekniska utredningen i planförslaget. Tillgången till underlag har inom ramen för planarbetet ökat markant och det går i planförslaget påvisa att släntstabiliteten inte påverkas negativt av befintlig verksamhet. Genom planbestämmelser om belastningsbegränsningar påverkar inte tillkommande bebyggelse släntstabiliteten negativt.

Översvämning

Stigande vatten från Frändeforsån bedöms inte utgöra ett hinder för verksamheten inom planområdet.

Sociala

Barn

Barnkonventionen och Agenda 2030 belyser vikten av att barn, unga och kommande generationers rättigheter och behov beaktas och tillgodoses i planeringen. Det är viktigt i planeringen att belysa och ta hänsyn till hur barn och ungdomar kan komma att påverkas. Närmiljön påverkar exempelvis trygghet, lek och integration.

Planområdet ligger inte på en plats där barn vistas stadigvarande och i undantagsfall tillfälligt. Planförslaget försämrar således inte barn och ungas upplevelser av området. Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet.

Riksintresse

Kommunen bedömer att inga riksintressen påverkas negativt av planförslaget.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

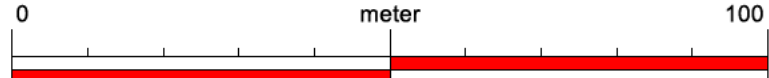
Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

PLANKARTA



Teckenförklaring

	Fastighet- och traktgräns		Häck
	Gränspunkt		Staket
FURAN	Traktnamn		Belysningsstolpe
1, 1:87	Registrernummer för fastighet		El-skåp
	Officialservitut (linje)		Slänt
	Officialservitut (yta)		Brygga/Kaj/Perrong/Pir
	Ledningsrätter (punkt)		Dike/Vattendrag
	Ledningsrätter (linje)		Nationella strandlinjen
	Ledningsrätter (yta)		Strandskydd
	Bostad karterad efter takutsprång		Koordinatkruss text
	Komplementbyggnad karterad efter husliv		Koordinatkruss
	Allmän/övrig byggnad karterad efter husliv		
	Skärmtak karterad efter husliv		
	Vägbana		
Algatan	Gatunamn		
	Parkering		



Skala: 1:1000 (A1)

Grundkartan upprättad som ett utdrag ur Vänersborg kommuns primärkarteverk

Koordinatsystem Sweref 99 12:00

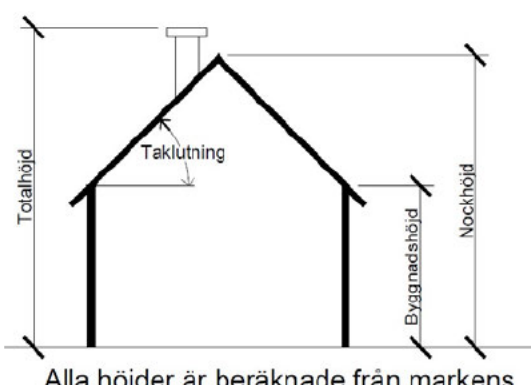
Höjdsystem RH 2000

Vänersborg 2026-05-27

UPPLYSNINGAR

Kommunens dagvattenpolicy ska tillämpas vid utformning av byggnad och mark.

HÖJDER OCH TAKLUTNING



Alla höjder är beräknade från markens medelnivå om annat ej anges.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

- GATA Gata.
- NATUR Natur.

Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar.
- E₁ Transformatorstation.

Vattenområde

- W Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med stängsel.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på byggnaden är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Upphävande av strandskydd

- a₁ Strandskyddet är upphävt.

Utförande

- b₁ Marken ska vara genomsläpplig.
- b₂ Maximal ytlast är 13 kPa.
- b₃ Maximal ytlast är 20 kPa.
- b₄ Maximal ytlast är 50 kPa.
- b₅ Utöver stängsel får marken inte belastas ytterligare.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.



Vänersborgs kommun
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m.fl.

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: PLAN.2022.9	Detaljplan är upprättad enligt PBL 2010:900, standardförfarande	
Planuppdrag: dec 2022	Planhandlingarna består av:	
Upprättad: nov. 2025	- Plankarta med bestämmelser	- Samrådsredogörelse
Reviderad: maj 2026	- Planbeskrivning	- Granskningsutlåtande
	- Grundkarta	- Utredningar
	- Fastighetsförteckning	

Planhandläggare: Freddie Carlson



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m.fl, Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 19 december 2025 till och med den 26 januari 2026. Myndigheter och nämnder som har önskat förlängd svarstid har fått det.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande (daterat 2026-01-30) kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2026-01-30	2
Försvarsmakten, daterat 2026-01-08	5
Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-14	5
Trafikverket, daterat 2026-01-28	7
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-01-15	8
Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2026-01-23	9
Skanova, daterat 2025-12-19	9
Vattenfall Eldistribution, daterat 2026-01-20	9
Västra Götalandsregionen, daterat 2026-01-19	10
Kommunstyrelsen, daterat 2026-01-28	10
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2026-03-04	11

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Länsstyrelsen, daterat 2026-01-30

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen skapar förutsättningar för att samhällsviktig verksamhet kan bevaras och utvecklas. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna vid ett skyfall samt översvämning från Frändeforsån samt olycksrisker på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för människors hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik, miljö kvalitetsnormer för vatten samt strandskydd. Länsstyrelsen lämnar råd kopplat till trafik samt vattenverksamhet.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-14, i sin helhet.

Kommunen har på plankartan reglerat maximal ytlast genom planbestämmelserna b2, b3 och b4. När det gäller hantering av maximalt tillåtna laster hänvisar Länsstyrelsen till vad som anges på Boverkets hemsida vad som är möjligt och lämpligt att reglera med planbestämmelser. Där anges att det är svårt att entydigt svara på om det finns lagstöd för att reglera maximal markbelastning genom en planbestämmelse. Det kan dock konstateras att det inte är helt oproblematiskt, vilket gör att det många gånger kan vara olämpligt.

För att en bestämmelse ska få praktisk verkan krävs att det som regleras tas om hand i någon efterkommande prövning som till exempel bygglov. Det kan även vara svårt att följa upp bestämmelsen vid bygglovsprövning. Bestämmelser som inte tillämpas i någon efterkommande prövning riskerar att inte genomföras. Bygglovsbefriade åtgärder behöver inte följa några planbestämmelser. Det innebär att potentiell belastning från lovbeFriade åtgärder måste beaktas vid utformning av planen. Plan- och bygglagen innehåller inte några möjligheter att införa lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder på grund av instabila markförhållanden. Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur exempelvis tillfälliga laster och bygglovsbefriade åtgärder säkerställs och följs upp på de ytor som reglerats med maximal ytlast.

Om restriktioner krävs för att begränsa laster inom planområdet bör det hanteras genom exempelvis bestämmelser om byggrätten, utförande och placering av byggnader, höjdsättning av markytan och utpekande av områden som inte tillåts bebyggas.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen säkerställer allmän plats NATUR inom del av planområdet. Länsstyrelsen saknar dock en tydlig redovisning av strandskyddet och behovet av upphävande.

Kommunen behöver i planbeskrivningen beskriva gällande detaljplan som föregår en ny detaljplan för att kunna redovisa strandskyddets förutsättningar. I detta fall behöver det även beskrivas att ny mark läggs till som idag är strandskyddat i södra delen.

I planbeskrivningen framgår att det för området finns en gällande stadsplan från 1973. Det innebär att strandskyddet inträder med 100 meter i detta fall, eftersom strandskyddet aldrig prövats på grund av att stadsplanen trädde i kraft innan strandskyddet började gälla i juli 1975. I planbeskrivningen (s. 13 och 25) anger kommunen att strandskyddet återinträder, vilket endast kan ske om strandskyddet redan upphävts. På sidan 27 under avsnittet Strandskydd skriver kommunen att strandskyddet är upphävt. Inför granskning behöver

kommunen se över planbeskrivningen så att det enhetligt framgår att strandskyddet **inträder** med 100 meter i detta fall och inte har prövats tidigare med anledning av den nya strandskyddslagstiftningen.

Området ner mot Frändeforsån påverkas av de geotekniska förhållandena och har enligt naturvärdesinventeringen höga naturvärden. Det allmänna intresset att bevara strandskyddet längst med Frändeforsån anser länsstyrelsen väger mycket tungt. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av varför en så pass bred bård (korsmark) krävs för att uppföra ett stängsel för att kunna genomföra planen. Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför staketet inte kan säkerställas på kvartersmarken utanför korsmarken. Länsstyrelsen anser att allmän platsmark för NATUR är lämpligare markanvändning för att säkerställa de funktioner som området har mot Frändeforsån och värna om de naturvärden som är kopplade till dem.

Planbeskrivningen behöver beskriva de befintliga förhållandena kopplat till strandskyddet. Kommunen anger angeläget allmänt intresse som skäl för upphävande, vilket innebär att kommunen behöver ta fram en lokaliseringsutredning. Länsstyrelsen ser en möjlighet genom utvidgning av pågående verksamhet (18 e § punkt 4) för den södra delen. I beskrivningen behöver det framgå varför denna plats inom strandskyddat område är den enda möjliga. För den del i norr bör skälet att marken redan ianspråktaget (18 e § punkt 1) vara möjligt. Kommunen behöver inför granskning se över skälen för upphävande av strandskyddet och motivera de särskilda skälen som väljs.

Länsstyrelsen anser dock att strandskyddet inom den nuvarande bård av korsmark längs Frändeforsån inte behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras. Antingen behöver kommunen överväga att säkerställa stängslet inom den nuvarande kvartersmark som redovisas och där skäl för upphävande finns eller pröva stängslet genom dispensprövning i särskild ordning. Länsstyrelsen anser att framtida område för staket och behovet av skötsel av staketet (exempelvis röjning) ska planeras för att placeras så långt från Frändeforsån som möjligt, så den ekologiska kantzonen lämnas så orörd som möjligt.

MKN vatten

I planbeskrivningen förs ett resonemang kring varför dagvatten kan omhändertas inom detaljplan och att ingen risk föreligger för äventyrande av miljökvalitetsnormerna. Frändeforsån har dock flera parametrar som i dagsläget klassas som otillfredsställande såsom näringsämnen och vattendragets närområde. Byggnation planeras i direkt anslutning till vattenområdet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen på ett tydligare sätt behöver motivera varför detaljplanen inte påverkar möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna för Frändeforsån. I resonemanget ska hänsyn tas till aktuell status i vattenförekomsten samt den framtida planerade markanvändningen. Kommunen behöver också redovisa förslag på hur dagvatten inom detaljplanen ska tas om hand, exempelvis tekniska lösningar som kan användas för att säkerställa fördröjning och rening i tillräcklig utsträckning. Kommunen hänvisar till en dagvattenpolicy i planbeskrivningen vilken kan nyttjas för att redovisa de åtgärder som planeras.

Råd enligt PBL och MB

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande, daterat 2026-01-28. Trafikverket anser att rörelser till och från området bör beaktas i kommande planarbete eftersom en del av planens syfte är att trygga åtkomsten för allmänheten att ta sig till Frändeforsån. Det är viktigt att en trafiksäker lösning för alla trafikanter säkerställs.

Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat riskerna med farligt gods.
Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat riskerna vid ett skyfall samt översvämning från Frändeforsån på ett godtagbart sätt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens natur- och vattenavdelning.

Åtgärder som till exempel grävning eller utfyllnad inom ett vattenområde är vattenverksamhet och är som utgångspunkt alltid tillstånd- eller anmälningspliktig. Det finns undantag från tillstånd- och anmälningsplikt finns.

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda behöver hanteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planbeskrivningen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförfordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Angående hantering av SGI's synpunkter, se svar på deras yttrande.

Enligt 10 kap. 2a § PBL är det endast komplementbyggnader/tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus som får vara planstridiga. För övrig bebyggelse ska de lovbeprövade åtgärderna följa planen.

Eftersom det är de geotekniska förutsättningarna som styr utveckling inom planområdet anser kommunen det som mest lämpligt att det är just belastningsrestriktioner som styr. Att utforma detaljplanen utifrån höjder, exploateringsgrad och placering riskerar underminera den geotekniska frågan genom att "säkerställa" byggrätter som kanske inte är lämpliga.

Prickmark/korsmark har använts där riskerna är som störst. Genom att reglera med belastningsrestriktioner ges en flexibel detaljplan där byggherren kan välja olika metoder för grundläggning, schaktning och utförande för att möjliggöra sin byggnation. Dessa planbestämmelser har tagits fram i samråd

med våra bygglovshandläggare/inspektörer och är ett sätt vi hanterat geotekniska risker i tidigare detaljplaner (1487K-493, delvis 1487K-534 samt 1487K-571). När det regleras som en planbestämmelse behöver frågan prövas redan i bygglovsprövningen och där har handläggarna rätt att begära in underlag för att pröva frågan och har så gjort tidigare. Vid en vanlig reglering av bygggrätt fångas geotekniken upp först inför startbesked – vilket i detta fall anses vara för sent.

Strandskyddskapitlen skrivs om avseende att strandskyddet inträder genom ny planläggning. Planförslaget har reviderats avseende bården närmast Frändeforsån. Verksamheten har utrett och behöver fem meter från nuvarande fasad. Området öster om denna planläggs som allmän plats, natur. Strandskyddet bedöms behöva upphävas inom kvartersmarken. Den ekologiska kantzonen hamnar inom den allmänna platsen.

MKN Vatten. Planförslaget har omarbetats sedan samrådet, främst vad avser bevarandet av den naturliga vegetationszonen närmast ån. Planbeskrivningen har reviderats avseende detta och motiveringar stärkts till varför olika kvalitetsfaktorer inte riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Kommunens dagvattenpolicy har arbetats in som en central del i att reglera miljökvalitetsnormerna och dagvatten.

Råd enligt PBL och MB. Idag är antalet persontransporter cirka två per vardag och en godstransport per vecka. Vid E45 finns det en oöversiktlig gångpassage som möjliggör för fotgängare att ta sig ned mot planområdet. Utifrån trafikmängden längs lokalgatan till planområdet bedöms fotgängare kunna samsas med biltrafiken.

Synpunkter enligt annan lagstiftning. Planbeskrivningen kompletteras med information om åtgärder som kan kräva prövning enligt annan lagstiftning. Det har hittills under planprocessen inte uppdagats att någon åtgärd eller anläggning behövs som innebär markavvattningsåtgärder.

Försvarsmakten, daterat 2026-01-08

Försvarsmakten hanterade inte remissen eftersom planförslaget inte avsåg höga objekt.

Kommentar:

Noteras.

Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-14

Statens geotekniska institut har följande synpunkter.

Geoteknisk utredning

I beräkningssektion D har beräkning av de korta glidyterna närmast ån utförts utan last, medan de långa glidyterna utförts med 20-50 kPa utbredd last. I plankartan har lastrestriktionen 20 kPa införts. För oss är det otydligt varför beräkningarna närmast ån utförts utan last. SGI anser att beräkningarna bör justeras så att de utförs för de förhållanden som planen medger.

Känslighetsanalysen visar att ett förhöjt portryck resulterar i en säkerhetsfaktor som är lägre än erforderlig säkerhetsfaktor. SGI anser att kommunen bör komplettera utredningen med en analys av vad resultatet har för påverkan på planens genomförbarhet.

I den geotekniska utredningen görs bedömningen att det inte finns risk för bakåtgripande skred eftersom de beräknade säkerhetsfaktorerna uppnår kraven för tillfredsställande stabilitet. SGI delar uppfattningen, men anser att kommunen bör komplettera den geotekniska utredningen så att den även omfattar en bedömning om det finns slänter utanför planområdet med låg stabilitet som vid händelse av ett initialscred kan påverka planområdet. Kompletteringen bör också omfatta en bedömning av stabiliteten för slänten i planområdets södra hörn då vi i topografiskt underlag ser att topografin ser annorlunda ut jämfört med beräknade sektioner.

Slutligen vill SGI lyfta fram att utredningen sammantaget är väl genomförd.

Planbeskrivning och plankarta

För SGI är det ottydligt om lastrestriktionerna för sektion D motsvarar beräkningsresultatet, se kommentar ovan.

I den geotekniska utredningen [3] har erosionsskador noterats vid det befintliga reningsverkets sydöstra hörn och bedöms bero på takavvattningen. Konsulten har gjort bedömningen att erosionsskadorna behöver åtgärdas så att inte stabiliteten försämras. Vi kan inte se att åtgärden införts som planbestämmelse i plankartan. SGI anser därför att kommunen bör justera planen/plankartan.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har utvecklats sedan samrådet utifrån ovan redovisade synpunkter, se Geotekniskt PM (rev. 2026-03-13).

Sammanfattningsvis påvisar utredningen att de nya geometrierna söder och norr om detaljplaneområdet generellt är mer gynnsamma eller likvärdiga släntgeometrin i beräknade sektioner. Det bedöms därför under nuvarande förhållanden inte finnas risk för bakåtgripande skred utanför detaljplanen som skulle kunna påverka planområdet. Detsamma gäller slänten i planområdets södra hörn.

Känslighetsanalysen visar att en kraftig portrycksökning i lerans underkant endast har mycket begränsad påverkan på släntstabiliteten. Den lokala glidyta vid ån får i kombinerad analys en säkerhetsfaktor precis under gränsen för tillfredsställande stabilitet vid nyexploatering. Eftersom den antagna portrycksökningen på 20 kPa är betydligt högre än förväntade portrycksvariationer påverkas inte bedömningen att släntstabiliteten är tillfredsställande i samtliga beräkningssektioner under nuvarande förhållanden.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån uppdaterat PM.

Kommunen bedömer att erosionsskadorna inte går att hantera genom lagliga planbestämmelser. Verksamhetsutövaren avser åtgärda skadorna innan detaljplanen antas.

Trafikverket, daterat 2026-01-28

Trafikanalys

Enligt planbeskrivningen bedömer Kommunen att ” Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet.” Det framgår ej av planförslaget vilken verksamhet som bedrivs och är tänkt att utvecklas inom planområdet. Trafikverket anser att kommunen bör komplettera med information kring vilken verksamhet som bedrivs idag och är tänkt att utvecklas, samt om planförslaget medföra ökade antal fordonsrörelser till och från planområdet. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras.

Oskyddade Trafikanter

Vid exploateringar utmed prioriterade vägnätet kan exploatören behöva bidra till åtgärder så att tillgängligheten inte försämras. Rörelser till och från området bör beaktas i kommande planarbete. Detta då en del av planens syfte är att trygga åtkomsten för allmänheten att ta sig till Frändeforsån. Det är Kommunens ansvar att tillse en trafiksäkerlösning för alla trafikanter.

Farligt gods

Trafikverket noterar att kommunen låtit upprätta en riskutredning tillhörande detaljplanen. Trafikverkets specialist har dock inte inom ramen för svarstiden haft möjlighet att ta del av den. Trafikverket vill framhålla att väg E45 är transportled för farligt gods. Det är kommunens ansvar att beakta risker med farligt gods i kommande planarbete enligt Länsstyrelses rekommendationer.

Geoteknik

Den tillkommande kommunala exploateringen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka statlig infrastruktur negativt.

Dagvattenhantering

Dagvatten/Avloppsvatten ska hanteras inom detaljplanen och får inte belasta den statliga infrastrukturen.

FÖP

I kommunens planbeskrivning går att läsa att ”I anslutning till planområdet finns i FÖP:en ett vägreservat för en omdragning av E45, mellan befintlig E45 och Frändeforsån. Det finns idag ingen av Trafikverket beslutad eller närmare utredd vägdragning, men med hänsyn till befintliga verksamheter kan en ny förbifart endast förläggas mellan dessa. Tillkommande byggrätt inom planområdet förläggs med fördel på ett sätt som inte ytterligare försämrar möjligheterna för en omdragning.” Trafikverket noterar kommunens bedömning att byggrätten inte försämrar för det kommunala vägreservatet i FÖP:en.

Kommentar

Som framgår av planbeskrivningen är det inte lämpligt att beskriva pågående verksamhet och framtida utveckling. Det framgår även att bedömningen görs att antalet transportrörelser förblir oförändrade. Idag är antalet persontransporter cirka två per vardag och en godstransport per vecka. Vid E45 finns det en oöverskådlig gångpassage som möjliggör för fotgängare att ta sig ned

mot planområdet. Utifrån trafikmängden längs lokalgatan till planområdet bedöms fotgängare kunna samsas med biltrafiken. Planbeskrivningen uppdateras om detta.

Frågor om farligt gods, geoteknik och dagvattenhantering hanteras inom detaljplanen och bedöms inte påverka statlig infrastruktur.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-01-15

Kommunala lantmäterimyndigheten anser att:

Grundkarta

Det finns en gemensamhetsanläggning som är en punkt och linje i registerkartan. Sådan redovisning saknas i teckenförklaringen. I grundkartan redovisas en ledningsrätt som en linje men i teckenförklaringen är det en yta. Information i teckenförklaring som inte finns i grundkartan bör rensas bort, exempelvis yta för gemensamhetsanläggning och gatunamn. Planområdet angränsar mot kvartersmark i annan plan. Gränspunkters lägesnoggrannhet behöver kontrolleras.

