Vänersborgs kommun
Byggnadsnämnden

KALLELSE
2026-03-03

Kallelse/Ärendelista

Sammanträde med byggnadsnämnden
Tisdag 3 mars 2026

Tid	Kl. 8.30
Plats	Konferensrum Vänersborg

Benny Jonasson	Malin Gustafsson
Ordförande	Sekreterare

Förhinder för ordinarie ledamot att delta vid sammanträde anmäls till:

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

Ledamöter	Ersättare
Benny Jonasson (S)	Murat Solmaz (S)
Malin Tell (S)	Marie Linnarsson (S)
Anna-Maria Gustafsson (S)	Lena Bruzell (S)
Torbjörn Moqvist (SD)	Kenny Sandhöj (SD)
Roger Karlsson (-)	Magnus Emanuelsson (SD)
Piotr Gabrys (M)	Lena Eckerbom Wendel (M)
Niklas Claesson (M)	Stellan Gedell (M)
Pontus Gläntegård (V)	Åsa Edvardsson (C)
Helge Kneese (KD)	Monica Öst (MBP)

Övriga närvarande

Ulrika Stenén, ekonom	Petra Olsson, bygglovshandläggare
Angelika Lunnari, planarkitekt	Eddie Sandin, förvaltningschef
Anette Klang, planhandläggare	Ninni Giebat, bygglovshandläggare
Freddie Carlson, planhandläggare	Malin Gustafsson, nämndsekreterare
Sofia Holmstedt, tillsynshandläggare	Jesper Bagger Nordberg, förrättningslantmätare

Vänersborgs kommun
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESDAG
2026-03-03

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	Internkontroll 2026		BN.2026.1	Ulrika Stenén
2 *	Förhandsbesked för nybyggnad av industri/handelsbyggnad	[redacted]	[redacted]	Petra Olsson
3	Bygglov för tillbyggnad av hotell/restaurang	HUNNEBERG 1:7	BYGG.2025.320	Petra Olsson
4	Förhandsbesked för nybyggnad av vårdlokaler	BRÄTTE 1:2	BYGG.2025.380	Ninni Giebat
5 *	Ansökan om strandskyddsdispans	[redacted]	[redacted]	Ninni Giebat
6	Svar på remiss av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)		BN.2025.85	Jesper Bagger Nordberg
7	Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet		PLAN.2020.2	Angelika Lunnari
8	Ändring av del av detaljplan nr 501 för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön	BRUKET 8	PLAN.2020.8	Freddie Carlson
9	Detaljplan för Norra skolan	OXELN 7	PLAN.2026.1	Freddie Carlson
10	Begäran om Planbesked del av Näckrosen 18	NÄCKROSEN 18	PLAN.2025.10	Anette Klang
11	Detaljplan för Norra Sanden	HUVUDNÄS 2:1	PLAN.2023.1	Anette Klang
12 *	Tillsyn av olovligt utförd åtgärd, påbörjat utan startbesked	[redacted]	[redacted]	Sofia Holmstedt
13 *	Tillsyn av att ha påbörjat innan startbesked	[redacted]	[redacted]	Sofia Holmstedt

14 *	Tillsyn av olovligt utförd åtgärd, upplag	[redacted]	[redacted]	Sofia Holmstedt
15	Revidering av delegeringsordning		BN.2025.90	Ninni Giebat
16	Ordförandens information			
17	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.**

Fastställd datum
2026-02-25

Diarienummer
BN.2026.1

Handläggare
Ulrika Stenén

Mottagare
Byggnadsnämnden

Internkontroll 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner förslag till internkontrollplan för 2026.
Planen överlämnas till kommunstyrelsen för kännedom.

Sammanfattning av ärendet

Internkontroll är ett verktyg som skall användas för att säkerhetsställa att kommunfullmäktiges verksamhetsmässiga och ekonomiska mål uppfylls. Internkontroll ingår som en del i verksamheten på alla nivåer och ska vara en naturlig del i alla processer och rutiner. Det innebär att bygga in kontroller i handläggningsrutinerna för att säkerställa att lagar och förordningar, anvisningar och liknande följs.

En bra internkontroll kännetecknas av följande:

- Ändamålsenliga och väl dokumenterade system och rutiner för styrning
- En rättvisande och tillförlitlig redovisning och information om verksamheten
- Säkerställande av att lagar, policys, reglementen tillämpas
- Skydd mot förluster och/eller förstörelse av kommunens tillgångar
- Eliminering och/eller upptäckt av allvarliga fel och brister

Enligt reglementet för internkontroll ska nämnderna varje år anta en plan för granskning och uppföljning. Årets plan utgår från risk- och väsentlighetsanalyser som tagits fram med hjälp av förvaltningens ledningsgrupp. Internkontrollplanen för 2026 består av uppföljning av föregående års kontrollpunkter, interna avtal samt hantering av personuppgifter, den kommungemensamma kontrollpunkten dataskyddslagar samt den nämndspecifika kontrollpunkten krisberedskap.

Utöver dessa punkter ingår även årliga kontrollaktiviteter enligt framtagen mall.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Bilagor

Internkontrollsplan 2026 - Byggnadsnämnden

Sändlista

Kommunstyrelsen

Vänersborgs kommun

Internkontrollplan 2026

Byggnadsnämnden

Innehållsförteckning

1 Bakgrund 3

2 Innebörden av internkontroll 3

3 Riskbedömning 3

4 Uppföljning föregående års kontrollområden 3

4.1 Kommungemensamt 3

4.2 Nämndspecifikt 3

5 Kommungemensamt kontrollområd 3

5.1 Dataskyddslagar 3

6 Nämndspecifikt kontrollområde 4

6.1 Krisberedskap 4

7 Årliga kontrollaktiviteter 4

8 Ansvarig 4

1 Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2011-11-23, § 147, nuvarande reglemente för internkontroll. Reglementet omfattar inte bara ekonomiska rutiner utan även övergripande system för styrning av verksamheten. Enligt reglementet § 8 skall nämnderna varje år anta en plan för granskning och uppföljning.

I kommunallagens 6 kap 6 § definieras nämndernas ansvar för den interna kontrollen.

2 Innebörden av internkontroll

Internkontroll är ett verktyg som skall användas för att säkerhetsställa att kommunfullmäktiges verksamhetsmässiga och ekonomiska mål uppfylls. Internkontroll ingår som en del i verksamheten på alla nivåer och ska vara en naturlig del i alla processer och rutiner. Det innebär att bygga in kontroller i handläggningsrutinerna för att säkerställa att lagar och förordningar, anvisningar och liknande följs.

En bra internkontroll kännetecknas av följande:

- Ändamålsenliga och väl dokumenterade system och rutiner för styrning
- En rättvisande och tillförlitlig redovisning och information om verksamheten
- Säkerställande av att lagar, policyer, reglementen tillämpas
- Skydd mot förluster och/eller förstörelse av kommunens tillgångar
- Eliminering och/eller upptäckt av allvarliga fel och brister

3 Riskbedömning

I syfte att upprätta en kvalitativ internkontrollplan genomförs en risk- och väsentlighetsanalys. Riskbedömningen innebär att identifiera de risker som kommunen utsätts för. Väsentlighetsbedömningen innebär att bedöma vilka konsekvenser eventuella brister kan medföra. Eftersom kommunstyrelseförvaltningens processer ofta berör övriga förvaltningar har de kommungemensamma kontrollområdena valts utifrån denna riskbedömning. Urvalet har också diskuterats i den arbetsgrupp som arbetar med gemensamma frågor rörande intern kontroll. Uppföljning av mål och förväntade resultat görs i delårsrapporter och i årsredovisning.

4 Uppföljning föregående års kontrollområden

4.1 Kommungemensamt

Förra året granskades interna avtal. Uppföljning av detta kontrollområde görs i årets granskning.

4.2 Nämndspecifikt

Förra året granskades hantering av personuppgifter. Uppföljning av detta kontrollområde görs i årets granskning.

5 Kommungemensamt kontrollområd

5.1 Dataskyddslagar

Kommunen ska skydda information och IT-system mot obehörig åtkomst, förlust och skada. Informationssäkerhet handlar om att hålla informationen korrekt, tillgänglig och skyddad.

Med bland annat behörighetsstyrning, säker lagring och incidentrapportering, minskar risken för intrång, driftstörningar och förtroendeförluster.

Aktuella kontrollmål är:

Säkerställa att kommunen följer informationssäkerhetspolicyn och att utbildningsinsatser inom informationssäkerhet genomförs.

6 Nämndspecifikt kontrollområde

6.1 Krisberedskap

Miljö- och byggnadsförvaltningen arbetar för att säkerställa en god krisberedskap och upprätthålla samhällsviktig verksamhet även vid störningar och oväntade händelser. Genom att identifiera risker, upprätta kontinuitetsplaner och säkerställa tydliga roller och rutiner kan förvaltningen agera snabbt och effektivt vid en kris. Detta stärker förvaltningens motståndskraft och minskar risken för att en kris leder till allvarliga störningar, påverkan på verksamheten eller negativa följder för människor och miljö.

Aktuella kontrollmål är:

Säkerställa att förvaltningen tar fram och underhåller kontinuitetsplaner samt genomför nödvändiga utbildningar inom krisberedskap.

7 Årliga kontrollaktiviteter

Utöver beslutad plan för internkontroll genomförs årligen en mängd kontroller som en del i det grunduppdrag som förvaltningen har. Detta sker i ekonomisystem och i andra verksamhetssystem som förvaltningen har för att kunna genomföra sitt uppdrag.

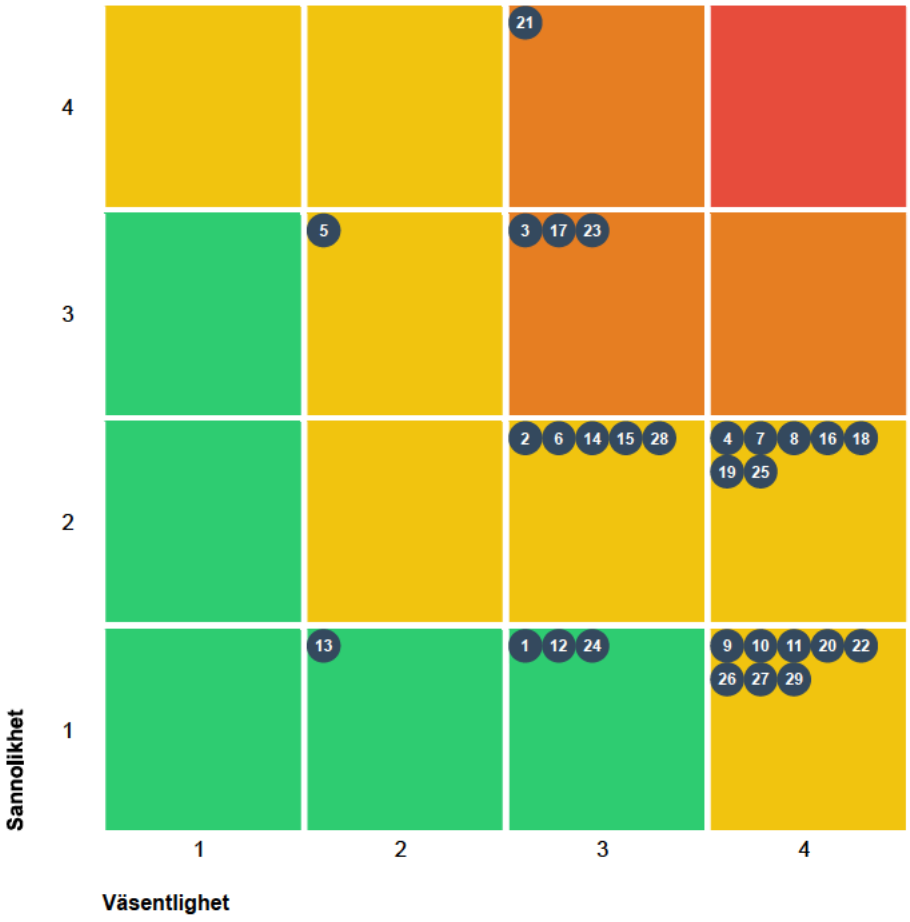
Exempel på kontroller som genomförs är:
• Kontroll av attester och behörigheter i Raindance och kommunens e-handelssystem
• Granskning av manuella utbetalningar och abonnemang
• Avstämning av anläggningsregistret mot faktiska tillgångar
• Kontroll av att bokföring sker på rätt år samt att investeringar bokförs korrekt
• Granskning av följsamhet till avtal

Eventuella avvikelser justeras direkt. Uppföljning av systematiskt kvalitetsarbete samt uppföljning av privata utförare genomförs också varje år. Uppföljning av ekonomi och mål sker i delårsrapporter och bokslut.

8 Ansvarig

Ansvarig för samordning av arbetet med den interna kontrollen samt granskning för Miljö- och byggnadsförvaltningen verksamheter är ekonom på förvaltningen. Förvaltningschef, verksamhetschefer, utvecklingsledare samt administratörer kommer också att medverka under relevanta delar. Rapporten redovisas till nämnden senast i december 2026.

Riskmatris - 2026 (Byggnadsnämnden inkl. alla underliggande)



4 Risken behöver hanteras | 21 Risken observeras | 4 Inget agerande krävs | Totalt: 29

Direkt åtgärd krävs
Risken behöver hanteras
Risken observeras
Inget agerande krävs

	Sannolikhet	Väsentlighet
4	Sannolik	Allvarlig
3	Möjlig	Kännbar
2	Mindre sannolik	Lindrig
1	Osannolik	Försumbar

Enhet	Process	Matrisnr	Risker	Riskvärde	Sannolikhet	Väsentlighet	Kommentar & åtgärd
Byggnadsnämnden	Löneutbetalningar	1	Frånvaro hanteras felaktigt	3	1	3	
Byggnadsnämnden	Arvode	2	Risk att arvoden inte inte efterlevs, felaktiga betalningar till politiker	6	2	3	
Byggnadsnämnden	Taxa	3	Otillräcklig kostnadstäckning och icke uppdaterad eller övriga brister i taxan	9	3	3	

Enhet	Process	Matrisnr	Risker	Riskvärde	Sannolikhet	Väsentlighet	Kommentar & åtgärd
Byggnadsnämnden	Diarieföring	4	Handlingar som ska diarieföras diarieförs inte	8	2	4	
Byggnadsnämnden	Diarieföring	5	Ärenden avslutas inte korrekt	6	3	2	
Byggnadsnämnden	Delegeringsordningen	6	Delegeringsordningen efterlevs inte	6	2	3	kontrollerades 2021
Byggnadsnämnden	Informationshanteringsplan/Arkiv	7	Risk att informationshanteringsplanen inte följs	8	2	4	
Byggnadsnämnden	Verkställighet av beslut	8	Risk att fattade beslut inte genomförs	8	2	4	Med i granskning 2015
Byggnadsnämnden	Inköpsprocess	9	Upphandlingar görs inte enligt gällande regler och avtal följs inte	4	1	4	Med i granskning 2013
Byggnadsnämnden	Arbetsmiljö	10	Personal kan bli utsatt för hot och våld	4	1	4	
Byggnadsnämnden	Arbetsmiljö	11	Bristande säkerhet och arbetsmiljö vid fältinspektion	4	1	4	
Byggnadsnämnden	Distansarbete	12	Försämrad service gentemot invånare/företag	3	1	3	Med i granskning 2017
Byggnadsnämnden	E-tjänst	13	Risk att kvalitet och effektivitet inte uppnås	2	1	2	Med i granskningen 2018 och 2019
Byggnadsnämnden	Tillsynsplan	14	Tillsynsplan efterlevs ej	6	2	3	
Byggnadsnämnden	Handläggningstid	15	Lagstadgade handläggningstider uppfylls ej	6	2	3	
Byggnadsnämnden	Personalförsörjning	16	Risk att inte få kompentent personal,	8	2	4	
Byggnadsnämnden	Information	17	att information på hemsidan inte är aktuell	9	3	3	
Byggnadsnämnden	Uppdrag och verksamhet i reglementet	18	Bristande fullgörande av uppgifter som är ålagda nämnde enligt gällande reglemente	8	2	4	
Byggnadsnämnden	Uppdrag och verksamhet i reglementet	19	Brister i prövning och tillsyn	8	2	4	
Byggnadsnämnden	Klagomålshantering och kommunikation med	20	Risk att klagomål inte hanteras korrekt	4	1	4	

Enhet	Process	Matrisnr	Risker	Riskvärde	Sannolikhet	Väsentlighet	Kommentar & åtgärd
	allmänhet/verksamhetsutövare						
Byggnadsnämnden	Datainsyn/tillgång	21	Handläggare/IT/systemanvändare får kännedom/tillgång till mer information än de ska ha.	12	4	3	Kommungemensamt kontrollområde 2026
Byggnadsnämnden	IT/informationssäkerhet	22	Otillgänglighet/backup i mät- och ärendesystem	4	1	4	Backup finns enligt IT
Byggnadsnämnden	Krisberedskap	23	Bristande krisberedskap	9	3	3	
Byggnadsnämnden	Attestmoment	24	Attestregler följs inte. Attest sker vid jäv.	3	1	3	attestmoment granskas årligen
Byggnadsnämnden	Styrande, rådgivande oh stödjande dokument	25	Risk att styrande, rådgivande och stödjande dokument inte är aktuella, kända och efterlevs	8	2	4	
Byggnadsnämnden	Efterföljning av regler och lagar	26	Att regler och lagar inte följs	4	1	4	Bedömningen baseras på utfall på våra rättsfall
Byggnadsnämnden	Jäv, mutor och gåvor	27	Alla känner inte till regler kring jäv, mutor och gåvor	4	1	4	Med i granskning 2016
Byggnadsnämnden	Introduktion av nyanställda	28	Nyanställda får inte den information de behöver	6	2	3	
Byggnadsnämnden	Försäkran om körkortsinnehav	29	Personal som använder bil i tjänsten har inte giltigt körkort	4	1	4	

Vänersborgs kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

Handläggare
Petra Olsson

Diarienummer BYGG.2025.320

Ansökan om bygglov

Fastighet: HUNNEBERG 1:7, HUNNEBERG 123, VARGÖN

Ärendet avser: Bygglov för tillbyggnad av hotell/restaurang

Sökande: FASTIGHETS AKTIEBOLAG VÄNERSBORG

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden ger inte bygglov.

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

Skäl för beslutet
Åtgärden strider mot förvanskningsförbudet och bedöms inte som varsam i kulturmiljö med särskilt höga värden, enligt 8 kap 13 och 17 §§ PBL.

Åtgärden bedöms ej heller vara förenlig med bestämmelserna om kulturvärlden utifrån allmänna och enskilda intressen, enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

Avgifter enligt fastställd taxa A2.12 (faktureras separat): Prövning av lov 20 609 kr

Ärendebeskrivning

Ansökan
Ansökan avser åtgärd utanför planlagt område. Sökande planerar att göra en tillbyggnad i form av glasveranda.

En fristående antikvarisk förundersökning bifogas till ansökan som identifierar och värderar byggnadens och bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden.

Förutsättningar

Planförhållanden
Fastigheten ligger utanför detaljplan. Översiktsplan ÖP17 anger F1 och N2 med rekommendationer (berörd del):

F1. Viktiga friluftsområden ska utvecklas för att öka allmänhetens tillgänglighet. Stor hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden, och förändringar får inte försämra områdenas värde för friluftslivet.

N2. Inom Natura 2000-områden och naturreservat regleras markanvändningen genom särskilda föreskrifter. Åtgärder kräver tillstånd från länsstyrelsen och får inte påverka natur- och kulturvärden eller friluftsliv negativt.

Planeringsunderlag
Naturreservat: Halle- och Hunnebergs platåer
Riksintressen: Friluftsliv och Naturvård

Kulturmiljövärden
Bergagården (huvudbyggnaden) och fastigheten är utpekade som särskilt kulturhistoriskt värdefulla i kommunens byggnadsinventering för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar, (år 2000). I inventeringen beskrivs anläggningens historik och kulturhistoriska värden, där den välbevarade ursprungliga karaktären utgör ett viktigt motiv.

Historik
Bergagården omnämns redan år 1600 och har genom historien haft flera funktioner, bland annat som jägmästarboställe och skogsskola. Idag utgör platsen ett etablerat friluftscenter och besöksmål med museum, servering och rekreationsverksamhet. Området består av flera faluröda byggnader som tillsammans bildar en sammanhållen kulturmiljö i ett öppet landskap omgivet av skog.

Huvudbyggnaden, uppförd år 1860, har under år 2025 genomgått en omfattande om- och tillbyggnation som utförts på ett varsamt och föredömligt sätt, där traditionella lösningar och stor omsorg om material och fönsterunderhåll har tillämpats. Byggnaden inrymmer idag restaurang, konferens- och hotellverksamhet. Den är en 2 vånings träbyggnad med sadeltak täckt av lertegel, faluröd panelarkitektur och välbevarade snickeridetaljer.

Antikvarisk förundersökning

I den antikvariska förundersökningen framkommer att byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull utifrån sin samhällshistoriska betydelse och sin välbevarade karaktär. Värdebärande egenskaper som lyfts fram som viktiga att värna är byggnadens ursprungliga proportioner, dess volym samt de fasaddetaljer som påvisar 1800-talets panelarkitektur. Trots senare förändringar kvarstår höga kulturhistoriska, byggnadshistoriska och upplevelsemässiga värden, både för området som helhet men också för byggnaden.

Yttranden

Byggnadsantikvarie:

Det senaste året har man gjort en del ändringar på huvudbyggnaden för att inhysa en ny verksamhet samt för att uppfylla de tekniska egenskapskraven som finns för brand och tillgänglighet. Dels har man gjort en tillbyggnad med entré på norrsidan, på västgaveln uppfört en balkong och trappa för utrymningsmöjligheter, längs byggnadens södra sida uppfört en stor altan och vid en redan befintlig tillbyggnad mot öst uppfört en ramp och lastbrygga. Sammantaget har dessa åtgärder bedömts uppfylla kravet på varsamhet 8 kap. 17 § PBL och ta hänsyn till förvanskningsförbudet 8 kap. 13 §, men ytterligare åtgärder tenderar att pressa gränsen för när den ursprungliga byggnaden är så förändrad att förvanskning har uppstått.

Den nya tillbyggnaden i form av en glasveranda med bröstning och sidohängda träfönster är till sin utformning välanpassad och håller en god detaljeringsnivå. Däremot bedöms den ta för stor yta av den enda fasadsidan som fortfarande har kvar sin originalkaraktär. För att undvika förvanskning bör glasverandan minska i storlek. Framförallt bör den befintliga altanen justeras så att den följer tillbyggnadens storlek, på så sätt blir delar av de värden som idag skyms av denna åter synliga och minskar summan av tillbyggnadens påverkan.

Yttranden - kända sakägare/andra berörda boende:
Berörda sakägare på fastigheterna [redacted] har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 94 § PBL). Inga synpunkter har framförts.

Bedömning
Den sökta åtgärden avser en tillbyggnad i form av en glasveranda längs byggnadens långsida i syfte att utöka antalet serveringsplatser och möjliggöra verksamhet för fler gäster året runt.

Kulturförvaltningen i Västra Götalandsregionen har genomfört en fristående antikvarisk förundersökning för att bedöma hur kulturvärdena påverkas av den föreslagna åtgärden. De första ritningarna enligt ansökan föreslog ett helglasat enkelt uterum utmed hela fasaden. Förundersökningen visar att detta första förslag skulle påverka flera av byggnadens centrala värdebärande egenskaper negativt. En större inglasat uterum längs den södra fasaden riskerar att dölja panel, dörrparti och fönster, som bara delvis skulle vara synliga bakom glas eller andra delar av påbyggnaden. Den föreslagna tillbyggnaden bedömdes påtagligt skada byggnadens ursprungliga proportioner, volym och fasadutformning samt utgöra en allt för otraditionell byggnation i förhållande till byggnadens ålder, utformning och karaktär.

Sökande har efter dialog med miljö- och byggnadsförvaltningen och kommunens bebyggelseantikvarie valt att göra ändringar i sin ansökan gällande materialval, volym och detaljeringsgrad. Man söker nu för en veranda med traditionell utformning som är mindre än det man tidigare föreslagit. Istället för en aluminiumkonstruktion med skjutdörrspartier föreslår man nu en glasveranda med bröstning och sidohängda träfönster med genomgående spröjs.

Vid en bedömning av om en åtgärd är varsam (8 kap. 17 § PBL) eller förvanskande (8 kap. 13 § PBL) görs en avvägning kring vad byggnaden tål. Två olika åtgärder skulle som enskilda ingrepp i en miljö kunna bedömas som varsamma och inte förvanskande, men tillsammans ha så stor påverkan att de inte längre kan anses uppfylla kraven. Sammantaget har man i dagsläget gjort tillägg på byggnadens alla sidor. På den aktuella sydsidan har man byggt en altan som sträcker sig längs hela fasaden, denna skymmer byggnadens naturstensgrund men låter resterande fasad vara synlig för allmänheten. Då man nu vill addera en tillbyggnad på altanen som skymmer stora delar av fasaden bör de delar av altanen som ligger vid sidorna av verandan monteras ner så att fasaden här blir fullt synlig på sidorna från mark till takfot. Bakgrunden till detta är att man då frilägger delar av naturstensgrunden som är en av byggnadens tydligaste signalement för dess ålder, men också för att man kan urskilja och uppleva den ursprungliga byggnadens volym.
Att ha altan och veranda tillsammans hör dessutom inte till traditionell byggnadskultur.

Det enskilda intresset är i detta fall att kunna utöka antalet platser för sittande matgäster, för att kunna boka in större sällskap såsom bröllopsfester och andra evenemang. Det är angeläget att restaurangverksamheten kan utvecklas och vara bärkraftig.

Sökande har gjort en hel del positiva anpassningar för att möta varsamhetskravet och ta hänsyn till förvanskningsförbudet, men når inte hela vägen fram då man valt att behålla altanerna på ömse sidor om glasverandan. Beträffande altanerna bedöms det kulturhistoriska värdet av att synliggöra naturstensgrunden och möjligheten att uppleva den ursprungliga byggnadens volym väga tyngre än verksamhetens behov av altanerna. Den sammantagna bedömningen är att bygglov inte kan medges om inte altanerna tas bort.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)
Kommunicering har skett enligt 9 kap. 98 § PBL.

Byggnadsförvaltningen har kommunicerat med sökanden om att åtgärden inte uppfyller varsamhetskravet och strider mot förvanskningsförbudet. Sökanden har därefter inkommit med reviderade ritningar där kraven på varsamhet delvis har beaktats och att det är den reviderade utformningen som önskas prövas av nämnden.

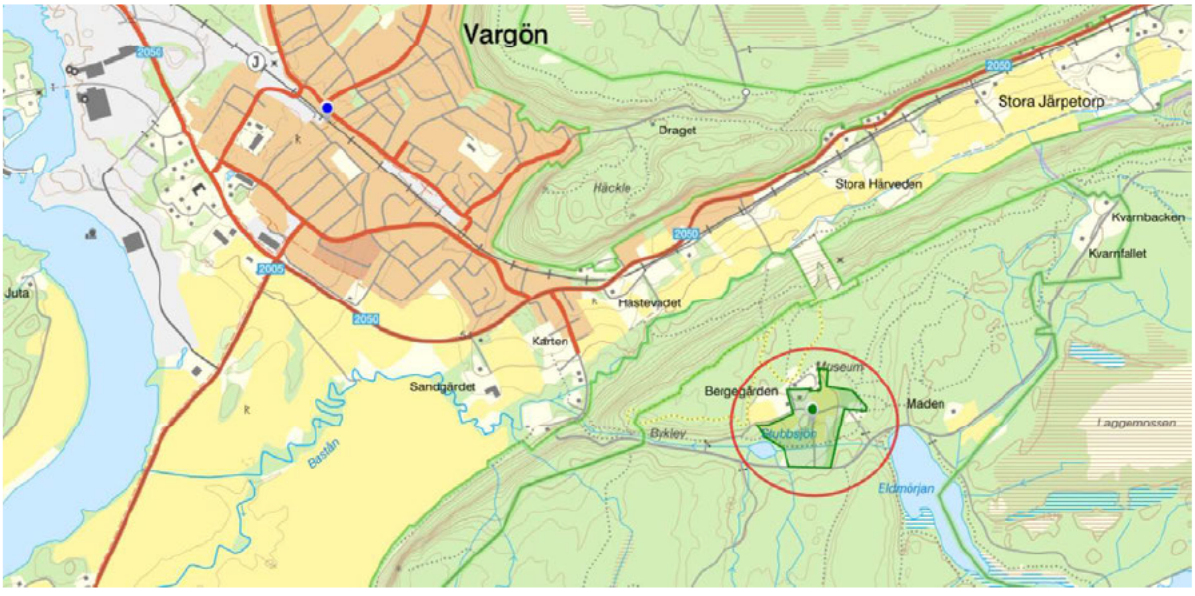
Inkomna synpunkter har inte påverkat förvaltningens ställningstagande.

Underlag
Ansökan, 2025-10-20
Antikvarisk förundersökning, 2025-11-17
Yttrande, byggnadsantikvarie, 2026-02-24
Svar på kommunicering, 2025-10-28

Sändlista

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

* **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

Nuvarande utseende. Foto vid slutsamrådet av om- och tillbyggnaden 2025-05-26 av Lars Bergström.

Hunneberg 1:7 Bergagården

Bygglov inglasning av altan - **Efter ändring**

Vänersborg 2026.02.19

CONTEKTON ARKITEKTER

Hunneberg 1:7 Bergagården

Bygglov inglasning av altan - **Befintligt utseende**

Vänersborg 2026.02.19

CONTEKTON ARKITEKTER

Hunneberg 1:7 Bergagården

Bygglov inglasning av altan - **Befintligt utseende**

Vänersborg 2026.02.19

CONTEKTON ARKITEKTER

Hunneberg 1:7 Bergagården

Bygglov inglasning av altan - **Efter ändring**

Vänersborg 2026.02.19

CONTEKTON ARKITEKTER

LOKALISERINGSKARTA

Fastighet: HUNNEBERG 1:7 del av

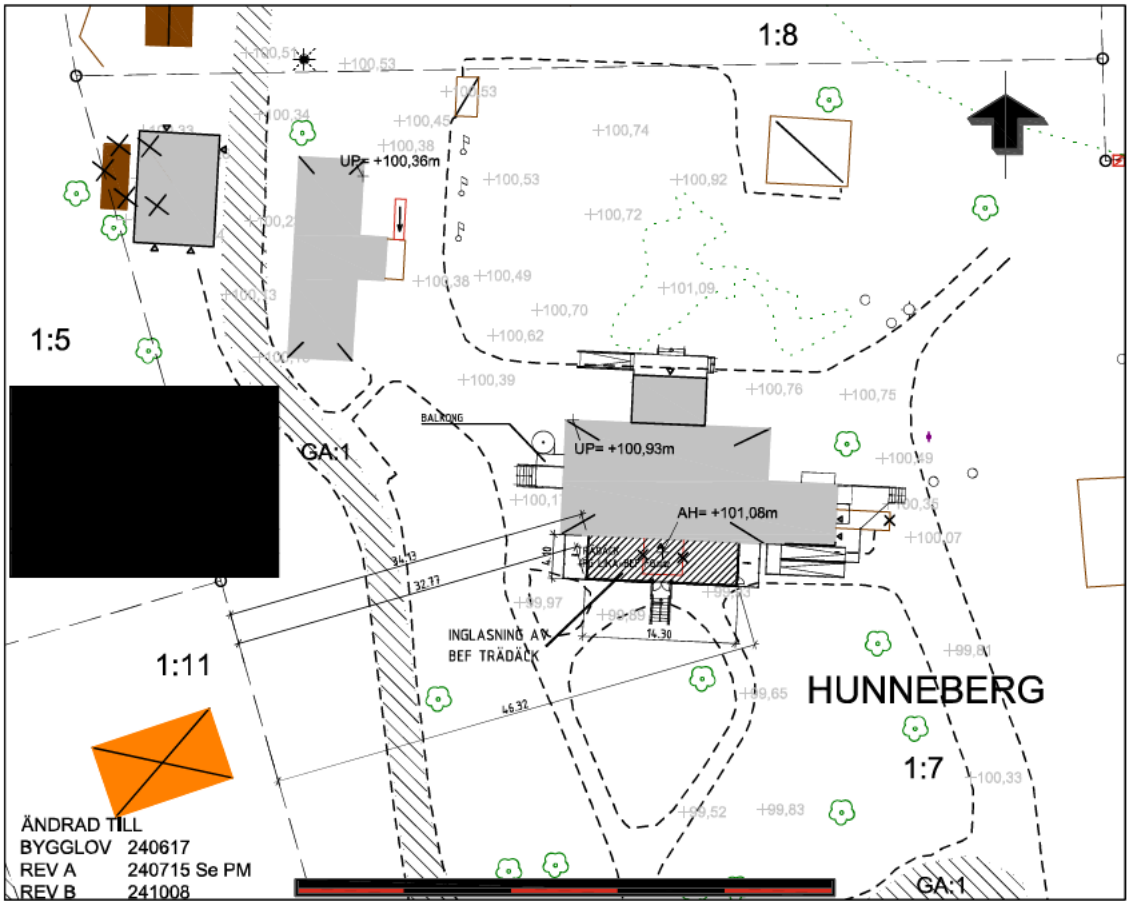
Upprättad på: Kart- och Geodata
Utförd av: Cecilia Eriksson
Datum: 2024-05-23
Koordinatsystem:
Plan: SWEREF99 12:00
Höjd: RH2000
Skala: 1:500/A4

BESKRIVNING	
	FASTIGHETSGRÄNS
	VÄGKANT/GRUSGÅNG
	ÄGOSLAGSGRÄNS
GA:1	GEMENSANL
	STAKET
	STOLPE
	LÖVTRÄD
	BRUNN
	ELSKÅP
	BELYSNINGSSTOLPE
	FLAGGSTÅNG
	HUSLIV/TAKUTSPRÅNG
	CONTAINER/ SKÄRMTAK
	VERKSAMHET

AH= Altanhöjd
UP=Höjd underkant panel

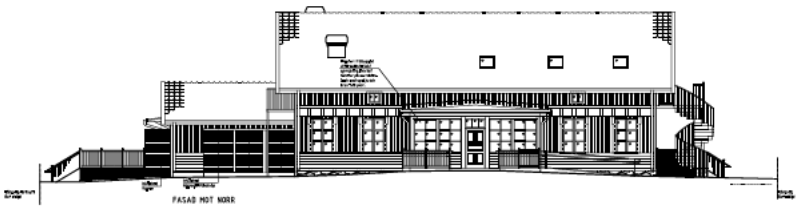
Kopiering eller vidareutnyttjande får ej ske utan tillstånd från Miljö- och Byggnadsförvaltningen
Telefon:0521-721000

Vänersborgs kommun

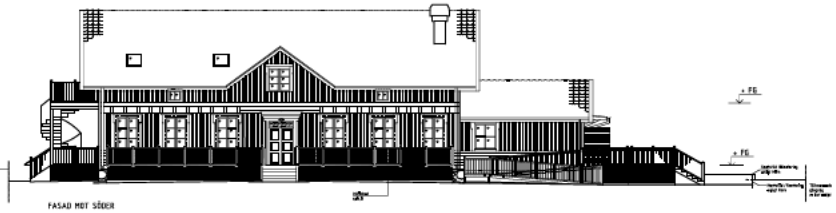


Detaljplanenummer: Utom planlagt område
Vattenskyddsområde 1487K-P1/2022
Rättigheter: Officialservituten 1487K-2019/60.3 och 1487K-55/2003.2 belastar fastigheten
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.
Lokaliseringskartan är giltig så länge ingen förändring skett på fastigheten efter upprättat datum.
Kartan får ej ändras. Tilltänkt byggnation ska mättsättas och ritas in. Även mått till gränser ska anges.

FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

FASAD MOT ÖSTER

RET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

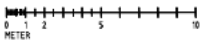
Fastighets AB Vänersborg

Bergagården
Hunneberg 1:7, Vänersborg
Inglasning av trädäck

CONTEKTON Architect Team AB

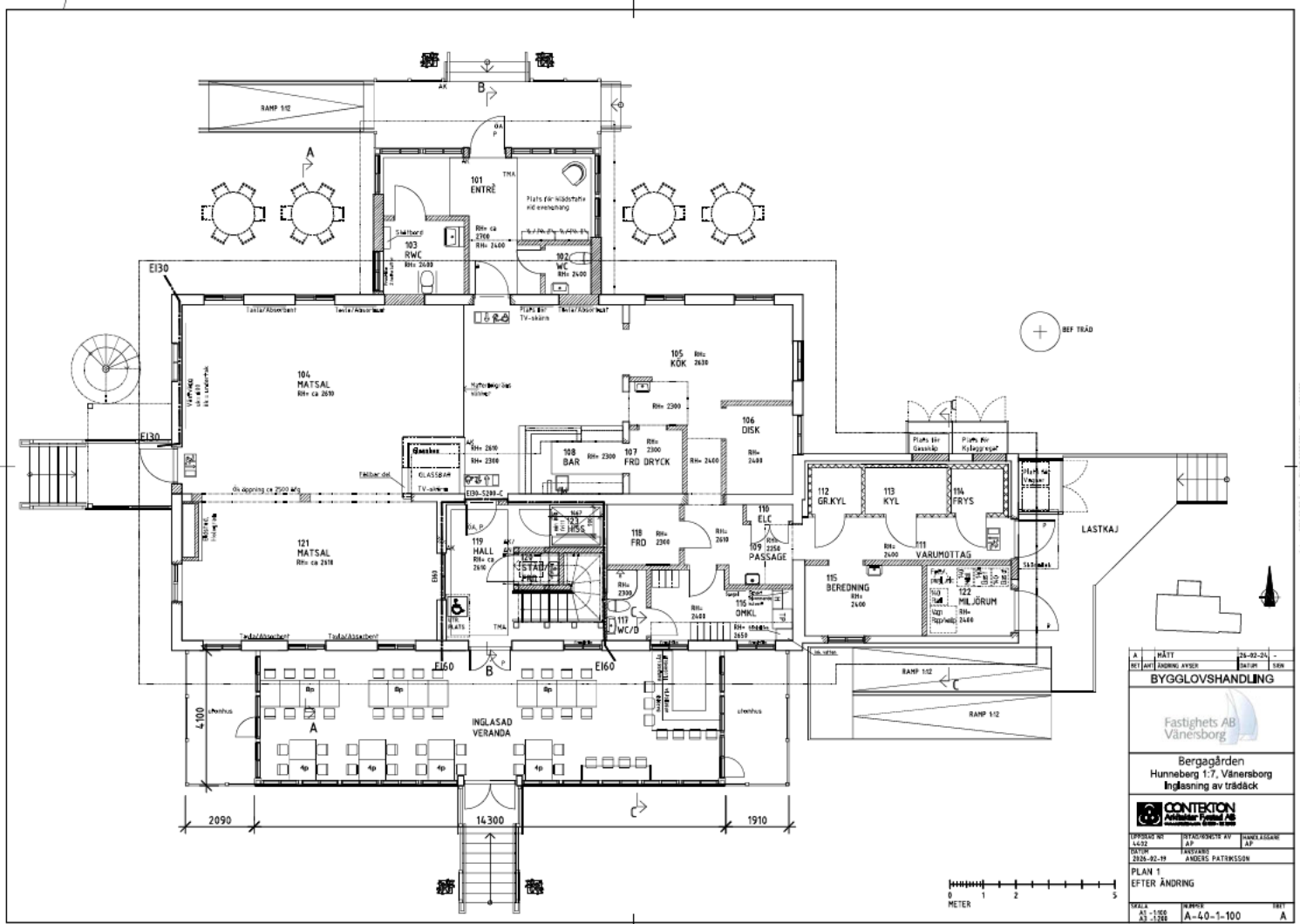
UPPDRAG NR	UTFÄRDIGADES AV	HANDLÄGGARE
44-02	AP	AP
DATUM	RITAD/KONTR	
2026-02-19	ANDERS PATRIKSSON	

FASADER
FÖRE ÄNDRING



SKALA	NUMMER	RITT
A1 -1:100 A3 -1:200	A-040-3-100	

Ankom: 2026-03-23 Ärende: 2512-2025.331 Handling: 1991902



A	MÄTT	26-02-24	-
RET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

Fastighets AB Vänersborg

Bergagården
Hunneberg 1:7, Vänersborg
Inglasning av trädäck

CONTEKTON Arkitekter Team AB

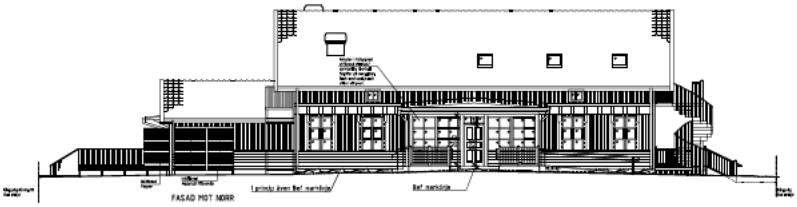
UPPDRAG NR	UTFÄRDIGADES AV	HANDLÄGGARE
44-02	AP	AP
DATUM	RITAVARE	
2026-02-19	ANDERS PATRIKSSON	

PLAN 1
EFTER ÄNDRING

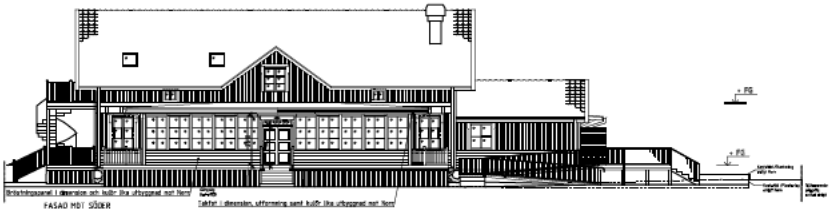
SKALA	NUMMER	REV
A1 -1:100 A3 -1:200	A-40-1-100	A

Arkiv: 2026-02-23 Arende: 2602.2025.331 Handling 1991903

FASAD MOT VÄSTER



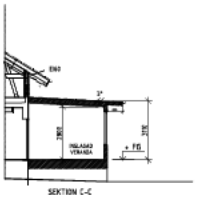
FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

FASAD MOT ÖSTER

ILLUSTRATION



SEKTION C-C

0 1 2 5 10
METER

A	MÄTT, SEKTION	26-02-23	
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN

BYGGLOVSHANDLING

Fastighets AB Vänersborg

Bergagården
Hunneberg 1:7, Vänersborg
Inglasning av trädäck

CONTEKTON Arkitekter Fyrbodal AB

UPPDRAG NR 44-02	RITAD/KONTR AV AP	HANDLÄGGARE AP
DATUM 2026-02-19	FÄRDIGMÅLAD AV ANDERS PATRIKSSON	

FASADER, SEKTION OCH ILLUSTRATION EFTER ÄNDRING

SKALA	NUMMER	INDEX
A1 - 1:100 A3 - 1:200	A-40-3-100	A

Ankom: 2026-02-23 Ärende: BYGG-2025-331 Handling 1991004

Vänersborgs kommun

Yttrande

2026-02-24

Diarienummer
BYGG.2025.320

Bebyggelseantikvarie

HUNNEBERG 1:7 , Bygglov för tillbyggnad av hotell/restaurang

Yttrande Bebyggelseantikvarie:
Med anledning av uppdaterade handlingar lämnas ett nytt yttrande i ärendet.

Historik och kulturhistoriskt värde
Bergagården har tveklöst mycket höga kulturmiljövärden och bedöms vara en särskilt värdefull byggnad mot bakgrund av sin historia som skola för skogsbruk och jakt samt för sitt välbevarade yttre. Byggnaden uppfördes 1860 och har haft en stor betydelse för lokalhistorien kring Halle- och Hunnebergs skogar som varit rika på vilt och utgjort goda jaktmarker för människor, inte minst kungligheter, under lång tid.
Det senaste året har man gjort en del ändringar på huvudbyggnaden för att inhysa en ny verksamhet samt för att uppfylla de tekniska egenskapskraven som finns för brand och tillgänglighet. Dels har man gjort en tillbyggnad med entré på norrsidan, på västgaveln uppfört en balkong och trappa för utrymningsmöjligheter och vid en redan befintlig tillbyggnad mot sydöst uppfört en ramp och lastbrygga.

Sökt åtgärd
Den sökta åtgärden innebär att man vill uppföra en tillbyggnad i form av en glasveranda på byggnadens södra fasad. För ett knappt år sedan gavs bygglov för en altan som sträcker sig längs hela södra fasadens längd, initialt har man i detta ärende velat glasa in hela denna altan.

Sökande har efter dialog med byggnadsförvaltningen och kommunens bebyggelseantikvarie valt att göra ändringar i sin ansökan gällande materialval, volym och detaljeringsgrad. Man söker nu för en veranda med traditionell utformning som är mindre än det man tidigare föreslagit. Istället för en aluminiumkonstruktion med skjutdörrspartier föreslår man nu en glasveranda med bröstning och sidohängda träfönster med genomgående spröjs.

Bedömning
Förslaget innehåller flera välanpassade inslag, där materialval, färgsättning och detaljeringsnivå möter de kulturhistoriska kvaliteter som byggnaden har idag. Genom att dra in tillbyggnadens volym så att den inte täcker byggnadens hela längd skapas större möjlighet att uppleva den ursprungliga byggnadens volym. Detta frilägger också ett fönster och fasaddetaljer på vardera sidor om tillbyggnaden så att viktiga karaktärsgivande drag fortsatt kommer vara synliga för allmänheten. För att helt möta förvanskningsförbudet bör tillbyggnaden dras in ytterligare i bredd så att den frilägger ytterligare ett fönster på vardera sidor.

Vid en bedömning av om en åtgärd är varsam (8 kap. 17 § PBL) eller förvanskande (8 kap. 13 § PBL) görs en avvägning kring vad byggnaden tål. Två olika åtgärder skulle som enskilda ingrepp i en miljö kunna bedömas som varsamma och inte förvanskande, men tillsammans ha så stor påverkan att de inte längre kan anses uppfylla kraven. Sammantaget har man i dagsläget gjort tillägg på byggnadens alla sidor. På den aktuella sydsidan har man byggt en altan som sträcker sig

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Hemsida
462 85	Sundsgatan 29	0521-72 10 00	byggnad@vanersborg.se	www.vanersborg.se

längs hela fasaden, denna skymmer byggnadens naturstensgrund men låter resterande fasad vara synlig för allmänheten. Då man nu vill addera en tillbyggnad på altanen som skymmer stora delar av fasaden bör de delar av altanen som ligger vid sidorna av verandan monteras ner så att fasaden här blir fullt synlig på sidorna från mark till takfot. Bakgrunden till detta är att man då frilägger delar av naturstensgrunden som är en av byggnadens tydligaste signalement för dess ålder, men också för att man kan urskilja och uppleva den ursprungliga byggnadens volym.
Att ha altan och veranda tillsammans hör dessutom inte till traditionell byggnadskultur.

Slutsatsen är att man gjort en hel del positiva anpassningar för att möta varsamhetskravet och ta hänsyn till förvanskningsförbudet, men att man inte når hela vägen fram då den tidigare uppförda altanens storlek inte justeras och anpassats efter den nya tillbyggnaden.
Bygglov avstyrks.

Övrig information:
Boverkets författningssamling (BFS 2024:12) förtydligar att man vid en bedömning om kravet på varsamhet 8 kap 17§ PBL är uppfyllt ska hänsyn tas till hur åtgärden respekterar byggnadens karaktär avseende.

1. proportioner, form och volym,
2. materialval och utförande,
3. färgsättning, samt
4. detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Då den aktuella byggnaden på Hunneberg 1:7 har ett särskilt kulturhistoriskt värde får man inte heller bryta mot förvanskningsförbudet 8 kap 13§ PBL. Boverkets författningssamling (BFS 2024:12) säger att man för att undvika förvanskning

1. inte får förändra byggnadens karaktärsdrag
2. inte skada de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden

TJÄNSTESKRIVELSE

Diarienummer
BYGG.2025.380

Handläggare
Madeleine Herrman

Ansökan om förhandsbesked

Fastighet: BRÄTTE 1:2, VÄNERSBORG

Ärendet avser: Förhandsbesked för nybyggnad av vårdlokaler

Sökande: [redacted]

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked om att den sökta åtgärden kan tillåtas. Bygglov kan därför påräknas. Nedanstående villkor gäller.

Villkor
Förhandsbeskedet gäller för redovisad omfattning, placering och huvudsaklig utformning enligt ansökan.

Dessutom gäller följande villkor för att bygglov ska kunna ges:

- Byggnationen ska utformas och anpassas till landskapsbilden och områdets byggnadstradition samt natur- och kulturvärdena på platsen, så att en god helhetsverkan uppnås.

Beslutet fattas med stöd av stöd av 9 kap. 74 och 104 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet
Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. 4 och 5 §§ angående markens lämplighet och 8 kap. 9 § PBL angående byggnationens lämplighet med hänsyn till landskapsbild samt natur- och kulturvärden.

Avgifter enligt fastställd taxa A11.2 (faktureras separat): Förhandsbesked 20 609 kr

Handlingar som ingår i beslutet:
Situationsplan, 2026-02-11

Upplysningar till sökanden
Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft. Detta framgår av 9 kap. 42 § PBL.

Åtgärderna kräver strandskyddsdispens.

Uppgradering av vattenmätarplats kräver anmälan till Kretslopp & vatten.

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser förhandsbesked. Sökanden planerar nybyggnad av vårdlokal i två plan om cirka 920 kvadratmeter byggnadsarea med 16 vårdplatser för ungdomar. Ny parkeringsyta med cirka 70 parkeringsplatser anläggs.

Förutsättningar

Planförhållanden

Området ligger utanför detaljplan. Översiktsplan ÖP17 anger B1 och S7 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.

S7 - inflygningszon som innebär bland annat att ingen byggnation bör tillåtas som innebär intrång i flygplatsens hinderbegränsande ytor enligt Transportstyrelsens föreskrifter.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg-Vargön från 2023 anger samhällsinstitution med rekommendationer:

Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner, men området kan även användas för parker, bostäder, kontor, handel och annan service.

Planeringsunderlag

Strandskydd: Vänern, Vassbotten, 300 meter

Yttranden

Kretslopp & vatten: fastighetens mätarplats behöver uppgraderas för att kunna ge korrekt flöde till alla lägenheter. Begäran om förändring av fastighetens VA-installation behöver inkomma till Kretslopp & vatten. Fastighetsägaren ansvarar för att uppdatera vattenmätarplatsen så att Kretslopp & vatten kan sätta dit en tredje parallellkopplad mätare.

Lantmäteriet: har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: har inget att erinra mot att bygglov ges för föreslagen åtgärd utifrån påverkan på naturvärden.

Yttranden - kända sakägare/andra berörda boende

Berörda sakägare på fastigheten [redacted] har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL). Inga synpunkter har framförts.

Bedömning

Fastigheten styckades av 1939 och bebyggdes med Brättegårdens skolhem för flickor. Det har sedan dess bedrivits likartad verksamhet på platsen i drygt 85 år. Numer bedriver Statens institutionsstyrelse ett ungdomshem med trettiotalet vårdplatser med tillhörande skola. Verksamhetsutövaren har uttryckt ett stort behov av fler och bättre verksamhetsanpassade vårdplatser. Sökt åtgärd avser ny verksamhetslokal i två plan om cirka 920 kvadratmeter byggnadsarea med möjlighet till ytterligare 16 vårdplatser.

Föreslagen placering innebär att en stor del av de befintliga parkeringsplatserna tas i anspråk. En ny parkeringsyta med 70 parkeringsplatser kommer därför att anläggas.

Enligt översiktsplanens rekommendation ligger den berörda platsen inom flygplatsens hindersbegränsande ytor. Det innebär bland annat en höjdbegränsning på cirka +86. Marken vid den planerade byggnationen är flack och ligger kring +53. Byggnation om två våningar bedöms inte inkräkta i den hindersbegränsande ytan för flygplatsen.

Den fördjupade översiktsplanen anger att det huvudsakliga ändamålet för markanvändningen ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner. Av den fördjupade översiktsplanen framgår det att markområdet även kan användas till parker, bostäder, kontor, handel och annan service. Väster om fastigheten Brätte 2:1 är ett utvecklingsområde avsatt för fortsatt utökning av verksamheten. Vid utveckling av området behöver hänsyn tas till bland annat en framtida strandpromenad, naturvärden och geoteknik. Föreslagna åtgärder är placerade på den västra delen av fastigheten och bedöms därför förenlig med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer avseende utvecklingen av området.

Underlag

Ansökan, 2026-12-18
Yttrande, Kretslopp & vatten, 2026-02-16
Yttrande, lantmäteriet, 2026-02-
Yttrande, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2026-02-23

Bilagor

Bilaga 1: Handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2: Yttranden:
- Kretslopp & vatten

Sändlista

Beslutet skickas:
Sökande

Meddelande om beslutet per brev:
Sakägare till fastigheten [redacted]

Orienteringskarta 1

Flygfoto

0 50 100m

SKALA 1:1000

ALLMÄNNA ANVISNINGAR

FASTIGHETSGRÄNS

BEFINTLIG BYGGNAD

NY BYGGNAD

BYGGNAD 017, 025 OCH 008 RIVS.

HÖJDKURVOR INNANFÖR FASTIGHETSGRÄNS ÄR REDOVISADE SOM 1-METERSKURVOR. HÖJDKURVOR UTANFÖR FASTIGHETSGRÄNS ÄR REDOVISADE SOM 5-METERSKURVOR.

BEFINTLIGA BYGGNADER

001 HUVUDBYGGNAD/ADMINISTRATION
002 GYMNASTIKSKOLA
003 FRITIDSHUS
004 FASTIGHETSBYRÅ
005 TRÄNINGSLÄGENHETER
006 VILLAN
007 FÖRRÅD/PUMPHUS
008 HÖJDEN
009 FRIDA
010 SKOLBYGGNAD
017 VAGNSLIDER (RIVEN)
020 KULLEN
021 VASEN
022 STRANDEN
023 NYCKELHUS
024 FÖRRÅD
025 BOSTADSPAVILJONG

A	Mått ändrade och översättning	2026-01-08	LS
REF	Ändringsbeskrivning	DATUM	SIGN

FÖRHANDSBESKED BYGGLOV

SPECIALFASTIGHETER

SIS BRÄTTEGÅRDEN

BRÄTTE 1:2, VÄNERSBORG KOMMUN

X A HÄLLÉN ARKITEKTER AB 019-670 80 60

UPPDRAGSNR 1509R/07	RITAD/KONTROLL AV F. KHAVARI	GRANSKAD/GODK L. SUNDÉN
DATUM 2026-01-08	SKALA 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)	GODKÄND L. ALTILIA

SITUATIONSPLAN

FÖRSLAG

OBJEKTNR P0902	RITNING A-01-1-0001	REV A

Specialfastigheter Sverige AB

Vänersborgs kommun

Remiss

2026-02-12

Diarienummer
BYGG.2025.380

Handläggare
Madeleine Herrman

INTERNT
KRETSLOPP OCH VATTEN

BRÄTTE 1:2 , Förhandsbesked för nybyggnad av vårdlokaler

Typ av remiss:	**Svar senast:** **2026-02-26**

Avseende: Tillkommande 16 lägenheter

Fastighetens mätarplats behöver uppgraderas för att kunna ge korrekt vattenflöde till alla lägenheter.
Fastighetsägaren skall inkomma med Begäran om förändring av fastighetens VA-installation från 2 x 2,5 m³ till 3 x 2,5 m³, till Kretslopp & Vatten.

Fastighetsägaren är själv ansvarig för att uppdatera vattenmätarplatsen, så Kretslopp & Vatten kan sätta ditt en tredje parallellkopplad mätare.

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: Vänersborg Datum: 2026-02-16

Underskrift: [redacted] Telefon: 0521-721204

Namnförtydligande: Anna Edvartsen

Ankom: 2026-02-16 Ärende: BYGG.2025.380 Handling: 1990003

Vänersborgs kommun

Remiss

2026-02-12

Diarienummer
BYGG.2025.380

Handläggare
Madeleine Herrman

MILJÖ- OCH HÄLSA
SUNDSGATAN 29
462 85 VÄNERSBORG

BRÄTTE 1:2 , Förhandsbesked för nybyggnad av vårdlokaler

Typ av remiss:	**Svar senast:** **2026-02-26**

Avseende: Naturvärden

Svar skall vara inlämnat till kommunen senast enligt angivet datum.

☒ Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot att bygglov ges för föreslagen åtgärd utifrån naturvärden.

☐ framför erinran (kan med fördel skrivas på baksidan av detta yttrande)

Ort: Vänersborg Datum: 2026-02-23

Underskrift [redacted] Telefon: 0521-727230

Namnförtydligande: MATHILDA NYQVIST

Ankom: 2026-02-23 Ärende: BYGG.2025.380 Handling: 1990762

Lantmäterimyndigheten
i Vänersborgs kommun

YTTRANDE
2026-02-24
Diarienummer KLM.2026.4

Byggnadsnämnden

Vänersborgs kommun

Remissyttrande gällande Brätte 1:2, Förhandsbesked för nybyggnad av vårdlokaler

Ert dnr: BYGG.2025.380

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Ankom: 2026-02-24 Ärende: BYGG.2025.380 Handling: 1990991

Fastställd datum
2026-02-25

Diarienummer
BN.2025.85

Handläggare
Jesper Bagger Nordberg

Mottagare
Byggnadsnämnden

Remiss av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom bilagt yttrande daterat 2026-02-16 och översänder detsamma till Kommunstyrelsen för vidare behandling.

Byggnadsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Regeringen har remitterat en utredning som syftar till att stärka förutsättningarna för en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildningsverksamhet i hela landet. Utredningen berör både Lantmäteriet (statlig lantmäterimyndighet) och de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM). Vänersborgs kommun har beretts möjlighet att yttra sig och kommunstyrelsen har i sin tur remitterat ärendet till Byggnadsnämnden. Yttrandet tar ställning till hur förslagen påverkar KLM:s uppdrag, samverkan i samhällsbyggnadsprocessen, ekonomi, tillsyn och service till sakägare.

Förslagen som innebär ett större ansvarstagande för Lantmäteriets som stödjande myndighet samt möjligheten att lägga merkostnader på sakägare som i otillbörligt syfte begär överlämning till Lantmäteriet tillstyrks. Övriga förslag bedöms sammantaget försvaga KLM:s verksamhetsförutsättningar, försämra samverkan och ge svårförutsägbara ekonomiska konsekvenser, vilket riskerar att motverka utredningens mål.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Utredningen föreslår ett förtydligat statligt ansvar där Lantmäteriet ska tillhandahålla utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner och tekniska handläggningsstöd, samt följa upp och redovisa resultat för samtliga lantmäterimyndigheter. Vidare föreslås obligatorisk användning av Lantmäteriets ärendehanteringssystem och andra tekniska stöd för KLM. Utredningen skärper också tillståndsvillkoren för KLM (verksamhetsomfattning, bemanning, lokalisering och uppföljning). Den föreslår en uttömmande lista över vilka uppdrag KLM får utföra, och att omfattningen av dessa inte får påverka förrättningsverksamhetens handläggningstider negativt. Tillsynen föreslås ligga kvar hos Lantmäteriet. Flera förslag framförs kring överlämning av ärenden och avgiftsregleringen ändras (förbud mot lägre avgifter än Lantmäteriets samt fasta avgifter upp till 20 timmars handläggning).

Förtydligandet av Lantmäteriets ansvar vad avser dess stödjande funktionen att tillhandahålla handledningar, rutiner och övergripande stöd välkomnas.

Ett gemensamt ärendehanteringssystem kan gynna likvärdighet, men utredningen saknar redovisning av kostnadsfördelningen och ekonomiska konsekvenser. Yttrandet hänvisar till

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-25, BN.2025.85

den gemensamma hemställan (13 mars 2024) från Lantmäteriet och SKR om ett nationellt handläggningsstöd med full anslagstäckning som en mer ändamålsenlig väg framåt.

Skärpta krav på omfattning och bemanning riskerar att avveckla fungerande KLM utan att utredningen visat på kvalitetsbrister. Förslagen kan slå särskilt hårt mot mindre enheter, vilket påverkar lokal närvaro, kontinuitet och kompetensuppbyggnad.

Begränsningar i KLM:s arbetsuppgifter och krav på att uppdrag inte får påverka förrättningars handläggningstider riskerar att minska KLM:s medverkan i planering och genomförande. Detta försvagar helhetssynen mellan detaljplan, genomförandefrågor och efterföljande förrättningar – vilket risker leda till längre ledtider för hela processen. Yttrandet framhåller att KLM:s tidiga deltagande skapar effektivitet och kvalitet för framtida förrättningar, och att en isolering av fastighetsbildningen från kommunens övriga processer är kontraproduktiv.

Att låta Lantmäteriet kvarstå som tillsynsmyndighet samtidigt som myndigheten handlägger ärenden och yttrar sig i tillståndsfrågor innebär en rollkonflikt. Yttrandet pekar på behovet av oberoende tillsyn som innefattar samtliga lantmäterimyndigheter för att stärka legitimitet och rättssäkerhet över tid.

Obligatoriska överlämnanden (statliga sökande och ärenden med säkerhetsskydds-bedömning) minskar KLM:s ärendeportfölj, vilket påverkar ekonomisk stabilitet och kompetensbredd. Samtidigt hanterar kommunen ändå plan-, bygg- och infrastrukturfrågor kring samma projekt, vilket skapar glapp mellan planering och förrättning.

Det föreslås att sakägare som i otillbörligt syfte begär överlämning till Lantmäteriet ska stå för merkostnaderna. Det ses som ett steg i rätt riktning, men kritiseras för att inte gå längre, exempelvis genom att avvisa sena eller passiva begäranden.

Utredningen lämnar inga förslag som möjliggör att inrätta KLM i samverkan mellan kommuner och för befintliga KLM att samverka vilket bedöms som en brist. Detta är särskilt problematiskt då övriga förslag riskerar att försämra de ekonomiska förutsättningarna och därmed öka behovet av samverkan.

Förbud mot lägre avgifter än Lantmäteriets och införandet av fasta avgifter för ärenden under 20 timmar riskerar snedvridningar. Kostnaden för sakägarna kan bli oproportionerligt hög i vissa fall. Samtidigt sätts nivåerna huvudsakligen utifrån Lantmäteriets egna kostnadsförhållanden, vilket kan ge över- eller underskott för KLM med annan ärendemix. Sammantaget är de ekonomiska konsekvenserna svårförutsägbara i nuvarande form.

Underlag

En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten, SOU 2025:98

Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut (2025/26:RFR2)

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-25, BN.2025.85

Bilagor

Yttrande

Sändlista

Kommunstyrelsen

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-25, BN.2025.85

2026-02-16

Dnr: BN.2025.85
Ert Dnr: LI2025/01713

Handläggare
Jesper Bagger Nordberg
jesper.baggernordberg@vanersborg.se
0521-72 13 10

Mottagare
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

Svar på remiss av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Bakgrund

Vänersborgs kommun har, som en av flera kommuner, inbjudits att yttra sig över rubricerad remiss. Kommunstyrelsen har skickat ärendet på remiss till byggnadsnämnden.

Sammanfattning av yttrande

Yttrandet behandlar utredningens förslag om förändringar i ansvar, organisation och regelverk för den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Det är positivt att statens övergripande ansvar tydliggörs och att Lantmäteriets stödjande roll stärks. Möjligheten att belasta en sakägare som otillbörligt begär överlämning till Lantmäteriet med de merkostnader detta medför bedöms som ett litet steg i rätt riktning.

Däremot avstyrks förslag som innebär obligatorisk användning av statliga ärendehanteringssystem utan att ekonomiska konsekvenser har utretts. Vidare avstyrks skärpta tillståndskrav för kommunala lantmäterimyndigheter, vilka riskerar att leda till nedläggningar trots att det saknas belägg för bristande kvalitet i verksamheterna. Förslag som begränsar kommunala lantmäterimyndigheters arbetsuppgifter bedöms försvaga deras integrerade roll i samhällsbyggnadsprocessen och försämra verksamhetens effektivitet. Att tillsynen även fortsättningsvis föreslås utövas av Lantmäteriet bedöms problematiskt med hänsyn till de tydliga rollkonflikter som föreligger. Förslag om överlämning av vissa ärenden till Lantmäteriet bedöms medföra negativa verksamhetsmässiga konsekvenser, medan förändringar av avgiftssystemet medför effekter som är svåra att överblicka.

Sammantaget bedöms utredningens förslag motverka sitt syfte och i stället försvaga de kommunala lantmäterimyndigheternas förutsättningar att bidra till en effektiv och sammanhållen samhällsbyggnadsprocess.

Yttrande

Statens övergripande ansvar

Utredning föreslår att statens övergripande ansvar ska förtydligas genom en ny bestämmelse 5 a § förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet. Förtydligandet innebär att Lantmäteriet ska ansvara för att tillhandahålla utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande övergripande stöd, ärendehanteringssystem och andra tekniska handläggningsstöd som ska vara tillgängliga

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

för och användas i all förrättningsverksamhet i hela landet samt att följa upp och redovisa resultatet av alla lantmäterimyndigheters verksamhet.

Efter senaste decenniets utveckling där Lantmäteriet i högre grad vänt sig inåt och därmed också skalat ned sitt stöd utåt är det positivt att man förtydligar Lantmäteriets stödjande roll. Utvecklingen har visserligen stärkt samverkansformen och kompetensutbytet mellan de kommunala lantmäterimyndigheterna. Men när Lantmäteriet allt oftare är frånvarande gemensamma forum försämras förutsättningarna för enhetligheten och rättssäkerheten i hela landet.

Föreslagen ny bestämmelse *5 a § förordningen med instruktion för Lantmäteriet* tillstyrks i den del som avser ”*Lantmäteriet ska ansvara för att tillhandahålla utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande övergripande stöd*”.

Ärendehanteringssystem

Vad gäller Lantmäteriets ansvar att tillgängliggöra ett ärendehanteringssystem och andra tekniska handläggningsstöd föreslås samtidigt än ändring av 2 § första stycket punkt 5 lagen om (1995:1393) kommunal lantmäterimyndighet att kommunala lantmäterimyndigheter måste använda sig av dessa. I grunden är det positivt att myndigheterna har ett gemensamt ärendehanteringssystem men hur kostnadsfördelningen ska se ut och vilka ekonomiska konsekvenser som uppstår saknas. Detta behöver först analyseras och tydliggöras.

Förslaget om ändring i *2 § första stycket punkt 5 lagen om kommunal lantmäterimyndighet* avstyrkts.

Frågan om ett nytt ärendehanteringssystem för de kommunala lantmäterimyndigheterna är dock högaktuell då de gamla systemen snart tas ur drift. Den 13 mars 2024 lämnade Lantmäteriet tillsammans med Sveriges Kommuner och Regioner in en hemställan *”om stärkta förutsättning för utveckling och användning av ett nationellt handläggningsstöd för fastighetsbildningsverksamheten i Sverige”* till Regeringskansliet. Där föreslår man att Lantmäteriet ges i uppdrag att utveckla och tillhandahålla ett tekniskt stöd för fastighetsbildningsverksamheten till samtliga lantmäterimyndigheter med fullständig anslagstäckning för att skapa de rättsliga förutsättningarna. Härmed understryks att frågan fortfarande är viktigt och önskar att man i stället går vidare med hemställan.

Tillstånd till kommunal lantmäterimyndighet

Utredningen föreslår ändringar av 2 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet som dels kommer försvåra bildandet av nya kommunala lantmäterimyndigheter, dels leda till att befintliga lantmäterimyndigheter behöver upphöra med sin verksamhet. De föreslagna ändringarna i bestämmelsens första stycket punkt 3-4 om verksamhetens omfattning och antal medarbetare ska enligt utredningen tolkas med utgångspunkt från den praxis som Regeringen över tid har tillämpat i ansökningsärenden av nya kommunala lantmäterimyndigheter.

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

Nämnda praxis är betydligt stramare än när majoriteten av kommunala lantmäterimyndigheter bildades i slutet av 90-talet vid lagens tillkomst. Flera kommunala lantmäterimyndigheter hade inte funnits idag om praxisen då varit densamma. Utredningen föreslår att Lantmäteriet som tillsynsmyndighet ska följa upp om kommunala lantmäterimyndigheter fortlöpande uppfyller dessa nya villkor. Detta kommer oundvikligen innebära att tillstånd återkallas för några av landets lantmäterimyndigheter. Det är mycket beklagligt att detta blir en konsekvens, särskilt med tanke på att det inte har angivits vare sig i denna eller tidigare utredningar att kommunala lantmäterimyndigheter fungerar bristfälligt.

Enligt 2 § första stycket punkt 3 lagen om kommunal lantmäterimyndighet föreslås dessutom att en kommunal lantmäterimyndighet ska vara organiserad så att lokaler och medarbetare är oberoende i förhållande till kommunen. Utredningen anser att det inte räcker att myndigheten faktiskt agerar objektivt, utan att den även måste uppfattas som objektiv av utomstående.

Det saknas dock en tydlig förklaring av vad kravet på oberoende lokaler konkret innebär, annat än att lokalerna ska vara tydligt avgränsade. Om innebörden är att ingen annan kommunal personal får vistas i samma lokaler innebär det betydande logistiska och ekonomiska konsekvenser för kommunen. Även om Vänersborgs lantmäterimyndighet erbjuder obokade besök alla vardagar är det mycket få kunder som faktiskt besöker myndighetens kontor. De flesta möten sker antingen ute i fält eller i ett sammanträdesrum.

Förändringen riskerar därför att leda till orimliga kostnader och/eller omfattande åtgärder i förhållande till ett syfte som bedöms ge mycket begränsade effekter. Det är dessutom svårt att förstå varför just lantmäterimyndigheten ska behöva framstå som en myndighet med högre grad av integritet än andra kommunala verksamheter som också bedriver myndighetsutövning.

Förslaget om ändring i *2 § första stycket punkt 3-4 lagen om kommunal lantmäterimyndighet* avstyrkts.