Användningsgräns mot Frändeforsån

I användningsgräns mellan E och W ska ny fastighetsgräns bildas. Strandlinjens läge kan vara osäkert och nya gränsmarkeringar kan hamna i vattnet. Det är även många brytpunkter på linjen som innebär att det måste skapas många nya gränsmarkeringar. Det vore fördelaktigt att ni gör användningsgränsen rakare med mindre brytpunkter och att ni säkerställer strandlinjens läge genom inmätning. Gör även en kontroll av brytpunkter på övriga användningsgränser där ny fastighetsgräns ska bildas. Onödigt med många gränspunkter på en kort sträcka.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Allmän kvartersmark i planen

Det förefaller som att användningen E-Teknisk anläggning kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark.

Redovisning av planekonomi

Att genomföra planen innebär kostnader för lantmåteriförrättning. Redovisning av det saknas i planbeskrivningen.

Kommentar

För kvartersmarken skapas en ny användningsgräns och tillika fastighetsgräns mot Frändeforsån. Närmast ån regleras marken som allmän platsmark som kommer ingå i samma fastighet som ån.

Texten om planförslagets påverkan på befintlig stadsplan läggs till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen uppdateras med information om kvartersmark för annat än enskilt ändamål och konsekvenser kopplat till det.

Genomförandekapitlet kompletteras med information om kostnader för förrättning.

Räddningstjänsten Fyrbodol, daterat 2026-01-23

Räddningstjänsten Fyrbodol har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för Esslingetorp 9:2 med flera och har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

Skanova, daterat 2025-12-19

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna att bibehålla ledningarna i sitt nuvarande läge. Om en flytt blir aktuell vid byggnation ska ledningshavaren kontaktas i god tid.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2026-01-20

Vattenfall Eldistribution AB har elnätsanläggningar inom planområdet och dess direkta närhet bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, 11 kV markkabel, röd streckad linje samt transformatorstation markerad med stjärna i kartan nedan. Elnätsanläggningarnas läge i kartan är ungefärliga och kan behöva mätas in.

Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område för transformatorstation inom ny detaljplan, storlek 10x10 meter.

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (11 kV) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta fasar.

Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

I övrigt framgår Vattenfalls allmänna riktlinjer om byggnation invid deras anläggningar.

Kommentar

E-området för transformatorstation har utökats till ett område om 7x9 meter, vilket ger utrymme för en ny station jämte den befintliga.

Den ledning som går tvärs över planområdet i öst-västlig riktning avses flyttas och bekostas av exploatören. En förfrågan har ställts till Vattenfall under februari månad. Ledningen planläggs därför inte med prickmark och u-område. Inför antagandet av detaljplanen behöver offerten vara godkänd.

Ledningen som löper längs fastighetsgräns i väster planläggs som u-område.

Västra Götalandsregionen, daterat 2026-01-19

Ingen sedan tidigare känd fornlämning påverkas av detaljplanen. Området är dock stort och bör därför genomgå granskning av antikvarisk handläggare vid Länsstyrelsen Västra Götaland. Lödöse museum påminner om att det endast är Länsstyrelsen som får yttra sig gällande besked angående potentiell påverkan av fornlämningar och att samtliga frågor gällande hantering av fornlämningar hänvisas till dem.

Kommentar

Länsstyrelsen yttrade sig inte avseende detta.

Kommunstyrelsen, daterat 2026-01-28

Detaljplanen möjliggör en viktig utbyggnation av befintlig kommunal verksamhet på platsen. Planarbetet har utgått från platsens naturliga förutsättningar med fokus på markstabilitet och hydrologi.

Översiktsplanen reviderades nyligen då Fördjupad översiktsplan för Brålanda antogs 2024. I planbeskrivningen hänvisas till viktiga ställningstaganden i översiktsplanen. Kommunstyrelsen vill framhålla två synpunkter när det gäller anpassning till översiktsplanen.

Dels kan det finnas anledning att se över kvartersmarkens och byggrättens utsträckning i plankartan i förhållande till det reservat för framtida trafikled som ligger i översiktsplanen. Det finns viss överlappning, vilket bör undvikas. Om möjligt skulle även en bredare zon med prickmark kunna läggas in i planen för att ge lite extra marginal mot en eventuell framtida väg.

Dels skulle det vara mycket värdefullt om allmänhetens tillgång till vattnet inte begränsas mer än nödvändigt. Naturområdet i norra delen av planen kan fylla en sådan funktion, men

det skulle också vara av stort värde att kunna ta sig på kommunal mark till Frändeforsån söder om anläggningen för att till exempel kunna lägga i en kanot. Med hänvisning till utvecklingsprincip 5 ”Underlätta kontakt med vatten” i Översiktsplan 2017 skulle det även skapa ett värde att tillgängliggöra strandkanten öster om anläggningen för allmänheten. Detta behöver förstås vägas mot säkerhetskrav och andra tekniska krav som verksamheten behöver uppfylla.

Kommentar

Byggrättens avgränsning har anpassats till vägreservatet. Jämfört med samrådshandlingen ersätts allmän plats med sammanlagt 9,0 meter prickmark inom kvartersmark. Vid samrådet uppgick naturmark och prickmark tillsammans till 6,0 meter. I den del där byggrätten överlappar justeras byggrätten till prickmark.

Planförslaget har, efter genomfört samråd, reviderats. Inför granskning har kvartersmarkens utbredning justerats genom att den förts något längre upp på land, varvid en remsa naturmark har tillförts närmast ån. Denna naturremsa ersätter den tidigare föreslagna remsan längs fastighetsgränsen i väster. Söder om kvartersmarken avsätts en större yta allmän plats som även möjliggör iläggning av kanot.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2026-03-04

Av naturvärdesinventeringen framgår det att det finns fem stycken friska skogsalmar inom naturvärdesbiotop 2. Dessa ska i möjligaste mån bevaras eftersom denna art är akut hotad (CR) enligt IUCNs kriterier i rödlistan. Om almarna planeras att tas bort bör det därmed motiveras varför alternativa lösningar saknas.

En rapport från en miljöteknisk undersökning är bifogad planhandlingarna. Vid framtagande av en detaljplan bör det undersökas om marken är lämplig för ändamålet. Nämnden bedömer att man vid undersökningen bör ta hänsyn till eventuella föroreningskällor även utanför planområdet samt den historik som finns för området. Utanför aktuellt planområde finns bland annat avloppsreningsverk och bensinstation. Potentiella föroreningar från dessa branscher är bland annat PFAS, aromater, alifater och BTEX. PFAS och BTEX har inte ingått i den undersökning som utförts. Grundvatten har inte undersökts. Nämnden bedömer att en kompletterande undersökning bör utföras för att ge ett mer tillförlitligt svar på om marken är lämplig för ändamålet.

Den befintliga verksamheten i planen kan ge eventuellt ge upphov till luktolägenheter men detta bedöms inte vara en planfråga utan hanteras inom ramen för verksamhetens miljötillstånd och tillsyn. Därför kommenteras inte detta vidare inom detaljplaneskedet.

Kommentar

Inför granskningen har planförslaget reviderats så att naturvärdesbiotop 2 inte behöver tas i anspråk av verksamheten. Skogsalmarna planläggs nu som allmän plats, natur.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen visar inga indikationer på markförorening. Samtliga analyserade föroreningar ligger med god marginal under referensvärden. Platsens historik har beaktats genom provtagning av

aromater, alifater och bensenrelaterade föroreningar kopplade till drivmedelsstationerna i väster. Det finns inte heller några indikationer på förhöjd förekomst av PFAS jämfört med andra områden. Bedömningen är att marken är lämplig för föreslagen markanvändning. Verksamheten på platsen regleras genom miljötillstånd och övriga tillämpliga föreskrifter, inklusive krav på provtagning i den löpande driften. Däremot är det lämpligt att miljökontroll genomförs i samband med byggnation, och vid eventuell upptäckt av förorening ska tillsynsmyndigheten kontaktas omgående. Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Ställningstaganden

- Detaljplanen revideras avseende markanvändning närmast Frändeforsån. Det läggs in en remsa allmän plats, natur, mellan kvartersmarken och vattenområdet. Detta är positivt för såväl naturvärdena på platsen som för strandskyddets syften.
- Naturmarken väster om anläggningen har tagits bort till förmån för stråket längs ån. Prickmarken har utökats till nio meter för att bättre överensstämja med vägreservat för framtida E45.
- Inför granskningen har planförslaget reviderats så att naturvärdesbiotop 2 inte behöver tas i anspråk av verksamheten. Skogsalmarna planläggs nu som allmän plats, natur.
- Avsnittet om miljökvalitetsnormer har omarbetats.
- Avsnittet om geoteknik har omarbetats utefter kompletterande geoteknisk utredning.
- Området för transformatorstation (E1) har utökats och u-område lags till för en av ledningarna. Offert har begärts för flytt av en annan ledning.

Den fortsatta planprocessen

Byggnadsnämnden godkänner upprättad samrådsredogörelse och beslutar att förslag till detaljplan ska ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m.fl., Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 19 december 2025 till och med den 26 januari 2026.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 8 april 2026 till och med den 6 maj 2026.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd och granskning.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande (daterat 2026-01-30) kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:

Länsstyrelsen, daterat 2026-04-27	2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-04-23	3
Statens geotekniska institut (SGI), daterat 2026-04-23	3
Trafikverket, daterat 2026-04-22	3
Vattenfall Eldistribution, daterat 2026-04-09	3
Kommunstyrelsen, daterat 2026-04-28	3
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2026-04-17	3

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under granskningen samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Länsstyrelsen, daterat 2026-04-27

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och kommer därför inte att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter gällande strandskydd, miljö kvalitetsnormer för vatten och geoteknik har hanterats på ett tillfredställande sätt.

Kommunen anger att verksamhetsutövaren avser att åtgärda erosionsskadorna innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen tar gärna del av dokumentation att det är genomfört i samband med att planen antas. I SGI:s yttrande daterat 2026-04-23 överläter SGI till kommunen och Länsstyrelsen att avgöra om begränsningen närmast ån behöver säkerställas med planbestämmelser. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen i granskningsförslaget är tillräckligt reglerad genom naturmark och kvartersmark med belastningsbestämmelse.

Kommentar

Erosionsskadan åtgärdades den 22 maj 2026 av entreprenör. Åtgärden innebar att utloppet förlängdes till tidigare punkt för utlopp med rör istället för naturlig avledning. Erosionen som uppstod på grund av bristande takavvattning har åtgärdats och fyllts igen.



Kommunen delar länsstyrelsens bedömning avseende regleringen av området närmast ån.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-04-23

Kommunala lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Statens geotekniska institut (SGI), daterat 2026-04-23

Statens geotekniska institut noterar att området närmast ån, som i samrådsförslaget var kvartersmark, nu är allmän platsmark NATUR. Tidigare omfattades området av bestämmelse b5, *Utöver stängsel får marken inte belastas ytterligare*. I planbeskrivningen görs bedömningen att området inte ska belastas. SGI överlåter till kommunen och länsstyrelsen att avgöra om begränsningen behöver säkerställas med bestämmelser i planen.

Tidigare framförda synpunkter har hanterats och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Länsstyrelsen anser att detaljplanen är tillräckligt reglerad genom naturmark och kvartersmark med belastningsbestämmelse. Kommunen delar länsstyrelsens bedömning.

Trafikverket, daterat 2026-04-22

Trafikverket har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2026-04-09

Vattenfall Eldistribution anser att hänsyn har tagits till deras synpunkter från samrådet. I det fall en flytt av deras ledning inte kommer till stånd behöver u-område läggas ut för kabeln i öst-västlig riktning. I övrigt har Vattenfall inget ytterligare att tillägga i nuläget.

Kommentar

Fastighetsägarens ambition är att flytta ledningen eftersom den påverkar byggrätten negativt. Dessvärre har offert för ledningsflytt från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Plankartan kompletteras med u-områden längs kvartersmarksgränsen för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Planbeskrivningen kompletteras med en text om att området invid ledningen inte får bebyggas, i det fall att ledningen av någon anledning inte skulle flyttas.

Kommunstyrelsen, daterat 2026-04-28

Kommunstyrelsen anser att granskningsförslaget har tillmötesgått kommunstyrelsens synpunkter från samrådet. Kommunstyrelsen har inget ytterligare att erinra men trycker på att tidigare synpunkter bör beaktas om förslaget omarbetas igen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2026-04-17

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser utifrån kommentarerna i samrådsredogörelsen att synpunkterna som lämnades i yttrandet under samrådet har blivit beaktade. Nämnden ser därför inget ytterligare behov att lämna synpunkter under granskningen.

Ställningstaganden

- Inga nya ställningstaganden görs utifrån inkomna yttranden.

Den fortsatta planprocessen

Miljö- och byggnadsförvaltningen överlämnar detaljplaneförslaget till byggnadsnämnden för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare



2026-06-03

Diarienummer
PLAN.2025.9

Handläggare
Angelika Lunnari
angelika.lunnari@vanersborg.se

Mottagare

Detaljplan för del av Tamburinen 1 - Samråd

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden beslutar att samråda om Detaljplan för del av Tamburinen 1. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden bedömer att genomförandet av planförslaget inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2026 § 8 att meddela positivt planbesked för att upprätta ny detaljplan för fastigheten del av Tamburinen 1 och att ge miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. Planområdet är beläget väster om Vassbotten nedanför Dalaborgsparken.

Syftet med planen är att utreda möjligheterna att reglera befintliga bostadshus till bostadsändamål. I den gällande planen ingår planområdet i en större detaljplan som möjliggör för folkpark och natur. Enligt den gällande detaljplanen ska de två bostadshusen inte användas som bostäder pga. störningar från folkparken. De båda bostadshusen har funnits sedan slutet av 1800-talet och har använts som arbetarbostäder till folkparkens personal. Detaljplanearbetet utreder dessutom möjligheter till utökade byggrätter, in- och utfarter från Blåsutbacken samt varsamhet av bebyggelsen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till Detaljplan för del av Tamburinen 1 detaljplan och som nu kan ställas ut för samråd.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, förslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därför bedöms planförslaget kunna handläggas med standardförfarande.

Samråd med länsstyrelsen om betydande miljöpåverkan sker i samband med samrådet för detaljplanen.

Under upprättandet av samrådshandlingar har det behövt utredas ytterligare rörande verksamhetsbullen samt geo- och bergteknik. Det finns bergtekniska risker som behöver åtgärdas för att säkerställa stabilitet i befintliga och sprängda slänter. Det är till exempel åtgärder som bergrensning och applicering av olika typer av bergbult. Angående verksamhetsbullen klarar den östra bostadsfastigheten riktlinjerna som finns. Den västra bostadsfastigheten som också ligger närmast folkparken överskred riktlinjerna med en decibel. Inför samrådet har bedömningen varit att gå vidare med planförslaget utan

2026-06-03

Diarienummer
PLAN.2025.9

åtgärder, eftersom överskridandet var marginell och att det är få återkommande evenemang per år.

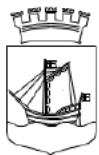
Eddie Sandin
Förvaltningschef

Bilagor

- Planbeskrivning
- Plankarta

Sändlista

Plan- och bygglovsenheten



Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2025.9

Detaljplan för **del av Tamburinen 1**, Vänersborgs kommun



Ankom: 2026-05-27 Ärende: PLAN.2025.9 Handling: 2001678

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: BN § 8, 2026-01-20

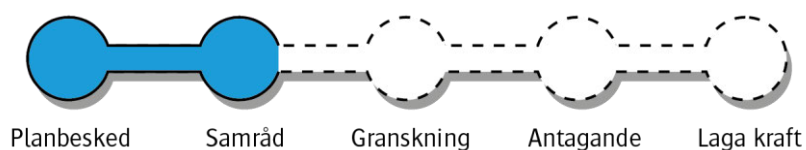
Upprättad: Maj 2026

Samrådstitid: x månad – x månad 202x

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är rättsligt bindande.

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 2010:900). 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
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	5
SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
SAMMANFATTNING	5
ÄRENDEINFORMATION	5
GENOMFÖRANDETID	6
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	7
PLANERINGSUNDERLAG	9
REGIONALA	9
KOMMUNALA	9
UTREDNINGAR	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
KOMMUNALA	10
RIKSINTRESSEN	12
MILJÖKVALITETSNORMER	13
MILJÖ	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
RÄDDNINGSTJÄNST	19
MARKFÖRHÅLLANDEN	19
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	23
KULTURMILJÖ	23
TEKNIK	25
SERVICE	25
TRAFIK	25
FYSISK MILJÖ	26
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR	27
ANDRA KONSEKVENSER	29
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	30
MOTIV TILL REGLERING	30
GENOMFÖRANDE	31
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	32
TEKNISKA FRÅGOR	33
EKONOMISKA FRÅGOR	33
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	34
UPPLYSNINGAR	34
KONSEKVENSER	34
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	34
NATUR	35
MILJÖ	36
MILJÖKVALITETSNORMER	38
HÄLSA OCH SÄKERHET	38
SOCIALA	39

RIKSINTRESSE.....	39
TRAFIK.....	40

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Avsikten är att utreda möjligheterna att reglera befintliga bostadshus till bostadsändamål. I den gällande planen ingår planområdet i en större detaljplan som möjliggör för folkpark och natur. Enligt den gällande detaljplanen ska de två bostadshusen inte användas som bostäder p.g.a. störningar från folkparken. De båda bostadshusen har funnits sedan slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Bostäderna har använts som arbetarbostäder till folkparkens personal.

Detaljplanearbetet utreder dessutom möjligheter till utökade byggrätter, in- och utfarter från Blåsutbacken samt varsamhet av bebyggelsen.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Planområdet ligger väster om Trafikkanalen in till Vassbotten, nedanför Dalaborgsparken, och omfattar 4 100 kvm.

Inom planområdet finns två bostadshus som enligt gällande detaljplan är avsatt för folkparksändamål, men som idag används som bostäder. Mot denna bakgrund är syftet att pröva möjligheten att anpassa planförutsättningarna så att de stämmer överens med den faktiska användningen.

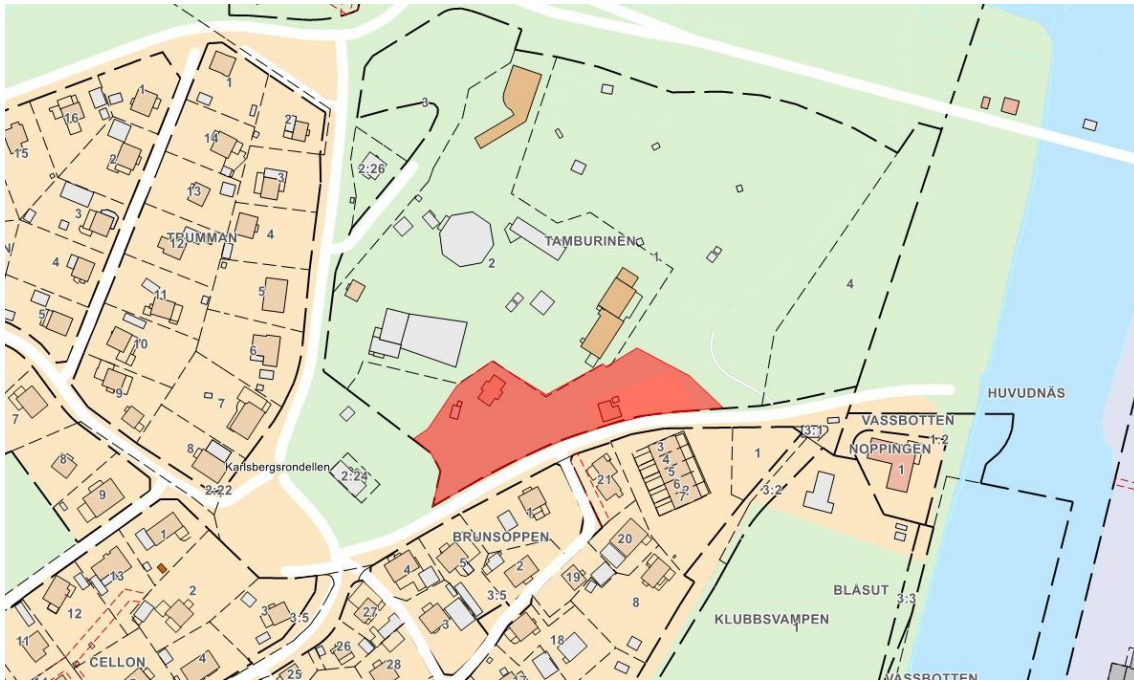
För att möjliggöra den nya detaljplanen har särskilda utredningar genomförts avseende verksamhetsbullen samt geo- och bergtekniska förhållanden. Planområdets närhet till Dalaborgsparken innebär begränsningar för bebyggelsen; exempelvis vad gäller nockhöjder och exploateringsgrad. Dalaborgsparken har i över hundra år haft stor betydelse för arbetarbefolkningen i Vänersborg. Här samlades man för politiska evenemang under första maj och för rekreation de resterande sommarmånaderna. I och med denna närhet till folkparken, i kombination med att bebyggelsen är av äldre karaktär, medför också att varsamhetsbestämmelser införs. Planbestämmelsen säkerställer att bebyggelsens volymer, takvinklar och övriga karaktärsdrag bevaras.

Ärendeinformation

Beslut om detaljplanearbetet togs av byggnadsnämnden den 20 januari 2026, BN § 8. Det beslutades att planförslaget skulle handläggas med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900. Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd 2020:6. Planbeskrivningen är upprättad enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd BFS 2020:8.

Planområdet ligger i stadsdelen Blåsut, i anslutning till Blåsutbacken, ca 1,5 km från Vänersborgs centrum (fågelvägen).

Planområdet är 4 100 kvm stort.



Planområdet markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner 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.

Allmän plats

Inte aktuellt, eftersom det finns ingen föreslagen allmän platsmark i planförslaget.

Huvudmannaskap

Det är inte aktuellt i och med att det finns ingen föreslagen allmän platsmark i planförslaget.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår kvartersmark för bostadsändamål, [B]. Tillhörande egenskapsbestämmelser reglerar;

- nockhöjder på huvudbyggnad, $[h_1]$, och komplementbyggnad, $[h_2]$
- exploateringsgrad per fastighet, $[e_1]$
- varsamhetsbestämmelse för bebyggelsen, $[k_1]$
- underjordiska ledningar, $[u_1]$
- planförslaget säkerställer också ekologiskt väsentliga träd som består av alar som definieras som efterträdare, $[n_1]$

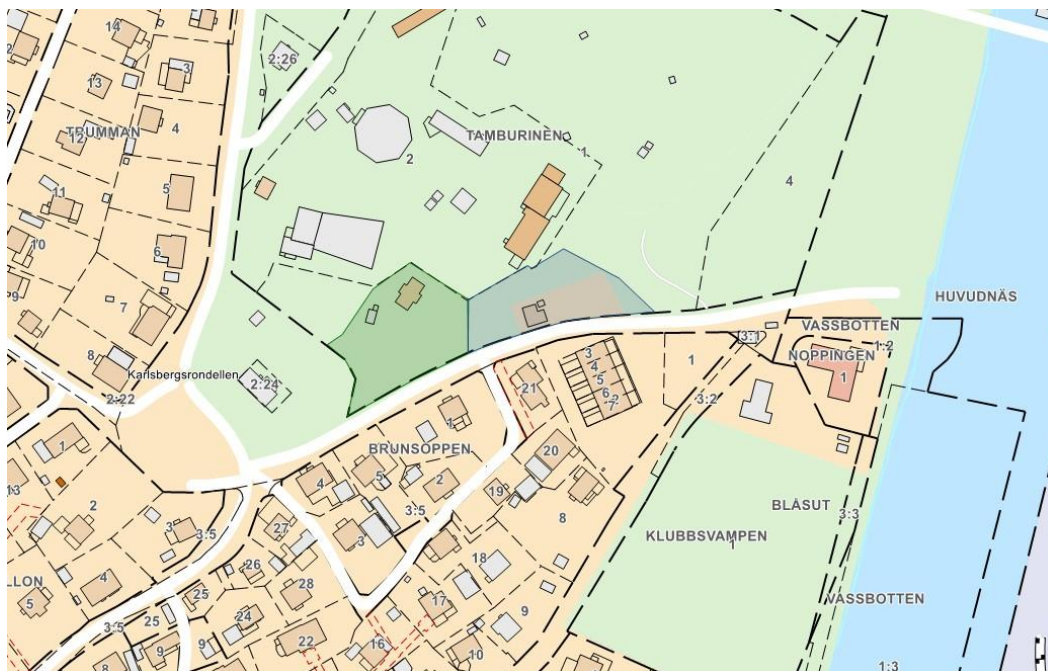
Befintliga förhållanden

Planområdet är en del av en större fastighet, Tamburinen 1. Den är planlagd som folkpark och allmän platsmark natur. För att möjliggöra bostadsfastigheter av Tamburinen 1 behöver fastigheten styckas av, vilket detta planförslag skapar förutsättningar för.



Fastigheten Tamburinen 1 (grönt) med planområdet (rött). Källa: Vänersborgs kommun

I planbeskrivningen, detta dokument, nämns de framtida fastigheterna som västra respektive östra bostadsfastigheten för att kunna tydliggöra de olikheter som finns mellan planförslagets regleringar. Kartan nedan visar ett förslag hur avstyckningen skulle kunna se ut mellan bostadsfastigheterna. Regleringen av de olikheter som finns mellan bostadsfastigheterna görs via egenskapsbestämmelse.



Det gröna området är den västra bostadstomten och det blåa är den östra bostadstomten. Källa: Vänersborgs kommun

Planområdet består av två bostadsfastigheter. Det gula bostadshuset som finns på den västra bostadsfastigheten är från 1800-talet. Det vita bostadshuset som är på den östra bostadsfastigheten är troligtvis från 1900. Det västra bostadshuset ligger uppe på en bergsknalle medan det östra bostadshuset ligger nedanför berget längs Blåsutbacken.



Den västra bostadstomten är det gula huset på berget och den östra bostadstomten är det vita huset längre ner på Blåsutbacken. Källa: Vänersborgs kommun

Den västra bostadsfastighetens huvudbyggnad är 1½ våningsplanshus i sekelskiftesstil. Huvudbyggnaden var från början ett enplanshus, men år 1925 byggdes den andra våningen. Bostadsfastigheten har en mindre komplementbyggnad på ca 23 kvm. Vid entrén finns det två äldre träd som välkomnar. Den föreslagna bostadsfastigheten har en större proportionerlig form, ca. 2 000 kvm. Runtomkring bostadsfastigheten går det ett högre genomsläppligt staket.

Den östra bostadsfastigheten ligger tätt intill gatan, Blåsutbacken. Bostadsfastigheten har inga komplementbyggnader. Den föreslagna bostadsfastigheten är smal och avlång, ca. 1 800 kvm. Bostadsfastigheten ligger mellan gatan och berget som leder upp till folkparken.

PLANERINGSUNDERLAG

Regionala

Stigande vatten, Handbok från länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmlands län
Vänern - planeringsnivåer utifrån framtida vattennivåer, version 2017.1.

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 21 maj 2026.

Detaljplan

Detaljplan för Folkets park m.m., Vänersborgs kommun, augusti 1996.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, § 197.

Fördjupade översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-15, § 4.

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöstrategi 2030, antagen av kommunfullmäktige 2024-03-13 § 26.

Grönplan Vänersborg 2008, godkänd av KF 2009-04-15.

Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun, antagen av KF 2011-02-02 § 6.

Skyfallskartering, 2018.

Bostadsförsörjningsplan för 2021–2025, beslutsdel antagen av KF 2021-03-17 § 27.

Parkeringsnorm, antagen av BN 2016-03-01 § 20.

Undersökning enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen.

En undersökning enligt 6 kap. § 6 har genomförts. Planen bedömdes av kommunen att den inte riskerade medföra betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Geoteknisk utredning

Del av Tamburinen 1, Vänersborg, Bohusgeo AB, 2026-05-04

Bergteknisk utredning

Detaljplan Tamburinen, Vänersborgs kommun, Bergab, 2026-03-18

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 20 januari 2026 § 8 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att för att upprätta detaljplan för del av Tamburinen 1 i Vänersborg.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom utpekade område för utveckling av befintligt stationssamhälle (utvecklingsprincip 6).

I rekommendationerna för B1 anges att ny bostadsbebyggelse bör planeras genom förtätning i områden med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service.

För B1 anges även:

- Tätortsutveckling ska ske inom utpekade områden. Inom dessa bör fördjupade översiktsplaner upprättas, följt av detaljplanering.
- Ny bostadsbebyggelse bör i första hand planeras genom förtätning i eller i direkt anslutning till befintliga tätortsområden, med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service.
- Planeringen ska sträva efter att i varje stadsdel skapa bebyggelse med blandade funktioner, hustyper och upplåtelseformer.
- Planeringen ska sträva efter att länka samman stadsdelar och bostadsområden. Detta innebär i första hand att förbättra möjligheterna att gå och cykla mellan områden som är åtskilda av barriärer. Det kan också innebära att hitta bättre markanvändning för ytor som upplevs som outnyttjade och därigenom skapar barriärer.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms vara lämpligt för den önskade åtgärden.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön

I den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön ingår planområdet i Delområde 6 – Blåsut. Det innebär att Dalbobergen ska utvecklas som ett av kommunens främsta frilufts- och naturområden. Såväl natur- som rekreationsvärden ska värnas. I Program för detaljplaner för södra delen av Dalbobergen och Katrinedal norra ges riktlinjer för hur områden norr om infartsvägen från E45 skulle kunna bebyggas. Dalaborgsparkens verksamhet har minskat i betydelse sen dess glansdagar på 1950-talet och behovet av underhåll och utveckling är stort. Läget med utblickar över centrum och Vänern innebär mycket stora möjligheter. Längs E45 och järnväg bör ett område med skog finnas som skydd för bostadsbebyggelse.

Den önskade åtgärden berör också beteckningen K16 och R5. Beteckningen K16 innebär att det är ett område för särskilt kulturhistoriska värden att ta hänsyn till. Inom området finns rester från den gamla Kungsvägen mot Norge, en stenbro, lämningar av boplatser, samt flera byggnader med kulturhistoriska skogsvärden – Skogshyddan, Dalbogården, scoutgården och Bastungen. Alla bär på olika historier, men ihop med Dalbostigen fyller de idag en viktig funktion för friluftslivet. Områdets natur- och kulturvärden bör bevaras. Ny bebyggelse bör endast ske med stor hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Området tolkas som särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening.

Beteckningen R5 innebär att området är ett huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara anläggningar för rekreation eller besöksnäring. Det innefattar bland annat idrottsanläggningar, camping och hotellverksamhet. I första hand ska området användas för allmänna ändamål såsom rekreation och besöksnäring. Vid eventuell framtida exploatering är det väsentligt att kulturhistoriska värden tillvaratas. Parkkaraktären ska i möjligaste mån bevaras. Donationsbestämmelser påverkar vad som kan göras i Dalaborgsparken. Kasernområdet rymmer bland annat ytor som kan vara viktiga att utveckla för idrottsändamål.

Utifrån att Dalaborgsparkens verksamhet har minskat i betydelse sen dess glansdagar på 1950-talet och behovet av underhåll samt utveckling är stort. Läget med utblickar över centrum och Väneren innebär mycket stora möjligheter. Den önskade åtgärden inom planområdet att planlägga för bostadsändamål bedöms vara förenlig med översiktsplan, eftersom det rör sig om en pågående markanvändning på en liten del av ytan. Områdets huvudsakliga karaktär av rekreationsområdet består.

Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det en gällande detaljplan, Detaljplan för Folkets

park m.m. från augusti 1996. Delar av den gällande detaljplanen kommer att upphävas i och med denna planläggning.

*T.v. Gällande detaljplan med planområdet inritat (svart).
Källa: Vänersborgs kommun*



Bostadsförsörjningsplan

I Vänersborgs kommuns *Bostadsförsörjningsplan 2021–2025* (godkänd av kommunfullmäktige 2021-03-17 § 27) redogörs för

kommunens strategiska bostadsplanering. Det långsiktiga syftet med bostadsförsörjningsplanen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planen ska visa hur behoven ser ut, vilka mål kommunen har, och vilka åtgärder kommunen ska genomföra när det gäller bostäder. Planen utgör ett viktigt underlag för kommunens översikts- och detaljplanering. Slutsatserna i Bostadsförsörjningsplanen:

- Det bör byggas runt 200 bostäder per år i kommunen för att nå balans på bostadsmarknaden.
- Den senaste femårsperioden har det byggts för få bostäder i kommunen.
- Det råder brist på alla typer av bostäder i de flesta storlekar.

De geografiska områden som bör satsa på är där vi har stationssamhällen samt att förtäta i tätorterna inom de befintliga kollektivtrafikstråken.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Planområdet och dess närområde är utpekad i Grönplan, område 11, för dess kulturvärden. Bebyggelsen på Blåsut började förtäta under 1800-talet. Villaområdet är varierat och det finns en blandning av äldre torp med större byggnader såsom Låckereds gård, funkisvillor från 1940-talet och moderna hus. Dalaborgsparken har ett betydande kulturhistoriskt värde och bildar en stor grön yta i områdets norra del. En festplats anlades 1904 och Föreningen Folkets park bildades 1926.

Strategier för grönområden är att de små gångvägarna och smitvägarna som finns mellan trädgårdarna bevaras. Dessa byggs lätt bort i de moderna byggnader med nya fastighetsindelningar. Kontakten med Vassbotten som är avskuren av järnvägen återupprättas. En obruten gångväg längs stranden från kanalen i norr till Skaven i söder anläggs. Vid förändringar som rör Dalaborgsparken är det viktigt att de kulturhistoriska värdena beaktas.

Miljöstrategi

Miljöstrategi 2030 gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Strategin anger en övergripande målbild att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöstrategins fyra fokusområden är Grönskande stad och land, Vatten i världsklass, Trygg och tillgänglig miljö för stora och små och Klimatsmart i alla led. Under avsnittet Konsekvenser i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöstrategins fokusområden och delmål.

Riksintressen

Planområdet berörs direkt av ett riksintresse och det är rörande totalförsvaret, se karta nedan. Det innebär Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 45 meter inom samlad bebyggelse. Planområdets bebyggelse kommer ha högsta nockhöjd 8,10 meter. Därför påverkas inte riksintresset negativt av den önskade åtgärden.

I närområdet finns det riksintressen såsom yrkesfiske, kulturmiljövård, naturvård, kommunikationer samt turism och friluftsliv.

Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

Det har inte varit aktuellt att upprätta en dagvattenutredning för den önskade åtgärden. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, eftersom den önskade åtgärden är befintlig. Planförslaget möjliggör för det befintliga bostadsbeståndet att vidareutvecklas med bl.a. utökade byggrätter.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystemen ger till människan samt bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Naturen är tillsammans med den biologiska mångfalden grunden för människans existens. Samhället är beroende av dem tillsammans med ett fungerande ekosystem och leverans av dessa tjänster för samverkan mellan flera aktörer i samhället för att nå en hållbarare tillvaro såsom;

- En förbättrad folkhälsa med renare luft och mark
- Barn som leker i naturen är friskare och starkare
- Flera möjligheter till naturupplevelser och friluftsliv på landsbygden och i staden
- Fler pollinationer till bättre produktion av frukt och bär
- Skogarna blir mer motståndskraftiga
- Effekterna av översvämningar, ras och skred kan mildras av absorberande grönytor och växters rötter som binder jorden

Ekosystemen bidrar med flera typer av tjänster och mångfunktionalitet, vilket hjälper till att hantera samhällsutmaningar som att skydda, utveckla eller skapa ekosystem samtidigt som den biologiska mångfalden och det mänskliga välbefinnandet främjas. De delas upp i

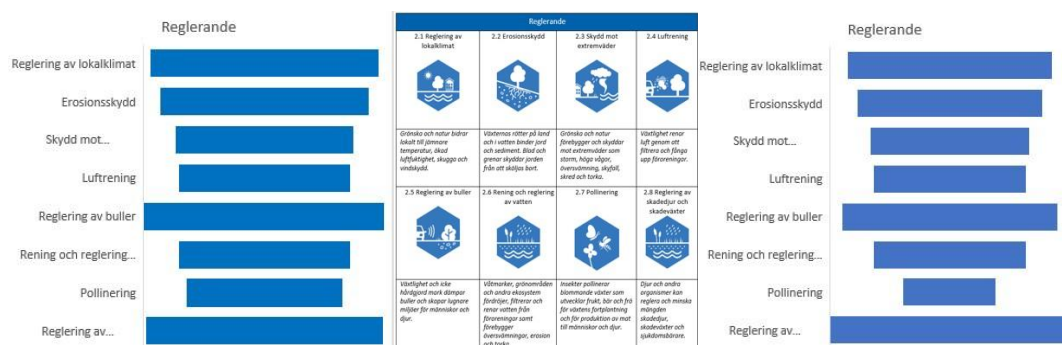
- försörjande (dricksvatten, syre, råvaror till material och energi – tillhandahåller livsnödvändiga resurser till människor och samhället)
- reglerande (luftrening, pollinering och klimatreglering – upprätthåller viss balans i naturen, motverkar störningar och förhindrar katastrofer)
- kulturella (friluftsliv, hälsa, naturarv och turism – naturupplevelser som leder till psykisk och social hälsa)
- stödjande (fotosyntes, bildning av jordmån, biogeokemiskt kretslopp – får naturen att fungera).

Vänersborgs kommun har tagit fram ett analysverktyg för att granska hur den önskade åtgärden påverkar ekosystemtjänsterna inom planområdet. Analysverktyget är uppdelat i två delar; analys av utgångsläget (t.v.) och analys av planförslaget (t.h.). Det är 43 frågor som värderas utifrån intervallet 0 – 5; där fem är högst. Om värdet saknas skrivs noll in. Värdena som sätts in i de olika delarna analyseras och jämförs för att få ett sammanlagt resultat. Resultatet visar hur ekosystemtjänsterna påverkningsgrad kan utläsas.

Resultatet sammanställs i illustrationer som redovisas nedan. Illustrationen består av en analys av utgångsläget till vänster, information om de olika parametrarna som ingår i respektive tjänst (i mitten) och till höger en analys av planförslaget. Ju längre de färglagda liggande staplarna är desto högre värdering.



Stödjande ekosystem. Källa: Vänersborgs kommun



Reglerande ekosystem. Källa: Vänersborgs kommun



Försörjande ekosystem. Källa: Vänersborgs kommun



Kulturella ekosystem. Källa: Vänersborgs kommun

Majoriteten av parametrarna bibehåller samma struktur, men det finns några få parametrar som minskar och andra som förstärks av planförslaget. Varför vissa parametrar minskas i och med planförslaget beror på att det finns möjligheter med utökade byggrätter. Det medför fler ytor som leder till andra lösningar när det kommer till hantering av dagvatten, livsmiljöer och ytor för pollinering. Inom det kulturella fältet förstärks flera parametrar av planförslaget. Det beror på att planförslaget möjliggör för fler ostörda miljöer inom respektive bostadsfastighet.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet finns det träd som anses vara skyddsvärda utifrån Vänersborgs kommuns riktlinjer i Naturvårdsstrategin. För att ett träd ska anses som skyddsvärd ska stamdiametern vara minst 50 cm.

Vid entrén till den västra bostadsfastigheten finns det två större alar som har en diameter som är större än 50 cm. Därför definieras de som efterträdare och är därmed skyddsvärda. Längre ner på Blåsutbacken finns det ytterligare en al som är 47,7 cm i diameter och är nära att bli en efterträdare. Därför anses det trädet också behöver bevaras. Träden säkerställs via planbestämmelse, [n₁]. Regleringen innebär att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.



Närmast är de två skyddsvärda träden vid entrén till västra bostadstomten. Första trädet längre ner längs Blåsutbacken är trädet som kan bli skyddsvärd. Källa: Vänersborgs kommun

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inför upprättande av mätningar av verksamhetsbuller har ljudnivåer från musikevenemang på Dalaborgsparken mäts. Mätningarna har jämförts mot gällande riktvärden i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13).

Folkets park är inte lika aktiva som de var under dess storhetstid under 1950-talet. Idag har folkparken ca 20 evenemang per år. Av dessa evenemang är det ca 10-13 st. aktivitet med högre ljudvolym såsom dansbandskvällar eller teater. Dessa evenemang pågår maj-september. Alla evenemang slutar som senast kl. 23.00.

För musikevenemang finns inga riktvärden gällande buller på fasad eller uteplats vid bostadshus. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Dessa riktvärden bör tillämpas vid bedömning av om olägenhet för människors hälsa föreligger.

Ljudtrycksnivå	Riktvärde (dB)
Maximalt ljud L_{AFmax}^1	45
Ekvivalent ljud L_{AeqT}^2	30
Ljud med hörbara tonkomponenter L_{AeqT}^2	25
Ljud från musikanläggningar L_{AeqT}^2	25

Riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå för buller inomhus. Källa: Mätning av ljudnivå från evenemang Dalaborgsparken, Akustikverkstan.

Den beräknade ljudnivån inomhus baserats på uppmätt ljudnivå på fasad och fasadens ljudisolering.

Bostad	A-vägd ekvivalent ljudnivå (dB)	A-vägd maximal ljudnivå (dB)
Blåsutbacken 1	13	32*
Blåsutbacken 3	26	34

Maximala och ekvivalenta ljudnivåer inomhus från musik i Dalaborgsparken. * menas att denna nivå troligen kommer från störningsljud. Källa: Mätning av ljudnivå från evenemang Dalaborgsparken, Akustikverkstan.

Angående de uppmätta ljudnivåerna uppfylls Blåsutbacken 1 (den östra bostadsfastigheten) riktvärden för buller inomhus för musikanläggningar. Bostadsfastigheten uppfyller också riktvärden för lågfrekvent buller. För Blåsutbacken 3, den västra bostadsfastigheten, överskrids Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus med 1 dB. Det överskrids också i det lågfrekventa bullret. Mätningarna av bakgrundsbullret vid de båda bostadshusen visar att trafikbullerförordningen med största sannolikhet uppfylls.

Risk för skred

Det finns ingen risk för skred.

Risk för ras

Det finns ingen risk för ras.

Risk för radon

Det aktuella området utgörs av normalriskmark för markradon. I samband med exploatering bör markradonmätningar utföras. Speciellt vid de tillfällen när friktionsjord finns i schaktbotten.

Räddningstjänst

Mellan Folkets park och den västra bostadsfastigheten finns det en utrymningsväg som också är en angreppsväg för räddningstjänstens fordon. Inför remissutskicket har räddningstjänsten Fyrbodals varit en samrådspart för att säkerställa säkerheten för de som besöker folkparken. Det finns idag flera utrymningsvägar kring Folkets park. En av dem är en angreppsväg.