Kommunala lantmäterimyndigheters arbetsuppgifter

Utredningen föreslår att *”myndighetsservice i anslutning till förrättningsverksamheten”* enligt 2 § första stycket punkt 2 lagen om kommunal lantmäterimyndighet tas bort och ersätts med *”uppdragsverksamhet”* i ny bestämmelse (5 a §). Den nya bestämmelsen utgör en uttömmande lista över de arbetsuppgifter som en kommunal lantmäterimyndighet får syssla med. Dessa arbetsuppgifter får dessutom inte inverka negativt på handläggningstiderna i förrättningsverksamheten. Vidare avser tidigare nämnd ändring i 2 § första stycket punkt 3 att kommunala lantmäterimyndigheter ska erhålla full kostnadstäckning genom avgifter och eventuella uppdrag.

Förslagen innebär att den integrerade roll i samhällsbyggnadsprocessen som de kommunala lantmäterimyndigheterna har idag kommer tillintetgöras. Myndighetens rådgivande funktion gentemot kommunens övriga verksamheter inskränkts till konsultinsatser som antingen får utföras i begränsad omfattning eller inte alls. Eftersom

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

omfattningen inte får innebära negativ inverkan på förrättningars handläggningstider råder en oklarhet i när myndigheten får ta sig an dessa uppdrag.

När kommunala lantmäterimyndigheter bistår planverksamheten med dess kompetens är givetvis ett av syftena att framtida förrättningar ska handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt. Men allt arbete som läggs ned på *"morgondagens förrättningar*" kommer givetvis påverka i någon mån det som görs idag. Det utredningen inte ger svar på är när omfattningen kan anses bli negativ.

Utifrån civilutskottets rapport *2025/26:RFR2, Uppföljning av tre bostadspolitiska beslut,* tydliggörs skillnaden i hur kommuner upplever lantmäterimyndigheters åtaganden och samarbetet i planprocessen. En majoritet av kommuner med kommunal lantmäteri-myndighet (KLM) anser att det fungerar "*mycket bra"*. Åsikterna bland kommuner utan kommunal lantmäterimyndighet (Lantmäteriet) är desto mer sprida.

Tabell 3.4 Kommunernas bedömning av hur lantmäterimyndigheten lever upp till sina åtaganden och hur samarbetet fungerar

Andel (procent) per svarskategori

	Mycket dåligt	Ganska dåligt	Varken eller	Ganska bra	Mycket bra
Bedömning av åtagande					
Alla kommuner	1	16	23	38	22
Lantmäteriet	1	19	26	40	13
KLM	0	0	4	25	71
Upplevelse av samarbete					
Alla kommuner	5	18	24	35	19
Lantmäteriet	6	21	28	37	9
KLM	0	0	4	25	71

Källa: Riksdagsförvaltningen, kommunenkät om planarbete.

Resultatet ger uttryck för kommunala lantmäterimyndigheters möjligheter och arbetssätt som rimligtvis borde värnas om snarare än att begränsas. Att lantmäterimyndigheters personal gör mer än bara förrättningar är positivt, deltagande i planarbetet stärker kompetensen och skapar en helhetsbild av samhällsbyggnadsprocessen som i slutänden kommer till gagn för sakägarna.

Föreslagen ny bestämmelse *5 a § lagen om kommunal lantmäterimyndighet* avstyrks.

Tillsyn av kommunala lantmäterimyndigheter

Utredningen föreslår att tillsynsrollen ligger kvar hos Lantmäteriet. Detta innebär att Lantmäteriet fortfarande är i betydande rollkonflikt då de även är handläggande myndighet samt ensam myndighet som yttrar sig vid tillståndsansökningar om bildande av kommunala lantmäterimyndigheter. I beaktande att Lantmäteriet varit med och format rådande praxis för tillståndsgivande och med tanke på att myndigheten nu själv drabbas av varsel blir det särskilt oroväckande hur och om Lantmäteriet kan hålla isär sina roller. Det är således beklagligt att man inte föreslår en oberoende myndighet som utför tillsyn över samtliga lantmäterimyndigheter, Lantmäteriet likaså.

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

Överlämning av ärenden till Lantmäteriet

Utredningen föreslår ett andra stycke i 4 kap. 7 § fastighetsbildningslagen som innebär att förrättningar där en statlig myndighet eller ett statligt helägt bolag är sökande ska överlämnas till Lantmäteriet. Vidare föreslås en ny punkt (pkt. 5) i 5 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet att en ansökan som ges in där förrättnings-handläggningen kan antas omfattas av bestämmelser i säkerhetsskyddslagen ska överlämnas till Lantmäteriet utan dröjsmål.

Förslaget leder till en minskad mängd förrättningar hos de kommunala lantmäteri-myndigheterna och ger sämre förutsättningar till ekonomisk stabilitet och upprätthållande av kompetens för vissa typer av ärenden. Kommunens övriga verksamheter inom samhällsbyggnadsprocessen kommer fortsatt hantera, pröva och planera ärenden som berör dessa sökanden. Det skapas således en lucka inom samhällsbyggnadsprocessen med följden att sammanhanget förloras. Säkerhetskänslig information kommer dessutom i högre grad spridas mellan fler aktörer.

I stället för att påtvinga överlämning i vissa fall vore ett rimligare förslag att öppna upp för fler möjligheter till överlämning i dialog och samförstånd mellan myndigheterna.

Föreslagna bestämmelser *4 kap. 7 § andra stycket fastighetsbildningslagen* och *5 § första stycket punkt 5 lagen om kommunal lantmäterimyndighet* angående överlämningar avstyrks.

Överlämning när kommun är sakägare

Utredningen föreslår ett nytt tredje stycke i 4 kap. 7 a § fastighetsbildningslagen som handlar om sakägares möjlighet att begära överlämning till Lantmäteriet när kommunen är sakägare i en förrättning. Enligt bestämmelsen ska sakägare som begär överlämning i uppenbart otillbörligt syfte betala de ökade förrättningskostnaderna som överlämningen kan innebära. Det är positivt att en sådan handling kan innebära konsekvenser som begränsas enbart till den sakägaren som åsamkat kostnadsökningen.

Det är dock oklart varför man nöjer sig där. Likadant hur jävsfrågor hanteras enligt 4 kap. 6 § första stycket fastighetsbildningslagen borde underlåtenhet att begära överlämning inom en rimlig tidsfrist ogillas.

Föreslagen bestämmelse *4 kap. 7 a § tredje stycket fastighetsbildningslagen* tillstyrks, det är ett steg i rätt riktning men beklagligt att man inte valt att gå längre.

Samverkan

Utredningen lämnar inga förslag som möjliggör för kommuner att inrätta kommunala lantmäterimyndigheter i samverkan eller som möjliggör kommunala lantmäteri-myndigheter att samverka inom fastighetsbildning vilket är beklagligt. Med övriga förslag som innebär skärpta finansieringsmöjligheter genom uppdrag och anslag samt lägre förrättningsintäkter på grund av att fler ärenden ska överlämnas ökar i stället behovet av samverkan.

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

Kommunala lantmäterimyndigheters avgifter

Utredningen föreslår genom ändring av 14 § förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar att kommunala lantmäterimyndigheter inte längre får tillämpa lägre avgifter än Lantmäteriet. I grunden är det positivt med en gemensam taxa och hitintills något som kommunala lantmäterimyndigheten i Vänersborg alltid har tillämpat.

Efter Lantmäteriets senaste förslag om höjda avgifter för 2026, särskilt sådana fasta avgifter som hänförs till de administrativa delarna, finns dock en tveksamhet kring ifall det är rimligt att inte kunna göra avsteg i vissa fall. Det är svårt att inte dra slutsatsen att Lantmäteriets fokus på teamhandläggning och där varje kontor kan handlägga över hela landet bidrar till en kostnadsdrivande administration. En administrativ påfrestning som de flesta kommunala lantmäterimyndigheter inte i det närmelsevis har.

Innan införandet av en sådan bestämmelse borde man också säkerställa att avgifternas nivåer och konstruktioner inte bara tar hänsyn till en myndighets organisering och behov utan allas.

Förslaget om ändring i *14 § förordning om avgifter vid lantmäteriförrättningar* avstyrks.

Fast avgift för vissa förrättningar

Utredningen föreslår ett andra stycke i 4 § förordning om avgifter vid lantmäteri-förrättningar som innebär att handläggning som medför högst 20 timmars arbete ska tas ut med ett fast belopp. Detta gäller oavsett om förrättningen avslutas med ett beslut om genomförande eller avslutas med inställelsebeslut.

Det är oklart om utredningen menar att en och samma avgift ska gälla för samtliga av dessa förrättningar och oavsett utgång eller om Lantmäteriet får definiera flera avgiftsnivåer för förrättningstyper och utgång. Ifall det är det förstnämnda kommer avgiften sannolikt behöva bestämmas till en nivå som innebär att kostnaden för inställda förrättningar blir väldigt hög jämfört med arbetskostnaden för att ta höjd för majoriteten av förrättningar som genomförs. En sådan konstruktion kan innebära ett väldigt högt risktagande för den som vill få sin sak prövad.

Ifall Lantmäteriet i stället får definiera olika avgiftsnivåer utifrån vissa tydliga kriteriet så kan det innebära en positiv trygghet för sakägarna men troligtvis också att dessa förrättningar initialt blir dyrare.

En problematik är hur avgiftsnivån/-erna ska anpassas och finjusteras. Eftersom det blir Lantmäteriets uppgift att bestämma avgiften/-erna så blir det i första hand utifrån sina egna kostnader och förrättningsförhållanden som nivån sätts. Det kan ge oväntade över- eller underskott för övriga lantmäterimyndigheters ekonomier ifall andelen förrättningar som träffas av fasta belopp avsevärt skiljer sig från Lantmäteriet.

Föreslagen bestämmelse *4 § andra stycket förordning om avgifter vid lantmäteri-förrättningar* avstyrks då konsekvenserna är för svåra att förutse.

Samlad bedömning

Utredningens uppdrag är att stärka förutsättningarna för både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna att bedriva en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildningsverksamhet i hela landet. De föreslagna åtgärderna bedöms dock sammantaget få motsatt effekt för de kommunala lantmäterimyndigheterna genom ökade begränsningar och försämrade verksamhetsförutsättningar, med risk för att fungerande verksamheter behöver avvecklas.

Förslagen innebär att kommunala lantmäterimyndigheters möjlighet att delta i kommunens övriga samhällsbyggnadsarbete begränsas, vilket försvagar deras integrerade roll i processen. Fastighetsbildningsverksamheten behandlas i hög grad som en isolerad funktion, utan tillräcklig hänsyn till de samlade effekterna för samhällsbyggnadsprocessen.

Kommunala lantmäterimyndigheter är i dag verksamma i kommuner där mer än hälften av landets befolkning bor och där huvudparten av bostadsbyggandet sker. I ett läge där bygg- och bostadsproduktionen förväntas öka är det av stor vikt att säkerställa genomförbara detaljplaner samt effektiva och väl fungerande samverkansformer mellan lantmäterimyndighet och kommunens övriga verksamheter, såsom plan, bygglov, gata samt vatten och avlopp. Mot denna bakgrund bedöms utredningens förslag inte tillräckligt beakta behovet av samverkan inom samhällsbyggnadsprocessen.

Benny Jonasson
Byggnadsnämndens ordförande

Handlingen upprättad av Eddie Sandin ,2026-02-16, BN.2025.85

Vänersborgs kommun
Kommunstyrelsen

DELEGERINGSBESLUT 1(1)

2025-11-19 Dnr: KS 2025/515

Handläggare
Johan Högmark
johan.hogmark@vanersborg.se

Remiss av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten

Beslut

Med ändring av delegeringsbeslut fattat 2025-11-13 rörande överlämnande av inkommen remiss beslutar kommunstyrelsen att remittera ärendet till byggnadsnämnden.

Sammanfattning

Ärende rörande remiss av betänkandet ”En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)” överlämnades till byggnadsnämnden genom delegationsbeslut daterat 2025-11-13. Byggnadsförvaltningen har identifierat att betänkandets innehåll är sådant att det kan få verkningar för kommunen som helhet. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därför att remissen bereds för besvarande av kommunstyrelsen.

Regelverk

Beslutet är fattat med stöd av delegeringsordning för kommunstyrelsen, antagen den 9 oktober 2024 § 163, punkten 2.10 - Remiss och återremiss av ärenden som ska beslutas i kommunstyrelsen eller som ska beredas för beslut i kommunfullmäktige.

Underlag

- Delegeringsbeslut daterat 2025-11-13
- Remissmissiv av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten
- Meddelande om remiss av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98)

Benny Augustsson
Kommunstyrelsens ordförande

Sändlista för beslut

Byggnadsnämnden

Ankom: 2026-02-16 Ärende: BN 2025.85 Handling: 1990082

Signature reference: 6a606986-52b1-4835-8096-57fbf5a58f27

Handläggare
Angelika Lunnari
angelika.lunnari@vanersborg.se

Mottagare

Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet - Antagande

Förslag till beslut

1) Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.
2) Byggnadsnämnden godkänner planförslaget samt föreslår att kommunfullmäktige antar Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3) Byggnadsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 9 juni 2021 § 120 att meddela positivt planbesked för ny Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborgs kommun samt att uppdra åt miljö- och byggnadsförvaltningen att ta fram förslag till ny detaljplan. Planområdet ligger söder om Vänersborgs innerstad tätt beläget mellan Eds- och Marierovägen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har genomfört planprocessen i enlighet med PBL (2010:900) via ett utökat förfarande med samråd och granskning. Planförslaget har bedömts vara av principiell beskaffenhet och större vikt för Vänersborgs kommun. Därför är förslaget att byggnadsnämnden godkänner planförslaget och kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med utökade byggrätter för träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. Dessutom koppla samman de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, med varandra. Detaljplanen skapar förutsättningar för en vidareutveckling av befintlig bensinstation som ligger i den västra delen av planområdet; direkt anslutande till sportcentrum. I samband med detaljplaneläggningen granskas också parkeringsplatserna, trafikflödet, kollektivtrafiken, den gröna infrastrukturen, utemiljön samt möjliggörande för en ökad trygghet inom och utanför planområdet.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Planförslaget har varit utställd för samråd mellan 20 nov 2023 - 15 jan 2024. Under samrådet inkom det 32 stycken yttranden. Alla yttranden sammanställdes och blev besvarade i en samrådsredogörelse.

Granskning för planförslaget var mellan 19 juni 2025 - 1 sep 2025. Under granskningen inkom det 15 stycken yttranden. Yttrandena sammanställdes och besvarades i ett granskningsutlåtande. Planförslaget har reviderats efter granskningen, men inte i sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras. De revideringar som har utförts är ny nockhöjd för den nya entrén till Idrottshuset, u-området beakom bensinstationen är

reglerad som besöksnäring, [R], och en mindre slaskbit av gällande detaljplan har inkluderats i planområdet.

Till antagandet önskade länsstyrelsen att föroreningarna inom planområdet behövde utredas ytterligare. En riskbedömning har gjorts med en utvidgad provtagning som också inkluderat Torpagärdet. Inför antagandet har två regleringar tillkommit för att säkerställa att saneringen av berörda områden blir korrekta. Utöver detta är kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, vilket är en bedömning som länsstyrelsen delar.

I slutet av 2025 har frågan om det är möjligt att bygga en räddningsstation vid Sportcentrum aktualiserats. Den aktuella platsen inom fastigheten Frigg 1, öster om arenan, är en av flera alternativa lokaliseringar som ska utredas i en förstudie som kommunstyrelseförvaltningen ansvarar för. Förstudien ska var klar under våren.

Planprocessen för detaljplanen för Sportcecntrum och Torpagärdet har nu kommit fram till antagandeskedet och ett omtag för att utreda förutsättningarna för en räddningsstation skulle kräva ytterligare utredningar och en ny granskning, vilket skulle försena processen med sex till nio månader. En räddningsstation överensstämmer inte med detaljplanens syfte som är att möjliggöra ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med utökade byggrätter för träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. Frigg 1 omfattar en byggrätt för en helt ny idrottshall och denna möjlighet skulle försvinna om området istället avsätts för en räddningsstation. Den planerade om- och tillbyggnaden av Idrottshuset (B-hallen) är beroende av att detaljplanen för Sportcentrum och Torpagärdet vinner laga kraft för att kunna få bgglov. Likaså krävs den nya detaljplanen för att kunna gå vidare med ett etableringsärende inom Sportcentrum och för att kunna bygga en skolgård till Tärnan-skolan.

Förvaltningens föreslår därför att detaljplanen för Sportcentrum och Torpagärdet antas i sin nuvarande form utan ytterligare dröjsmål.

Skulle förstudien landa i att Frigg 1 är den bästa lokaliseringen av en räddningsstation får en ny detaljplaneprocess inledas.

Eddie Sandin
Förvaltningschef

Bilagor
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Utvecklingsprogram för Sportcentrum och Torpagärdet

Sändlista
Plan- och bygglovsenheten

Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2020.2

Detaljplan för **sportcentrum och Torpagärdet,** Vänersborgs kommun

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

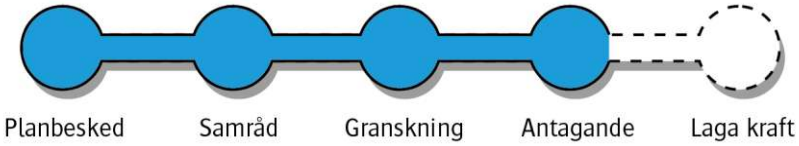
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: juni 2021 KS § 120
Upprättad: mars - okt 2023
Samråd: 20 nov 2023 – 15 jan 2024
Granskning: 19 juni 2025 – 1 sep 2025
Revidering: nov 2025 – feb 2026
Antagande:

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

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. Planhandlingarna är upprättade i enlighet med Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.



De handlingar som ingår i ärendet är:

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

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN 4

Syfte 4

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4

Inledning 4
Ärendeinformation 5
Genomförandetid 5
Allmän plats 5
Kvartersmark 8
Befintliga förhållanden 12

PLANERINGSUNDERLAG 13

Kommunala 13
Utredningar 15

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 15

Kommunala 15
Riksintressen 20
Miljökvalitetsnormer (MKN) 23
Miljö 23
Hälsa och säkerhet 29
Markförhållanden och hydrologiska förhållanden 35
Teknik 37
Service 38
Trafik 38
Parkering 40
Fysisk miljö och gestaltning 44
Idrottshusets kulturhistoriska värde 53
Sociala förutsättningar 55
Andra konsekvenser 57

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 60

Motiv till reglering 60

GENOMFÖRANDE 63

Mark- och utrymmesförvärv 64
Fastighetsrättsliga frågor 64
Tekniska frågor 70
Ekonomiska frågor 71
Organisatoriska frågor 76
Prövning enligt annan lagstiftning 76
Upplysningar 77

KONSEKVENSER 77

Fastigheter och rättigheter 77
Natur 77
Miljö 78
Hälsa och säkerhet 80
Sociala 81
Riksintresse 82
Trafik 83

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med utökade byggrätter för träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. samt koppla samman de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, med varandra. Detaljplanen skapar även förutsättningar för en vidareutveckling av befintlig bensinstation som ligger i den västra delen av planområdet; direkt anslutande till sportcentrum.

I samband med detaljplaneläggningen ses också parkeringsplatserna, trafikflödet, kollektivtrafiken, den gröna infrastrukturen, utemiljön samt möjliggörande för en ökad trygghet inom och utanför planområdet över.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Planområdet är ett 28 hektar stort område som ligger direkt söder om centrala Vänersborg. Området består av sportcentrum i väster, Torpagärdet i öster och Torpavägen i mitten som delar upp området i två delar.

I många år har sportcentrum utvecklats främst med utgångspunkten idrottsföreningars specifika behov av hallar, anläggningar, lokaler och parkeringar. Området har successivt fyllts på utan någon övergripande långsiktig idé eller hänsyn till de omgivande stadsrummens struktur. Över tid har en miljö skapats som upplevs otydlig och otrygg. Även Torpagärdet är ett område utan gestaltningsidé och sammanhang. Den stora grönytan upplevs som en barriär mellan stadsdelarna och som en otrygg miljö. Syftet med detaljplanearbetet är att länka samman de två områdena med varandra till ett stort och attraktivt aktivitets- och rekreationsområde samt göra Torpavägen till en mindre barriär än vad det är i dagsläget. För att kunna genomföra detta utvecklingsarbete har flertalet dialoger genomförts för att få kunskap om vilka önskemål det finns från barn, ungdomar, föreningar, berörda skolor, boenden i närområdena samt berörda kommunala verksamheter och övriga myndigheter.

Alla dessa inspel har utformat hur dagens detaljplanehandlingar ser ut med de öppna allmänna platserna som ska möjliggöra för sociala möten, överblickbarhet, ökad trygghet samt ökat liv och rörelse. Genomförandet av dialogerna med barn och ungdomar har resulterat i en *Barnkonsekvensanalys*, *BKA*. I sammanställningen av dialogerna framkom det faktorer som stack ut och de var ökad trygghet, en jämlik och aktiv fritid, ökat samspel och en attraktiv plats för alla åldersgrupper. För att säkerställa detta har kommunen upprättat ett *Utvecklingsprogram*, vilket kommer bli ett viktigt dokument vid planförslagets genomförande. *Utvecklingsprogrammet* visar en helhetsbild över området och beskriver de grundläggande funktionerna. Det är grunden till förslagen på byggrätter, byggnadshöjder och allmän platsmark samt ett pedagogiskt verktyg för att förstå och arbeta med de komplexa anspråken som ställs på genomförandet. Programmet ska vara ett stöd för budgetering, utformning och genomförande av åtgärder på allmänna platser.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Planförslaget ger föreningarna spelrum att utvecklas med utökade byggrätter på markplan och höjden. Det finns utvecklingsmöjligheter på den östra sidan av Torpavägen i och med den nya byggrätten för besöksanläggningar.

Utöver utvecklingen på sportcentrum och Torpagärdet möjliggörs det också en vidareutveckling av den befintliga bensinstationen som ligger i korsningen Eds- och Gropbrovägen. Planförslaget medger möjligheter att bygga ut den befintliga handelsbyggnaden och utveckling av framtida drivmedel.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. 2021-06-02, § 120, gav kommunstyrelsen byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet.

Planområdet ligger i stadsdelen Mariero, i anslutning till Edsgatan i väst, Gropbrovägen i syd och Marierovägen i öst, 1,7 kilometer från Vänersborgs centrum. Planområdet består av fastigheterna Vidar 1, del av Oden 1, Arenan 1, Frigg 1, Vidar 2 och del av Torpa 1:2. Tillsammans utgör de ca 28 hektar. Fastigheterna ägs av Vänersborgs kommun förutom Vidar 2 som ägs av ST1 Sverige AB.

Översiktskarta med planområdet markerat. 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

Allmän plats i en detaljplan innebär att området är till för ett gemensamt behov och får bara tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet. Allmän platsmark i denna detaljplan berör markområdena för parkmark [PARK], natur [NATUR], gatuområden [GATA] och

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

[GC-VÄG], parkering [P-PLATS], torg [TORG] och egenskapsbestämmelse för allmän platsmark för dagvattenhantering, [dagvatten], säkerställande av bevarandesvärda träd [träd$_1$] och [a$_1$] samt byggrätt på [TORG] och [PARK] som regleras med [area$_1$/area$_2$].

Beteckning	**Bestämmelse**	**Innebörd**
GATA/GATA$_1$	Gata/lokalgata	Gator som är avsedda för blandad trafik med tillhörande anläggningar. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gång- och cykelvägar, gågator och gångfartsområden. Vid specifik användning av gatuområdet kan det styras i lokala trafikföreskrifter, vilket görs bland annat på Torpavägen i detta fall.
GC-VÄG	Gång- och cykelväg	Genomgående stråk för gång- och cykeltrafik.
TORG	Torg	En öppen plats som oftast har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement. Markområdet kan användas för möten, evenemang, handel, utskänkning och allmän kommunikation med tillhörande verksamheter såsom kiosker, hållplatsskydd, parkering och toaletter.
PARK	Park	Grönområde som inte är avsedd för bebyggelse. I park finns möjligheter såsom gång- och cykelvägar, planteringar, lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter och områden för dagvattenhantering.
NATUR	Natur	Tillämpas på områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Mindre park-, vatten- och friluftsan-

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

		läggningar ingår som komplement till användningen. Motivet är att hantera dagvatten inom berörda områden.
P-PLATS	Parkering	Användningen innefattar parkering för alla slags fordon som bussar, bilar, motorcyklar och cyklar. Kompletterande element är parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmaturer etc.
Dagvatten	Dagvatten	Bestämmelsen tillämpas för att reglera utformning på allmänna platser. I detta fall park, [PARK]. Möjliggöra främjande av vegetationens värde för stadsbilden och är en del av riskreducerande åtgärderna vid exempelvis skyfall.
träd$_1$	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Används för att reglera vegetationen inom planområdet. Inom det aktuella området finns det bevarandesvärda träd som utgör en karaktär till den närliggande miljön. För att säkerställa de aktuella träden regleras de till att enbart trädfällning får se om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
a$_1$	Marklov krävs även för trädfällning	Tillämpas på kvartersmark för att minska eller öka omfattningen av kraven på marklov. Syftet är att säkerställa träden som anses vara bevarandevärde.
area$_1$/area$_2$	Största byggnadsarea är [xx] m^2	Tillämpas på allmän platsmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Huvudmannaskap

Den allmänna platsen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är ansvarig för allmän plats. I detaljplaner där kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken ägs och sköts av Vänersborgs kommun.

Kvartersmark

Kvartersmark innebär att marken är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kvartersmarken i området för sportcentrum och Torpagärdet ägs av Vänersborgs kommun förutom fastigheten Vidar 2 som ägs av ST1 Sverige AB. Kvartersmark i planförslaget berör markområdena för besöksanläggning [R], idrott och lek [R_1], stadsodling [L_1], teknisk anläggning [E], transformatorstation [E_1], skola [S], och drivmedel [G].

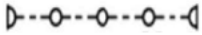
Planförslaget ger större möjligheter att förena de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, till ett större aktivitets- och rekreationsområde med variation av aktiviteter såsom motionsspår, plats för grillning, stadsodling, spontanidrott, lekplatser etc. Den önskade åtgärden kommer koppla samman dessa funktioner med befintliga bostadsområden, träningsanläggningar och offentlig verksamhet såsom vårdcentral, skola och fritidsgård. Det möjliggörs också byggrätter för ytterligare verksamheter som mindre träningsanläggning (exempelvis dans och e-sport), övrig barn- och ungdomsverksamhet, kiosk, café och mindre handel.

Beteckning	**Bestämmelser**	**Innebörd**
E	Teknisk anläggning	Omfattar offentliga och privata anläggningar av fler typer av tekniska anläggningar som exempelvis elektricitet, tele, TV-signaler, VA, digital datatrafik och radiosignaler. I detaljplanen säkerställs två anläggningar för fjärrvärme och ett för elektricitet.
E1	Transformatorstation	Område för transformatorstation.
R	Besöksanläggningar	Används för besöksintensiv verksamhet; t.ex. idrotts- och sportanläggningar samt byggnader för kulturella och religiösa ändamål. Det ingår också verksamheter som anses som komplement till besöksanläggningen som mindre butiker, restauranger, caféer, kiosker, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

R_1	Idrott och lek	Tillämpas för områden som inriktas för idrott och lek. Det ingår komplement till verksamheten såsom lekplats, lekstuga, förråd och servicebyggnad. Syftet är att skapa förutsättningar till en skolgård som blir en allmän lekplats när det inte är skolverksamhet. Även möjliggöra för idrottsrelaterade ytor för fotbollsplan med tillhörande servicebyggnad.
L_1	Stadsodling	Tillämpas för områden för odling. Verksamhetsanknuten försäljning ingår. Även komplement till verksamheten odling ingår i användningen såsom förråd och växthus. Stadsodlingen kan också användas i pedagogiska syften och som en mötesplats över generationsgränser.
S	Skola	Omfattar alla slags skolor och undervisnings- och forskningslokaler. Även idrottshall, matsal, bibliotek, skolgård och parkering tillhörande skolverksamheten. I detta fall berör markytan testanläggningen för elprogrammet. I området får elever testa olika elinstallationer i verklighetsbaserad miljö. Norr om arenan planläggs ett mindre avsnitt för skolverksamhet för att undgå mindre detaljplanerade områden. Området är i den befintliga detaljplanen planlagd som skola.
G	Drivmedel	Hantering och försäljning av drivmedel samt kompletterande handel och service i mindre omfattning.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

	Marken får inte förses med byggnad	Markens begränsningar syftar till att reglera byggnadernas placering i anslutning till allmän platsmark och de kompletterande funktionerna som parkering, torgyta samt in- och utfarter. Dock får sådant som inte räknas som byggnad anläggas såsom nätstationer, master och stängsel. Vilket säkerställer gymnasieskolans, [S], funktioner på elprogrammets testanläggning.
ö	Marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk	Säkerställer att vissa typer av byggnadsverk får anläggas inom användningsområdet [R]; framför arenan och vid dagens placering av Idrottshuset. Bestämmelsen ska möjliggöra för cykeltak och olika sorters evenemang som kräver mindre byggnadsverk såsom julbodar, marknadsstånd, tekniska bodar etc.
	Utfartsförbud	Reglerar in- och utfartsförbud mot allmän platsmark för att säkerställa trafiksäkerheten.
n_1	Parkering ska finnas	Komplement till verksamheterna inom planområdet.
h_1	Högsta nockhöjd	Byggrätt styrs via högsta nockhöjd, vilket möjliggör variation till takutformning.
u_1	Markreservat för allmännyttiga ändamål; underjordiska ledningar	Område reserveras för att ge utrymme för allmännyttigt ändamål för att säkerställa de underjordiska ledningarnas läge.
e_1	Största byggnadsarea är <i karta angivet i %> av fastighetsarean inom egenskapsområdet	Tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Regleringen används för att säkerställa att tränings-anläggningarna kan nyttja byggrätten till det maximala av arean på fastigheten utifrån de förutsättningar som

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

		finns med de övriga regleringarna.
e_2	Största byggnadsarea är [xx] m^2	Tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.
k_1	Vid ändring ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt	Idrottshuset har kulturhistoriska värden som ska tas till vara. Hänsyn måste tas till byggnadens karaktärsdrag vid ändringar. Idrottshuset har karaktärsdrag såsom välvda tak av limträbalk, obefintliga takutsprång, långa fönsterband, ursprunglig tegelfasad, vinklat skärmtak etc.
f_1	Tillbyggnader sak utformas så att nytillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter	Används för att tillämpa utformningen på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasade utsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Vid tillbyggnader och förändringar av Idrottshuset bör skillnad synas för att se vad som är ursprungliga delarna av byggnaden och inte.
g_1	Gemensamhetsanläggning	Används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Det begränsade området är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningen avser en gemensam in- och utfartsväg mellan ST1 och marken bakom som möjliggörs för besöksanläggning, [R].
a_2	Startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivå som medger planerad markanvändning	Tillämpas för att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen samt lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk blir lämplig. Ger möjligheter att utföra

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

		skyddsåtgärder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. För att säkerställa att skyddsåtgärderna blir genomförda kompletteras regleringen med villkor för startbesked. Regleringen stärker också barnperspektivet, eftersom det aktuella området kommer nyttjas primärt av barn- och ungdomsverksamhet.
m_1	Sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek	Tillämpas för att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen samt lokaliseringen av åtgärder blir lämpliga. Ger möjligheter att utföra skyddsåtgärder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt stärker barnperspektivet i och med att de specifika områdena kommer primärt användas för barn- och ungdomsverksamhet.

Befintliga förhållanden

Den västra sidan av planområdet är bebyggd med träningsanläggningar, kontorslokaler, restaurang, bensinstation och gymnasieskolan Birger Sjöberggymnasiets testanläggning till elprogrammet. Det finns också utomhusplaner och ytor för parkering. Längs den nordöstliga gränsen samt mellan arenan och de sydligaste träningsanläggningarna går Brättevägen som idag är hårt trafikerad.

Den östra sidan består av Torpagärdet och den är i dagsläget obebyggd. Det är ett öppet fält med högt växande gräs samt några mindre träd och sly. Det finns också ett par nertrampade stigar, men inget som är anordnat med asfalt eller belysning.

Mellan sportcentrum och Torpagärdet ligger Torpavägen, bussgatan. På Torpavägen går kollektivtrafiken med ett flertal busslinjer. Det finns en busshållplats vid vårdcentralen i norr och längst söderut. Vid den södra busshållplatsen finns det möjlighet att byta busslinje och det finns en cykelparkering. Längs Torpavägen finns en välanvänd gång- och cykelväg. Torpavägen är sex meter bred, vilket skapar en kraftig barriäreffekt mellan de östra och västra delarna av planområdet. Detta är en utmaning i detaljplanearbetet med syftet att förena de två områdena till ett stort sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Översiktskarta med planområdet som är markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 2025-06-04

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplanerna 90, 129, 324, 150, 020, 125 och 114 samt detaljplanerna 358, 426, 563 och 457.

Stadsplan nummer 90 är *Förslag till ändring och utökning av stadsplanen för området sydost om kv. Duvan (radhusområde) m.m.* och den vann laga kraft 1962. Genomförandetiden har utgått. Stadsplanen möjliggjorde för allmänt ändamål, bostäder, radhus, park, gångväg, plantering och garage.

Stadsplan 129 är *Förslag till stadsplan för del av södra centrala stadsområdet* och den vann laga kraft 1970. Genomförandetiden har därför gått ut. Stadsplanen berör del av den östra delen av planområdet (Torpagärdet). I denna stadsplan möjliggörs det för idrottsändamål samt park och plantering.

Stadsplan nummer 324 är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Torpavägen och angränsande områden*. Den vann laga kraft 1986, vilket innebär att genomförandetiden har gått ut. Stadsplanen möjliggjorde för gata, gatuparkering, elkraft och allmänt ändamål.

Stadsplan nummer 114 är en *Ändring och utökning av stadsplan för ett område söder om Idrottsgatan (nytt skolområde)*. Stadsplanen vann laga kraft 1967 och genomförandetiden har därmed gått ut. Planen möjliggjorde för allmänt ändamål.

Stadsplan 125 behandlar *Förslag till stadsplan för Gropbrovägen (väg 44) m.m.* Den reglerar gata, gatuplantering och park eller plantering. Stadsplanen vann laga kraft 1971, vilket innebär att genomförandetiden har gått ut.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Stadsplan 020 vann laga kraft 1943 och är ett *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Vänersborgs stad.* Den möjliggjorde för bostäder, industri, plantering etc. Genomförandetiden är över.

Stadsplanen nummer 150 gäller för *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Tärnan.* Den reglerar allmänt ändamål som innebär att det var verksamheter inom kommunal, statlig och kyrklig organisation (då var inte kyrkan statligt), vilket exempelvis en skola är som planen utformades för. Genomförandetiden är över.

Detaljplan 358 berör större delen av det östra området (sportcentret och fastigheterna Frigg 1 och Vidar 1). Den heter *Detaljplan för sportcentrum kv. Vidar m.fl. i Torpa* och vann laga kraft 1990. Genomförandetiden är över. Detaljplanen möjliggör för idrottsändamål, skola och gatuplantering.

Detaljplan nummer 426 är *Detaljplan för Vidar 2 m.m. Lyckhem i Vänersborgs kommun* och den vann laga kraft 2002. Detaljplanens genomförandetid var fem år och den har därmed utgått. Planen möjliggör för bilservice med handel och restaurang.

Detaljplan 457 berör arenan; *Detaljplan för del av kvarteret Vidar Arena*. Den vann laga kraft 2007. Genomförandetiden var fem år och har därmed utgått. Planen möjliggör för idrott och kultur, parkering, lokalgata samt gång- och cykelväg.

Detaljplan 563 är en *Ändring av del av stadsplan nr 276 för handelsområde mm öster om kv. Lärkan*. Den vann laga kraft 2023. Genomförandetiden är fem år. Ändringen av ursprungsplanen, stadsplan 276 som vann laga kraft 1977, var i den sydligaste delen av stadsplanen och möjliggjorde för en utbyggnad av befintlig handelsverksamhet. Den norra delen av *Förslag till ändring av stadsplanen för handelsområde m.m. öster om kv. Lärkan* är densamma som ursprungsplanen. Stadsplanen möjliggjorde för park eller plantering och fordonsparkering. Denna önskade åtgärd påverkar inte ändringen som detaljplan 563 genomförde.

Förstudie

Program för fortsatt utveckling av sportcentrum, antagen av kultur- och fritidsnämnden 2017-04-18 § 25

Förstudie gällande utveckling av Sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborg. Den upprättades 2021-04-20.

Grönstrukturplan för Torpaområdets grönstruktur – ekosystemtjänster, målbilder och principförslag, Den upprättades av Calluna 2021-12-21.

Förstudie dagvatten Arena området, Vänersborgs kommun, 2025-04-29

Översiktsplan

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

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

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöstrategi 2030, antagen av KF 2024-03-13

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

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

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

Skyfallskartering, 2018

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

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

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför planen ställs ut för granskning.

Utredningar

Geoteknisk utredning

PM geoteknik, Bohusgeo AB, 2023-02-14

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum, Rejlers Sverige AB, 2023-03-16

Miljöteknisk markundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Vidar 2, Frigg 1 och Oden 1, Vänersborgs kommun, DEKA ENVIRO AB, 2024-07-04

Resultatrapport – kompletterande miljöteknisk markundersökning på Torpagärdet i Vänersborgs kommun 2025, DEKA ENVIRO AB, 2025-11-27

Riskbedömning avseende förorenad mark inom Torpagärdet, Vänersborgs kommun, DEKA ENVIRO AB, 2025-12-17

Barnkonsekvensanalys (BKA)

Barnkonsekvensanalys, Vänersborgs kommun, 2023-06-16. Rev. 2025-05-23

Utvecklingsprogram

Utvecklingsprogram med funktions- och gestaltningsprinciper för sportcentrum och stadspark Torpa, Vänersborgs kommun, 2023-10-16. Rev. 2025-05-23

Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudie, Vänersborgs kommun, 2025-05-26

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 2 juni 2021 § 120 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom utpekat 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.

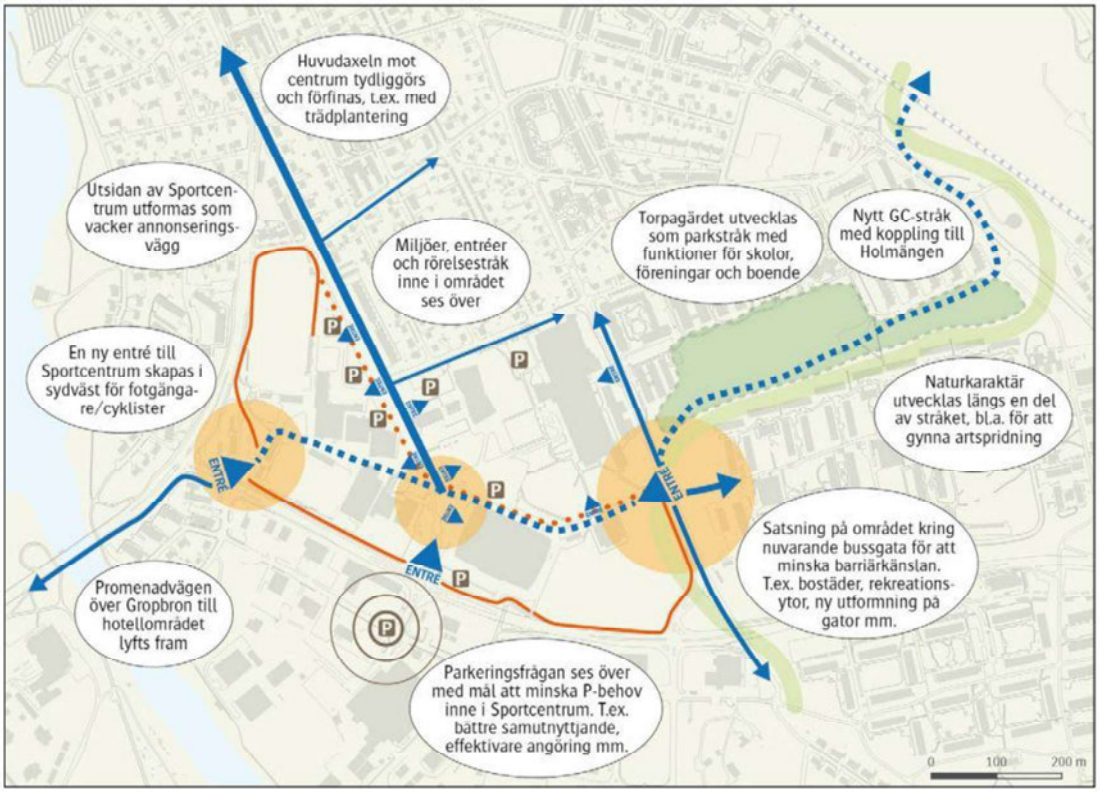
Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms vara lämpligt för kompletterande och ny bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön

Planområdet nämns i FÖP under delområdet Lyckhem. Det är ett område för idrottsanläggningar. Sidorna mot Edsvägen och Gropbrovägen utvecklas för att skapa en attraktiv entré till staden och trivsamma gaturum. I avsnittet finns det också övergripande strategier beskrivna för planområdet och de är;

- Kopplingen mellan sportcentrum och centrum vid Edsvägen-Brättevägen utvecklas som ett grönt, vackert och händelserikt gång- och cykelstråk. De stora träden längs Edsvägen är viktiga att bevara.
- Höjderna på bebyggelsen i planområdet får vara högre på utvalda platser och att de gestaltas som landmärken.
- Området där Torpavägen möter Gropbrovägen är viktigt att utveckla för att binda ihop staden.
- Området där Gropbrovägen möter Edsvägen är viktig att utveckla. En ny entré för sportcentrum bör skapas i sydväst.
- Gång- och cykelstråken utvecklas för att koppla samman olika stadsdelar via nya tunneln under järnvägen vid vattentornsparken.
- Viktigt att bevara och utveckla de allmänna gröna ytorna. Grova träd och alléer skyddas och bevaras. Kontinuitet av grova lövträd säkerställs genom nyplanteringar i strategiska lägen. Stor hänsyn till särskilt skyddsvärda träd tas vid planering och exploatering.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Strukturbild från FÖP. Källa: Vänersborgs kommun

Planförslaget överensstämmer därmed med intentionerna i FÖP och bedöms vara lämpligt för kompletterande och ny bebyggelse.

Förstudien

I början av 2016 fick kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att ta fram *Program för fortsatt utveckling av sportcentrum*. Programmet stakar ut, förtydligar och förankrar kommande utveckling av området och mötesplatser utifrån trender, kommunal viljeambition, medborgarnas intressen samt önskemål som politiska och ekonomiska förutsättningar. Programmet ligger till grund för det fortsatta arbetet i syftet att säkra anläggningarnas attraktivitet, öka tillgängligheten och möjliggöra för fler att kunna delta i verksamheterna i sportcentrum. De arbetsområden som programmet nämner som är viktiga att utveckla vidare är;

- Öppnare och inbjudande platser där entréerna till området förtydligas, utemiljön ses över och förskönas, aktivitetslekplats anläggs för att möjliggöra för spontanidrott och icke organiserad aktivering samt en gång- och cykelväg som går igenom hela det berörda området för bättre tillgänglighet.
- Ytor för spontanidrott och motion. Kunna göra plats för skolidrottsplats, kunna anlägga multiarena och skapa en folkhälsopark som blir en naturlig mötesplats för både spontanidrotten samt plats för arrangemang och aktiviteter.
- Anpassningar för befintliga verksamheter.
- Nya anläggningar för att tillgodose nya behov som exempelvis en mötesplats för barn, unga och vuxna. Där de kan mötas och samverka.

Förstudien gällande utveckling av sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborg är grunden till arbetet med detaljplanen, men också ett dokument som samlar ihop de olika processerna som påverkar området samt bidrar till en långsiktig målbild. Denna förstudie är

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

ett fortsatt arbete av *Program för fortsatt utveckling av sportcentrum* som antogs av kultur- och fritidsnämnden. I korthet föreslår förstudien att detaljplanearbetet ska resultera i;

- Helhetslösningar för gång- och cykelvägar, biltrafiken, kollektivtrafiken samt angöring och parkering.
- En ny entré mot väster för att skapa nya förutsättningar och ett sammanhängande gång- och cykelstråk genom planområdet för att knyta samman med staden via tunneln under järnvägen till Holmängen.
- Det långsiktiga behovet av anläggningar och lokaler för idrotten behöver utredas.
- En enhetlig och sammanhängande gestaltning av området ska eftersträvas.
- Torpavägens södra del och platserna där sportcentrum och Torpagärdet möts behöver utformas för att få bort känslan av baksida och barriärer som präglas i dagsläget.
- Möjligheten för unga att träffas och en plats för någon form av samlingslokal behöver finnas.
- Barnperspektivet bör lyftas fram i arbetet.
- Rekommenderas att en grönstrukturplan genomförs.

Under 2021 arbetades det med en *Grönstrukturplan* för planområdet med syftet att skapa goda förutsättningar för kulturella, reglerande, stödjande och försörjande ekosystemtjänster, grön infrastruktur och biologisk mångfald. Tillsammans med Calluna anordnades det dialogmöten med kommunens olika verksamheter, boenden och föreningar. Efter detta sammanställdes dialogmaterialet och då skapades det en behovsbild över området. De behov som sågs var;

- En enhetlig gestaltning
- En sammanhängande G/C-väg genom området
- Få bort känslan av baksidor och barriärer
- Skapa möjligheter för unga att träffas
- Hålla området befolkat
- Finns en otrygghetskänsla
- Området ser inte omhändertaget ut

De lösningar som föreslogs var;

- Stadsodling
- Sammanlänkning av gröna områden
- Skapa utemiljöer till skolorna
- Öppna dagvattenlösningar
- Trygga miljöer
- Trevlig grönstruktur med bland annat trädalléer, övrig trädplantering och grönska
- Skapa struktur och identitet
- Skapa plats för motion som exempelvis utegym

För att möjliggöra detta utformades tre prioriteringar och de var;

- Ett sammanhängande grönt område
- Trygg och tillgänglig natur

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

- Naturbaserad klimatanpassning

Ett sammanhängande grönt område innebär att det skapas ett centralt och grönt G/C-stråk som fungerar som spridningskorridor för människor och djur, att komplettera med gröna ytor i och kring sportcentrum för att öka antalet gröna ytor, men också skapa ett sammanhängande grönt stråk, skapa tydliga entréer till området, skapa en grön inramning av området med trädplantering, lyfta fram och bygga vidare på befintliga naturmiljöer och element som exempelvis fornlämningar, bearbeta Torpavägen för att skapa en attraktiv entré och grön spridningskorridor söderut samt komplettera området med växtlighet för att främja den biologiska mångfalden.

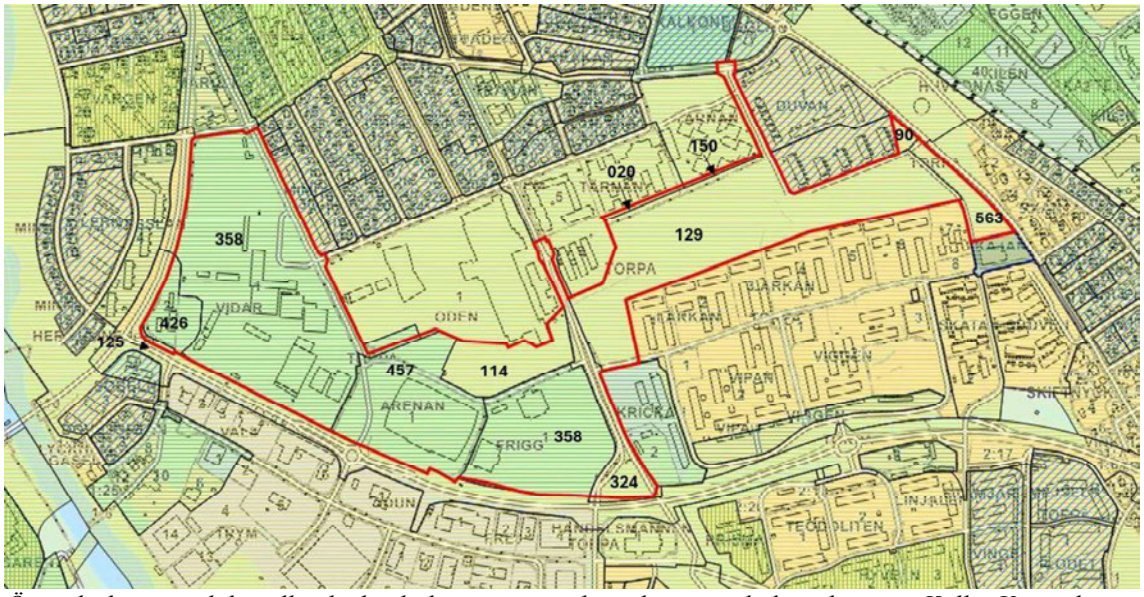
För att möjliggöra en trygg och tillgänglig natur krävs det åtgärder för att exempelvis tillskapa stadsodling för att öka delaktigheten i området och ge kvalité till de närboende, komplettera området med en varierande vegetation, komplettera G/C-stråket och entréerna med belysning med hänsyn till djurlivet, eftersom djurens naturliga beteende, orientering, födosök, parning och migration kan störas. Förändringarna kan också öka tryggheten och orienterbarheten för människor, öka rörligheten, programmera ytorna längs stråken för att skapa mötesplatser, skapa områden med kullar och höjd topografi för att möjliggöra pulkabacke, utveckla lekplats, utegym etc. samt skapa en mänskligare skala och bättre orientering runt sportcentrum med trädplantering och gröna ytor.

För att skapa en naturbaserad klimatanpassning krävs det åtgärder som förgrönar delar av parkeringsytorna med t.ex. genomsläppliga material och nedsänkta planteringsytor för att skapa en bättre hantering av dagvattnet, att möjliggöra för en regnträdgård nordost om arenan med dagvattendamm eller svackdike för en pedagogisk och öppen dagvattenhantering, plantera träd vid sittplatser och vistelseytor för att skapa skugga och klimatreglering samt komplettera gräsytor med ytor där dagvattnet kan samlas genom svackdike och lågpunkter.

Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det flera olika gällande stads- och detaljplaner, se karta nedan. Dessa berörda planer är gällande tills planförslaget vinner laga kraft. Då upphör de helt eller delvis beroende på förslagets påverkansgrad. De berörda stadsplanerna är nr 129 från 1970, nr 324 från 1986, nr 90 från 1962, nr 125 från 1971, nr 020 från 1943, nr 150 från 1974 och nr 114 från 1967. De berörda detaljplanerna är nr 358 från 1990, nr 426 från 2002, nr 457 från 2007, nr 563 från 2023.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Översiktskarta med de gällande detaljplanerna samt deras kommunala beteckningar. Källa: Vänersborgs kommun

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Planområdet ingår i avsnittet *Söder om järnvägen med centrala staden*. I det avsnittet nämns det att bebyggelsen utgörs av villa- och radhusområden samt mindre flerbostadshus. Gatorna norr om Gropbrovägen är breda och många har alléer. Kring Torpavägen finns större bostadsområden med flerbostadshus. Det finns få parker eller andra grönområden som det är lockande att uppehålla sig i. De boende norr om Gropbrovägen har en långt till naturen som finns längs Vassbottens strand.

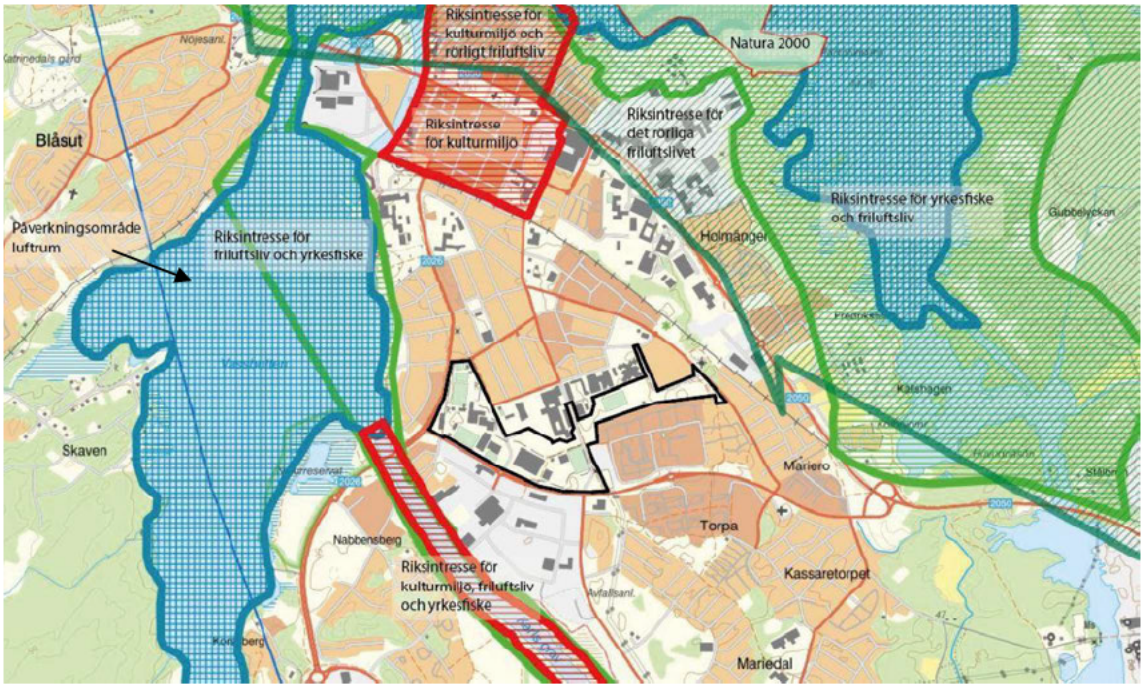
Miljöstrategi

Miljöstrategi 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

Planområdet berörs ej av riksintressen. Dock av flyghindret från Trollhättan – Vänersborg flygplats. Nedan visas en karta med riksintressenas och flyghindrets avgränsningar gentemot planområdet.

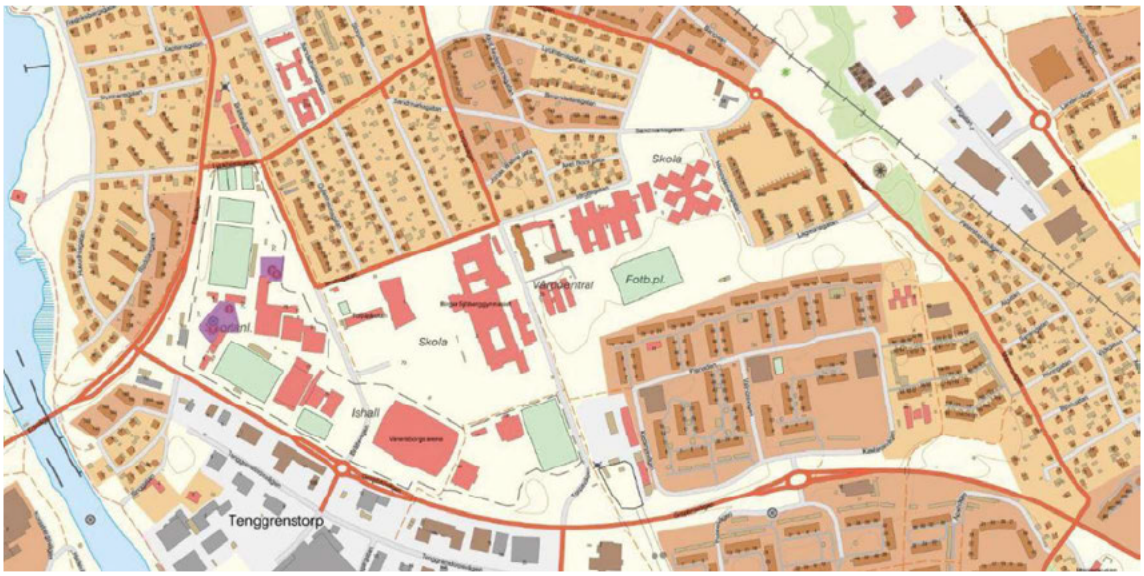
Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Översiktskarta med planområdet markerat i svart och riksintressena markerade. Källa: Länsstyrelsen Västra Götaland 2023-06-07

Fornlämningar

Inom planområdet finns det fem fornlämningar. De ligger i den västra delen av planområdet; på fastigheten Vidar 1 och vid Idrottshuset i norr. Det är hällristningar i form av skålgrop och älvkvarn. På Vidar 1 finns det också en boplats. Fornlämningarna är utredda sedan tidigare. Kommunens bedömning är att en ny arkeologisk utredning inte krävs för den önskade åtgärden. Bedömningen delas av Länsstyrelsen Västra Götalands län. Fornlämningar säkerställs i kvartersmark för besöksanläggning, [R], samt allmän platsmark [PARK] och [TORG]. På plankartan finns de markerade i grundkartan med symbolen för fornlämning.



Fornlämningarnas placering markerat i lila. Källa: Riksantikvarieämbetet 2023-06-07

Inför granskning har dialog skett med Länsstyrelsen Västra Götalands län, eftersom det finns ett intresse för en etablering som berör två av fornlämningarna på Vidar 1. De två

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1991085

fornlämningarna som berör består av skålgropar. Dialogen resulterade i att kommunen eller intressenten ska göra en anmälan om ingrepp på aktuella fornlämningar, eftersom de var utredda sedan tidigare. Det viktigaste var att boplatsen som ligger norr om de aktuella fornlämningarna inte påverkas av etableringen. Skälet till det är att boplatsen med närliggande grönområde i norr kan vara intressant att utreda, eftersom den delen av sportcentrum inte är utredd. I dialogen framkom det att vid framtida exploateringar eller markberedningar behöver kommunen kontakta Länsstyrelsen för vidare dialog.

Översiktlig karta som visar de två fornlämningar som är aktuella för ingrepp (inringat i svart). Källa: Riksantikvarieämbetet 2025-05-08

Natura 2000

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område. Det närmaste området för Natura 2000 ligger norr om planområdet, se kartan under avsnittet *Riksintresse*.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresse för försvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken (Såtenäs flottiljflygplats), vilket innebär stoppområde för höga objekt.

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 20 meter utanför samlad bebyggelse samt 45 meter inom samlad bebyggelse. Den högsta totalhöjden som regleras på plankartan är 18 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Högsta nockhöjden som detaljplanen möjliggör är inom den västra delen av sportcentrum längs Edsvägen och är 15 meter. Det finns önskemål om höga belysningsmaster. Vid bygglovshanteringen kommer höjderna ses över så att de inte går emot Försvarsmaktens intressen.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

MKN för luft överstiger inte riktvärdena i Vänersborg. Planförslaget medför inte att de gällande MKN för luft enligt 5 kap miljöbalken påverkas negativt.

Vatten

Den ekologiska statusen i Vassbotten är Måttlig ekologisk status (MKN fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet – baserad på övergödning och flödesregleringar). Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 då Vassbotten ska uppnå MKN God ekologisk status. En bra och naturlig dagvattenhantering bedöms kunna bidra till att MKN God status uppnås till 2027. Enligt bedömningen i *Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum* har recipienten bedömts som känslig.

Recipient	Kvalitetskrav	Statusklassning
Karls grav SE6475510 - 129729	God ekologisk potential 2021	Måttlig ekologisk potential
	God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god status
	Undantag/ mindre stränga krav Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus: ▪ Kvicksilver och Kvicksilverföreningar ▪ Bromerad difenyleter	

Sammanfattning av miljökvalitetsnormen för Karls grav. Källa: Rejlers Sverige AB

Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vassbotten och Karls grav, vilket det inte görs i dagsläget. Bedömningen är att inom det aktuella planområdet finns det plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten inte påverkas negativt. Det skulle medföra en minskad belastning av recipienten Karls grav, läs mer i *Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum*.

Miljö

Dagvatten och skyfall

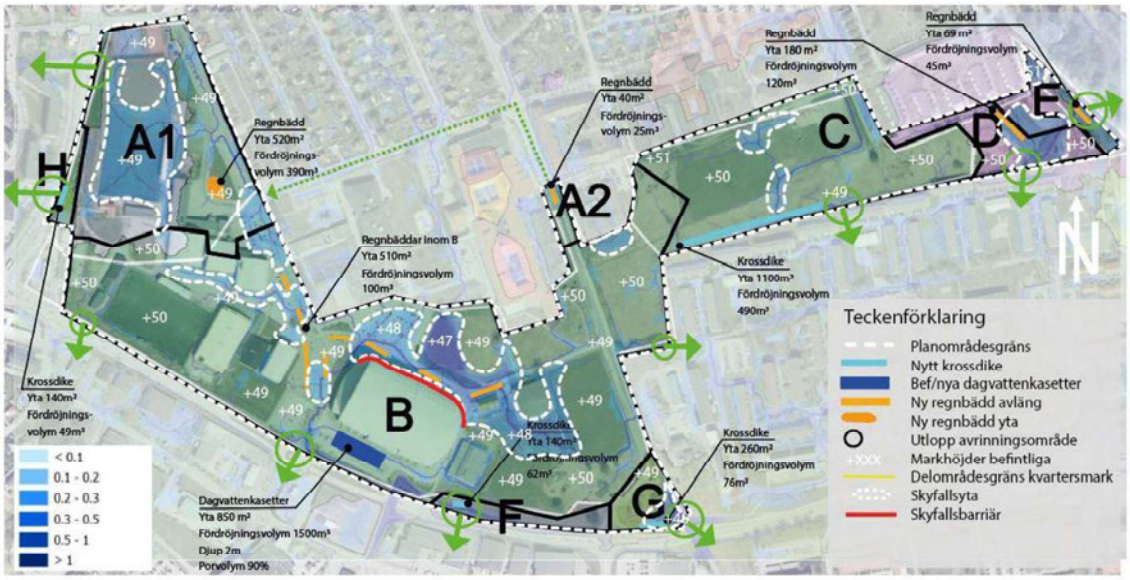
Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar mängden dagvatten. När andelen 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).

Till detaljplanen har en dagvattenutredning upprättats för att utvärdera dagvatten, skyfallsrelaterade frågor samt ge förutsättningar att uppnå renings- och fördröjningskrav för planområdet efter exploatering. Nedan följer en sammanfattning av utredningen. För ytterligare information läs gärna *Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum*.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Vid extrema regnmängder, exempelvis vid ett 100-årsregn, överskrids ledningssystemets kapacitet, eftersom markens infiltrationsförmåga är mättad. Det leder till en större avrinning på markytan som skapar översvämning i de lägre marknivåerna inom planområdet. Det medför risker för materiella skador samt människors hälsa och säkerhet. Därför är det viktigt att identifiera de berörda områdena. I planområdet ligger de mellan Birger Sjöberggymnasiet och arenan, längs Brättevägen, södra delen av Torpavägen och längst österut på Torpagärdet. Det befintliga ledningsnätet ska utifrån kommunens riktlinjer klara av att hantera ett 20-årsregn. Vid nyliga beräkningar som utfördes i arbetet *Förstudie dagvatten Arena området* klarar befintligt ledningsnät på sin höjd 1–2 års regn om vattennivån i Vänern är högst +44,5 och det inte är hård vind från nordost.

Söder om arenan finns det idag en dagvattenkassett som tar hand om dagvattnet och skyfall från anläggningen.



Skyfallskartering med flödeslinjer och skyfallsytor. Källa: Rejlers Sverige AB

För att skydda vid skyfall föreslås det utforma mindre och större flödesvägar bort från byggnader och instängda områden där de kan medföra en risk för människors hälsa och säkerhet. Vattendjupet vid befintliga vägar anses inte föra med sig någon risk för Räddningstjänstens framkomlighet. Den södra sidan av Arenan beskriver *Utvecklingsprogrammet* regnbäddar som är en del av hanteringen av kraftiga skyfall.

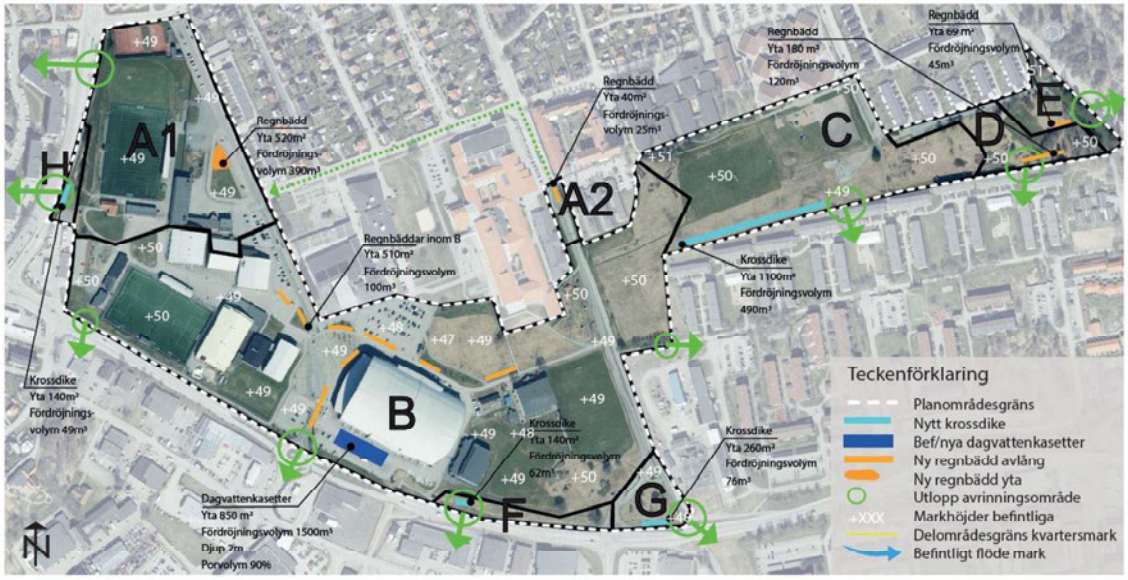
Marknivån inom planområdet skiljer sig från ca 51 – 47 meter över havet. Den högsta punkten är längst i öster, medan den lägre punkten ligger mitt i planområdet mellan Birger Sjöberggymnasiet och arenan. Idag består planområdet av ängsmark, asfaltsytor, tak, gräsytor, vägar, fotbollsplaner och parkeringar. När dagvattenutredningen upprättades var inte områdets visioner helt klarlagda utan de utgick från visionsbilden som kultur och fritid hade i sitt PM, läs mer under avsnittet *Förstudie* på sida 14. Utifrån visionen gjordes det beräkningar av exploateringen inom planområdet samt tak och asfalt på befintliga gräsytor. Observera att visionen för området i PM utgjordes av mer hårdgjord yta än anläggande av gröna ytor som dagens planförslag består av. Planförslag innehåller flera gröna ytor och åtgärder som främjar olika dagvattenlösningar som exempelvis öppna dagvattensystem. De regleras med planbestämmelsen [dagvatten] på plankartan. Dessa åtgärder påverkar beräkningarna som har utförts i utredningen, vilket också nämns i utredningen. Enligt beräkningarna som gjordes i utredningen kommer

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

flödena att öka i planområdet utifrån visionsbilden. För att motverka detta behöver därför någon slags dagvattenhantering anläggas innan dagvattnet når utloppspunkterna.

Angående föroreningar i dagvattnet har inte Vänersborgs kommun någon riktlinje för det utan de har arbetat efter Göteborgs stads riktvärden, eftersom de också ingår i samma vattenskyddsområde. Efter de föreslagna reningarna i krossdiken, regnbäddar och dagvattenkassetter minskar alla föreningshalter förutom PCP. I vissa delar av planområdet finns det en problematik med fosfor och koppar. Föroreningshalterna minskar, men inte under riktvärdena. Trots det anses planområdet med fördel kunna exploateras. Med en tidig planering för en god rening och fördröjning kan området minska befintlig belastning för recipient angående föroreningsmängder och föroreningshalter förutom ämnet PCP.

Hanteringen av dagvattnet föreslås utformas som ett trögt system med lokal fördröjning som ansluts till respektive befintlig dagvattenkonstruktion inom respektive dagvattenkassetter. Utredningen föreslår att prioritera öppna dagvattenlösningar som bidrar med gröna områden när anläggningarna är torra, vilket bidrar till ökade rekreationsområden i de delar av planområdet som består mest av asfalt och tak. Krossdiken kan förslagsvis anläggas med gräs föreslagningsvis på markytan. Att bevara gröna ytor och anlägga nya i miljöer med mycket hårdgjord yta ökar dessutom förutsättningarna för den biologiska mångfalden för insekter och djur, vilket är något som Vänersborgs kommun eftersträvar. Enligt kommunens *Förstudie dagvatten Arena området* behöver avrinningsområdet för dagvatten ha en kapacitet på 5500 liter/s utöver det befintliga dagvattenledningsnätet.



Översiktlig karta över planområdet med dagvattenlösningar. Källa: Rejlers Sverige SB

Ekosystemtjänster

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

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

- En förbättrad folkhälsa med renare luft och mark
- Friskare och starkare barn som leker i naturen
- 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 dessutom 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) och stödjande (fotosyntes, bildning av jordmån, biogeokemiskt kretslopp – får naturen att fungera).