Primärt var tanken att behålla dagens utrymningsväg över den västra bostadsfastigheten. Utifrån räddningstjänstens och kommunala lantmäteriets bedömningar går det inte att behålla utrymningsvägens placering. Det beror på att det inte går att skapa en lämplig bostadsfastighet med en utrymningsväg som går igenom den, eftersom det är en för stor inskränkning i äganderätten. P.g.a. detta anses det inte vara lämpligt att stycka av som bostadsfastighet. Räddningstjänsten ser inga hinder att stänga av denna utrymningsväg och att eventuellt behöva ersätta den med en ny på en annan lokalisering. Vid ny lokalisering bör samråd ske med räddningstjänsten.

Insatstid

Insatstiden är inom 10 min till planområdet för räddningstjänsten.

Markförhållanden

Inför upprättandet av planförslaget genomfördes en geo- och bergteknisk utredning för att säkerställa markens stabilitet och redogöra om det fanns risker för blocknedfall.

Geoteknik

Utredningsområdet, planområdet, utgörs av tomtmark med befintliga bostadshus. Jordlagren bedöms under det ca 0,3 m. tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat; i huvudsak utgörs av fast ytlager vilande på berg. Jordlagren utgörs av torrskorpelera, sand och/eller torrskorpesilt. Tjockleken varierar mellan 0 och ca 1 m. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Jordlagren utgörs av friktionsjord med liten mäktighet och preliminärt bedöms grundläggningen kunna utföras ytligt på de fasta jordlagren. Risken finns att byggnader hamnar delvis på berg samt delvis på jord och beroende av byggnadernas utformning, nivå-sättning och byggnadslaster m.m. kan det finnas behov av undersprängning av befintligt berg. Grundläggning för enskilda byggnader får bedömas från fall till fall.

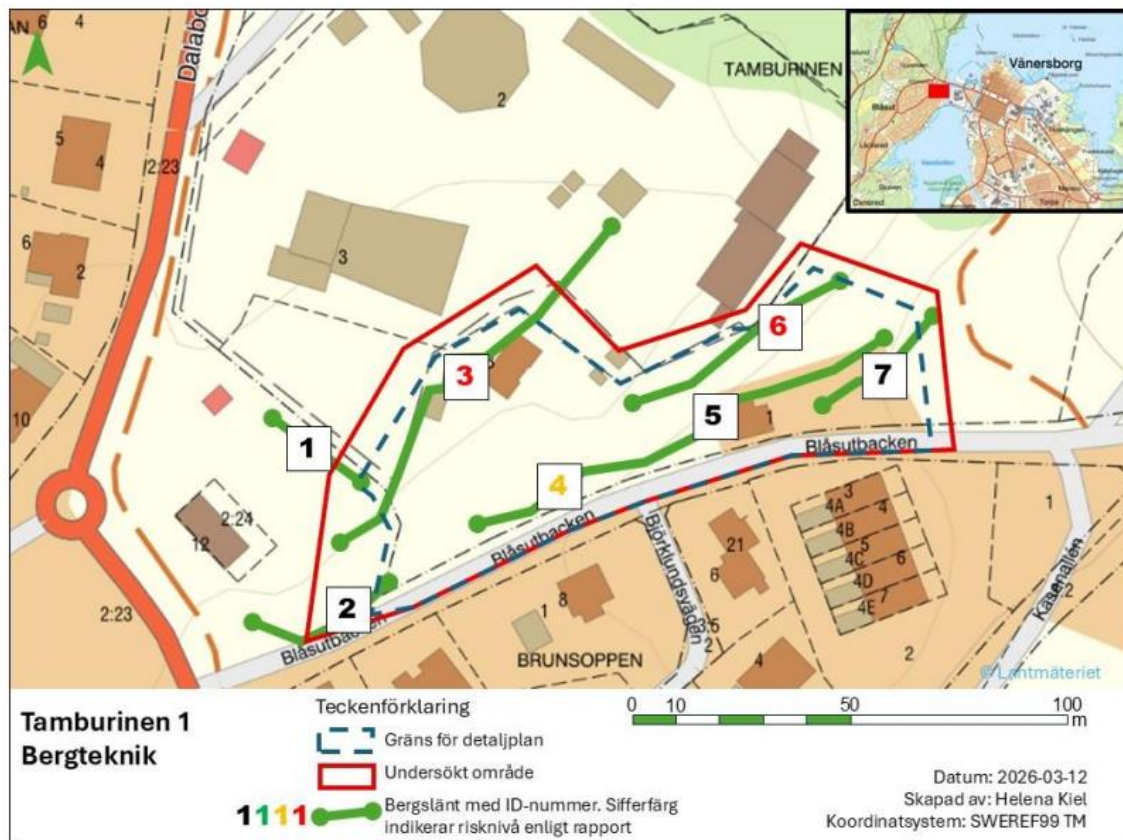
Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande. Den plane-rade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Bergteknik

Det genomfördes en fältbesiktning vid upprättande av den bergtekniska utredningen. Hela aktuella området studerades och besiktades okulärt med avseende på bergart, strukturer, sprickors egenskaper, förekomst av block samt eventuella andra förhållanden som kan påverka bergstabiliteten. Planområdet ligger i en sydsluttning med ca 2–8 m. höga branta bergslänter som löper i ca östnordöst-västsydväst. I flacka partier är berget ytnära eller går i dagen, i form av platta hållar i gräsmatta eller i gles trädvegetation. Området i väster avslutas av en vertikal bergskärning med sprängd terrasseringsyta under. I öster avslutas området av en bred trappa upp till ett hus inom folkparksområdet. Alldeles intill husets sydvästra långvägg har en kallmur anlagts på slänkrön till en av bergslänterna som ingår i aktuellt undersökningsområde.

Naturligt bildade sprickor genomslår all berggrund. Det noterades också enstaka sprickor med medelbrant lutning mot öster. Observerade sprickplan är huvudsakligen raa och plana. Sprickvidden är vanligen 1 mm eller större. Förutom pegmatit kunde inga sprickfyllnader observeras. Berggrunden är huvudsakligen blockuppsprucken med blockstorleken 0,6–2 m. eller mindre. Utfallna block i slänkfot förekommer endast på ett fåtal ställen. Det bedöms finnas risk för frostsprängningar, vilket är baserat på uppsprickningsgrad. Det är ställvis förekommande brist på bottenstöd för block och nyligen utfallna mindre block med konstaterad påverkan av vatten, frost och rötter. Bedömningen är dock att förekommande bergart bedöms ha god hållfasthet.

Storstabiliteten i samtliga bergslänter bedöms vara god. I enstaka punkter bedöms ytstabiliteten vara nedsatt. Risk för blocknedfall inom eller i anslutning till aktuellt detaljplaneområde bedöms föreligga i slänterna 3, 4 och 6; se figur nedan.



Översiktlig karta över utredningsområdet. Bergslänterna numrerade. Källa: Bergteknisk utredning, Detaljplan Tamburinen.

I övrigt bedöms risk för ras, skred eller blocknedfall i befintliga bergslänter inom och i anslutning till planområdet ej föreligga, varken i dagsläget eller i framtiden. Flackt lutande berg förekommer främst som platta och låga hållar i gräsmattan på Blåsutbacken 3 (västra bostadsfastigheten) samt som plana terrasseringsytor. Dessa bedöms vara stabila i dagsläget.

Planområdets riskbedömning

Inom bergslänt 1, se översiktlig karta ovan, har inga utfallna block eller stenar noterats. Nedanför slänten har marken plansprängts. Det har inte identifierats några instabila block och det bedöms ej föreligga risk för blocknedfall. Det finns ingen försumbar risk för negativ påverkan på människors hälsa, säkerhet eller egendom. Inga riskreducerande åtgärder krävs.

Bergslänt 2, se karta ovan, ligger längs gatan Blåsutbacken. Slänten är ca 1 m. hög och utgörs av jord med en stödmur av betong samt en delvis raserad kallmur. Berg förekommer längst österut. Inga utfallna block eller stenar från berget har noterats. Inga instabila bergblock noterades i bergslänt 2. Block och stenar från den kollapsade kallmuren vilar stabilt i jordslänten. Risk för blocknedfall i kvartersmark bedöms inte föreligga. Ingen risk för negativ påverkan på människors hälsa, säkerhet eller egendom. Inga riskreducerande åtgärder krävs.

Området bergslänt 3, se karta ovan, utgörs huvudsakligen av framsprängd bergskärning, men också delar med naturligt utbildade släntsidor förekommer. Enstaka block eller stenar noterades, t.ex. bredvid huset ovanför jordkällaren. Nedanför slänten har marken närmast släntfoten plansprängts. Flera instabila block noterades bakom garaget, ovanför trädäcket och intill entrédörr. Det förekommer också enstaka instabila mindre block längs hela släntarean, se *Bergteknisk utredning, Detaljplan Tamburinen* s. 15 för fotografier. Det finns risk för blocknedfall och påtaglig risk för negativ påverkan på människors hälsa, säkerhet och egendom. Den uppskattade konsekvensen är stor skada på enstaka människor och egendom. I och med att bergytan har god blottningsgrad är osäkerheter därför låga. Riskerna är därför inte godtagbara och det krävs riskreducerande åtgärder.

Inom området bergslänt 4, se karta ovan, är en framsprängd bergskärning längs gatan; avskild med ett stängsel med rakbladstråd. Det finns sprickor i skärningen med blockig uppsprickning och mindre överhäng. Enstaka instabila bergblock noterades som är primärt kopplade till sprickor med medelbrant lutning mot öst, se *Bergteknisk utredning, Detaljplan Tamburinen* på s. 17 för fotografier. Det finns viss risk för blocknedfall så länge stängslet behålls. På människors hälsa, säkerhet och egendom är det försumbar risk. Om stängslet skulle demonteras ökar risken till viss negativ påverkan. Riskerna är inte godtagbara. Riskreducerande åtgärder krävs om stängslet tas bort.

Bergslänt 5, se karta ovan, är en framsprängd bergskärning väster om, bakom och öster om bostadshuset på Blåsutbacken 1 (östra bostadsfastigheten). Skärningen domineras av sprickor med blockig uppsprickning med en kantstorlek på 0,6–2 m. Det förekommer block. Överhäng har kontrollerats och befunnits vara väl inspända eller ha fullgott bottenstöd. Inga instabila block noterades i denna slänt. Risk för blocknedfall bedöms inte föreligga. Det finns ingen risk för negativ påverkan på människors hälsa, säkerhet eller egendom. Riskerna är godtagbara och därför krävs inga riskreducerande åtgärder.

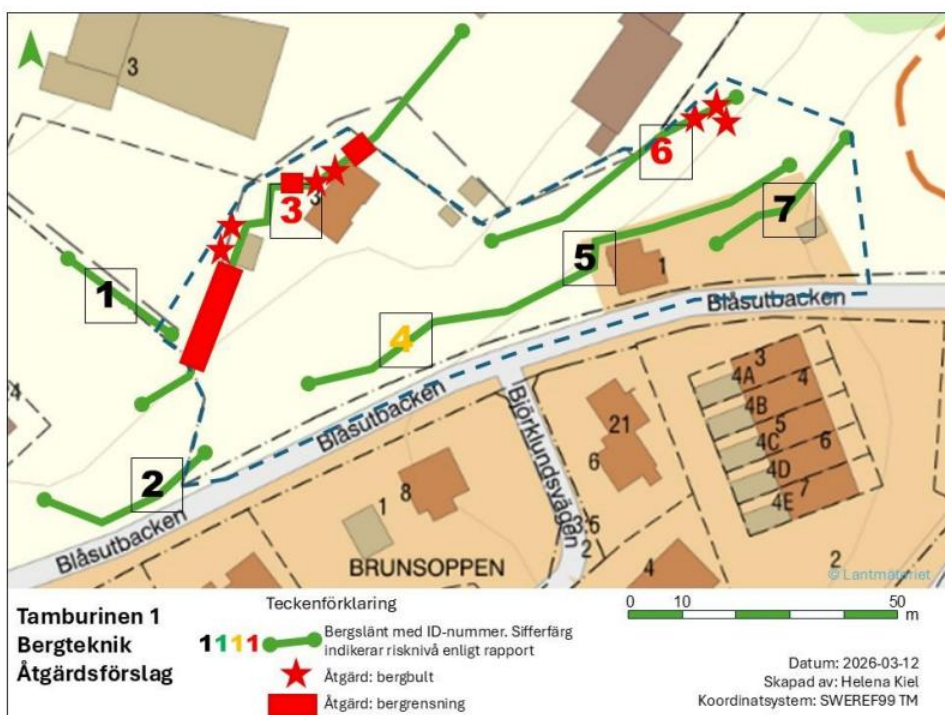
Inom området för bergslänt 6, se karta ovan, löper en grund sänka. Den utgörs av en delvis framspräng bergskärning med ett hus ovanför. I skärningen finns det sprickor med blockig uppsprickning och överhäng. Längs släntrönen löper en delvis kollapsad kallmur med stängel och sprängstensblock som har lagts ut längs släntrönen. Det identifierades enstaka instabila bergblock, vilka är främst kopplade till sprickbildningar och den kollapsade kallmuren, se *Bergteknisk utredning, Detaljplan Tamburinen* på s. 19 för fotografier. Det föreligger risk för blocknedfall och någon risk för negativ påverkan på människors hälsa, säkerhet och egendom. Uppskattad konsekvens är lindrig skada på enstaka människor och egendom. Risken är inte godtagbar. Riskreducerande åtgärder krävs.

Bergslänt 7, se karta nedan, är upp till ca två m. hög. Den utgörs av en naturlig bergslänt öster om bostadshuset på Blåsutbacken 1 (östra bostadsfastigheten). I skärningen finns det sprickor med blockig uppsprickning. Inga instabila bergblock noterades. Risk för blocknedfall bedöms inte föreligga och det är försumbar risk för negativ påverkan på människors hälsa, säkerhet eller egendom. Risken är godtagbar. Därför krävs det inga riskreducerande åtgärder.

Åtgärdsförslag

Det finns ett antal bergtekniska risker kopplade till planförslagets genomförande för att kunna säkerställa stabilitet i befintliga och planerade slänter, med läge, typ av åtgärder, mängder och skede för utförande.

De åtgärder som föreslås är bergrensning med skrotspett, bergbult, L=2–3 m., med bricka samt korrosionsskydd. Eventuella förstärkningsåtgärder utförs innan fortsatta markarbeten och byggnation nedanför åtgärdade bergslänter påbörjas. De stabilitetshöjande åtgärderna i befintliga bergslänter bedöms vara nödvändiga i slänt 3 och 6, se karta nedan. I slänt 4, se karta nedan, bedöms åtgärder endast vara nödvändiga om stängslet längs gatan tas bort.



Översiktlig karta över utredningsområdet. Bergslänterna numrerade. Källa: *Bergteknisk utredning, Detaljplan Tamburinen*.

Nya bergskärningar kan bli aktuellt inom planområdet vid dess genomförande. För att säkerställa stabiliteten i nya bergskärningar som uppkommer vid exploatering rekommenderas åtgärder som t.ex. besiktning av bergytan efter avtäckning, bergrensning med skrotspekt av nysprängd bergkontur, besiktning av bergsakkunnig av nyspräng och ren-sad bergkontur. Detta för att bedöma behov av permanent förstärkning och permanenta förstärkningsåtgärder. Vid bergslänter bör det utföras förstärkningsåtgärder innan fort-sätta markarbeten.

Underhållsplan

Markens lämplighet för planerad markanvändning med avseende på bergteknik bedöms vara god. Bergslänterna inom och i anslutning till aktuellt planområde är bedömningen att underhållsbehov föreligger i bergslänt 3, 4 och 6; se karta ovan. Återkommande besiktning med ett tio -årsintervall rekommenderas. Besiktningen utförs okulärt och ge-nom kontroll med skrotspekt. Om berget då bedöms ha destabiliserats ska rekommende-rade åtgärder utföras inom ett år från besiktningen. Åtgärder prognosticeras omfatta ber-grensning eller bergbultning.

Sammanfattningsvis

Slutsatserna av den bergtekniska utredningen är att detaljplanen är genomförbar om de identifierade riskerna beaktas och åtgärdas.

Ytterligare markanspråk bedöms ej vara nödvändiga för den önskade åtgärden. Berg-schakt och grundläggning på berg kan utföras med gängse metoder. Det föreligger dock risk för blocknedfall eller ras i fyra punkter och samtliga är inom planområdet.

De stabilitetshöjande åtgärder som krävs av de befintliga bergslänter är 200 kvm berg-rensning, fem st. bergbultar av typen L=2 m. och två st. bergbultar av sorten L=3 m. Dessa åtgärder ska göras innan planförslaget antas. Det behöver också upprättas en un-derhållsplan för naturliga och framsprängda bergslänter. Besiktningen ska vara återkom-mande vart tionde år.

Hydrologiska förhållanden

Vattenförhållandena domineras av ytavrinning på bergytan som infiltrerar lägre lig-gande lösmarkspartier. Vid sträng kyla kan det bildas is i form av svallis på plana ytor samt större istappar eller isfall på och från branta bergssidor.

Grundvattennivån bedöms normalt ligga vid torrskorpans underkant. Området bedöms med ledning av jordlagerförhållanden med torrskorpekaraktär på all provtagen jord (bortsett från humusjorden), som väl-dränerat.

Kulturmiljö

Stadsdelen Blåsut började på allvar befolkas vid slutet av 1800-talet. Blåsut präglas av sin historia med inslag av fabriksarbetarnas hus från förra sekelskiftet, av de vindlande gatorna, av trädgårdarna med sina nyttoväxter; men också av den nyare tidens villabe-byggelse med modernare trädgårdar. Området har sedan flera hundra år varit en sam-lingsplats både för tillresande och lokalbefolkningen. Under 1700-talet kallades sänkan som ligger intill Dalbobron för ”Marknadsdalen”, vilket en återkommande sommar-marknad anordnades. Parken har under 1900-talet haft stor betydelse för arbetarrörelsen i Vänersborg. Markägarna Carl Fredrik och Carolina Kindbom upplät marken som en

samlingsplats för första maj-möten och rekreation åt kommunens arbetare. En dansbana anlades 1904 och 1910 testamenterades marken till Vänersborgs arbetarkommun vilket blev början på folkparkens historia. Parken expanderade under 1920 och 30-talet med och spelbodar, friluftsteater och en restaurangbyggnad. Den stentrappa som ligger i slutningen mot Vassbotten var den ursprungliga entrén till folkparken.

Bedömning

Under upprättandet av planförslaget har samråd med kommunens bebyggelseantikvarie gjorts, eftersom de två bostadshusen som ligger i södra delen av planområdet ingår i den särskilt värdefulla miljö som i huvudsak utgörs av Dalaborgsparken.

De två bostadshusen som ligger i södra delen av planområdet ingår i den särskilt värdefulla miljö som i huvudsak utgörs av Dalaborgsparken. Det gula trähuset på Blåsutbacken 3 (västra bostadsfastigheten) var ursprungligen en föreningslokal för arbetarrörelsen. Folkparken och arbetarrörelsen är starkt förknippade med varandra då man redan i början av 1900-talet höll evenemang för arbetarklassen i parken, inte minst under 1 maj. Det finns inga exakta uppgifter om när huset byggdes, men den ursprungliga delen är troligtvis uppförd under 1800-talet. I slutet av 1920-talet byggdes huset om och till för att inrymma bostäder med tre lägenheter.

Det vita huset nere i Blåsutbacken 1 (östra bostadsfastigheten) är ett litet tvåvåningshus med mansardtak, ett typiskt hus av egnahemskaraktär. Egnahemsrörelsen gav under 1900-talets första årtionden möjlighet för arbetarklassen att ta lån för att bygga hus och skapa en bättre boendemiljö för sina familjer. Blåsut började bebyggas av just arbetare som inte hade råd eller möjlighet att bo inne i Vänersborgs stad.

I två omgångar har det genomgått kraftiga fasadändringar, sannolikt var det ursprungligen ett trähus med locklistpanels, under 60-talet byttes panelen ut mot tegel och idag är det delvis putsat och delvis belagt med lockpanel.

Bostadshusen inom planområdet klassas som *inte särskilt värdefulla*, eftersom de har förändrats i utseendet. Därför är det inte aktuellt med skyddsbestämmelser trots de värden som nämns för området i FÖP Vänersborg och Vargön. Utan det är mer rimligt med varsamhetsbestämmelser, eftersom bostadshusen har miljöskapande drag för Blåsut-området med dess volymer, takvinklar och de sporadiska placeringarna i landskapet. Detta regleras via planbestämmelse, [k₁].



T.v. det östra bostadshuset. T.h. det västra bostadshuset uppe på bergsknallen. Källa: Vänersborgs kommun

Fornlämningar

Finns inga fornlämningar inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Teknik

Kommunen ansvarar för den tekniska infrastrukturen, med undantag av el och fjärrvärme, i planområdet.

Tekniken säkerställs inom planområdet via planbestämmelsen för underjordiska ledningar, [u₁].

Service

Planområdet ligger ca. 500 meter fågelvägen från en matbutik på Södra Sanden. Annan service på Södra Sanden är second hand, träningsanläggningar, övriga verksamheter och pendelparkering.

Det är ca. 1,5 km till Vänersborgs centrum från planområdet fågelvägen. I Vänersborgs centrum finns det service såsom tandläkare, caféer, restauranger, mindre butiker, bokhandel, resecentrum m.m.

Direkt nordost om planområdet finns det förskoleverksamhet samt Folkets park som har evenemang året runt.