Under 2020/2021 var Torpagärdet med i ett LONA projekt där grönstrukturen inklusive ekosystemtjänsterna utreddes för att kunna möjliggöra en vidareutveckling av det befintliga, men även utforma nya för att på längre perspektiv skapa ett hållbart grönområde. En ekosystemtjänstanalys gjordes och den består av tre steg där första steget är att kunskapsunderlag samlas in, det andra är att en bedömning görs på det insamlade materialet och sista steget att bedömningen kommuniceras ut till de berörda. Planområdet delades upp i huvudsakliga naturtyper och de var lövträd, gräsmark med träd och gräsmarker. Gräsmarkerna var av olika kvalitet på grund av dess skötsel där en del är klippta och andra mer vildvuxet med tuvbildningar samt hade inslag av buskage och enstaka träd. Sportcentrumområdets naturinslag var fristående träd, gräsmarker med träd, klippta gräsmattor, öppen gräsmark och konstgräsplaner. Grönstrukturen var högt fragmenterad med isolerade objekt åtskilda av byggnader och hårdgjorda ytor. Det är en alienerande plats med byggnader och hårdgjorda ytor. Medan Torpagärdet var en större sammanhängande gräsmark där naturinslagen bestod av lövträd, gräsmark med träd och öppna gräsmarker. En del av gräsmarken var klippt. Gärdet hade både sanka och torra partier samt hällar i dagen. I sportcentrumområdet finns det stora möjligheter att utföra gröna investeringar med ett ökat omhändertagande av när-naturen som bjuder in till besök och vistelse med sociala mötesplatser. På Torpagärdet finns det utvecklingspotential att öka förmågan att fånga upp och fördröja vattenflöden. Den naturliga vattenreningen medför också renare vatten till Vassbotten via Karls grav. Utvecklingen av Torpagärdet till en stadspark skulle leda till större inslag av vegetation, vilket skulle jämna ut lokalklimatet och motverka den extrema hettan som kan uppstå under sommarhalvåret.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Indelning av ekosystem-tjänster	Dagens förutsättningar	Planförslagets förutsätt-ningar
Försörjande	Dagvattnet renas inte innan det når recipient	Installation av dagvatten-anläggningar som naturligt infiltrerar, renar och fördröjer dagvatten innan det når recipient. De öppna dagvattenåtgärderna medför också en ökad estetik för området.
Reglerande	Torpagärdet består av gräs (klippt och vilt), sly, buskage, blommor och några få träd. Inom sportcentrumområdet domineras de hårdgjorda ytorna och träningsanläggningar. Det finns några få träd och gröna kilar, men de är inte dominerade i stadsbilden.	Planförslaget ökar de gröna inslagen. Det skapar möjligheter för en ökad estetik med öppna dagvattendammar som tillsammans med de gröna korridorerna och stadsodling ökar växt- och djurlivet inom aktuella området. Tillför också mer grönska för de närområde till sportcentrum, eleverna på närliggande skolor och de som rör sig inom området. Blir mer sammanhängande och kan komplettera Torpagärdet istället för att vara två särskilda områden. Torpagärdet vidareutvecklar grönstrukturen som den har i dagsläget. Utveckla dagvattenhanteringen och möjligheter till skugga samt ökad fuktighet. Likaså i sportcentrum.
Kulturella	I och med träningsanläggningarna finns det en hälsoaspekt rörande sportcentrum. Det har anlagts ett utegym. Torpagärdet är vildvuxet och används inte i den omfattning som skulle kunna göras. I det vildvuxna området finns det ett befintlig växt- och djurliv som bör prioriteras för att stärka dess fortsatt	Planförslaget möjliggör för en ökad möjlighet till pedagogisk verksamhet med sociala mötesplatser som också kan användas när det inte är skolverksamhet. Stadsodlingen kan användas som träffpunkt mellan äldre och yngre, men också i utbildningssyfte. Torpagärdet blir mer lättillgänglig och kontakten med naturen ökar med

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

	levande i området framöver. Idag finns det väldigt små möjligheter för spontanidrott. Inom planområdet är det föreningslivet som dominerar, vilket skapar ojämlikhet mellan människor. Inte enbart för barn och unga.	funktioner såsom motionsspår, lekplatser, pulkabacke, grillplatser, paviljonger etc. En plats för alla åldrar att mötas. Tillsammans med sportcentrum ökar möjligheterna till spontanidrott som medför att rörelse och fritid blir mer jämlik.
Stödjande	Naturmiljön finns på Torpagärdet. Sportcentrum är väldigt begränsad med grönska där de hårdgjorda ytorna dominerar med trafikinfrastrukturen och träningsanläggningarna.	Möjliggör för en ökad mängd gröna kopplingar mellan Torpagärdet och sportcentrum som medför ett stort rekreations- och aktivitetsområde än de två särskilda områdena som det är i dagsläget.

Planområdet har goda förutsättningar att stärka ekosystemtjänsterna med bland annat funktioner såsom stadsodling, gröna stråk för naturrekreation, sociala mötesplatser och platser för lärande med naturkontakt för att stärka de kulturella. De reglerande med åtgärder såsom reglering av dagvattenflöden och rening av vatten samt de ekologiska värdena med livsmiljöer för växter, insekter och fåglar som är knutna till de öppna gräsmarkerna. För mer ingående information läs bilagorna *Torpagärdets grönstruktur* samt *Förslag på utveckling och åtgärder*. Andra åtgärder som planförslaget möjliggör för som också skapar goda förutsättningar för ekosystemtjänsterna är de gröna korridorerna längs Eds- och Gropbrovägen, reglerande skydd av fornlämningar, ökad kontakt av vatten- och naturmiljöer, ökad rörelse med spontanidrott och rekreationsspår etc. Detta arbete med grönstrukturen och ökning av ekosystemtjänster är en del av att uppnå de prioriteringar som finns i kommunens Naturvårdsstrategi om ekosystemtjänster och den blågröna infrastrukturen. De önskade åtgärderna som planförslaget möjliggör för beskrivs ytterligare i *Fysisk miljö och gestaltning* (detta dokument), *BKA och Utvecklingsprogrammet.*

Invasiva arter

Inom planområdet finns det invasiva arter rapporterade. Det är parkslide, spärroxbär och vresros. Dessa arter behöver bekämpas innan åtgärderna genomförs. I Naturvårdsverkets samt Havs- och vattenmyndighetens metodkatalog uppdateras kunskapen löpande om hur de invasiva arterna ska hanteras. För att utföra sanering/hantering av arterna finns det flera metoder, men det är beroende på vilken art det är samt hur platsen ser ut och dess förutsättningar. Detta är ett arbete som pågår hos flera kommuner där nya arbetssätt mot arterna utvecklas. Därför blir det problematiskt att beskriva de aktuella hanteringssätten mot respektive art, eftersom det händer mycket hela tiden. Risken finns att informationen kan bli inaktuell när planförslaget skickas ut för granskning. Samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs vid projektering av planområdet.

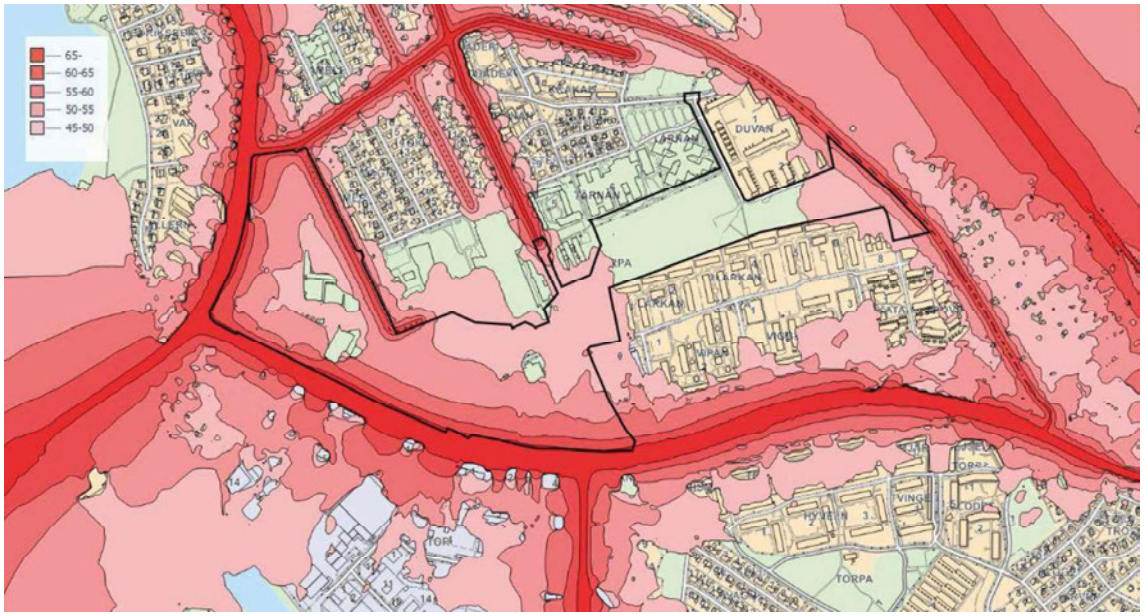
Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med tanke till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet ligger direkt anslutande till Edsvägen i väster, Gropbrovägen i söder, Marierovägen i öster och Idrottsvägen i norr. De är stora bullerkällor. I mitten av planområdet ligger Torpavägen och Brättevägen som genererar buller, men inte i de mängder som de övriga vägarna gör. Enligt kommunens kartering är det främst den västra delen av planområdet som berörs av buller. Bullervärdena är inom godkända nivåer för bostadsbebyggelse. Bullernivåerna ligger mellan 45–50 dBA. Närmast vägområdena ligger bullernivåerna på 55–65 dBA, se karta nedan.



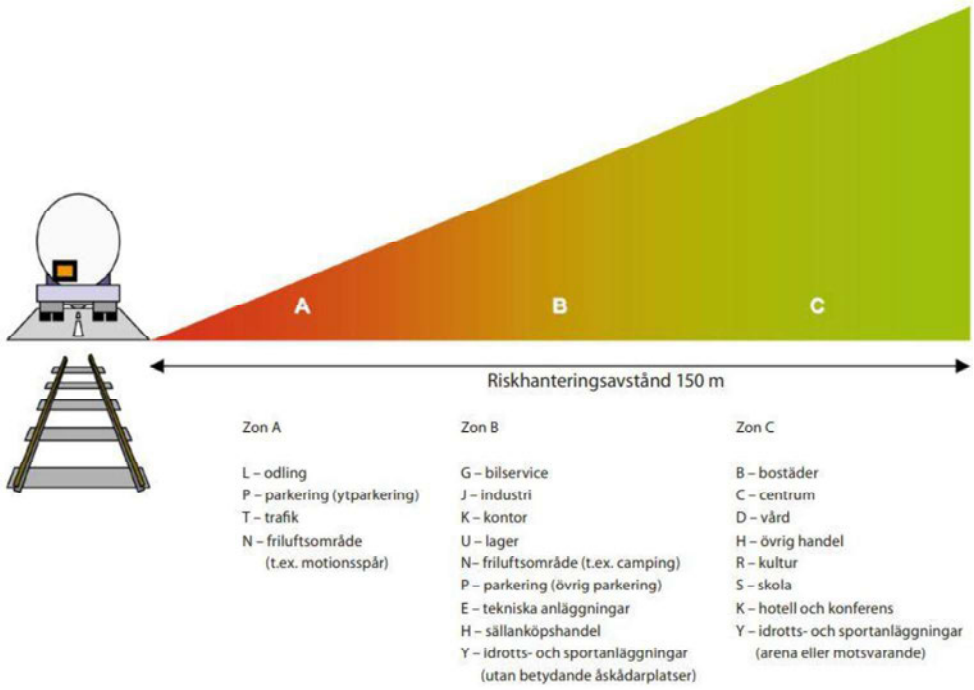
Översiktlig karta över planområdet (svart) med bullernivåerna (enheten dB maximal ljudnivå). Källa: Vänersborgs kommun

Därav är kommunens bedömning att bullernivåerna är godkända för den verksamhet som detaljplanen möjliggör för, besöksanläggning, [R], lek, idrott och odling, [R_1], natur [NATUR] och stadspark, [PARK].

Farligt gods

Direkt väster om planområdet ligger Edsvägen som är en sekundär led för farligt gods. Det innebär att lokala transporter från det primära vägnätet och mottagaren går på Edsvägen. På Edsvägen går det många transporter med brandfarliga vätskor till bensinstationerna i plan- och närområdet och verksamheter på Tengrenstorps industriområde. Vid nybyggnation och ombyggnation bör riskerna ses över. Att hantera riskerna är en kontinuerlig process som beaktar de tre delarna i riskhanteringsprocessen och de är riskanalys, riskvärdering och riskreduktion. Vid risker beaktas riskhanteringsavståndet som har tre zoner som representerar möjliga markanvändningar i förhållande till transportled för farligt gods. Det är inga fasta gränser utan planområdets utformning är avgörande för markanvändningarnas placering.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Figur över zonindelningarna. Källa: Länsstyrelsen

Planförslaget möjliggör utveckling av ett befintligt område för idrotts- och sportanläggningar. Längs Edsvägen ligger utomhusplanerna för fotboll och tennis. Träningsanläggningarna ligger längre in i sportcentrumområdet. I planförslaget finns det möjligheter att anlägga en större fotbollsarena längs Edsvägen med en totalhöjd på 18 meter. Anläggningen är större än idag, men fortfarande densamma med dagens användande av området längs vägen. De övriga utvecklingsmöjligheterna ligger längs Gropbro-, Brätte- och Torpavägen. Dessa vägar är inga farleder för farligt gods. Längs Torpavägen, norr om Flanaden, finns det en byggrätt för besöksändamål [R] som möjliggör för butiker, olika sorter barn- och ungdomsverksamheter, träningsanläggning etc. ligger ca 670 meter fågelvägen från Edsvägen och påverkas därför inte av riskerna med farligt gods. På Torpagärdet finns det en byggrätt för föreningslokal, växthus, förråd, lek, idrott etc. Den ligger ca 715 meter fågelvägen från Edsvägen. Denna byggrätt påverkas inte heller av riskerna med farligt gods.
Bedömningen är att ingen riskutredning behövs för att möjliggöra planförslaget. Samråd med Räddningstjänst har skett i frågan.

Befintlig bensinstation

I den västra delen av planområdet finns det en befintlig bensinstation som har drivmedel och övrig service. De har giltiga tillstånd att hantera brandfarliga varor. Inom deras fastighet ska lossningsplatser planeras så att tankfordonet enkelt kan köra till och från platsen utan att backa. Den omgivande trafiken får inte försämra säkerheten vid lossningen. Utöver det är det också viktigt att hänsyn tas till tankfordonets placering under lossningen avseende närhet till byggnader och annan verksamhet, eftersom det finns risk att en explosiv atmosfär bildas vid lossning. Bensinstationen bör planeras så att de som besöker stationen i andra syften än att tanka inte ska passera genom spillzoner eller närmare än tolv meter från påfyllningsanslutning till cistern för andra bränslen än diesel.

Andra verksamheter i närheten av bensinstation kräver ett godtagbart avstånd för att säkerställa dess säkerhet. Angående platser där människor vanligen vistas som exempelvis

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

kontor, gatukök, butiker, busshållplatser och serveringar ska det finnas ett avstånd på minst tolv meter för cisternavluftningsmynning, 18 meter från mätarskåp och 25 meter från påfyllningsanslutning till cistern. Dock kan avståndet till påfyllningsanslutningen till cistern halveras om vägg mot spillzon är av obrännbart material och lägsta brandteknisk klass EI 60 utan ventilationsöppningar och brandtekniskt oklassade fönster. Busshållplatser och gatukök utan gäster inomhus kan placera minst 18 meter från påfyllningsanslutning till cistern förutsatt om gästbord placeras minst 25 meter från anslutningen.

För att stationsbyggnaden i ett bensinstationsområde ska kunna tillgodoräkna sig avstånd måste vissa förutsättningar uppfyllas och det räcker att enbart en av dessa gör det;

- Byggnaden utgörs av försäljningslokal där utbudet är huvudsakligen dagligvaror, snabbmat och ett mindre sortiment exempelvis av spolarvätska, olja och torkarblad.
- Byggnadens utgörs av en biltvättsanläggning eller bilverkstad där öppen eld eller gnistbildande verksamhet inte förekommer.
- Byggnaden utgörs av en annan verksamhet än det som beskrivs ovan förutom hotell, vårdinrättning, bostad, skola, daghem, teater eller liknande.
- Verksamheten motsvarar någon av de verksamhetstyper som beskrivs ovan, men i en annan del finns det hotell, vårdinrättning, bostäder, skolor, daghem, teater eller liknande. Byggnaderna behöver vara avskilda från varandra.

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet att utvecklas. Utgångspunkten har varit dagens verksamhet och de möjligheter som företaget ser framöver. Ytterligare utbyggnadsmöjligheter ges och regleras i plankartan.

Räddningstjänstens framkomlighet

Samråd med Räddningstjänsten har skett och de anser att de har god framkomlighet inom planområdet. Planeras det nybyggnationer på ett sätt så att det allmänna vägnätet inte är tillgängligt behöver det upprättas räddningsvägar. Avståndet från räddningsfordonen får inte vara längre än 50 meter från uppställningsplats till angreppspunkten.

Till de nya byggrätterna längs Torpavägen och i den norra delen av Torpagärdet är framkomligheten god. Byggrätten längs Torpavägen kan Räddningstjänsten nå antingen via Torpavägen eller Kastanjevägen/Flanaden. Den nya byggrätten har en nockhöjd på åtta meter och en maximal byggnadsarea på 800 kvm. Enligt Räddningstjänsten ska det inte finnas några större problem att utrymma byggnaden. Angående byggrätten på Torpagärdet finns det möjlighet för Räddningstjänsten att nå via G/C-vägen från Idrottsvägen och ända ner till stadsparken. På Torgagärdet möjliggörs byggrätter för mindre paviljonger, servicebyggnader, förråd, växthus etc.

Insatstider

Insatstiden till planområdet är tio minuter.

Risk för översvämning

Den översvämningsrisk som finns för planområdet består av extrema regnförhållanden; skyfall. Åtgärder för att förebygga det finns mer utförligt beskrivet i *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum*.

Sammanfattningsvis finns det risk för mindre områden att bli översvämmade vid extrema skyfall. I plankartan regleras dessa områden som park, [PARK]. Platserna är vid

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Idrottshusets entré, söder om Birger Sjögrengymnasiet, den gröna trekanten vid Gropbrovägen och en liten del av den östra delen av Torpagärdet. De lösningarna för att riskreducera detta är olika dagvattenlösningar såsom krossdiken, kassett och öppna dagvattensystem. Idag finns det redan en kassett direkt söder om arenan som anlades samtidigt som byggnaden. I planförslaget finns det möjligheter att anlägga krossdiken och öppna dagvattensystem.

Risk för erosion

Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* finns det ingen märkbar risk för erosion.

Risk för skred

Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* finns det ingen märkbar risk för skred.

Risk för ras

Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* finns det ingen märkbar risk för ras.

Risk för föroreningar

Inför granskningen av detaljplanen genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att bland annat utreda om det finns ferrokalk inom Frigg 1, men även på Oden 1 (söder om gymnasieskolan) och Vidar 2 (bensinstationen).

Undersökningen visar något förhöjda halter av metaller samt i vissa fall polyaromatiska kolväten och polyklorerade bifenyler i jord. Halterna ligger oftast över riktvärden för känslig markanvändning men under riktvärden för mindre känslig markanvändning. I grundvattnet är metallerna främst partikelbundna (inte lösta), vilket begränsar spridning. Inga polyaromatiska kolväten, alifater eller aromater påvisades i grundvattnet, men polyaromatiska kolväten förekommer i jord på Vidar 2. Angående PFAS finns det i dricksvattnet i samtliga uttagna prover, men föranleder ingen reglering i detaljplanen.

Planerad markanvändning bedöms som känslig för Oden 1 och Frigg 1 samt mindre känslig för Vidar 2. Ingen vistas permanent på platserna, och spridningsförutsättningarna är låga; källan är troligen fyllnadsmassor.

<u>Riskbedömning av föroreningarna i jord och vatten</u>
Inför antagandet av detaljplanen har en riskbedömning av de tidigare undersökningsområdena genomförts. Ett ytterligare område, del av Torpa 1:2 (Torpagärdet), har kompletterats till den miljötekniska undersökningen. På kartan nedan redovisas en översiktlig karta med undersökningsområdena markerade.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Översiktlig karta med undersökningsområdena inritade. Källa: DEKA ENVIRO AB

Provtagningar i grundvatten och jord

Inför riskbedömningen gjordes en kompletterande markundersökning med totalt 13 prover. Två befintliga grundvattenrör användes för provtagning. Fyra ytliga samlingsprov i jord togs (ett på Oden 1, ett på Frigg 1 och två på Torpa 1:2). Dessutom gjordes tre samlingsprov för laktest samt prover på fyllnadsmassor och naturlig lera.

Utredningsområden tillsammans med en sammanställning över de genomförda mark- och grundvattenproverna. Källa: DEKA ENVIRO AB

Jord

Jorden har något förhöjda halter av polyaromatiska kolväten och metaller. Värdena överskrider riktvärdet för känslig markanvändning och ibland även för mindre känslig. De höga kromhalterna på Oden 1 förklaras av ferrokalk. Laktester visar låg urlakning, vilket innebär att kromet mest är partikelbundet med begränsad spridning. Kobolten på Torpa 1:2 är ytlig med okänd källa, djupare jord ligger under riktvärdena, och kobolt förekommer naturligt i lera i Västsverige på nivåer kring eller strax över riktvärdet för känslig markanvändning.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Grundvatten
Grundvattenanalyserna visar att metallerna mest är bundna i partiklar, inte lösta i vattnet, vilket gör att de sprids begränsat genom grundvattnet. Metaller och polyaromatiska kolväten kan finnas naturligt och i städer även komma från nedfall och trafik, men här bedöms källan främst vara inkomna fyllnadsmassor. Ferrokalk har använts i Frigg 1 och Oden 1 och förklarar troligen de högre kromhalterna. Sammantaget bedöms spridningen vara låg utifrån uppmätta halter och laktester.

Bedömning av risker
Riskbedömningen fokuserar på ämnen som ligger över generella riktvärden och kan kräva åtgärd vid framtida exploatering. Inga petroleumkolväten har påvisats över rapporteringsgräns. Ferrokalk är vanligt i området och finns på flera platser. Ofta är det inte rimligt eller miljömässigt motiverat att ta bort ferrokalk om den inte innebär direkta risker. Täckmassor och hårdgjorda ytor minskar spridning och ferrokalk bör inte ligga allra ytligast.

Exponeringen är störst på grönytor och minskar under hårdgjorda ytor och med djup. Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1 består av fyllnad (ca 1–1,5 m) och markekosystemet bedöms därför inte ha ett direkt skyddsvärde i området. Inom fastigheten Torpa 1:2 däremot bedöms markmiljön mer skyddsvärd då det inte noterades några fyllnadsmassor och del av fastigheten är dessutom öppet naturområde.

Förslag mätbara åtgärdsmål
Åtgärdsmålen tas fram enligt Naturvårdsverkets modell och väger in hälsa, miljö och spridning (ytvatten, grundvatten och fri fas). Även om vissa platsspecifika riktvärden blir lägre än de generella bedöms de generella riktvärdena känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning ge tillräckligt skydd i planområdet, eftersom platsen inte används för permanent vistelse.

För att tydliggöra ytterligare redogörs åtgärdsmålen för respektive fastighet.

Vidar 2
Fastigheten bedöms som mindre känslig markanvändning eftersom det finns en drivmedelsanläggning och marken är hårdgjord. I jorden ligger barium över riktvärdet för mindre känslig markanvändning och polyaromatiska kolväten över riktvärdet för känslig markanvändning men under för mindre känslig. Inga halter över platsspecifika riktvärden har påvisats. Grundvattnet visar låga halter utan spridning. Ingen risk för större föroreningar eller spridning bedöms finnas. Inga åtgärder behövs nu, men vid framtida byggnation kan överskottsmassor behöva hanteras eftersom vissa halter är förhöjda.

Oden 1
Fastigheten bedöms motsvara känslig markanvändning. Inom Oden 1 har koppar, krom (även sexvärt krom), kvicksilver och PCB uppmätts över riktvärdet för känslig markanvändning, och på enstaka platser även över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. PCB ligger över både platsspecifikt och hälsobaserat riktvärde utanför den del som tidigare föreslogs för odling och skola; odling har därför tagits bort i planförslaget och inga akuta åtgärder behövs så länge odling inte sker. Markprofilen består av fyllnad med mulljord, grus och inslag av ferrokalk ner till cirka 1–2 meter med underliggande lera. Vid framtida byggnation kan hantering av överskottsmassor och kontroll under byggtid krävas, men den samlade bedömningen är att inte hälsobaserade riktvärdena inte överskrids och inga akuta åtgärder behövs i dag.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Frigg 1
Frigg 1 bedöms motsvara känslig markanvändning. I den ytliga jorden finns förhöjda halter av polyaromatiska kolväten och metaller, uppmätta över känslig markanvändning och för enstaka parametrar över mindre känslig markanvändning. Djupare jord ligger under både platsspecifika och hälsobaserade riktvärden. Marken består av fyllnad (mulljord, grus, inslag av ferrokalk) ned till cirka 1–2 meter med underliggande lera. Området är en gräsyta/idrottsplan och risken för människors hälsa bedöms som liten så länge ytan förblir öppen gräsyta. Vid markarbeten rekommenderas att den översta jorden byts ut lokalt där halterna är högst och att miljökontroll görs under arbetet. Vid framtida byggnation kan åtgärder behövas där höga halter påvisats. Inga akuta behov av aktiva åtgärder bedöms föreligga i dagsläget.

Torpa 1:2 (Torpagärdet)
Fastigheten bedöms motsvara känslig markanvändning. I jorden har polyaromatiska kolväten, bly och kobolt uppmätts över riktvärdet för känslig markanvändning, och enstaka värden över nivån för mindre känslig markanvändning. Kobolten i leran ligger ofta nära det platsspecifika riktvärdet och under det hälsoriskbaserade riktvärdet, vilket tyder på naturliga halter och att generella åtgärder inte behövs. Vid en provpunkt nära idrottsplan och skolgård är kobolt dock över platsspecifikt riktvärde; där rekommenderas att byta ut den översta jorden eller anlägga växtbäddar med ny jord för stadsodling. Övriga föroreningar bedöms inte ge betydande risk och inga akuta åtgärder krävs. Marken består av mulljord över lera och på vissa ställen ytligt berg (ingen fyllnad). För planerad stadsodling på Torpa 1:2 rekommenderas åtgärder vid provpunkterna 25MS10 och 25PG02.

Åtgärder rörande planförslaget
Innan avhjälpande åtgärder/sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten, Vänersborgs kommuns miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Planbestämmelser avseende avhjälpandeåtgärder/sanering införs på fastigheterna Frigg 1 och Torpa 1:2 för att säkerställa korrekt masshantering samt att oacceptabla miljö- och hälsorisker i samband med exploatering/byggnation hanteras anständigt. Planbestämmelsen *sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek*, [m_1], införs på Torpa 1:2 och planbestämmelsen *startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivå som medger planerad markanvändning*, [a_2], införs på Frigg 1.

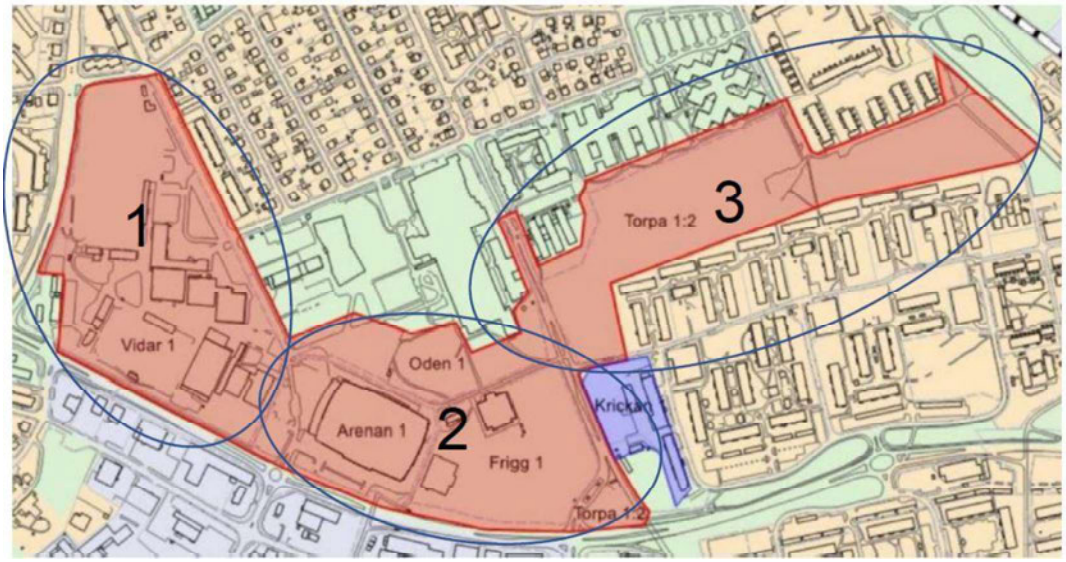
I riskbedömningen rekommenderades planbestämmelser angående markföroreningar för Oden 1. Skälet var att planbestämmelsen för stadsodling, [L_1], fanns reglerad. Inför antagandet har markanvändningen tagits bort på den nämnda fastigheten. Därför är bedömningen att Oden 1 inte behöver någon särskild planbestämmelse för reglering av markföroreningar.

Markförhållanden och hydrologiska förhållanden

Jordarterna inom planområdet domineras av glacial lera med vissa partier av urberg i den södra och nordöstra delen. Jorddjupet varierar från noll till 20 meter. Genomsläppligheten bedöms variera från låg till hög samt förutsättningarna för dagvattnet anses

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

vara god i de västra delarna. Det finns inte några belägg för risker angående skred, sättningsskador och påverkan på värdefull vegetation. I den geotekniska utredningen har planområdet delats in i tre delområden.



Översiktlig karta över området med de tre delområdena. Källa: Bohusgeo AB

I område 1 är det totala sonderingsdjupet mellan två och nio meter. De jordlager som finns bedöms utgöras av fast ytlager, lera och friktionsjord som är vilande på berg. Det fasta ytlagret är av silt eller fyllning av sand. Det underlagras av torrskorpesilt och/eller torrskorpelera. Tjockleken varierar mellan två och fyra meter. I jordlagret förekommer också humusjord. På nio meters djup påträffades det lera.

I det andra området var sonderingsdjupet mellan två och 24 meter. Jordlagren som finns i området är fast ytlager, fyllningar, lera och friktionsjord som är vilande på berg. Det fasta ytlagret är främst av grus och sand eller av slit och torrskorpelera. Fyllningarna förekommer runt byggnaderna inom området. Lera finns mellan tio och 24 meter djup under markytan. I den nordöstra delen i område 2 saknas det lera. Leran i det andra området bedöms vara högsensitiv och delvis kvick. Bergsnivån är mellan tio och 22 meter under markytan.

I områdena 1 och 2 är det väldränerat och i samband med nederbördsrika perioder bedöms grundvattennivån stå något högre än dräneringsnivån. I de delar av områdena 1 och 2 som är odränerade är bedömningen att grundvattennivå kan stiga med 0,5 - 1 meter under markytan när det är nederbördsrikt. Vid torra perioder sjunker grundvattennivån med 2 - 3 meter under markytan.

I område 3 är sonderingsdjupet mellan 0,5 och åtta meter. Jordlagret här utgörs av fast ytlager, lera och friktionsjord som är vilande på berg. Det fasta ytlagret utgörs av humushaltig silt och underlagrad av en siltig torrskorpelera. Tjockleken varierar mellan två och tre meter. Silten är tjällyftande och starkt flytbenägen. Det finns lera mellan fyra och 7,5 meters djup under markytan. I begränsade partier saknas det lera. Den är i regel siltig. Grundvattennivån i område 3 bedöms ligga ca 0,5 meter under markytan. Vid nederbördsrika perioder är bedömningen att den kan stiga till strax under markytan, men i samband med torra perioder sjunka till 2 - 3 meter under markytan.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Grundläggning

Gällande släntstabiliteten är bedömningen att nuvarande förhållanden är tillfredsställande. Det är val av grundläggning som avgör hur mycket marken kan belastas. Vid anläggande av byggnader kommer det krävas kompletterande undersökningar för att säkerställa vilken grundläggningsmetod som lämpar sig bäst. Dock kan lättare byggnader som inte är känsliga för sättningar alternativt konstrueras för att tåla viss sättning grundläggas direkt på marken. För mer fördjupad information om geoteknik och hydrologiska förhållanden läs *PM geoteknik*.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för teknisk infrastruktur. Det finns tillräcklig kapacitet för att klara den planerade utbyggnaden som möjliggörs av planförslaget.

Till den nya byggrätten vid Torpavägen och på Torpagärdet kommer krävas en utbyggnad av det befintliga nätet. Utbyggnad påverkar inte kapacitet negativt utan det ska finnas tillräckligt för att möjliggöra byggnation vid Torpavägen.

Elektricitet

Framöver kommer Vattenfall behöva byta ut markkablarna inom plan- och närområdet. Tanken är att dragningen kommer att ske längs Gropbrovägen. I samband med den utbyggnaden finns det möjlighet att anlägga den nya gång- och cykelvägen som kommunens gatukontor planerar för samt längs Brätte- och Torpavägen. Den mindre dragningen i den västra delen av planområdet är till ett befintligt nätskåp. Dragningar av markkabel kommer utföras i och med utveckling av el-laddstolpar på bensinstationens fastighet.

De nya dragningarna säkerställs med u-områden inom kvartersmark och via allmän platsmark, [PARK], [NATUR] och [TORG]. Vid byggnation får en översyn göras i projekteringen om det krävs omdragningar av befintliga markkablar. Kostnaden för flytten ansvarar exploatören för.

Tekniska anläggningar

På plankartan markeras tekniska anläggningar med ett u-område samt prickmark för att säkerställa dess läge inom kvartersmark. Inom planområdet finns det tre tekniska anläggningar. De är för fjärrvärme och elektricitet.

De säkerställs på plankartan med planbestämmelsen [E] och [E_1], teknisk anläggning.

Fjärrvärme

Inom planområdet finns det ledningar för fjärrvärme och två tillhörande tekniska anläggningar. Inom planområdet kommer det krävas flytt av ledningar för att genomföra planförslaget. Samråd har skett med Vattenfall Värme. De ser inga hinder med flytt utan det är en kostnadsfråga som byggherren/exploatören får ansvara för.

Förslag till nya u-områden finns i plankartan. Det finns möjlighet att anlägga fjärrvärme inom allmän platsmark.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Service

Direkt anslutande i norr finns det skolverksamheter från grundskola till gymnasium. I bostadsområdet Torpa som ligger söder om Torpagärdet finns det två förskolor i de östra delarna. Söder om Gropbrovägen finns det ett verksamhetsområde med snabbmatsrestaurang, livsmedelsbutik, verkstäder och övriga verksamheter.

I planförslaget finns det möjligheter att skapa olika sorters verksamheter såsom restauranger, caféer, kiosk, träningsanläggningar, övriga verksamheter inom hälsa och service, kulturella och religiösa samlingslokaler, minilivs m.m.

Trafik

Gata

Planområdet är en viktig målpunkt i Vänersborg som har fler aktiviteter och evenemang utöver föreningslivet och de idrottsrelaterade händelserna. Därför är trafikfrågan en av de viktigaste aspekterna under arbetet med detaljplanen.

Inom planområdet finns det fyra lokalgator; Torpavägen (bussgatan), Brättevägen, Nämndemansgatan och Lagmansgatan. Det är Torpa- och Brättevägen som trafikeras mest inom det aktuella området. På Torpavägen går det enbart kollektivtrafik, men är ofta trafikerad. Förutom kollektivtrafiken används vägområdet också av gång och cykel. Torpavägen är en viktig länk i cykelnätet och kollektivtrafiken. Brättevägen är trafikerad av bilar, bussar, transporter, mopeder, cyklister och gångtrafikanter. I och med öppnandet av Kretsloppsparken har den blivit en genomfartsled, vilket har märkts av på den ökade mängden fordon som trafikeras varje dag. Det har lett till en minskad trygghet för de som rör sig i området. Det har också blivit svårare för föräldrar att lämna av sina barn snabbt för att slippa åka in på parkeringen samt en ökad otydlighet vad som är bilväg och G/C-stråk och högre hastigheter.

Direkt i anslutning till planområdet finns de större vägarna Gropbrovägen i söder och Edsvägen i väster.

Översiktligkarta med de nämnda gatorna. Källa: Vänersborgs kommun

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Planförslaget kommer därför möjliggöra för ökade säkerhetsåtgärder såsom torgbildningar över Brätte- och Torpavägen för att öka tryggheten för gång- och cykeltrafikanterna. Åtgärden möjliggör också för hastighetssänkningar och en bättre tydlighet för fotgängare och cyklister. På Brättevägen finns det också möjlighet att anlägga angöringsplats för mindre fordon så att föräldrar kan släppa av sina barn och ungdomar på ett tryggt sätt när de ska till sina fritidsaktiviteter.

Nämndemans- och Lagmansgatan kommer ej påverkas av detaljplanens genomförande.

Gång- och cykelväg (G/C-väg)

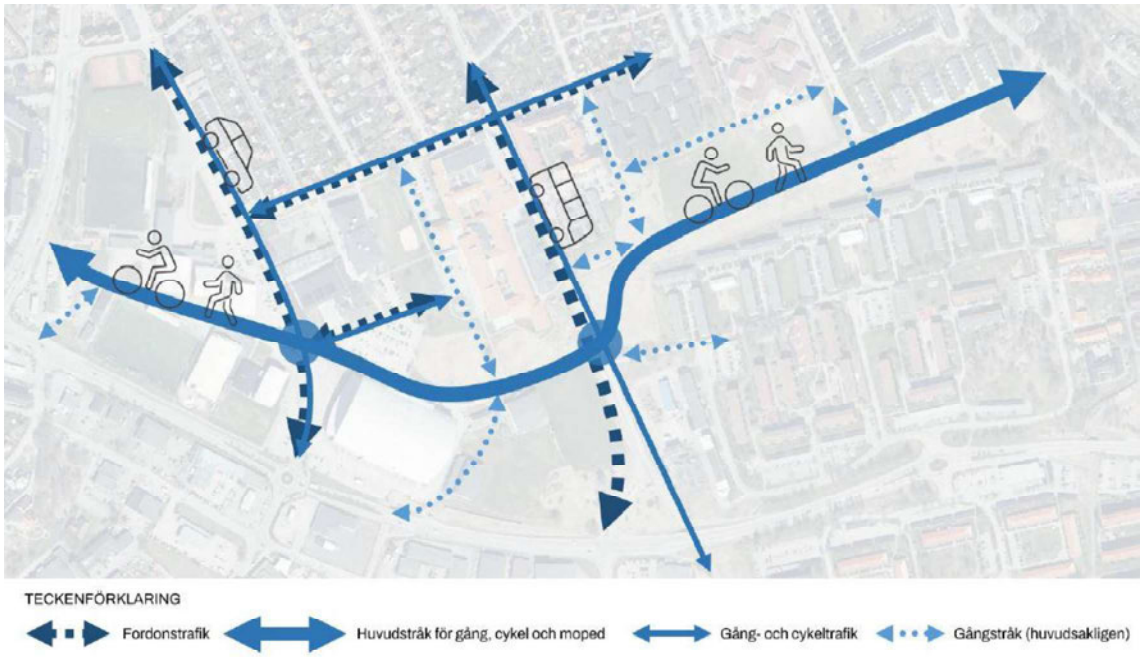
G/C-vägarna kommer att tydliggöras i och med planförslaget. I dagsläget är det otydligt mellan de olika trafikslagen samt att det kommer bilar och bussar på G/C-vägarna samt föräldrar lämnar barn och unga på platser som inte är för parkering eller angöringsplats. Det har också hänt att cyklister hamnar inom vägområde för bilar och bussar samt parkeringar för att komma till närmast cykelbana.

I planförslaget används de befintliga stråken med vissa undantag för att öka säkerheten. Ett exempel på det är öster om arenan samt längs med. I planförslaget har G/C-vägen dagits längre österut än vad det är idag för att minska risken för kollision med ismaskinerna som lastar av isen/snön utomhus på fastigheten Frigg 1, se illustration nedan.

Illustration över den nya dragningen av G/C-vägen mellan arenan och rugbyn. Källa: Vbgs kommun

Längs arenan har G/C-vägen dragits söderut för att skapa mer utrymme för parkmark, eftersom den gröna länken är viktig för sammankopplingen av sportcentrum och Torpagärdet. I genom hela planområdet kommer det att gå ett genomgående G/C-stråk för att öka tillgängligheten och närheten till de olika aktiviteterna.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Översiktlig karta med stråken visuellt utritade. Källa: Utvecklingsprogram

Parkering

Dagtids- och evenemangparkering

Idag finns det totalt 687 parkeringsplatser inom planområdet. Av dessa använder Torpaskolan 34 parkeringsplatser, Birger Sjöberggymnasiet 56 parkeringsplatser och Marierovägens förskola 30 parkeringsplatser. Inom resterande delen av sportcentrumområdet finns det 527 stycken parkeringsplatser. Parkeringsplatserna ägs av Vänersborgs kommun. Samtliga parkeringsplatser kan användas vid evenemang som inte är på dagtid, eftersom skolverksamheterna har sina förbestämda parkeringsplatser. Trots att det finns över 650 parkeringsplatser är det fullt vid större evenemang. Vid evenemang samordnar därför kommunen parkering i närområdet som exempelvis på Tengrenstorps industriområde söder om planområdet, vilket kommer ske fortsättningsvis. Parkeringsfrågan är en knäckfråga, eftersom vid evenemang krävs det samordning för att möjliggöra parkering för besökarna. När det inte pågår evenemang är det stora outnyttjade ytor, vilket medför svårigheter att kunna göra exakta beräkningar av ett rimligt antal parkeringsplatser i princip omöjligt. Dessutom kan de outnyttjade ytorna medföra en ökad otrygghet för de som rör sig i området på eftermiddagar, kvällar och nätter. Kommunens bedömning är att inte skapa ytterligare parkeringsplatser utan vid specifika tillfällen samordna med stadsdelarna i närområdet. De befintliga parkeringsplatserna är mer än tillräcklig för den dagliga verksamheten. Parkering säkerställs i planförslaget inom markanvändningen för besöksanläggning, [R].

Parkering inom den nya byggrätten öster om Torpavägen finns möjligheter att anlägga parkering inom planbestämmelsen [R], besöksanläggning. På fastigheten Frigg 1 är det aktuellt med en etablering, vilket medför att verksamheten ordnar med parkeringen själva inom sitt verksamhetsområde/nybildad fastighet.

Planförslaget skapar möjligheter att utforma snabba lämnings- och hämtningsytor för föräldrar att hämta upp sina barn och ungdomar. Det kommer också finnas möjlighet för transporter till verksamheterna inom planområdet att parkera och lasta av. Det kommer möjliggöras för handikapparkeringar öster om Arenan för att säkerställa planområdets

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

tillgänglighet. Trafiken till sportcentrum kommer att ske norr om arenan för att säkerställa att den motoriserade trafiken inte stör ishanteringen från Arenans östra sida.

Parkering för busstrafik

Idag finns det tio stycken parkeringsplatser för bussar. Åtta stycken direkt söder om Idrottshuset och två stycken längsgående den norra sidan av arenan. Planförslaget möjliggör för bussparkering inom kvartersmark. Norr om Arenan finns det möjligheter för flera bussar att parkera.

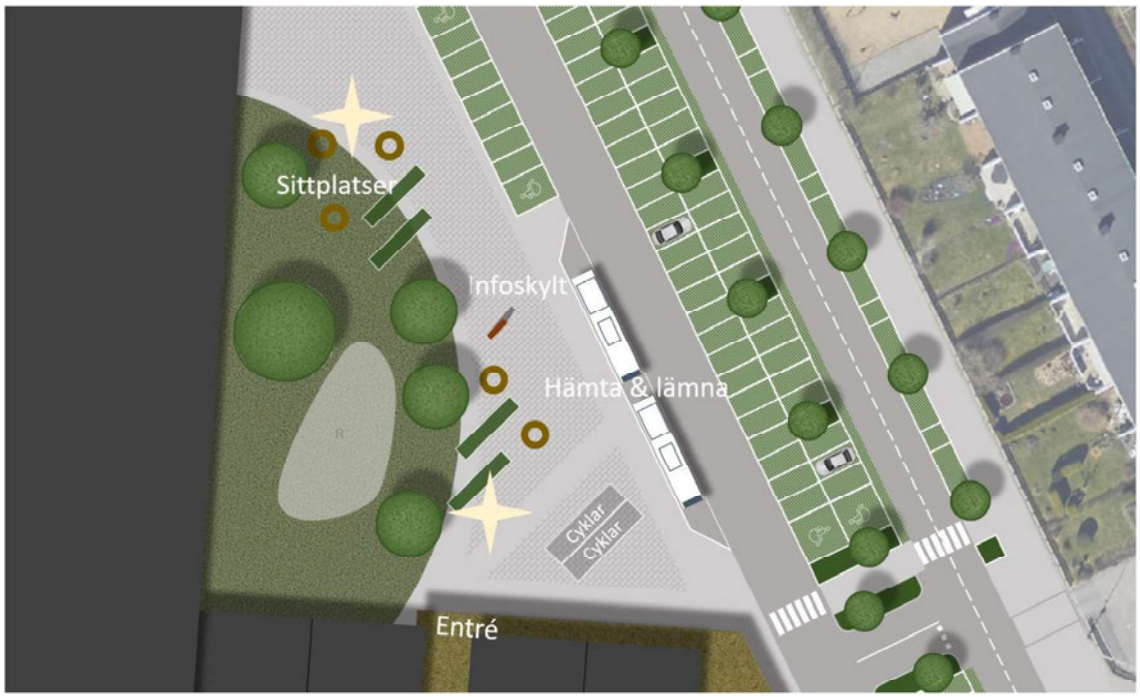
Bussangöring norr om Arenan. Källa: Vänersborgs kommun

Inom samma område finns det dessutom möjligheter att anlägga ett parkeringshus istället för markparkering, se illustration nedan.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Parkeringsmöjligheter norr om Arenan. Källa: Vänersborgs kommun

Vid Idrottshuset finns det möjligheter att utforma parkeringsytan med angöringsyta för snabb hämtning och lämning av passagerare. Vid genomförandet av planförslaget kan det ske vissa modifieringar utifrån den utformning som bebyggelsen/delområdena får i projekteringsskedet. I användningen [TORG] får tillfälliga transporter samt lämning och hämtning av busspassagerare (träningsspelar till ishallen t.ex.) ske. Planförslaget möjliggör för detta.



Angöringsyta vid Idrottshuset. Källa: Vänersborgs kommun

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Kommunens parkeringsnorm

I Vänersborgs kommuns finns det en gällande parkeringsnorm som säger att antal parkeringsplatser för besöksanläggningar är styrd utifrån träningsanläggningarnas bruttoarea (BTA). Det är den sammanlagda ytan på alla våningar ut till utsidan av ytterväggen. Det finns inget bestämt antal parkeringsplatser per BTA utan det får utredas vid projekteringen vid genomförandet av detaljplaneförslaget. Utöver parkeringar för fordon ska det också finnas parkeringsmöjligheter för cykeltrafiken. Det finns inga bestämda riktvärden för cykel, men den ska vara lättillgänglig och utformas så att den ger ett bra stöd och cykeln kan låsas fast.

Cirka 5%, dock minst en, av antalet parkeringsplatser inom område för besöksanläggning ska vara anpassad för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. De ska förläggas nära entréerna och miljön runtomkring ska vara tillgänglighetsanpassad.

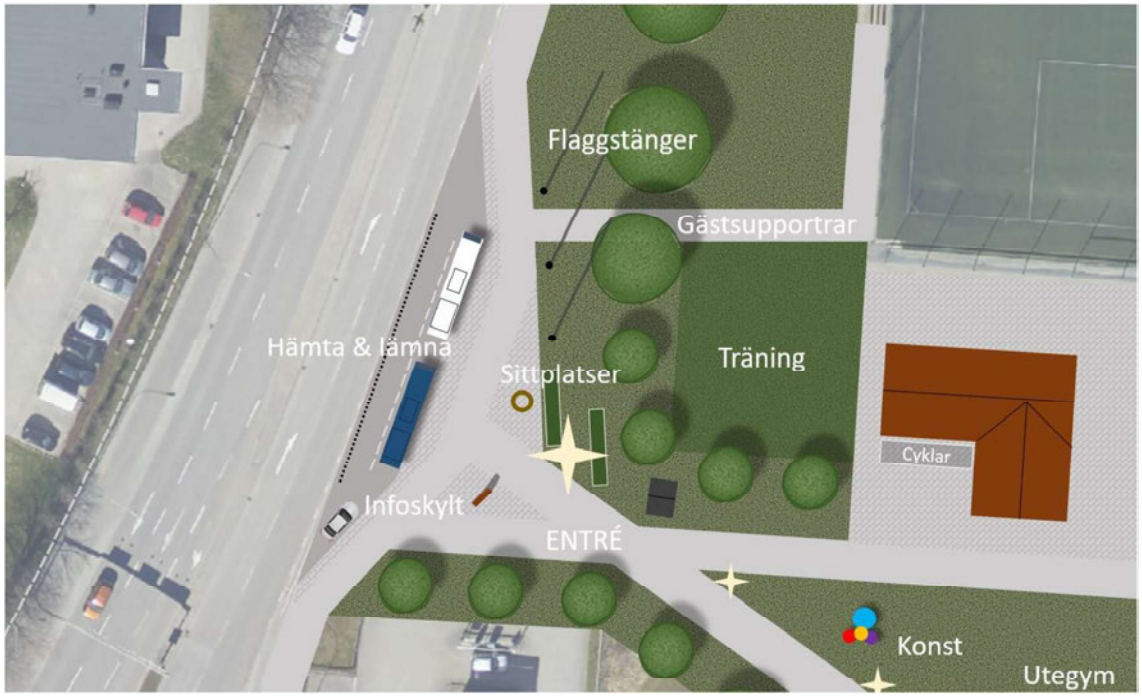
De värden som anges är enbart riktvärde som ska uppfattas som ett lägsta krav. Sedan finns det sätt att sänka riktvärdet t.ex. med samnyttjande av parkeringsplatser, vilket sker i dagsläget inom planområdet i och med att skolverksamheterna nyttjar en del av parkeringsplatserna inom en bestämd tidsperiod på dygnet.

Ett område för parkeringsplatser behöver inte enbart vara en öppen asfaltyta utan den kan göra nytta gällande dagvattenhanteringen. Det finns olika sorter och utformningar på markmaterial som kan bidra till naturlig rening av dagvattnet.

Angöringsplats längs Edsvägen

Idag finns det angöringsplatser utanför Arenan längs Brättevägen och vid A-hallen. För att använda dem krävs det att bussar och bilar kör in i området, vilket skapar ytterligare tung trafik på vägen. I planförslaget möjliggörs det för ytterligare angöringsplats längs Edsvägen; norr om bensinstationen. Förslaget som finns är en angöringsyta som är 65 meter lång och nio meter bred, inklusive G/C-väg. Utrymmet räcker för två bussar. På så vis slipper bussarna åka in i sportcentrumområdet och släppa av besökare. Meningen är inte att bussarna ska parkera på angöringsplatsen utan de ska släppa av besökarna för att sedan komma tillbaka och hämta upp dem. Angöringsytan kommer ingå i sportcentrums västra entré, vilket kommer vara en viktig knytpunkt i och med kollektivtrafiken, torgbildningen samt befintliga verksamheter och nya etableringar.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Angöringsyta längs Edsgatan och sportcentrum västra entré. Källa: Vänersborgs kommun

Trafik till föreslagen besöksanläggning vid Torpavägen

Vid Torpavägen finns det ett område direkt öster som möjliggörs för besöksanläggning, [R]. Idag används Torpavägen enbart av kollektivtrafiken och tanken är att det kommer fortsättningsvis vara så med planbestämmelsen [GATA]. Därefter kommer specificeringen av vägens användning, kollektivtrafikväg, styras med lokala trafikföreskrifter. För att nå byggrätten kommer det finnas en in- och utfart från Flanaden som idag är en G/C-väg. Vägen kommer att breddas för att säkerställa körtrafiken till den nya byggrätten med en G/C-väg vid sidan av. Förslaget till den nya in- och utfarten till den nya byggrätten har anpassats efter gällande detaljplan, 1580K-129, och den nya detaljplanen för Krickan 1.

Fysisk miljö och gestaltning

Planområdet är cirka 28 hektar stort och består av olika användningsområden och topografi. I den västra delen ligger bensinstationen och sportcentrum, i öster Torpagärdet och mellan dessa två ligger Torpavägen.

Den västra delen – sportcentrum och bensinstationen

Den västra delen är ett stort asfalterat verksamhetsområde med träningsanläggningar, kontor, utomhusplaner och bensinstation. Det finns några få gröna kilar, men märks knappt av i det stora området. Det finns också fornlämningar i form av skålar och boplats. Träningsanläggningarna är storskaliga byggnader som liknar lådor. De är uppbyggda med olika material som trä, tegel och plåt. Arenan och Tennisklubbens anläggning har en rundad form på taken. Mellan träningsanläggningarna och utomhusplanerna är det stora tomma och asfalterade ytor. Några av dessa ytor används som parkering, men inte i någon större utsträckning. Det finns mycket outnyttjad yta mellan parkering och träningsanläggningarna, träningsanläggningarna och utomhusplanerna samt mellan träningsanläggningarna. Placeringarna av träningsanläggningarna har skapat smala gränder och andra otrygga platser, vilket inte är optimalt ur trygghetsaspekten.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Fotografier på sportcentrum. Källa: Vänersborgs kommun

Planförslaget möjliggör för högre bebyggelse än vad det är i dagsläget. Total- och nockhöjderna är olika beroende på vart i sportcentrum det är, eftersom den nya bebyggelsen ska anpassa sig till det som är befintligt som bostadsbebyggelsen, infrastrukturen och stadsbilden. De höjder som möjliggörs för är mellan 6–30 meter i nockhöjd. Planförslaget kommer inte reglera utseendet på bebyggelsen, eftersom den kan förändras med tiden. Utan det är något som kommunen, som fastighetsägare, får arbeta med framöver för att kunna skapa förutsättningar för en estetiskt attraktiv miljö. Trots det finns det tankegångar om att kunna nyttja träningsanläggningarnas tak (om de är platta) som utomhusplaner som exempelvis multiarena och basketplan. Det finns önskemål att på de byggnader som är lägre ska ha gröna tak, medans de högre skulle kunna ha solcellsanläggningar. Till planförslaget har ett program, *Utvecklingsprogram*, upprättats för att beskriva hur utemiljön kan utformas, men också för att arbeta med trafiksäkerheten och ökad trygghet i området. Det har varit de två stora frågorna att hantera under detaljplanearbetet. Utifrån dialogerna som kommunen har genomfört under arbetets gång har trafikfrågorna varit en del av otryggheten som många känner när de besöker planområdet. Därför möjliggör planförslaget en torgbildning över Brättevägen för att säkerställa gångtrafikanternas och cyklisternas säkerhet. Torgbildningen medför också att sportcentrum känns som en enhet istället för delområden som det känns i dagsläget. Funktionen är densamma som på Torpavägen, som ni kan läsa mer om nedan.

I planförslaget har det också möjliggjorts för ett större torg vid den västra entrén till området. Tanken med det torget är att det ska vara inbjudande, plats för de olika entréerna till träningsanläggningarna, caféer, sportshop etc. Det ska även finnas möjlighet till uteserveringar. En plats med liv och rörelse som kan ta emot en större mängd människor samtidigt vid större evenemang. Trots att det möjliggörs för torg ska det inte finns några hinder för transporter eller bussar som tillfälligt ska lasta av. Utan torgbildningarna utformas så att flera funktioner ska fungera i samklang med varandra.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

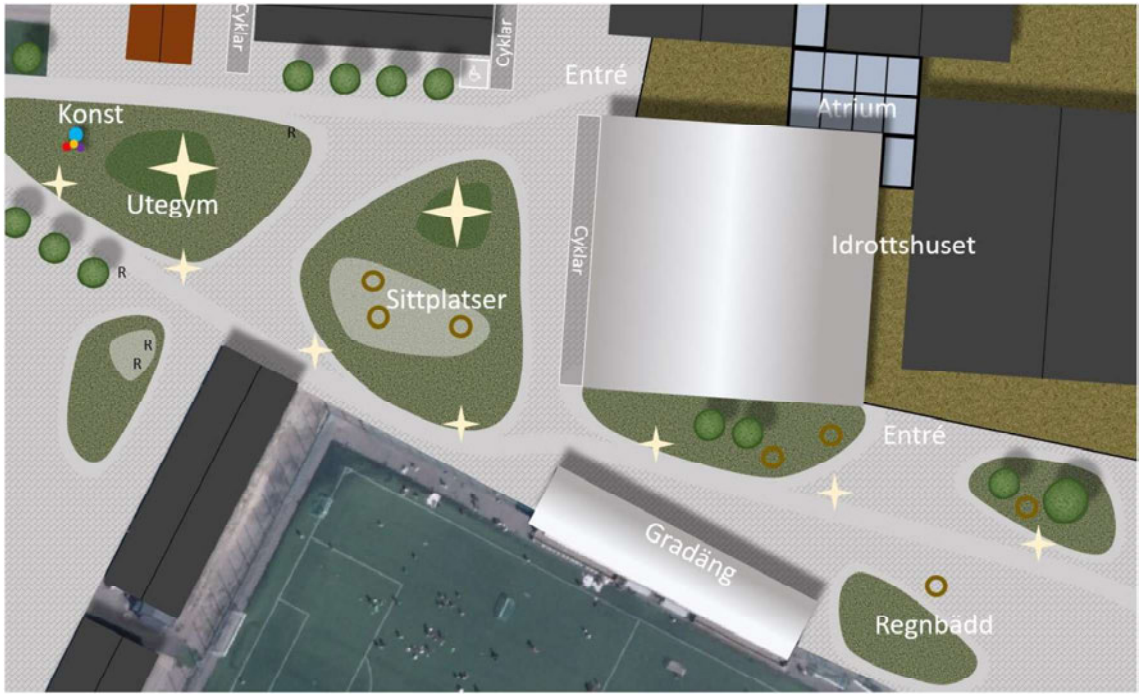


Illustration över torgytan. Källa: Vänersborgs kommun

Bensinstationen består av en asfalterad yta med drivmedelsanläggningar och lastningszoner. Det finns en grön remsa som går längs Eds- och Gropbrovägen. Den används idag som marknadsföringsplats, men det finns några få träd. Handelsbyggnaden på fastigheten är ett enplanshus som består av tegel och plåt. Det finns också anläggning för att tvätta bilar; automattvätt och göra det själv. Den totala bebyggda ytan är 672 kvm.

Planförslaget ger möjligheter för bensinstationen att utveckla sin verksamhet med en byggrätt på 800 kvm. Det möjliggörs även byggnation för ytterligare ett våningsplan på handelsbyggnaden. Planförslaget tillåter en totalhöjd på åtta meter. Dagens högsta nockhöjd är 5,60 meter. På fastigheten reduceras prickmarken för att kunna möjliggöra elektrifiering som drivmedel. Då krävs det ytterligare tekniska skåp. Placeringen är inte bestämd utan det kommer att ske med bygglov när det är aktuellt.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Den befintliga bensinstationen. Källa: Vänersborgs kommun

Norr om bensinstationen, längs Edsvägen, står det åtta äldre träd som kan anses vara bevarandesvärda. På andra sidan av Edsvägen finns det likartade träd. De är dock färre, men det finns en känsla av allé. Det finns också ett bevarandesvärt träd vid entrén till Vänervallen. Dessa träd tillsammans med de befintliga träden i sportcentrumsområdet kommer att säkerställas i plankartan med bestämmelsen [PARK], skyddsbestämmelser [träd$_1$] och rörande trädfällning, [a$_1$].

De bevarandesvärda träden. Källa: Vänersborgs kommun

Längst österut av sportcentrum ligger en testanläggning som Birger Sjöberggymnasiet använder. Den är till för elprogrammet som har riksintag, vilket ställer vissa krav på storleken av testanläggningen. De master och nätstationer som finns inom testanläggningen idag är tio respektive två meter i totalhöjd. Testanläggningens storlek och utformning kommer att förändras i och med planförslaget. Dialog med skolan och programansvarige har skett för att få in deras synpunkter på den nya utformningen. En del av dagens anläggningar kommer hamna utanför den nya gränsdragningen av testanläggningen. De kommer i och med utbyggnaden av testanläggningen flyttas in.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Illustration över testanläggningen utformning och torget kring Torpavägen. Källa: Vänersborgs kommun

Testanläggningen. Källa: Vänersborgs kommun

Den östra delen – Torpagärdet

Torpagärdet är idag ett vildvuxet gärde med träd och buskage som har fått växa fritt. Det är både barr- och lövträd som växer på platsen. Det finns också några större blommande buskar. Under sommaren är det högt gräs som inte slås ner. De få som använder

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

gärdet använder det som genväg till skolorna som ligger direkt norr om. Det finns upptrampade stigar som används dagligdags. Längst österut på gärdet finns det en yta som tas hand om av kommunen. Ytan kan användas som fotbolls- och brännbollsplan. Det finns också en yta för bollspel söder om Torpaskolan och Silvertärnan. På Torpagärdet finns det ytterst få ställen för skugga. Det är vid träden som växer fritt annars är det en öppen yta som är helt solbelagd. Torpagärdet är lite kuperat. Tanken är att Torpagärdet ska utvecklas till en stadspark, läs mer i *Utvecklingsprogrammet.*

Torpagärdet. Källa: Vänersborgs kommun

Illustration över del av stadsparken på Torpagärdet. Källa: Vänersborgs kommun

Parkområdena längs Marierovägen tas om hand av kommunen. Här finns större lövträd som växer tillsammans med gräsmatta. Det finns många platser med bra skuggmöjligheter. G/C-stråket används flitigt och är en del av Vänersborgs cykelnät. Längst ner ligger en parkeringsyta som skolpersonalen använder sig av under dagtid, men det finns också utrymme för stadsparken Torpas besökare framöver.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

G/C-vägen längs Marierovägen. Källa: Vänersborgs kommun

Det är med fördel ekologiskt och ekonomiskt att nyttja de träd och buskar som finns till framtida utveckling av stadsparken Torpa. Många av träden har etablerat sig och de befinner sig på den östra delen på gärdet. Grundtanken med Torpagärdet är att det ska utvecklas två karaktärer. En som är naturlig och den andra som är mer planerad med olika aktiviteter. Läs mer i programmet *Utvecklingsprogram.*

Torpavägen

Torpavägen ligger mellan sportcentrum och Torpagärdet som en barriär. Vägen är idag tio meter bred, varav sex (6) meter är G/C-väg. Torpavägen används som kollektivtrafikgata och G/C-väg. För att gå över vägen finns det ett ljus- och skyltsystem som lyser när lokaltrafiken kommer till korsningen mellan sportcentrum och Torpagärdet vid Flanaden. På Torpavägen finns det två busshållplatser och de ligger vid vårdcentralen i den norra delen av vägen och Torpa centrum längst söderut.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Torpavägen söderut. Källa: Vänersborgs kommun

Vid vägen, på västra sidan, finns det en teknisk anläggning för fjärrvärme och Birger Sjöbergsgymnasiets testanläggning för elprogrammet. På den östra sidan är det Torpagärdet som är direkt angränsande med den vildvuxna karaktären.

Planförslaget möjliggör för en torgbildning över Torpavägen för att länka samman Torpagärdet och sportcentrum och för att skapa en naturlig inbromsningseffekt på kollektivtrafiken. Åtgärden ska skapa en knytpunkt för kollektivtrafiken och minska barriäreffekten som Torpavägen har i dagsläget. Torget och möjliggörandet av handel, träningsanläggning, övrig barn- och ungdomsverksamhet, café, kiosk, uthyrning av cyklar etc. direkt öster om Torpavägen skapar bättre förutsättningar för ökad rotation i plan- och närområdet samt mer liv och rörelse. Mer om utvecklingen av Torpavägen finns i programmet *Utvecklingsprogrammet.*

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Illustration över torgbildningen och den nya knutpunkten vid Torpavägen. Källa: Vänersborgs kommun

Det fortsatta arbetet med den fysiska miljön och områdets gestaltning

Planområdet används en hel del, men det rör sig inte mycket folk. De som använder sig av området befinner sig främst i sportcentrum. De parkerar bilen eller barn och unga blir avsläppta av sina föräldrar, går in och tränar, går ut till bilen och åker hem. De rör sig inte i resten av området. De som rör sig i området till fots eller med cykel är de närboende. Utöver det rör sig enbart ett fåtal människor i planområdet.

Planförslaget skapar förutsättningar att utforma ett stort aktivitets- och rekreationsområde med en attraktiv miljö som lockar människor till platsen. En miljö som är upplevelserik, återhämtande, mysig, lek- och fantasifull samt pedagogisk, vilket skapar förutsättningar att vilja befinna sig i området under en längre tid. Vid projektering är det väsentligt att de negativa påverkningarna som kan uppstå på växt- och djurlivet hanteras för att säkerställa dessa värden som finns inom planområdet. För att kunna möjliggöra detta och vara ett stöd i det fortsatta arbetet med planområdet utformades programmet *Utvecklingsprogram.* Detta arbete kommer vara en vägledning till det fortsatta arbetet med området tillsammans med BKA och kommunens arbete med medborgarlöftet och brottsförebyggande arbetet (BRÅ). För att kunna implementera principerna och skapa ett attraktivt område med sportcentrum och stadspark Torpa krävs det ett arbetssätt i kommunen som överskrider verksamhetsgränserna.

Inför granskningen har sol- och skuggstudier utförts för att analysera de önskade åtgärdernas påverkan på omgivande bebyggelse. Analysen utgår från vårdagjämningen, midsommar och höstdagjämningen. Under vårdagjämningen skuggas inga byggnader av de föreslagna åtgärderna till kl. 15.00. Från 17-tiden når skuggorna fasaderna på bebyggelsen längs Brättevägen.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

T.v. visar skuggförhållanden 20 mars kl. 09.00. T.h. visar skuggförhållanden från kl.17.00. Källa: Vänersborgs kommun

Vid midsommar står solen högt, vilket resulterar i inga långa skuggor. Ingen bebyggelse skuggas av den föreslagna exploateringen.

T.v. visar skuggförhållanden 21 juni kl. 09.00. T.h. visar skuggförhållanden från kl.19.00. Källa: Vänersborgs kommun

Under höstdagjämningen skuggas ingen närliggande bebyggelse av de föreslagna exploateringarna till 17-tiden.

T.v. visar skuggförhållanden 22 september kl. 09.00. T.h. visar skuggförhållanden från kl.17.00. Källa: Vänersborgs kommun

Utifrån analysen är kommunens bedömning att de önskade åtgärderna inte påverkar närliggande bebyggelse negativt. För hela studien se tillhörande sol- och skuggstudie.

Idrottshusets kulturhistoriska värden

Idrottshuset uppfördes 1964 som en tydlig representant för den tidens samhällsutveckling, arkitektur och idrottspolitik. Det är en anläggning som består av fyra byggnadskroppar med olika funktioner och ett typiskt funktionalistiskt koncept som går ut på att form följer funktion. Byggnadskomplexet har främst samhällshistoriska och lokalhistoriska värden men även vissa arkitektoniska värden.

Idrottens utveckling i Sverige är starkt kopplad till politiska beslut så som förkortad arbetstid som resulterade i utökad fritid och folkhemsrörelsen där det strävades efter ökad livskvalitet och hälsa. Under rekordårens ekonomiska tillväxt byggdes många idrottsanläggningar för att locka arbetskraft till städerna. Medfinansiärer var privata bolag och kommuner som ville ge möjlighet till en god fritid åt invånarna. Kommunanslagen

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

ökade under 1960-talet för att sedan tredubblas under 1970-talet. Under efterföljande decennier minskade anslagen i och med den försämrade världsekonomin och underhållet av dessa byggnader har blivit lidande till följd av detta.

Den största byggnaden, det så kallade A-huset, är idrottshallen med det kännetecknande välvda taket. Den nya tekniken att bygga välvda takstolar av limträbalk som kom under 30-talet gjorde det möjligt att uppföra idrottshallar till en billigare kostnad.

Idrottshuset med tillhörande utbyggnader. Källa: Vänersborgs kommun

B-huset är en långsmal tvåvåningsbyggnad innehållande bland annat omklädningsrum, duschrum, två idrottshallar, och en bowlinghall. Den har en modernistisk arkitektur med tydliga inslag av 1960-tal där det obefintliga takutsprånget och de långa fönsterbanden med understycken dominerar intrycket på byggnadens framsida. Gavlarna har kvar sin ursprungliga tegelfasad och formen kännetecknas starkt av takets inåtvända takfall. I den sparsmakade arkitekturen blir takets brutna, asymmetriska form ett av de mest betydelsefulla dragen. Likaså blir den lilla entrén till källarplan med vinklat skärmtak starkt bidragande till byggnadens individuella formspråk. Detaljer så som trappräcken och stolpar som bär upp skärmtaken är smäckert utförda i valsat svart smidesjärn. Fasaden är kraftigt förändrad och försedd med korrugerad gul och vit plåt.

Den mindre byggnaden som benämns som D-huset är avsedd för administration har samma formspråk som B-huset med brutet inåtvänt tak i asymmetrisk form. Denna byggnad har däremot kvar den mörka plåt som markerar taket runt om byggnaden. Gavlarna är klädda i tegel och den som vetter mot parkeringen har ett konstverk i svartfärgad metall som illustrera olika idrottsgrenar. Fönstren och fasadmaterialet på långsidan är utbytta men formen och de långa fönsterbanden är ännu obrutna.

Dessa tre byggnader hålls samman av en entrébyggnad med stort glasparti längs hela dess framsida. Även den här byggnaden har genomgått förändringar i form av materialbyte till ett modernt skivmaterial, men den har behållit volym, form och uttryck. Entrédörrarna med vindfång och ett större skärmtak har placerats i vinkel och är genom sin

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

utformning likt entrén till B-huset ett av de individuella uttrycken för byggnadskomplexet.

Entrén på Idrottshuset. Källa: Vänersborgs kommun

Idrottshusets byggnader samspelar mycket väl ihop med radhusen från 1968 som ligger på fastigheten Mimer 30 på andra sidan Brättevägen. Tillsammans bildar Idrottshuset och radhusområdet en miljö som speglar 1960-talets fritid och vardagsliv. Trots att Idrottshuset genomgått visa förändringar i fasaden har det kvar sina volymer och mycket av sitt modernistiska formspråk. Byggnaderna bör vid underhåll och eventuella ombyggnationer hanteras varsamt där man beaktar de dominerande raka linjerna och vinklarna som bryter av dessa.

Planförslaget säkerställer de värden som Idrottshuset har via planbestämmelserna k och f_1. Planbestämmelsen k innebär vid en ändring av Idrottshuset ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt. Bestämmelsen f_1 innebörd är att tillbyggnader ska utformas så att nytillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter. Detta skapar möjligheter för kommunen att bevara värdena samt utveckla dem vidare till nästkommande generation, vilket ger tillfälle att bevara den 1960-tals miljö som finns längs Brättevägen tillsammans med radhusen.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Arbetet med att minska brottsligheten och öka tryggheten på sportcentrum initierades i slutet av 2017 och har varit ett av medborgarlöftena sedan år 2020. Åtgärder såsom trygghetsvandring och ett fokuserat analysarbete av problemen gav åtgärder som trygghetsröjningar av sly och buskage, klottersanering, förbättrad belysning, utökad öppethållande av fritidsgårdar och ökad vuxennärvaro. Det har resulterat i att brottsligheten har minskat betydligt och den upplevda tryggheten har ökat. Det verkar att åtgärderna har blivit bestående fram tills dags datum. Trots det är det viktigt att fortsätta utveckla och anpassa området utifrån ett brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetssätt i samverkan med civilsamhället och ansvariga aktörer. Sedan 2021 har Torpagärdet tillsammans med bostadsområdet Torpa, som ligger direkt söder om Torpagärdet, ingått i kommunens arbete angående Delmos för att sedan bli ett medborgarlöfte som kommer att fortskrida till år 2024. Syftet med medborgarlöftet är att öka invånarnas trygghet och minska brottsligheten. Det är främst en samverkan mellan polismyndigheten och kommunen, men andra i samhället kan också vara en del i trygghetsarbetet som exempelvis idrotts- och föreningslivet. Grundpelarna i medborgarlöftet är att skapa och ta vara på engagemang i lokalsamhället, öka samverkan mellan polisen och kommunen, kommunicera brottsförebyggande och trygghetsskapande aktiviteter till allmänheten samt involvera de som bor och vistas i kommunen i det brottsförebyggande arbetet. Detta arbete

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

avslutades årsskiftet 2024/2025. Trots det sker det fortfarande åtgärder inom Torpa för att säkerställa att åtgärderna blir hållbara i det längre perspektivet.

Otrygghet är en problematik som finns inom planområdet och närmiljön med faktorer såsom stängsel längs Torpavägen, de större ödelagda ytorna på sportcentrum, mindre smala gränder mellan träningsanläggningarna, närmiljöns indirekta påverkan etc. Den känslan medför konsekvenser för samhället, men också för den enskilde individen. Därav är det viktigt att arbeta med trygghetsfrågor för att kunna skapa bra förutsättningar för samhällets alla grupper inom plan- och närområdet. Trygghet och tillit främjar viljan att delta i samhället, vilket kan inskränkas när otryggheten får allt för stort spelrum. Det medför att människor börjar undvika vissa områden och offentliga rum. Otrygghet tidigt i barndomen leder också till tillitsproblem och begränsningar i den personliga utvecklingen, vilket ni kan läsa mer om i *BKA*.

Under detaljplanearbetets gång har det funnits möjligheter för barn och unga att yttra sig om arbetet på sportcentrum och Torpagärdet. Mer om dialogarbetet kan ni läsa i *BKA*. Utöver dialogerna har det också funnits möjlighet att besvara en digital enkät. Enkäten var inte enbart för barn och unga utan det var möjligt för alla i Vänersborgs kommun att besvara den. Totalt var det 162 personer som besvarande enkäten. Flera av frågorna handlade om trygghetsaspekten i planområdet. Några av frågorna var om de kände sig trygga inom planområdet, när på dygnet de kände sig trygga och vilka åtgärder krävs för att kunna känna sig trygga. Utav de som svarade var det en del som kände sig trygga, men många kände sig inte trygga. Den största andelen svarade att de kände sig enbart trygga under dagtid. I fritexterna fanns det dem som skrev att de enbart kände trygghet när de körde bil i området och det fanns dem som inte vågade låta sina barn vara i området på grund av otryggheten. De åtgärdsförslag som inkom för att öka tryggheten var bättre belysning och trafiklösningar, fler vuxna i området, skolidrott, bra utformade promenadstigar, fler saker att göra utomhus, mer polisnärvaro, fartkameror och upprustning av utemiljö. För ytterligare information om enkäten läs gärna *BKA*.

I arbetet med planförslaget har trygghetsfrågan varit en viktig aspekt. I programmet *Utvecklingsprogrammet* har det varit återkommande i principerna som beskrivs. Exempelvis under avsnittet *Liv och rörelse* beskrivs hur en stor variation av aktiviteter som vänder sig till flera åldersgrupper kan medföra en ökad trygghet och likaså kan en bättre planerad belysning, möjliggörande för aktiva bottnar och orienteringsskyltar med trygghetsinformation på flera språk öka tryggheten. Andra förslag till åtgärder som har arbetats in i planförslaget är öppna allmänna ytor som skapar bättre överblick över området, utökade byggrätter för att minimera och eliminera de smala gränderna som finns i dagsläget, tydliga trafiklösningar med torgbildningar över Brätte- och Torpavägen som ska sänka hastigheten på biltrafiken samt möjligheter till ökad rörelse till och från området och tillgänglighet för att öka antalet aktiva ögon.

Barnkonsekvensanalys (BKA)

Tillhörande detaljplanen har en *BKA* upprättats. För att möjliggöra den har kommunen mellan januari och april 2023 genomfört totalt sju dialoger varav en av dem var en digital enkät på tre olika språk, svenska, somaliska och arabiska, för att säkerställa en ökad delaktighet. Dialogerna var primärt riktade till barn och ungdomar, men också vuxna var delaktiga. Inför dialogarbetet upprättades en checklista för att få en överblick vilka frågor som berördes av detaljplanen ur ett barnperspektiv. I checklistan finns det fem arbetsområden med flera frågeställningar som hjälpmedel när planområdet ska analyseras.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

De fem arbetsområdena är sammanhållen stad, barnvänliga miljöer och platser, vardagsliv, identitet och trygghet. Några av frågeställningarna som ansågs mer viktiga än andra i denna detaljplan var delaktighet, integration, trygghet, fysiska och mentala barriärer, attraktiva lekmiljöer och vardagsaktiviteter.

Dialogerna skedde inte enbart i närområdets skolor och fritidsgård utan också i centrala Vänersborg för att få reda på vilka som använder planområdet och inte. Även för att få svar på varför de som inte väljer att använda sig av planområdet inte gör det. De svar som kom, oavsett om de bodde i närområdet eller centrala Vänersborg, var att det finns inget att göra och de känner sig otrygga. Några av de som svarade på enkäten skrev att de också kände sig otrygga i sina egna hem samt att de använder de få resurser som finns för att få studiero och umgås med vänner. Det var också något som lärare och fritidspedagogerna berättade. Det uppkom förslag på åtgärder för att minska otryggheten i området. De förslag som kom var att möjliggöra för fler verksamheter så att fler människor kommer till området för att öka besökande människor. På så vis öka rörelserna i området och antalet aktiva ögon, möjliggöra för attraktiva upplevelser och aktiviteter i området, få in andra föreningar så att det skapas en blandning av olika sporter, arbeta för att också mindre föreningar får plats i området samt arbeta med områdets gestaltning och belysning. För att läsa mer ingående om dialogerna som genomfördes och dess resultat läs gärna *BKA*.

I planförslaget har ett flertal förslag till åtgärder arbetats in för att säkerställa att de önskemål och förslag från dialogerna är en del av beslutsunderlaget. De övergripande utgångspunkterna var ökad trygghet, jämlik och aktiv fritid, samspel och attraktiv miljö för alla åldersgrupper. Ur utgångspunkterna har det utkristalliserats mer specifika åtgärder för att kunna tillgodose barnens och de ungas behov. Det har bland annat varit att arbeta med Torpavägen som har ansetts vara en stor barriär i området, utforma platser för lek, aktiviteter och spontanidrott, kunna integrera föreningslivet med spontanidrotten, skapa en miljö som känns inkluderande, öka delaktigheten i utvecklingsprocessen av området, möjliggöra för ökat liv och rörelse i området, utforma miljöer som lockar fler att vilja nyttja området, skapa en trygg och säker miljö för alla, skapa en miljö som passar alla åldersgrupper istället för att fokusera på mindre barn och öka tillgängligheten till området. Detta är något som planförslaget tillsammans med *BKA* och programmet *Utvecklingsprogram* har arbetat med. De åtgärder som föreslås i planförslaget är bättre belysning, torgbildningar över Brätte- och Torpavägen, utökade byggrätter för att minimera och eliminera smala gränder, bättre överblickbarhet över området, ett genomgående och sammanhängande gång- och cykelstråk över hela planområdet som kopplas samman med det befintliga nätet, åtgärder som möjliggör för ökat liv och rörelse på platser som inte är lika aktiv idag och möjligheter att skapa en lärorik och rolig stadspark för alla etc.

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. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Närodlat och artrikt	Positiv	Utvecklingen av planområdet kommer att öka artrikedomen i och med ökning av gröna stråk i den västra delen som är hårt asfalterat och möjliggörande av parkmiljö i den östra delen. I den östra delen finns det också möjligheter till stadsodling. Läs mer om detta i *Grönstrukturplanen* och *Utvecklingsprogram*.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Positiv	Detaljplanen kommer att möjliggöra för ökade hälsofrämjande miljöer. I *Funktionsprinciper utemiljö* beskrivs möjligheterna med spontanidrott, motionsspår och träningsanläggningar. I *Grönstrukturplanen* hanteras också frågan. Planen är grunden till *Utvecklingsprogram*.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Positiv	Den närliggande gröna miljön kommer att öka i området kring sportcentrum och Torpagärdet. Läs mer om utvecklingen av grönområden i *Utvecklingsprogram*.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Den önskade åtgärden är samlad kring befintlig infrastruktur och bebyggelse. Utvecklingen av området kommer att använda sig av det som redan finns och vidareutveckla det.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Positiv	Planområdet kan anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten samt vatten och avlopp. Förutom det beskriver *Utvecklingsprogram* att ett öppet dagvattensystem kommer öka det lokala omhändertagande av vattnet. Gröna ytor kommer också vara multifunktionella för att klara av framtida skyfall och dagvatten.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Ingen	Planen medför inte ökade utsläpp. Åtgärder finns redovisade i *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* och *Grönstrukturplanen*.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Positiv	Området kan försörjas med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Positivt	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Öppet dagvattensystem kommer att utvecklas inom planområdet. Frågan har också hanterats i *Grönstrukturplanen* med olika åtgärder och appliceringen av naturbaserad klimatanpassning och i *Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum.*

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	Positivt	Planområdet kommer att utvecklas inom leka och lära. Idag är Torpagärdet oanvänt och öde, vilket kommer att förändras i och med denna detaljplan. Torpagärdet kommer att knytas samman med sportcentrum och bli ett stort aktivitets- och rekreationsområde. Dessutom har en *BKA* upprättats till detaljplanen som säkerställer barnens och ungdomarnas perspektiv under processens gång, vilket märks i planhandlingarna på olika sätt.
Trygg miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Hållbara inköp	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Ingen	Planområdet finns inom en befintlig stadsmiljö, vilket medför att det redan finns buller i området. I den västra delen är bullret normalt för att området ska kunna fungera med det trafikflödet som finns där. Torpagärdet är lugnare. Idag stoppas bullret för det mesta upp med bostadsbyggnaderna som omsluter gärdet.
Trygg miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Ingen/positiv	Frågan hanteras inte i det juridiska dokumentet plankartan, men kan bli en del av framtida projektering av planområdet.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till kollektivtrafik samt vidareutveckling av Torpavägen möjliggör för en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns, vilket 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. *Utvecklingsprogram* beskriver också andra lösningar för att ta hänsyn till ett förändrat klimat såsom öppna dagvattensystem och multifunktionella gröna ytor. Mer information finns i *Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum.* Även i *Grönstrukturplanen* hanteras denna fråga, vilket har varit grunden till *Utvecklingsprogram*.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gata (GATA). Motiveras av att det är befintligt trafiknät som säkerställs i detaljplanen. De är områdets huvudstråk. Möjliggör för G/C-väg inom användningen. Det finns också möjlighet att anlägga plantering inom användningsområdet för att försköna vägområdet, men även för att arbeta bort barriäreffekten som Torpavägen har idag. En angöringsplats möjliggörs vid Edsvägen för att minska antalet tyngre trafik i sportcentrum. Angöringsplatsen är tillräckligt lång för två bussar som släpper av passagerna som ska besöka området. Syftet är inte en långvarig parkering utan är en av- och påstigningsplats. 4 kap. 5 § PBL.

Lokalgata (GATA$_1$). Motiveras av att det är befintligt trafiknät som säkerställs i detaljplanen. De är områdets huvudstråk. Möjliggör för G/C-väg inom användningen. Det finns också möjlighet att anlägga plantering inom användningsområdet för att försköna vägområdet. 4 kap. 5 § PBL.

Gång- och cykelväg (GCVÄG). Motiveras av att nätet är i största del befintligt G/C-nät som är en del i stadens huvudstråk för trafiksäkra cykelvägar mellan olika stadsdelar. Vid arenan säkerställs en ny G/C-väg för att göra sportcentrum trafiksäkrare för gångtrafikanter och cyklister. 4 kap. 5 § PBL.

Park (PARK). Motiveras av att den östra delen av planområdet är ett stort grönområde idag, men används inte i den mån som det skulle kunna göra. Kommunen vill säkra upp användningen av Torpagärdet. Inom sportcentrum finns det mindre parkområden dels för att säkra upp de gröna stråken och försköna området, dels för att möjliggöra för öppna dagvattensystem för att kunna ha en fördröjd tillförsel av dagvatten med naturlig rening. 4 kap. 5 § PBL.

Natur (NATUR). Motiveras av att möjliggöra en naturlig dagvattenhantering inom berörda områden. Områdena ligger på sådana platser att det anses inte behöver ha samma drift som en park har. 4 kap. 5 § PBL.

Torg (TORG). Motiveras av att kunna möjliggöra för ett tryggare område. Torg har inte enbart funktionen öppen yta med sociala sittplatser utan också naturligt sänka hastigheten på trafiken på Torpavägen. På gatorna korsar flera trafiksätt och därför är det viktigt att säkra upp med en användning som är för de oskyddade trafikanterna. Torgbildningen på Torpavägen är också en del av att förena de två stora enskilda områdena som delas upp av vägen till ett sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde. Det finns visioner att kunna skapa en mysig entré till sportcentrum och stadsparken med olika funktioner som träningsanläggning tillsammans med mindre verksamheter såsom café, dans- och replokal eller annan möteslokal, sittplatser samt närhet till spontanidrott, skola och stadspark Torpagärdet. Genom att skapa liv och rörelse för att möjliggöra en tryggare miljö till den direkta närmiljön. Torgytan i västra delen av sportcentrum skapar en mer välkommande känsla till aktivitets- och rekreationsområdet samt ger mer rörelse

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

och trygghet. Runt detta torg är tanken att det ska finnas caféer och andra kompletterande verksamheter samt allmänna sittplatser. Det ska finnas möjlighet till uteserveringar. 4 kap. 5 § PBL.

Dagvatten (dagvatten$_1$). Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en klimatanpassad hantering av dagvattnet. Planbestämmelsen finns reglerad på parkmarken, [PARK], för att säkerställa åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall i området. Planbestämmelsen är strategiskt placerade på de platser som är störst risk för översvämning vid extrema skyfall samt har bäst möjligheter att hantera dagvattnet naturligt och kan renas innan det når recipienten, Karls grav, vilket inte sker i dagsläget. Till detaljplanen har det utförts en dagvattenutredning som är en del av planhandlingarna, Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum. 4 kap. 5 och 8 §§ PBL.

Största byggnadsarea är xx m^2 (area$_1$ och area$_2$). Motivet är att reglera mark som får bebyggas med användningen torg [TORG] och park [PARK], samt säkerställa att det finns friytor till kompletterande åtgärder såsom parkering, sophantering etc. 4 kap. 11 § PBL.

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd$_1$). Bevarandesvärda träd som säkerställs via bestämmelsen för att bevara de kultur- och naturvärden som finns i och med träden. 4 kap. 12 § PBL.

Marklov krävs även för trädfällning (a$_1$). Motivet är att säkerställa att de aktuella träden inte fälls oavsiktligen. 4 kap. 12 § PBL.

Parkering. Motivet är att säkerställa den befintliga parkeringen som finns bakom bensinstationen. 4 kap. 5 och 13 §§ PBL.

Kvartersmark

Besöksanläggning (R). Användningen motiveras av att syftet med planen är att möjliggöra för ett aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar; ge de befintliga träningsanläggningarna möjlighet att utvecklas, men även andra föreningar att få bli en del av sportcentrum. Norr om arenan finns det möjlighet att anlägga besöksanläggningar ovanför bildäck på markplan samt under mark. Ytterligare möjligheter finns för exempelvis en fritidsgård att etablera sig här samt andra kompletterande verksamheter såsom café, restaurang, kiosk och butiker. 4 kap. 5 § PBL.

Idrott och lek (R$_1$). Användningen motiveras av att syftet med planen möjliggöra för ett aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar, spontanidrott, lek och övriga socialt hållbara åtgärder. Det ska finnas möjlighet för en skolgård som blir en allmän lekpark de tider och dagar det inte är skolverksamhet. Idag finns det en befintlig fotbollsplan som planeras för att vara kvar och utvecklas vidare med föreningslokal och förråd tillsammans med stadsodlingen. 4 kap. 5 § PBL.

Stadsodling (L$_1$). Användningen motiveras utifrån syftet med planen skapa förutsättningar för ett område med stadsodling för att stärka den sociala hållbarheten inom området. Dessutom använda området för pedagogiska syften. Finns möjligheter att anlägga en mindre förrådsbyggnad eller föreningslokal som kan samordnas med idrott och lek. 4 kap. 5 § PBL.

Skola (S). Avsikten är att utöka och vidareutveckla den befintliga testanläggningen som gymnasieskolan har till elprogrammet. Elprogrammet har riksintag, vilket medför att

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

skolan behöver följa reglementen för att kunna ha kvar riksintaget. Därför behöver det finnas utvecklingsmöjligheter på elprogrammets testanläggning. Det finns möjligheter att anlägga mindre byggnader som ingår i dess användning och utbildning. Norr om arenan regleras ett mindre område för skola. Området är en restbit från *Detaljplan för sportcentrum kv. Vidar m.fl. i Torpa, Vänersborgs kommun*. Området är planlagt för skola i den planen. 4 kap. 5 § PBL.

Drivmedel (G). Användningen motiveras av att syftet med planen att säkerställa en befintlig verksamhet samt ge möjligheter att utveckla den. 4 kap. 5 § PBL.

Teknisk anläggning och Transformatorstation (E och E_1). Användningen motiveras med syftet att säkerställa de befintliga tekniska anläggningarna inom planområdet. 4 kap 5 § PBL.

Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter (h_1). Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för arenans takkonstruktion. Bestämmelsen reglerar bebyggandets omfattning enligt 4 kap 12 § PBL.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Stora delar av prickmarken i detaljplanen är att säkerställa underjordiska ledningar, [u], samt kompletterande funktioner. Prickmarken ska även säkerställa att parkeringsområdet längst österut inte bebyggs med carports och garage; utan ytan ska vara en del av planområdets nyttjande och till skolpersonalen. Direkt väster om arenan är det prickmark för att säkerställa den befintliga öppna ytan. Tanken är att kunna nyttja den för utomhusevenemang. 4 kap. 11 § PBL.

Marken får endast förses med mindre byggnadsverk ($ö_1$). Motiveringen till bestämmelsen är att säkerställa funktioner för gymnasieskolans testanläggningens, [S], såsom master, stängsel samt nät- och transformatorstation. Planbestämmelsen säkerställer också byggnadsverk framför arenan inom markanvändningsområdet [R] i sportcentrum för att exempelvis möjliggöra för marknadsstånd och byggnader för evenemang. 4 kap 11 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1). Motiveras av att läget för allmänna underjordiska ledningar under mark ska säkerställas inom planområdet i enlighet med 4 kap 6 § PBL.

Utfartsförbud (symbol). Motivet är att säkerställa att inga ytterligare in- och utfarter skapas längs Eds- och Gropbrovägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. 4 kap. 9 § PBL.

Största byggnadsarea är <i karta angivet> m^2 (e_2). Motivet är att reglera mark som får bebyggas med användningen besöksanläggningar, [R], och säkerställa att det finns friytor till kompletterande åtgärder såsom parkering, sophantering etc. 4 kap. 11 § PBL.

Största byggnadsarea är <i karta angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e_1). Motiveringen är att säkerställa maximal användning av byggbar mark till att utveckla sportcentrum. Ge möjligheter att kunna minimera och eliminera otrygghetskänslan som finns i dagsläget med de smala gränderna och blockeringar av siktlinjer som medför att överblickbarheten över området inte existerar. 4 kap. 11 § PBL.

Parkering ska finnas (n_1). Motivet är att säkerställa parkering inom aktuellt område. 4 kap. 13 § PBL.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Vid ändring ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt (k_1). Avsikten med bestämmelser är att bevara de ursprungliga karaktärsdragen som finns kvar på byggnaden. 4 kap § 16 PBL.

Tillbyggnader ska utformas så att nytillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter (f_1). Motiveringen till planbestämmelsen är att säkerställa en tydlig dragning mellan det nya och det ursprungliga på aktuell byggnad. 4 kap § 16 PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1). Motiveringen till planbestämmelsen är att reglera en begränsad yta för att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov. I detta fall regleras det en in- och utfart för att se till att de involverade delar på ansvaret för driften och kostnaderna. Så att det inte blir enbart en part som har ansvaret för in- och utfarten utan det delas lika. 4 kap § 18 PBL.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivå som medger planerad markanvändning (a_2). Regleringen grundas på att skapa förutsättningar att utföra skyddsåtgärder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Säkerställa en god miljö för barn och unga som primärt kommer använda det specifika området. 4 kap § 12 PBL.

Sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek (m_1). Regleringens motiv är att skapa förutsättningar för åtgärder inom specifika områden att vara lämpliga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Barn och unga kommer primärt nyttja de aktuella områdena. Därför säkerställa att de vistas i en säker miljö. 4 kap § 12 PBL.

GENOMFÖRANDE

Kulturvärden

I sportcentrumområdet finns det fem fornlämningar som är hällristningar i form av skålgropar, älvkvarnar och en boplats. De är alla utredda sedan tidigare. Fornlämningarna säkerställs inom allmän platsmark med planbestämmelserna torg [TORG], park [PARK] och besöksanläggning [R]. Vid eventuella åtgärder på fornlämningarna krävs det en ansökan till Länsstyrelsen.

Idrottshuset berörs också att kulturhistoriska värden. På plankartan regleras byggnadens värden, [k_1] och [f_1], för att säkerställa att de ursprungliga karaktärsdragen kommer finnas kvar och urskiljas från de nya tillbyggnaderna.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen är skyldig att lösa in mark för allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Inom planområdet finns allmän plats för gata, G/C-väg, torg och park. Kommunen är redan idag fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Inom planområdet kommer det ske en förändrad fastighetsindelning. ST1 Sverige AB och Vänersborgs kommun kommer att skifta mark med varandra. Skiftet kommer att ske via en lantmäteriförrättning som kommunen kommer att ansöka om. Kartan nedan visar markbytet. Det blåa markerade området kommer ST1 Sverige AB ta över och det röda kommer att bli kommunal mark.

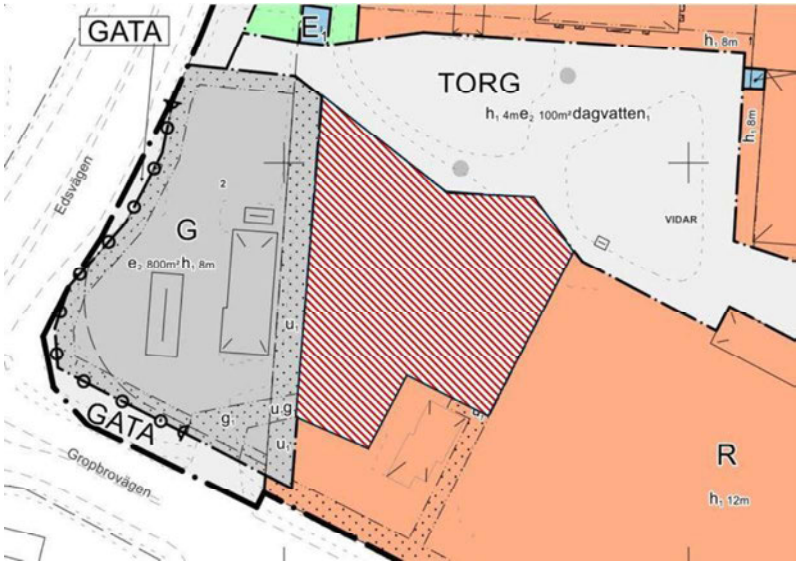
Karta över förändrad fastighetsindelning på fastigheten Vidar 2 och Vidar 1. Källa: Vänersborgs kommun.

Inom fastigheten Vidar 2 behöver en gemensamhetsanläggning för väg bildas för att lösa en gemensam infart för Vidar 1 och 2. En gemensamhetsanläggning bildas genom en ansökan hos lantmäterimyndigheten. En gemensamhetsanläggning innebär att de som ingår i anläggningen driftar och underhåller det aktuella området för anläggningen.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Gemensamhetsanläggningen urholkar inte Vidar 2 utan fastighetsindelningen bibehålls. Marken inom anläggningen får enbart användas som in- och utfart.

På fastigheten Vidar 1, mellan bensinstationen och fotbollsplanen, finns det intresse att etablera en verksamhet som ingår i användningen besöksanläggning, [R]. Troligtvis kommer det bli aktuellt med en förändrad fastighetsindelning i och med markköp som verksamheten innehaver från Vänersborgs kommun, se karta nedan.



Det rödskrafferade området visar en eventuell utformning av nya fastighetsbildningen. Källa: Vänersborgs kommun.

Planförslagets påverkan på fastighetsindelningen

Planförslaget skapar nya förutsättningar för fastighetsindelningen inom det aktuella området. Förändringarna i fastighetsindelningen fördelat på respektive fastighet inom planområdet redovisas nedan.

Vidar 1 och 2

Förändringarna för fastighetsindelningen rör främst den allmänna platsmarken för torg [TORG], gata [GATA] och park [PARK]. Det är kvartersmark i de gällande detaljplanerna som transformeras till allmän platsmark i planförslaget. Planförslaget kommer bli den nya gällande detaljplanen när den vinner laga kraft.

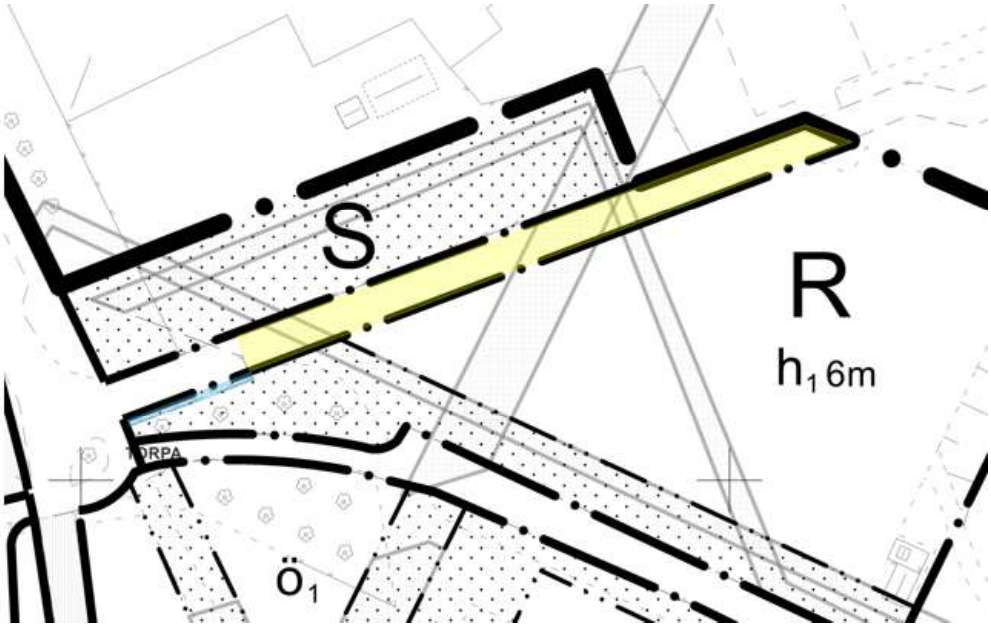
Det gröna området visar mark som är kvartersmark idag och kommer förbli det i planförslaget. Skillnaden är att marken kommer i en lantmäteriförrättning förflyttas från Vidar 1 till Vidar 2.

Översiktlig karta som visar fastighetsindelningens förändringar. Källa: Vänersborgs kommun.

Norr om Arenan 1, Lyckhem 1:1

Lokalgatan direkt söder om centralköket kommer gå från kvartersmark i gällande detaljplan till allmän platsmark. I och med den nya dragningen av in- och utfarten av lokalgatan kommer en mindre del förändras från allmän platsmark till kvartersmark.

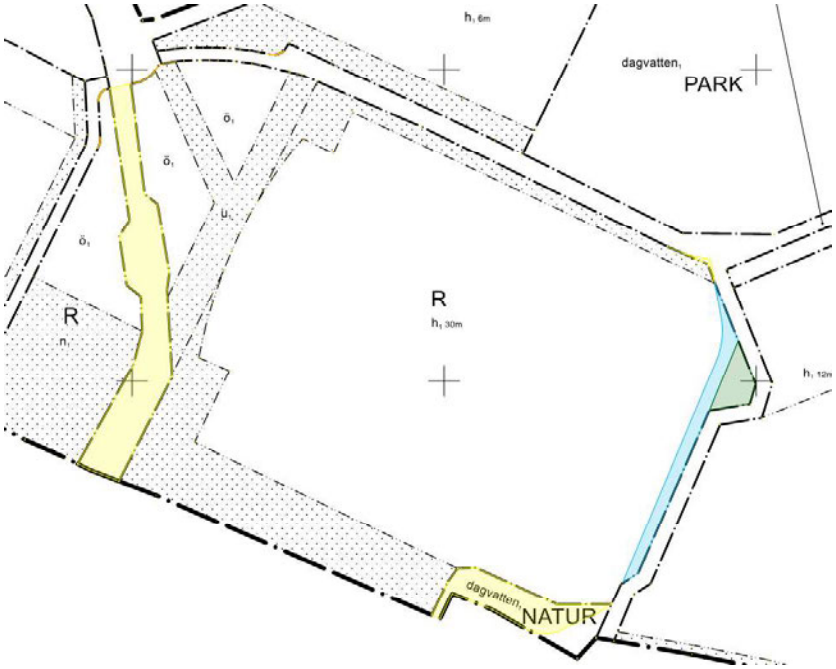
Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Översiktlig karta som visar fastighetsindelningens förändringar. Källa: Vänersborgs kommun.

Arenan 1

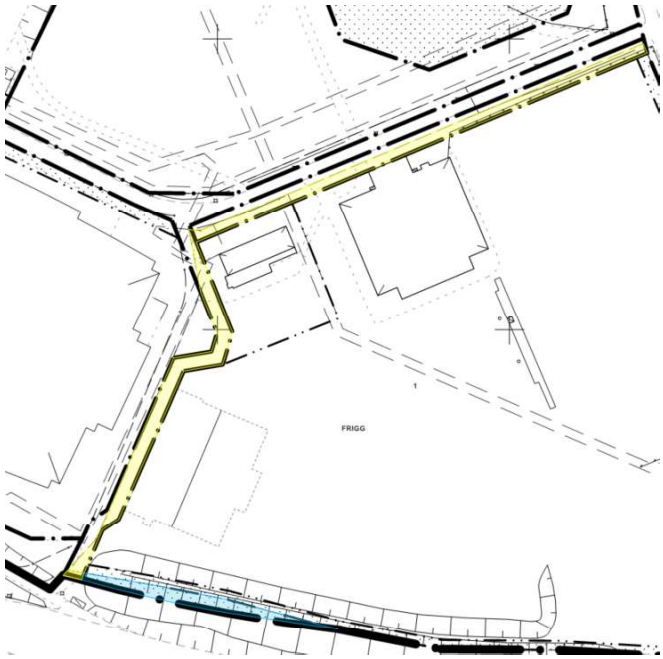
Brättevägen väster om Arenan är i gällande detaljplan kvartersmark och kommer i detta planförslag bli allmän platsmark. Likaså är det för naturområdet, [NATUR], nedan. Det blåa området kommer gå från allmän platsmark till kvartersmark. Det gröna området, vilket är det tilltänkta isupplaget i planförslaget, kommer fortsättningsvis vara kvartersmark, men förs över till fastigheten Arenan 1 från Frigg 1.



En översiktlig karta som visar det gul-, blå- och grönmarkerade områdena som är aktuella för en förändring på fastighetsindelningen. Källa: Vänersborgs kommun.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Frigg 1



Planförslagets nya dragning av G/C-stråket öster om Arenen medför förändringen att kvartersmark i gällande detaljplan blir allmän platsmark. Detsamma gäller för parkmarken, [PARK], som går längs G/C-stråket mot Torpavägen och Flanaden.

Översiktlig karta som visar den nya dragningen av G/C-stråket och remsan med parkmarken som kommer bli allmän platsmark. Källa: Vänersborgs kommun.

Testanläggningen, Lyckhem 1:1

Området kring gymnasieskolans testanläggning kommer delar gå från allmän plats till kvartersmark (blåa området). I gällande detaljplan är det allmän platsmark för park eller plantering. I detta planförslag kommer delar av det blåa området bli skola och teknisk anläggning. Det gråa området kommer fortsättningsvis vara allmän platsmark. Ingen förändring sker inom det gråmarkerade området. Det gulmarkerade området innebär att kvartersmark i gällande detaljplan blir i och med planförslaget allmän platsmark.

Översiktlig karta som visar de aktuella områdena för förändringar på fastighetsindelningen. Källa: Vänersborgs kommun.

Torpavägen, Torpa 1:2

Längs Torpavägen kommer det ske förändringar på fastighetsindelningen. Flanaden som i planförslaget möjliggörs som gata, [GATA], kommer tillsammans med delar av torgytan, [TORG], bli allmän platsmark. Detsamma gäller för det mindre stråket söder om vårdcentralen som blir i planförslaget gata, [GATA]. Norr om den nya byggrätten

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

längs Torpavägen finns det ett blåmarkerat område som visar att allmän platsmark i gällande detaljplan kommer förändras till kvartersmark i planförslaget. En del av gatuområdet kommer bli parkmark, [PARK].

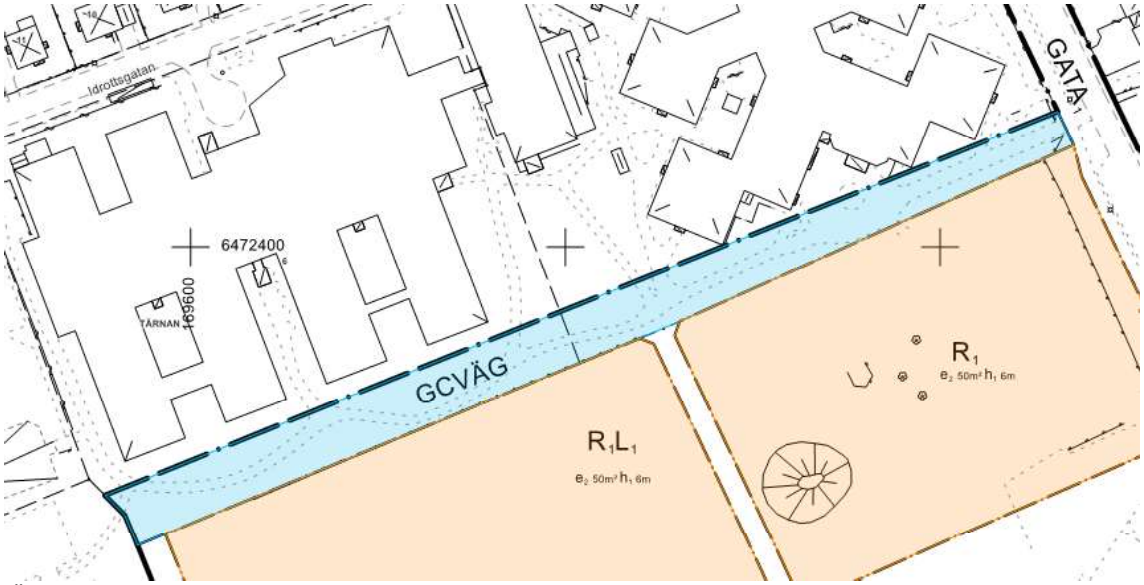
Nya fastigheter kommer att bildas i och med planförslaget. Vid korsningen Torpavägen/Flanaden skapas möjligheter att bilda en ny fastighet. Likaså finns möjligheterna på Torpagärdet.

Översiktlig karta som visar förändringarna längs Torpavägen rörande fastighetsindelningen. Källa: Vänersborgs kommun.

<u>Torpagärdet, Tärnan 6 och 7</u>

G/C-stråket norr om Torpagärdet tillhör idag fastigheterna Tärnan 6 och 7. Det vore fördelaktigt att G/C-stråket fördes över till kommunens större fastighet Torpa 1:2 för att få en mer enhetlig fastighetsindelning till de närliggande G/C-stråken. G/C-stråket är i gällande detaljplan betecknad som övrig och kan tolkas in som kvartersmark. I planförslaget är avsikten att G/C-stråket blir allmän platsmark.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Översiktlig karta som visar G/C-stråket med blå markering. Källa: Vänersborgs kommun.

Rättigheter

Inom planområdet finns flera rättigheter som ledningsrätter och servitut. Vid omvandling av planområdet kommer det krävas att vissa rättigheter behöver ändras eller upphävas, se nedan under *Bedömning av planförslaget*. I samband med det får exploatören ansöka om nya ledningsrätter och/eller servitut för att kunna utföra den önskade åtgärden, eftersom de befintliga påverkas av planförslagets byggrätter. Nedan redovisas rättigheterna för respektive fastighet inom planområdet samt en karta med rättigheterna som redovisas visuellt.

Vänersborg Frigg 1 (fastigheten med Gymnasiehallen)
På fastigheten Frigg 1 finns det tre ledningsrätter; 1580K-10/1997.3, 1580K-10/1997.5 och 1487K-2017/65.2.

Vänersborg Oden 1 (fastigheten med Birger Sjöberggymnasiet)
Här finns det fyra ledningsrätter; 1580K-10/1997.3, 1580K-10/1997.4, 1580K-10/1997.5 och 1487K-2017/65.2.

Det finns också avtalsservitut; D-2020-00406678:1 och D-2025-00203381:1.

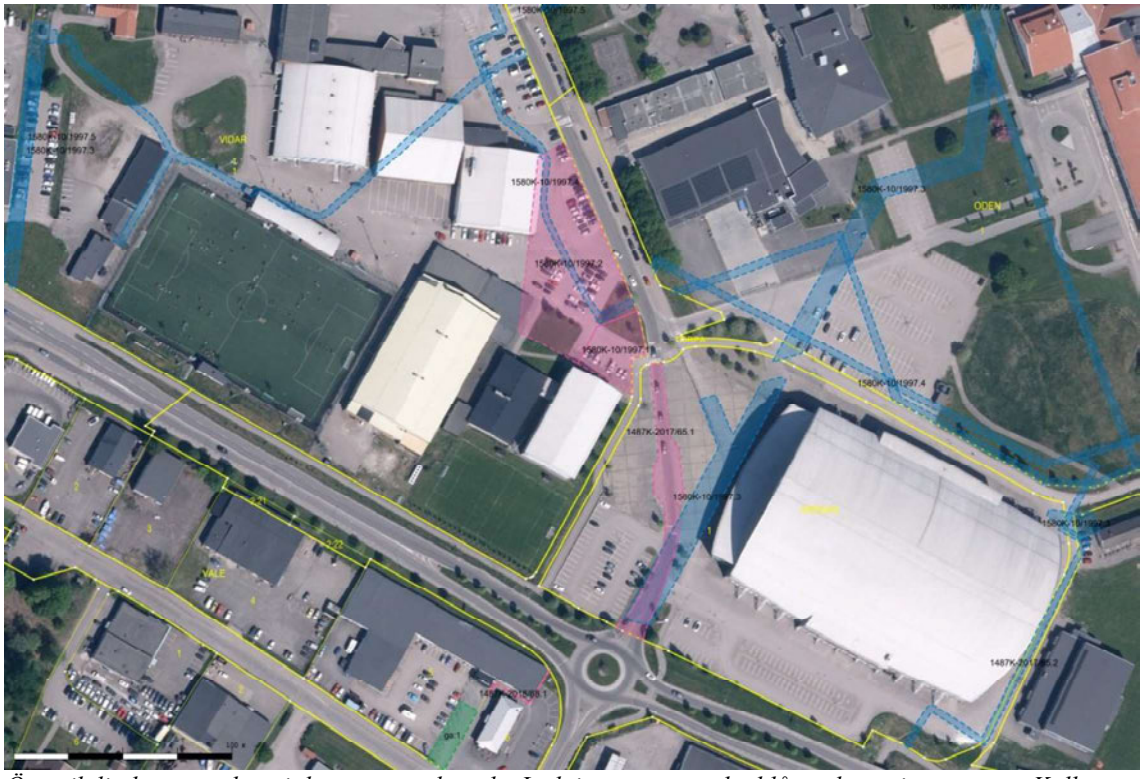
Vänersborg Arenan 1 (fastigheten med arenan)
På fastigheten finns det två ledningsrätter 1580K-10/1997.3 och 1487K-2017/65.2, och ett officialservitut, 1487K-2017/65.1.

Vänersborg Vidar 1 (västra delen av sportcentrum)
Inom fastigheten finns det tre ledningsrätter; 1580K-10/1997.3, 1580K-10/1997.4 och 1580K-10/1997.5, och officialservitut, 1580K-10/1997.2 och 1580K-10/1997.1.

Det finns också avtalsservitut; D-2020-00139712:1 och D-2024-00230348:1.

Vänersborg Vidar 2 (bensinstationen)
Det finns tre avtalsservitut, D-2020-00139713:1. 15-IM5-73/2818.1 och 15-IM5-68/928.1.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085



Översiktlig karta med rättigheterna markerade. Ledningsrätter är det blåa och servitut är rosa. Källa: Kommunala lantmäteriet Vänersborgs kommun

Bedömning utifrån planförslaget

I planförslaget har möjliggörandet av nya dragningar på underjordiska ledningar och fjärrvärme gjorts. Omprövning av ledningsrätter och utformning av nya sker via en lantmäteriförrättning rörande ledningsrätt eller servitut. De bekostas av aktuell byggherre/exploatör. De ledningsrätter som eventuellt kan bli aktuella att ändra eller upphäva är delar av 1580K-10/1997.5 som ligger på fastigheten Frigg 1, Vidar 1 och Oden 1, 1580K-10/1997.5 på Oden 1, 1487K-2017/65.2 på Arenan 1 samt delar av 1580K-10/1997.3 som ligger på Frigg 1.

De servitut som påverkas av planförslaget är 1580K-10/1997.1 på Vidar 1, 1580K-10/1997.2 på Vidar 1 samt 1487K-2017/65.1 på Arenan 1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning finns inom 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 med mera säkerställs.

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

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

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 allmän plats

Kommunen ansvarar, genom samhällsbyggnadsförvaltningen, för att den allmänna platsen byggs ut. För genomförandet av de önskade åtgärderna krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige.

I planförslaget finns det allmän plats för G/C-väg, lokalgator, torg och parkmark. Den stora delen av infrastrukturen finns i dagsläget, men planförslaget kompletteras med ytterligare G/C-stråk inom sportcentrumområdet och angöringsplats längs Edsvägen. Det sker en utökning av parkmark inom sportcentrum samt säkerställandet av användningen på Torpagärdet. Den stora utbyggnaden av allmän platsmark, förutom parkmarken, är torgbildningarna som inte finns sedan tidigare. Bedömningen är att utbyggnaden kan ske under genomförandetiden, men etappvis. Den etappindelningen som samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort är fyra stycken. Den första etappen berör de första insatserna i stadsparken Torpa (skapa en mötesplats vid stora granen och initiera ett platsutvecklingsprojekt). Andra etappen är att skapa huvudstråket genom hela området, göra en konstnärlig satsning och skyltning, markbyte vid Edsvägen och angöringsytan längs Edsvägen. Den tredje etappen är att utveckla stadsparken och koppla parken till sportcentrum. Det innebär att trädplantering längs Torpavägen görs, entrétorget på Torpavägen anlägg samt stadsparken utvecklas med stråk och aktiviteter. Den sista etappen utvecklar parkeringar, trafik och dagvattenhanteringen i sportcentrum. Det sker en omstrukturering av parkeringarna och angöringsytorna samt anlägger dagvattenmagasin längs Brättevägen och dagvattenstråk, dagvattenbäddar och regnvattenpark norr om Arenan. De ekonomiska aspekterna i genomförandet redogörs i avsnittet *Ekonomiska frågor.*

Utbyggnad teknisk infrastruktur

Planområdet ingår i verksamhetsområde för teknisk infrastruktur. Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten och som anvisar anslutningspunkter. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av den tekniska infrastrukturen som ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

I och med möjliggörandet av besöksändamål vid Torpavägen krävs det att verksamhetsområdet utvidgas. Det finns inga ledningar för vatten och avlopp idag utan det krävs en utbyggnad av ledningsnätet.

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.

Vid redovisning av genomförandekostnaderna har kommunen arbetat utifrån Göteborgs stads modell; *Vad kostar det? En lathund för en första kostnadsbedömning av vanliga*

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

anläggningsprojekt. Modellen uppskattar kostnaden för olika användningsområden såsom G/C-stråk, platser och torg etc. Inom respektive område beskrivs specifika anläggningar utifrån anläggningsområde, funktioner, marknadsläge samt framtagna schablonbelopp.

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen står för samtliga kostnader för detaljplanen. De kostnader som uppstod var för utredningar, grundkarta, fastighetsförteckning och handläggning av detaljplanen.

Handläggningen av detaljplanen har till dags dato lett till en kostnad på 425 510 SEK exkl. utredningskostnader.

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).

I och med upprättandet av gemensamhetsanläggning, [g_1], på Vidar 2 kommer fastighetsägaren få ersättning av de övriga som ingår i anläggningen. Ersättningen fastställs under förrättningen.

Genomförande- och driftkostnader av den allmänna platsmarken

Vid uppskattning av investeringskostnader har utvecklingsprogrammet för sportcentrum och Stadspark Torpa använts som underlag och jämförts med de beskrivna anläggningsprojekten från Göteborg. Uppskattade kostnader tillgodoser att de redogjorda funktionerna i *Utvecklingsprogrammet* möjliggörs utifrån beskriven nivå, vision och behov.

För genomförande av planen utifrån *Utvecklingsprogrammets* standard uppskattas kostnaderna för genomförande nedan. Utvecklingen av sportcentrum och Stadspark Torpa kan läggas på olika kvalitetsnivåer beroende på möjligheter till investeringar, konjunkturläge och politiska beslut. Dock bör *Utvecklingsprogrammet* alltid ligga till grund för beslut i ett så stort och komplext område och avvägningar bör göras med eftertanke.

Driftkostnaderna kommer att öka efter genomförandet av planförslaget. Den kommer vara densamma för lokalgatorna. De ökade kostnaderna kommer bli för parkmarken, torgbildningarna, parkeringarna och G/C-vägarna.

Lokalgatorna, G/C-vägarna, torgen och parkeringarna kommer kommunens gatukontor få drifta. År 2023 kostar driften 99 000 SEK/km gata. Den kostnaden per km är beräknat på 314 km gata och G/C-väg som driftas idag.

Parkmarken kommer hanteras av gatuenheten. De jämför denna utveckling med kostnader liknande Skräcklan och Kulturaxeln. Driftkostnaderna för dem är 3,3 miljoner SEK/år.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Uppskattade kostnader för genomförande av planen enligt utvecklingsprogrammet	**Totalsumma**	**plus ÄTA[1]**
Investeringskostnader	**313 200 000,00 SEK**	375 840 000,00 SEK
Kapitaltjänstkostnader	**19 910 000,00 SEK**	23 892 000,00 SEK
Utökade kostnader för drift och underhåll Gata	**173 000 SEK / år**	
Utökade kostnader för drift och underhåll Park	**1 103 000 SEK / år**	
Etableringskostnader för vegetation, Park & Gata*	**13 670 000,00 SEK**	
Projektledare	**767000 SEK / år**	

*Beräkningen av kapitalkostnaderna har baserats på uppskattning av avskrivningstider för varje etapp och en internränta på 2,75% har använts. Kapitalkostnaden för ÄTA har beräknats jämnt fördelat över etapperna.
* Etableringskostnader är kopplade till anläggning av grönytor och plantering av träd. Etableringsperioden är beräknad på 3 år och under denna period krävs en tillfälligt utökad driftbudget.

Drift teknisk infrastruktur

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

Kapaciteten på ledningarna i den västra delen av planområdet krävs inga ytterligare investeringar för att klara av de önskade åtgärderna. Det kommer krävas investeringar för att möjliggöra vatten och avlopp till byggrätten som ligger vid Torpavägen och på Torpagärdet. I dagsläget finns det inga ledningar dit, vilket medför att det kommer ske utbyggnad av det befintliga nätet för att ansluta dem. Samråd har skett med Kretslopp och Vatten som har gjort kapacitetsberäkningar på åtgärden. Enligt beräkningarna klarar dagens kapacitet möjliggörandet av användningsområdet.

Flytt av fjärrvärme, markkablar och övriga ledningar

Vid ett genomförande av planförslaget kan det innebära flytt av markkablar och fjärrvärmeledningar. Under upprättandet av planhandlingar har samtal skett med de berörda parterna. Det finns möjligheter att kunna flytta ledningar, pumpstationer, markkablar och transformatorstationer. I slutändan är det en kostnadsfråga som byggherren/exploatören får stå för.

[1] ÄTA innebär ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten. En juridisk och fackmässig term inom byggbranschen.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Förorenad mark

Riskbedömningen tog fram en översiktlig uppskattning av kostnader relaterade till framtida avhjälpandeåtgärder (sanering) i det aktuella området. Då det i dagsläget inte i detalj är klarlagt hur utformningen kring eventuell exploatering kan komma att se ut så utgår uppskattningen från antaganden kring hantering av uppschaktade överskottsmassor som tekniskt kan uppkomma vid framtida grävarbeten, liksom delsanering i områden med halter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning.

I kostnadsbedömningar kopplat till förorenade områden nyttjas ofta ett schablonbelopp på 1000 SEK/ton för saneringskostnader inkl. deponikostnader, transporter och återställning i form av nytt material. I kostnaden inkluderas också mottagningskostnad på deponi som uppgår till ca 300–500 SEK/ton, vilket kan variera beroende på mottagningsanläggning eller tillgång/efterfrågan.

Samlad schablonbaserad kostnadsanalys

Riskbedömningen utgick från två scenarios. Det första scenariot är en teknisk schaktning på 0,5 m vid exploaterbar mark[2] + eventuell djupare schakt vid halter över PSRV[3]/mätbart åtgärdsmål. Det andra scenariot är enbart punktsanering vid halter över PSRV/mätbart åtgärdsmål. I detta scenario kan även hantering av tekniskt uppkomna massor med halter över MRR[4] behöva omhändertas. Kostnaden för dessa tekniska massor är ca 1500 SEK/m^3. Kostnaden för miljökontroll/verifiering liksom länsvattenhantering/rening varierar men antas till ca 10–20 % av den totala saneringskostnaden beroende på krav från tillsynsmyndigheten liksom omfattningen av åtgärderna. För beräkning av merkostnad har en densitet på jord på 1,6 ton/m^3 antagits. Beräkningen blir därmed (volym x densitet) x 1000 SEK/ton för IFA[5] massor. För beräkning av de enskilda provpunkterna har en generell area av 5x5 m använts.

Vidar 2

På Vidar 2 är det första scenariot aktuellt, eftersom det finns en begränsad exploateringsgrad.

Det är aktuellt med en teknisk schaktning över hela fastigheten då halter över KM och MKM har påvisats i enskilda provpunkter vilket innebär att hantering av överskottsmassor på mottagningsanläggning kan komma att krävas vid eventuella markarbeten. Inga saneringsarbeten krävs så länge Vidar 2 förblir drivmedelsanläggning eller annan typ av MKM-mark. Skulle det eventuellt ske grävarbeten finns det krav att massorna omhändertas utifrån föroreningsgrad. Samråd med kommunens miljökontor ska ske för att säkerställa hanteringen.

Den samlade kostnadsanalysen för Vidar 2 finns nedan.

[2] Exploaterbar mark innebär mark som tas i anspråk för byggnad eller anläggning

[3] PSRV = platsspecifika riktvärden

[4] MRR = mindre än ringa risk

[5] IFA = icke farligt avfall

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Vidar 2	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m^3	1500 SEK/m^3

Uppskattad saneringskostnad inom Vidar 2 för scenario 1. Källa: DEKA ENVIRO AB

Oden 1

Halter över platsspecifika riktvärden har uppmätts i fem provpunkter. Dessa ligger på sådant djup att åtgärder inte bedöms krävas. En generell teknisk schaktning om 0,5 meter över hela fastigheten skulle medföra kostnader för hantering av lätt förorenade överskottsmassor.

Scenario 2 bedöms därför mer lämpligt, alternativt endast avhjälpandeåtgärder i den provpunkt där exploatering planeras. Vid kommande byggnation krävs miljökontroll med slutprov i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas.

Oden 1	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m^3	1500 SEK/m^3
Scenario 2*	Ca 0,14–0,16	Ca 0,13

*Uppskattad saneringskostnad för de två olika scenarios. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor. *Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelsens utformning/storlek och grundläggning. Källa: DEKA ENVIRO AB*

Frigg 1

Halter över platsspecifika riktvärden har påvisats i tre provpunkter. Eftersom hela fastigheten troligen inte kommer exploateras bedöms scenario 1 olämpligt.

Scenario 2 föredras, alternativt punktvisa åtgärder där exploatering planeras.

Frigg 1	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m^3	1500 SEK/m^3
Scenario 2*	Ca 0,10–0,11	Ca 0,09

*Uppskattad saneringskostnad för de två olika scenarios. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor. *Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelsens utformning/storlek och grundläggning. Källa: DEKA ENVIRO AB*

Torpa 1:2

Tre provpunkter har halter över platsspecifika riktvärden.

Scenario 2 bedöms mest lämpligt, alternativt endast åtgärder i den provpunkt där man planerar att bygga. Vid byggnation krävs miljökontroll med slutprov i schaktbotten och schaktväggar så att inga oacceptabla halter lämnas kvar. Ytterligare miljökontroll av uppkomna massor kan behövas vid stora volymer; kostnaderna ingår i andra kolumnen i tabellen nedan. Tekniska överskottsmassor med halter under platsspecifika riktvärden men över masshanteringsriktvärden kan behöva lämnas till mottagningsanläggning. Volymerna kan inte uppskattas nu eftersom de beror på den framtida utformningen.

Den samlade kostnadsanalysen för Torpa 1:2 finns nedan.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Torpa 1:2	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m^3	1500 SEK/m^3
Scenario 2*	Ca 0,04**	Ca 0,04

*Uppskattad saneringskostnad för de två olika scenarios. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor. *Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelsens utformning/storlek och grundläggning. **Med tanke på liten volym antagna förorenade massor kan schablon på 1000 SEK/ton medföra viss underskattning utifrån etablering av fordon/maskiner mm jämfört med en entreprenad med större volym. Källa: DEKA ENVIRO AB*

Fastighetsfrågor

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det ske ändringar och upphävandet av rättigheter, vilket också blir en kostnadsfråga för exploatören. Likaså gäller det för de aktuella fastighetsregleringar som uppkommer vid behov att särskilja allmän platsmark och kvartersmark.

Det kommer uppstå förrättningskostnader för genomförandet av gemensamhetsanläggningen, [g_1], som betalas av berörda parter.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan, se nedan. Under processens gång kan det ske förändringar. I samrådet kommer också kommunstyrelsen få yttra sig om detaljplanen ska till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

- Samråd tredje kvartalet 2023. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.

- Granskning kvartal två och tre 2025. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.

- Kommunfullmäktige antar planen i skiftet kvartal 1 och kvartal 2 via byggnadsnämnden och kommunstyrelsen för godkännande.

- 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

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

- Eventuellt kan ansökan om ingrepp i fornlämning behöva skickas in till länsstyrelsen inför byggnation av torget i västra delen av planområdet; KML kap 2. Samråd med länsstyrelsen bör göras vid genomförandet.
- Vid framtida markarbeten ska anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan påbörjat arbete i enlighet med MB kap 10 § 11.
- Det kan ske flytt av ledningar, vilket hanteras av ledningsrättslagen.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

- För att möjliggöra in- och utfart till nya byggrätten från Flanaden kommer en bit av fastigheten Krickan 1 behöva föras över till den kommunala fastigheten för vägområdet. Överföringen av mark regleras utifrån FML kap 5.
- Vid hantering av massor kan det krävas anmälan enligt § 28 *Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.*

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.

Fastighetsregleringar kommer behöva genomföras. En av dem kommer vara att överföra privatägd mark/kvartersmark till allmän plats och allmän platsmark till bensinstationen som då blir privatägt/kvartersmark. Den andra fastighetsregleringen kommer ske mellan kommunen och eventuellt den nya etableringen. Etableringen önskar köpa mark mellan bensinstationen och fotbollsplanen. Etableringen följer planarbetets syfte och intention. För att möjliggöra detta kommer en gemensamhetsanläggning behöva upprättas för in- och utfarten som går över bensinstationens fastighet, Vidar 2. Gemensamhetsanläggningen kommer säkerställa en rättvis fördelning av kostnader och drift av anläggningen.

För att kunna genomföra detaljplanen krävs det förändringar på fastighetsindelningen för att kunna särskilja kvartersmark och allmän platsmark från varandra. Detta görs via en fastighetsreglering, vilket kommer innebära en ytterligare ekonomisk aspekt av genomförandet.

Angående rättigheterna inom planområdet kan det finnas ledningsrätter som behöver ändras eller upphävas för att möjliggöra den önskade åtgärden. De berörda rättigheterna nämndes i avsnittet ovan, *Rättigheter*. Detsamma gäller för servitut. Vid ändring eller upphävande av rättigheter och servitut behöver byggherren/exploatören ansöka om detta till lantmäteriet samt bekosta den.

Natur

Grönområde

De åtgärder som möjliggörs via detaljplanen kommer få stora positiva effekter när det kommer till grönstrukturen. Detaljplanen möjliggör för en stor stadspark på Torpagärdet som kopplas samman med de gröna kilarna på sportcentrumområdet. Detta kommer få positiva effekter på människors livskvalitet och folkhälsa, ekosystemtjänster och hantering av dagvatten etc.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras. Detaljplanen möjliggör för högre totalhöjder än vad som regleras med dagens detaljplan. Det medför att planområdet kommer bli utmärkande på längre avstånd. Trots det kommer förändringarna bli positiva i och med att helheten på planområdet kommer få en positiv effekt med utformningen av

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

stadsparken på Torpagärdet, övrig utemiljö samt sammanföringen av två större områden till ett stort sammanhängande rekreations- och aktivitetsområde.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	Kommentarer
Riksintressen/Miljökvalitets-norm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Nej	
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Maxhöjden är 45 meter.
Geografiska best.(4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Nej	
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Planen möjliggör för nybebyggelse inom ett befintligt ianspråktaget område. Det möjliggörs även en byggrätt för besöksändamål vid Torpavägen som kommer att påverka stadsbilden.
Fornlämningar	Ja	Hällristningar i den västra delen av sportcentrum. De säkerställs via planbestämmelsen [TORG] och [PARK].
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord. I och med genomförande av planen kommer det finnas möjligheter till öppna dagvattensystem med en fördröjd

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

		tillförsel och naturlig rening. En dagvattenutredning har upprättats till planen.
Recipient	Ja	Karls grav är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Se mer i *Dagvattenutredning Vänersborg sportcentrum*.
Grundvatten	Nej	
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Området idag är redan påverkad av buller från omgivande miljöer. Detta är ett befintligt område. Den trafik som denna åtgärd skulle kunna generera är marginell mot dagens mängder.
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Nej	
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	Enbart vid byggnation, men det är en begränsad tid.
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
Brand	Nej	Bensinstationen i väster är en verksamhet som hanterar brandfarliga varor, men det är en befintlig verksamhet. Därför krävs det inga ytterligare utredningar.
Explosion	Nej	Samma som ovan.
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Nej	Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredning Vänersborg sportcentrum* finns det inga indikationer på att området skulle påverkas av ras och skred.
Farligt gods	Ja	Edsvägen är en sekundär led för farligt gods. Det går många transporter med brandfarligt ämne till bensinstationen i plan- och närområdet. Riskhanteringsavståndet beaktas och anpassas utifrån planområdets utformning. Ett befintligt område möjliggörs utveckling. Närmast Edsvägen ligger utomhusplaner. Byggnaderna ligger längre in i planområdet. Nya byggrätten vid Torpavägen är över 600 meter, fågelvägen, från Edsvägen och påverkas därför inte av detta.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	
Planer och program		
Översiktsplaner	Nej	Denna åtgärd går inte emot intentionerna för den kommunövergripande översiktsplanen och *FÖP Vänersborg och Vargön*.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1991085

Barnperspektiv	Ja	En *BKA* har upprättats till planen för att säkerställa barn och unga rättigheter samt deras påverkan av den önskade åtgärden.

Dagvatten

I och med planförslaget kommer dagvattenhanteringen förbättras i planområdet. Idag renas inte dagvattnet innan det kommer ut till recipient. I planförslaget har åtgärder möjliggjorts för att dagvattnet ska kunna renas på ett naturligt och effektivt sätt. Dagvattnet kommer också användas gestaltningsmässigt med bland annat öppna dagvattensystem, vilket har beskrivits som positivt i *Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum*. De positiva effekterna skulle vara att de bidrar med gröna områden när anläggningarna är torra, ökat rekreationsområde i sportcentrum med mycket asfalt och tak samt ökar förutsättningarna för den biologiska mångfalden. I planförslaget möjliggörs det för att öka de gröna ytorna och på så sätt också öka ekosystetjänsterna i planområdet.

I planförslaget säkerställs områden för dagvatten i plankartan; [dagvatten].

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet påverkas av omgivningsbuller från Edsvägen, Gropbrovägen, Marierovägen och Idrottsvägen. Enligt karteringen som kommunen tillhandahåller är det sportcentrumområdet som påverkas mest. Trots omgivningsbullret är det inom godkända nivåer för bostadsbebyggelse. Bullernivåerna ligger mellan 45 – 50 dBA. Torpavägen och Brättevägen bidrar också till buller, men inte i samma mängder som gatorna som nämndes ovan. Enligt kommunens kartering påverkas delar av Torpagärdet inte alls av buller.

Farligt gods

Planförslaget möjliggör utveckling av ett befintligt område som möjliggör för idrott, restaurang, kontor, skola etc. Längs Edsvägen, som är en sekundär led för farligt gods, ligger utomhusplanerna. Medan träningsanläggningarna ligger längre in i sportcentrum för att uppfylla de riktlinjer som finns gällande farligt gods.

Längs Gropbro-, Brätte- och Torpavägen finns det befintliga träningsanläggningar och planförslaget möjliggör för ytterligare byggrätter. Dessa vägar berörs inte av riktlinjer för farligt gods och därför är kommunens bedömning att ingen riskutredning krävs i detta fall. Samråd har skett med Räddningstjänst.

Den befintliga bensinstationen

Verksamheten har tillstånd att hantera brandfarliga varor. Viktigt att de fortsättningsvis arbetar utifrån de riktlinjer som finns för deras verksamhet för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Tillsyn sker av Räddningstjänst.

Räddningstjänstens framkomlighet

Efter samråd med Räddningstjänst har det framkommit att det är god framkomlighet inom hela planområdet. De poängterar om det planeras för nybyggnation och det allmänna vägnätet inte är tillgängligt att det måste finnas för räddningsvägar istället.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

Räddningstjänsten såg inga problem med de nya byggrätterna på Torpagärdet och via Torpavägen så länge vägarna till dem utformas så att räddningsfordonen får plats. Från räddningsfordonen till angreppspunkten får det maximalt vara 50 meter.

Översvämning

Risk för översvämning finns det när extrema väderförhållanden slår till i exempelvis skyfall. Åtgärder mot översvämningar är utredda i Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum. Utredningen föreslår olika dagvattenlösningar såsom krossdiken, öppna dagvattensystem och kassett.

Erosion

Finns ingen märkbar risk för erosion i planområdet.

Skred

Finns ingen märkbar risk för skred.

Ras

Finns ingen märkbar risk för ras.

Föroreningar

Det finns föroreningar på Vidar 2, Frigg 1, del av Oden 1 och del av Torpa 1:2. Dessa hanteras genom en avvägning av lämplig markanvändning och planbestämmelser vilket medför att planförslaget inte innebär några negativa konsekvenser för människor eller miljö kopplat till föroreningar.

Sociala

Barn

Barnkonventionen och Agenda 2030 belyser vikten att barn, unga och kommande generationers rättigheter och behov beaktas samt 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.

Under detaljplanearbetet har det genomförts flertalet dialoger med barn och unga dels för att säkerställa deras rättigheter i planprocessen, dels för att det är främst de som använder planområdet. Det är de som rör sig inom området dagligdags och har kunskapen om hur området fungerar. Mer om arbetet finns beskrivet i *BKA*.

Planförslaget kommer förbättra miljön för barn och unga i jämförelse med dagens förutsättningar. Torpagärdet som idag inte används mer än till skolgård kommer att utvecklas så att barn och unga kan mötas, leka och umgås. I *Utvecklingsprogrammet* beskrivs åtgärderna till att göra Torpagärdet och resten av planområdet till ett attraktivt och upplevelserikt rekreations- och aktivitetsområde med en stor stadspark. Utvecklingen av planområdet skulle möjliggöra en jämlikare tillvaro för barnen och de unga. Det skulle ge dem återhämtning, lek, möjligheter att umgås med familj och vänner samt träffa andra barn och unga från andra delar av Vänersborg. Det finns möjligheter för tryggheten att kunna förbättras. Som det nämns i *BKA* krävs det att ett område tas om hand för att bygga upp tilliten mellan samhället och de utsatta. Tillit är en viktig del för att tryggheten ska kunna skapas. I och med de åtgärdsförslag som detaljplanen möjliggör för

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

finns det förutsättningar för att skapa en harmonisk, trygg och upplevelserik miljö för barn och unga.

Trygghet

Kommunen arbetar aktivt med trygghetsfrågor och de som är mest aktiva är BRÅ och medborgarlöftet. Den östra delen av planområdet är med i trygghetsarbetet, eftersom dess direkta närmiljö är en del av det aktiva arbetet. Trygghetsproblematiken i planområdet har varit en fråga under en längre tid. Kommunen har gjort åtgärder för att förbättra den. Resultatet har varit positiv, men trots det finns det fortfarande åtgärder som kan göras för att höja tryggheten.

Under detaljplanearbetet har trygghetsaspekten varit en viktig fråga. Det är otroligt viktigt för kommunen att människor kan vara trygga i Vänersborg. De åtgärder som möjliggörs med detaljplanens genomförande är bland annat bättre placering av träningsanläggningar för att minimera och eliminera de smala gränderna som finns idag, möjliggörande av fler aktiva bottenvåningar, åtgärder för att öka rörelse av människor, ökning av aktiviteter inom hela planområdet som sker på olika tider av dygnet, öka de raka siktlinjer och utforma bättre trafiklösningar. Till detaljplanen upprättades *Utvecklingsprogrammet* för att säkerställa att kommunen fick med alla delar som krävdes för att möjliggöra en ökad trygghet i plan- och närområdet.

Jämlikhet

Fler bostäder i Vänersborg bidrar till att minska bostadsbristen och ger fler människor möjlighet till egen bostad. Områdets placering kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knytas till kollektivtrafik-, gång- och cykelstråk, vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

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

Riksintresse

Detta är inte aktuellt för denna detaljplan, eftersom den inte ligger inom påverkningsområde för riksintressena.

Trafikkommunikation

Trollhättans och Vänersborgs flygplats har ett stort influensområde till följd av buller samt flygsäkerhetsaspekter i samband med start- och landningsprocedurer.

Detaljplaneområdet påverkas av flygplatsens kontrollzon, CTR. Inom CTR flyger luftfartygen på låga höjder och hinder i zonen kan påverka bl.a. flygplanens möjliga flygbanor. Därför behöver samråd tas i enskilda ärenden då höga objekt skall uppföras. Under konisk ytan kan etableringar upp till ca 150 meter över havet tillåtas efter samråd. Flygplatsen kan inte tillstyrka hinder eller höga föremål som genomtränger hinderytorna. Det är också viktigt att samråd sker med flygplatsen vid hantering av skyltar eller projektering av belysning för att säkerställa att de inte blir missvisande för flygtrafiken eller förorsaka elektromagnetiska störningar.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresse för försvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken (Såtenäs flottiljflygplats), vilket innebär stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

objekt högre än 20 meter utanför samlad bebyggelse samt 45 meter inom samlad bebyggelse.

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Högsta totalhöjden regleras till 15 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Trafik

Motortrafik

Det kommer inte att ske några större förändringar på lokalgatorna inom planområdet. Den förändring som kommer att ske än angöringsplatsen längs Edsvägen som tillkommer utifrån dagens situation. Den kommer möjliggöra minskad busstrafik inom sportcentrum, vilket är positivt för området ur en trafiksäkerhetssynpunkt. Det kommer också ske säkerhetsåtgärder som torgbildningarna som möjliggörs i plankartan på Brätte- och Torpavägen.