Trafik

Planområdet ligger längs Blåsutbacken som är en bred bostadsgata med trottoar på ena sidan av vägen. Blåsutbacken kopplas samman med Karlsbergsvägen som är en av matarvägarna i stadsdelen Blåsut.

Till planområdet finns det inga definierade G/C-stråk utan man får gå på trottoaren och cykla på bostadsgatan. De finns G/C-stråk längs matarvägarna på Blåsut.

Fysisk miljö

Bebyggelsen

I samråd med kommunens stadsarkitekt har det utretts möjligheter för utbyggnad inom planområdet. Bedömningen är att bebyggelsen inom planområdet kan påverka Dalaborgsparkens värden. För att minska risken för påverkan finns det begränsningar på nockhöjder och byggnadsarea (BYA).

Planområdet består av två bostadshus och en komplementbyggnad. De båda bostadshusen är 1½ våningshus. Den västra huvudbyggnaden har en nockhöjd på 8,07 m. och den östra 6,15 m. Planförslaget reglerar en nockhöjd på 8,10 m., [h₁], för den västra bostadsfastigheten och 6,20 m., [h₂], för den östra. Komplementbyggnad finns på den västra bostadsfastigheten. Nockhöjden är 2,57 m. Den östra bostadsfastigheten har ingen komplementbyggnad i dagsläget. Det som finns är en enklare vedförvaring med skärmtak. Planförslaget reglerar en nockhöjd på 4,0 m. för komplementbyggnader, [h₃].

Huvudbyggnaden på den västra bostadsfastigheten har en byggnadsarea (BYA) på 100 kvm. Komplementbyggnaden har en BYA på 22,5 kvm. Huvudbyggnaden på östra bostadsfastigheten har en BYA på 68 kvm. Den östra bostadsfastigheten har ingen komplementbyggnad i dagsläget. Planförslaget reglerar därför en BYA på 150 kvm per fastighet, [e₁].

Utöver detta finns det möjligheter till bygglovsbefriade åtgärder.

In- och utfart

I den gällande detaljplanen är det in- och utfartförbud längs Blåsutbacken. Kommunens bedömning är att det inte anses aktuellt vid upprättande av nytt planförslag, eftersom det är höga bergsväggar längs Blåsutbacken vilket utgör en naturlig barriär.

Gestaltning/varsamhet

Planområdet är en del av Dalaborgsparkens kulturhistoriska värden, men inte i den grad att den önskade åtgärden inte går att genomföra. Utan planförslaget har anpassats utifrån de värden som finns rörande möjligheter till utbyggnad och dragning av planområdesgräns.

Norr om den östra bostadsfastigheten finns det en bred stentrappa, se fotografi nedan, som var förr huvudentrén till parken fram till 1970-talet. Stentrappan har höga kulturhistoriska värden och ingår i *den särskilt värdefulla* folkparksmiljön. Utifrån dessa värden har planområdesgränsen lagts sex (6) meter från stentrappan för att få ett skyddsavstånd. Detta ska då säkerställa stentrappans värden inte skymms eller kommer till skada genom exploatering.



Stentrappan. Källa: Vänersborgs kommun

De två bostadshusen inom planområdet har vissa kulturhistoriska värden, men då de förvanskats över tid bedöms de inte ha särskilt höga kulturhistoriska värden. De har däremot miljöskapande värden för Blåsutområdet som helhet genom att de representerar den arbetande befolkningens bebyggelse. Här tillkom bebyggelsen sporadiskt utan stadsplan. Små enkla bostäder byggdes på billiga tomter med topografien som utgångspunkt, husen har till synes placerats där det fanns möjlighet att bygga utan större markarbeten. Området har därför fått en karaktär av vindlande gator med tomter i olika nivåer likt ett kustsamhälle. I takt med att Blåsut byggdes ut med tillgång till elektricitet, vatten och avlopp har området förtätats med större villor under 1900-talets andra hälft. Bebyggelsens därför av blandad karaktär med representanter från många olika årtionden. Utifrån detta säkerställs de miljöskapande värdena via planbestämmelse för varsamhet, [k₁].

Sociala förutsättningar

Trygghet

Inom fysisk planering handlar det om att forma fysiska miljöer som minskar risken för brott och ökar människors känsla av säkerhet. De centrala insatserna är öppna siktlinjer, aktivt underhåll, tydliga strukturer och en blandad användning av platser för att skapa naturlig övervakning och social kontroll.

Inom stadsdelen Blåsut är tryggheten hög. Det finns inga indikationer på att planområdet skulle påverka den bilden. Planområdet är inte heller ett definierat utsatt område. Den önskade åtgärden leder inte till en förändrad lägesbild. Blåsut och planområdet definieras av polisen som *läge grön*.

Barnkonsekvensbeskrivning

Bostadsbebyggelsen inom planområdet är befintlig, men är i den gällande detaljplanen planlagd som folkpark. Den önskade åtgärden, detta planförslag, skapar förutsättningar för dagens användande och vidareutveckling i och med de utökade byggrätterna. Planområdet utgår från befintliga strukturer när det kommer till grönområden med tillhörande lekplatser, gatunät, G/C-stråk etc. Det är dessa förutsättningar som ligger till grund för analysen av barnperspektivet.

Sammanhållen stad

Det finns goda förutsättningar för barn och unga när det kommer till G/C-stråk och kollektivtrafik. Det som kan skapa en problematik för barn och unga är de fysiska och mentala barriärerna. Kanalen ligger öster om planområdet. Det stoppar upp tillgängligheten till centrum. Det strukturerade gatunätet med bostadsgator har inte definierade G/C-stråk utan det är blandat med motoriserande fordon.

Barnvänliga miljöer/platser

Planområdet ligger i närheten av ett allmänt rekreationsområde. Det finns goda möjligheter till oprogrammerade lektytor. På Blåsut finns det flera mindre lekplatser tillgängliga. Det krävs till en viss ålder barnet behöver ha en vuxen med sig som sällskap, men ju äldre barnet blir desto mer självständigt kan barn och unga besöka liknande platser.

Inom planområdet finns det möjligheter att skapa platser som ger sol och skugga.

Vardagsliv

I närområdet finns det skolor och förskolor. Till dessa verksamheter finns det fungerande G/C-stråk samt kollektivtrafik. Det finns också möjligheter till kollektivtrafik och nyttjande av cykel för att nå andra målpunkter såsom sportcentrum, resecentrum, affärer m.m.

Identitet

Planområdet är idag en del av gällande detaljplan för Folkets park. Idag är inte verksamheten lika aktiv som den var under 1950-talet, men har ca. 20 evenemang per år. Det är allt från loppisar till teater. Bostäderna inom planområdet har alltid varit för bostadsändamål. Förr var det arbetarbostäder till folkparkens personal såsom vaktmästaren.

Blåsut har rykte om sig att vara ett bra område för barn och unga. Stadsdelen består främst av friliggande småhus med inslag av flerbostadshus.

Trygghet

I och med att Blåsut har primärt friliggande småhus med inslag av flerbostadshus är det ett område som inte har många aktiva bottnar eller ögon som ser dygnets alla timmar. För att det ska vara möjligt behöver det finnas en större blandning av bostads- och verksamhetstyper. Blåsut är en etablerad och utbyggd stadsdel med slingriga gator och byggnader som är anpassade efter topografin. Det leder till att det kan vara svårt med överblickbarheten för barn och unga.

Andra konsekvenser

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 mars 2024 antagit *Miljöstrategi 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Delmålen beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Biologisk mångfald frodas	Ingen	Det bedöms inte bli någon skillnad mot dagens förutsättningar.
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Bevara och främja ett artrikt jordbrukslandskap	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Positiv	Planområdet ligger intill ett rekreationsområde för natur- och kulturvärden.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploatering är samlad kring befintlig infrastruktur och bebyggelse.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Ingen	Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Ingen	Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp. Befintliga bostadshus som planläggs utifrån dagens användande, bostadsändamål.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Ingen	Området försörjs med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Ingen	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Den öppna dagvattenhanteringen renar vattnet lokalt och minskar risken för översvämningar. Ingår i verksamhetsområdet för dagvatten.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Leka och lära	Ingen	Planläggs för bostadsändamål.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Lätt att göra rätt	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Utifrån länsstyrelsens <i>Informationskarta Västra Götaland</i> ska planområdet inte ha potentiella förorenade områden.

Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Upphandling och inköp bidrar till hållbar utveckling	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Cirkulära flöden	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Renhållningen kommer inte att förändras utifrån dagens förutsättningar i och med detta planförslag.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Positiv	Bostäderna är befintliga och planläggningen sker för att reglera dagens förutsättningar. Verksamhetsbuller har utretts, eftersom det ska ändras från ändamålet folkpark till bostäder. Bullret överskrids för den västra bostadsfastigheten med 1 dB. I och med att evenemang med högre ljudnivåer är mer sällan är bedömningen att inga ytterligare åtgärder krävs.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar byggnation	Ingen	Befintlig bebyggelse som planläggs till dagens förutsättningar.
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Ingår i ett befintligt verksamhetsområde för energi. Ingen nybyggnation aktuell.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Positiv	Det finns goda förutsättningar att installera solceller på en ny byggnad.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till kollektivtrafiken gör det enkelt att ta sig till området utan bil vilket möjliggör en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns. Det ger möjlighet att göra hållbara resor.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Ingen	Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men då marken redan är ianspråktagen blir skillnaden marginell ur ett skyfallsperspektiv.
Klimatsmart i alla led	Naturlig klimatreglering	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Bostäder [B1]. Användningen motiveras utifrån att syftet med planen är möjliggöra för dagens användande av planområdet. PBL kap. 4 § 5.

Marken får inte förses med byggnadsverk [prickmark]. Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Det primära är att säkerställa de underjordiska ledningarna som finns inom planområdet. Annan orsak är att säkerställa att bebyggelse inte kommer för nära gaturummet. PBL kap. 4 § 11.

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är [i kartan angivet] meter [h₁]. Motiveringen till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att styra stadsbilden, anpassa bebyggelsen till omgivningen samt säkra sikt- eller ljusförhållanden. I och med närheten till Folkets park regleras höjderna för att inte påverka Dalaborgsparkens värden negativt. Därför är nockhöjden densamma som dagens förutsättningar. PBL kap. 4 § 12.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter [h₂]. Motiveringen till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för att styra stadsbilden, anpassa bebyggelsen till omgivningen samt säkra sikt- eller ljusförhållanden. De nya volymerna ska inte påverka Dalaborgsparkens värden negativt. PBL kap. 4 § 12.

Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvm [e₁]. Utifrån planområdets topografi och närheten till Folkets park begränsas antalet kvm för bebyggelse för att inte börja konkurrera med parkens bebyggelse och upplevelse. Byggrätten kan användas för större garage och liknande eller till ett större nybyggt bostadshus. PBL kap. 4 § 11.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁]. Motiveras av att läget för allmänna underjordiska ledningar under mark ska säkerställas inom planområdet i enlighet med PBL kap. 4 § 6.

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [n₁]. Avsikten är att skydda träd som anses skyddsvärda och utgör ett värdefullt inslag i den byggda miljön. De aktuella träden anses vara efterträdare och därför skyddsvärda för miljön. Detta regleras via PBL kap. 2 §§ 3 och 6.

Byggnaders höjd, proportioner och huvudsakliga takutformning ska bibehållas. Tillbyggnader ska underordna befintlig byggnads volym samt utformas och färgsättas med särskild hänsyn till omgivningens karaktär [k₁]. Motivet är att säkerställa att de karaktäristiska drag som finns kvar inom planområdet bibehålls samt inte påverkar de värden som Dalaborgsparken för med sig till dess närområde. Denna planbestämmelse säkrar kravet på varsamhet när det kommer till proportioner, form och volym, materialval och utförande, färgsättning samt detaljomsorg och detaljeringsnivå. PBL kap. 8 § 17.

GENOMFÖRANDE

Bevarandekrav

Gula huset på den västra bostadsfastigheten har på senare tid genomgått stora fasadförändringar med fönsterbyte, tilläggsisolering och byte av fasadpanel. Huvudbyggnaden byggdes om och till under 1920-talet. Trots förändringarna finns fortfarande byggnadens volym. Utifrån det regleras varsamhet på det gula huset via planbestämmelse, [k₁].

På den västra bostadsfastighetens huvudbyggnad har varken takmaterial, fasadmateriell eller fönster är av ursprunglig karaktär. Däremot har byggnaden ett miljöskapande värde då byggnadskroppen är välbevarad till sin form och skala. Byggnadens placering är typisk för Blåsutområdets speciella framväxt, där den tidiga bebyggelsen placerats till synes sporadiskt i det kuperade landskapet. Byggnaden beläggs med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen, [k₁], då det är av vikt att värna dess takutformning och småskaliga karaktär som har koppling till Blåsuts historia som bostadsområde för arbetarklassen.

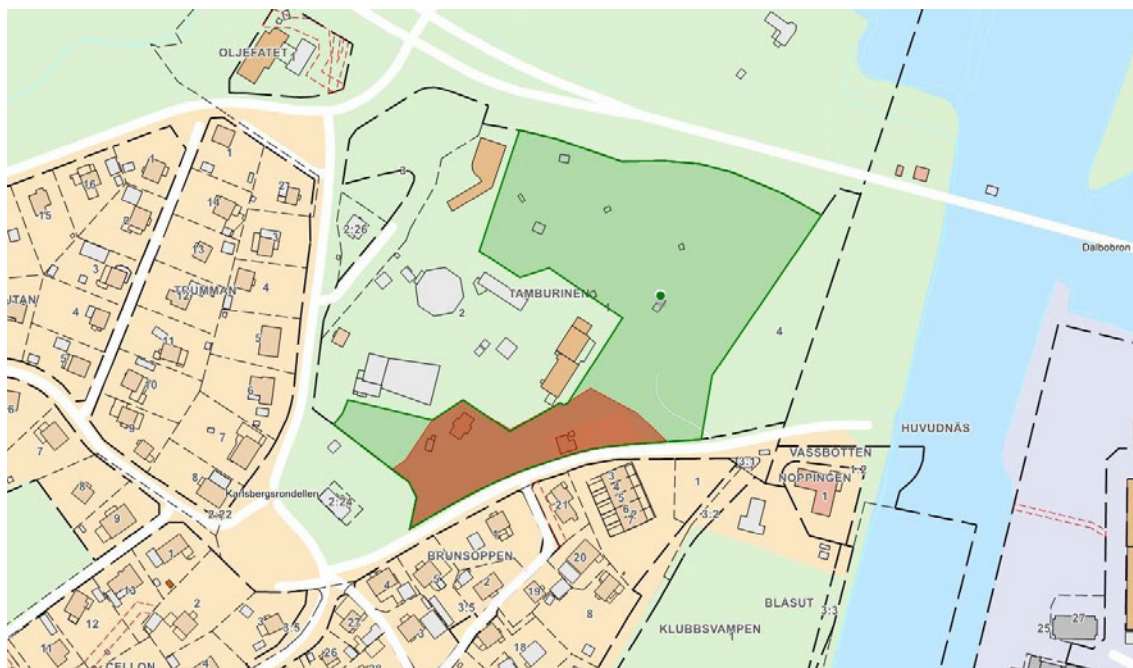
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet är idag en del av en större fastighet, Tamburinen 1, på 20 378 kvm; vilket motsvarar ca. 2,04 hektar. Tamburinen 1 är planlagd som kvartersmark för folkpark och natur (allmän plats). Trots att planområdet är planlagd som folkpark används det aktuella området för bostadsändamål. För att skapa förutsättningar för framtida användning som bostäder, [B], krävs det förutom att ändra gällande detaljplan att ansöka om en fastighetsbildning till Lantmäterimyndigheten. Genom fastighetsbildning stycka av Tamburinen 1 till två bostadsfastigheter. Denna fastighetsbildning medför att Tamburinen 1 blir två skiften; en större norr om planområdet och ett mindre skifte väster om planområdet.

Det är fastighetsägarna till Tamburinen 1 som ansöker om fastighetsbildningen och betalar för handläggningen. Den del av Tamburinen 1 som inte avstyckas till bostadsfastighet ligger kvar inom den gällande detaljplanen. Det större skiftet är fortsatt planlagd som kvartersmark för folkpark och natur (allmän plats). Det mindre skiftet förblir planlagd som folkpark. De två skiftena kommer att nyttjas som det görs i dagsläget.

Fastighetsbildningen kan genomföras efter att planförslaget har vunnit laga kraft.



Det grönmärkade är fastigheten Tamburinen 1. Det mörkare röda området är det aktuella planområdet. Källa: Vänersborgs kommun

Rättigheter

Inom fastigheten Tamburinen 1 finns det ett officiälservitut med ändamålet gångväg. Det inrättades 1998-01-13. Aktnumret är 1580K-29/1997.3. Denna rättighet ligger utanför planområdet.

I övrigt finns det inga rättigheter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet. Vattenfall Värme ansvarar för anslutningar till fjärrvärmenätet efter beställning av fastighetsägaren. Anslutningspunkt anvisas av nätägaren. För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut m.m. säkerställs. Inom planområdet säkerställs de tekniska åtgärderna via planbestämmelsen för underjordiska ledningar, [u₁].

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, Kretslopp och Vatten.

Utbyggnad kommunalteknisk infrastruktur

Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska som ansvarar för utbyggnad av den tekniska infrastrukturen och som anvisar anslutningspunkter. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

Bostadsfastigheterna är idag påkopplade till den tekniska infrastrukturen.

Ekonomiska frågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen.

Kostnaderna för de utredningar som gjorts inom planarbetet uppgår till ca 165 000 SEK.

Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen uppgår till ca 36 120 SEK.

Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Drift teknisk infrastruktur

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheten Kretslopp och Vatten som ansvarar för drift och underhåll av ledningsnät, pumpstationer, reningsverk och vattenverk.

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för sina ledningar.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd andra kvartalet 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal tre 2026. 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 kvartal ett 2027.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Om kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning ska kommunen redovisa detta i planbeskrivningen.

Det är inte aktuellt, eftersom genomförandet av detaljplanen inte bedöms ha någon prövning i enlighet med annan lagstiftning.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Tamburinen 1

Rättigheten på Tamburinen 1 påverkas inte av den önskade åtgärden.

Avstyckning behöver genomföras för att bilda de två bostadsfastigheterna från stamfastigheten, Tamburinen 1. Det medför en kostnad för den sökande. De nya bostadsfastigheterna kommer få positiva konsekvenser såsom utökade byggrätter, [e₁]. Utfartsförbudet från gällande detaljplan försvinner i och med detta planförslag.

Tamburinen 1 kommer i och med förrättningen att delas upp i två skiften. Dessa två skiften kommer fortsättningsvis vara planlagda utifrån den gällande detaljplanen. Det större skiftet som kvartersmark för folkpark och natur (allmän plats). Det mindre skiftet som kvartersmark för folkpark.

Tamburinen 2

I direkt anslutning till den västra bostadsfastigheten finns det en utrymningsväg från Folkets park på fastigheten Tamburinen 2. Samråd med räddningstjänsten och den kommunala lantmäterimyndigheten har skett. Bedömningen är att utrymningsvägen behöver stängas för att bostadsfastigheten ska bli lämplig att avstyckas. Utrymningsväg över en privatägd bostadsfastighet anses vara en för stor inskränkning i äganderätten. Enligt räddningstjänsten finns det möjligheter att ersätta dagens utrymningsväg med en ny lokalisering. Vid planering av ny lokalisering ska det samrådas med räddningstjänst av den som är ansvarig för verksamheten.

De nya bostadsfastigheterna

Planförslaget möjliggör för utökade byggrätter, vilket är en positiv effekt i och med att fastigheten får ett ökat värde. Den nya byggrätten är 150 kvm. per fastighet, [e₁]. Utöver detta tillkommer de bygglovsbefriade åtgärderna. Även de lovbefriade åtgärderna ska förhålla sig till varsamhetskravet; planbestämmelsen [k₁].

Bostadsbebyggelsen kommer att begränsas av planförslaget i och med planbestämmelserna som berör varsamhet av dess utformning, [k₁]. Detta kommer att påverka exempelvis vid framtida tillbyggnader av huvudbyggnaderna och anläggande av kompletteringsbyggnader. Det beror på närheten till Dalaborgsparken samt att de två bostadshusen har kvar de karaktäristiska dragen som finns i stadsdelen Blåsut med dess takvinklar och husvolym.

Den västra bostadsfastigheten har inte kvar dagens utrymningsväg. Utrymningsvägen stängs och lokaliseras på ett annat passande ställe. Samråd med räddningstjänst ska ske av den ansvarige för verksamheten.

Övrigt

Inga andra enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark.

Natur

Stads- och landskapsbild

Det är befintliga bostäder inom planområdet. Det gula huset byggdes under 1800-talet och det vita huset år 1900 för att år 1925 byggas på med ytterligare en våning. Byggnaderna bidrar till stadsdelen Blåsut karaktäristiska drag när det kommer till placering i landskapet, volymer och takvinklar. Därför är kommunens bedömning att planförslaget medför positiva effekter, eftersom planförslaget säkerställer att varsamhet visas mot deras karaktärsdrag via planbestämmelsen, [k₁].