Gång- och cykeltrafik

Det kommunala gång- och cykelvägnätet kompletteras med den befintliga infrastrukturen inom planområdet, vilket skapar ett mer sammanhängande, tydligare och trafiksäkert nät för gång och cyklister.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Ansvarig Planarkitekt

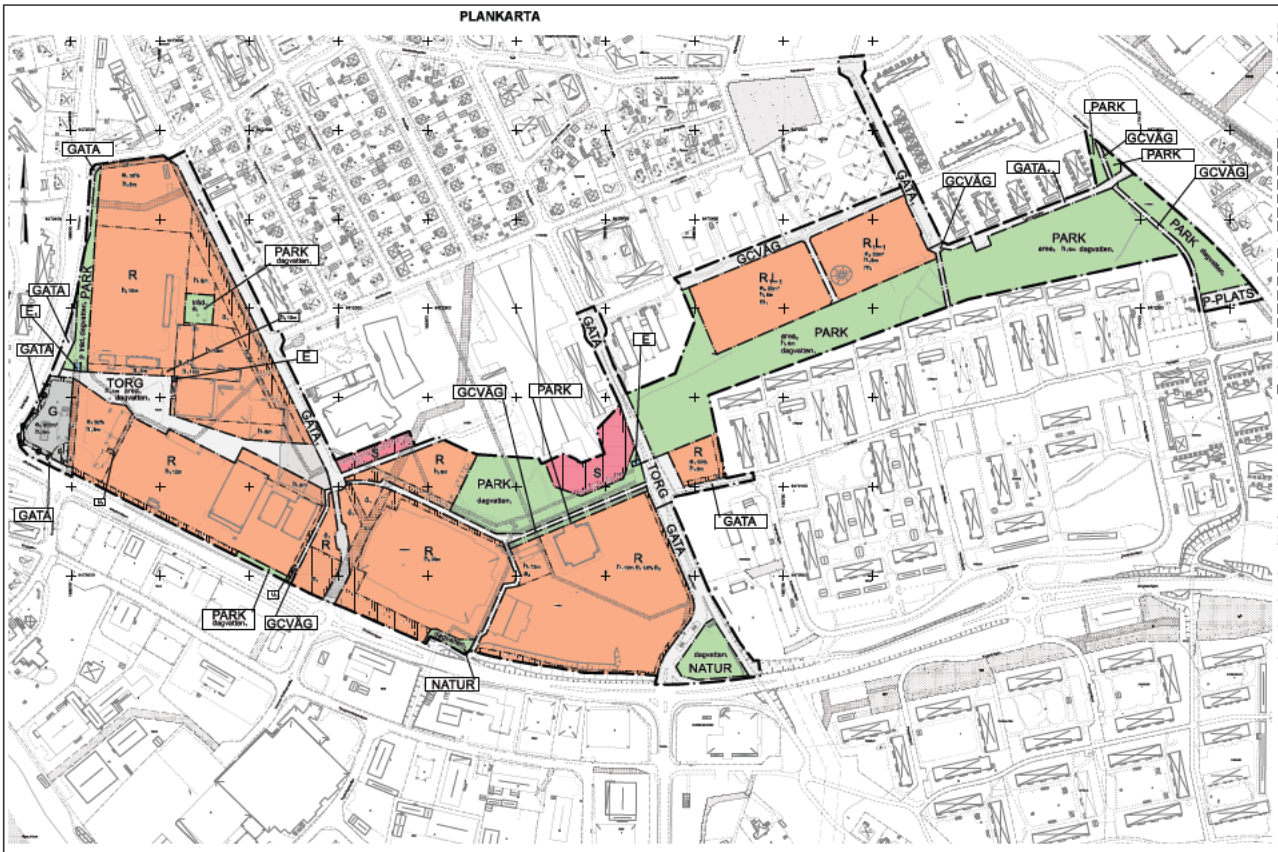
Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Lovisa Larsson
Planhandläggare (planbesked-samråd)

Hamdi Alsayed
Planingenjör
(plankarta och visualisering)

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1991085

PLANKARTA


GATA
PARK
GCVÄG
TORG
NATUR
R
PARK
dagvatten
GATA
E
GCVÄG
PARK
GATA
GATA
GCVÄG
PARK
GATA
PARK
GCVÄG
GATA
GATA
PARK
GCVÄG
PARK
GATA
GATA
PARK
GCVÄG
PARK
GATA
PARK
GCVÄG
GATA
PARK
GCVÄG
PARK
GATA
GATA
PARK
GCVÄG
PARK
GATA
GATA
PARK
GCVÄG
PARK
GATA

Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2018.6

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med utökat förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 20 november 2023 – 15 januari 2024

Granskning med utökat förfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 19 juni – 1 september 2025.

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 kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:

Länsstyrelsen, daterat 2025-08-28 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-06-30 4
Statens geotekniska institut, daterat 2025-07-02 4
Trafikverket, daterat 2025-06-26 5
Försvarsmakten, daterat 2025-06-25 5
Polisen, daterat 2025-06-23 5
Trollhättan Energi Stadsnät, daterat 2025-06-19 5
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-02 5
Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-09-02 5
Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-15 5
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-09-18 5
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-10-02 7
Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2025-08-21 7
Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-09-02 7
Vänersborgs gymnastikförening, daterat 2025-08-21 7

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990198

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

Länsstyrelsen, daterat 2025-08-28

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen:

- Länsstyrelsen befarar inte att:
- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot är det inte uteslutet att:

- Bebyggelsen blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser inte att kommunen visat att det saknas behov av avhjälpandeåtgärder för förorenad mark eller att det saknas behov av planbestämmelser som ställer krav på avhjälpandeåtgärder i ett senare skede.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på en heterogen föroreningsbild. Markföroreningar har påträffats i samtliga de tre delområden som undersökts. Halterna överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för KM och för vissa parametrar även MKM (uppgifterna i planbeskrivningen och den miljötekniska markundersökningens sammanfattning är felaktiga i detta fall: där anges att samtliga parametrar understiger MKM).

Markföroreningar över MKM förekommer även i de översta jordlagren. I undersökningen uppmanas kommunen att säkerställa att ferrokalk inte förekommer i den direkta markytan i området för sportcentrum och gymnasieskolan. Detaljplanen omfattar gymnasieskola, idrottsanläggningar och parkmark, dvs. användningsändamål där barn och vuxna kan komma i kontakt med de övre jordlagren.

Kommunen behöver säkerställa att marken är lämplig för de aktuella användningsändamål (Skola, Idrott och lek samt Park/Natur). Som ett led i det behöver kommunen göra en riskbedömning för att utreda vilka åtgärder som krävs för att den planerade markanvändningen ska kunna medges. Om åtgärderna behövs för att den planerade markanvändningen ska kunna medges så ska dessa säkerställas med en planbestämmelse, alternativt ska åtgärderna vidtas innan planen fastställs. Alla steg i processen ska stämmas av med tillsynsmyndigheten (Miljökontoret i Vänersborg).

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

Länsstyrelsens utgångspunkt är att åtminstone de områden som används för Skola samt Idrott och lek behöver uppfylla kraven för KM. Inför markarbeten i förorenad mark ska en anmälan enligt §28 FMH göras till tillsynsmyndigheten.

Kommentar

Inför antagandet har en riskbedömning angående ferrokalk och de övriga föroreningarna utförts. I jorden förekommer det förhöjda halter av PAH och metaller. Halterna överstiger riktvärden för KM och i enskilda fall MKM. Det är främst metallerna som överstiger värdena. De föroreningar som överstiger värdena för MKM är enskilda prover för kobolt och krom på Torpagärdet och Oden 1. Dock har det inte påvisats några halter av krom 6+ över KM. Det visas en låg urlakning, vilket indikerar på att det är partikelbundet.

I grundvattenanalyserna visar att metallföroreningarna till stor del är partikelbundet. Det gäller för de prover som har högre halter i en uppsluten analys och inte i den filtrerade analysen. Därmed är metallföroreningarna inte lösa i vatten. Det begränsar generellt spridningen med grundvattnet. Källa till föroreningen inom samtliga fastigheter kan variera, men troligt beror föroreningarna på inkomna fyllnadsmassor. Ferrokalk har använts främst på Frigg 1 och Oden 1 som utfyllnad. Det är troligen orsaken till de förhöjda kromhalterna. Sammantaget bedöms att spridningen från samtliga fastigheter som låga utifrån de uppmätta halterna i grundvattnet och de utförda laktesterna.

Övergripande är att inga petroleumkolväten har uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns. PAH och enskilda metaller har ställvis uppmätts över MRR liksom enskilda parametrar över KM/MKM. Utifrån storstadsspecifika riktvärden för skola och grönytor sätts intag av jord och hudkontakt med jord till 365 dagar/år för barn och vuxna. För områden med hårdgjorda ytor, Vidar 2, är det 20 dagar/år för barn och vuxna. Exponeringsrisken är högre för områden med grönytor än områden med vägbanor eller byggnader som ska uppföras. Risken för exponeringen minskas också med djupet. Vid beräkning av platsspecifika riktvärden anses marken inom Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1 ha något skyddsvärde då dessa områden är utfyllda med fyllnadsmassor till ett djup på 1–1,5 meter. Vidar 2 är till stor del asfalterat. Inom Torpa 1:2 bedöms markmiljön vara mer skyddsvärd då det inte återfinns några fyllnadsmassor. I planbeskrivningen finns det tydligare beskrivning överföroreningsbilden för respektive fastighet.

Utifrån denna information har kommunen inför antagandet kompletterat plankartan med två planbestämmelser. Dessa planbestämmelser ska säkerställa korrekt masshantering samt att oacceptabla miljö- och hälsorisker i samband med exploatering/byggnation hanteras anständigt. Detta regleras via bestämmelserna [a_2] och [m_1]. Regleringen [m_1] innebär det *att sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek.* Bestämmelsen [a2] innebär att *startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivå som medger planerad markanvändning.*

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-06-30

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar följande.

Plankarta

Grundkartans linjer och beteckningar är för framträdande i plankartan.

I plankartan har grundkartans linjer och beteckningar mestadels svart färg. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart vilka beteckningar och gränser som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans linjer och förslagsvis ändras till grå.

Servitut redovisas ej

Servitut 1580K-10/1997.1 och 1580K-10/1997.1, belägna inom Vidar 1, redovisas inte i grundkartan. Servitut 1487K-2017/65.1, beläget inom Arenan 1, redovisas inte i grundkartan. Servitut behöver även finnas med i teckenförklaringen.

Bestämmelser på plankartan

På flera ställen redovisas egenskapsbestämmelserna i tät följd utan mellanrum. För att öka läsbarheten bör mellanrum finnas mellan bestämmelserna.

Förklaringen till bestämmelsen n1 verkar sakna ord ”Parkering ska placeras”.

Ett område saknar bestämmelser då hänvisningspil saknas.

Beskrivning

Planförslagets påverkan på fastighetsindelningen

På sida 60 där påverkan på fastighetsindelningen för Vidar 1 beskrivs saknas gul markering av område med PARK.

Rättigheter

Oden 1

Sedan 2025-06-10 finns ytterligare ett avtalsservitut som belastar Oden 1, D-2025-00203381:1.

Vidar 1

Sedan 2024-07-17 finns ytterligare ett avtalsservitut som belastar Vidar 1, D-2024-00230348:1.

På sida 67 skrivs felaktigt att servitut 1580K-10/1997.2 ligger på Oden 1 och Vidar 1. Servitutet belastar endast Vidar 1.

Kommentar

Planhandlingarna revideras utifrån Ert yttrande.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-07-02

Inga invändningar mot planförslaget.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

Trafikverket, daterat 2025-06-26

Inget att erinra.

Försvarsmakten, daterat 2025-06-25

Detaljplaneförslaget innebär inte höga objekt utifrån riksintresseområden påverkansområde för väderradar och stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Försvarsmakten har därför valt att inte handlat denna remiss vidare.

Polisen, daterat 2025-06-23

Inget att erinra så länge förändringarna inte påverkar tryggheten, trafikflödet och trafiksäkerheten negativt.

> Kommentar
>
> De aspekter som Ni nämner har utretts under detaljplanearbetet och genomförandet av den önskade åtgärden ska förbättra möjligheterna att skapa ett tryggt samhälle.

Trollhättan Energi Stadsnät, daterat 2025-06-19

Inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-02

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare synpunkter som framförts i samråd och fortsatt dialog mellan kommunen och Vattenfall Eldistribution har beaktas och har därmed inget mer att tillägga i ärendet.

Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-09-02

Räddningstjänsten Fyrbodal har tagit del av handlingarna gällande granskning för detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet och har inget att erinra.

Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-15

Kommunstyrelsen avstår yttrande i granskning av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-09-18

Natur

Granskningshandlingen har till stora delar anpassats efter tidigare yttranden över natur, vilket är positivt. Det bör dock göras vissa förtydliganden. I texten om invasiva arter kan det med fördel även hänvisas till Naturvårdsverkets och Havs- och vattenmyndighetens metodkatalog, vilken löpande uppdateras med ny kunskap. När det gäller belysning bör det förklaras kort varför det är viktigt att anpassa belysningen med avseende på djurlivet, för att på så sätt öka förståelsen för varför åtgärden bör genomföras. Det är positivt att ekosystemtjänster lyfts och att det visas på förutsättningar att stärka dessa.

Gällande träd anges i planbestämmelser att det krävs marklov för att fälla träd samt att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelserna gäller dock enbart inom två mindre parkytor. Det är positivt om det går att ha motsvarande

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

bestämmelser i övriga parkytor, åtminstone för trädrader och vuxna träd. Planbeskrivningen anger att parkytor ska utvecklas på olika sätt, vilket bland att kan gynna biologisk mångfald och grön infrastruktur. Men hur säkerställs att detta sker? Om förslagen för parkytorna inte genomförs finns risk att grönstrukturen försämras eftersom gröna ytor tas i anspråk för besöksanläggningar, vilket smalnar av stråken. Om då träden också riskerar att tas ned så kan det leda till ytterligare en negativ förändring istället för den positiva som ser att vara intentionen med det som föreslås i planbeskrivningen.

Förorenade områden

Vid den översiktliga miljötekniska markundersökningen har det noterats att ferrokalk har använts för utfyllnad inom delar av Frigg 1 och Oden 1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avser därför att fatta beslut om markrestriktioner för dessa fastigheter. Det innebär bland annat att avhjälpandeåtgärder inte får ske inom fastigheterna utan att först inkomma med en anmälan om detta till nämnden. Övriga gräv- och markarbeten som inte är avhjälpandeåtgärder, men som ända kan innebära risk för spridning eller exponering av föroreningar, får inte ske inom fastigheterna utan att först inkomma med en underrättelse till nämnden.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information angående anpassad belysning för djurlivet samt hänvisning till metodkatalogerna för hanteringen av de invasiva arterna.

Angående träden och planbestämmelser anses de berörda träden vara bevarandevärda. Dels för att de står på rad, dels att de är äldre. De flesta träden inom planområdet är nyligen planterade och anses inte ha det värdet att de ska beröras av planbestämmelser. Till detaljplanen finns ett Utvecklingsprogram som berättar hur parkområdena/de gröna områdena ska utvecklas inom planområdet. Det är det dokumentet som kommer ligga till grund när planområdet vidareutvecklas. Sedan kan det uppstå skillnader, men oftast beror det på den tiden som åtgärden görs, arbetsmetoder utvecklas med tiden och förändras.

Inför antagandet har en riskbedömning utförts angående ferrokalken. Planhandlingarna uppdateras utifrån de slutsatser som framkommer av utredningen. På plankartan finns det två planbestämmelser som reglerar saneringen inför exploatering; [m_1] och [a_2]. Planbestämmelsen [m_1] innebär att sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek. Den andra regleringen, [a_2], innebär att startbesked inte fås ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivån som medger planerad markanvändning.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-10-02

Under samrådet lyfte förvaltningen framför allt behovet av ytterligare byggrätter. Denna fråga har stämts av med de verksamheter som är verksamma inom sportcentrum, och det har bekräftats att det aktuella planförslaget tillgodoser deras behov.

Efter samrådet har förvaltningen fortsatt arbetet med mindre justeringar och anpassningar i planförslaget med fokus på vissa specifika frågor, bland annat trafikflöden, i syfte att möjliggöra en så ändamålsenlig och effektiv användning av området som möjligt.

Gatuenheten har även tagit fram kostnadsberäkningar för utbyggnad av den allmänna platsen i enlighet med gestaltningsprogrammet. Om planen vinner laga kraft, behöver investeringsmedel avsättas för att kunna genomföra planen med utbyggnad av den allmänna platsen. Fullt utbyggt enligt gestaltningsprogrammet är kostnaden estimerat till ca 375 000 000 kr. I dagsläget, kan utbygganden inte ske inom gatuenhetens investeringsbudget utan en utökad budget behövs för att klara av utbyggnaden av den allmänna ytan inom planområdet. Gatuenhetens årliga driftbudget måste också utökas med ca 1 276 000 kr.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2025-08-21

Kultur- och fritidsnämnden avstår att yttra sig på planförslaget ”detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet” under granskningsperioden. Kultur- och fritidsnämnden har yttrat sig under samrådet med förslag till förändringar och har inga ytterligare synpunkter att lämna under granskningen.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-09-02

Barn- och utbildningsnämnden står fast vid tidigare yttrande som bland annat betonar vikten av att ytor skapas för spontanidrott, till exempel i form av multiarenor som kan nyttjas av både skolor och allmänhet, och att insatser genomförs för ökad trafiksäkerhet, trygghet och trivsel i området. Nämnden ser att det svar som givits på tidigare yttrande är positivt och nämnden ställer sig fortsatt positiv till detaljplanen för sportcentrum och Torpagärdet.

Vänersborgs gymnastikförening, daterat 2025-08-21

Vänersborgs gymnastikförening vill under granskningsskedet återigen trycka på vikten av ökad byggrätt för Gymmixhallen. Vad vi kan utläsa av planförslaget finns sådan möjlighet vilket vi ser som mycket positivt. I övrigt hänvisar vi till vårt yttrande som skickades in under samrådet.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

Ställningstaganden

- Planbeskrivningen kompletterar avsnittet om *Rättigheter* och *Planförslagets påverkan på fastighetsindelningen* utifrån kommunala lantmäterimyndighetens yttrande.
- Plankartan kompletteras utifrån kommunala lantmäterimyndighetens yttrande.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelser som reglerar hanteringen av föroreningarna i samband med exploatering.
- Planbeskrivningen kompletteras med utvecklande information rörande föroreningar på utvalda fastigheter inom planområdet, se *Risk för föroreningar*.
- Avsnittet *Invasiva arter* kompletteras utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletterades med information om anpassad belysning för djurlivet utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Planarkitekt
2026-02-16

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990198

Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2020.2

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet, Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 20 nov 2023 till och med den 15 jan 2024.

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 kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2023-12-29 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-01-04 4
Statens geotekniska institut, daterat 2023-12-15 7
Statens geologiska undersökning, daterat 2023-12-29 8
Naturskyddsföreningen, daterad 2024-01-16 8
Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen, daterad 2024-01-11 9
Trafikverket, daterat 2023-12-04 11
Luftfartsverket (LFV), daterat 2024-01-08 11
Trollhättan-Vänersborgs Flygplats, daterat 2024-01-16 11
Skanova, daterat 2023-11-24 12
Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-01-10 12
Västtrafik, daterat 2023-12-12 12
Kommunstyrelsen, daterat 2024-01-03 13
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2024-02-02 15
Socialnämnden, daterat 2024-01-08 24
Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2024-01-23 24

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990155

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2024-02-02 25
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2024-02-07 27
ST1, daterat 2023-12-22 27
Vänersborgs gymnastikförening, 2024-01-16 28
HSB Brf Mimer, 2024-01-02 29
Brf Ängsvallen, 2024-01-15 30
Privatperson 1, daterat 2023-11-23 31
Privatperson 2, daterat 2024-01-15 32
Privatperson 3, daterat 2024-01-15 34
Privatperson 4, daterat 2024-01-15 34
Privatperson 5, daterat 2024-01-16 36
Privatperson 6, daterat 2023-11-20 36
Privatperson 7, daterat 2023-11-22 36
Privatperson 8, daterat 2023-12-03 36
Privatperson 9, daterat 2023-12-04 37
Privatperson 10, daterat 2023-12-30 37
Bilaga 1, Karta till samhällsbyggnadsnämndens yttrande 39

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

Länsstyrelsen, daterat 2023-12-29

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte skall prövas av Länsstyrelsen

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§
Förorenad mark
På områden där det misstänkt finnas markföroreningar behöver det undersökas hur omfattningen av markföroreningarna är. Kommunen behöver även klargöra ifall det är möjligt att sanera marken så att den blir lämplig för sitt ändamål. Förutom ferrokalk vid fastigheten Frigg 1 finns det också risk för förorenad mark vid bensinstationen på fastigheten Vidar 2. Det kan även finnas behov av att säkerställa åtgärder med planbestämmelser.

Råd enligt 2 kap. PBL
Skyfall
En skyfallsanalys har gjorts för området. Översvämmade områden finns mellan Birger Sjöbergsgymnasiet och arenan, längs Brättevägen, södra delen av Torpavägen och längst österut på Torpagärdet. De översvämmade områdena utgörs till stor del av områden planlagda som park, vilket är bra. I skyfallsutredningen framgår det att det samlas vatten även runt sidobyggnader vid Vänersborgs arena. För att skydda befintliga byggnader vid stående vatten mot fasader vid skyfall föreslås skyfallsbarriärer som murar eller högre kantsten anläggas mot fasader. Länsstyrelsen uppmuntrar kommunen att arbeta vidare med skyfallslösningar som kan fungera om skydd för befintlig bebyggelse.

Dagvatten
Kommunen har genomfört en dagvattenutredning som visar på att det finns goda möjligheter att genomföra planen så att den följer MKN för vattenförekomsten. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen bedöms följa MKN vatten. Det finns även tillräckligt utrymme i form av parkmark på plankartan för att anlägga dagvattenanordningar.

Det är dock viktigt att dagvattenanordningarna inte medför att eventuella markföroreningar sprids.

Risker transporter med farligt gods och drivmedelsstation
Direkt väster om planområdet ligger Edsvägen som är en sekundär led för farligt gods. På Edsvägen går det transporter med brandfarliga vätskor till drivmedelsstationerna samt verksamheter på Tengrens industriområde. Planförslaget möjliggör utveckling av ett befintligt område för idrotts- och sportanläggningar. Fotbollsarenan som möjliggörs i planen som ligger längs med Edsvägen är större än idag, men fortfarande densamma med dagens användande av området längs med vägen. Kommunen gör bedömningen att ingen riskutredning behövs för att möjliggöra planförslaget.

I västra delen av planområdet finns det en befintlig drivmedelsstation. Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet att utvecklas. Ytterligare utbyggnadsmöjligheter ges och regleras i plankartan.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens resonemang kring risker för befintliga anläggningar och anser att kommunen har hanterat riskerna vid transporter med farligt gods samt drivmedelsstation.

Synpunkter enligt annan lagstiftning
Planbeskrivningen anger de fem befintliga fornlämningarna inom den västra delen av planområdet. Planändringen medför ingen ändrad markanvändning vilket skulle kunna

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

påverka fornlämningarnas bevarande. Lagskyddad fornlämning omfattas av 2 kap kulturmiljölagen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget med hänvisning till 2 kap KML.

Behovsbedömning
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Till granskningen har kommunen genomfört en översiktlig markundersökning för fastigheterna Frigg 1, Oden 1 och Vidar 2. Utredningen gjordes för att säkerställa innehållet i marken, men främst för att fastställa om det finns ferrokalk och/eller eventuella föroreningen kring bensinstationen som kunde spridas vidare. Utredningen visade på att det finns förhöjda halter av markföroreningar inom de aktuella fastigheterna. Värdena överstiger känslig markanvändning (KM), men inte mindre känslig markanvändning (MKM). Det är primärt PAH och PCB som är över KM och på Vidar 2 barium. I grundvattnet finns det inga halter av PAH, alifater eller aromater. Dock finns det metallföroreningar som är partikelbundna, vilket har uppmätts i en uppsluten analys. Det finns också PFAS i dricksvattnet. Inom planområdet sker det inga uttag av dricksvatten, vilket innebär att riktvärdet för PFAS är en överskattning av risker.

Utredningen visade också på att spridningsförutsättningarna är låga i grundvatten och jord. Källan till föroreningarna är troligtvis fyllnadsmassor som har använts genom året inom planområdet. Bedömningen är att det inte kräver några aktiva saneringsåtgärder, eftersom fastigheterna innehaver grönområde, gymnasieskola, bensinstation och träningsanläggning. Vid vidare projektering är det väsentligt att säkerställa ferrokalken som har noterats i markytan för att kunna minimera exponeringen och spridningsrisken. Ferrokalken finns inte i de djupa nivåerna utan de ligger ytligt. Kommunens bedömning är att det inte krävs specifika planbestämmelser för att reglera byggnation utifrån sanering av det aktuella området.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-01-04

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar följande.

Plankarta

Ta bort ”samfälligheter ” från teckenförklaringen då det inte finns några samfälligheter inom planområdet.

Det är svårt att utläsa vart ledningsrätter är belägna och bör därför redovisas tydligare.

Servitut 1487K-2017/65.1, 1580K-10/1997.1, 1580K-10/1997.2 syns inte i plankartan.

I plankartan placeras egenskapsgräns för byggnadshöjd längs med byggnader. Vissa byggnader är inte inmätta och därför är det oklart var byggnaden är belägen i förhållande till bestämmelsen. Även användningsgränser som kommer utgöra ny fastighetsgräns är placerade längs byggnader som inte är inmätta. Lantmäterimyndigheten rekommenderar att byggnaderna mäts in.

Planbeskrivning

Av planbeskrivningen framgår på sidan 11–12 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. Detta kan 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.*” Bland befintliga planer som berörs saknas spl 1580K-20, 1580K-150, 1580K-125. Spl 1580K-276 har ändrats och heter numer 1487K-563.

På s. 48 i beskrivningen står det att servitut behöver skapas inom Krickan 1 för att byggrätten som skapas norr om fastigheten ska få säkerställd in- och utfart. För att säkerställa att det kommer gå att ordna in- och utfartsrätt för området krävs en fastighetsindelningsbestämmelse.

Planbeskrivning s. 48:
”Vid byggnation kommer rättigheterna behöva ses över. I planförslaget har möjliggörandet av nya dragningar på underjordiska ledningar och fjärrvärme gjorts. Omprövning av ledningsrätter och utformning av nya sker via en lantmäteriförrättning. De bekostas av aktuell byggherre/exploatör.”

u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark
Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter. Det finns dock inget u-område utlagt i ledningsrättsområdena i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är ledningshavares avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område. Vid en omprövning av befintliga ledningsrätter krävs u-område i det nya läget för att ledningsrätten inte ska strida mot syftet med planen. I undantagsfall, om byggrätten redan är fullt utnyttjad, finns det möjlighet att bilda ledningsrätt inom byggrätt.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna
Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförande-avsnittet av planbeskrivningen.

På s.47–48 redovisas rättigheter som berör fastigheterna inom plan. På Vidar 1 saknas officialservitut för väg 1580K-10/1997.1.

Servitut för väg 1580K-10/1997.1 och 1580K-10/1997.2 ligger delvis inom byggrätt och allmän plats i planförslaget. Servituten måste ändras/upphävas för att byggrätten ska kunna utnyttjas. Servitut 1487K-2017/65.1 hamnar helt inom allmän plats. Redovisning om detta saknas under fastighetsrättsliga konsekvenser.

För att genomföra planen på så vis att allmän plats skiljs från kvartersmark så krävs en hel del fastighetsregleringar. Det finns inget redovisat om detta i fastighetsrättsliga konsekvenser eller under ekonomiska frågor.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

I planen finns ett z-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om z-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäterimyndigheten vill här upplysa om följande vad gäller z-områden:

- Genom att lägga ut z-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmännyttig körtrafik inom z-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på z-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom z-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.
- Om det i en gällande plan är så att markägaren inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmännyttig körtrafik, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring z-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på z-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns z-område utlagt i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området som allmän plats istället för som z-område?

Lantmäterimyndigheten konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplane-informationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Sett till planens utformning med allmän plats så delas fastigheten Vidar 1 i två delar och ny byggrätt öster om Torpavägen bildar ett eget kvarter. Två nya kvartersnamn behövs. Har kommunens namnberedning fått i uppgift att ta fram nya kvartersnamn?

Ekonomiska frågor
För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som betalar kostnaden för framtagande av planen.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Kommentar

Grundkartan revideras utifrån ert yttrande om att byggnader har missats i utförandet av kartmaterialet och samfällighet tas bort i teckenförklaringen. Planbeskrivnigen revideras angående vad som händer med gällande detaljplaner när en ny upprättas och avsnittet om fastighetsindelningsbestämmelse. Plankartan kompletteras med ledningsrätter.

Angående planbestämmelsen för underjordiska ledningar, [u], krävs det inte att mark ska reserveras på allmän platsmark (förutom inom vattenområde) utan det sker enbart på kvartersmark. Skälet till det att den allmänna platsmarken är förenligt med syftet av den allmänna nyttan. Markreservatet används för att kunna lösa de allmänna behoven inom kvartersmark. Därför finns det i planförslaget u-områden inritade längs yttergränserna på fastigheterna/kvartersmarken. Vid genomförandet av planområdet krävs det att de befintliga ledningarna flyttas vid byggnation. Därför ligger u-områdena i ytterkanterna för att möjliggöra byggbar mark för planförslagets byggrätter.

Angående servitut och rättigheter är planbeskrivningen justerad utifrån Ert yttrande. Planbeskrivningen har tydliggjort vilka rättigheter som behöver ändras eller upphävas för att möjliggöra den önskade åtgärden. Vidar 1 har kompletterats med officialservitutet. Effekterna av ändringarna eller upphävandet har nämnt under avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen.

Att använda planbestämmelsen z är inte aktuellt längre. Därav kommer inte informationen rörande bestämmelsen besvaras. Istället kommer kommunen använda gemensamhetsanläggning för att säkerställa användningen för det aktuella området samt driften och underhållet av anläggningen.

Arbetet med nya kvartersnamn är en del av arbetet som sker i nästkommande skede.

Angående plantkostnaderna finns det information gällande det under *Planekonomisk bedömning* i slutet av planbeskrivningen.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Statens geotekniska institut, daterat 2023-12-15

Yttrandet över samrådshandling
SGI har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SIG:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, igår inte i vår granskning.

Underlag:
Plankarta med tillhörande planbeskrivning, Vänersborgs kommun, september 2023
MUR (markteknisk undersökningsrapport) Sportcentrum och Torpagärdet, upprättad av Bohusgeo, daterad 2023-02-14 (med tillhörande bilagor)
Projekterings-PM Geoteknik Sportcentrum och Torpagärdet, upprättad av Bohusgeo, daterad 2023-02-14 (med tillhörande bilagor)

Bakgrund och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. samt koppla samman de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, med varandra. Detaljplanen möjliggör också en vidareutveckling av befintlig bensinstation som ligger i den västra delen av planområdet; direkt anslutande till sportcentrum.

Geologiska och geotekniska förutsättningar
Marken inom området är relativt plan, höjdskillnaden är ca 4 meter. Enligt genomförda geotekniska utredningar [3] är den generella jordlagerföljden inom området att en torrskorpelera underlagrar ett fast ytlager av sand/fyllning, under torrskorpan följer lera med en mäktighet som varierar stort inom området. Denna följs av en friktionsjord ovan berg.

Det bedöms inte föreligga risk för ras, skred eller erosion.

SGI:s synpunkter
SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Statens geologiska undersökning, daterat 2023-12-29

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tagit emot en planremiss enligt rubricerat ärende i tillhörande epost. Som ett led i SGUs arbete med att effektivisera myndighetens remisshantering avger SGU generellt sett inte yttranden i denna typ av ärenden.

SGU avstår därför från att yttra sig och hänvisar till nedanstående allmänna riktlinjer. För att uppfylla plan- och bygglagens intentioner om en hållbar mark- och vattenanvändning bör planen behandla nedanstående frågor.

Naturskyddsföreningen, daterad 2024-01-16

Bakgrund
Miljö- och byggnadsförvaltningen tagit fram ett förslag till detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet. Planområdet är 28 hektar stort, ligger direkt söder om centrala Vänersborg och består av sportcentrum i väster, Torpagärdet i öster och Torpavägen i mitten som delar upp området i två delar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. De två stora områdena kopplas samman med varandra. Parkeringsplatserna, kollektivtrafiken, den gröna infrastrukturen, utemiljö med mera ses över. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget är på samråd under perioden 20 november 2023 – 15 januari 2024.

Föreningens synpunkter:
Allmänt visar planen goda ambitioner för området ur miljösynpunkt: Grönytorna på Torpagärdet avses utvecklas för att den biologiska mångfalden ska öka och för att bland annat kunna användas i undervisningen i områdets skolor. Den befintliga vegetationen med äldre träd och buskar i östra Torpagärdet bevaras. Inslaget av vegetation i Sportcentrum-delen ska öka. Möjligheter till bättre naturlig dagvattenhantering tillvaratas på grönytorna. Hårdgjorda ytor i Sportcentrum-delen ska minska genom att sådana ersätts med genomsläppligt material.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Vi stödjer planens ambitioner och vill poängtera några av de viktiga aspekter som bör vara vägledande i arbetet:

- För att gynna biologisk mångfald bör blommande och fruktbärande växter prioriteras och delar av gräsytorna sparas för ängsblommor.
- De markmaterial som används för att minska hårdgjorda ytor, och som underlag på idrottsplaner, får inte innehålla farliga ämnen såsom mikroplaster eller andra gifter som kan förorena vattnet.
- För att minska behovet av parkeringsplatser bör besökarna i så hög grad som möjligt använda alternativ till biltrafik såsom cykel, gång och kollektivtrafik. I området och dess närhet finns ett rikt utbud av kollektivtrafik. Det är viktigt att information om detta är tydlig, t ex genom skyltning och tydliga och säkra gånganslutningar mellan hållplatserna och områdets besökspunkter.

Kommentar

Utvecklingsprogrammet beskriver de visioner som finns angående blommade träd och buskage, kollektivtrafik, skapa förutsättningar för ökad rörelse för människor inom planområdet, utformning av pedagogiska ytor m.m. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt rörande ekosystemtjänster som tydliggör kommunens vision ytterligare i arbetet med att öka den biologiska mångfalden.

Markunderlag till idrottsplaner är under ständig utveckling och kommunen arbetar för att i största mån att det inte ska finnas farliga ämnen. Idag finns det konstgräsplaner som innehåller granulat, vilket medför att kommunen får utföra åtgärder för att minimera spridningen av dessa ämnen. Detta beskrivs i *Dagvattenutredningen*. *Dagvattenutredningen* har tagit höjd för detta i beräkningarna som har utförts för att möjliggöra en hållbar hantering av dagvatten i planområdet samt att det inte ska medföra en negativ påverkan på recipient.

Inför granskningsskedet har kommunen upprättat en arbetsgrupp som enbart arbetar med frågeställningar som berör trafik. Inför samrådet fanns det en övergripande projektgrupp där alla kommunens verksamheter var en del av och arbetade med de aktuella planfrågorna. Kommunens vision är att gång, cykel och kollektivtrafik ska vara de ledande färdsätten inom planområdet. Sportcentrum är också ett verksamhetsområde som kräver utrymme för transporter samt buss- och persontrafik. Det måste finnas förutsättningar för detta fortsättningsvis för att kunna anordna cuper, läger, matcher och träningar.

Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen, daterad 2024-01-11

Arkeologi:
Då åtta fornlämningar (på fem lokaler) i form av hällristningar är registrerade inom planområdet (L1964:7846, L1964:7862, L1964:7334, L1964:7490, L1964:7491, L1964:8044, L1964:8045, L1963:3344) måste en antikvarisk handläggare på Länsstyrelsen Västra Götaland kontaktas för vidare hantering av ärendet. År 2002 utfördes en arkeologisk

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

undersökning i planområdets västra del då ett boplatsområde undersöktes. I den arkeologiska rapporten bedömdes att det fanns vidare potential för fler boplatslämningar i närområdet som aktuell undersökning inte berörde. Eftersom planområdet är stort, över 1 hektar, krävs också av den anledningen att Länsstyrelsen Västra Götaland kontaktas för vidare hantering av den arkeologiska potentialen.

Idrottshuset:

Byggnadskomplexet innehåller de äldsta av områdets idrottshallar och utgör en viktig milstolpe i områdets historia och utveckling till det sportcentrum vi känner idag. Det tillkom 1964 som en del av en storsatsning i Vänersborg på ett modernt och påkostat sportcentrum med idrottshuset och konstfrusna banor för bandy och ishockey. På området fanns sedan tidigare Vänersvallens idrottsplan med fotbollsplan och löparbanor. Norr om Vänersvallen fanns då också tennisplanerna och öster om Vänersvallen fanns en bandyplan där nu Brättevägen går fram.

Idrottshuset är ett förhållandevis stort komplex med fyra framträdande byggnadskroppar som tydligt är en del av sportcentrumområdets inramning och dess framsida och entrén till området från norr via Brättevägen. Mot norr finns också idrottshusets entré i den långsmala uppglasade byggnadsdelen med förbindelse till övriga byggnadskroppar. Framträdande och karaktäristisk är också den stora välvda A-hallen. En tidstypisk större idrottshall med läktare och vars tak bärs upp av limträbalkar. Byggnaderna i övrigt är utformade i tidstypisk modernistisk arkitektur.

Delar av idrottshusets olika byggnadskroppar har förändrats sedan ursprunget men betydelsefulla delar av dess ursprungliga karaktär och gestaltning är bevarad vilket gör att den tillmäts kulturhistoriska värden. Den är en central och betydande del av sportcentrum – ett område som besöks och brukas av många människor och som många Vänersborgare och andra har, och har haft en koppling till. Det är en tidstypisk större idrottsanläggning och en del av det moderna kulturarvet. Här finns särskilda lokalhistoriska värden bl a som en viktig del av stadsmiljön i denna del av Vänersborg och Sportcentrum med samlade idrottsanläggningar. I planunderlagen bör idrottshusets värden och betydelse för området framhållas och hanteras för att tas tillvara, bl a som en viktig tillgång för miljöns fortsatta utveckling och gestaltning.

Kommentar

> Länsstyrelsens yttrade sig om fornlämningarna, se Länsstyrelsen Västra Götalands yttrande. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte påverkar fornlämningarna negativt och har inga synpunkter utifrån KML kap 2. Till granskningen har plankartan kompletterats med symbolen för fornlämningar för att tydliggöra dem i beslutsunderlaget.
>
> Planhandlingarna kompletteras med ett avsnitt om Idrottshuset och dess värde. Kommunens verksamheter som berörs av Idrottshuset har informerats om Ert yttrande för att säkerställa värdena som finns. Kommunen har arbetet vidare med de kulturhistoriska värdena och kommit fram till att säkerställa Idrottshusets värden med planbestämmelserna k_1 och f_1. Innebörden av planbestämmelserna är att säkerställa de karaktärsdrag som finns idag på Idrottshuset och de ursprungliga fasaderna av tegel. De ska också se till att urskilja nya tillbyggnader med ursprungsbyggnaden. Läs mer i planbeskrivningen för information.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Trafikverket, daterat 2023-12-04

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Luftfartsverket (LFV), daterat 2024-01-08

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Trollhättan-Vänersborgs Flygplats, daterat 2024-01-16

Trollhättan-Vänersborgs flygplats /Fyrstads Flygplats AB) har tagit del av förslag till detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborgs kommun för samråd och lämnar följande yttrande:

Hinderfrihet
För att skapa hinderfria utrymmen för luftfartygens rörelser på mark och i luft finns ett antal fastställda hinderytor som normalt inte får genomträngas. Hinderytornas storlek bestäms av flygplatsens referenskod. På sid 18 och 56 i förslaget framgår det att planområdet ej påverkas av begränsningar för flyghinder. Detta är ej korrekt då planområdet ligger helt i Trollhättan-Vänersborgs flygplats kontrollzon, CTR, och inom flygplatsens koniska yta, och därmed omfattas av flyghinderrelaterade begränsningar. I CTR flyger luftfartygen på låga höjder och hinder i zonen kan påverka bl.a. flygplanens möjliga flygbanor, därför behöver samråd tas i enskilda ärenden då höga objekt skall uppföras. Under konisk ytan kan etableringar upp till ca 150 meter över havet tillåtas efter samråd. Flygplatsen kan inte tillstyrka hinder eller höga föremål som genomtränger hinderytorna.

Navigerings- och kommunikationsanläggningar
Eftersom man är relativt nära flygplatsens in- och utflygning är det viktigt att man inte har belysning, skyltar eller andra ljus som kan vara missledande. Krav enligt relevant EMC-standard (elektromagnetisk kompatibilitet) för utstrålad störning ska uppfyllas även för skyltar med LED. Störningar på flygplatsens navigations- och kommunikationsutrustning kan få allvarliga konsekvenser. Samråd ska tas med flygplatsen innan utrustning som kan förorsaka elektromagnetisk störning på anläggningarna uppförs. Detta är till exempel en viktig fråga att utreda om solceller ska anläggas.

Buller
Planområdet påverkas inte av bullerutbredningen från flygplatsen.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras och revideras utifrån ert yttrande.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Skanova, daterat 2023-11-24

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

Kommentar

Kommunen är medveten om att det kommer medföra kostnader vid förändringar av telekablarnas läge.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-01-10

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, 12 kV nätstation, 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp. Vattenfall Eldistribution har en 12 kV nätstation inom detaljplanens östra del. Vattenfall Eldistribution noterar att det finns inlagt ett E-område för denna.

Status för Vattenfall Eldistribution projekt på sportcentrum kommer elnätet se ut ungefär som det är ritat i planhandlingarna, men sträckningen är inte klarlagd helt ännu. Befintlig nätstation kan behöva flyttas enligt indikationer fått från kommunen då en infart kommer att gå här. Vi har en pågående kommunikation med kommunen om detta.

E-området måste placeras där nätstationen kommer att hamna om den flyttas annars ska E-området vara där nätstationen står idag.

Vattenfall Eldistribution har i övrigt inget att erinra avseende rubricerat planärende.

Kommentar

Kommunen är medveten om att planläggningen säkerställer E-områdets läge och funktion. Vidare samråd med Vattenfall sker i det aktuella ärendet.

Västtrafik, daterat 2023-12-12

Västtrafik har tagit del av samråd för detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet,

Västtrafik ser positivt på val av läge för sportcentrum och rekreationsområde med tanke på att det finns ett stort utbud av kollektivtrafik i området. Genom att utveckla verksamheter i

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Västtrafik är gärna med i fortsatt arbete angående utformningen av torget som planeras vid Torpavägen.

Kommentar

Kommunen har idag kontinuerlig kontakt med Västtrafik. Inför granskningen träffades Västtrafik delar av detaljplanens projektgrupp och diskuterade planförslaget samt kommunens visioner för området. Intentionen är att fortsätta arbeta tillsammans för att skapa en attraktiv kollektivtrafik i Vänersborgs kommun.

Kommunstyrelsen, daterat 2024-01-03

Kommunstyrelsen ser mycket positivt på att arbetet med detaljplanen går framåt. Det är en del av ett betydelsefullt utvecklingsarbete som kommunen har framför sig. Planförslaget har grundats på ett omfattande utredningsarbete och strävan är att ta ett helhetsgrepp kring området. Förutom de utredningar som resulterar i samrådshandlingar finns även flera ytterligare utredningar, visionsarbeten och dialogsprocesser kring sportcentrum och Torpagärdet som genomförts de senaste åren. Det är viktigt att det förvaltningsövergripande arbetet fortsätter och att planförslaget följs upp med de åtgärder där flera nämnder behöver vara delaktiga. Det fortsatta arbetet behöver också samordnas med andra pågående processer, bland annat utvecklingen av kvarteret Krickan, trygghetsarbetet kopplat till Brottsförebyggandet rådet (BRÅ), ny lokal för fritidsgård och ombyggnad av Idrottshuset.

Platsen där det östvästliga gång- och cykelstråket passerar Torpavägen är en strategisk nod i utvecklingsarbetet, vilket lyfts fram i tidigare underlag. I planförslaget pekas platsen ut som en torgyta med ett intilliggande nytt kvarter för besöksanläggning. Kommunstyrelsen ser positivt på förslaget att skapa möjlighet för nya funktioner där. Dock kan planförutsättningarna behövas ses över. Bland annat kan det vara bra att möjliggöra mer än bara besöksanläggning (t.ex. centrum, handel eller bostäder). En annan reflektion är att ytan för torg kan vara onödigt väl tilltagen med tanke på de begränsade ytorna för nya målpunkter i direkt anslutning. I översiktsplanen och grönstrukturplanen föreslås att grönområdena öster och väster om platsen ska kopplas samman och det bör planarbetet också ta fasta på.

En annan betydelsefull plats är den föreslagna nya entrén för gång- och cykeltrafik från Edsvägen i väster. Planens förslag att frigöra plats för entrén genom omdisponering av kvartersmark för tankstation är mycket bra. Den rumsliga lösningen kring entrén, torget i väster och stråket mellan idrottsanläggningarna kan dock eventuellt behöva ses över för att landa i proportioner som ger lagom flexibilitet både för utveckling av idrottsanläggningar och utrymmena mellan dessa. Ytorna för allmän plats kan vara överdrivet tilltagna och svårutnyttjade på några platser.

Planförslaget landar inte tydligt i slutgiltiga trafiklösningar. Det är bland annat oklart kring angöringen till det föreslagna kvarteret norr om Krickan. Det är också viktigt att ytor finns för nödvändig ombyggnation av trafikplatserna kring korsningarna Edsvägen-Gropbrovägen samt Torpavägen-Gropbrovägen där cirkulationsplatsen planeras. Om Torpavägen ska

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

öppnas för allmän trafik kan en analys av konsekvenserna för trafikmängden längre norrut på Torpavägen behövas.

Det är bra att dagvattenhanteringen belysts i planarbetet. Det är viktigt att föreslagen följs upp i det fortsatta arbetet. I dagvattenutredningen finns vissa åtgärdsförslag med bland annat ungefärlig lokalisering och dimensionering för regnbäddar och krossdiken, men dessa fångas inte tydligt upp i planbestämmelser och inte heller på ett konsekvent sätt i exempelskisser kring utformning i utvecklingsprogrammet eller planbeskrivningen.

På vissa håll är kvartersmarksgränserna placerade nästan i linje med befintliga byggnader och på en plats ligger en yta med byggnadsförbud (prickmark) över en av idrottshallarna. Befintliga anläggningar bör kunna utvecklas.

Befintlig kvartersmark för idrottsändamål på Torpagärdet omvandlas enligt planförslaget till parkmark. Utifrån underlaget är ambitionen att möjliggöra en utveckling av dagens stora gräsytor till en mer mångfasetterad grönyta. Samtidigt visar tidigare utredningar att behov av fler idrottsplaner kan finnas i framtiden. Andra typer av anspråk på ytorna som eventuellt är lättare att tillgodose på kvartersmark än på parkmark är skolgårdar och odlingslotter. Bland annat är det svårt att arrendera ut allmän platsmark till föreningar. Planarbetet bör utreda dessa behov av byggrätter och begränsningar av dessa kan var bra att lyfta, till exempel förrådsbyggnader, mindre samlingslokal eller toalett. En aspekt på utveckling av Torpagärdet som grönområde är att det kan vara värdefullt som plats för utomhusevent. Då kan bland annat framdragning av el och ytor för tillfälliga anläggningar vara viktiga. Planbeskrivningen kan göra belysa dessa möjligheter.

Kommentar

Inför granskningen har torgbildningen på Torpavägen reducerats och förstärkt den gröna kopplingen mellan sportcentrum och Torpagärdet.

Diskussioner har skett om byggrätten vid Torpavägen ska ha flera användningar eller inte samt vilka användningar som skulle vara aktuellt om så vore fallet. Det var länge aktuellt inför samrådet att möjliggöra för bostäder utöver användningen besöksanläggning, [R]. Efter dialoger med berörda verksamheter inom sportcentrum och kommunens organisation var det inte längre aktuellt att möjliggöra för bostäder på byggrätten. Dels för att det fanns en större efterfrågan av besöksanläggning inom det aktuella området än bostadsändamål, dels framkomligheten skulle vara problematisk i och med att det finns andra bestämmelser för bostäder än för besöksanläggning. I användningen besöksanläggning ingår t.ex. kompletterande verksamheter som café, restaurang, samlingslokal, kiosk och mindre butik. Det är inte enbart sportrelaterad verksamhet som ingår.

Utifrån Ert önskemål har de allmänna ytorna i den västra delen av planområdet setts över. Det har skett en reducering av torgytan utifrån förutsättningar som befintlig bebyggelse, miljö, infrastruktur och fornlämningar.

Angående trafiken inom planområdet kommer den befintliga infrastrukturen användas. Plantekniskt kan det inte tydliggöras ytterligare utan planbeskrivningen och Utvecklingsprogrammet har tydliggjort intentionerna för trafikens fungerande inom det aktuella området. Angöringen till Krickan 1 har justerats och anpassats utifrån den fastighetens planarbete. Angöringen

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

planläggs som [GATA] och kopplas samman med Kastanjevägen. Angående Torpavägen är det inte aktuellt i dagsläget att öppna upp för personbilstrafik. Utan tanken är att Torpavägen är enbart för kollektivtrafik. Planförslaget reglerar Torpavägen som [GATA] och bestämmelsen begränsar inte vilka trafikslag som får nyttjar vägen utan det regleras med de lokala trafikföreskrifterna som kommunen upprättar. Gällande cirkulationsplatserna som ni nämner i Ert yttrande finns det utifrån dagens förutsättningar inget hinder från planförslagets sida ur ett anläggandeperspektiv.

Till planhandlingarna finns det en dagvattenutredning som planhandlingarna och Utvecklingsprogrammet grundar sig på. Det fanns en efterfrågan om att fånga upp lokalisering och dimensionering av dagvatten i planbestämmelser. Utifrån dagens lagstiftning är det inte möjligt att reglera ytterligare än det som planförslaget gjorde till samrådsskedet. Det går enbart att styra att dagvattenhantering ska ske inom allmän platsmark. Hur det ska dimensioneras och utformas går inte att reglera på det sättet som önskas utan det får visualiseras i planbeskrivningen och även i detta fall Utvecklingsprogrammet. I utvecklingsprogrammet finns det skisser och en illustrationsplan hur planområdet skulle kunna se ut med de olika dagvattenlösningarna.

En översyn av prickmark på planförslaget har utförts. Markområden med prickmark har reducerats och lagts till på plankartan inför granskningsskedet.

Planbeskrivningen beskriver att planförslaget möjliggör för de aktiviteter som Ni önskar i Ert yttrande; som till exempel utomhusscen, odlingslotter och utomhusevenemang. Inför granskningen har Torpagärdets avgränsningar på markanvändningarna förändrats. Det är inte enbart allmän platsmark utan också kvartersmark för att möjliggöra stadsodling, idrott och lek. Det regleras dessutom en mindre byggrätt som ska möjliggöra förråd, växthus, paviljong, servicebyggnad etc. Ytterligare markområden för idrottsändamål inom det aktuella planområdet är svårt, eftersom det är en begränsad yta. Efter samrådet har diskussionerna varit att sprida fritidsverksamheterna över hela kommunen istället för att samla allt på sportcentrum. Börjar man göra avkall på något som finns på sportcentrum måste det ersättas med något annat utanför, eftersom det berörda området som verksamhetsområde är fullt. Planförslaget möjliggör därför att bygga på höjden för att på så vis få in fler aktiviteter.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2024-02-02

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i detta yttrande inhämtat de olika berörda verksamheternas synpunkter på planförslaget.

Tillägg: Till samhällsbyggnadsnämndens yttrande bifogas en karta som bilaga för att tydliggöra deras yttrande i och med den numrerade sammanställningen; se slutet av detta dokument.

Fastighet och service (i huvudsak fastighet med mark och exploatering)

Fastighet och service så som ägare och hyresvärd för de befintliga anläggningarna ser än idag ett behov av att tillskapa mer byggrätter och kan konstatera att det i planförslaget tillskapas byggrätt i mycket begränsad mån och att det inte bedöms uppfylla behovet. Den byggrätt som tillskapas är inte heller fullt genomförbar.

Plankarta

1 Beroende på vad ytan bakom macken ska användas till (se mer punkt 3), ser förvaltningen att in-/utfart till ytan skulle få en mer lämplig placering om man anlade in-/utfarten längre österut, på samma ställe som befintlig detaljplan anger.

Skulle det anses lämpligare med utformningen som är enligt samrådsförslaget, behöver z-området flyttas så att det stämmer överens med befintlig väg över fastigheten Vidar 2.

2 Om syftet är att behålla det befintliga grönområdet kan det vara PARK-mark, men om det är för att hantera dagvatten från kvartersmark bör det ändras till kvartersmark då det enligt kommunfullmäktiges beslutade dagvattenpolicy ska hanteras inom kvartersmark. Det ska belysas att det staket som idag sitter mellan kvartersmarken och PARK-marken längs med sträckan behöver flyttas om PARK ska bestå i planen. Gatuenheten anser att PARK-området bör tas bort.

3 Ytan bakom macken pekas i detaljplanen ut som en parkeringsyta och möjlighet till byggrätt med 6m totalhöjd och 50% byggrätt av fastighetsarean. Utvecklingsprogrammet (s.16) tillhörande planen visualiserar ytan som ett parkliknande område, vilket kan ifrågasättas om ytan ska vara kvartersmark, med undantag för de befintliga byggnader som finns i anslutning, eller allmän plats i sin helhet. Det finns berg i dagen (fornlämningar) i området vilket gör att kvartersmarken ändå kanske inte kan nyttjas oavsett planens medgivande.

4 TORG-ytan kan ifrågasättas ur ett driftsperspektiv då ansvaret faller på olika enheter inom kommunen att underhålla torgytan kontra de ytor som ligger på byggrätterna. Samtliga av dessa ytor underhålls idag i sin helhet av fastighet och service. Om torgytan ska bestå behöver den dimensioneras så att angöring av tunga transporter till A-hallen fortsatt kan göras vid den ramp som finns på västra sidan av byggnaden. Angöringsplatsen lyfts ingenstans i planhandlingen.

5 Område rörande plan syd, ishallen och gymnastikhallen, som föreslås medge 12 m i byggnadshöjd, en halv meter mer än befintlig plan. Fastighet och service bedömer att det inte är tillräcklig nytillkommen byggrätt. I området regleras inte exploateringsgraden. Det ger en osäkerhet på hur stor byggnation som faktiskt tillåts vid en bygglovsansökan.

6 Den yta som omfattar plan Nord, A- och B-hallen samt tennishallen medger 18m i totalhöjd. Befintlig plan medger 11,5m totalhöjd och det bedöms tvivelaktigt att de tillkommande 6,5m i bygghöjd ska möjliggöra en hållbar påbyggnad. För att utnyttja byggrätten bedöms att befintlig byggnation fullständigt behöver rivas och byggas om på nytt för att optimalt kunna nyttja de 18m som nu erbjuds. Den PARK-yta som pekats ut mitt i berörd byggrätt ifrågasätts av samma anledning som den PARK-yta som lagts ut längs med Gropbrovägen.

7 Byggrätten på utomhustennisplanerna är godtagbar för exempelvis klubbstugor, men det ska påpekas att ett utnyttjande av denna skulle innebära att fysiska spelplaner behöver tas i anspråk för att kunna utnyttja byggrätten och detaljplaneförslaget medger inte att dessa ersätts någon annanstans.

8 TORG-ytan med P-PLATS framför arenan försvårar inte bara drift och underhåll utan medför också begränsningar i användningen som pågår idag. TORG-ytan disponeras idag av KoF som i skrivande stund har ett utegym på platsen. Att omvandla ytan till allmän plats gör att området inte längre kan disponeras fritt av KoF som hyresgäst till fastighet och service. Därför föreslås att dessa ytor ska bestå som kvartersmark.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

9 Ytan har föreslagits som PARK-mark för att hantera dagvatten. Genom att anlägga parkmark enligt föreslagen omfattning tar man bort möjligheten att vända, för de bussar som i dagsläget parkerar längs med arenans norra sida. För att bussparkeringen fortsatt ska kunna användas behöver man lösa att bussarna kan vända alternativt köra runt. Förvaltningen förstår planskaparens intention med att få den tunga trafiken från området, men realistiskt sett så är det sporter med mycket och tung packning som utövas i arenan och intilliggande hallar och att barn och ungdomar, eller vuxna för den delen, skulle bära sin packning från Edsvägens angöringsyta ses inte som troligt. Förvaltningen önskar att det utreds bättre hur och var bussar i området ska kunna angöra och parkera.

10 Parkeringsytan föreslås göras om till en byggrätt med 6m i byggnadshöjd, vilket inte är tillräckligt utifrån de verksamheter som är tänkt i området. Området belastas av flera ledningsrätter som inte beaktas i plankartan och om man ska kunna nyttja byggrätten kräver det att man flyttar dessa ledningar vilket är en väldigt kostsam åtgärd. Frågan är om en byggrätt för annat än parkering här är lämpligt, med tanke på den parkeringsbrist som råder i området när det är många aktiviteter som pågår samtidigt. Fortsatt behöver beaktas de tunga transporter av livsmedel och transporter till Odenköket (utanför planområdet) och att parkeringsytan idag behövs för angöring till Odenköket ska vara möjlig. Gatan, som föreslås utan vändplan, bedöms inte vara tillräcklig för att angöring ska kunna göras på ett hållbart sätt. De tunga transporterna utom planområdet lyfts inte i planbeskrivningen.

11 Observera att området belastas av ledningsrätter som lämpligen inte bör gå där dagvattenhanteringen ska anläggas.

13 Den byggrätt som omfattar rugbyplanerna, gymnasiehallen och frigghallen är den egentliga byggrätten som skulle vara användbar i den riktning som var grunden för planförfrågan initialt. Det som talar emot denna byggrätt är att det finns ledningsrätt rakt igenom området som inte beaktas i plankartan, samt att befintliga spelplaner skulle behöva flyttas och planförslaget medger ingen annanstans att placera dem. En flytt av ledningar är en fördyrande kostnad i exploateringen. För att denna byggrätt ska vara möjlig att nyttja på ett funktionellt sätt behöver tillgängligheten beaktas. Förvaltningen har redan idag utmaningar med biltrafik till rugbyklubbens lokal och gymnasiehallen. Var har man tänkt att de som besöker dessa anläggningar ska parkera? En utbyggnad av dessa ytor genererar fler besökare och också fler bilar som ska parkera. Det framgår varken i planbeskrivning eller på plankartan hur man har tänkt kring angöring för området. Det ska också nämnas att exploatering av denna yta kan komma att medföra viss sanering då det kan förväntas att Ferrokalk finns i området eftersom det stöttes på i frigghallens byggnation.

14 Byggrätten som utifrån planförfrågans intention att bygga idrottsanläggningar bedöms inte som tillräcklig vad gäller byggnadshöjd och procentuell byggrätt. PARK-marken som är öster om byggrätten är opraktisk ur ett driftperspektiv och föreslås tas bort.

15 PARK-området på Torpagärdet tar inte hänsyn till befintliga förhållanden och att vidhålla PARK så som det är utformat i plankartan motverkar planförfrågans intention direkt. Den yta som ligger söder om fastigheten Tärnan 6 bör pekas ut som kvartersmark då det idag är en fotbollsplan som hyrs av kultur- och fritidsförvaltningen som i sin tur hyr ut planen till föreningar och deras verksamhet. Detta förhållande skulle behöva upphöra om PARK vidhölls. Det ska också tilläggas att det redan idag är stor konkurrens om tider på de fotbollsplaner som finns idag.

16 Den yta som ligger söder om fastigheten Tärnan 7 bör pekas ut som skolområde då det är en del av skolans skolgård. Skolgårdens storlek regleras i lag och kan inte tillgodoräknas på allmän plats PARK. GC-vägen som ligger inom skolgården föreslås pekas ut som z-område

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

i planen, då skolgården bör planläggas som kvartersmark. Resterande del av samma GC-väg, som går utmed södra fastighetensgränsen Tärnan 6 bör planläggas som GC-väg.

Generella synpunkter

För att återkomma till parkeringsfrågan som lyfts i utvecklingsprogrammet på s. 27 förklaras att ett parkeringsdäck under hallkomplexen kan nås från Brättevägen. Har en rimlighetsbedömning i storleken av investering för parkeringsgarage gjorts innan det förutsätts i ett dokument som ligger som bilaga till ett planförslag? Om det ens är tekniskt möjligt under befintliga hallkomplex som redan idag har källare bitvis, så skulle det vara en omotiverat stor investering. Förvaltningen önskar att det tillskapas möjlighet att eventuellt i framtiden bygga ett parkeringsgarage, då det vid större evenemang i området saknas parkeringsplatser.

Planförslaget är inte konsekvent vad gäller u-områden för ledningsrätter i plankartan. Generellt behöver befintliga ledningar ses över i området och tas i beaktande för de byggrätter som planläggs.

Utvecklingsprogram

s. 20

I utvecklingsprogrammet skriver man om gemensam odling. Det saknas beskrivning om huruvida kommunen ska anlägga och drifta dessa odlingar eller om det är föreningar som ska sköta om dessa. Vi ser ett bekymmer i att kunna styra drift och skötsel av sådana odlingar på allmän plats, då ansvaret faller över på kommunen om det inte sköts. Om föreningar ska hyra marken krävs att det planläggs som kvartersmark.

s. 17

Här har man ritat in en hundrastgård. Samhällsbyggnadsförvaltningen svarar återkommande på medborgarförslag om att anlägga hundrastgårdar i kommunens regi. Samhällsbyggnadsnämnden har hittills gett avslag på samtliga förslag. Därav bör inte en hundrastgård pekas ut på allmän plats. Illustrationen för hunden bör tas bort.

Generellt behöver utvecklingsprogrammet och plankartan stämma överens, så att det som står i utvecklingsprogrammet faktiskt kan genomföras. Även om utvecklingsprogrammet inte är juridiskt bindande och ska vara ett stöd för kommande planering, bör man vara tydlig med utvecklingsprogrammets intention.

Gatuenheten & Tekniska

Plankarta

E-område

De e-områden som finns utmärkta i plankartan bör var fler/större för att kunna klara av framtida krav.

Allmän plats

Inom plankartan finns det parkområden vi ej ser någon mening med att ha kvar. (2 och 14) samt ett större parkområde som hade vart bättre lämpad som skolområde. (16)

Vi anser även att de två gc-vägarna öster om arenan bör vara sammankopplade i sin användning. (12)

Den planerade fotbollsplanen på Torpagärdet kommer inte längre att vara bokningsbar för de klubbar som använder den i dagsläget, inte heller kommer de förslagna odlingslotterna på

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

parkmark kunna vara drivna av föreningar. För detta krävs att de förläggs på kvartersmark. (R)

För den gc-väg som planeras att knyta ihop hela området från öst-väst ses det gärna att den ritas ut med användningen gc-väg genom parken.

Snöröjningskostnader kommer att öka med detta planförslag. För att inte försvåra för snöröjare krävs att torgytor hamnar i samma höjdnivåer som gatuplanet. Även att Torgytorna är kvartersmark.

I dagsläget finns det möjligheter för bussar att parkera inom planområdet. Ca 10platser verkar försvinna. Dessa bussar kommer då behöva stå någon annan stans i staden, vilket skapar ett nytt problem någon annanstans.

Hur är det tänkt med dagvattenhanteringen? Ska det placeras pumpstationer.

Planbeskrivningen

Då parkmarken enligt planen ökar från ca 2 till 7ha påpekas det att det kommer att krävas stora investeringar samt ökade kostnader för driften.

På sidan 49 gällande drift av allmän plats önskar vi ett förtydligande angående de kostnader som kommer uppstå för gatuenheten vid utbyggnad enligt förslaget. Observera att enheten som ansvarar för drift av allmän plats benämns som gatuenheten och inte parkkontoret.

En tydlig kalkyl över de olika kostnader som förslaget medföljer behövs. (Investeringar, kapitaltjänstkostnader och drift.)

Ska utbyggnaden av den allmänna platsen i planen bekostas av gatuenhetens nuvarande investeringsbudget kommer det att äta upp stora delar av den. Investeringarna för denna plan bör ligga utanför ordinarie budget.

Ytterligare ett problem är att vi ej vet vilken nivå en utbyggnad kan läggas på då besked i frågan om driftpengar kommer i efterhand. Etapputbyggnad får ske när driftpengar inkommit.

Kretslopp och Vatten

Teknik, Vatten och avlopp

Gällande byggrätt på del av ODEN 1, befintliga kommunala huvudledningar för vatten och spillvatten korsar området, ledningsrätt 1580K-10/1997.3.

Gällande byggrätt på del av TORPA 1:2 väster om LÄRKAN 1. Befintliga kommunala huvudledningar för vatten och spillvatten korsar området.

VA-kollektivet skall inte ta några kostnader för flytt av befintliga ledningar.

Mikroplaster från konstgräsplaner får inte komma ut i den allmänna dagvattenanläggningen och recipienten, se dagvattenprogrammet.

Generellt gäller

Alla nybildade fastigheter skall ansöka om anslutning till den kommunala allmänna anläggningen. Anläggningsavgift debiteras enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa av förbindelsepunktens officiella förmedlande.

Gällande spillvatten så har huvudmannen inte skyldighet att ta emot spillvatten som i ej oväsentlig mån avviker från hushållspillvatten. Installationer av fett- och/eller oljeavskiljare kan krävas vid anslutning.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Gällande dagvatten skall Vänersborgs kommuns dagvattenprogram och dagvattenpolicy följas.

Vid förändringar av befintliga fastigheter med anslutning till den allmänna va-anläggningen skall fastighetsägaren anmäla detta till huvudmannen. Tillkommande anläggningsavgifter debiteras enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Kommentar

Bemötandet av ert yttrande sker utifrån respektive verksamhet för tydlighetens skull.

Fastighet och service

Planområdet är ett omvandlingsområde som planläggs utifrån att området ska transformeras till ett sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med inkluderade funktioner såsom kompletterande verksamheter, infrastruktur, sociala ytor, grönområden, dagvattenlösningar etc. Det innebär att det kommer krävas större ingrepp för att kunna genomföra de önskade åtgärderna. Det är inte ekonomiskt hållbart och försvarbart att planera utifrån hur det ser ut i dagsläget utan det krävs ett helhetstänk för att området ska kunna transformeras. Planförslag har lyft blicken och arbetat med att skapa ett sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med en bebyggelse som tillsammans med alla funktioner som finns i ett fungerande samhälle skapar ett tillgängligt, hållbart och attraktivt område. Det har lett till att planförslaget inte enbart har fokuserat på att nyttja marken effektivt, men också på höjden. Tanken är att träningsanläggningarna inte finns enbart på markplan utan också på andra, tredje och fjärde våningen. Det finns en tanke att erbjuda mindre sporter möjlighet att etableras på sportcentrum såsom kampsport, e-sport, dans etc. Det finns också tankar att skapa möjligheter för andra typer av besöksanläggningar som är lika väsentliga för lokalområdet. Inom planområdet rör det sig mestadels barn och ungdomar. Ur deras perspektiv, vilket har framkommit i barndialogerna, är det viktigt att det finns sociala mötesplatser där de kan träffa kompisar och över generationsgränserna, samtala, leka, träna m.m. Det gör att det inte finns mer byggbar markyta att anlägga ytterligare byggrätter utöver den nya längs Torpavägen. Inför granskningen har kommunen sagt att träningsmöjligheterna ska spridas över hela kommunen och inte samlas på ett ställe. Det är positivt, eftersom planområdet är ett begränsat område där allt får inte plats på marken eller höjden. Höjderna på planförslaget kan inte vara för påtagliga heller, eftersom det finns angränsande bostadsbebyggelse att ta hänsyn till. Dessutom finns det höjdbegränsningar i och med riksintresset för Försvarsmakten. Nya påtagliga höjder skulle också påverka stadsbilden negativt.

Plankartan kompletteras med ledningsrätter. De inom kvartersmark regleras med prickmark och u-bestämmelsen för underjordiska ledningar. Flytt av ledningar och förändringar av ledningsrätter kommer att ske för att möjliggöra planförslaget. Längs ytterkanterna av kvartersmarken finns det planlagt områden för att kunna anlägga ledningarna efter flytt.

Utvecklingsprogrammet tillsammans med övriga planhandlingar är grunden till projekteringen i och med dess beskrivning av visioner från kommunens

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

verksamheter har sammanställts. Det är fortfarande väsentligt i projekteringen att det sker ett verksamhetsöverskridande samarbete för att möjliggöra genomförandet av planförslaget. För att kunna omvandla det aktuella området är inte utbyggnad av befintlig bebyggelse det mest hållbara. När en detaljplan upprättas för ett område med intentionen att se över byggrätter för att göra området till en mer attraktiv, tryggare och estetiskt tilltalande plats behöver helhetsperspektivet inkluderas. Bygga ut det befintliga kan resultera i flera smala gränder, negativ påverkan på arkitekturen, parkeringsytorna riskerar att reduceras, ännu otydligare trafik, otryggare känslor av platsen etc. Under projektgruppsmötena har diskussionerna varit att det inte är aktuellt med utbyggnader av befintliga anläggningar utan det krävs en större transformering för att genomföra planförslaget.

Angående dagvattenhanteringen är kravet i den kommunala dagvattenpolicyn att *dagvattenhanteringen gäller inom allmän platsmark och kvartersmark* (s. 17). Det finns inget hinder från den kommunala dagvattenpolicyn eller lagmässigt att möjliggöra för dagvattenhantering inom markanvändningen [PARK] och inför granskningen också [TORG]. Enligt gällande regelverk går det inte att reglera dagvattenhantering på kvartersmark. Val av dagvattenanläggning styrs utifrån vad som önskas att uppnå och vilken föroreningsmängd som finns i det berörda delområdet inom planområdet. Kommunens policy nämner flera typer av anläggningar, vad dess syfte är och vilka synergier det finns med respektive såsom ur ett samhällsperspektiv samt ekonomiskt värde för plan- och närområdet. Dessa riktlinjer tillsammans med dagvattenutredningen som tillhör planförslaget får vara grunden till utformningen av planområdets dagvattenanläggningar. Kretslopp och vatten håller dessutom på med en förstudie rörande Tengrenstorp, vilket planområdet är en del i. Planförslaget utgår också från detta dokument.