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av Tamburinen 1 inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 1998:808, kap. 6 § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap. 6 § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	Kommentarer
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	Ingår inte i riksintresset, men har karaktäristiska drag som medför att varsamhetsbestämmelser krävs på bebyggelsen.
Friluftsliv	Nej	Riksintresse för rörligt friluftsliv.
Kommunikationer	Nej	
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar intresset negativt.
Geografiska best.(4 kap.)	Ja	Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Bedöms inte påverkas negativt.
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Nej	
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Nej	Befintlig bebyggelse.
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Ja	Bebyggelsen har de karaktäristiska dragen som finns i Blåsut. Därför är de viktiga till framtida utveckling. Därför är bedömningen att varsamhetsbestämmelser krävs i planförslaget.
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturresevat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	Det finns skyddsvärda träd som behöver bevaras. Tre alar.
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Nej	Befintlig bebyggelse. Ingår redan idag i verksamhetsområdet för dagvatten.
Recipient	Nej	Vassbotten är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Grundvatten	Nej	
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	
Buller, verksamheter	Ja	Angränsar till Folkets park. I den gällande detaljplanen står det att verksamhetsbuller måste utredas om den aktuella bebyggelsen ska möjliggöras för bostäder. Användandet av Folkets park har förändrats sen deras storhetstid, men har ca 20 evenemang/ år, varav ca. 13 st. har högre bullernivåer.
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Nej	Finns inga indikationer att planområdet skulle vara förorenat.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
Brand	Nej	
Explosion	Nej	
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Nej	En geoteknisk utredning och bergteknisk utredning genomförd. Finns inga risker för ras och skred.
Farligt gods	Nej	Det är ca. 320 meter till järnväg och 150 meter till Dalbobron.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	
Planer och program		
Översiktsplaner	Nej	Bedömningen är att den önskade åtgärden följer översiktsplanens intention.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		
Barnperspektiv	Nej	

Strandskydd

Inte aktuellt, eftersom planområdet inte berörs av strandskydd.

Dagvatten

Detaljplanen skapar förutsättningar för dagens användande av planområdet. Planområdet ingår dessutom i verksamhetsområdet för dagvatten. Bedömningen är att planområdet inte kommer påverka dagvatten negativt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Bullernivåerna överskrids med 1 dB för den västra bostadsfastigheten.

Antalet evenemang per år på folkparken är få. Det är ca 20 evenemang per år, vilket 10–13 st. är evenemang med som genererar högre ljudvolymmer såsom livemusik och teater. Det finns inga tydliga riktlinjer för hur ofta evenemang ska förekomma för att vara dimensionerande utan anses vara en bedömningsfråga. Samtidigt är överskridande marginal. Bedömningen är att inga åtgärder behöver göras.

Översvämning

Planområdet ligger utanför området som berörs av översvämning.

Erosion

Det föreligger ingen risk för erosion.

Skred

Det föreligger ingen risk för skred.

Ras

Det föreligger ingen risk för ras.

Radon

På normalradonmark ska grundläggning utföras radonskyddande.

Geo- och bergteknik

Markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Med avseende på eventuellt bergschakt och grundläggningen på eller intill berg bedöms inga restriktioner för byggande och markanvändning vara erforderliga. Grundläggning på eller intill berg bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning. Eventuellt uttag av berg bedöms kunna ske inom fastighetsgränserna utan att ta ytterligare mark i anspråk.

Viss risk för blocknedfall föreligger i dagsläget i fyra punkter. Dessa punkter är markerade och koordinatsatta, se *Bergteknisk utredning, Detaljplan Tamburinen*. Skyddsåtgärderna omfattar 200 kvm. bergrensning och sju st. bergbultar, vilket ska utföras innan planen antas. Det föreligger även sådana risker som normalt förekommer vid byggentreprenader där bergschakt utförs.

Skyddsåtgärder omfattar sådana som är gängse inom normala markentreprenader där bergschakt ingår. Underhållsplan för planområdet omfattar besiktning av bergslänter

med intervall på tio år. Framtida tillkommande byggnationer inom planområdet bedöms kunna utföras.

Sociala

Trygghet

Den önskade åtgärden kommer inte påverka lägesbilden på Blåsut eller i dess närområde. Polisen anser att definitionen är *läge grön*.

Barn

Barnkonventionen och Agenda 2030 belyser vikten av att barn, unga och kommande generationers rättigheter och behov beaktas och tillgodoses i planeringen. Det är viktigt i planeringen att belysa och ta hänsyn till hur barn och ungdomar kan komma att påverkas. Närmiljön påverkar exempelvis trygghet, lek och integration.

Den önskade åtgärden är befintlig med ett fungerade gatunät, G/C-stråk och kollektivtrafik. Flera möjligheter finns det för barn och unga att snabbt ta sig till Vänersborgs centrum, sportcentrum för fritidsaktiviteter, resecentrum för att ta tåget till Trollhättan eller Göteborg m.m. Stadsdelen Blåsut har ett gott rykte för familjer med barn och unga. Bebyggelsen följer områdets topografi och gatorna slingrar sig mellan byggnaderna. Det kan påverka överblickbarheten för många, men det är också ett av de karaktärsdrag som stadsdelen har. I det stora hela påverkar inte den önskade åtgärden barn och unga negativt.

Jämlikhet

Fler bostäder i centrala lägen i Vänersborg bidrar till att minska bostadsbristen och ger fler människor möjlighet till en egen bostad. Områdets placering kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knyts väl till kollektivtrafik-, G/C-stråk vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

Fler attraktiva boenden i staden och fler möjligheter till arbetsplatser ger fler invånare som kan vara med och stärka Vänersborgs kommun.

Riksintresse

Av den beskrivning som framgår ovan har planförslaget anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts. Kommunen bedömer att inga riksintressen påverkas negativt av planförslaget.

Totalförsvär

Byggnaderna inom planområdet förslås lägre än 45 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Trafik

Motortrafik

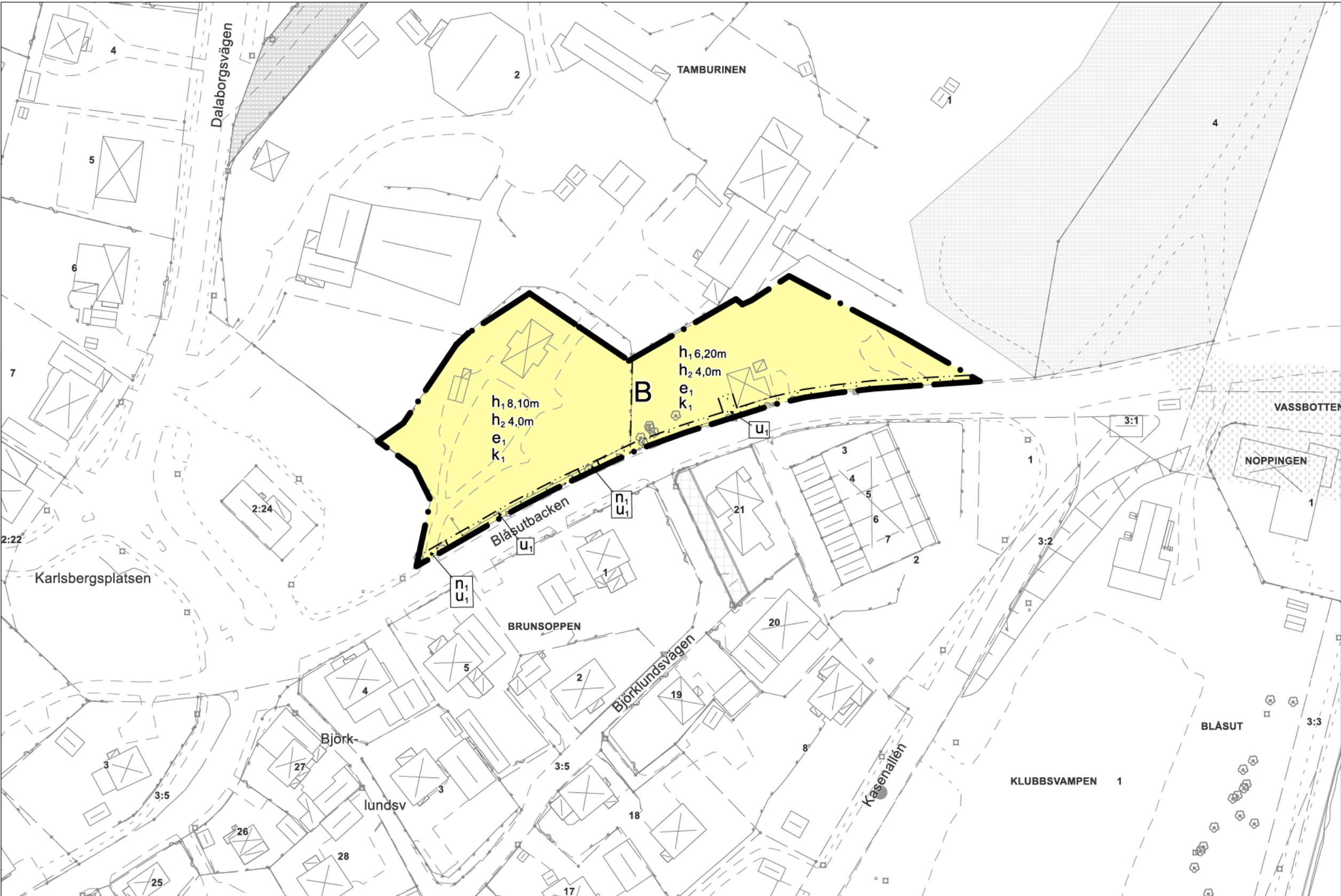
Detaljplanen möjliggör dagens användande av planområdet. Detaljplanen skapar därför ingen ökad trafikmängd inom närområdet.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Ansvarig planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

PLANKARTA



Teckenförklaring

Fastighet- och traktgräns

Samfällighet

Gränspunkt

FURAN
1, 1:87

Officialservitut

Ledningsrätter (yta)

Bostad karterad efter husliv

Bostad karterad efter takutsprång

Komplementbyggnad karterad efter husliv

Komplementbyggnad karterad efter takutsprång

Allmän/övrig byggnad karterad efter husliv

Allmän/övrig byggnad karterad efter takutsprång

Skärmtak karterad efter takutsprång

Vägbana

Gatunamn

Parkering

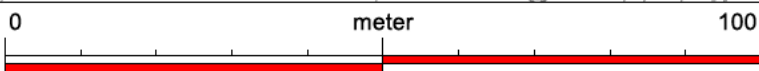
Gång- och cykelbana

Stig

Häck

Staket

Algatan

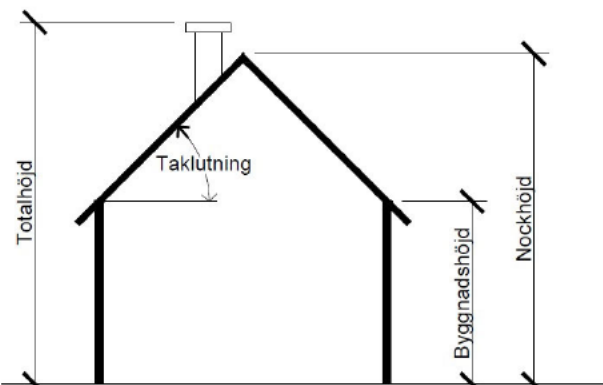


Skala: 1:1000 (A2)

UPPLYSNINGAR

Kommunens dagvattenpolicy ska tillämpas vid utformning av byggnader och mark.

HÖJDER OCH TAKLUTNING



Alla höjder är beräknade från markens medelnivå om annat ej anges.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnadsverk

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är <i karten angivet> meter

h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter

Markens anordnande och vegetation

n_1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvm

Varsamhet

k_1 Byggnaders höjd, proportioner och huvudsakliga takutformning ska bibehållas. Tillbyggnader ska underordna befintlig byggnads volym samt utformas och färgsättas med särskild hänsyn till omgivningens karaktär

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från att denna ändring får laga kraft.

Grundkartan upprättad som ett utdrag ur
Vänersborg kommuns primärkarteverk

Koordinatsystem Sweref 99 12:00

Höjdsystem RH 2000

Vänersborg 2026-05-21



Vänersborgs kommun
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Detaljplan för
del av Tamburinen 1

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: PLAN.2025.9

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, standardförfarande

Planuppgdrag: 2026-01-20

Planhandlingarna består av:

Upprättad: Maj 2026

- Plankarta med bestämmelser

- Planbeskrivning

- Grundkarta

- Fastighetsförteckning

Planhandläggare: Angelika Lunnari

TJÄNSTESKRIVELSE

Handläggare
Petra Olsson

Diarienummer BYGG.2026.70

Ansökan om bygglov

Fastighet: STÄRKEBO 1:58, Stärkebo 155, Vänersborg
Ärendet avser: Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod
Sökande: Trafikverket, Netel AB

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden ger bygglov.

En kontrollansvarig är anmäld för att genomföra den sökta åtgärden.

Som kontrollansvarig utses Staffan Lundriksson, [REDACTED]. Den kontrollansvarige är certifierad med behörighet K.

Beslut fattas med stöd av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) och 10 kap. 10 och 14 §§ PBL.

Skäl för beslutet

Detaljplanekravet

Åtgärden gällande mast och tillhörande teknikbod bedöms inte få någon betydande inverkan på omgivningen då den begränsas till en höjd på 12 meter samt placeras inom verksamhetsområde med industri. Den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan. (4 kap 2 § PBL).

Lokalisering

Anläggningen är placerad och utformad på ett sätt som är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, enligt 2 kap. 6 § PBL. Utifrån fallrisk och risk för isbildning med nedfall bedöms placeringen lämplig. Mastens utformning och höjd bedöms ej heller orsaka olägenhet för boende och verksamheter i närområdet, enligt 2 kap. 9 § PBL.

För lovet gäller

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Om arbetet påbörjas innan bygglovet har vunnit laga kraft sker det på egen risk.

En teknisk handläggare kommer nu ta över ärendet och granska förutsättningarna för startbesked.

Bygglövsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Avgifter enligt fastställd taxa A4.5 (faktureras separat): Prövning av lov 17 612 kr,
14 timmar x 1 258 kr

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, 2026-04-21
Fasadritning mast, 2026-03-11
Fasadritning teknikbod, 2026-04-21
Orienteringskarta, 2026-03-11

Upplysningar till sökanden

Om du påbörjar arbetena utan startbesked kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift.

Ärendebeskrivning**Ansökan**

Ansökan avser ny anläggning för trafikverkets elektroniska kommunikation bestående av en 12 meter hög mast samt en tillhörande teknikbod om ca 4,4 m².

FörutsättningarPlanförhållanden

Markområdet ligger utanför detaljplan. Översiktsplan (ÖP2017) och fördjupad översiktsplan för Vänersborg-Vargön anger att det huvudsakliga markanvändningen för aktuellt område är industri och verksamheter som kan innebära störningar. Bostäder ska undvikas.

B1: Område för tätortsutveckling

S3: Utredningsområde för buller, väg E45 och järnväg

S4: Säkerhetsavstånd väg och järnväg

Yttranden

Lantmäteriet: Ingen erinran

Yttranden - kända sakägare/andra berörda boende

Berörda sakägare på fastigheterna [REDACTED]

[REDACTED] har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 94 § PBL). Inga synpunkter har framförts.

Bedömning

Ansökan avser uppförande av en ny anläggning för Trafikverkets elektroniska kommunikation, bestående av en 12 meter hög mast med tillhörande teknikbod.

Den berörda fastigheten, Stårkebo 1:58, är en industrifastighet belägen mellan järnvägen och E45. Fastigheten används för verksamhet och inrymmer i dagsläget bland annat containrar och större maskiner.

Teknikboden föreslås placeras cirka 7,6 meter från fastighetsgränsen mot [REDACTED] och cirka 13 meter från järnvägens mittlinje. Närmaste bostadsbyggnad är belägen cirka 40 meter från den planerade åtgärden, på motsatt sida av järnvägen.

Mot bakgrund av fastighetens användning, områdets karaktär samt anläggningens placering bedöms åtgärden inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Masten placeras på motsatt sida av järnvägen i förhållande till närmaste bostad, vilket ytterligare begränsar dess påverkan på närboende.

Underlag

Ansökan, 2026-03-11

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet

Sändlista**Beslutet delges med förenklad delgivning *Se viktig information nedan!**

Fastighetsägare

Beslutet skickas:

Sökande

Beslutet skickas för kännedom:

Kontrollansvarig

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastighet

*** Förenklad delgivning** innebär att beslutet skickas till dig i vanligt brev eller genom e-post. Nästa arbetsdag skickar vi ett kontrollmeddelande till dig om att vi har skickat beslutet. Meddelandet skickas på samma sätt som beslutet. Hör vi inget ifrån dig kommer du anses vara **delgiven** 14 dagar efter att beslutet har skickats till dig. Vill du överklaga beslutet ska du göra det inom 3 veckor efter att du blivit delgiven.



Orienteringskarta 1

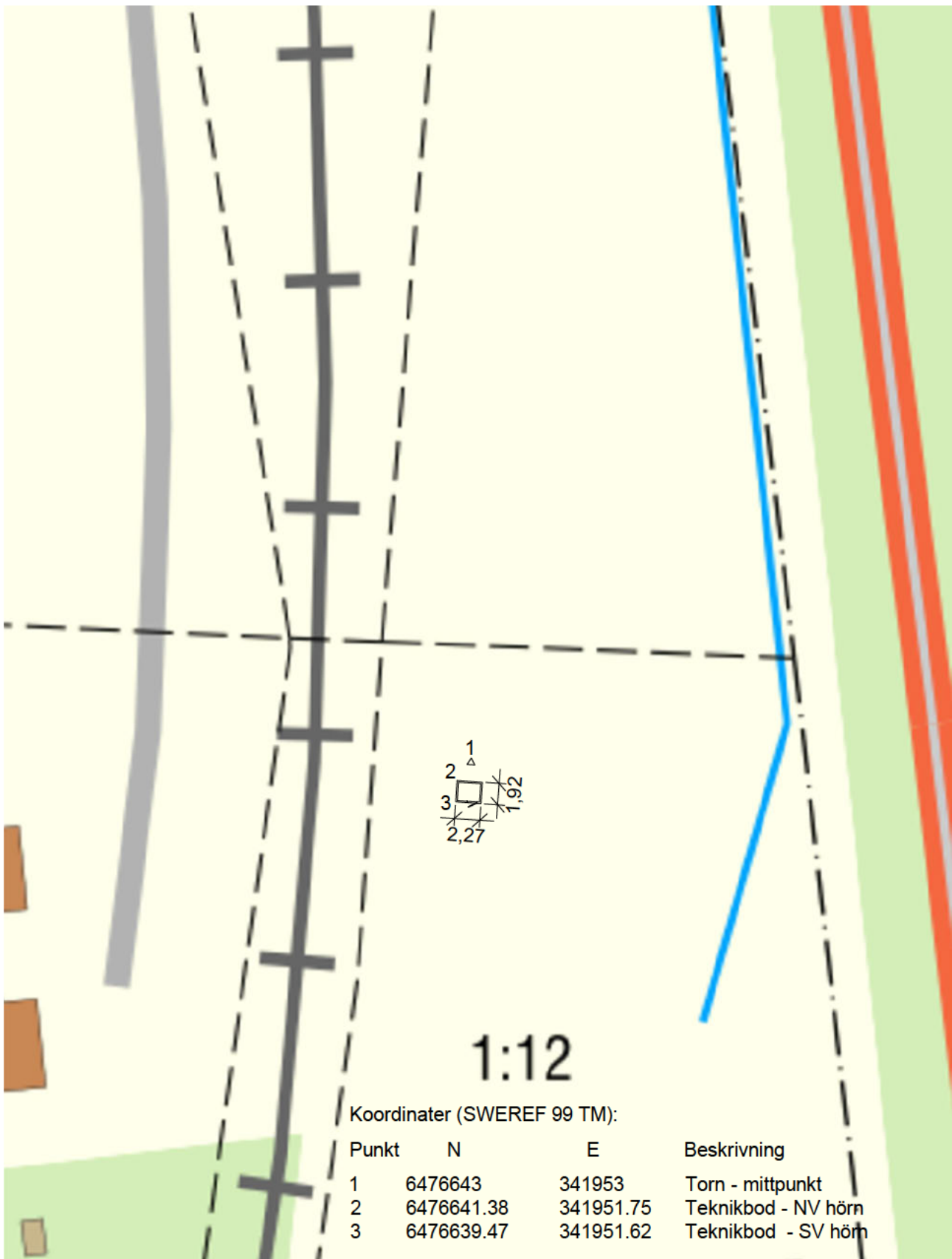


Orienteringskarta 2



Bild av platsen





Ankom: 2026-04-21 Ärende: BYGG.2026.70 Handling: 1997518



TRAFIKVERKET

Ö-K 1

HANDLINGSTYP
Bygghandling

ANLÄGGNINGSTYP

SKAPAD AV
MaPer

Vänersborg Stårkebo 1:58

KILOMETER+METER
+ - +

BANDEL

GRANSKAD AV
JoLju

Situationsplan

RITNINGSNUMMER PROJEKT

GODKÄND AV
JoLju

DATUM

rev. 26-03-27

SKALA

1: 500

FORMAT

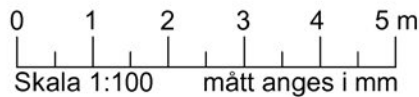
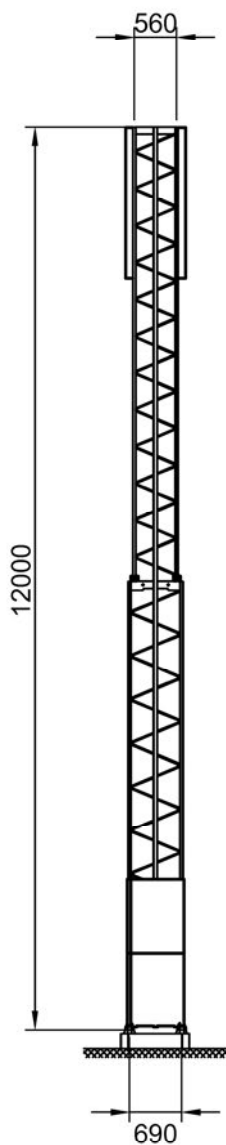
A4

RITNINGSNUMMER FÖRVALTNING

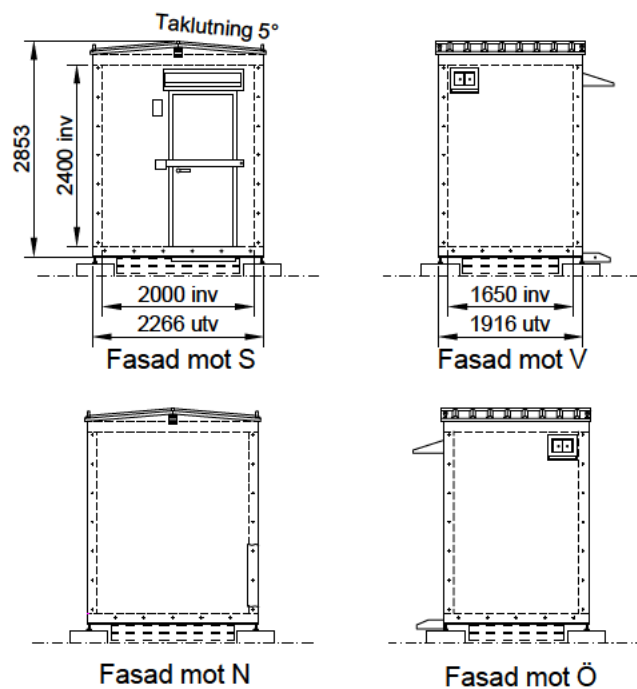
BLAD

NÄSTA BLAD

ÄNDR.