Angående parkmarken, [PARK], längs Gropbrovägen är delar av den borttagen på plankartan till granskningsskedet. Planbestämmelsen finns kvar i de delar där det finns träd planterade. Syftet är också att öka antalet gröna kilar i sportcentrum för att öka ekosystemtjänsterna, försköna området och säkerställa dagvattenhanteringen. Detsamma gäller för övriga områden som regleras för park. Skillnaden är dock att parkmarken längs Edsvägen och vid Idrottshuset har regleringar rörande träd som anses vara bevarandesvärda. Regleringen av parkmark är dessutom väsentlig ur ett skyfalls- och översvämningsperspektiv. De hjälper till att hantera de större mängderna vatten och reducerar därför risken för översvämning. Hanteringen av vattnet blir också naturlig rent och infiltreras innan det når recipient, vilket inte sker idag.

Inom kvartersmark kan parkliknande anläggningar också iordningsställas. Det behöver inte enbart vara inom markanvändningen [PARK] eller [NATUR]. Därför är illustrationsplanen i Utvecklingsprogrammet överensstämmande med planförslaget. Planförslaget har en lägre regleringsgrad, vilket ökar flexibiliteten vid genomförandet av de önskade åtgärderna. För trender och ideal förändras med tiden och därför finns det en önskan att ha en öppenhet i användandet i planen än att hårt reglera planområdet. Därför regleras t.ex. inte byggrätterna i vissa delområden för att skapa denna flexibilitet att utforma det aktuella området utifrån de gällande förutsättningarna.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Fornlämningarna har till granskningsskedet lagts in i plankartan. Vid byggnation eller utveckling av utemiljön i närheten av fornlämningar står det beskrivet i planbeskrivningen att det krävs en anmälan enligt KML kap 2 till Länsstyrelsen.

Trafiken kommer nyttja den befintliga infrastrukturen som finns. Inför granskningen har arbetsgruppen för trafik arbetat att finna lösningar på att öka tydligheten. Det har arbetats med att visualisera hur de olika trafiklösningarna kan se ut och hur parkeringarna skulle kunna utformas. Antalet parkeringsplatser för bussar kommer inte att reduceras. Utifrån skisserna kommer de att utökas i antal. Utvecklingsprogrammet och planbeskrivningen redovisar illustrationer hur de olika parkeringarna skulle kunna utvecklas, få ett bättre flöde trafikmässigt och öka tydligheten för de olika trafikslagen. Byggrätten norr om arenan är inte syftet för en träningsanläggning utan kunna utveckla platsen med ett parkeringsgarage. Den har samma höjd som de angränsande skolorna för att inte störa stadsbilden. Ni hade en fråga om parkering och tillgänglighet till delområdet öster om Arenan. Plantekniskt finns det utrymme för parkering inom de givna markanvändningarna. För att möjliggöra dessa parkeringar sker i projekteringen när delområdet utformas. Planhandlingarna förtydligas angående angöringen till den östra delen av sportcentrumområdet. Det fanns också en önskan om att angöra till fastigheten Frigg 1 via Torpavägen. Planförslaget ger inga begränsningar till andra trafikslag att nyttja den, eftersom det är de lokala föreskrifterna som hanterar dess användningsområde. Idag är det en kollektivtrafikväg och tanken är att den fortsättningsvis ska vara det. Plantekniskt finns det inga begränsningar.

Den tekniska infrastrukturen och dess rättigheter behöver inte regleras inom allmän platsmark, eftersom syftet finns redan med att tillhandahålla den allmänna servicen. Inom kvartersmark ska det regleras utrymme för teknisk infrastruktur för att säkerställa allmännyttan och samhällets funktion. I och med de nya riktlinjerna gällande teknisk infrastruktur ska planhandlingarna inte visa vart de finns. Därför tydliggörs de inte i planhandlingarna. Utrymme för teknisk infrastruktur finns längs med ytterkanterna av kvartersmarken. För att transformera planområdet behöver den tekniska infrastrukturen flyttas för att möjliggöra de önskade åtgärderna. Det är för att kunna göra marken byggbar för en vidare exploatering. Det medför en kostnad som exploatören/byggherren får hantera.

Angående tillfartsvägen till centralköket har samråd skett med verksamhetschefen för att säkerställa att trafik till verksamheten fungerar optimalt. Verksamheten har inga problem med planförslaget. Enligt dem ska transporterna till dem vända inom deras egen fastighet. Att de inte gör det idag vet hon inte skälen till, men transporterna ska använda centralkökets fastighet och inte den allmänna parkeringen. Tillfartsvägen till verksamheten som är reglerad på plankartan ser de inga problem med. Verksamheten ser ingen problematik med ett parkeringshus på den allmänna parkeringen som planförslaget möjliggör för. Vid projektering ses det som positivt att de är en part i arbetet.

Möjliggörandet av en allmän skolgård som allmänheten får besöka när skolverksamhet inte är pågående har varit en nöt att knäcka. Samråd har skett

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

med flertalet kommuner och alla tillfrågade kommuner har genomfört det på olika sätt. Inför granskningen har skolgården blivit kvartersmark, men har ingen renodlad planbestämmelse för skola utan det blir besöksanläggning, [R_1] med innebörden lek och idrott. Motiveringen och betydelse av planbestämmelsen finns beskrivet i planbeskrivningen. I projekteringsskedet och anläggandet av skolgården/allmänna lekplatsen följa de riktlinjer och reglementen som finns rörande skolgårdens storlek, innehåll och utformning. Utformningen av skolgården/lekplatsen ska också utgå från barndialogerna som genomfördes inför samrådet. I barndialogerna har elever från den berörda skolan inkommit med förslag på dess utformning, se *Barnkonsekvensbeskrivningen*. Den nuvarande fotbollsplanen söder om Tärnan är också reglerad som besöksanläggning, [R_1], med en mindre byggrätt för service- eller föreningsbyggnad som delas med stadsodlingen som regleras med [L_1]. Driften och upplägget av stadsodlingen kommer ske utifrån kommunens riktlinjer. I planförslaget är det aktuella delområdet planlagd som kvartersmark, vilket gör att kommunen kan skriva avtal med föreningar/enskilda som vill odla i en färdigställd pallkrage. Grundtanken med stadsodlingen är att öka den sociala hållbarheten inom plan- och närområdet, vara en pedagogisk yta samt en mötesplats mellan äldre och yngre. Stadsodlingen kommer medföra en förbättrad livskvalitet och öka planområdets ekosystemtjänster.

Gatuenheten & Tekniska

Inför granskningen har stora delar av parkmarken längs Gropbrovägen blivit kvartersmark, [R]. De delar som fortfarande är parkmark innehar flera träd planterade. Dessa områden är viktiga för bland annat att försköna området, hantera dagvatten och öka ekosystemtjänsterna i sportcentrum.

Norra delen av Torpagärdet har inför granskningen ändrats till användning för idrott och lek, [R_1], samt stadsodling, [L_1]. Utifrån kommunens riktlinjer finns det möjlighet att hyra ut den befintliga fotbollsplanen till föreningar.

Kostnader för drift och genomförande har sammanställts i en kostnadskalkyl inför granskningen av kommunens park – och gatuenhet. De utgick från en modell som Göteborgs stad använder. Modellen uppskattar kostnaden för olika användningsområden och dess specifika funktioner, anläggningsområde, materialval etc. Sedan kan genomförandet ligga på olika kvalitetsnivåer beroende på investeringar, konjunkturläge och politiska beslut. Sammanställningen finns beskriven i planbeskrivningen under *Ekonomiska frågor*.

Parkeringsplatser för bussar kommer inte att försvinna från planområdet. Parkeringsplatser ingår i markanvändningarna som finns reglerade i planförslaget. Inför granskningen har planbeskrivningen och Utvecklingsprogrammet tydliggjort utformningen av parkeringsplatser med hjälp av illustrationer. Antalet parkeringsplatser reduceras inte utan ökar i antal.

Till planen finns det en dagvattenutredning som planförslaget har grundat sig på. Inför granskningen har Kretslopp och vatten påbörjat ett förstudiearbete som berör dagvattenhanteringen för Tenggrenstorp. Planområdet är en del av

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

det arbetet. Planförslaget utgår från förstudien och dagvattenutredningen. Planförslaget och Utvecklingsprogrammet nämner några av de åtgärder som kan genomföras för att säkerställa en naturlig rening och infiltration av dagvattnet. Åtgärderna kan dessutom vara en del av områdets översvämnings- och skyfallshantering såsom öppen dagvattendamm nedanför gymnasieskolan, krossdiken och permeabla markbeläggning.

Kretslopp och vatten
Den tekniska infrastrukturen behöver flyttas vid byggnation. Längs kvartersmarkens ytterkanter finns det utrymme när det blir aktuellt. Det är aktuell byggherre/exploatör som får betala för flytten.

Socialnämnden, daterat 2024-01-08

Socialförvaltningen ser positivt på detaljplanen. Miljö- och byggnadsförvaltningen har genomfört ett gediget arbete med planförslaget. De aspekter som socialförvaltningen ser som särskilt viktiga i sitt verksamhetsområde, så som barnperspektivet, tillgänglighet och trygghet, är välbeskrivna i planförslaget.

Kommentar

Tack för Ert yttrande!

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2024-01-23

Miljö- och byggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet. Planområdet ligger direkt sönder om centrala Vänersborg. Området består av sportcentrum i väster, Torpagärdet i öster och Torpavägen i mitten som delar upp området i två delar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. samt koppla samman de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, med varandra.

Planförslaget kommer möjliggöra för ökade säkerhetsåtgärder över Brätte- och Torpavägen för att öka tryggheten för gång- och cykeltrafikanterna samt möjliggör för hastighetssänkningar och en bättre tydlighet för fotgängare och cyklister. Barn- och utbildningsnämnden instämmer och vill framhäva vikten av ökad trafiksäkerhet då det är många barn och elever som rör sig i samt till och från området under veckans alla dagar.

Planförslaget bedöms skapa förutsättningar att utforma ett stort aktivitets- och rekreationsområde med en attraktiv miljö som lockar människor till platsen. Syftet är att skapa en miljö som är upplevelserik, återhämtande, mysig, lek- och fantasifull samt pedagogisk vilket skapar förutsättningar satt vilja befinna sig i området under en längre tid. Att skapa en attraktiv miljö kan också bidra till att öka integrationen genom att fler människor från olika delar av kommunen spenderar sin tid i området. Detta kopplar an till det arbete som pågår inom BRÅ och kommunens medborgarlöfte som syftar till att öka invånarnas trygghet och minsta brottsligheten. Tryggheten i området är, enligt barnkonsekvensanalysen, en viktig fråga för barn och unga. Om detaljplaneområdet är ett attraktivt område som lockar till liv och rörelse finns förutsättningar för att öka tryggheten på platsen. Barn- och utbildningsnämnden vill särskilt betona vikten av att insatser för ökad trygghet och trivsel genomförs i området.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Det finns en tydlig koppling i både planbeskrivning och utvecklingsprogram till barn och ungas behov genom den gedigna barnkonsekvensanalys som genomförts som en del av arbetet med detaljplanen. Generellt sett efterfrågar barnen fler möjligheter till olika fritidsaktiviteter i området (utöver det organiserade föreningslivet), platser för att utöva spontanidrott eller för att umgås med vänner och familj. Barn- och utbildningsnämnden anser att möjligheten till spontanidrott och tillgång till multiarenor är ett värdefullt inslag i närheten av skolor då det kan stimulera barn och unga till sig kan bidra till trygghet och trivsel. Som det ser ut idag får inte alla som vill plats för att utöva spontanidrott (exempelvis på Torpaskolans basketplan). Fler och större ytor för denna typ av aktivitet till barn- och utbildningsnämnden särskilt betona behovet av. Det skapar möjligheter till aktivitet och rörelse inte bara för skolans elever utan även för barn och unga boende i närområdet. Sambandet mellan barns och ungas hälsa och lärande som dubbelriktat vilket innebär att om man mår bra är det lättare att lära sig och när man lär sig kan det bidra till hälsa och välbefinnande för barn och unga att tillgodogöra sig utbildningen och må bra i sin vardagliga lär- och boendemiljö.

Kommentar

> Planförslaget skapar förutsättningar att utforma ytterligare område med spontanidrott där multiarenor är en av alla möjligheter som finns. Avsikten är att människor ska mötas över generationsgränserna. Förhoppningsvis möjliggör detta för en ökad jämlikhet i samhället gällande rörelse och fritid.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2024-02-02

Kultur- och fritidsnämnden anser att handlingarna i ärendet är bra och mycket väl genomarbetade. Nämnden vill särskilt påtala att barnperspektivet är ovanligt bra omhändertaget i den dialog och barnkonsekvensanalys som genomförts. Även utvecklingsprogrammet är mycket väl beskrivet.

De delar som tangerar nämndens ansvarsområden, folkhälsa, grönytor, gestaltning av det offentliga rummet, fornlämningar samt barnperspektivet finns med på ett bra sätt.

De förslag som finns med i detaljplanen avseende trafiksituationen är mycket viktiga och nämnden vill framföra att dessa bör behållas. Angöringsplatser, torgbildningar och möjligheter att omvandla p-platser periodvis är viktigt för ett tryggt och levande område runt om anläggningarna. Även tydliga entréer och tydlig skyltning ingår i detta paket av åtgärder för att förbättra den i dagsläget mycket röriga biltrafiken och parkeringssituationen.

Ambitionen att bygga samman de befintliga anläggningarna för att undvika otrygga korridorer och döda ”vrår” är viktig.

Förslaget till förändrad gång- och cykelväg öster om Arena Vänersborg är mycket viktig för kultur- och fritids dagliga driftverksamhet runt anläggningen.

I planbeskrivningen, sid 15, hänvisas till ”Program för fortsatt utveckling av sportcentrum” som togs fram av kultur- och fritidsförvaltningen 2017. Nämnden önskar påtala att punkten två, som anger ”bättre förutsättningar för fotbollen” inte längre är aktuell. Nämnden önskar inte peka ut någon specifik idrott och föreslår att det kommenteras i planbeskrivningen.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Kultur- och fritidsnämnden ifrågasätter den remsa av allmän platsmark vid Vänersvallen Syd som föreslås. Vad är syftet med denna parkremsa, kommer den att användas? Den hindrar möjligheten för utvecklingen av kringytor runt fotbollsplanerna som kan bli nödvändiga framöver, till exempel för granulatsäkrande åtgärder. Nämnden föreslår därmed att denna ”parkremsa” istället planeras som kvartersmark.

Kultur- och fritidsnämnden anser att förslaget till parkmark på Torpagärdet är bra men vill ändå poängtera att det utesluter en byggnation av ny simhall som är ett av föreslagen till placering i simhallsutredningen som ligger hos kommunstyrelsen för beslut.

Avseende bygghöjder så är de överlag tillräckliga för eventuell utveckling av anläggningsbeståndet, dock finns ingen byggrätt för befintliga belysningsmaster till fotbollsplanerna, dessa har en bygghöjd på 28 meter och kan vid utveckling av planerna kräva en höjd om upp till 42 meter. Detaljplanen behöver eventuellt justeras för att kunna medge belysningsmasternas bygghöjd så att befintliga master inte blir planstrida samt medge utveckling av anläggningarna.

Kultur- och fritidsnämnden ifrågasätter den text som finns i planbeskrivningen, sid 44, under rubriken ”Torg”. Där beskrivs en vision om fritidsgård/blackbox som behöver tas bort. Fritidsgård är ingen vision utan ett högst aktuellt pågående ärende hos kultur- och fritidsnämnden, med en påbörjad lokalplanering. Den utredda placeringen finns ej inom detaljplaneområdet och hela stycket föreslås därmed tas bort ur dokumentet.

Kommentar

Inför granskningen har dragningen av G/C-stråket öster om Arenan förändrats, men utrymme ska finnas för verksamhetens ishantering.

Planbeskrivningen revideras angående programmet om sportcentrumets fortsatta utveckling.

Inför granskningen har stora delar av parkmarken längs Gropbrovägen reglerats som kvartersmark för besöksanläggning, [R]. Det finns en remsa som fortfarande har regleringen [PARK]. Det beror på att det finns befintliga träd samt området anses vara god för naturlig infiltrering och naturlig rening av dagvattnet. Det ger också en försköning av sportcentrum och ökar ekosystemtjänsterna.

Angående höjderna på belysningsmasterna. Till granskningen har totalhöjden ändrats till nockhöjd som endast gäller för byggnader; dvs. byggnadsverk med tak. Förändringen sker, eftersom belysningsmasterna hade ingått i totalhöjden i och med att det klassas som en anläggning. Utifrån denna ändring möjliggörs generellt högre belysningsmaster. Dock får inte belysningsmasterna medföra betydande olägenheter för omgivningen.

Rörande ny simhall och eventuell placering på Torpagärdet har det skett dialoger och pågår fortfarande dess läge. I planarbetet har det framkommit inför granskningen att planförslaget inte ska möjliggöra för ny simhall på Torpagärdet utan ska utvecklas som en stadspark i ett hårt exploaterat område.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2024-02-07

Dagvatten och vattenskyddsområde
Det är positivt att planen möjliggör för omhändertagande av dagvatten lokalt genom fördröjning och rening. I dagvattenutredningen som tillhör planunderlaget fastslås att ”…avledning av dagvatten ej får anläggas utan tillstånd inom inre skyddszon /GÄVSO). Undantag gäller avledning från ytor som utgörs av tomtmark, lokalgator eller GC-vägar, det vill säga att avvattning från utredningsområdet inte kräver tillstånd”. Nämnden anser att ytterligare bedömning bör göras om huruvida dagvattenanläggningar i detaljplanen kräver tillstånd enligt föreskrifter för GÄVSO eller inte utifrån definitionerna för tomtmark och lokalgator. Detta kan göras i samråd med Miljö & hälsa.

Naturvård
Det är positivt och värdefullt att planen möjliggör för utveckling av grönstrukturen. Denna intention behöver framgå tydligt i syftet med planen och är ett viktigt bidrag till att uppnå naturvårdsstrategins prioritering om ekosystemtjänster och blågrön infrastruktur.

Ekosystemtjänster bör behandlas mer samlat och mer utförligt i planbeskrivningen.

Det krävs ett förtydligande av hur bevarandevärde träd skyddas i planen. Se över möjligheten att komplettera med planbestämmelser. Inom området finns flertalet trädrader som kan utgöra alléer och därmed omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Det är viktigt att även de trädrader som inte omfattas av biotopskydd (till exempel unga/nyplanterade träd) säkerställs genom planbestämmelser.

Belysningsfrågan i grönområden bör hanteras så att belysningen inte får negativa effekter för växt- och djurlivet.

Inom planområdet finns rapporterade fynd av invasiva främmande arter. Detta behöver hanteras i planbeskrivningen och hänsyn tas vid genomförande så att spridningen förhindras.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Kommentar

Ert yttrande som berör GÄVSO är inte aktuellt längre i och med att regeringen upphävde vattenskyddsområdet. Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om invasiva arter och ekosystemtjänster. Syftet i planbeskrivningen utvecklar resonemanget kring utveckling av grönstruktur.

De befintliga träden inom och längs sportcentrumområdet skyddas med planbestämmelserna [träd$_1$] och [a$_1$]. Planbestämmelserna innebär att enbart träd som är sjuka eller vållar fara får fällas och att det krävs marklov för trädfällning.

I *Utvecklingsprogrammet* finns det ett avsnitt om belysning. Meningen är att det inte ska vara en stark och uppåtriktad belysning utan den ska vara dämpad och låg. Frågan kommer att hanteras vidare i projekteringsarbetet.

ST1, daterat 2023-12-22

ST1, fastighetsägare av Vidar 2, vill för detaljplansområdet lyfta fram vikten av att infarten och utfarten till vår fastighet blir kvar på nuvarande läge och utformning. En förändrad in

och utfart till vår fastighet och stationsverksamhet skulle kunna påverka oss väldigt negativt. Som vi förstår det finns det intressen för att flytta infarten mer österut på Gropbrovägen, men det motsätter vi oss. Då det skulle innebära att infarten till vår fastighet och verksamhet hamnar på baksidan av vår stationsbyggnad vilket blir en klar försämring jämfört med nuvarande läge. För en bra gemensam lösning på markfördelningen som planeras för nya infarten till sportcentrum, ser vi att det är viktigt att det blir en bra lösning med en för vår verksamhet väl fungerande infart och utfart till fastigheten.

ST1 vill också tydliggöra att inget är klart i frågan gällande markfördelningen mellan ST1 fastighet Vidar 2 och kommunens angränsande fastighetsdel, men att båda parter har en bra samsyn och intresse i att lösa fördelningen så som beskrivits.

Kommentar

Planförslaget justeras så att in- och utfarten får den befintliga utformningen.

Vänersborgs gymnastikförening, 2024-01-16

Vänersborgs gymnastikförening är en av kommunens allra största ideella förening med dryga 900 medlemmar vilken inkluderar mängder av barn-, ungdom-, och vuxengrupper samt flera tävlingsgrupper i olika discipliner. Gymnastik i alla dess former är populärt, vilket föreningen gläds åt och är stolta över, men då nuvarande hallar är trånga finns inte möjligheten att möta uppintresseförfrågningar och starta nya grupper. Vidare upplever även tävlingsgrupperna idag en begränsning då dagens ytor inte möjliggör för träning och tävlande i enlighet med vad som önskas då det är många aktiva som ska samsas om halltider.

För att åtgärda problematiken har föreningen sedan tidigare lämnat in önskemål om att få bygga ut hallar vilket nuvarande plan ej medgett. Möjligheterna som ges med utökad byggrätt i aktuellt planförslag går med andra ord helt i linje med föreningens behov och framtidsvision varför föreningen ställer sig mycket positivt och vill verkligen trycka på att förslaget bibehålls.

De utbyggnadsmöjligheter som föreningen ser skulle kunna vara genomförbara är norr om de båda hallarna fram till parkeringsytorna samt den idag outnyttjade ytan mellan de båda hallarna.

Föreningen ställer sig också positiv till de åtgärder som planen föreslår i syfte att skapa en trygg utemiljö då det kvällstid kan upplevas obehagligt i området runt sportcentrum.

Kommentar

Kommunen har förståelse för Er situation. Planförslaget skapa möjligheter för föreningar att utveckla sin verksamhet. Det finns inom vissa delområdet möjlighet att bygga på våningar för att skapa förutsättningar till utveckling på det sättet.

Utemiljöns trygghet är lika viktig som möjligheterna att öka byggrätten. Det är primärt att barn och unga känner sig säkra och trygga när de rör sig i sportcentrum och på Torpagärdet. Detta är en frågeställning som arbetas med inom flera förvaltningar i den kommunala organisationen.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

HSB Brf Mimer, 2024-01-02

Brf Mimer består av 22 radhuslägenheter och ligger utmed Brättevägen, närmast granne till Idrottshuset A-hall, B-hall samt Vänersvallen nord.

Vid genomgång av detaljplanen samt efter presentationen vid samrådsmötet den 2023-11-30 framgår att en byggrätt för detta område ger möjlighet till en byggnadshöjd på 18 meter, dels för dagens A- och B-hallar samt för en fotbollsarena på nuvarande Vänersvallen nord.

Vi vill härmed tydligt protestera mot denna bygghöjd och en fotbollsarena på Vänersvallen nord!

- Denna byggnadshöjd skulle avsevärt försämra vårt boende vad avser ljus och sol. Samtliga 22 radhus har sina uteplatser mot väster. Detta handlar dock inte enbart om våra uteplatser, ljuset skulle heller inte nå in i våra radhus
- Denna stadsdel består av låga villor och radhus, våra radhus är byggda i mitten av 60-talet
- I planarbetet framgår tydligt att hänsyn skall tas till medborgarnas intressen!
- Vidare framgår av planarbetet att nya bebyggelsen skall anpassas till bostadsbebyggelse, infrastruktur och stadsbilden

Vi menar att om ovanstående skall beaktas bör det övervägas om inte en ny fotbollsarena kan och bör förläggas till Vänersvallen syd. Där skulle den dessutom passa in enligt ovanstående.

Uppenbara argument, inte minst ekonomiska, torde finnas i att planen föreskriver att en fotbollsarena skall uppföras vid syd. Hela det planområdet inklusive befintliga byggnader såsom ishallens västra vägg, läktare och baracker i sydväst är starkt i behov av upprustningar. Detta skulle kunna lösas i ett arenabygge som samtidigt på något sätt integrerar med ”handelsområdet” vid nuvarande Shells område och ger en attraktiv fasad från Gropbro-/Edsvägen krysset. En fotbollsarena vid syd skulle dessutom bättre använda de befintliga parkeringarna som finns vid bandyarenan, och avlasta parkeringsytorna vid Brättevägen.

Vänersvallen nord är uppenbarligen i ett bra skick och lagom stor för att härbärgera det divisionsspel fotboll som gäller idag samt skol-, barn-, och ungdomsturneringar. Detta bör hålla för planperioden på 10 år.

För området mellan Brättevägen och Vänersvallen bör planen mer fokusera på att skapa en attraktiv kombination av torg och parkutformning. En entré till Sportcentrum från centrumhållet.

Någon plats för ytterligare parkeringar för en större fotbollsarena finns inte här. Som plantexten säger är Brättevägen mycket hårt trafikbelastad och parkeringsytorna är ostrukturerade. Bilar backar rätt ut i Brättevägens köryta. Planen bör mer tydliggöra vad som skall vara parkerings- och körytor. Informationstavlor om parkeringar saknas i området så tillresanden skall kunna välja tillåtna parkeringar.

Planunderlaget som behandlas i Dagvattenutredningen är mycket intressant och berör oss i HSB Brf Mimer med adresser Brättevägen 22–64. Så även i fråga om spillvattensystemets kapacitet. Att som planen föreslår tillföra ytterligare byggnadsvolymer i sporthallen och

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

fotbollsarena Väst skulle ytterligare belasta ledningssystemen som idag är hårt belastade. Vid skyfall har vår förening drabbats av inträngande vatten i golvbrunnar och så har även delar av Sportcentrums byggnader drabbats. En utredning av dessa förutsättningar och risker torde vara nödvändigt, och talar ytterligare för att planen föreslår till en fotbollsarena syd.

Kommentar

Till granskningen har planförslaget reducerat höjden på bebyggelsen i norra delen av sportcentrum från 18 meter totalhöjd till 15 meter nockhöjd. För att planförslaget ska harmonisera bättre med omgivande bebyggelse. Kommunen har upprättat sol- och skuggstudier för den önskade exploateringen för att synliggöra de effekter som kan uppstå vid genomförandet av planförslaget. Analysen visade att närliggande bebyggelse inte påverkas nämnvärt av den önskade exploateringen. Planbeskrivningen kompletterades med information från analysen. Analysen finns också som tillhörande material till planhandlingarna.

Aktuell placering för ny fotbollsarena har inte förändrats till granskningsskedet utan har samma möjligheter i den norra delen som det var under samrådet. I den södra delen har det blivit aktuellt med en annan etablering som kommer medföra startskottet för utvecklingen av sportcentrum.

Planförslaget kommer använda befintlig vägstruktur. Utifrån de önskade åtgärderna krävs det inga ytterligare förändringar som kräver större fysiska åtgärder. Utan vid genomförandet av planförslaget får kommunen arbeta med att tydliggöra trafiken med vägmarkeringar, väg- och informationsskyltar, övrig utformning etc.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Brf Ängsvallen, 2024-01-15

Samlingsplats hörnet bussgatan, cykelgatan Kastanjevägen-Flanaden ”cafét” toaletterna är inte bra placerat.

Toaletten ”mitt i” ligger inte mitt i, sportcentrum har sina toaletter under deras öppettider så den behöver flyttas.

Förslag från oss är att toaletter placeras vid gemensam odling / spontanidrott i stället.
Det finns risk för att det kommer att bli fel folk som kommer hålla till vid denna samlingsplats. Om det kommer att vara både mat, samlingsplats och toalett.

Lekplatsen som ligger vid Flanaden 6, 14 ligger för nära huset. Ska något ligga där får det var något som inte för så mycket väsen.

Något behöver göras åt bussgatan för det kör VÄLDIGT mycket privata bilar och lastbilar på den.

Tydliggöra att det bara är bussgata och INTE bil, ingen bil överhuvudtaget.

Behöver veta vad det kommer bli för belysning pga att det finns sovrum mot grönområdet. Och också bollplansbelysningen beroende hur den är riktad och tid den lyser. Och belysning större plats (bollplansbelysning) vid ruggby plan, bussgata och cykelvägen Flanaden och Kastanjevägen.

Dagvattnet som är bakom Flanaden speciellt i slutet av området behöver ses över.

Positivt:
Hundrastgården på Torpa området är bra placerad.

Kommentar

Vid projektering av Torpagärdet kommer det utföras dialoger med de närboende för att säkerställa delaktighet i planområdets utformning och placering av aktiviteter och funktioner.

Dagvattenhanteringen är en väsentlig fråga som bör hanteras vid genomförandet av planförslaget. Hanteringen och förutsättningarna beskrivs i den tillhörande *Dagvattenutredningen* för planområdet.

Torpavägen kommer fortsättningsvis enbart vara för kollektivtrafiken. I genomförandet av de önskade åtgärderna kommer utformningen av Torpavägen ses över.

Privatperson 1, daterat 2023-11-23

Som någon som tillbringat större delen av sitt liv på Sportcentrum både som aktiv, åskådare och elev vill jag bara framföra följande synpunkter:

Förslagen är jättebra! Kommunen och stadsarkitekterna har verkligen förstått vad problemen varit i dessa båda områden genom åren och det är verkligen positivt att man nu tar tag i det. Sportcentrum och Torpagärdet är inga trevliga områden att röra sig i och har varit så i minst 30 års tid. Det har investerats mycket pengar i anläggningarna men man har helt ignorerat området som helhet och det har skadat Sportcentrum.

Vänersborg har en möjlighet att med detta förslag skapa ett område som är i princip unikt i sitt slag, åtminstone i Västra Götalandsregionen. Sportcentrum kan bli ett landmärke och stärka stadens varumärke rejält.

Vill uppmana Vänersborgs kommun att våga genomföra denna satsning, och inte låta det stanna vid fina tankar och visioner som så många gånger. Det kommer givetvis kosta pengar men i gengäld kommer det att lyfta hela staden, och göra området så mycket trevligare, modernare och tryggare att vistas i för oss som spenderar mycket tid där.

Jag har bott i många städer i mitt vuxna liv och det som utmärker medelstora städer som Varberg, Falkenberg, Trollhättan är att de vågar satsa på att höja livskvaliteten för stadens invånare - och de belönas i princip alltid med en mer levande stad, mer levande områden och en positivare bild av staden i både invånarnas och turisternas ögon.

Vänersborgs kommun behöver göra samma sak och Sportcentrum är en utmärkt plats att börja på.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar till sig det Ni nämner i yttrandet.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Privatperson 2, daterat 2024-01-15

Jag har tagit del av förslaget till Detaljplan, utvecklingsplan och barnkonsekvensutredningen och vill lämna följande synpunkter/förslag:

Sid 10 näst sista stycket har ett felaktigt påstående att det inte finns någon asfalterad stig. Det gör det i förlängningen av Nämndemansgatan. (s 29) Den passagen har många gång- och cykeltrafikanter. Personer stiger av och på bussen vid Rådmansgatan och sneddar över ödetomten/östra skolan och sen via Nämndemansgatan in i området Flanaden. Stigen är dålig, ojämn, inte upplyst, den ligger för lågt eller har för dålig avrinning i närheten för efter mycket regn blir den översvämmad närmast Flanaden där staketet börjar (både utanför och en bit in mellan staketet). Människor lägger ut stenar, bräder för att kunna passera. Eftersom alla passager vid husen bredvid av är blockerade av höga staket, låsta grindar är detta ett problem som behöver lösas. Det luktar även avlopp där ibland, vid det barriärskapande staketet.

Jag vet att det inte hör till planområdet men tryggheten i området skulle öka om husen som vetter mot Torpagärdet förses med altandörrar och uteplatser (för de lägenheter där det ryms inom deras fastighet). Det skulle också öka tryggheten på gärdet om fler personer vistas ute på den sidan av husen. Uteplatserna skulle också förebygga att passerande kommer alltför nära lägenheterna. Staket och de låsta grindarna mellan övriga husen som vetter mot Torpagärdet behöver tas bort för att ”befolka” Torpagärdet och länka samman olika stadsdelar.

Upptrampade genvägar över gärdet bör permanentas eftersom det är där folk vill gå. Bättre att låta människor göra genvägar där de vill gå innan man bestämmer exakt var stigarna ska gå.

S 30 Det är viktigt att göra det lättare att gå och cykla än att ta bil. Det ska vara lätt att göra rätt. Solcellstak över cykelparkeringarna och att dessa lokaliseras nära besökslokalerna stimulerar till ökad användning av cykel vintertid.

S 36 Den mindre fotbollsplanen längst till öster på Torpagärdet är sank och blöt vissa årstider, den behöver höjas upp om den fortsatt ska vara sportyta.

S 37 Angående typer av träd och buskar. Det är viktigt att satsa på dels sälg/vide som tidigt på våren är viktig pollenkälla för bin och andra pollinerare samt rönnar för fåglarna som gillar bären på höst-vinter. Men också viktigt att plantera träd för oss människor med ätbara blommor och frukter, såsom äpplen, plommon, päron, fläderbuskar, vinbärsbuskar, krusbärsbuskar, kvitten. Det vore trevligt med fågelholksväggar, bihotell samt rikligt med växter som pollinerarna gillar.

S 43 Klimatsmart i alla led – Lokalproducerad el. Det anges att ”Frågan hanteras inte i detaljplanen”. Men texten innehåller förslag på det och jag tycker att det bör lyftas fram och också installeras på alla nybyggnationer och där det är lönsamt och tekniskt möjligt på befintliga byggnader. Samma gäller renare och smartare energi som också bör lyftas in, bl.a. laddstolpar och åtgärder för att minska privatbilismen.

S 51 Det talas under rubriken fastigheter och rättigheter om nya bostäder men det framgår inte i planen om det ingår någonstans eller inte. Grönytor bör inte tas i anspråk för nya bostäder. Det är viktigt att det finns parkområden inom 300 meter för alla och att den totala

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

grönytan i staden inte minskar. Staden behöver plantera mera träd för att fördröja och dämpa effekter vid störtregn och ge skugga vid värmeböljor.

Det är viktigt med tak till skydd mot regn vid torgen och grillplatserna. Eftersom många trångbodda bor i närheten är det extra viktigt just på Torpagärdet så att man kan tycka det är bra att vara ute även när det regnar. Aktivitetsplatser kan förses med sällskapsspel. Laddmöjligheter för mobiler vid t.ex. grillplatser med solcellstak.

Utvecklingsprogrammet
Utvecklingsprogrammet låter positivt till den största delen. Följande kommentarer kan göra den bättre.

Jag saknar en idébeskrivning över tänkbara motionsslingor (med olika längder) som fortsätter och anknyter till andra stadsdelar. Det är sällan man ser löpare inne i Vänersborg i så fall endast längs kanalen och stigarna vid Skräcklan och Holmängen. Det behöver utvecklas och tydliggöras i andra delar av staden.

Eventuella odlingsområde behöver vara försett med vattenpost/-er så att det blir rimligt att odla. Försöket på Östra Skolans tomt för ett antal år sedan var alldeles för dyr avgift på. Det är inte rimligt att betala 200 kr/år för en enda pallkrage.

Alternativet med solcellstak över cykelställ och parkeringsplatser bör installeras.
Alla nya byggnader bör vara nollenergibyggnader eller plusenergibyggnader. Installera solceller på Arenan på ett nytt och rejält tak och/eller på väggarna. Det är stora ytor som skulle hjälpa till att finansiera lånen och minska andelen köpt el.

Busshållplatser på Torpavägen-Gropbrovägen bör inte flyttas till torget mitt för torpagärdet. (Det står i och för sig inte att den hållplatsen vid Torpahallen ska bort men det är inte rimligt med tre hållplatser så nära varandra). Det är viktigt för äldre och funktionshindrade personer att det finns busshållplats nära livsmedelsbutiken på Torpa.

Kommentar

Angående byggnaderna som vetter mot Torpagärdet ingår de inte i planområdet. Fastigheterna ägs av Riksbyggen, vilket bör få Ert förslag på utveckling av fastighetsbeståndet. Kommunen har gärna dialog ifall Riksbyggen vill diskutera och införliva förslaget.

Kommunen kommer att se över de befintliga stigarna när det är dags för projektering av planområdet. Detta kommer att ske etappvis med delaktighet av närområdet och övriga intressenter. Vid skapandet av ett attraktivt område för rekreation och aktiviteter med flera funktioner som exempelvis hur solcellstak över cykelparkeringar ska se ut, hur stor andel av blommade buskar och träd det ska vara, takens utformning över grillplatser, specifika dragningar av motionsspår etc. sker i projekteringsskedet. Skälet till det är att en detaljplan kan ta fem, tio, tjugo eller femtio år innan den genomförs. Under den tiden kan det ske förändringar och nya trender tar fart.

En översyn kan komma att ske rörande busshållplatserna. Dialog sker med Västtrafik och inget är bestämt ännu. Arbetet kommer i ett senare skede studeras utifrån olika aspekter såsom områdets rörlighet och utveckling.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Privatperson 3, daterat 2024-01-15

Vi har läst er detaljplan för bygget av sportcentrum och motsätter oss höjden på fotbollsarenan. Vi vill inte ha en 18 meter hög vägg utanför vår uteplats då den kommer korta ner våra soltimmar. Vi vill inte heller se en hög vägg när vi kollar ut från vårat vardagsrum och när vi är ute på tomten. Det finns lämpligare ställen att ha den där den inte stör de som bor i Vänersborgs kommun. Exempelvis vid bensinstationen Ingo.

Finns möjlighet att bygga arenan så att den är nedsänkt under mark helt eller delvid? Vi tänker även på att vägen utanför oss redan är tungt belastad. Den kommer bli mer belastad om arenan byggs här. Sen är vi några barnfamiljer i området. Ljudvolymen kvällstid är redan hög med jämna mellanrum, den kommer bli högre och oftare om en ny arena hamnar här, vilket kommer störa barnen som bor i området.

Kommentar

Inför granskningen har höjden förändrats från 18 meter i totalhöjd till 15 meter i nockhöjd. Så det är en mindre reducering sedan samrådet. Till granskningen har kommunen upprättat sol- och skuggstudier. Analysen visar att den närliggande bebyggelsen inte påverkas nämnvärt av de önskade åtgärderna. Se tillhörande material till planhandlingarna. Planbeskrivningen kompletterades också med ett avsnitt rörande sol- och skuggstudien.

När det blir aktuellt med att anlägga fotbollsarenan kommer olika utformningsförslag att utredas. Kommunen tar till sig av Ert förslag att fotbollsarenan nedsänkt.

Privatperson 4, daterat 2024-01-15

Jag och min sambo vill lämna yttrande med synpunkter på förslaget angående kommunens detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet. Synpunkterna baseras på information vid ett möte den 7 december 2023 med styrelsemedlemmar samt boende från brf Ängsvallen som anordnats av Vänersborgs kommun med syfte att göra en invånardialog. Överlag är vi positiva till detaljplanen och syftet med att binda samman de båda områdena på ett bättre sätt. Vårt yttrande och synpunkter gäller detaljplanen kring Torpagärdet och dess planerade stadspark.

Okänt avstånd från stadspark till fasaden längs med Flanaden och Ängsvallens fastigheter

Då detaljplanen är ett förslag framkommer det ännu inte med tydlighet hur nära anläggningar som en eventuell bollplan och/eller lekplats samt cykelbanor och promenadstråk i den tilltänkta stadsparken kommer att placeras i förhållande till fasader och byggnader längs med Ängsvallens fastigheter.

Boende med lägenheter som vetter ut mot ängen har fått ånjuta ett bestående lugn under lång tid. Därför finns det en övergripande oro hos mig och min sambo, samt även övriga boende som var med på mötet, att platser för aktiviteter samt cykel- och/eller gångbanor ska anläggas allt för nära fasaden.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Cykel- och gångbanor för nära fastigheterna
Vad gäller cykelbanan ansågs detta enligt den nuvarande detaljplanen att hamna längre bort från byggnaderna på Flanaden och de boende. Det är därför vår förhoppning att det kommer att anläggas på detta sätt.

Just nu finns det en lite vall ca tre meter från fasaden som löper längs med ängen. Enligt styrelsemedlemmar på mötet den 7 december tillhör marken brf Ängsvallen ca fyra-fem meter från fasaden. I så fall är det vår önskan att denna mark och detta avstånd bibehålls vad gäller vägar och stigar. Övriga detaljer som växter och planteringar i samband med en s.k. grönstruktur anser jag vara välkommet närmare fasaden. När denna synpunkt togs upp under invånardialogen sade representanter från kommunen att det går att uppföra grönstrukturer som naturlig gräns som inte hindrar men som inte heller uppmuntrar till närmare aktiviteter som kan uppfattas som störande för oss boende.

Aktivitetsplatser för nära fastigheterna
Vad gäller förslag på platser för aktiviteter såsom bollplaner och lekplatser finns det en oro även här att dessa kommer placeras alltför nära fasaden på Flanaden. Enligt förslaget fanns det tankar att dessa kan planeras runt omkring hos boende på hörnet av Flanaden 14 och kringliggande lägenheter. En oro är att dessa aktiviteter kommer att uppfattas som störande särskilt på kvällstid då sådana öppna anläggningar troligtvis kommer att kunna utnyttjas dygnet runt.

Kommentar

Kommunen har full förståelse för er oro!

Steget efter detaljplanearbetet är projektering. I det skedet kommer kommunen ha dialoger med närliggande verksamheter och närboende för att skapa ett område som blir attraktivare och tryggare. Under dialogerna kommer det vara specifika diskussioner om placeringar, estetik och vilka funktioner som ska finnas. Det kan exempelvis vara belysning, dragningar av stråk, placeringar av olika aktiviteter, trygghet, avstånd mellan stadspark och befintlig bebyggelse etc.

Er reflektion angående ljudnivåer är korrekta. Det kommer bli mer högljudd än innan på Torpagärdet. Kommunen hoppas att stadsparken kommer locka till sig människor att vilja besöka parken för dess funktioner och miljö. Det kan säkerligen uppfattas som störande i början, men i det längre loppet kanske ett trevligt ljud när synen av ett område där människor trivs träder fram. Det finns flera sätt att arbeta för att reducera ljudnivåerna och det är en dialog som Ni får ha med er fastighetsägare, eftersom kommunen inte äger marken som vetter mot Torpagärdet.

Kommunens vision är att skapa ett område där människors vill vara och mötas. Öka jämlikheten rörande fritid och rörelse bland barn och unga, men även för de vuxna.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Privatperson 5, daterat 2024-01-16

I ert förslag till detaljplan skriver ni följande:
”I samband med detaljplaneläggningen ses också parkeringsplatserna, trafikflödet, kollektivtrafiken, den gröns infrastrukturen, utemiljön samt möjliggöra för en ökad trygghet inom och utanför planområdet över.”

Jag är fundersam på om ni kommer att kunna möjliggöra ökad trygghet samtidigt som trafikflödet kommer att öka. Idag är det en ganska osäker trafiksituation kring arenan och idrottscentrum. Vintertid stängslas den enda s.k. trottoar/gångväg från gymnasiehallen förbi arenan pga. Rasrisk snö från arenas tak. Som cyklist och fotgängare så får man tyvärr samsas med bilar på parkeringen och tillfartstrafiken för att kunna nå andra sidan av parkeringen. Det finns idag ingen cykel eller promenadväg från gymnasiehallen till Edsgatan/Brättehallen vintertid.

Det är en ganska ansträngd trafiksituation vid matcher och evenemang. Här behöver en ni göra en bättre lösning på trafiksituationen.

Kommentar

Inför granskningsskedet har kommunen arbetat ytterligare med trafikfrågan. I och med att befintlig infrastruktur används kommer det krävas en ökad tydlighet med vägmarkeringar, vägskyltar, övrig utformning etc. Det kommer att ske en ny dragning av G/C-stråk öster om Arenan för att säkerställa förbindelsen söderut.

Persontrafik inom sportcentrum kommer att ske för att säkerställa tillgängligheten för besökare som behöver parkera utanför entréer av olika skäl.

Privatperson 6, daterat 2023-11-20

Multiarena med plastgolv på torpaskolans skolgård.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar till sig önskemålet.

Privatperson 7, daterat 2023-11-22

Eftersom ni fick för er att riva Hallevi skulle ni kunna tänka till lite och bygga en riktig simhall.

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar till sig önskemålet.

Privatperson 8, daterat 2023-12-03

Vi behöver mer isyta för hockeyn. Det är väldigt mycket barn och ungdomar. En stor tjejidrott håller på att växa fram. Men vi har inte tider så det räcker för alla och växt ur hallen. Många andra mindre föreningar i andra kommuner har 2 ytor att träna på.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Vänersborg behöver verkligen det! Finns stora möjligheter ihop med befintlig hall, det bör tas med i planeringen! Även genomfart för ungdomar bör flyttas. Det händer alldeles för mycket bråk, onödig förstörelse och stölder. Kvällstid vågar vi inte ha barnen ute väntandes på skjuts. Flertalet gånger får vi vuxna stå emot ungdomsgäng vilket inte alltid känns tryggt och säkert! Då har vi barn i närheten och det är ett stort problem.

Kommentar

Kommunen tar till sig ert yttrande! Kommunen arbetar med trygghetaspekterna i flera sammanhang. Ert yttrande har sänts vidare till berörd verksamhet som hanterar trygghetsfrågorna.

Planförslaget ger möjligheter till utveckling av fritidssysselsättningar. Berörd verksamhet som arbetar med föreningslivet har fått ta del av Ert yttrande för att på så vis få vetskap av de behov som finns angående isyta.

Privatperson 9, daterat 2023-12-04

Önskas boxningsgym

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar till sig av önskemålet.

Privatperson 10, daterat 2023-12-30

Önskas mer finare hallar

Kommentar

Tack för ert yttrande! Kommunen tar till sig önskemålet.

Ställningstaganden

- Planbeskrivningen revideras utifrån yttranden bland annat angående transporter, avlastningszoner och plankostnader.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om Idrottshuset och dess kulturhistoriska värden.
- *Utvecklingsprogrammet* revideras rörande syftet, idébeskrivning, belysning och visuella skisser.
- Planförslaget revideras angående trafik, parkering, G/C-stråk, stadsodling, allmänna skolgården samt in- och utfart till den nya byggrätten öster om Torpavägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med illustrationer över trafiklösningar, utformningar över parkeringsområden, stråk, entréer etc.
- Plankartan byter ut totalhöjden mot nockhöjd för att möjliggöra belysningsmaster utan att behöva reglera dess totalhöjd.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Planarkitekt
2025-05-26

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

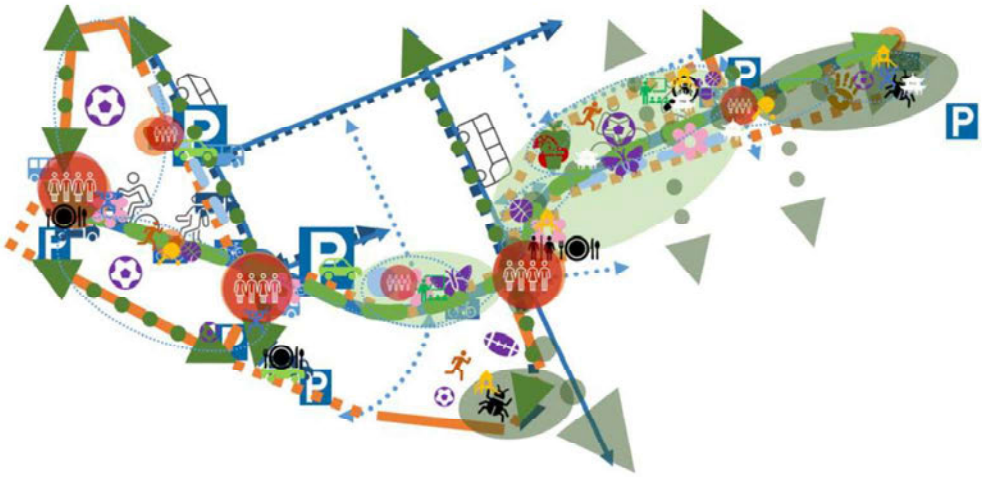
Bilaga 1, Karta till samhällsbyggnadsnämndens yttrande

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990155

Vänersborgs kommun

Sportcentrum och Stadspark Torpa

UTVECKLINGSPROGRAM med funktions- och gestaltningsprinciper



Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Innehållsförteckning

Bakgrund 4
Syfte 5
Tidigare analyser och utredningar 6
Sammanfattande analys 8
Visionen 10

Funktions- och gestaltningsprinciper 11
- Inbjudande rum 12
- Liv och rörelse 18
- Tydliga flöden 23
- Översiktlig parkering 27
- Belysning och skyltar 31
- Rik grönstruktur 34

Enskilda områden 39
Illustrationskarta 44
Förslag på etapper 45

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Antagen	Antagen av
Utvecklingsprogram som tillhör DP sportcentrum och Torpagärdet	Utvecklingsprogram för Sportcentrum och Stadspark Torpa	Skriv ÅÅÅÅ-MM-DD och ev. §	Skriv i organ eller beslutsfattare
Dokumentägare	**Dokumentansvarig**	**Reviderad**	**Giltighet**
Miljö- och byggnadsförvaltningen	Stadsarkitekt		Tills vidare

Dokumentinformation	Diarienummer
Långsiktig utveckling av utemiljöer i Sportcentrum och Torpagärdet	PLAN.2020.2

Ämnesområde	Intranät	Hemsida
Stadsutveckling	☒	☒

Andra styrande dokument som omnämns
Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön (KF, 2023-02-15, § 4)

Ärkom 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Bakgrund

I många år har Sportcentrum utvecklats främst med utgångspunkt i idrottsföreningars specifika behov av hallar, anläggningar, lokaler och parkeringar. Området har successivt fyllts på utan någon övergripande långsiktig idé eller hänsyn till de omgivande stadsrummens struktur. Över tid har en miljö skapats som upplevs otydlig och otrygg.
Även Torpagärdet är ett område utan gestaltningsidé och sammanhang. Den stora grönytan upplevs som en barriär mellan stadsdelarna och som en otrygg miljö.
Otryggheten, brist på plats för nya lokaler och idrottsanläggningar samt kommunens visioner om ett hållbart liv i Vänersborg har genom åren resulterat i flera dialoger, utredningar och rapporter. I samband med en ny detaljplan för området har en arbetsgrupp med representanter från Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen och Miljö- och byggnadsförvaltningen tagit fram följande utvecklingsprogram med funktions- och gestaltningsprinciper för att knyta ihop de tidigare arbetena och belysa hur den fysiska miljön kan fungera och principiellt gestaltas med fokus på ekologisk och social hållbarhet.

Markeringen visar områdets placering i staden

Området omgärdas av bostadsområden i södra, östra och norra delen där även ett flertal skolor ligger i direkt anslutning. Områdets västra del (Sportcentrum) domineras av sporthallar, arenor och bollplaner. Den östra delen (Torpagärdet) är ett grönområde som används delvis som skolgård.

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Syfte

Utvecklingsprogrammet syftar till att:

- visa en helhetsbild över området och dess komplexitet,
- beskriva vilka grundläggande funktioner som ska uppfyllas i området,
- vara grunden till förslag på byggrätter, byggnadshöjder och användnings-ändamål för både kvartersmark och allmän plats inom ramen för detaljplaneringen,
- vara ett pedagogiskt verktyg för att förstå och jobba med de komplexa anspråken som ställs på utvecklingen av området över en lång tidsperiod och
- vara ett stöd för budgetering, utformning och genomförande av åtgärder på allmänna platser.

Dokumentet ska fungera som stöd vid planering, projektering och aktivering av byggnadsverk och utemiljöer.

Programmet ska läsas som en checklista över funktioner som alla framtida åtgärder inom området så långt som möjligt ska ta hänsyn till för att området på lång sikt utvecklas i sin helhet enligt det som beskrivs under rubriken *Vision*. Målgruppen är politiker och tjänstemän inom kommunal och regional sektor samt upp-dragstagande aktörer och kommunens invånare.

Vy över del av Torpagärdet ner mot Sportcentrum och Arenan

Till skillnad mot ett gestaltningsprogram syftar utvecklingsprogrammet i första hand på att visa upp möjligheter snarare än att föreskriva åtgärder efter en konkret estetisk målbild.

Utvecklingen av området kommer att ta en lång tid och i dagsläget är det fortfarande oklart vilka ekonomiska resurser som kan läggas på detta. Det är dock onekligen att området behöver lyftas och vilka som är de kritiska aspekterna.

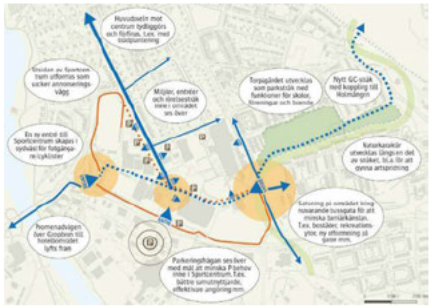
Utvecklingsprogrammet ger förslag och idéer för ett helhetstänk på vägen framåt. Det är tillåtet att avvika från programmets rekommendationer om det sker medvetet genom en avvägning mellan nyttan och konsekvenserna ur ett hållbarhetsperspektiv.

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Tidigare analyser och utredningar på plan-området

Planområdet har sedan tidigare analyserats och dialoger har genomförts för att utreda utvecklingsbehovet av Sportcentrum och Torpagärdet. I detta avsnitt sammanställs mycket kortfattat resultaten som de allra flesta av funktions- och gestaltningsprinciperna baserar på. Självklart ligger principerna i linje med de övergripande nationella och internationella målen för hållbarhet och principerna för gestaltade livsmiljöer.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön (2023)



Övergripande strategier för Lyckhem avseende Sportcentrum och Torpagärdet är att stärka kopplingen till centrum via Brättevägen, utveckla områdesentréerna vid Edsvägen, Gropbrovägen och Torpavägen, koppla ihop stadsdelarna med ett förbättrat gång- och cykelnät samt utveckla de gröna värdena på Torpagärdet och generellt ta stor hänsyn till stora skyddsvärda träd.
De områdesspecifika rekommendationerna är att skapa en attraktiv entré till staden vid Edsvägen/Gropbrovägen genom en gestaltning av Sportcentrums "utsidor", att värna om fornlämningarna i området, att utveckla Torpagärdet till en park med stora sociala och ekologiska värden samt utreda möjligheten för ny bebyggelse på området norr om ställverket. Parken bör i samband med södra Torpavägen fungera som en spridningskorridor mellan grönområdena i Holmängen och Fridhem.

Program för fortsatt utveckling av Sportcentrum 2017–2027 (2017)

Kultur- och fritidsnämnden antog programmet 2017. Enligt programmet ska Sportcentrum vara en levande och inkluderande mötesplats som utvecklas med fler byggnader och anläggningar för aktivitets- och idrottsändamål som exempelvis olika hallar, bollplan och aktivitetshus. I programmets fokus står föreningsidrotten men även spontanidrott, lek och vistelse, ökad tillgänglighet för kollektivtrafik, tydliga entréer och stråk samt en bättre grönstruktur ses som viktiga faktorer för områdets funktion. Behovet av bilparkering belyses inte i programmet, däremot behovet av ett sammankopplande gång- och cykelstråk mellan Edsvägen och Tärnanskolan.

Förstudie gällande utveckling av Sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborg (2020)

Förstudierapporten gjordes av Miljö- och byggnadsförvaltningen inför beslut om uppdrag att ta fram en ny samlad detaljplan för området.

Rapporten belyser förutsättningar och utvecklingsidéer i området uppdelat i 12 delområden utifrån bland annat två dialogvandringar med representanter från föreningar, skolor, boende och diverse kommunala tjänstepersoner från olika förvaltningar. Sammanfattningsvis visar rapporten på ett genomgående behov av helhetslösningar för cykel-, bil- och kollektivtrafiken, angöring och parkering, nya områdesentréer, mötesplatser och samlingslokaler även för unga samt en övergripande gestaltning och grönstruktur för hela området. Det saknas tydlighet och struktur som behövs för området att fungera bättre ur ett urbanitets- och trygghetsperspektiv.

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Grönstrukturplan Torpa 2021 – ekosystemtjänster, målbilder och principförslag

Rapporten är gjort av Calluna AB i ramen för ett LONA-projekt 2021, till rapporten bifogade målbilder och åtgärdsförslag av Radar Arkitekter.

Rapporten analyserar befintliga ekosystem-tjänster och möjligheterna att öka dessa. Åtgärdsförslagen är att binda ihop och tillgängliggöra Torpagärdets och Sportcentrums grönområden med ett centralt gång- och cykelstråk, skapa områdesentréer och aktiva platser längs med stråket, tillföra grönska som ramar in Sportcentrum, öka grönskan på parkeringarna, utveckla befintliga grönytor, anlägga öppna dagvattenfördröjningssystem samt utveckla och öka mångfalden på vegetationen på Torpagärdet bland annat med större inslag av blommande växter. Rapporten tar inte hänsyn till ett ökat byggnationsbehov men betonar de sociala nyttorna av en trygg och tillgänglig närnatur samt grönskans skyfalls- och temperaturreglerande funktion.

Brottsförebyggande arbete och medborgarlöfte Torpa, 2022 - 2024

Medborgarlöftet som gäller t.o.m. 31 dec 2024 omfattar kartläggning, dialoger, samverkan och insatser för att öka trygghetsupplevelsen för de boende i Torpa och minska brottsligheten i området.

Arbetet har mynnat i en aktivitetsplan för att stödja framför allt barn och unga både i hemmet och i den offentliga miljön. Bland annat ska fritidsgårdens roll ökas i ungdomarnas vardag, innergårdar och gaturum fräschas upp, belysningen i området förbättras, trafiksäkerheten ökas med exempelvis fartgupp samt grönområdena upprustas. Aktivitetsplanen hänvisar dessutom till invånardialogerna inom ramen för detaljplaneprocessen för Sportcentrum och Torpagärdet.

Barnkonsekvensanalys (BKA), dialoger med barn

Inom ramen för detaljplanprocessen har flera dialoger med barn och unga genomförts bland annat i skolorna och fritidsgårdarna i området som är redovisade i en barnkonsekvensanalys (BKA).

Generellt efterfrågas mer möjlighet till olika fritidsaktiviteter i området, platser för spontanidrott eller träffa och umgås med vänner och familj. Att kunna tillbringa flera timmar om dagen utan att det skulle bli långtråkigt önskas som tryggt alternativ till hemmet. Att äta, dricka, lyssna på eller göra musik, dansa, uppleva kultur med mera. Besökare skulle vara välkomna så att området inte bara präglas av de boende på platsen. Gärna människor i alla åldersgrupper och fler tjejer. Bland annat önskas mötesplatser, väderskydd, basketplan, replokaler och möjligheter till gatukonst.

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Sammanfattande analys

Två separata områden

Sportcentrum och Torpagärdet är två separata områden med olika karaktär. Barriären mellan områdena är Torpavägen som idag är utformad med ett längsgående staket mellan bussgata och gång- och cykelväg. Sportcentrum är idag en plats för sportaktiviteter och föreningsliv. Det är en låg andel ytor för spontanidrott och en hög andel ytor som är hårdgjorda. Torpagärdet är ett grönområde som idag innefattar skolgård, bollplan och naturmark. Området är öppet och storskaligt.

Sportcentrum till vänster och Torpagärdet till höger: Två områden som separeras av Torpavägen, den streckade linjen.

Otrygghet

Området upplevs idag som otryggt. Upplevelsen av otrygghet är komplex. Individuella erfarenheter spelar in, men även på gruppnivå finns det en mängd faktorer som påverkar upplevelsen av otrygghet. Exempelvis bristfällig belysning och avsaknaden av en tydlig gång- och cykelväg över Torpagärdet. Även staketet som avgränsar Torpavägen är en gestaltning som främjar upplevelsen av otrygghet. Vidare är närvaron och frånvaron av människor och vilka aktiviteter som pågår på platsen av stor vikt. Engagemang, gemenskap och positiva erfarenheter inom området är viktiga att arbeta med.

Vid Torpagärdet är stängsel uppsatt som en åtgärd att minska spring och tillhåll nära bostäderna. Samtidigt kan upplevelsen av otrygghet öka med ett stängsel. Passagen är välanvänd och en viktig länk mellan bostadsområde, skola, park och fritidsaktiviteter. *Foto: Moa Carlsson*

Närmiljön för barn och unga påverkar hur de rör sig och använder miljön. *Foto: Jerry Lövberg*

Rörelse men ingen vistelse

Det är mycket rörelse i området. Människor rör sig till fots, cykel och bil, dagtid då skolornas verksamheter är inom området samt eftermiddag och kvällstid för föreningsliv. Trots detta är det få som uppehåller sig en längre tid på platserna i området. Det finns få platser som inbjuder till spontana och sociala aktiviteter.

En låg variation av miljöer som inte inbjuder till vistelse. *Foto: Moa Carlsson*

Hårdgjorda ytor och monotona grönområden

Sportcentrum domineras av hårdgjorda ytor och låg andel grönstruktur. Majoriteten av ytorna inom Sportcentrum är inte genomsläppliga och kan inte fördröja dagvatten, såsom asfalt och plåttak. Hårdgjorda miljöer utan växtlighet skapar också högre temperaturer än sin omgivning. Torpagärdet däremot domineras av gräsytor som tillsammans med lågpunkter kan fördröja dagvatten vid skyfall. Samtidigt är det få träd inom hela området och låg variation av växtlighet.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Stora hårdgjorda ytor i Sportcentrum. *Foto: Moa Carlsson*

Otydligt stråk där gång- och cykeltrafik blandas med biltrafik och avlastning av snö från arenan. Det medför stor risk för kollision och halka. *Foto: Moa Carlsson*

Stora ytor men inga rum

Både Sportcentrum och Torpagärdet är storskaliga och öppna områden.
Trots Sportcentrums stora andel byggnader saknas rumslighet mellan dem. Torpagärdet är öppet inom området och även mot dess omgivning. Faktorerna leder till att både Sportcentrum och Torpagärdet är monotona områden med en låg variation av miljöer och rum. Torpagärdets norra del är området som avviker. Här finns både en rumslighet och småskalighet.

Upptrampat gångstråk över Torpagärdet. *Foto: Moa Carlsson*

Otydliga stråk, parkeringar och entréer

Sportcentrum genomkorsas av ett utbrett vägnät för bilar, cyklister och gående. Trots detta finns det en otydlighet vart man kan åka och vart vägarna tar vägen, framför allt för cyklister och gående. Idag är parkering för bil och buss utspridd över området vilket skapar en otydlighet och osäkerhet för besökare och en dominans av bilen i det offentliga rummet. Entréer och ingångar kan vara svåra att hitta och uppfattas ibland ligga på baksidan av en byggnad. Torpagärdet har idag få gång- och cykelstråk och inga av dem är belysta.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Visionen

Gemensam mötesplats
Sportcentrum och stadspark Torpa är självklara mötesplatser för boende i området, invånare från andra delar av kommunen och för långväga besökare. Området upplevs tryggt både dag och kväll. De offentliga miljöerna är utformade och användbara för alla.

Ett huvudstråk
Ett huvudstråk för gående, cyklister och mopeder länkar samman stadsdelarna och stadsparken med Sportcentrum. Längs med stråket finns det en variation av aktiviteter och platser som välkomnar olika målgrupper.

Sportcentrum – Rörelse och orienterbarhet
Sportcentrum är en aktiv och hållbar plats som uppmuntrar till rörelse och gemenskap. En välkomnande plats både i vardagens träning som vid stora event. Det är enkelt och säkert att hitta till rätt plats både för besökare utifrån och för elever på närliggande skolor.

Stadspark Torpa – Aktivitet för alla
Stadsparken erbjuder lek, pedagogik, spontanidrott och rekreation i ett mjukt böljande landskap. En grön och varierad plats där boende, skolelever och besökare alltid känner sig trygga och vill spendera dagar, kvällar och helger, sommar som vinter.

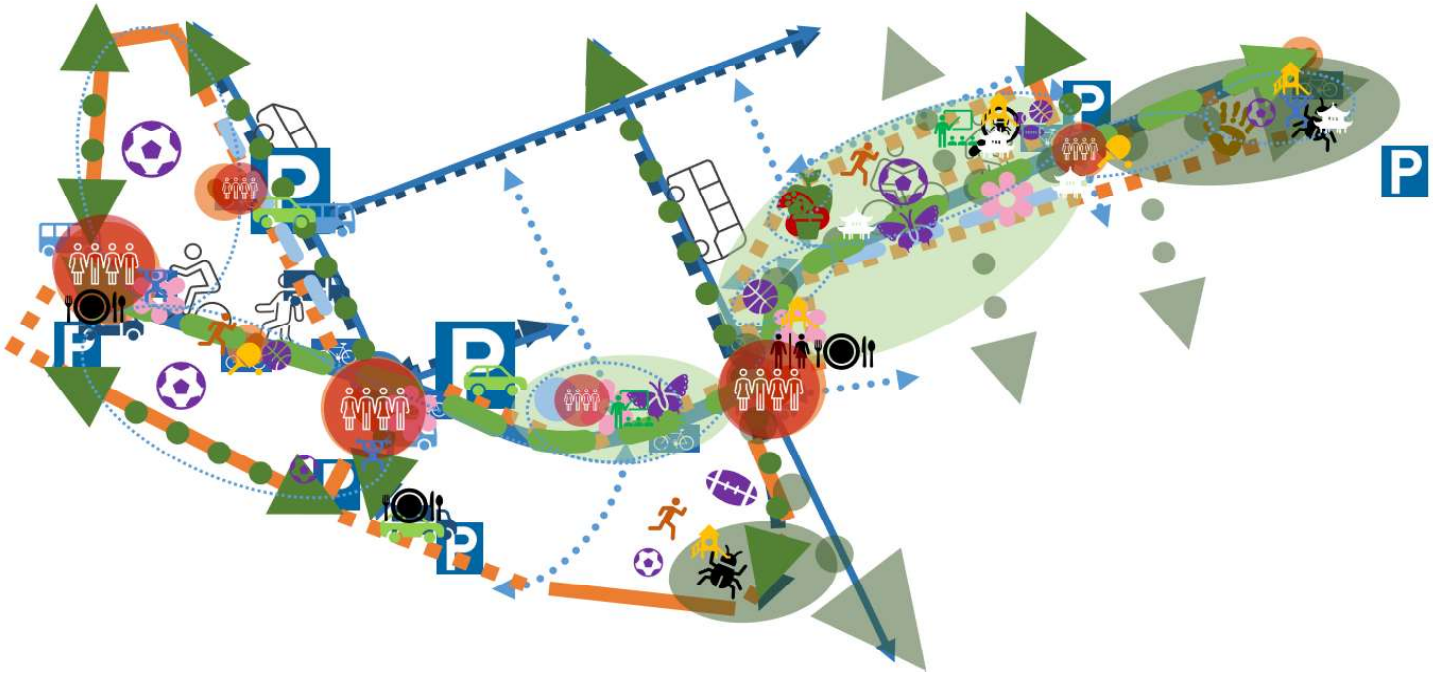
Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Funktions- och gestaltningsprinciper

För att möjliggöra utveckling enligt visionen är det avgörande att alla framtida åtgärder inom planområdet planeras, projekteras och genomförs med stor hänsyn till områdets helhet och komplexitet.

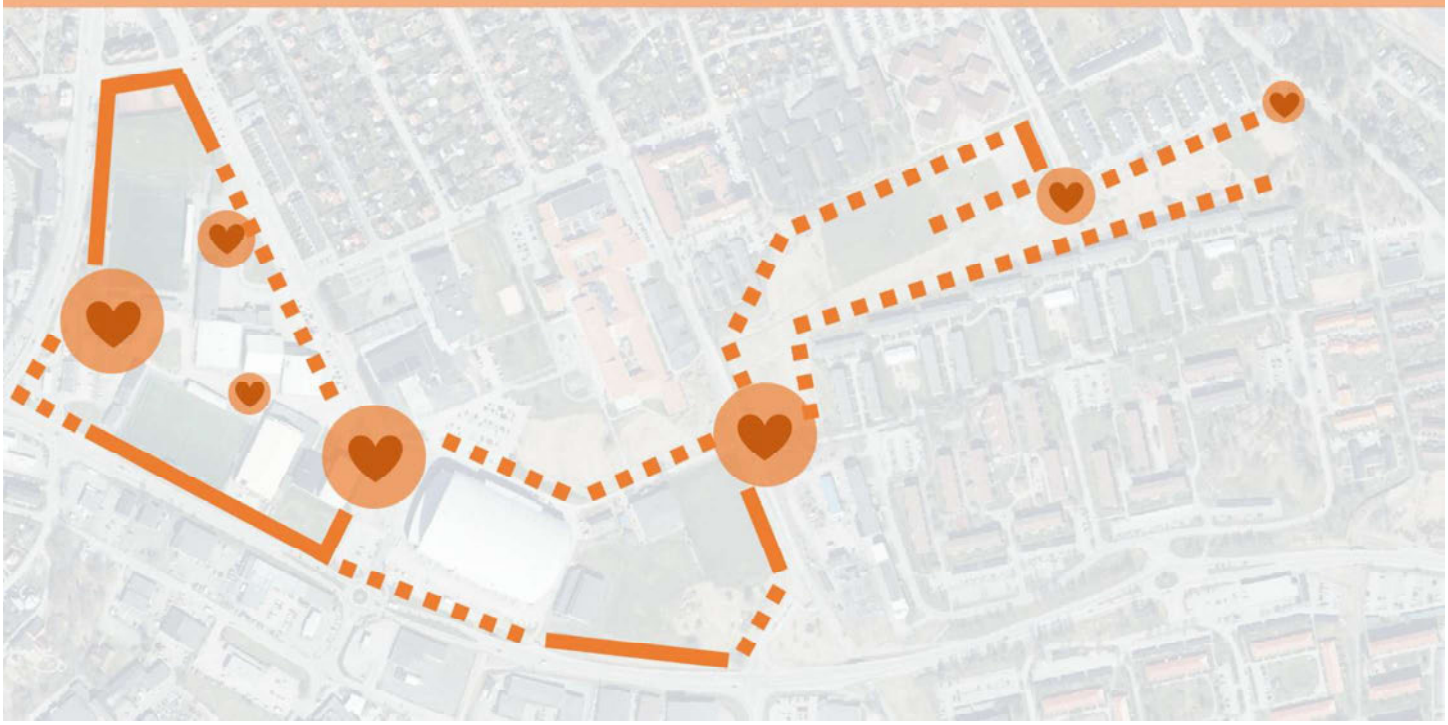
Följande sex principer är i respektive avsnitt uppdelade i funktions- och gestaltningsaspekter där FUNKTION ses som skall-krav och GESTALTNING som förslag. De följande sex kapitlen är huvuddelen av detta dokument.