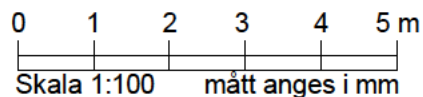


 TRAFIKVERKET		Ö-K 1 Vänersborg Stårkebo 1:58 Elevationsplan			HANDLINGSTYP Bygghandling		
SKAPAD AV MaPer					ANLÄGGNINGSTYP		
GRANSKAD AV JoLju					KILOMETER+METER		BANDEL
					RITNINGSNUMMER PROJEKT		
GODKÄND AV JoLju	DATUM 2026-03-10	SKALA 1:100	FORMAT A4	RITNINGSNUMMER FÖRVALTNING	BLAD	NÄSTA BLAD	ÄNDR.

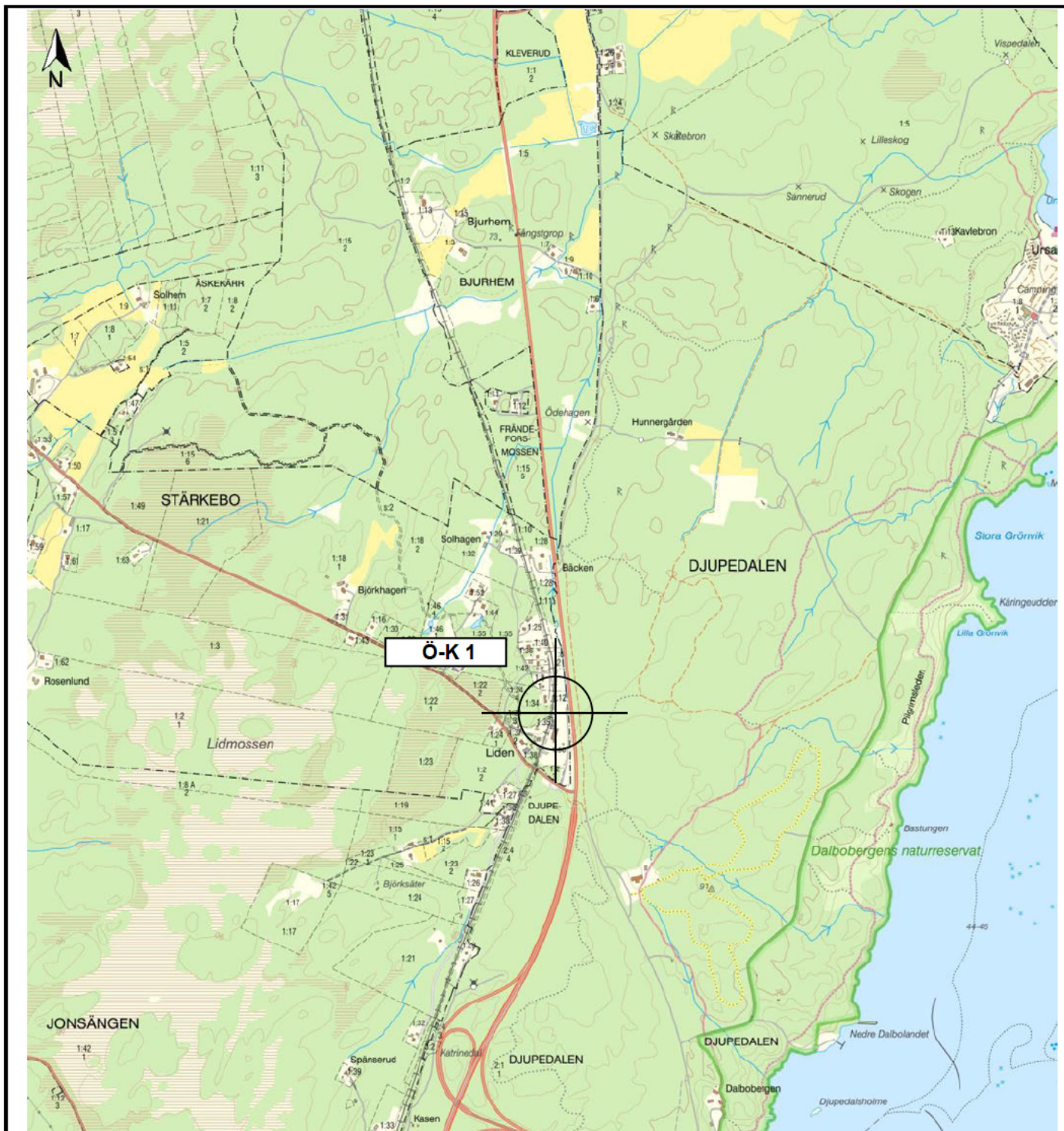


----- Befintlig marknivå

Material: Fasad i fiberarmerad puts
Kulör: ~ NCS S1002-Y50R



 TRAFIKVERKET		Ö-K 1			HANDLINGSTYP Bygghandling		
					ANLÄGGNINGSTYP		
SKAPAD AV MaPer		Vänersborg Stårkebo 1:58			KILOMETER+METER		BANDEL
GRANSKAD AV JoLju					+ - +		
		Fasadritning			RITNINGSNUMMER PROJEKT		
GODKÄND AV JoLju	DATUM rev. 26-04-21	SKALA 1:100	FORMAT A4	RITNINGSNUMMER FÖRVALTNING	BLAD	NÄSTA BLAD	ÄNDR.



X: 6480782 Y: 1294842 Z:
(rikets nät-RT90 2,5 GON Väst)

0 0,4 0,8 1,2 1,6 2 km

Skala 1:20 000 (1 cm på kartan motsvarar 200 m i terrängen)



TRAFIKVERKET

Ö-K 1

HANDLINGSTYP

BYGGGHANDLING

ANLÄGGNINGSTYP

KILOMETER+METER

BANDEL

RITNINGSNUMMER PROJEKT

BLAD

NÄSTA BLAD

ÄNDR.

SKAPAD AV

Vänerns Stjärkebo 1:58

GRANSKAD AV

JoLju

Orienteringskarta

GODKÄND AV

JoLju

DATUM

2025-01-30

SKALA

1:20 000

FORMAT

A4

RITNINGSNUMMER FÖRVALTNING

TJÄNSTESKRIVELSE

Handläggare
Madeleine Herrman

2026-06-03
BYGG.2025.362

Diarienummer

Ansökan om bygglov

Fastighet: BOTERED 3:10
Ärendet avser: Bygglov för anläggning av parkering, plank och redan uppförda upplagsytor och containerbyggnad
Sökande: Tommyssons Fastigheter

Förslag till beslut

1) Byggnadsnämnden ger bygglov för parkering och plank samt bygglov i efterhand för redan uppförda upplagsytor och containerbyggnad. Upplagsytorna får endast användas för uppställning av husbilar, husvagnar och båtar.

2) Byggnadsnämnden ger inte bygglov för upplagsytor för uppställning av maskiner, släp- och arbetsfordon.

Kontrollansvarig och tekniskt samråd krävs inte.

Besluten fattas med stöd av 9 kap. 31 § samt 10 kap. 10 och 14 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

I närheten av den aktuella platsen finns bostadsfastigheter som har funnits där under lång tid. Den verksamhet som nu söks för på Botered 3:10 har tillkommit stegvis under senare år utan bygglov. Den bedöms inte vara en naturlig utveckling av den befintliga verkstadsverksamheten, utan en egen, fristående verksamhet som därför måste anpassas med hänsyn till de omgivande bostadsfastigheterna.

Att uppställningen sker utomhus i en oskyddad miljö bedöms påverka omgivningen och öka risken för störningar för de närbelägna bostadsfastigheterna mer än om uppställningen skett inomhus. Utifrån verksamhetens art och det korta avståndet till bostäderna, samt de synpunkter som inkommit från närboende om återkommande störningar i form av bland annat buller, trafik och belysning, bedömer byggnadsnämnden att uppställning av maskiner, släp- och arbetsfordon medför en stor risk för störningar. Detta gäller även om området delvis är avskärmat med jordvallar och ett plank planeras i fastighetens östra gräns för att minska insynen för de som trafikerar den angränsande vägen. Även Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lyft risk för störningar samt framhållit att hantering av fordon och maskiner innebär en ökad risk för föroreningar, exempelvis genom oljespill, och att det saknas en redovisning av hur sådana risker ska hanteras. Sammantaget bedöms uppställning av dessa fordonstyper inte lämplig på platsen.

Uppställning av husbilar, husvagnar och båtar bedöms däremot ge mindre omgivningspåverkan, eftersom dessa används mer sällan och ger upphov till färre

transporter och mindre störningar. Bygglov bedöms därför kunna ges i efterhand för uppställning av dessa typer av fordon.

Containerbyggnaden, parkeringen och planket bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet för omgivningen och kan därför godtas. Sökanden uppmärksammas på att denne själv ansvarar för nedtagning och återuppsättning av planket om VA-huvudmannen behöver åtkomst till ledningarna i anslutning till planket.

Mot denna bakgrund kan bygglov beviljas för parkering och plank samt i efterhand för containerbyggnad och uppställning av husbilar, husvagnar och båtar. Bygglov kan däremot inte beviljas för uppställning av maskiner, släp- och arbetsfordon.

För lovet gäller

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked samt tidigast fyra veckor efter det att beslutet om bygglov kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

En teknisk handläggare kommer nu ta över ärendet och granska förutsättningarna för startbesked. Ytterligare handlingar behöver inkomma, se bilaga komplettering inför startbesked.

Bygglovsbeslutet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från dagen då beslutet fått laga kraft.

Avgifter enligt fastställd taxa (faktureras separat): Prövning av lov

62 763 kr

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, 2026-06-03

Konstruktionsritning plank, 2025-12-03

Fasad- och planritning byggnad, 2025-12-03

Upplysningar till sökanden

Om du påbörjar arbetena utan startbesked eller innan fyra veckor från det att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift.



Även om det är en industritomt ska upplag som förvaras utomhus ge intryck av att vara en vårdad tomt och uppfylla kraven i 8 kap. 15 § plan- och bygglagen.

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser åtgärder utanför planlagt område. Sökande planerar följande:

1) Parkering och plank samt bygglov i efterhand för redan uppförda upplagsytor för uppställning av husbilar, husvagnar och båtar samt containerbyggnad om cirka 130 kvadratmeter.

2) Upplagsytor för uppställning av maskiner, släp- och arbetsfordon.

Förutsättningar

Planförhållanden

Området ligger utanför detaljplan. Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön från 2023 anger rekommendationen:

I - huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara industrier och verksamheter som kan innebära störningar. Bostäder eller andra ändamål som är känsliga för störningar bör undvikas i direkt anslutning till området.

Översiktsplan (ÖP2017) anger B1 och S3 med rekommendationer:

B1 - ny bostadsbebyggelse bör i första hand planeras genom förtätning i eller i direkt anslutning till befintliga tätortsområden, med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning och service.

K3 - inom område med stora kulturhistoriska värden bör inga förändringar tillåtas som förvanskar området karaktär. Områdets förutsättningar ska utredas innan förändringar kan tillåtas. Landskap och byggnader ska förvaltas på ett ansvarsfullt sätt så att kulturvärdena upprätthålls.

S3 - särskild utredning krävs för att möta lagkrav vid bygglovsprövning i närhet till länsväg/riksväg, järnväg, skjutbana eller i övrigt där höga bullernivåer kan förväntas.

Planeringsunderlag

Skred/ras: inventeringsområde

Yttranden

Kretslopp & Vatten

VA-huvudmannen skall kunna underhålla och förnya ledningsnätet utan att behöva ta bort eller ersätta ett staket.

Lantmäteriet

Avtalsservitut finns för ledning som berörs av åtgärden. Gränserna kring Botered 3:10 har inte blivit kontrollerad i samband med upprättandet av lokaliseringsskattan. För att säkerställa att anläggningarna placeras inom fastigheten bör gränserna kontrollmätas. Detta gäller främst gränsen mellan [REDACTED] och 3:10.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden har tidigare tagit emot klagomål från närboende om bullerstörningar och helger genom att fordon och material ställs eller hämtats på platsen. Det bedöms att det finns risk för störningar om verksamhetsområdet anläggs så nära bostäder. Vid förvaring och hantering av fordon och maskiner finns risk för oljespill - vilket också har noterats vid tillsynsbesök på platsen. Det saknas beskrivning av hur dagvattenhantering ska lösas och grund- och ytvatten kan skyddas mot föroreningar från fordonen.

Yttranden - kända sakägare/andra berörda boendeBerörda sakägare på fastigheterna

[REDACTED] har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Synpunkter har framförts av sakägare till fastigheterna [REDACTED]. I inkomna synpunkter åberopas bland annat de närboende anser sig störda av buller, trafik, belysning och överlag av den verksamheten som bedrivs på fastigheten Botered 3:10. Sakägarna nämner även försämrad utblick, potentiell miljö- och markrisk, betydande påverkan på boendemiljön, nedskräpning, spridning av invasiva arter och påverkan på avloppsflöde och i samband med markfyllnad ovan bland annat servitut för VA-ledning. Det framkommer även åtgärden har påverkat dagvattnet i området och att fastigheten [REDACTED] inte är ansluten till kommunalt VA och sakägaren har belyst risk för påverkan på dricksvattentäkten.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 26 § PBL. **Sista svarsdag är 2026-06-04.**

Underlag

Ansökan, 2025-12-05

Verksamhetsbeskrivning, 2026-05-18

Yttrande, Kretslopp & Vatten, 2026-04-17

Yttrande, lantmäteriet, 2026-03-24

Yttrande, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2026-04-02

Yttrande, sakägare på fastigheten [REDACTED], 2026-04-06

Yttrande, sakägare på fastigheten [REDACTED], 2026-04-06

Yttrande, sakägare på fastigheten [REDACTED], 2026-04-06

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2: Yttranden:

- Kretslopp & Vatten

- Lantmäteriet

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Erinran från grannar/andra berörda boende

Bilaga 3: Avgift bygglov

Bilaga 4: Komplettering inför startbesked

Sändlista**Beslutet delges med förenklad delgivning *Se viktig information nedan!**

Sökande

Sakägare till fastighet

Sakägare till fastighet

Sakägare till fastighet

Beslutet skickas:

Kontaktperson

Meddelande om beslutet per brev:

Sakägare till fastigheterna

*** Förenklad delgivning** innebär att beslutet skickas till dig i vanligt brev eller genom e-post. Nästa arbetsdag skickar vi ett kontrollmeddelande till dig om att vi har skickat beslutet. Meddelandet skickas på samma sätt som beslutet. Hör vi inget ifrån dig kommer du anses vara **delgiven** 14 dagar efter att beslutet har skickats till dig. Vill du överklaga beslutet ska du göra det inom 3 veckor efter att du blivit delgiven.



Orienteringskarta 1



Orienteringskarta 2



Flygfoto från 2024

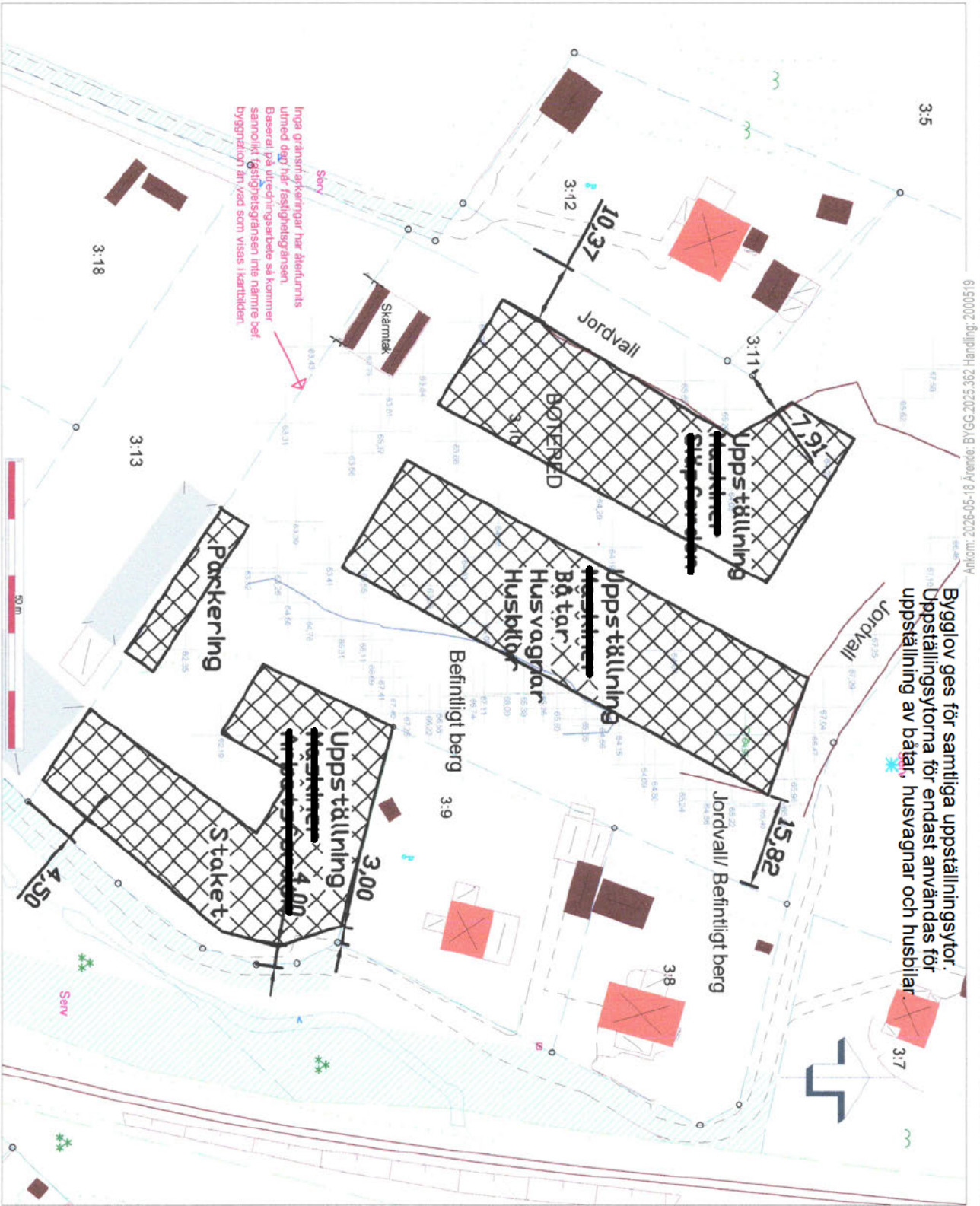
LOKALISERINGSKARTA

Fastighet: Botered 3:10 del av
Upprättad på: Kart- och Geodata
Utförd av: Maria Robertsson
Datum: 2025-10-16 / rev. 2026-02-06
Koordinatsystem:
Plan: SWEREF99 12:00
Höjd: RH2000
Skala: 1:1000/A4

- BESKRIVNING
- TRAKTGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- VÄGKANT
- HÄCK
- ÄGOSLAGSGRÄNS
- Serv
- SERVITUT
- DIKE
- BERG I DAGEN