1. Inbjudande rum
2. Liv och rörelse
3. Tydliga flöden
4. Översiktlig parkering
5. Belysning och skyltar
6. Rik grönstruktur



Arkiv: 2026-AO-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

INBJUDANDE RUM



TECKENFÖRKLARING

Avgränsning / inramning

Koppling

Entréområde, fokus på rumslighet, skala och estetik

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

1. Inbjudande rum

Sportcentrum och stadspark Torpa är till för alla människor. Utvecklingen av området behöver fokusera på att byggnadsvolymer och friytor skapar inbjudande rum - var för sig och i den urbana kontexten. Rum att interagera med, att vilja uppehålla sig i och vara social och aktiv. Känslan av att vara välkommen på en plats sätter en positiv prägel på människors mående och därmed på deras beteendemönster.

UTGÅNGSLÄGE

Sportcentrum präglas av byggnader som är placerade utan urbant sammanhang eller rumsgestaltande intentioner. De obebyggda ytorna är ostrukturerade, huvudsakligen asfalterade och monotona. Det är främst parkering som de större ytorna bjuder in till samt tillhåll rörande de mindre ytorna. Torpagärdet saknar inbjudande karaktär, rumslighet och stråk.

1.1 FUNKTION INBJUDANDE RUM

Byggnader

Bebyggelsen i Sportcentrum kan vara storskalig där fasaderna möter de offentliga rummen med öppenhet. Byggnader som sticker ut i stadssiluetten markerar platsen och idrottens betydelse. *Foto: Martin Staude*

Byggnaderna i Sportcentrum är för idrotts-föreningarnas behov och önskemål finns för fler hallar och lokaler i området. Arenan är avsedd främst för bandy och större evenemang. Byggnaden är storskalig och dominerar närområdet och stadsiluetten.

Framtida ny- och ombyggnationer ska placeras och utformas med större hänsyn till de omgivande rummen. I stället för flera fristående byggnader i en våning behöver hallar, föreningslokaler och andra servicebyggnader sammanbyggas till ett färre antal större volymer. Att samnyttja exempelvis teknik- och omklädningsrum, kommunikationsutrymmen och angöringszoner höjer yteffektiviteten och ger plats för friytor som kan gestaltas för bättre funktionalitet ur många olika perspektiv. Väl gestaltade volymer i större skala präglar stadsiluetten positivt och gör idrotten till ett landmärke.

I stadsparken där landskapet ska spela huvudrollen ska byggnader vara färre och betydligt mindre. Ett relativt öppet landskap

Exempel på en paviljong i parklandskap som möter människans skala. *Foto: Moa Carlsson*

behövs för att väga upp bebyggelsens dominans runt om området och för parken att kunna

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

fungera ur ett ekologiskt och socialt perspektiv. Men för att komplettera parkens funktionalitet behövs ett antal mindre byggnader i form av inbjudande paviljonger som väderskydd och hållpunkter i landskapet. Volymerna i parken behöver förhålla sig till den mänskliga skalan.

Rumslighet och skala

I Sportcentrum utgörs rumsligheten främst av byggnadsvolymer i förhållande till infrastrukturen och ett antal trädrader. För att skapa en inbjudande offentlig miljö där människor känner sig bekväma är balansen mellan byggnaders höjd och platsers yta samt relationen till den mänskliga skalan avgörande. Både stora och mindre platser kan ha den rätta balansen och såväl i Sportcentrum som i stadsparken Torpa eftersträvas en blandning av båda för att skapa variation och spännande strukturer.

Stadsparken omgärdas av bostadshus och skolbyggnader. På avstånd är Arenan och ”Nya vattentornet” vid Marierovägen väl synliga landmärken. Delar av parken präglas av naturligt kuperad terräng med synliga berghällar och en variation av olika träd och buskar som skapar rumslighet och möter skalan på de omgärdande byggnaderna. Den större centrala delen av parken behöver struktureras med nyplanteringar och försiktiga marknivåändringar för att bilda naturligt avgränsade platser med olika storlekar och funktioner. Ett centralt landskapselement är den gran som står vid gångvägen i förlängningen av Nämndemansgatan. Granen möter skalan av det öppna fältet och bebyggelsen och är värt att bevara för att fungera som naturlig mittpunkt i parkrummet.

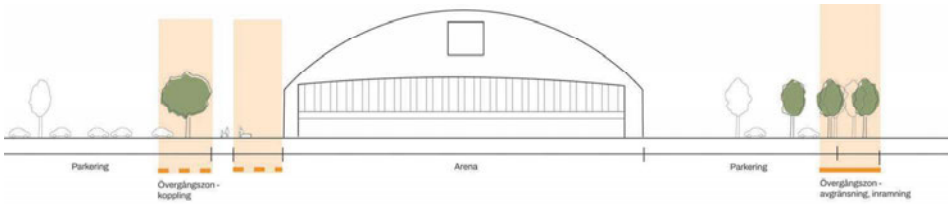
Den stora granen möter det storskaliga rummet. Den blir ett landmärke som bidrar till platsens rumslighet och identitet.
Foto: Martin Staude

Övergångszoner

Där bebyggelseområden, parklandskap eller mindre platser och stråk angränsar mot områden av annan karaktär som exempelvis Gropbrovägen och Edsvägen uppstår zoner där olika förutsättningar och krav möts, en övergångszon. Längs med de stora vägarna ska zonen fungera som en tydlig avgränsning mot trafiken samtidigt som en inramning av idrottsområdet.

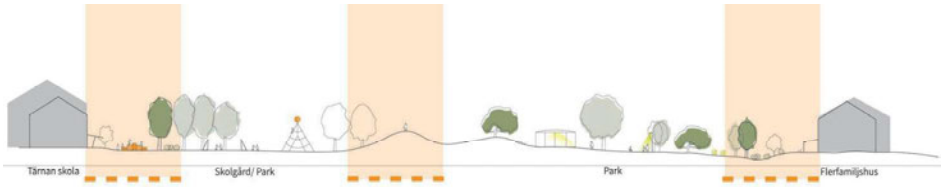
Avseende stadsparken däremot är övergångszonerna mer komplexa. De ska vara sammankopplande, permeabla och inbjudande på olika sätt eftersom det behövs en viss integritet för bostäderna på ena sidan och möjligheten för lågstadieskolan för att kunna använda delar av parken som skolgård på andra sidan.

Här behöver en buffertzon skapas för att både trygga de boendes integritet i sina bostäder och uppmuntra dem att använda parken.
Foto: Martin Staude



Kopplande zoner på arenans norra sida och avgränsande/inramande zon mot Gropbrovägen.

Ärkom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157



Övergångszoner i parken som kopplar samman skolorna och bostäderna med parken. Landskapsform, växtlighet och möblering antyder gränser i stället för att skapa hårda gränser.

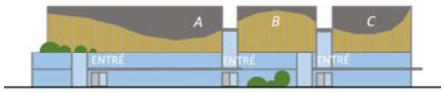
De som bor i anslutning till parken ska kunna uppleva de delar av parken som ”sitt” som känns naturligt sammanhängande med deras tomter utan att känna behov av att vilja sätta upp hårda gränser i form av staket. Övergångszonen mellan skolan och skolgården kopplar samman inne- och uteaktiviteter, lugna och livfulla aktiviteter och förmedlar gränsen för hur långt eleverna vill röra sig. Dessutom behöver allmänheten känna en naturlig respekt för skolornas och bostadshusens hemfridszoner.

1.2 GESTALTNING INBJUDANDE RUM

Byggnader

Nybyggnation i Sportcentrum gestaltas för att generera mervärden utöver det primära enskilda behovet. Byggnadsvolymerna grupperas och byggs ihop så att lokaler, kommunikationsutrymmen med mera kan samnyttjas och platsbehoven kan minskas.

På byggrätterna bör större byggnadskomplex planeras som kan byggas successivt efter behov och ekonomiska möjligheter. De stora byggnadsvolymerna utgörs av kluster av hallar som är upphöjda över bottenvåningarna som rymmer lokaler för exempelvis gym och kampsport, förenings- och samlingslokaler, gemensamma entréer och service. Dessa bottenvåningar gestaltas med öppna aktiva fasader med flera entréer för att möta människorna i de olika gaturummen runt byggnaderna. Hallarna uppe nås via trapporna och hissar från centrala inomhusatrier med angränsande lokaler som skapar små inomhustorg på bottenvåningarna.



Skiss på ett kluster av 3 hallar upphöjda över en sockel på 1 till 2 våningar med aktiva fasader som rymmer mindre idrottshallar, samlingslokaler, bistro, inomhustorg m.m.

Ett successivt byggande förutsätter en komplex planering/projektering så att verksamheterna i de befintliga och nybyggda hallarna fungerar utan större avbrott under byggtiderna. Det innebär också att den första byggnationens kommunikationsutrymmen troligen behöver överdimensioneras för att senare kunna samnyttjas av de tillkommande byggnadsdelarna. På så sätt upphöjt från marken upplevs de stora och mestadels slutna hallarna inte lika dominant i gaturummet.

De mindre byggnadsvolymerna i stadspark Torpa gestaltas universellt, dvs alltid tillgängligt för alla och med en så flexibel användning som möjligt för att som bäst uppfylla sina sociala funktioner. Volymerna tar inte plats från parken eller dominerar den utan kompletterar landskapet. Med fördel smälter dessa byggnader in i topografin eller har en utstickande konstnärlig gestaltning.

Exempel på en paviljong i parken som kan smälta in i ett böljande landskap. *Foto: Ricard Estay*

Rumslighet och skala

I Sportcentrum skapas rumsföljderna längs med det centrala huvudstråket för gång-, cykel och mopedtrafik främst av byggnadsvolymerna. Otydliga mellanrum som inte leder någonstans byggs igen eller avgränsas visuellt om de uppfyller en viktig funktion. Höjden på byggnaderna och avgränsningar samt deras

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

utformning, men även att det finns öppna vyer och tillräckligt med solljus är avgörande för att platserna inte upplevs som instängda utan som harmoniska och inbjudande för vistelse.

Exempel från Sportcentrum som visar en positiv ansats gällande byggnadsvolym i förhållande till avstånd och avgränsning av olika zoner. *Foto: Martin Staude*

Längs stråket finns en följd av rymliga platser och mer smala passager. Samtidigt som ytornas storlekar varierar även byggnadshöjderna och de öppna utsikterna. Där det är nödvändigt begränsas platser av växtlighet och möblering. Högre byggnadsvolymer på ena sidan stråket förutsätter lägre höjd och mer öppenhet på motsatt sida.

I stadsparken struktureras området i olika zoner i första hand med hjälp av växtlighet och landskapets form. Marknivåerna bör vid parkens anläggande formas försiktigt till en lätt böljande topografi med huvudstråket inbäddat och lågpunkter som naturligt avgränsande öppna dagvattenbäddar. Olika mindre gångstråk, aktivitetsytor, sittplatser och paviljonger placeras varsamt i både det nya och det befintliga oförändrade landskapet och präglar karaktären som stadspark. Nya träd planteras för att skugga delar av stråken och platserna, bilda små dungar och skapa en intressant följd av gröna rum.

Positivt exempel från Torpagärdet på hur topografi, stråk och växtlighet kan vara avstämda för att skapa trevliga rum (om man bortser från Gunnebostängslet!). *Foto: Martin Staude*

Blommande buskar och rabatter med perenner delar in större ytor i mindre platser. Även gångstråk placeras för att medvetet skilja av ytor som exempelvis för lågstadieskolans skolgård.

Övergångszoner

Avgränsning/inramning

Där Sportcentrum gränsar mot de trafikerade vägarna behöver området ramas in med trädalléer och delvis med omsorgsfullt gestaltade plank med reklam för föreningarnas sponsorer. Men främst ska trädalléer bilda en ridå som omsluter hela området.

Vid områdesentréerna på Edsvägen, Brättevägen och Torpavägen bryts alléerna av för att möjliggöra ohindrade siktförbindelser och för att kunna uppleva torgytorna i sin helhet. Norr om

Positivt exempel från Torpaskolan på avgränsningar med träd, rabatter och låga sittvänliga murar. *Foto: Martin Staude*

Arenan och österut blir avgränsningarna färre och parklandskapen tar över. Enskilda trädalléer kantar Torpavägen och Nämndemansgatan eller skärmar av viss bebyggelse. I övrigt blir övergångszonerna i stadsparken mer öppna för att möjliggöra för områdena att kopplas ihop med parken.

Kopplingar

Både gröna och sociala kopplingar mellan parkytor och kringliggande skol- och bostadsbebyggelsen skapar samband mellan områdena. Exempelvis placera väderskyddade sittplatser närmast byggnader och bollplaner, aktivitets-, lek- och odlingsytor i närheten av skolorna, skapa genomsiktlighet mellan planteringsytor och anlägga naturliga gångförbindelser uppmuntrar skoleleverna och de äldre på Solängen att röra sig genom övergångszonen in i parken. Varierande planteringar i höjd och textur med stor andel blommande växter bildar en mjuk men skyddad buffertzon som bjuder försiktigt in boende från

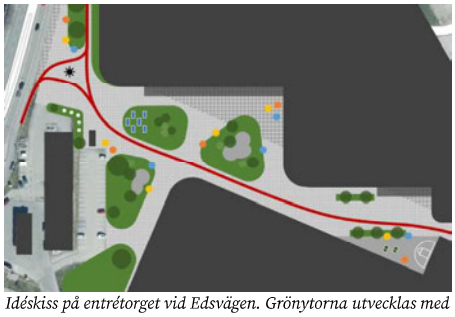
Ärkom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

bostadsområdet söder om parken utan att störa deras integritet och trygghetsbehov.

Vid skolorna Tärnan och Silvertärnan finns ett område som fungerar kopplande. Med små justeringar går principen att adaptera till situationen för bostäderna på andra sidan av parken. *Foto: Martin Staude*

Områdesentréer

Där huvudstråket möter Edsvägen, Brättevägen, Torpavägen och Marierovägen bildas entréer som kräver en omsorgsfull gestaltning med bland annat sittmöjligheter, plats för mindre grupper att träffas samt skyltning för information och orientering. Mötet mellan gående, cyklister och motorfordon behöver gestaltas med tydlighet som exempelvis olika markbeläggningar för att skapa ökad säkerhet och trygghet utan att behov av avspärrningar eller liknande uppstår. Områdesentréerna är Sportcentrums och stadsparkens ansikte utåt!



Idéskiss på entrétorget vid Edsvägen. Grönytorna utvecklas med grönska, sittplatser och utegym. Fornlämningarna synliggörs. Entréer med skärmtak till möjliga nya hallar och fotbollsarenan. Möjlighet till foodtruck eller kiosk norr om parkeringen och spontanidrott utanför ishallen.

Byggnadsentréer

Liknande områdesentréerna ska även entréerna till idrottshallarna mm vara tydliga och välkomnande, väderskyddade och väl belysta samt bjuda in till möte och vistelse.

Entrén till Idrottshuset. Positivt exempel med flera detaljer av punkterna nere. *Foto: Martin Staude*

Entréerna till ny- eller ombyggda idrottshallar ska ha en hög gestaltningskvalité med återkommande detaljer som:

- Skärmtak eller indragen entré
- Glasat dörr- och fönsterparti
- Utstickande färgdetaljer
- Belysning
- Stenlagd, permeabel markyta
- Minst ett träd och varierad plantering
- Sittmöjligheter
- Cykel- och mopedparkering
- Stor skylt med namn på hallen och mindre skylt som listar upp vilka idrottsgrenar som hallen normalt används för

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

LIV OCH RÖRELSE

TECKENFÖRKLARING

Samlingsplats
Bollplaner
Uteklassrum
Motionsslinga
Utegym
WC
Lek- och aktivitetsmiljö
Gemensam odling
Paviljong
Spontanidrott
Kiosk/café/foodtruck

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

2. Liv och rörelse

Sportcentrum och stadspark Torpa ska associeras med liv och rörelse. Här ska det finnas en bredd av aktiviteter för olika grupper och behov. Alla ska känna sig välkomna och hitta aktiviteter eller platser att vilja använda och vara på. Utbudet ska stimulera till rörelse, lek och gemenskap, men också till lugnare och rofyllda aktiviteter.

UTGÅNGSLÄGE

Idag präglas Sportcentrum framför allt av föreningslivets aktiviteter samt bil- och cykeltrafiken. Torpagärdet har - trots att den delvis används som skolgård med lekplats och stor gräsplan - en låg variation av aktiviteter. Hela området har för få platser som bjuder in till aktiviteter och gemenskap.

Öppna platser som bjuder in till aktivitet och rörelse i både större och mindre sammanhang. *Foton: Moa Carlsson*

2.1 FUNKTION LIV OCH RÖRELSE

Sportcentrum är mittpunkten för idrottens föreningsliv i Vänersborg. Tusentals människor kommer regelbundet hit för att träna i de olika hallarna och på gräsplanerna. Stadsparken är ett allmänt grönområde med närhet till skolor, bostäder, äldreboende och vårdcentral.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Båda områdens utbud och utformning ska utgå från de individuella platserna och arbeta utifrån de förutsättningar som finns just där.
På detta sätt utvecklas området till ett flertal unika platser som knyter an till samt fungerar i sina respektive omgivningar och bjuder in människorna till lek och rörelse. Samtidigt lockar aktiviteterna i parken och platserna för spontanidrott i Sportcentrum besökare utifrån. En stor variation av aktiviteter som vänder sig till olika grupper, aktiviteter som är för barn, unga, vuxna, äldre, skolverksamhet, föreningsliv och privata arrangemang leder till att en variation av människor rör sig i området, dag som kväll, sommar som vinter. På så sätt ökar tryggheten.

För att Sportcentrum och stadspark Torpa ska kunna främja liv och rörelse behöver framtida åtgärder:

- inkludera det offentliga rummet för liv och rörelse
- skapa anledningar att vistas i området
- ge möjlighet för invånare att påverka och interagera med sin närmiljö
- öka trygghets- och skapa skönhetsupplevelser
- skapa mångfunktionella platser, välkomnande för flera målgrupper
- främja unika och identitetsskapande aktiviteter
- projekteras i samverkan mellan kommun, föreningsliv och invånare.

Följande funktioner ska finnas i området:

- Paviljonger och uteklassrum
- Konst
- Samlingsplatser
- Odlingsytor
- Spontanidrott
- Motionsslingor
- Utegym
- Bollplaner/Multiarena
- Lek- och aktivitetsmiljöer
- Kiosk, café eller foodtruck

2.2 GESTALTNING LIV OCH RÖRELSE

Grundläggande gestaltningsprinciper är att:

- varsamt bädda in aktivitets- och mötesplatserna i omgivningen,
- kombinera sociala och ekologiska funktioner på en och samma plats,
- gestalta flexibla och karaktärsfulla platser utifrån ett helhetsperspektiv avseende till exempel tema, färgskala och materialitet,
- inkludera konstnärlig gestaltning och samverkan,
- eventuellt testa olika lösningar i liten skala innan permanent lösning bestäms
- låta barn och unga vara delaktiga i gestaltningen av sina lekmiljöer.

Paviljonger och uteklassrum
Mindre och i huvudsak öppna byggnader med tak och jämnt golv som uppmuntrar till yoga, dans och annan privat eller offentlig aktivitet. De utformas universellt och expressivt beroende på platsen, dess syfte och målgrupp. Paviljongerna utrustas med belysning, högtalare och sittmöjligheter.
I närhet till skolorna kan en paviljong även vara uteklassrum. Sittplatserna behöver vara relativt täta för att kompensera för en något sämre akustik jämfört med inomhus. Material bör vara naturliga för att förstärka utomhuskänslan.

Genom konst och arkitektur kan unga vara del av att utveckla och aktivera platser. ”Kepsen” är ett exempel från Råslätt i Jönköping. *Foto: Ricard Estay*

Konst
Konst ska vara en naturlig del i alla offentliga miljöer och även så i Sportcentrum och stadsparken. Konst kan vara en integrerad del av byggnadsverken och parkgestaltningen eller vara fristående skulpturer på publika platser.

Samlingsplats
En variation av olika platser för mer publika aktiviteter eller mer intima rofyllda platser. Platser för små och stora sällskap att umgås, grilla, träffas innan träning, hänga och ladda mobiltelefonen eller låna och läsa en bok. Möbleringen är vädertålig och bekväm att sitta

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

och ligga på en längre stund. Grönstrukturen i anslutningen är rumsbildande.

Solstolar och parasoll *Foto: NOLA*

En amfiteater är lämplig samlingsplats för större evenemang. *Foto: Uppsala kommun*

Gemensam odling

Engagerade boende, en förening, skola eller annan kommunal verksamhet kan bedriva odling i stadsparken. Att odla i form av fruktträd, skogsträdgård eller odlingslådor kan vara öppet för alla. Skyltar uppmanar pedagogiskt till ett respektfullt nyttjande. Redskapsbod och en samlingsplats samt draget vatten och el behövs vid odlingarna.

Frukt och bär i parker möjliggör för pedagogiska och hälsofrämjande aktiviteter. *Foto: Johan Östberg*

Spontanidrott

Platser för spontanidrott ökar möjligheten till rörelse både inom skolverksamhet, föreningsliv och på privat initiativ. Små anläggningar för olika bollsport och för friidrotten med sitt tydliga formspråk kan med fördel kombineras i utformningen av platser inom Sportcentrum. I stadsparken placeras sådana platser närmare skolorna än bostadshusen.

En löparbana kan spontant användas av skolor, föreningar och privatpersoner. *Foto: Freepik.com*

Motionsslingor

I området finns olika långa motionsslingor som delvis går samman med befintliga trottoarer och huvudstråket och delvis anläggs inbäddat i park- och naturmiljön. De är markerade efter olika distanser. Vissa slingor är fysiskt framkomliga för alla, medan andra är mer utmanande med ojämnt underlag och brantare lutningar.

Motionsslingor och promenadstråk ska komplettera varandra med hänsyn till den fysiska tillgängligheten. *Foto: Freepik.com*

Utegym

Flera olika utegym som fungerar både för allmänheten och föreningslivet finns utspridda i hela området.

Universella utegym med enkla redskap som är användbara för en stor målgrupp. *Foto: Freepik.com*

Arkiv: 2026-AO-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Variationen ska möjliggöra olika träningsformer även för barn, äldre och människor med funktionsvariationer. Att blanda redskapen på en och samma plats möjliggör exempelvis för barn att träna tillsammans med föräldrarna eller för äldre att träna med sina vuxna barn.

Bollplaner/Multiarena

I hela området finns en variation av bollplaner som möjliggör för allmänheten att utöva olika typer av bollsporter som exempelvis basket- eller volleyboll. Bollplaner kan även placeras på stora takytor. Föreningar kan långtidsboka ett visst antal tider som tydligt annonseras på informationsskyltar. Underlaget och utrustningen är tåliga så att bollplanerna är långfristigt attraktiva att användas. Även sittplatser och belysning bör ingå i utrustningen.

Bollsport och spontanidrott ökar möjligheten till rörelse och socialt umgänge. *Foto: Freepik.com*

Lek- och aktivitetsmiljöer

I stadsparken finns det gott om plats för lek. Barn och unga kan röra sig fritt och använda både ”klassiska” lekplatser och naturligt i landskapet integrerade miljöer för exempelvis vattenlek, rollek, motorisk och fantasilek. En bygglekplats eller liknande under en kommunal verksamhets regi är pedagogiskt värdefullt och en stimulerande miljö för barn att utvecklas i. Grönska ger vind- och solskydd.

Lekmiljöer kan se mycket olika ut: ”designade” med färgglada klätterställningar m.m. eller som återhållsamma och dagvattenreglerande ”lekotoper”. Variation ger flera lekvärden och bidrar till platsers olika karaktär och rumslighet.
Foton: Moa Carlsson

Även klätterställningar, hinderbanor och skateramper är mångfunktionella aktivitets-miljöer.

Skateramp *Foto: Freepik.com*

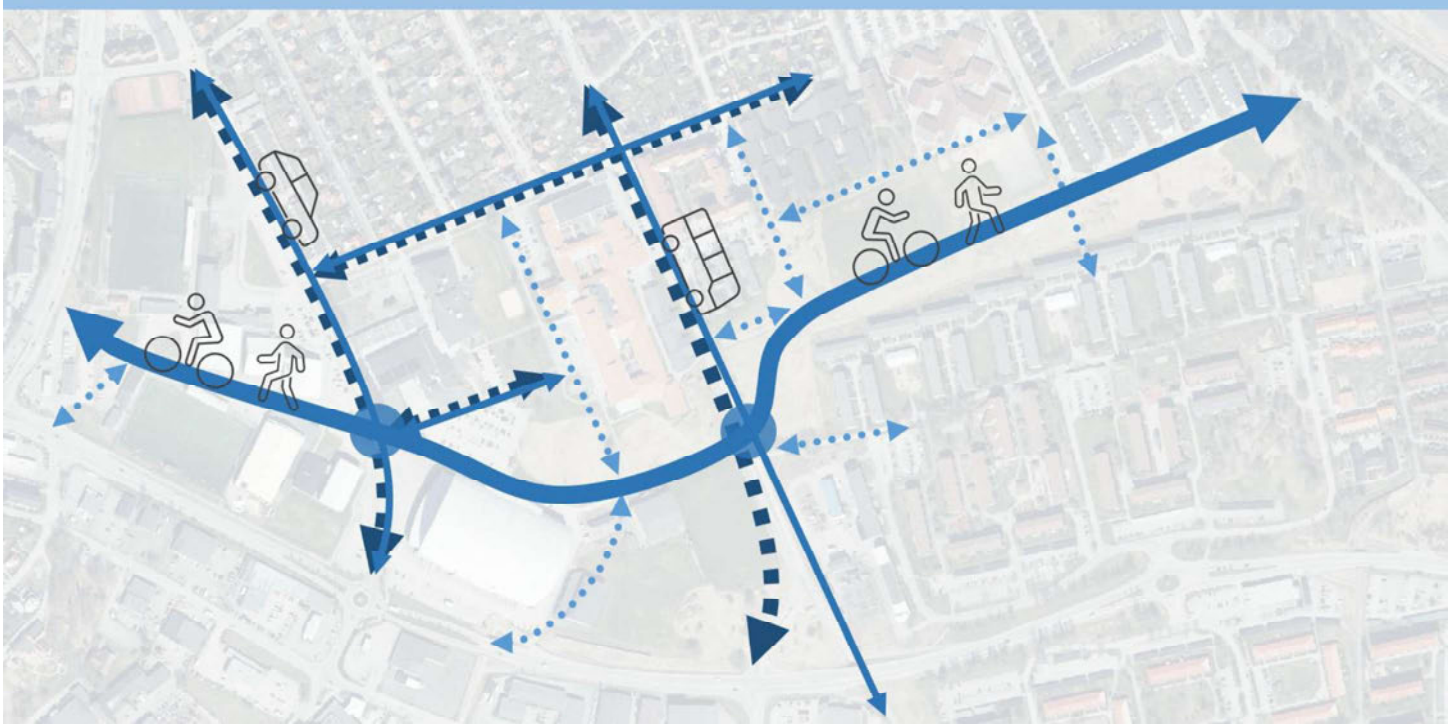
Kiosk/Café/Foodtruck

Möjligheten att köpa mat och dryck ökar liv och rörelse i området. För detta är torg en naturlig placering. På Sportcentrum kan det möjliggöra försäljning vid temporära evenemang och i anslutning till stadsparken kan både skolelever, boende och besökare spontant fylla på med energi under en lång dag i parken.
Både foodtruck och container är flexibla lösningar för att testa och hitta den bästa platsen.

Mat och dryck hör till en lång dag i området. *Foto: Freepik.com*

Arkiv: 2026-AO-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

TYDLIGA FLÖDEN



TECKENFÖRKLARING

Fordonstrafik

Huvudstråk för gång, cykel och moped

Gång- och cykeltrafik

Gångstråk (huvudsakligen)

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

3. Tydliga flöden

Biltrafiken mellan stadsdelarna norr och söder om Sportcentrum och stadsparken är viktiga och förblir i princip oförändrade, men gång- och cykeltrafiken prioriteras, ges företräde och tryggas. Ett nytt stråk för gående, cyklister och mopeder stärker flödet genom Sportcentrum, stadsparken samt mellan stadsdelarna öster och väster om området.

UTGÅNGSLÄGE

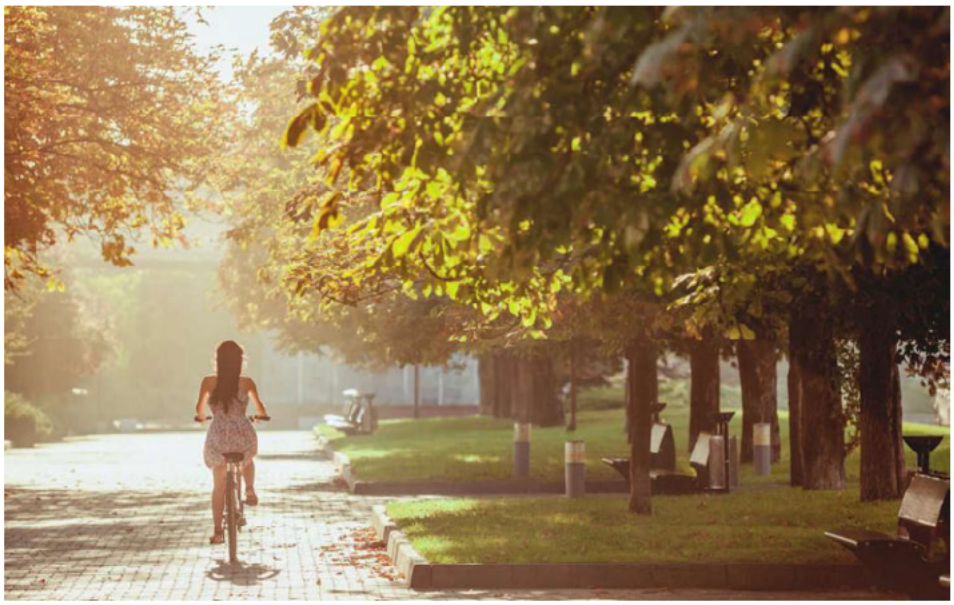
Brättevägen och Torpavägen är anpassade främst till bil- och busstrafiken och visar uppenbara brister till cyklisters och gåendes nackdel. I Sportcentrum och på Torpagärdet är det svårt att orientera sig som gående eller cyklist främst på kvälls- men även på dagtid.

CHECKLISTA TRAFIKSTRUKTUR

- Ett huvudstråk för gående, cyklister och moped av klass 2
- Uppmuntra till aktiv mobilitet för alla
- Ett komplett nätverk av gång- och cykelvägar
- Säkra övergångar
- Växtlighet i gatumiljön stöttar stråkens tydlighet

3.1 FUNKTION TYDLIGA FLÖDEN

Det är viktigt att gång- och cykelstrukturen består av ett sammanhängande nätverk av vägar. Tätheten mellan målpunkterna kan vara avgörande om människor väljer att gå och cykla. Viktigt är också att personer med funktionsvariationer kan förflytta sig i och använda de offentliga miljöerna på lika villkor som alla andra. För att skapa en avslappnad



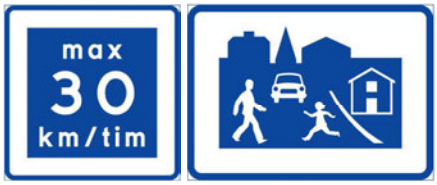
Exempel på en bred cykel- och promenadväg i ett parklandskap. Att dela av gång- och cykeltrafiken från biltrafiken skapar en avslappnad miljö för ett tydligt flöde för gående och cyklister. *Foto: Freepik.com*

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

miljö som inte upplevs stressig ska gång- och cykelvägar möjliggöra för att kunna gå och cykla i bredd och samtala. Som en ryggrad binder huvudstråket samman själva Sportcentrum och stadspark Torpa samt stadsdelarna längs Edsvägen och Marierovägen. Hela stråket måste utan avbrott vara attraktivt, tryggt och säkert för gående och cyklister för att användas av många på ett naturligt sätt. Där stråket korsar Brättevägen och Torpavägen som för biltrafiken är viktiga kopplingar till närområdet och centrum behöver övergångarna präglas av tydlighet både för gående, cyklister och bilister.

Generellt bör bilarnas hastighet regleras med hänsyn till korsande cykel- och gångtrafik och parkerande bilar men även för att minska gatans attraktivitet för onödig genomfart.

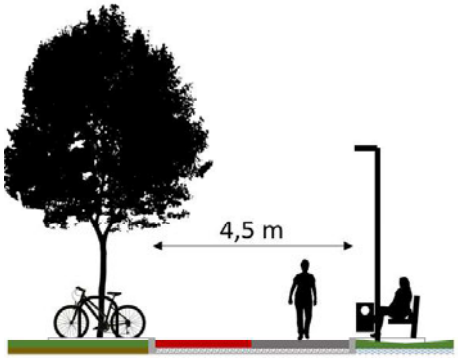
Infarten för bilar och bussar till stora Arena-parkeringen måste skyltas tydligt.



På Brättevägen och Torpavägen regleras hastigheten ner till 30 km/tim. Där biltrafiken korsar entrétorgen gäller gångfart.

3.2 GESTALTNING TYDLIGA FLÖDEN

En säker och fungerande gatumiljö påverkas i högsta grad av en tydlighet i gestaltningen. Samtidigt behöver gaturummet vara en attraktiv miljö att röra sig i och gå i linje med kommunens ambitioner om hållbarhet. Nedan ges förslag på hur de olika gatorna och vägar inom området kan utformas så att fler människor väljer att röra sig till fots eller cykla och att grönstrukturen som en naturlig del av gatumiljön reglerar dagvattenflödena.



Huvudstråket med grönstruktur, dagvattendike, sittplatser, källsortering, belysning och cykelparkering

Huvudstråket

Som genomgående gång-, cykel- och mopedväg sträcker sig huvudstråket mellan den nya entrén vid Edsvägen och Marierovägen.

- Gång-, cykel och mopedväg
- 4,5 m bred, delad med mittlinje
- Asfalterad (röd asfalt för cykelbana)
- Belyst med enhetlig armatur
- Grönstruktur som följer stråket (t.ex. trädallé eller rabatter)
- God sikt vid övergångar och korsningar
- Förbinder i långa mjuka svängar flera aktivitetsplatser i parken och Sportcentrum
- Orienteringsskyltar hänvisar till viktiga målpunkter inom och utanför området
- Sittmöjligheter och källsortering jämnt fördelade längs med stråket

Gång- och cykelpassager

- Gång- och cykelväg
- 3 m bred
- Asfalterad
- Belyst med enhetlig armatur
- Grönstruktur som följer stråket (trädallé)
- God sikt vid övergångar och korsningar

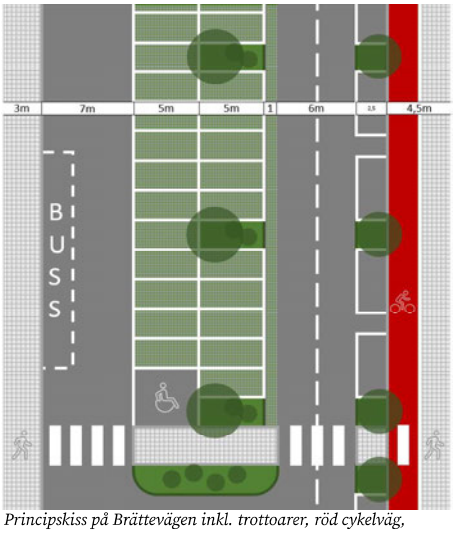
Gångpassager

- Gångväg
- 2,5 m bred
- Asfalterad
- Belyst med enhetlig armatur
- God sikt vid övergångar och korsningar

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Brättevägen

Vägen är en bred gata på 24 m inkluderande parkering och trottoar på bägge sidor samt cykelväg på östra sidan. För att öka grönstrukturen i området skapas flexzoner längs gatan där bilparkering blandas med träd och dagvattenbäddar.



Principskiss på Brättevägen inkl. trottoarer, röd cykelväg, plantering i flexzonerna, parkering och angöring vid hallarna; tydliga övergångsställen

- Hastighetsreglering max 30 km/h
- Upphöjda övergångsställen för gående och cyklister
- Dubbelriktad gata på 6 m bredd med streckad mittlinje
- Gång- och cykelväg, 4,5 m på östra sidan (röd för cykel)
- Trottoar, 3 m på västra sidan
- Flexzoner med varvat parkering och grönstruktur
- Enhetliga högre belysningsstolpar

Torpavägen

Idéskiss på entrétorg vid Torpavägen där huvudstråket korsar. Gående, cyklister och bussar samsas på en översiktlig stor yta.

Vägen byggs om till en vanlig stadsgata med dubbelriktad körbana samt flexzon på östra sidan för dagvattenhantering, busshållplats och trädallé.

Där huvudstråket korsar bildas en områdesentré mellan Sportcentrum och stadsparken.

- Hastighetsreglering max 30 km/h
- Brett och upphöjt övergångsställe där huvudstråket korsar
- Busshållplatser direkt vid torgytan medför ett naturligt stopp för bussarna
- Dubbelriktad gata på 6 m bredd utan stängsel eller mittrefug
- Gång- och cykelväg, 4,5 m på östra sidan
- Flexzon
- Enhetliga högre belysningsstolpar

Exempel på torgyta med hög grad på grönska och vistelsekvalité. Platsen blir knytpunkt mellan kollektivtrafik och olika målpunkter och fungerar som områdesentré för de som kliver av bussen här. Nya Brunnsparken, Göteborg *Foto: Moa Carlsson*

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

ÖVERSIKTLIG PARKERING

TECKENFÖRKLARING

Parkering bil och moped

Cykelparkering

Busshållplats, angöring (även bil)

Leveranser

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

4. Översiktlig parkering

Ytorna för parkering och angöring påverkar i hög grad disponeringen, funktionen och upplevelsen av området. Placering, storlek och utformning av parkerings- och angöringsytorna är relevanta frågor för en hållbar stadsmiljö. Förutom bilar kräver även cyklar och mopeder medvetet utformade ytor i närheten till målpunkterna. Tillgänglighet, säkerhet och skydd behöver fungera i samband med parkering och angöring.

UTGÅNGSLÄGE

Parkeringssituationen i Sportcentrum är mycket otydlig. Ytor för parkering och angöring finns utspridda på flera ställen längs Brättevägen och mellan idrottsanläggningarna. Detta medför trafik och stora asfaltytor runt anläggningarna på bekostnad av plats för kvalitativa friytor.
Området upplevs som rörigt och otryggt.
Vid Torpagärdet finns mindre parkeringar på Nämndemansgatan och Lagmansgatan.

4.1 FUNKTION ÖVERSIKTLIG PARKERING

Den relativt höga tätheten på idrottsanläggningar i Sportcentrum gör att behovet av bilparkering inom området är högt under vissa tider på kvällar och helger. Samtidigt är omställningen till hållbara transporter, dvs att människor väljer att cykla eller använda kollektivtrafiken i stället för bilen ett av Vänersborgs utvecklingsmål. Ytor för bilparkering och angöring kan dock inte tänkas bort helt eftersom många kommer till Sportcentrum från längre håll.

Ordning och reda, skyltning samt en bra belysning sänker stressnivån hos människorna samt gör att området upplevs som mer säkert och tryggt.

Viktigt är att placera ytor för parkering och angöring i acceptabelt avstånd från flertalet idrottsanläggningarna för att nå en hög grad av samnyttjande. Onödigt körande mellan olika parkeringsområden ska undvikas genom att slå ihop områdena till en väldisponerad parkering längs med Brättevägen. Skyltar hänvisar tydligt till infarterna och att gå från bilen till målpunkterna ska kunna ske på ett säkert sätt på gångvägar som är lätta att nå från p-platserna.

Cyklar och mopeder ska i Sportcentrum parkeras helst direkt invid entréerna till anläggningarna och omklädningsrummen. De utformas med omtanke så att cyklarna och mopederna kan stå fastlåst och skyddat. Större cykel- och mopedparkeringar ska även finnas vid områdesentréerna vid Edsvägen, Arenan, Torpavägen och centralt i stadsparken.

Längs med huvudstråket finns dessutom kompletterande enskilda cykelställ.

4.2 GESTALTNING ÖVERSIKTLIG PARKERING

Angöring

Ytorna för angöring med personbil och bussar kan med fördel kombineras med parkeringsplatserna. Ytorna bör vara begränsade i antalet och ligga nära entrétorg för att betjäna så många målpunkter som möjligt.

Zoner för leveranser med lastbilar bör av säkerhetsskäl ordnas så att de är åtskilda från parkerings- och gångtrafiken.
Platskrävande vändplatser för lastbilar och p-platser för bussar som bildar ödsliga asfaltytor undviks.

Större leveranser exempelvis vid evenemang kan ske med försiktighet via torgytor. Torgen ska dock i första hand gestaltas utifrån vistelsekvalitéer. Exempelvis lastbilars svängradier får inte styra utformningen av ytor som är avsedda för människorna.

Vid Edsgatan, direkt vid nya entrén till Sportcentrum skapas en angörings- och väntplats som är anpassad speciellt för bussar och större resesällskap. På så sätt undviks att bussar är tvungna att köra och manövrera inne i Sportcentrum.

Bilparkering

Största delen av bilparkering till Sportcentrum placeras längs med Brättevägen och en parallell angöringsväg. Härifrån kan även nås ett möjligt parkeringsdäck under hallkomplexen.

Ärkom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

De utspridda p-platserna kring tennishallarna byggs bort. De övriga befintliga bilparkeringarna bakom bensinstationen och runt arenan optimeras och utvecklas.

Permeabel markbeläggning och skuggande trädrader förbättrar avsevärt dagvattenhanteringen och skapar en mildare mikroklimat som bland annat sänker temperaturerna i de parkerade bilarna. Foto: Johan Östberg

Infarter till parkeringarna skyltas tydligt. Alla parkeringar belyses jämt med belysningsstolpar motsvarande de på Brätte- och Torpavägen. P-platserna bör generellt utformas med exempelvis gräs-armeringssten så att dagvatten kan infiltreras. Trädrader mellan p-platserna och runt parkeringarna skuggar både parkerade bilar och asfaltytorna.

Vägvisare eller orienteringstavlor upplyser om målpunkterna i området som nås via gångstråk som leder gående på ett säkert sätt från angörings- och parkeringsplatserna till entréerna.
Särskilt barn utsätts för olycksrisk om sådana gångstråk saknas!

Idéskiss på parkering och angöring vid Brättevägen i höjd med entrétorget till Vänervallen Nord och idrottshuset. Tydliga övergångar, in- och utfarter samt gångstråk längs parkeringen.

Den bästa p-platsen...
... är den som inte behövs och i stället kan användas för ett annat syfte.

Att testa temporära omvandlingar av parkeringsytor och gator möjliggör en flexibilitet samt ger plats för utevistelse och sociala möten. I samband med större evenemang exempelvis kan utemiljöer behöva kompletteras med temporära cykelställ, sittplatser och ställplatser för foodtrucks på p-platserna för att uppmuntra människorna till att ta sig hit med cykel eller kollektivtrafiken och vistas i det offentliga rummet innan och efter evenemanget.

Bilderna ovan visar ett projekt i Stockholm där en gata (och p-platserna) omvandlats för en period... Foto: Tobias Nordström

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990157

Cykelparkering
Cyklar parkeras nära ingångar, vid områdesentréerna samt vid aktivitets- och samlingsplatser. Parkeringar ska ha god belysning, vara väl synliga och lätt att nå från cykelväg.

Cykelställ med dränerande lager är en mångfunktionell lösning som hanterar både dagvatten, cykelparkering och växtbädd.
Foto: Edge

Cykelpollare väljs som möjliggör fastlåsning även av el-scooter, barncykel och större cyklar såsom lådcykel, cykelvagn, funktionsanpassade cyklar mm.

En större cykelparkering i Sportcentrum samt i stadsparken bör utrustas med cykelpump.

En del ungdomar använder klass-1-mopeder. De får inte parkeras på trottoarer eller cykelparkeringar. Men i stället för att ta upp en hel bilparkeringsplats med en moped bör ett antal p-platser i närheten av entréerna skyltas för användning av flera mopeder samtidigt. En möjlighet är också att lämpliga ytor markeras ut för parkering uteslutande för klass-1-mopeder.

Exempel på väderskyddade cykelställ nära entréerna till hallarna och fotbollsplanerna. *Foto: Freepik.com*

Där cyklar ofta står parkerade under en längre tid, till exempel vid områdesentréerna rekommenderas väderskyddade cykelställ. Markbeläggningen bör möjliggöra infiltrering av dagvatten.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

5. Belysning och skyltar

Gatubelysning och skyltar ökar trafiksäkerheten och orienterbarheten. Inom täta områden som Sportcentrum behöver belysningen vara avstämt i sin helhet och följa ett övergripande koncept för att även öka platsers attraktivitet och upplevda trygghet för gående. Olika rum som har olika funktioner kräver olika belysnings- och skyltningskoncept. I en park behöver belysningen skapa en trivsam stämning och ta hänsyn till växt- och djurlivet.

UTGÅNGSLÄGE

Inom Sportcentrum är belysningen reducerad till närmast bara gatubelysningen och enstaka armaturer på byggnadernas fasader. De stora fotbollsplanernas belysningsmaster bidrar vid tillfällena då det är matcher eller träning på gång. Torpagärdet är lite belyst endast av vägbelysningen längs utkanten. För övrigt är gärdet mörkt på kvälls- och nattetid. Även på dagtid är det svårt att orientera sig i området eftersom det saknas skyltar till målpunkterna.

5.1 FUNKTION BELYSNING OCH SKYLTAR

Platser

Aktivitetsytorna och mötesplatserna i stadsparken har olika syften. Utöver orienterbarhet, säkerhet och trygghetsupplevelsen ska belysningen av platserna också vara anpassad till den enskilda platsens karaktär och syfte. Exempelvis kan konst i form av lysande skulpturer eller projicerade färgmönster på marken skapa meditativa rum och stämningsfulla mötesplatser i stadsparken.

Vinterbelysning skapar stämning och trygghet i Södertälje.
Foto: Pontus Orre

Skyltar och QR-koder upplyser pedagogiskt om exempelvis odlingars syften och hur de är tänkta att användas och värnas. Ytor som delvis fungerar som skolgård skyltas så att allmänheten förstår och nyttjar dessa ytor respektfullt och endast utanför skoltid.

I Sportcentrum kan flaggstänger på centrala platser möjliggöra annonsering för olika evenemang.

Reklamskyltar i området samordnas genom ett övergripande skyltprogram.

Bra exempel från arenatorget i Sportcentrum med stor skylt på byggnaden, markerade entréer, belysningsmast och flaggstänger.
Foto: Martin Staude

Entréer till byggnader och anläggningar

Entréerna till idrottsanläggningarna och övriga byggnader belyses och skyltas med omsorg så att det är lätt för områdets besökare att orientera sig och hitta rätt. Entréerna ska upplevas som inbjudande.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Informations- och orienteringstavlor
Orienteringstavlor och skyltar med exempelvis trygghetsinformation på flera språk samt vägvisare finns vid busshållplatser och områdesentréerna för att leda besökaren vidare inom området och ut mot stan. Flaggstänger ger möjlighet till reklam för evenemang och sponsorer.
Informationsskyltar om kollektivtrafiken finns vid lämpliga platser i båda områden.

Vägvisare vid cykelvägar underlättar orientering och tydliggör avstånd till platser. *Foto: Stockholm stad*

5.2 GESTALTNING BELYSNING OCH SKYLTAR

Platser
Det är viktigt att gestaltningen av alla offentliga rum är genomtänkt i sin helhet och att inte missa de sista "ingredienserna" som gör att den skapade miljön kan leva upp till förväntningarna.

Belysningen och skyltningen på platser gestaltas karaktärsfullt. Till exempel LED-lister i markbeläggningen, enskilda belysta trädkronor och sittbänkar eller belysningsmaster med riktade ljuskällor och filter används där större allmänna platser bildar torgliknande ytor.

Belysning på platser skapar karaktär. *Foton: Freepik.com*

Gator, gång- och cykelvägar
Där trafiken står i fokus sker belysning och vägskyltning enligt gatuenhetens rutiner. Om möjligt väljs högre belysningsstolpar för gator med biltrafik, något lägre stolpar för gång- och cykelvägar som exempelvis huvudstråket och kortare stolpar för rena gångvägar. Vägvisare på belysningsstolparna gör det lätt att hitta till målpunkterna.

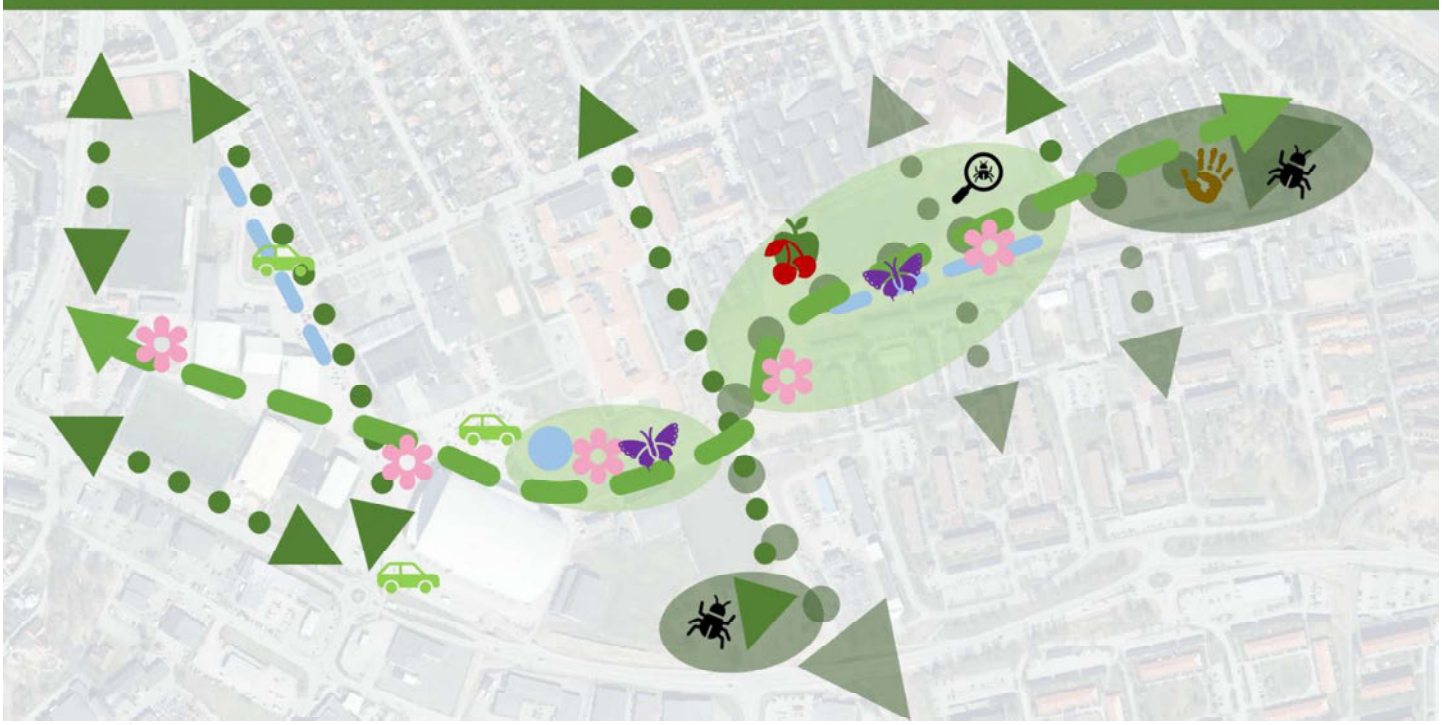
Stråk
Stråk mellan parkeringar och byggnadsentréer förtydligas med LED-belysning i markbeläggningen eller med pollare. Även underordnade stråk i parkområdena som exempelvis motionsslingor får en återhållsam, marknära men ändå tydlig belysning.

Entréer till byggnader och anläggningar
Entréerna gestaltas med effektfull belysning av entréytan och fasaden. Skyltar informerar besökaren om byggnadens namn, användning, lokaler, nummer eller liknande beteckning av entrén och kan med fördel vara del av belysningskonceptet.

Entréer kan förstärkas med unika skyltar och belysning.
Foto: Florian Kynman

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

RIK GRÖNSTRUKTUR



TECKENFÖRKLARING

Grönska i gatumiljön
Dagvatten
Parkmiljö
Naturmiljö
Pollinering och estetik
Pedagogisk grönmiljö
Gröna parkeringar
Grönt huvudstråk
Gemensam odling
Mångfald
Spridningskorridor

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

6. Rik grönstruktur

Grönstrukturen är fundamental i stadens offentliga miljöer. Grönska i staden är en stor investering men mångfalden av ekosystemtjänster som naturen bidrar med över en lång tid framöver går inte att väga upp i pengar. Träd, regnbäddar, gröna platser, lekfulla levande miljöer är mångfunktionella lösningar för en hållbar framtid. Grönskan har en egen funktion men berikar även de flesta andra funktionerna i området.

UTGÅNGSLÄGE

Sportcentrum nyttjas intensivt för idrotts- och trafikändamål som medför en hög grad av bebyggelse och hårdgjord yta. Bortsett från diverse gräsbollplaner och några gatuträd i hårdgjorda miljöer finns bara få grönytor. Torpagärdet är ett öppet grönområde. Västra delen är en stor och flack gräsyta.
På sommartid är en stor del klippt till en bollplan. Östra delen är småkullig med berg i dagen, en variation av olika trädarter samt en liten bollplan.

CHECKLISTA GRÖNSTRUKTUR

- Inventering av befintlig grönstruktur
- Planering, gestaltning och förvaltning i nära samarbete mellan förvaltningar och invånare
- Öka mångfald på växter och ekosystemtjänster
- Mångfunktionell och anpassad grönstruktur

6.1 FUNKTION RIK GRÖNSTRUKTUR

Genom utveckling av grönstrukturen i Sportcentrum och stadsparken ges större plats och betydelse för naturen i stadsrummet.

Ekosystemtjänsterna bevaras och stärks. Gröna ytor tar hand om dagvatten och skyfall. En ökad mångfald av träd, buskar och blommande växter ger underlag för fler olika djurarter. Träd ger skugga och sänker temperaturer vid värmeböljor.

Skillnader i temperatur i luft och på olika ytor. Skugga och genomsläppliga markbeläggningar sänker temperaturen avsevärt. *Bild: Trädkontoret*

En rik grönstruktur förbättrar luftkvaliteten och ökar kvaliteten i områdets urbana livsmiljöer.

Avstämd med de andra fem funktionerna i detta dokument är grönskan en viktig faktor för att skapa trevliga rum, stärka lek- och lärvärden för barn samt att främja rörelse och aktivitet för alla. Detta ger invånarna positiva hälsoeffekter och främjar social inkludering.

Sportcentrums och stadsparkens identitet stärks och hela området ges en tydligt positiv karaktär genom en omsorgsfull utveckling av grönstrukturen. Stadsparken ska dessutom fungera som spridningskorridor, en ekologisk länk till övriga angränsande grönområden i stan.

6.2 GESTALTNING RIK GRÖNSTRUKTUR I SPORTCENTRUM

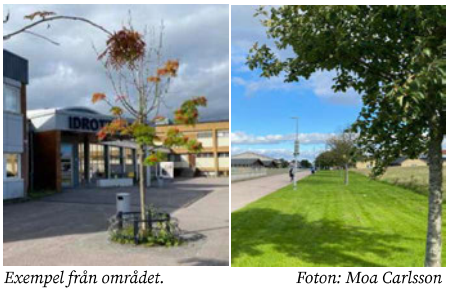
Grönstrukturen utvecklas avstämt med de övriga fem funktionerna (se motsvarande kapitlen). För att kunna ta hänsyn till alla funktioner samtidigt är gestaltningen av alla platser en viktig del i att skapa säkra och trygga miljöer.

Grönstrukturen stärks i Sportcentrum främst längs med områdesgränserna, på lokalgator och stråk samt på entré- och mötesplatser och parkeringar. Grönytan söder om gymnasiet utvecklas till en mindre regnpark med dagvattenfunktion och vistelsekvalitéter som bildar övergången till stadsparken på andra sidan Torpavägen.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Bevara, stärka och restaurera befintlig grönstruktur

Sportcentrums befintliga grönstruktur i form av träd i en hårdgjord miljö behöver utvecklas. Trädens livsmiljöer behöver förbättras för att säkerställa deras välmående. Växtbäddar anläggs och markbeläggningen runt träden förbättras avseende vattengenomsläppligheten. Ett mellanskikt av blommande växtlighet tillförs för att bidra med ökad biologisk mångfald, rening av dagvatten samt en varierad och inbjudande miljö.



Exempel från området. *Foton: Moa Carlsson*

Grönska i gatumiljö

Längs bilvägar och gång- och cykelstråk gestaltas grönstrukturen på olika sätt som exempelvis trädalléer, enskilda gatuträd, sammanhängande dagvattenstråk samt enskilda regnbäddar eller ängsgräsytor. För att uppnå den bästa effekten i en krävande miljö både ur ekologisk och estetisk synvinkel krävs planering i ett tidigt skede för att säkerställa tillräckligt med utrymme och kvalitativa markförhållanden i form av tilltagna växtbäddar.

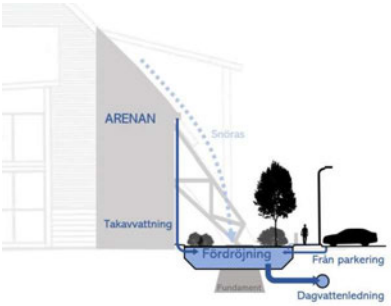
Trädalléer och enskilda gatuträd

Platsen och dess funktion, ekologiska aspekter samt förvaltnings- och skötselnivån styr gestaltningen och val av trädkomposition. Trädalléerna behöver vara väl avvägda och proportionerliga i förhållande till bebyggelsen. För att exempelvis fungera som avgränsande ridå framför en hög bebyggelse behöver träden vara av högväxande art och redan vid plantering ha en rejäl storlek. Enskilda gatuträd är ett bra alternativ för mindre platser i anslutning till en korsning eller entré. I mindre utrymmen kan ett mindre träd med spektakulär blomning eller höstfärg bidra med estetiska värden. På större platser kan ett stort träd utvecklas i en gestaltad rabatt med fler växter och då bidra med ett flertal värden och ekosystemtjänster.

Dagvatten

Sammanhängande dagvattenstråk i gatumiljön kan variera i utformning och inkludera olika funktioner, t.ex. regnbädd med renande funktion och p-platser med permeabel markbeläggning. Bild: Edge

Ett dagvattenstråk anläggs längs med Brättevägen för att fördröja och rena vattenflödena. Parkeringsytorna utformas med permeabla marksten och ett underliggande genomgående magasin. Mellan grupper av fem till sex p-platser placeras nedsänkta regnbäddar och allé träd. Längs med huvudstråket genom Sportcentrum anläggs flera nedsänkta regnbäddar för att fånga upp vattnet från stråket och angränsande platser.



Principskiss på fördröjning av takavvattning och dagvatten från parkeringen vid arenan.

Parkeringsytor

De större parkeringarna avgränsas med planteringar mot entréplatser och liknande. Parkeringsytorna för bilar och cyklar bör vara av permeabla marksten medan körbanorna kan vara asfalterade. Större parkeringar förses med gångbanor, belysningsstolpar och träd som skuggar de parkerade bilarna.

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Gräsarmeringsten. *Foto: Benders*

Gröna sociala platser
I Sportcentrum finns flera platsbildningar i anslutning till områdesentréerna och hallarna. Grönska i form av träd, buskar, blommande perenner och gräsytor bidrar med inramning till dessa platser samt estetiska, ekologiska och sociala värden.

Platsen vid gymnastikhallen och Arenan
Grönstrukturen utvecklas så att den bidrar till rumsligheten. Placeringen möjliggör även för regnbäddar och skuggade sittplatser.

Grönytan söder om gymnasiet
Området kan nyttjas som en del av skolverksamheten och för större samlingar. Dess lågpunkter är naturliga ytor för buffring av dagvatten. Topografin kan utvecklas som en amfiteater som ger plats även för sociala sammankomster.

Entrétorget vid Edsvägen
Här skapas en ny entré till Sportcentrum. Grönstrukturen bidrar med estetiska värden, inramning, skugga och dagvattenhantering.

Grönytorna utvecklas som sociala ytor med sittplatser och blommande naturlig växtlighet.

Entré Vänervallen Nord
Entréplatsen integrerar grönytan med hällristningar och befintlig vegetation. Platsen kompletteras och avgränsas mot parkeringen med varierade planteringar.

Befintlig grönstruktur med fornlämningar utvecklas vid entrén till Vänersvallen Nord. *Foto: Martin Staude*

Gröna väggar och tak
Bebyggelsens väggar och tak kan nyttjas som grönytor. På platser med små utrymmen, exempelvis passager men även vid entréer kan klätterväxter på vajer etablera sig med förhållandevis små markkrav. De många och ofta stora takytorna kan delvis användas för grönska som skapar ekologiska värden. Mindre byggnader och låga tillbyggnader bör uteslutande byggas med vegetationstak medan stora lutande takytor utrustas med solceller.

6.3 GESTALTNING RIK GRÖNSTRUKTUR I STADSPARK TORPA

Stadsparken är tillgänglig och mångfunktionell samt inkluderar aktiviteter och platser där en bred grupp av människor känner sig välkomna. Den har en unik karaktär och ger stadsdelen en hållbar identitet med sin närhet till bostäder, verksamheter och föreningsliv mitt inne i staden. Grönstrukturen i stadsparken bidrar med en variation av rumslighet, karaktär och aktivitet.

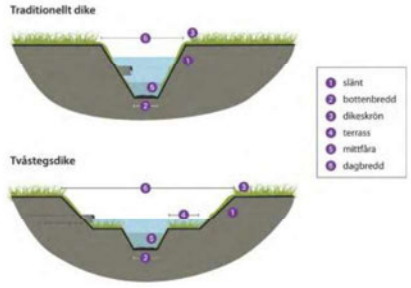
Rumslighet, variation och sammanhållning
Det behövs en variation av platser och miljöer i parken. I västra delen behöver topografin bearbetas något och grönstruktur tillföras för att skapa rumslighet för platser och stråk. Ett lätt böljande landskap ger möjlighet till en intressant varierande park- och dagvattengestaltning. Grönstrukturen bidrar även som vind- och solskydd.

En något förstärkt topografi ger flera fördelar. *Foto: Calluna*

Den befintliga grönstrukturen i den mer naturliga östra delen med ängsmark och berg i dagen gäller att bevaras och förvaltas. En rimlig tillgänglighet behöver ordnas. Grönstrukturen i parken behöver i sin helhet ge ett varierat och sammanhållet uttryck samtidigt som den samspelar med området och dess olika skalor.

Arkiv: 2026-AO-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Dagvattenhantering - inte bara funktion



Traditionella dikesformer kan utvecklas för att få en bredare funktionalitet. Bild: Naturvårdsverket

Dagvattenhanteringen i stadsparken kan i stora delar ske naturbaserat med svackdiken och dammar. Stora genomsläppliga ytor och träd bidrar med att fördröja och rena dagvattnet. Topografin utvecklas så att även andra värden tas tillvara: Dammar och svackdiken blir habitat för en mångfald av växter och djur och möjliggör en pedagogisk kontakt med naturen samtidigt som de är estetiskt tilltalande när de smälter in i landskapets form.

Utveckla naturliga lågpunkter i parkmiljön för att hantera dagvatten och bidra till att öka den biologiska mångfalden i området. *Foton: Calluna*

Grönskan stärker sociala värden

För att stödja de sociala värdena behöver parken upplevas välkomnande och trygg samt möjliggöra en variation av aktiviteter.

Vid områdesentrén vid Torpavägen utgörs grönstrukturen av större variationsrika rabatter som öppnar upp för parkens lätt kuperade landskap där huvudstråket börjar slingra sig igenom topografin i långa svängar. Inne i parken placeras olika med grönska accentuerade aktivitetsytor i direkt anslutning till stråkets svängar samtidigt som andra platser ligger lite avskilt och avskärmat av exempelvis låga eller mellanhöga blandhäckar. Accenter kan vara höga träd av speciell karaktär, i grupper eller enskilda.

Mot bostadsområdet avgränsas parken med ett organiskt format dagvattensamlande svackdike med en stor variation av växtlighet med höga värden både för estetiken och för den biologiska mångfalden.

Huvudstråket och andra gångvägar i parken kantas av en variation av trädplanteringar, buskage och rabatter. Även flera gräsytor är tillgängliga från huvudstråket som är delvis länkade till en relativt centralt och i närheten till skolorna belägen gräsplan i storlek på en mindre 9–9-bollplan. Bakom målen på kortsidorna kan täta häckar eller stängsel med klätterväxter fungera som inramning och bollfång. Nära skolor och lekplatser bidrar grönstrukturen med naturliga lekmiljöer exempelvis i form av klätterträd, lekbuskage, löst material, ätliga bär och doftande blommor.

Ytor i närheten av äldreboendet och skolorna utformas med fruktträd och odlingsbäddar som möjliggör inkluderande åldersövergripande aktiviteter. Odlingen kan vara tillgänglig för allmänheten. I så fall skyltas det pedagogiskt om hur trädgården ska nyttjas och respekteras. Parkens varierande gestaltning och växtlighet är också lämplig för skolundervisning. En paviljong eller berså kan tjäna som friluftsklassrum.

Kreativa faunadepåer kan även fungera som rumsavskiljare och för pedagogisk undervisning. *Foto: Johan Östberg*

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Enskilda områden

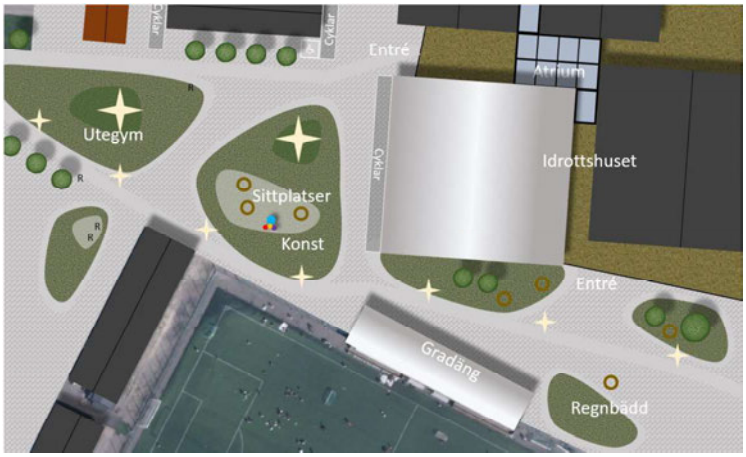
Detta kapitel visar illustrationer på möjlig utformning av enskilda områden. Bilderna ska tolkas som schematiska och syftet är att förtydliga funktions- och gestaltningsprincipernas intentioner.

Entré vid Edsvägen

Platsen är en ny entré för gående och cyklister till Sportcentrum. En ficka längs med Edsvägen möjliggör för bilar och bussar att hämta och lämna besökare till området. Entréområdet utrustas bland annat med informationsskylt, sittplatser, belysning, flaggstänger och olika planteringar.

Entrétorget vid A-hallen

Torgets befintliga grönytor utvecklas med sittplatser, offentlig konst, utegym-moduler och belysning. Den hårdgjorda ytan stenläggs. Huvudstråket för gång- och cykeltrafiken genom Sportcentrum tydliggörs genom ett avvikande markmaterial som exempelvis asfalt. Nya grönytor tillskapas som fungerar som uppsamlingsbäddar för dagvatten från de hårdgjorda ytorna.



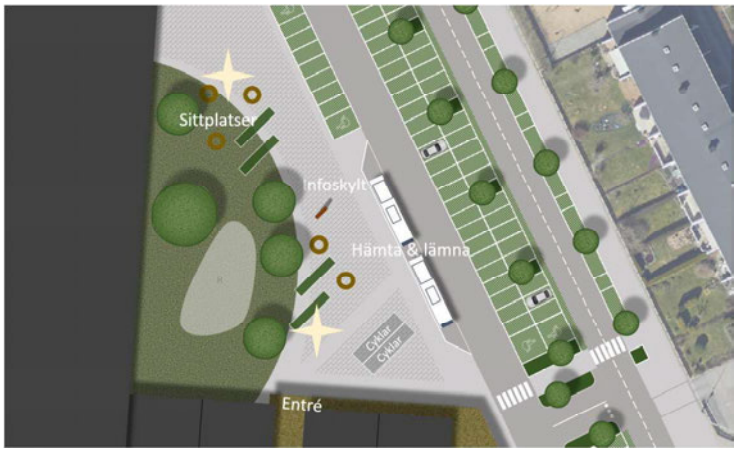
Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Torget vid ishallen / Brättevägen

Platsen utvecklas för att välkomna besökare som kommer med bil eller buss via Brättevägen. Även huvudstråket för gång- och cykeltrafiken genom Sportcentrum passerar torget som utrustas med olika planteringar, sittplatser, cykelställ, flaggstänger och belysning. Övergångsstället på Brättevägen justeras något för ett bättre flöde på GC-stråket.