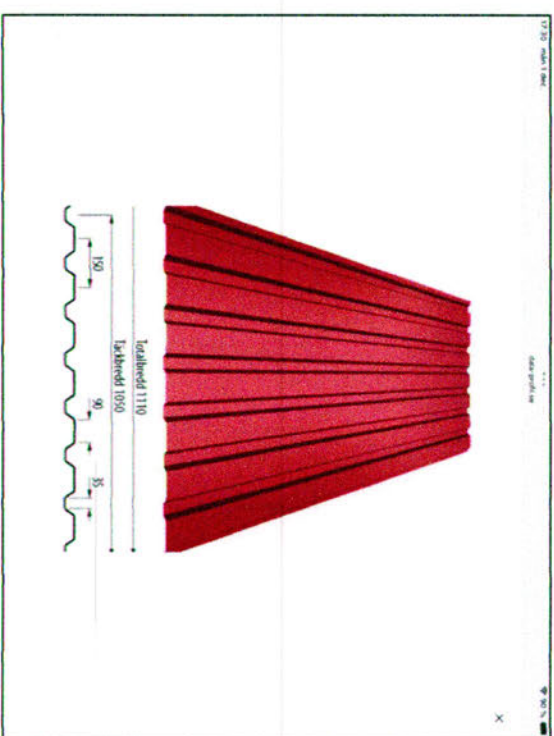
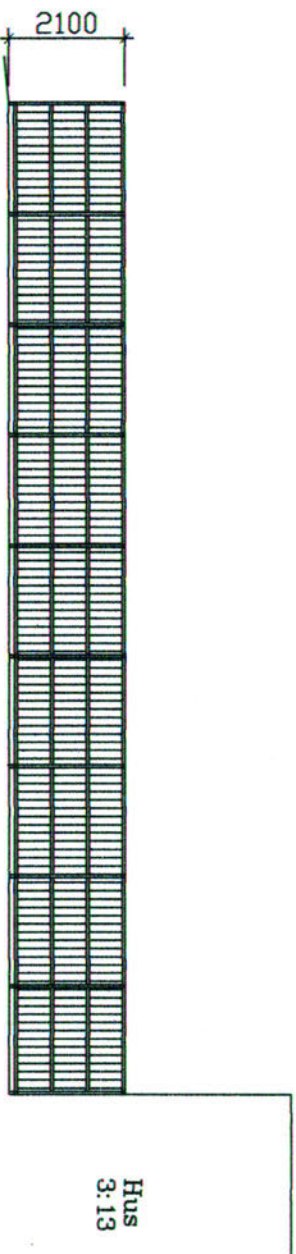
Kopiering eller vidareutnyttjande får ej ske utan tillstånd från Miljö- och Byggnadsförvaltningen
Telefon: 0521-721000

U:\TopoCAD\Aspöken\Byggnadsplan\anvisning_39

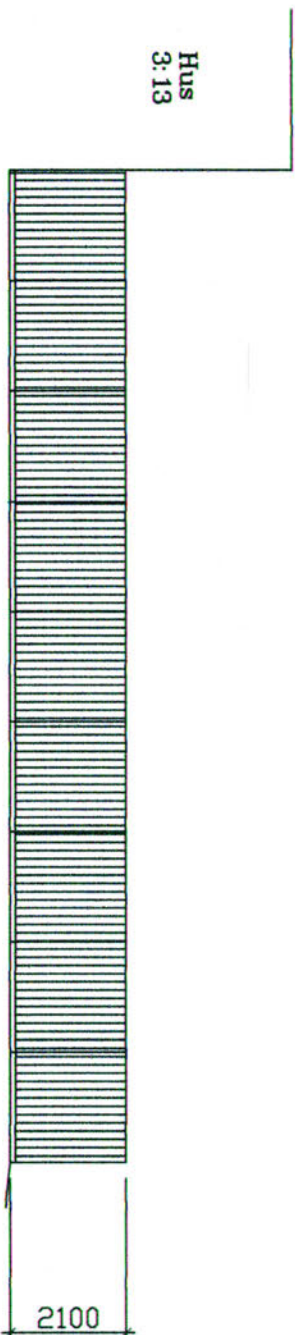


Bygglövs ges för samtliga uppställningsytor. Uppställningsytorna för endast användas för uppställning av båtär, husvagnar och husbilar.

Detailplanenummer: Utanför planlagt område
Rättigheter: Avtalservitutet 15-IM5-67/762.1 gäller Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
Lokaliseringskartan är giltig så länge ingen förändring skett på fastigheten efter upprättat datum.
Kartan får ej ändras. Tiltänkt byggnation ska måttas och ritas in. Även mått till gränser ska anges.



Plåtprofil



Plåtstaket placering enligt situationplan/lokaliseringskarta 24-10-11:
Stoplar RHS 50x50
Liggande reglar plåtprofil 50x30 c/c 600
Fasadplåt profil VP20-150 Kulör; Blå NCS S 3060-R90B

A	Allmän	190213	
BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

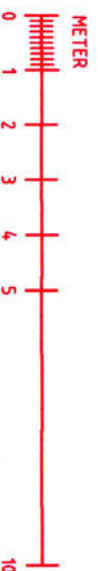
VERKSTAN i ÖXNERED
Vänersborgs kommun
Botered 3:10

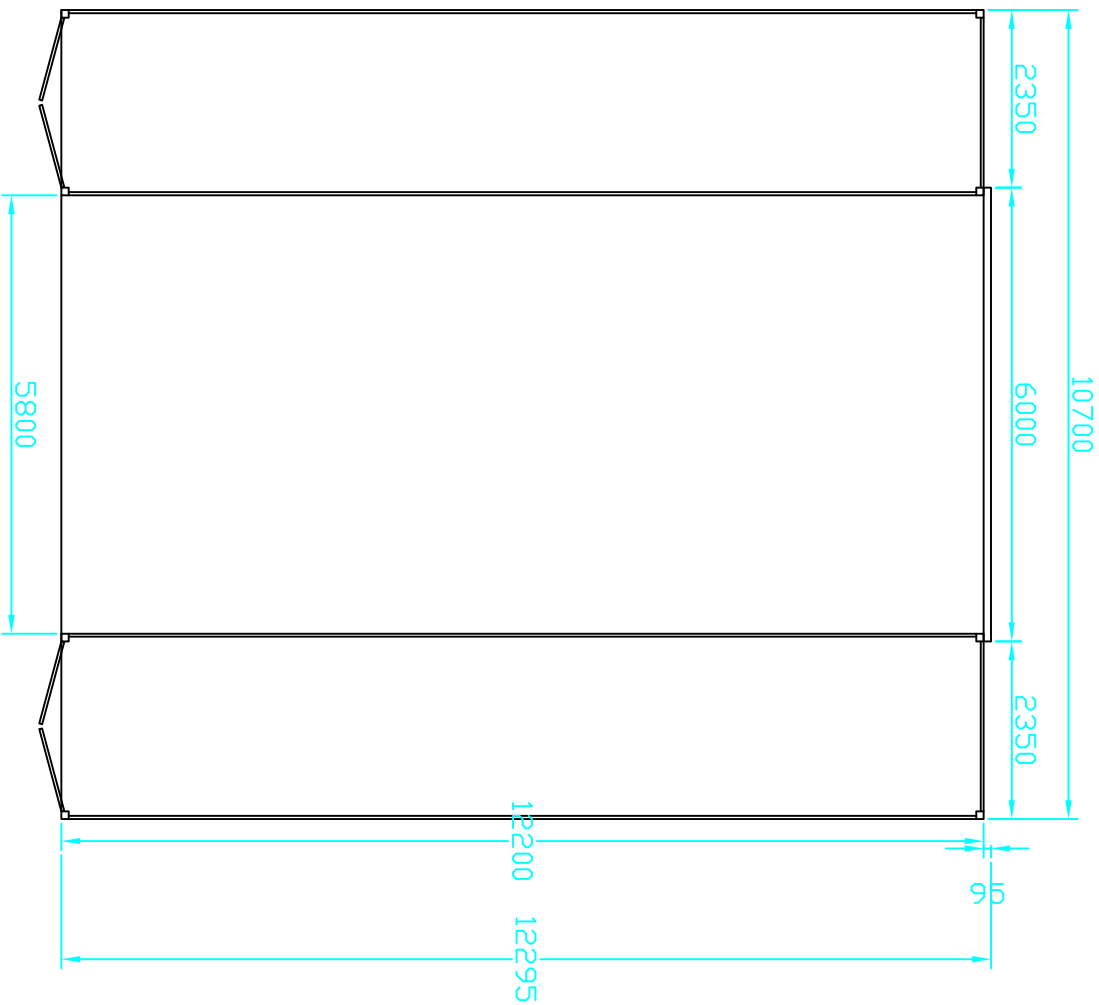
QFE Management AB
Världskvägen 9
468 34 Vargön
070-6211060

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
2021-105	HM	
Vargön	ANSVARIG	
3/12 2025	HM	

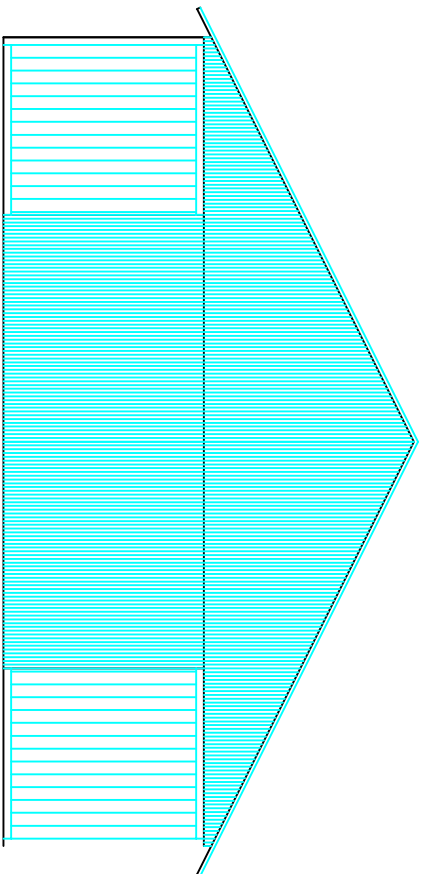
Nytt Plank/staket Principritning
Tomtmark industri

SKALA	NUMMER	BET
1:100 (A3)	A001-1	A

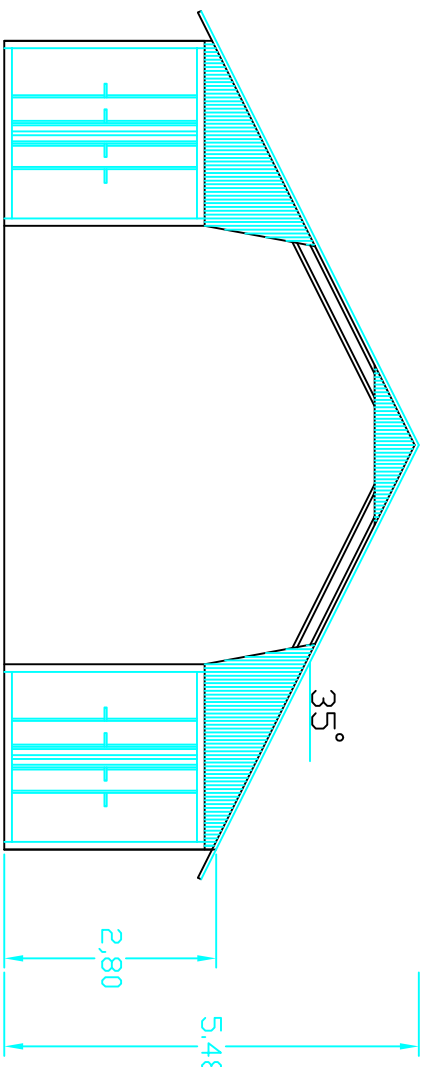




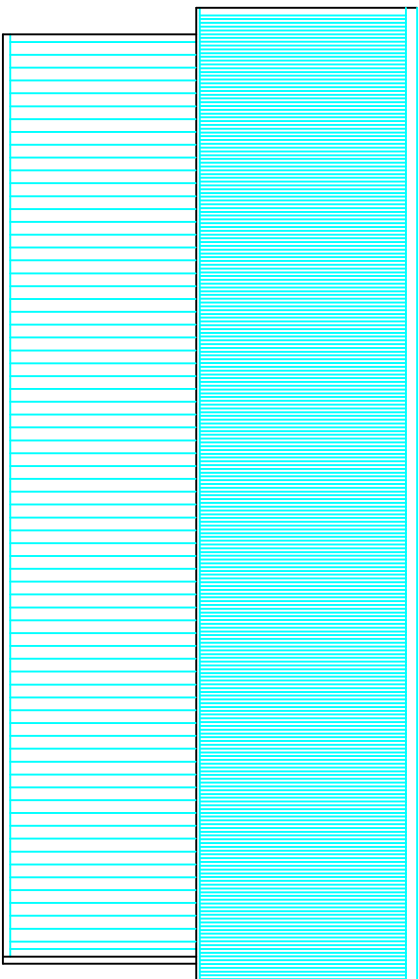
PLAN



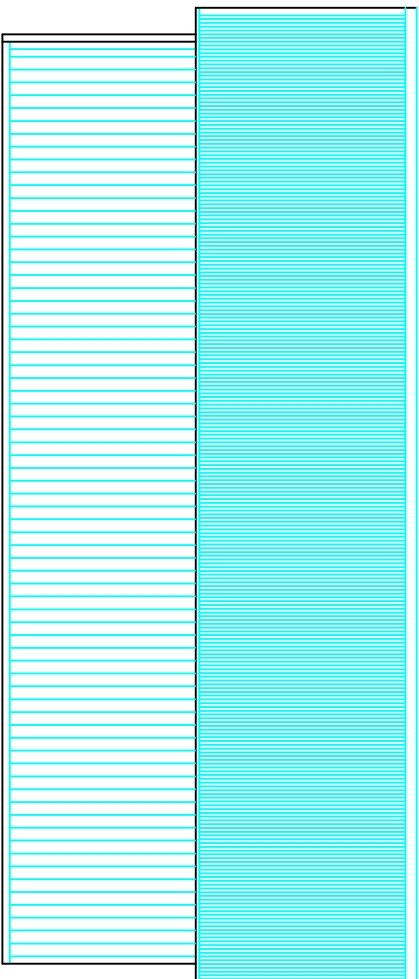
FASAD MOT NORDVÄST



FASAD MOT SYDÖST



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NÖRÖÖST

BYGG & RITTEKNIK VÄST AB		BÖTERED 3:10 VÄNERSBÖRGS KOMMUN TAK PÅ 2ST CONTAINER FASAD OCH PLANRITNING	
JAN-ÖVE NICLASSON			
TRÖLLHATTAN 2025-01-23		SKALA A3 1:100	

YTTRANDE

2026-03-24

Diarienummer KLM.2026.19

Byggnadsnämnden

Vänersborgs kommun

Handläggare

Sanna Mustakangas

**Remissyttrande om bygglov för anläggning av parkering och redan
uppförda upplagsytor**

Ert dnr: BYGG.2025.362

Lantmäterimyndigheten har tagit del av situationsplanen och noterar följande.

Inom Botered 3:10 finns avtalsservitut 67/762 avseende ledning till förmån för Holmängen 1:1 och Huvudnäs 2:8.

Gränserna runt Botered 3:10 har inte blivit kontrollerade i samband med upprättandet av lokaliseringskartan. För att säkerställa att anläggningarna placeras inom fastigheten bör gränserna kontrolleras. Detta gäller främst gränsen mellan Botered 3:9 och 3:10. En sådan kontroll kan utföras genom gränsutvisning av mättingsingenjörerna. Kostnaden för detta är 1572,50 kronor per timme inklusive moms.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra.



Handläggare: Kajsa Wegberg
Telefon: 0521-72 12 66
E-post: kajsa.wegberg@vanersborg.se

Miljö- och byggnadsförvaltningen
BYGG

Yttrande över bygglov för anläggning av parkering och redan uppförda upplagsytor och containerbyggnad på fastigheten BOTERED 3:10 (BYGG.2025.362)

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför erinran mot bygglov, se bedömning nedan.

Detta yttrande har avgetts med stöd i aktuell delegationsordning för Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har fått en ansökan om bygglov för anläggning av parkering och redan uppförda upplagsytor och containerbyggnad på fastigheten BOTERED 3:10 i Vänersborgs kommun.

Ansökan är en komplettering till tidigare inlämnad ansökan, dnr BYGG.2025.52, av vilken framgår att det ska anordnas uppställningsplatser för fordon, maskiner, båtar, husvagnar, husbilar och liknande säsongsberoende förvaring. Transporter i samband med lämning och hämtning av fordonen kommer huvudsakligen att ske vardagar under dagtid. Enstaka transporter kan komma att ske vardagar fram till kl 22 eller helger under dagtid. Endast hyresgäster eller anställda vid Verkstan i Öxnered har tillträde till fastigheten.

I förevarande ansökan ingår även frivilligt bygglov för befintliga jordvallar på fastigheten.

Bedömning

Nämnden har tidigare tagit emot klagomål från närboende om bullerstörningar, även kvällstid och helger, genom att fordon och material ställts på platsen eller hämtats. Nämnden bedömer att det finns risk för störningar om verksamhetsområden anläggs så nära bostäder.

Vid förvaring och hantering av fordon och maskiner finns risk för oljespill, vilket också noterats vid Miljö och hälsas tillsynsbesök på platsen. Det saknas beskrivning av hur dagvattenhanteringen ska lösas och grundvatten- och ytvatten kan skyddas mot föroreningar från fordonen.

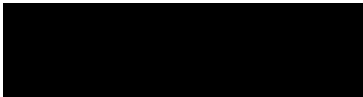
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Jordvallar och jordupplag bör inte ges bygglov då de kan utgöra olovlig avfallshantering enligt miljöbalkens regelverk. Sökanden har inte visat vilket anläggningssyfte jordhögarna har.

För Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Kajsa Wegberg
Miljö- och hälsoskyddsinspektör

Handläggare
Madeleine HerrmanINTERNT
KRETSLOPP OCH VATTEN

BOTERED 3:10 , Bygglov för anläggning av parkering, plank och redan uppförda upplagsytor och containerbyggnad	
Typ av remiss:	Svar senast: 2026-04-30
Avseende: Placering ovan avtalsservitut för ledning VA-huvudmannen skall kunna underhålla och förnya ledningsnätet utan att behöva ta bort eller ersätta ett staket.	
Svar skall vara inlämnat till kommunen senast enligt angivet datum. ☐ har inget att erinra mot att bygglov ges för föreslagen åtgärd ☒ framför erinran (kan med fördel skrivas på baksidan av detta yttrande) Ort: <u>Vänerns borg</u> Datum: <u>2026-04-17</u> Underskrift:  Telefon: <u>0521-721204</u> Namnförtydligande: <u>Anna Edvartsen</u>	

Verksamhetsbeskrivning Botered 3:10

Tommysson Fastigheter HB, [org.nr. 969682-5042](#)

Verksamhet och ändamål; Botered 3:10, Vänersborgs kommun

Tommysson Fastigheter HB bedriver uthyrning och förvaltning av fastigheter, uthyrning av lokaler, entreprenadmaskiner och personal.

Syftet med verksamheten inom fastigheter Botered 3:10 är att kunna erbjuda kunder uppställningsplats för släpfordon, maskiner, båtar, husvagnar, husbilar och liknade säsongsberoende förvaring.

Bolaget har även möjlighet att erbjuda kunder enklare förvaring under skärmtak eller i containers för uppställning och förvaring av maskinutrustning.

Tommysson Fastigheter har inga anställda men samarbetar med Verkstan i Öxnared som också bedriver verksamhet med fem anställda inom området vid behov av arbetskraft.

Verksamheten på Botered 3:10 har låg aktivitet då det främst har kunder med behov av uppställning och förvaring av säsongsberoende fordon och maskiner under längre tid. Inga aktuella uppställningar innehåller miljöpåverkande vätskor som kan påverka omgivande mark.

Öppettider är vardagar 06,00-18,00 och är kopplade till huvudgrinden till området som är placerad på fastigheten Botered 3:17. Några enstaka transporter kan ske i samband med att kunder hämtar tex husvagn eller båt på andra tider, vardagar fram till 22,00 eller helg under dagtid.

Endast hyresgäster eller anställda vid Verkstan i Öxnared har tillträde till fastigheten. Antalet transportrörelser uppgår som mest till 6-8 st/vardag.

In och utfart till området sker via huvudgrinden till området som är placerad på fastigheten Botered 3:17 med öppettider vardagar 06,00-18,00. Inga transporter kommer överhuvudtaget att ske på den tillfartvär som fastigheten har servitut på en lantmäteriförrättning.

På uppställningsplatser kommer fordon som är säsongskopplade så som husvagnar, husbilar och båtar att lagras. På uppställningsplatser kan även maskiner tex mobila krossverk, bolagets lastmaskin och därtill hörande utrustning såsom plogblad, sopaggregat, skopor släp eller liknade utrusning förvaras. Med referens till Bilaga i denna skrivelse "Lokaliseringskarta Botered 3:10" daterad 2025-10-16.

Verksamheten bedöms ha en mycket låg risk för påverkan på omgivningen. Eventuell. bullerpåverkan bedöms som mycket låg då det är några enstaka fordonsrörelser och dessa sker på vardagar under dagtid.

Det uppstår inget avfall i verksamheten. Om det skulle uppstå behov av avfallshantering har bolaget ett samarbete med Verkstan i Öxnered som har en organiserad avfallshantering genom ett avtal med Ragn-Selis Treatment & Detox, Heljestorp 340, 462 93 Vänersborg för omhändertagande av avfall och farligt avfall.

Vänersborg 2026-05-18

Martin Tommysson

Thommyssons Fastigheter HB