Entré till Idrottshuset och Vänervallen Nord

Den befintliga grönytan söder om entrén till Vänervallen Nord utvecklas med sittplatser och anpassas försiktigt för att kunna ta emot delar av dagvattnet från den kringliggande hårdgjorda marken. Hällristningarna framhävs. Den hårdgjorda ytan stenläggs och utrustas med belysning, sittplatser, väderskyddade cykelställ, infoskylt och olika planteringar. Även här skapas en ficka för bussar som hämtar och lämnar. Brättevägen kompletteras med trädrader. Bilparkeringen ordnas parallellt med Brättevägen. Permeabla marksten på p-platserna tar upp dagvattnet från trafikytorna. Tydliga övergångsställen minskar trafikytornas barriäreffekt.



Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Idrottshuset och Brättevägen

Idrottshuset byggs ut i form av ett hallkomplex där hallarna är sammankopplade via inomhuspassager och olika lokaler bland annat för kommunens olika idrottsföreningar. Flera entréer till idrottshuset och uppglasade föreningslokaler stärker byggnadens inbjudande karaktär.
Bilparkering ordnas längs med Brättevägen på p-platser som är genomsläppliga för dagvattnet. Flera tydliga övergångsställen skyddar gående mellan Idrottshuset och skolorna i området.

Parkering och angöring vid Arenan

Parkeringen norr om Arenan anpassas för att gynna angöring med bussar samtidigt som huvudstråket för gång- och cykeltrafiken mellan Sportcentrum och Stadspark Torpa tryggas. En lång busshållplats möjliggör för flera bussar att samtidigt hämtar och lämnar besökare utan att riskera gång- och cykeltrafiken runt arenan. Platsen utrustas med belysning, sittplatser och infoskylt samt stenläggs. GC-stråket tydliggörs med en avvikande beläggning som exempelvis asfalt. Markytan längs med Arenan görs genomsläpplig för att kunna ta upp regn och snö från Arenans enorma takyta. Permeabla marksten på p-platserna tar upp dagvattnet från trafikytorna. Vid behov kan ytterligare p-platser tillskapas på ett parkeringsdäck.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990157

Passage bakom Arenan

Bakom Arenan tillskapas en avspärrad yta för isupplag. Gångtrafiken mellan skolorna och Frigghallen leds runt isupplaget och kantas av ett dagvattenstråk som samlar upp och fördröjer smält- och regnvatten från de hårdgjorda ytorna. Längs med norra och södra fasaden på Arenan stärks grönstrukturen för att ta emot snöras och regnvatten från Arenans enorma takyta. P-platserna runt Arenan gestaltas med permeabla marksten.

Området mellan Torpaskolan och gymnasieskolan

Grönytorna mellan Arenan, Torpaskolan och Birger Sjöberggymnasiet anpassas för öppen dagvattenhantering. Den naturliga lågpunkten strax norr om Arenan utvecklas till en vistelseplats i form av en amfiteater som också kan buffra dagvatten. Stråken för gående och cyklande i nord-sydlig riktning utvecklas.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Entré till stadsparken vid Torpavägen

Entréområdet vid Torpavägen mellan Sportcentrum och Stadspark Torpa utvecklas för att knyta ihop områdena och välkomna deras besökare. Platsens vistelsekvaliteter utvecklas genom en torgbildning med sittplatser, infoskylt, belysning och en förflyttad busshållplats Torpa Centrum. Detaljplanen ger byggrätt för besöksändamål som bland annat kan inrymma samlingslokaler, offentliga toaletter och kioskverksamhet. Här ligger huvudentrén till nya stadsparken som erbjuder en variation av olika lek- och aktivitetsmiljöer längs med det centrala GC-stråket.

Stadspark Torpa

Det centrala GC-stråket binder ihop hela stadsparken med Sportcentrum. En mjuk topografi tillsammans med en ökad grönstruktur skapar platser för lek och sociala möten. Grönstrukturen och lågpunkter för dagvattenuppsamling bildar mjuka gränser mellan parken och bostäderna i söder. Enkla gångstigar kompletterar huvudstråket och skapar en finmaskighet för en varierad rörelsestruktur bland annat för motionärer. Mot skolorna utvecklas parken för ett mer intensivt nyttjande genom skolor och föreningar samt att allmänheten har tillgång till området bland annat för spontanidrott.

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

ILLUSTRATIONSKARTA

TECKENFÖRKLARING

- Arena-byggnad
- Idrottshall med solceller
- Lägre byggnad med vegetationstak
- Bollplaner
- Cykelväg
- Fokus estetik
- Fokus vistelsekvalitéer
- Sand- eller grusytor
- Löparbana

Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

Förslag på etapper

Etapp 1: Första insatser i stadspark Torpa

- Skapa en mötesplats vid stora granen i stadspark Torpa
- Sätta upp julbelysning i granen
- Initiera ett platsutvecklingsprojekt med invånare för delaktighet i genomförandet

Etapp 2: Skapa huvudstråket genom hela området

- Markbyte med bensinstationen vid Edsvägen
- Markera ut huvudstråket på asfalten genom Sportcentrum
- Öppna upp ny entré vid Edsvägen
- Konstnärlig satsning och skyltning vid entrén
- Anlägga huvudstråket genom stadsparken, skyltning, belysning av hela stråket

Etapp 3: Utveckla stadspark Torpa och koppla till Sportcentrum

- Utveckla stadsparkens planteringar, stråk och aktivitetsytor
- Bygga om bussgatan vid Torpavägen, ta bort mittrefug och stängsel
- Bygga entrétorget vid Torpavägen

Etapp 4: Utveckla parkering, trafik och dagvatten i Sportcentrum

- Omstrukturering av parkeringarna och angöringsytorna
- Dagvattenmagasin längs med Brättevägen, övriga dagvattenstråk/-bäddar, regnvattenpark vid Birger Sjöberggymnasiet
- Utveckla grönstrukturen i Sportcentrum, komplettera med regnbäddar och trädalléer

Arkiv: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990157

DEKA ENVIRO AB
SMARTA MILJÖTJÄNSTER - FÖR KUNDEN OCH MILJÖN

Upprättad av:
Astrid Schleeh
Telefon:
070 090 45 90
E-post:
Astrid.schleeh@dekaenviro.se

Projektnummer:
24–025
Beställare:
Vänersborgs kommun
Datum:
2025-12-17, rev. 2026-01-30

Rapport

Riskbedömning avseende förorenad mark inom Torpagärdet, Vänersborgs kommun, rev. januari 2026.

DeKa Enviro AB

Upprättad av:

[redacted]

Astrid Schleeh

Granskad av:

[redacted]

Tobias Kahnberg

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990158

Sammanfattning

Detaljplanarbete pågår inom området för Sportcentrum och Torpagärdet söder om Vänersborgs centrum. Syftet är att utveckla området till ett större aktivitets- och rekreationsområde med bland annat träningsanläggningar, stadspark och spontanidrott. Syftet är även att ge möjlighet för den befintliga drivmedelsanläggningen på fastigheten Vidar 2 att ha möjlighet att utveckla sin verksamhet.

Inom fastigheten Vidar 2 överskrider inga påvisade halter de preliminära PSRV. Inom området är dock dataunderlaget begränsat då ingen markundersökning har genomförts i anslutning till tekniska installationer. Det kan därför finnas föroreningar i anslutning till tekniska installationer tillhörande drivmedelsanläggningen som inte har kartlagts än. Analys på grundvattnet på fastigheten indikerar dock ingen betydande spridning då generellt låga halter påvisats. Tidigare utförda undersökningar i samband med miljökontroll 2008/2019 visade heller inte på någon förorening över MKM mer än ev. mindre restförorening i avgränsad del av området 2008. Någon risk för större föroreningar eller risk för spridning in mot angränsande områden/fastigheter bedöms därmed inte föreligga.

Inom fastigheten Oden 1 har PCB7 påvisats över PSRV och det hälsoriskbaserade riktvärdet utanför delområde som planeras för stadsodling enligt detaljplanekartan. För PCB7 är det intag av växter som är den främsta exponeringsrisken. Det bedöms inte krävas några akuta åtgärder i dagsläget så länge ingen odling sker inom delområde där förorening av PCB7 återfinns ytligt. Övriga påvisade föroreningar bedöms inte utgöra någon större risk för människors hälsa och miljö, men i det fall området ska exploateras kan vissa åtgärder krävas, bland annat korrekt hantering av överskottsmassor liksom verifierande miljökontroll i samband med byggnation.

Inom Frigg 1 förekommer ytliga föroreningar av PAH:er och metaller där flera även överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena. För de flesta av dessa är det intag av jord som bedöms vara den främsta exponeringsvägen. Idag används fastigheten till idrottsplaner där direktkontakt med förorenad jord är möjligt. Då gräsplanerna dock används för idrott och aktiviteter, och inte för lekplats eller andra ytor där människor, framför allt barn, gräver i jorden och riskerar att äta jorden, bedöms ingen större risk föreligga. Inga människor vistas heller permanent på platsen, utan endast under kortare stunder i samband med idrott och aktivitet. Ytliga samlingsprov som representerar den ytligaste jorden som också är den jord som är direkt tillgänglig för människor, har heller inte påvisat några halter över PSRV. I samband med eventuella markarbeten rekommenderas dock åtgärder i form av utskiftning av den ytligaste jorden inom delar av området och även miljökontroll för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas.

Inom Torpa 1:2 har framför allt kobolt påvisats i paritet med PSRV, vilket i aktuellt fall är samma som det generella riktvärdet för KM, men under det hälsoriskbaserade riktvärdet. Halter av kobolt i paritet med KM uppmätts ofta i lera i västra Sverige vilket gör att några riktade åtgärder av kobolt inte bedöms rimligt då dessa bedöms vara naturliga halter. Det har dock påvisats kobolt över PSRV och det hälsoriskbaserade riktvärdet ytligt i en provpunkt som ligger i anslutning till idrottsplan och skolgård. Då de främsta exponeringsvägarna för kobolt är intag av växter och intag av jord, samt att föroreningen ligger inom område där stadsodling planeras enligt detaljplanekartan rekommenderas en utskiftning av den ytliga jorden inom detta område, alternativt anlägga växtbäddar ovan mark med nytillförd jord i samband med exploatering och anläggande av stadsodling. Övriga påvisade

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

föroreningar bedöms inte utgöra någon betydande risk för människors hälsa och miljö och inga akuta åtgärder bedöms därför krävas i dagsläget.

Innan eventuell avhjälpandeåtgärd/sanering utförs ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten. Det rekommenderas även att planbestämmelser avseende avhjälpandeåtgärd/sanering införs vilka ska beaktas vid framtida exploateringar för att därmed säkerställa korrekt masshantering och säkerställa oacceptabla miljö-/hälsorisker i samband med ev. exploatering/byggnation.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Innehåll

1 Bilagor 5

2 Inledning och bakgrund 6

3 Uppdrag och syfte 6
3.1 Organisation 6
3.2 Avgränsningar 7

4 Problembeskrivning 7
4.1 Områdesbeskrivning 7
4.2 Geologiska och hydrogeologiska förutsättningar 9
4.3 Föroreningskällor och förorenade medier 10
4.3.1 Jord 10
4.3.2 Grundvatten 10
4.3.3 Ferrokalk 11
4.3.4 Asfalt 11
4.4 Konceptuell beskrivning av föroreningssituationen i jord 11

5 Skyddsobjekt 12
5.1 Människor 12
5.2 Grund- och ytvatten 13
5.3 Markmiljö 13

6 Spridningsvägar från jord 14
6.1 Urlakning till yt- och grundvatten 14
6.1.1 Jord 14
6.1.2 Ferrokalk 16
6.2 Spridning till ytvatten 16

7 Hälsoriskbedömning 16
7.1 Hudkontakt med jord och Intag av jord 16
7.2 Inandning av damm 17
7.3 Inandning av ånga 17
7.4 Intag av bär och växter 17

8 Miljöriskbedömning 18
8.1 Grundvattenbildning 18

9 Förslag mätbara åtgärdsmål jord (PSRV) 18
9.1 Vidar 2 19
9.2 Oden 1 20
9.3 Frigg 1 20
9.4 Torpa 1:2 21

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

10 Behov av riskreducering 22
10.1 Statistisk bakgrund 22
10.1.1 Vidar 2 22
10.1.2 Oden 1 23
10.1.3 Frigg 1 24
10.2 Torpa 1:2 25
11 Påvisade halter relaterade till föreslagna platsspecifika riktvärden 25
11.1 Vidar 2 25
11.2 Oden 1 26
11.3 Frigg 1 27
11.4 Torpa 1:2 28
12 Masshantering och uppskattning av eventuella saneringskostnader 30
12.1 Vidar 2 31
12.2 Oden 1 32
12.3 Frigg 1 33
12.4 Torpa 1:2 34
13 Osäkerheter 35
14 Rekommendationer och slutsatser 36
Referenser 40

1 Bilagor

Bilaga 1 ..... Översiktskarta hela området PSRV
Bilaga 2 ..... Analyssammanställning PSRV
Bilaga 3 ..... Utdrag ur NV:s beräkningsprogram
Bilaga 4 ..... Statistiskt utfall

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

2 Inledning och bakgrund

Detaljplanarbete pågår inom området för Sportcentrum och Torpagärdet söder om Vänersborgs centrum. Syftet är att utveckla området till ett större aktivitets- och rekreationsområde med bland annat träningsanläggningar, stadspark och spontanidrott. Syftet är även att ge möjlighet för den befintliga drivmedelsanläggningen på fastigheten Vidar 2 att ha möjlighet att utveckla sin verksamhet.

Det har enligt uppgift uppmärksammats att det finns risk för markföroreningar främst på fastigheten Frigg 1 och även del av Oden 1, då ferrokalk har påträffats inom detta område i samband med att Arenan på grannfastigheten uppfördes. Länsstyrelsen har sedan tidigare även i samrådsyttrande önskat att föroreningar i och runt om fastigheten med bensinstationen Vidar 2, ska verifieras. Detta för att därmed utesluta påverkan och spridningsrisk till de nya byggrätterna på sportcentrum.

I Länsstyrelsen granskningsyttrande över detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet framgår att Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte visat att det saknas behov av avhjälpandeåtgärd för förorenad mark eller att det saknas behov av planbestämmelser som ställer krav på avhjälpandeåtgärder i ett senare skede. Länsstyrelsen anser att en fördjupad miljöteknisk markundersökning och därefter en riskbedömning behöver utföras för att säkerställa att marken är lämplig för de aktuella användningsområdena (skola, idrott och lek samt park/natur). Om åtgärder behövs för att den planerade markanvändningen ska kunna medges så ska dessa säkerställas med en planbestämmelse, alternativt ska åtgärderna vidtas innan planen fastställs.

Under 2024 och 2025 har DeKa Enviro genomfört miljötekniska markundersökningar på rubricerade fastigheter. Dessa undersökningar ligger till grund för nu upprättad riskbedömning avseende påträffade föroreningar, risker avseende människors hälsa och miljö, samt underlag kring beslut kopplat till vilka eventuella åtgärder som kan komma att krävas nu eller i samband med framtida exploatering inom området.

3 Uppdrag och syfte

DeKa Enviro AB (DeKa) har på uppdrag av Vänersborgs kommun genomfört en miljö- och hälsoriskbedömning av de påvisat förorenade jordmassorna och grundvatten inom aktuellt område. Syftet med riskbedömningen är att bedöma vilka föroreningsnivåer som kan ses som acceptabla, utifrån de platsspecifika förutsättningarna, ur ett miljö- och hälsoperspektiv. Vidare syftar riskbedömningen till att utgöra underlag för bedömning av åtgärder som kan krävas inför eller i samband med eventuella exploateringar i området och om planbestämmelser därmed behöver upprättas inför framtida åtgärder i området.

Riskbedömningen har reviderats i januari 2026 med avseende på översiktlig beräkning och antagande kring framtida kostnader för avhjälpandeåtgärd (sanering), se vidare i kap. 12.

3.1 Organisation

Uppdragsorganisation:

Projektansvarig/granskare:	Tobias Kahnberg
Handläggare:	Astrid Schleeh

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

3.2 Avgränsningar

Inom fastigheterna har olika ämnen uppmätts över KM och MKM i jord vid nu utförda undersökningar. Inom fastigheten Vidar 2 (ST1/Shell drivmedelsanläggning) har endast barium påvisats över MKM och PAH-H över KM men under MKM. Inom Oden 1 har koppar, krom, krom 6+, kvicksilver och PCB uppmätts över KM samt enskilda parametrar i enskilda punkter även över MKM. Inom Frigg 1 har PAH:er, bly, krom, zink och PCB uppmätts över KM samt enskild parameter i enskild punkt även över MKM. Inom Torpa 1:2 påvisas PAH-H, bly och kobolt över KM samt enskild parameter även över MKM. Med anledning av detta kommer riskbedömningen främst omfatta de ämnen som påvisats över de generella riktvärdena inom respektive fastighet då det kan förväntas någon form av åtgärd av dessa i samband med framtida eventuell exploatering.

Torpagärdet har tidigare legat inom område för vattenskyddsområde för Göta älv och Vänersborgsviken (GÄVSO). Under våren 2025 beslutade dock regeringen att upphäva vattenskyddsområdet. Beroende på ev. framtida vattenskyddsområde liksom tillhörande föreskrifter kan det därmed krävas ytterligare försiktighetsmått som inte nämnts i denna rapport.

Som ett underlag till riskbedömningen har rapporter från följande undersökningar inom området använts:

- Översiktlig historisk inventering och förslag till provtagningsplan avseende översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1, Vänersborg - DeKa Enviro, 2024-04-05
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Vidar 2, Frigg 1 och Oden 1, Vänersborgs kommun - DeKa Enviro 2024-07-04
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning på Torpagärdet i Vänersborgs kommun 2025 – DeKa Enviro 2025-11-27

4 Problembeskrivning

4.1 Områdesbeskrivning

Aktuella fastigheter Vidar 2, Oden 1, Frigg 1 och Torpa 1:2 är belägna i Tenggrenstorp i Vänersborgs kommun, söder om Vänersborgs centrum.

Vidar 2 består idag av en drivmedelsanläggning (nuv. ST1, tidigare Shell), Frigg 1 består idag av idrottsområde tillhörande Vänersborgs arena och Oden 1 består av gymnasium med tillhörande grönyta. Fastigheten Torpa 1:2 ligger öster om Frigg och Oden och den del av fastigheten som omfattas av aktuell undersökning består av idrottsplan, skolgård samt öppet naturområde.

Närområdet till undersökningsområdena består av industriområde i söder och bostäder i norr och öst. I direkt anslutning till fastigheterna Frigg 1 och Oden 1 ligger även Vänersborgs arena.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990158

Figur 1. *Översiktskarta över aktuellt område (Lantmäteriet 2024). Undersökningsområdet som utger del av detaljplaneområdet är markerat i rött.*

Figur 2. *Utdrag från detaljplanekarta (Vänersborgs kommun, 2025) där aktuella fastigheter där markundersökningar har genomförts är markerade i svart.*

I denna riskutredning har området delats upp i delområden, där varje fastighet (del av fastighet avseende Oden 1 och Torpa 1:2) är ett delområde, se Tabell 1. Totalt ingår 4 fastigheter i riskutredningen där en, Vidar 2, motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM) då det ligger en drivmedelsanläggning på fastigheten och fastigheten enligt detaljplanen fortsättningsvis kommer nyttjas för drivmedelsanläggning. Enligt Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) bedöms detta motsvara markområde ”under hårdgjorda ytor” som avser jord under större sammanhängande hårdgjorda ytor och där direktkontakt med förorenad jord är begränsad. Fastigheten Vidar 2 är i stort sett asfalterad med endast mindre gräsytor och inga människor vistas på fastigheten i större utsträckning mer än yrkesverksamma tillhörande drivmedelsanläggningen samt tankande kunder.

Övriga fastigheter bedöms motsvara känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella scenarier. Samtliga av dessa bedöms även motsvara en blandning av markområden ”förskola, skola och småhus med mindre tomt” och ”nyanlagda parker och grönytor” enligt

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm då det återfinns idrottsplaner, skolgård och öppna grönytor inom dessa fastigheter. Inga människor vistas på fastigheterna permanent men områdena har öppna grönytor och det återfinns aktivitetsytor på samtliga fastigheter där framför allt barn vistas.

Tabell 1. *Uppdelning av planområdet i delområden.*

Område	Planerad markanvändning	Detaljplaneområde
Vidar 2	Drivmedelsanläggning, St1. Mindre känslig markanvändning	G, Drivmedel
Del av Oden 1	Gymnasieskola Känslig markanvändning, KM	Park R, Besöksanläggningar L_1, Stadsodling
Frigg 1	Idrottsområde Känslig markanvändning, KM	R, Besöksanläggningar
Del av Torpa 1:2	Naturområde, skolgård och idrottsplan Känslig markanvändning, KM	Park R_1, Idrott och lek L_1, stadsodling

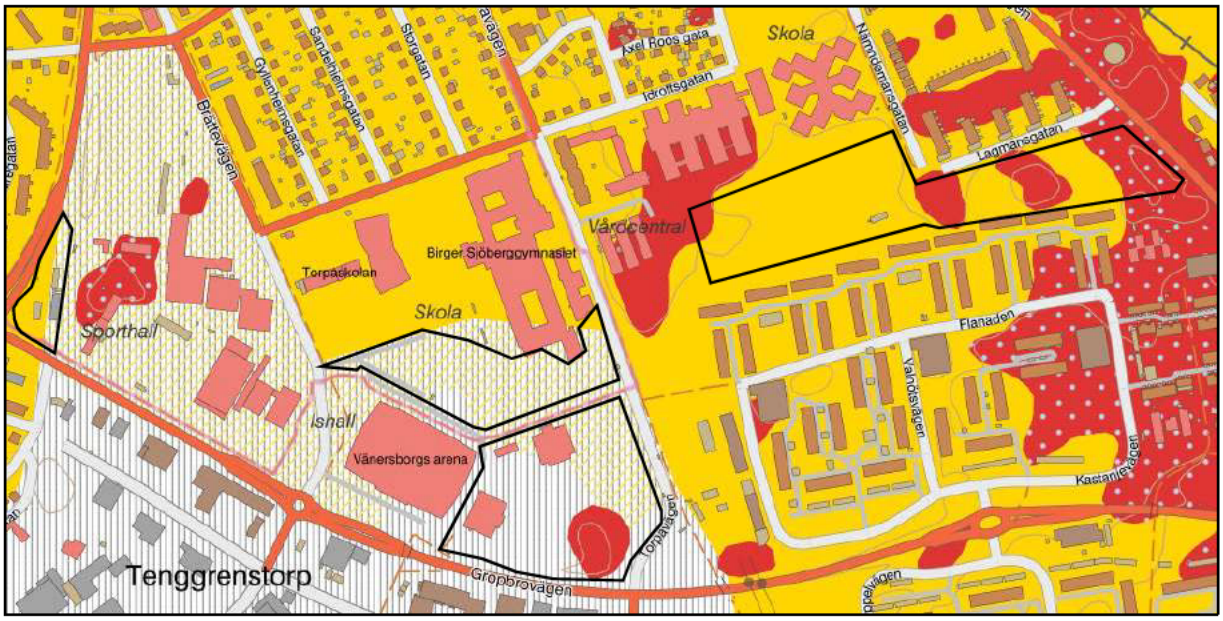
4.2 Geologiska och hydrogeologiska förutsättningar

Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren inom fastighet Vidar 2 av lera och fyllnadsmaterial med underliggande lera och inom Frigg 1 och Oden 1 främst av fyllnadsmassor med delvisa inslag av glacial lera, Figur 3. Den glaciala leran underlagrar även fyllnaden i dessa områden. Inom del av fastighet Torpa 1:2 återfinns i stället ytlig glacial lera. Det återfinns även ställvis berg i dagen inom hela planområdet.

I samband med genomförda markundersökningar påträffades fyllnadsmassor av mulljord, grus och även inslag av ferrokalk ner till ca 1–2 m med underliggande lera inom Oden 1 och Frigg 1. Även vid tidigare markarbeten i samband med uppförandet av arenan på angränsande fastighet Arenan 1 noterades ferrokalk i delar av området. Inom Torpa 1:2 återfanns inga fyllnadsmassor utan ytligt mullager med underliggande lera och även ytligt berg i delar av området. Inom Vidar 2 noterades fyllnadsmaterial av sandigt grus ner till ca 0,5-1,5 m med underliggande lera i samband med markundersökning. Jorddjupet varierar mellan 0–10 m inom samtliga områden enligt SGU:s jorddjupskarta. Maximalt provtagningsdjup vid genomförda undersökningar har varit 4 m, dock med variation i punkterna.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

I samband med genomförda markundersökningar har grundvatten noterats mellan 1,5-2 m och utifrån stabiliserad grundvattennivå i installerade grundvattenrör bedöms grundvattenriktningen vara i östlig riktning.



Figur 3. *Utdrag ur SGU:s jordartskarta (SGU, 2025). Aktuella områden är markerade med svart.*

4.3 Föroreningskällor och förorenade medier

4.3.1 Jord

Inga petroleumkolväten har uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns inom någon fastighet. I övrigt har PAH-H och enskilda metaller ställvis uppmätts över MRR liksom även enskilda parametrar över KM/MKM, se vidare nedan.

Inom Vidar 2 har generellt låga halter påvisats vid markundersökning 2024. Endast barium har påvisats över MKM i ett enskilt prov i den översta halvmetern. PAH-H har även påvisats över KM men under MKM. I anslutning till drivmedelsanläggningen har miljökontroller och saneringsåtgärder även genomförts sedan tidigare under 2008 och 2019. Vid undersökningen 2008 noterades viss restförorening i mindre del av området. Utifrån rapport från 2019 med miljökontroll i anslutning till tekniska installationer har inga halter över MKM har kvarlämnats i samband med detta.

Inom Frigg 1 har PAH-M, PAH-H, bly, zink och PCB7 påvisats över KM i enskilda prov och krom har påvisats över MKM i ett enskilt prov.

Inom Oden 1 har koppar, krom 6+, kvicksilver och PCB7 uppmätts över KM i enskilda prov och krom över MKM i enskilda prov.-

Inga jordprover har analyserats med avseende på PFAS.

4.3.2 Grundvatten

I grundvatten har metaller påvisats inom SGU:s bedömningsgrunder klass 3–5 avseende uppsluten analys inom Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1, och inom klass 2–5 avseende uppsluten analys inom Torpa 1:2. Avseende filtrerad analys har metaller påvisats inom klass 1–3. Vid jämförelse med Göteborgs

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

stads riktvärden för utsläpp till dagvatten har ett flertal metaller påvisats över riktvärdet i uppsluten analys och inte i filtrerad analys i samtliga grundvattenprov. Detta betyder att metallerna till stor del är partikelbundna.

Inga petroleumkolväten har påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns i något grundvattenprov. PAH:er har däremot uppmätts över rapporteringsgräns men under Drivkraft Sveriges (f.d. SPBI:s) riktvärden avseende miljörisker och ångor i byggnader, men över riktvärdet för dricksvatten inom Vidar 2. Dock bedöms intag av dricksvatten inte vara relevant utifrån fastighetens karaktär samt att inget dricksvattenuttag sker inom närområdet. Benso(a)pyren har även påvisats över Göteborgs stads riktvärden för utsläpp till dagvatten inom Vidar 2.

Klorerade alifater analyserades inom Vidar 2 under 2024 men samtliga halter understeg laboratoriets rapporteringsgräns.

Avseende PFAS har summan av PFAS7 uppmätts marginellt över SGI:s preliminära riktvärden för PFOS (2015) inom Frigg 1. Inom Vidar 2 understiger dock uppmätta PFAS7 halter det preliminära riktvärdet. Inom Oden 1 och Torpa 1:2 har inga PFAS prover uttagits på grundvattnet.

4.3.3 Ferrokalk

Inom Oden 1 och Frigg 1 har grå/vit ferrokalk noterats vid markundersökningarna. Inom Oden 1 har även krom uppmätts över MKM och krom 6+ över KM. Inom Frigg 1 har endast ett enskilt prov påvisat krom över MKM. Ferrokalk (även kallad T-kalk och ferrokromslagg) är en restprodukt som är ett krom- och kalkhaltigt slagg från tillverkningen av ferrokrom. Ferrokalk har använts som utfyllnadsmaterial inom Vänersborg och Trollhättan. På grund av den höga halten av krom (inklusive krom VI), men även andra metaller såsom nickel, betecknas det som farligt avfall och måste tas om hand på mottagningsanläggning. Då ferrokalk historiskt nyttjats bland annat som fyllnad i delar av ovanstående kommuner, bedöms det många gånger inte vara skäligt eller miljömässigt motiverat att avlägsna detta om det inte medför några direkta risker. Ovanliggande täckning av andra massor liksom hårdgjorda ytor begränsar generellt spridningsförutsättningarna vilket gör att det ofta ställs krav på att ferrokalken inte ska återfinnas allra ytligast om det konstaterats i ett område.

4.3.4 Asfalt

Endast ett asfaltsprov har uttagits inom detaljplaneområdet på fastigheten Vidar 2. Provet påvisar låga halter av PAH:er motsvarande ”ej tjärasfalt”. Inom övriga fastigheten som inkluderas inom denna riskbedömning har inga asfaltsprov uttagits då ytorna till största delen består av gräsytor, med endast mindre gång- och cykelbanor av asfalt.

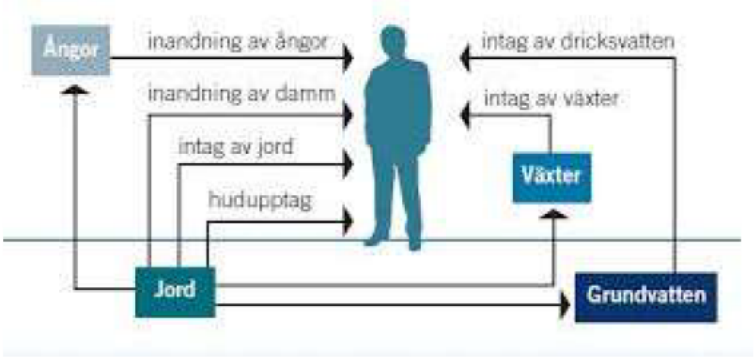
4.4 Konceptuell beskrivning av föroreningssituationen i jord

Ett områdes markanvändning avspeglar de verksamheter och aktiviteter som antas förekomma i området och därmed vilka grupper som bedöms exponeras samt i vilken omfattning exponeringen förväntas ske. Markanvändningen påverkar även de krav som kan ställas på skydd av naturresurser såsom markmiljö, grundvatten, ytvatten inom ett område.

Fastigheten Vidar 2 där det idag återfinns en drivmedelsanläggning motsvarar mindre känslig markanvändning, MKM, och övriga fastigheter motsvarar känslig markanvändning, KM.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Den konceptuella modellen i Figur 4 beskriver översiktligt föroreningskälla, spridnings- och exponeringsvägar. Människor kan generellt exponeras av föroreningar genom exempelvis intag av dricksvatten, intag av växter (bär, frukter, grönsaker), inandning av ångor eller damm. Även direktintag av jord liksom hudupptag kan förekomma, främst i de fall ytlig förorening finns eller i samband med entreprenadarbete (då främst yrkesarbetare). Olika ämnen har olika egenskaper vilket även gör att exponeringen liksom acceptabla halter som kan accepteras i ett område varierar stort. Exponeringsriskerna varierar även beroende på nyttjande av området, där större exponering generellt förväntas i bostadsmark jämfört med gatumark/parkeringar etc.



Figur 4. *Konceptuell modell som beskriver spridnings- och exponeringsvägar, föroreningskälla samt skyddsobjekt. (Källa: NV rapport 5977).*

Inom aktuellt område bedöms de huvudsakliga spridningsvägarna främst vara via grundvatten, genom att nederbörd infiltrerar genom fyllningen och avrinner till recipienten Vassbotten, (ca 170 m från Vidar 2 och ca 550 m från Oden 1 och Frigg 1) eller vattendraget Karls grav (ca 580 m från Frigg 1 och ca 220 m från Vidar 2. Då förhöjda halter endast ställvis har uppmätts i leran, främst metaller och PAH:er, har spridning från förorenad fyllning ner till underliggande lera inte skett i någon större utsträckning. Laktester på fyllnaden har heller inte påvisat någon betydande urlakning av föroreningar.

Exponering av förorenade massor för människor bedöms för nuvarande och kommande markanvändning främst ske vid markarbeten eller från ytligt belägen jord inom grönområden om högre föroreningshalter återfinns i dessa ytliga jordar. De främsta exponeringsvägarna i dessa fall är intag av jord samt inandning av damm, men inom fastigheterna Oden 1 och Torpa 1:2 även intag av växter då det planeras för stadsodling enligt detaljplanen. Viss överskattning av riskerna för exponering som framgår i det generella KM-scenario föreligger dock då inga människor vistas permanent på de aktuella fastigheterna till skillnad från områden med exempelvis bostäder där även KM är styrande.

5 Skyddsobjekt

5.1 Människor

Aktuella skyddsobjekt är de människor som kommer att vara verksamma i området eller de människor som tillfälligtvis besöker området. I Tabell 2 redovisas vilka exponeringsvägar som bedöms relevanta för området och de förekommande föroreningarna. I kap.7 ”Hälsorisker” redogörs närmare bedömning kopplat till respektive exponeringsväg i nu aktuellt fall.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 2. *Exponeringsvägar för påvisade föroreningar inom Torpagärdet*

EXPONERINGSVÄG	RELEVANT (JA/NEJ)	KOMMENTAR
HUDKONTAKT JORD/DAMM	Ja	Främst i samband med idrott, lek och vid markarbeten
INTAG AV JORD	Ja	Främst i samband med idrott, lek och vid markarbeten
INANDNING AV DAMM	Ja	Främst i samband med idrott, lek och vid markarbeten
INANDNING AV ÅNGA	Ja	Inom fastigheter där byggnader finns.
INTAG AV DRICKSVATTEN	Nej	Kommunalt vatten.
INTAG AV VÄXTER	Ja	Antas ske via mindre gemensamma odlingar och/eller eventuella fruktträd på vissa fastigheter.
INTAG AV FISK	Ja	Antas ske via exponering av andra källor.
INTAG AV ÖVRIGA LIVSMEDEL	Ja	Antas ske via exponering av andra källor.
BEVATTNING	Nej	Kommunalt vatten.

5.2 Grund- och ytvatten

Grundvattenuttag för dricksvattenändamål sker inte i området i dag, och heller inte på angränsande enligt SGU:s brunnsarkiv. Bedömningen är att grundvatten som drickvattenresurs inte är aktuell inom själva området, eller i dess närhet då enskilda brunnar inklusive dricksvattenuttag saknas. Grundvatten antas dock enligt Naturvårdsverkets generellt ha ett skyddsvärde som naturresurs, och intilliggande Vassbotten och Vänern som naturresurs med tillhörande ytvattenekosystem anses vara ett skyddsobjekt.

Inom aktuellt område bör skyddsvärdet av grundvatten i första hand bedömas utifrån en eventuell påverkan på grundvatten som naturresurs samt dess påverkan på ytvattnet. Även vattenlevande organismer i ytvatten är ett skyddsobjekt. Utgångspunkten för bedömningen är att ytvattnet inte ska påverkas i den omfattningen av föroreningar så att miljökvalitetsnormerna för aktuella ämnen inte uppfylls.

5.3 Markmiljö

Markmiljösystemet påverkas av faktorer såsom tillgången på syre, vatten, kväve, kol samt jordens packningsgrad. Det markmiljöekologiska systemet ska upprätthållas och bör fungera i alla jordar. Däremot bör inte fyllnadsmassor/bärlager likställas med jord. Fyllnadsmassor bör snarare anses vara en konstruktion då de har ett tekniskt syfte. I denna konstruktion förekommer ofta mycket dåliga förutsättningar för att ett markekosystem ska fungera, vilket inte heller är syftet med konstruktionen. Oftast så anläggs en miljö ovan dessa massor, till exempel plantering eller parkmark där syftet är att upprätta goda förutsättningar för markekosystemet. I dessa jordar där växter och nedbrytning av organiskt material ska ske är skyddsvärdet betydligt större eftersom syftet här är att ha en väl fungerande markmiljö.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Inom fastigheterna Vidar 2 återfinns fyllnadsmassor ner till ca 1,5 m och ovan fyllnadsmassor återfinns asfalterade områden och fastigheten planeras fortsättningsvis nyttjas för drivmedelsanläggning. Inom Oden 1 och Frigg 1 återfinns fyllnadsmassor ner till ca 1 m. Inom dessa fastigheter bedöms markmiljön därmed inte kunna ses som särskilt skyddsvärd. Inom Torpa 1:2 har däremot inga fyllnadsmassor noterats och markmiljön ses därför som mer skyddsvärd.

6 Spridningsvägar från jord

6.1 Urlakning till yt- och grundvatten

Den primära spridningsvägen för påträffade föroreningar i jord är främst via grundvatten och via ytavrinning på markytor med ytligt förekommande föroreningar. I samband med markundersökningen 2025 uttogs 3 laktest, två på fyllnaden inom Oden 1 och Frigg 1, och ett på underliggande lera inom båda fastigheterna. Inget laktest genomfördes på övriga fastigheter.

6.1.1 Jord

3 lakester har uttagits inom fastigheterna Oden 1 och Frigg 1, ett på fyllnaden inom Oden 1 (25F1) och ett på fyllnaden inom Frigg 1 (25F2) och ett på den underliggande leran inom båda områdena (25lera), Tabell 3. Endast krom och fluorid har uppmätts motsvarande ”icke farligt avfall” vilket tyder på att en viss urlakning kan ske avseende dessa parametrar. Övriga parametrar motsvarar ”inert avfall” vilket innebär att ingen/mycket liten urlakning sker.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 3. *Analysresultat genomförda laktest.*
**Överskrider totalhalterna gränsvärde för inert avfall klassas det som IFA alt. FA. Samråd med mottagningsanläggning.*

Provpunkt	Inert avfall	Icke farligt avfall	Farligt avfall	Överskrider FA	25F1	25F2	25Lera
Provtagningsdatum					2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28
TS innan lakning, [%]					78.0	76.8	63.3
Konduktivitet, [mS/m]					27	24	14
Metaller mg/kg TS							
Arsenik, As	<0,5	0,5-2	2-25	>25	<0,050	0,058	0,06
Barium, Ba	<20	20-100	100-300	>300	<2,0	<2,0	<2,0
Kadmium, Cd	<0,04	0,04-1	1-5	>5	<0,0040	<0,0040	<0,0040
Krom total, Cr	<0,5	0,5-10	10-70	>70	3,3	0,7	0,056
Koppar, Cu	<2	2-50	50-100	>100	0,26	0,3	<0,20
Kvicksilver, Hg	<0,01	0,01-0,2	0,2-2	>2	<0,0013	<0,0013	<0,0020
Molybden, Mo	<0,5	0,5-10	10-30	>30	0,051	0,089	0,12
Nickel, Ni	<0,4	0,4-10	10-40	>40	<0,040	<0,040	<0,040
Bly, Pb	<0,5	0,5-10	10-50	>50	<0,050	<0,050	<0,050
Antimon, Sb	<0,06	0,06-0,7	0,7-5	>5	0,0081	0,0085	0,013
Selen, Se	<0,1	0,1-0,5	0,5-7	>7	0,013	0,017	0,017
Zink, Zn Zn	<4	4-50	50-200	>200	<0,40	<0,40	<0,40
Övrigt mg/kg TS							
Klorid, Cl	<800	800-15 000	15 000-25 000	>25 000	20	21	330
Fluorid, F	<10	10-150	150-500	>500	12	13	21
Sulfat, SO_4	<1 000	1 000-20 000	20 000-50 000	>50 000	96	38	41
Fenolindex	<1	>1			0,2	0,27	<0,10
DOC	<500	500-800	800-1000	>1 000	220	330	140
TS för lösta ämnen	<4000	4000-60000	60000-100000	>100 000	2300	2 900	2700
Totalhalt mg/kg TS	-	-	-	-			
TOC	<3%	3-5%	5-6%	-	0,9	1,5	0,3
BTEX	<6	>6	-	-	<0,20	<0,20	<0,20
PCB7	<1	>1*	-	-	<0,0053	<0,0053	<0,0053
Mineralolja (C10-C40)	<500	>500*	-	-	<40	<40	<40
PAH (Summa cancerogena)	<10	>10*	-	-	<0,090	0,22	<0,090
PAH (Summa övriga)	<40	>40*	-	-	<0,14	0,24	<0,14
pH	-	-	-	-	7,2	8,1	8,4

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

6.1.2 Ferrokalk

Inga analyser har genomförts på slagg som noterats i fyllnadsmassorna som troligtvis är ferrokalk. Det är sedan tidigare känt att ferrokalk innehåller höga halter av krom (total) och viss urlakning kan därför förväntas, särskilt om ferrokalken är ytligt förekommande. Förhöjda halter av krom (total) över MKM har även noterats i enskilda prover inom fastigheterna Oden 1 och Frigg 1 vilket ytterligare tyder på att det kan ske en viss påverkan från ferrokalk på övriga fyllnadsmassor.

6.2 Spridning till ytvatten

Fastigheten Vidar 2 är till största del asfalterad med endast ett fåtal mindre gräsytor vilket begränsar infiltration. Spridning av föroreningarna i fyllnadsmassorna bedöms därmed främst spridas till ytvattnet via grundvattnet.

Inom resterande fastigheter är ytorna till största del öppna grönytor där nederbörd förväntas infiltrera direkt ner i marken och till grundvattnet. En mindre andel av vattenflödena från nederbörd antas även ledas bort via dagvattennätet och/eller ytavrinning.

I urban miljö förväntas även tillförsel av atmosfäriskt nedfall via nederbörd liksom påverkan till dagvattennät från parkeringsytor och gatumark från närliggande bostads- och verksamhetsområden.

7 Hälsoriskbedömning

Naturvårdsverkets vägledningsmaterial om förorenade områden har använts som underlag och utgångspunkt för hälsoriskbedömningen. Indata och formler härrör om inte annat angetts från Naturvårdsverkets rapport 5977. Fastigheten Vidar 2 är idag till största del av asfalterade ytor (drivmedelsanläggning) och kommer fortsättningsvis bestå av drivmedelsanläggning (NV MKM), vilket således kommer att vara utgångspunkten i exponeringsanalysen. Övriga fastigheter utgörs till största del av öppna grönytor och kommer även fortsättningsvis vara öppna grönytor vilket bedöms motsvara känslig markanvändning (KM). Inom västra delen av Oden 1 finns dock ett mindre område i detaljplanekartan som planeras för ”besöksanläggningar”. Det är i dagsläget oklart om detta innebär byggnader eller inte, och det bör därför framgå i planbestämmelser att det kan återfinnas ytliga föroreningar inom området och att aktuell riskbedömning utgått från att det inte finns några byggnader inom detta område.

Vid beräkning av platsspecifika riktvärden har Storstadsspecifika riktvärden från Stockholm (2019) använts för vägledning. Detta eftersom dessa riktvärden beaktar hälso- och miljörisker utifrån ett stadsperspektiv men även med fokus på att minska översanering och onödiga masstransporter. Syftet med nyttjande av dessa riktvärden är även att öka återanvändning av massor på plats för att begränsa schaktmängderna hos exploateringsprojekt. Dock har vissa ändringar gjorts för att anpassa beräkningarna av platsspecifika riktvärden till aktuellt område.

Nedan följer en sammanfattning över ingående parametrar vid beräkning av platsspecifika riktvärden. I Bilaga 3 presenteras även utdragsrapporter från Naturvårdsverkets beräkningsverktyg.

7.1 Hudkontakt med jord och Intag av jord

Enligt storstadsspecifika riktvärden (2019) för skola och grönytor (Oden 1, Frigg 1, Torpa 1:2) sätts intag av jord och hudkontakt med jord till 365 dagar/år för barn/vuxna. För området under

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

hårdgjorda ytor (Vidar 2, drivmedelsanläggning) har det satts till 20/20 dagar/år för barn/vuxna. Inga avsteg görs från detta i riskbedömningen.

För djupjord sätts 20/20 dagar/år för barn/vuxna för samtliga fastigheter i enlighet med Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm.

7.2 Inandning av damm

Enligt storstadsspecifika riktvärden (2019) för skola och grönytor (Oden 1, Frigg 1, Torpa 1:2) sätts intag av jord och hudkontakt med jord till 365 dagar/år för barn/vuxna. Då det inte återfinns några byggnader på fastigheterna Oden 1 och Torpa 1:2 idag som omfattas av riskbedömningen sätts andel inomhusvistelse till 0, men på Frigg 1 återfinns byggnader och andel inomhusvistelse sätts därför till 1 för ytjord. För området under hårdgjorda ytor (Vidar 2, drivmedelsanläggning) har det satts till 20/20 dagar/år för barn/vuxna. Eftersom det återfinns en stationsbyggnad på fastigheten har andel inomhusvistelse satts till 1 för ytjord.

För djupjord sätts 20/20 dagar/år för barn/vuxna för samtliga fastigheter och andel inomhusvistelse till 0 i enlighet med Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019).

7.3 Inandning av ånga

Vid beräkningar har inga avsteg gjorts från det generella MKM scenariot på 60/200 dagar per år för vuxna/barn för fastigheten Vidar 2 och då det återfinns en stationsbyggnad sätts andel inomhusvistelse till 1. Detta gäller för både ytjord och djupjord.

Inom övriga fastigheter har inga avsteg gjorts från det generella KM scenariot för både ytjord och djupjord. Inom Frigg 1 återfinns byggnader och andel inomhusvistelse sätts därför till 1. Inom övriga områden som ingår i riskbedömningen återfinns inga byggnader. Andel inomhusvistelse sätts ändå till 0,1 och inte noll då det tas hänsyn till det finns en risk för ånginträngning till angränsande byggnader.

I praktiken medför hårdgjorda ytor och byggnationer en barriär mellan det förorenade området och de som kan exponeras för föroreningar. I utomhusluft, som i grönområdena, blir dessutom utspädningen mycket stor. Även inomhus sker vanligen en stor utspädning, men vissa föroreningar kan mobiliseras. Utifrån dagens byggnadstekniska kunskaper och grundläggningsteknik i kombination med ventilationslösningar som kravställs på nya byggnader, är dock riskerna generellt lägre jämfört med äldre byggnader och grundläggningskonstruktioner.

7.4 Intag av bär och växter

Inom fastigheterna Vidar 2 och Frigg 1 planeras ingen odling eller plantering och intag av bär och växter inkluderas därför inte för dessa områden.

För del av fastighet Oden 1 och Torpa 1:2 som ingår i denna riskbedömning står ”stadsodling” i detaljplanekartan. Därmed inkluderas intag av bär och växter för dessa delområden. Då det utifrån fastigheternas utformning och aktuell markanvändning ingen storskalig odling förväntas ske sänks därför det årliga intaget av frukt och grönt från 10% i KM-scenariot till 5% (Storstadsspecifika riktvärden, 2019). Detta då det oftast sker odling på gemensamma ytor eller i anlagda odlingsytor med ny tillförd odlingsjord inom markområden som bostadsområden, grönytor och skolor.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

För djupjord exkluderas intag av bär och växter för samtliga fastigheter då de flesta ätbara växter har ett rotdjup på max 0,5–1 m.

8 Miljöriskbedömning

Ett riktvärde för skydd av markmiljö är nivån där under denna indikerar att dess ekosystem har förmågan att utföra de funktioner som förväntas inom den tänkta markanvändningen. Det finns idag två skyddsnivåer för markmiljön som motsvarar skydd av 75 % av marklevande organismer (NV KM) och 50 % av marklevande organismer (NV MKM). Inom de områden där grönytor ska anläggas är den övre markens skyddsvärde högre än för områden där vägbanor eller byggnader ska uppföras. Risken för exponering av föroreningar minskar även med djupet. Enligt de storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) antas ett lägre generellt skydd (MKM) för ytlig jord under flerbostadshus, skola, parker och grönytor i storstadsmiljö. För mark under hårdgjorda ytor (parkering, asfalterade ytor osv) antas markekosystemet inte vara skyddsvärt eftersom exploateringen anses göra så stor negativ påverkan på ekosystemet.

Vid beräkning av platsspecifika riktvärden i aktuellt fall anses utifrån ovan resonemang marken inte ha något skyddsvärde inom fastigheterna Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1 då dessa områden är utfyllda med fyllnadsmassor ner till ca 1–1,5 m. Vidar 2 är även till stor del asfalterat. Dricksvatten förväntas även ske i kommunal regi. Inom fastigheten Torpa 1:2 bedöms dock markmiljön vara mer skyddsvärd då det inte återfinns några fyllnadsmassor enligt vad som noterats vid markundersökning och området är till stor del öppna grönytor.

I Bilaga 3 presenteras utdragsrapporter från Naturvårdsverkets beräkningsverktyg där samtliga ingående parametrar sammanfattas.

8.1 Grundvattenbildning

Vid beräkning av storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) har det antagits en grundvattenbildning på 40 mm/år för områden under hårdgjorda ytor. I denna riskbedömning kommer därför 40 mm/år sättas för fastigheten Vidar 2. Vidare antas grundvattenbildning 140 mm/år för grönytor vilket sätts i aktuell riskbedömning för övriga fastigheter då dessa fastigheter till största del är öppna grönytor, med undantag för Frigg 1 där det även återfinns byggnader.

9 Förslag mätbara åtgärdsmål jord (PSRV)

De föreslagna mätbara åtgärdsmålen utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell, är en samlad bedömning av hälsorisker, miljörisker och risker för spridning av föroreningar där skydd av ytvatten, skydd av grundvatten och skydd av fri fas beaktas. I Tabell 5 till 8 redovisas föreslagna preliminära mätbara åtgärdsmål för jord. Beräkning av PSRV har gjorts för två djupnivåer, en för den översta metern, där även påvisade föroreningar främst återfinns, samt för djupgjord djupare än 1 m.

Vid beräkning har de platsspecifika riktvärdena för ett flertal parametrar framräknats till lägre än de generella riktvärdena. Halterna som Naturvårdsverket har beräknat för KM och MKM bedöms dock utgöra tillräckligt skydd för människor och miljö även inom aktuellt område. Avseende bly gjordes en justering under 2022 (Naturvårdsverket, PM 2022-12-21) där det generella riktvärdet för MKM sänktes men inte riktvärdet för KM. Argumentet för att riktvärdet för KM inte skulle sänkas var bland annat att lokala bakgrundshalter, framför allt i stadsmiljöer, ofta är högre än den nationella bakgrundshalten. Inom aktuellt område vistas heller inga människor permanent, vilket har räknats in

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

i KM scenariot, samt att även för andra metaller varierar lokala bakgrundshalter i stadsmiljöer jämfört med de nationella bakgrundshalterna. Därför har de framräknade riktvärdena för koppar, krom, krom 6+ och kvicksilver inom Oden 1, PAH-M och bly inom Frigg 1 och bly och kobolt inom Torpa 1:2 justerats upp till det generella riktvärdet för KM inom fastigheterna.

I Tabell 4 nedan redovisas samtliga ingående platsspecifika parametrarna i Naturvårdsverkets beräkningsmodell.

Tabell 4. *Sammanfattning av ingående parametrar som ändrats utifrån platsspecifika förutsättningar i Naturvårdsverkets beräkningsmodell 2.3.2.*

Parameter		Vidar 2		Oden 1		Frigg 1		Torpa 1:2	
		MKM		KM		KM		KM	
		Ytjord	Djupjord	Ytjord	Djupjord	Ytjord	Djupjord	Ytjord	Djupjord
Intag av jord	Vuxen	20	20	365	20	365	20	365	20
	Barn	20	20	365	20	365	20	365	20
Hudkontakt med jord/damm	Vuxen	20	20	120	20	120	20	120	20
	Barn	20	20	120	20	120	20	120	20
Inandning av damm	Vuxen	20	20	365	20	365	20	365	20
	Barn	20	20	365	20	365	20	365	20
	Andel inomhusvistelse	1	0	0	0	1	0	0	0
Inandning av ånga	Vuxen	200	200	365	365	365	365	365	365
	Barn	60	60	365	365	365	365	365	365
	Andel inomhusvistelse	1	1	0,1	0,1	1	1	0,1	0,1
Intag av växter		Nej	Nej	Ja, 5%	Nej	Nej	Nej	Ja, 5%	Nej
Intag av dricksvatten		Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
Skydd av markmiljö		Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej
Djup till förorening		0,35	1	0,35	1	0,35	1	0,35	1
Grundvattenbildning		40		140		140		140	
Yta under byggnad		342		0		3133		0	
Områdets area		4336		241 556		34 333		52 540	

9.1 Vidar 2

Nedan i Tabell 5 presenteras preliminära platsspecifika riktvärden för ytjord (översta metern) och djupjord (djupare än 1 m) inom Vidar 2. Endast barium har påvisats över MKM inom fastigheten vid markundersökningar och PAH-H över KM. PAH-H inkluderas i beräkningar även om fastigheten bedöms motsvara mindre känslig markanvändning då dataunderlaget för fastigheten är begränsad och att det inte går att utesluta att PAH-H kan återfinnas inom andra delar av fastigheten som inte undersökts.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 5. *Preliminära PSRV inom Vidar 2 för ytjord. Enhet mg/kg TS. Fetmarkerade värden skiljer sig från PSRV framtagna för djupjord.*
**Justerat till KM*

Ämne	KM	MKM	PSRV Ytjord 0-1 m	Styrande för PSRV (ytjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (ytjord)	PSRV Djupjord > 1 m	Styrande för PSRV (djupjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (djupjord)
PAH-H	1	10	25	Skydd av grundvatten	84	25	Skydd av grundvatten	82
Barium	200	300	30 000	Skydd av grundvatten	32000	30 000	Skydd av grundvatten	32000

9.2 Oden 1

I Tabell 6 nedan presenteras preliminära PSRV för Oden 1. Inom fastigheten har endast metallerna koppar, krom (total), krom 6+ och kvicksilver påvisats över KM, som aktuell fastighet bedöms motsvara. Samtliga PSRV med undantag av PCB7 blev lägre än det generella riktvärdet för KM och har därför justerats till det generella riktvärdet för KM för både ytjord och djupjord. De hälsoriskbaserade riktvärdena varierar dock, där de är högre i djupjorden än i ytjorden.

Tabell 6. *Preliminära PSRV inom Oden 1 för både ytjord och djupjord. Enhet mg/kg TS.*
**Justerat till KM*
***Styrande innan justering till generella riktvärdet för KM*

Ämne	KM	MKM	PSRV Ytjord 0-1 m	Styrande för PSRV (ytjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (ytjord)	PSRV Djupjord > 1 m	Styrande för PSRV (djupjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (djupjord)
Koppar	80	200	80*	Bakgrundshalt**	3 800	80*	Bakgrundshalt**	220000
Krom tot	80	150	80*	Bakgrundshalt**	73000	80*	Bakgrundshalt**	ej begr.
Krom 6+	2	8	2*	Skydd av ytvatten	9,4	2*	Skydd av ytvatten	170
Kvicksilver	0,25	2,5	0,25*	Bakgrundshalt**	1,2	0,25*	Bakgrundshalt**	97
PCB7	0,008	0,2	0,01	Skydd av grundvatten	0,014	0,01	Skydd av grundvatten	0,42

9.3 Frigg 1

I Tabell 7 nedan presenteras preliminära PSRV för Frigg 1. Inom fastigheten har PAH:er, metaller och PCB påvisats över KM, som fastigheten bedöms motsvara. På fastigheten återfinns även totalt 3 byggnader i varierande storlek, två idrottshallar och en klubbstuga. Även här har PSRV för vissa parametrar, PAH-M och bly, justerats upp till det generella riktvärdet för KM.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 7. *Preliminära PSRV inom Frigg 1 för både ytjord och djupjord. Enhet mg/kg TS.*
**Justerat till KM*
***Styrande innan justering till generella riktvärdet för KM*

Ämne	KM	MKM	PSRV Ytjord 0-1 m	Styrande för PSRV (ytjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (ytjord)	PSRV Djupjord > 1 m	Styrande för PSRV (djupjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (djupjord)
PAH-M	3,5	20	3,5*	Inandning av ånga	1,5	6,0	Skydd av ytvatten	8,2
PAH-H	1	10	2,0	Skydd av grundvatten	3,6	2,0	Skydd av grundvatten	36
Bly	50	180	50*	Intag av jord**	20	50*	Skydd av grundvatten**	330
Krom tot	80	150	100	Skydd av ytvatten	86000	100	Skydd av ytvatten	ej begr.
Zink	250	500	350	Skydd av grundvatten	18000	350	Skydd av grundvatten	320000
PCB-7	0,008	0,2	0,020	Skydd av grundvatten	0,031	0,020	Skydd av grundvatten	0,37

9.4 Torpa 1:2

I Tabell 8 nedan presenteras preliminära PSRV för Torpa 1:2. Inom detta delområde har det antagits att fastigheten fortsättningsvis kommer bestå av öppna grönytor utan byggnader i enlighet med detaljplanen. Om det ändå planeras byggnader inom detta område kan de preliminära PSRV komma att förändras. Även här har PSRV för vissa parametrar, bly och kobolt, justerats upp till det generella riktvärdet för KM.

Tabell 8. *Preliminära PSRV inom Torpa 1:2 för både ytjord och djupjord. Enhet mg/kg TS.*
**Justerat till KM*
***Styrande innan justering till generella riktvärdet för KM*

Ämne	KM	MKM	PSRV Ytjord 0-1 m	Styrande för PSRV (ytjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (ytjord)	PSRV Djupjord > 1 m	Styrande för PSRV (djupjord)	Hälsoriskbaserade riktvärden (djupjord)
PAH-H	1	10	1,8	Intag av växter	1,7	1,8	Skydd av grundvatten	38
Bly	50	180	50*	Bakgrundshalt**	18	50*	Skydd av grundvatten	330
Kobolt	15	35	15*	Bakgrundshalt	34	15*	Bakgrundshalt**	1400

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

10 Behov av riskreducering

Som tidigare nämnts har ett antal undersökningar utförts inom aktuellt område. Därför har en statistisk utvärdering utförts där resultat samtliga resultat från DeKa Enviro från 2024 och 2025 inkluderats för att få fram representativa medelhalter i jord.

10.1 Statistisk bakgrund

Med hjälp av stickprovstagning i ett förorenat område görs en skattning av den verkliga, men okända, medelhalten. Att enbart beräkna ett medelvärde på erhållna resultat innebär en viss osäkerhet, särskilt i områden med en heterogen föroreningsförekomst. Genom att beräkna ett konfidensintervall kan man ta hänsyn till denna osäkerhet (NV Rapport 5932). Beräkning av konfidensintervall såsom UCLM95, görs således i syfte att ta hänsyn till osäkerheter mellan uppmätta halter, beräknat medelvärde och de verkliga halterna i området. Ju fler prover som uttas desto mindre blir osäkerheterna mellan det beräknade medelvärdet och det verkliga medelvärdet. Denna metod gör att man får en bättre bild av området som helhet och därmed kan man bedöma om riskerna är acceptabla trots att enskilda prover överskrider något specifikt riktvärde för någon eller några parametrar. När man beräknat medelvärde och UCLM95 beräknar man även CV (variationskoefficient). CV är en normaliserad standardavvikelse och uttrycker standardavvikelsen som procentandelar av medelvärdet. Variationskoefficienten är därmed ett mått som anger hur stor spridningen är i förhållande till medelvärdet. UCLM95 innebär att sannolikheten att den verkliga medelhalten i ett område till 95% säkerhet är lägre än det beräknade UCLM95 värdet, eller omvänt, att sannolikheten att den verkliga medelhalten i området är högre än beräknat UCLM95 är 5%.

Observeras bör även att så kallade ”mindre än värden” såsom rapporteringsgräns i nedanstående beräkningar har angetts som en faktiskt påvisad halt som hälften av rapporteringsgränsen. Detta medför en viss överskattning av den beräknade medelhalten/UCLM95 då den verkliga halten i ett ”mindre än värde” kan ligga strax under rapporteringsgränsen eller vara lika med 0. Detta har utförts för att inte riskera att underskatta riskerna.

För skeva datamängder kan medianen dvs 50-percentilen, i vissa fall ge en grov underskattning av medelhalten i ett område, vilket kan leda till att hälso- eller miljörisker kan underskattas. Därav nyttjas primärt beräknad medelhalt utifrån erhållna resultat och UCLM95 i detta fall. Dessa jämförelser kompletterar varandra bra, och ger en översiktlig bild, med hög säkerhet avseende den totala föroreningsbilden och utgör även underlag för bedömning avseende eventuella behov av riktade saneringsinsatser är nödvändiga eller inte.

Statistiska beräkningar har genomförts för den översta metern, samt djupare än en meter. Beräkningarna har även endast gjorts på de parametrar som påvisats i förhöjda halter över de generella riktvärdena för KM och MKM inom vardera delområde. Det ska även noterats att dataunderlaget varierar mycket mellan de olika delområdena.

10.1.1 Vidar 2

Den statistiska medelhalten eller UCLM95 för både PAH-H och barium överskrids inte de preliminära platsspecifika riktvärdena i varken den översta metern eller djupare, se Tabell 9 och 10. Detta innebär att den verkliga medelhalten inom området troligen inte överskrider det preliminära platsspecifika riktvärdet för någon av dessa parametrar. I tabellerna nedan redovisas även de provpunkter där högst halt har påvisats. I aktuellt fall överskrider ingen av maxhalterna PSRV.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 9. *Statistiskt utfall inom Vidar 2 för påvisade halter i ytjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
PAH-H	25	5	0,34	0,75	1,02	0,06	0,76	23MS03 0,5-1
Barium	30000	5	164,00	409,04	1,57	25,00	622,0	24MS01 0-0,5

Tabell 10. *Statistiskt utfall inom Vidar 2 för påvisade halter i djupjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
PAH-H	25	3	1,60	5,83	1,57	0,13	4,5	24MS01 1,5-1
Barium	30000	3	98,67	152,65	0,08	66,00	130,0	23MS03 1,6-2

10.1.2 Oden 1

Inom fastigheten Oden 1 överskrids den statistiska medelhalten och UCL95 PSRV endast avseende krom (tot) i ytjorden, Tabell 11. Inom fastigheten har halter av krom påvisats över MKM i totalt 3 av 11 prov vilket ligger över PSRV. Samtliga övriga parametrar överskrider inte den statistiska medelhalten och UCLM95 PSRV och den verkliga medelhalten ligger därför troligen inte över PSRV inom fastigheten.

I djupjorden (Tabell 12) är resultaten liknande ytjorden där den statistiska medelhalten och UCLM95 överskrider PSRV endast för krom (tot).

Avseende krom 6+ har endast 7 prov ingått i beräkningarna i ytjorden och endast 3 i djupjorden varav två prov i ytjorden och samtliga i djupjorden inte visat halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Dataunderlaget avseende krom 6+ är därför begränsat men utifrån påvisade halter ligger dock troligen den statistiska medelhalten och UCLM95 ändå under PSRV inom fastigheten.

Tabell 11. *Statistiskt utfall inom Oden 1 för påvisade halter i ytjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
Koppar	80	11	30,750	76,780	0,290	8,50	160,0	24MSI 0,5-1
Krom	80	11	89,710	248,260	0,250	18,00	320,0	24MSH 0-0,5
Krom 6+	2	7	0,610	1,970	-1,010	0,13	2,5	24MSH 0-0,5
Kvicksilver	0,25	11	0,100	0,190	-0,250	0,04	0,33	24MSI 0-0,5
PCB7	0,010	6	0,010	0,010	1,390	< 0,0053	0,027	24MSI 0-0,5

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 12. *Statistiskt utfall inom Oden 1 för påvisade halter i djupjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
Koppar	80	6	17,600	25,280	0,530	7,80	33,0	24MSI 1-1,4
Krom	80	6	43,390	123,100	0,240	15,00	160,0	24MSJ 1-1,5
Krom 6+	2	3	0,130	0,140	0,040	0,13	<0,25	-
Kvicksilver	0,25	6	0,040	0,140	-0,270	0,01	0,11	24MSF 1,5-2
PCB7	0,010	3	0,010	0,010	1,090	< 0,0053	0,016	24MSF 1,5-2

10.1.3 Frigg 1

I ytjorden inom fastigheten Frigg 1 överskrider endast UCLM95 det beräknade PSRV avseende PAH-H, krom (tot) och PCB7, men inte den statistiska medelhalten, Tabell 13. Detta innebär att den verkliga medelhalten avseende dessa parametrar troligen ligger över PSRV inom Frigg 1. Det ska dock noteras att endast 4 prov har ingått i beräkningarna avseende PCB7 där endast ett prov har påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns och PSRV. Detta innebär att den verkliga medelhalten troligen ligger lägre än det beräknade PSRV, och den påvisade halten troligtvis är en outlier.

I djupjorden överskrider den statistiska medelhalten och UCLM95 inte PSRV avseende någon parameter. Inga maxvärden överskrider heller PSRV i djupjorden.

Tabell 13. *Statistiskt utfall inom Frigg 1 för påvisade halter i ytjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
PAH-M	3,5	9	1,22	2,40	1,58	0,04	5,9	24MSC 0,5-1
PAH-H	2	9	1,58	2,92	1,37	0,06	6,4	24MSC 0,5-1
Bly	50	9	24,61	47,49	0,20	10,00	52,0	24MSC 0,5-1
Krom	100	9	65,41	177,69	0,24	14,00	300,0	24MSA 0-0,5
Zink	350	9	122,52	262,07	0,15	43,00	410,0	24MSC 0,5-1
PCB7	0,02	4	0,01	0,07	1,75	<0,0053	0,078	24MSC 0,5-1

Tabell 14. *Statistiskt utfall inom Frigg 1 för påvisade halter i djupjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
PAH-M	6	6	0,36	0,68	1,08	0,04	1,0	25MS05 1,5-2
PAH-H	2	6	0,39	0,72	1,03	0,06	1,1	25MS05 1,5-2
Bly	50	5	20,20	29,00	0,46	12,00	34,0	25MS05 1,5-2
Krom	100	5	32,00	51,41	20,36	16,00	61,0	24MSA 1,5-1,9
Zink	350	5	81,80	111,37	0,38	47,00	130,0	25MS05 1,5-2

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

10.2 Torpa 1:2

Inom Torpa 1:2 överskrider UCLM95 det beräknade PSRV avseende PAH-H och kobolt, men inte den statistiska medelhalten. Avseende kobolt är det uppmätta maxvärdet (43 mg/kg Ts) en outlier, dvs. värdet avviker starkt från resterande uppmätta värden där kobolt som högst uppmäts till 16 mg/kg Ts vilket ligger i paritet med KM och PSRV liksom även troliga naturliga halter av kobolt som ofta påvisas i leror i västsverige. Den verkliga medelhalten är därför troligt lägre än det beräknade UCLM95.

Även i djupjorden överskrider UCLM95 PSRV avseende kobolt. Det beräknade UCLM95 ligger dock i paritet med KM och PSRV. Som ovan nämnts är det dock vanligt förekommande med bakgrundshalter av kobolt i nivåer med KM i leror i västsverige. Detta utgör därmed ingen förorening per definition men särskild hantering kan krävas i de fall bortschaktning eller andra åtgärder sker.

Tabell 15. *Statistiskt utfall inom Torpa 1:2 för påvisade halter i ytjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
PAH-H	1,8	8	0,46	2,06	-0,80	0,06	2,4	25PG02 0-0,5
Bly	50	9	26,89	35,93	0,54	10,00	50,0	25PG02 0-0,5
kobolt	15	9	14,22	27,37	0,23	6,20	43,0	25MS10 0-0,5

Tabell 16. *Statistiskt utfall inom Torpa 1:2 för påvisade halter i djupjorden (0-1 m).*

Ämne	PSRV	Antal prov	Medelhalt	UCLM95	CV	Min-värde	Max-värde	Provpunkt maxvärde
PAH-H	1,8	4	0,08	0,13	0,56	0,06	0,14	25MS07 1-1,3
Bly	50	4	15,73	28,33	0,13	10,00	24,0	25MS07 1-1,3
kobolt	15	4	12,23	15,35	0,22	9,90	16,0	25MS08 1,5-2

11 Påvisade halter relaterade till föreslagna platsspecifika riktvärden

11.1 Vidar 2

Inom fastigheten Vidar 2 har inga halter uppmätts över de preliminära PSRV. Det är även endast barium som uppmätts över MKM och PAH-H över KM men under MKM inom området vid markundersökningarna. För båda dessa parametrar är det skydd av grundvatten som är styrande för PSRV och för det hälsoriskbaserade riktvärdet (32 000 mg/kg för barium, 84/82 mg/kg för PAH-H) är det intag av jord för barium och hudkontakt jord/damm och intag av jord som bedöms vara de främsta exponeringsvägarna. De hälsoriskbaserade riktvärdena underskrids även med stor marginal. Det ska dock noteras att det inom fastigheten endast genomförts markundersökning i totalt 4 provpunkter. Vid drivmedelanläggningen finns många tekniska installationer och ledningar vilket

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

försvårade förtätad provtagning. Detta innebär att andra föroreningshalter i anslutning till tekniska installationer kan förekomma inom fastigheten. Vid analys av grundvatten har dock generellt låga halter påvisats vilket tyder på att någon större spridning av eventuella okända föroreningar inte förekommer. Tidigare utförda undersökningar i samband med miljökontroll 2008/2019 visade heller inte på någon förorening över MKM mer än ev. mindre restförorening i avgränsad del av området 2008.

Inom Vidar 2 bedöms därmed inga åtgärder krävas i dagsläget. I samband med eventuell exploatering kan dock hantering av överskottsmassor krävas då förhöjda halter förekommer. Om markanvändningen i framtiden förändras kan ny bedömning avseende PSRV krävas.

11.2 Oden 1

Inom Oden 1 har halter över PSRV påvisats i totalt 5 prov i ytjorden och i 2 prov i djupjorden. I ytjorden är det endast påvisad halt av PCB7 i prov 24MSI som även överskrider det hälsoriskbaserade riktvärdet. Den främsta exponeringsvägen för PCB7 bedöms vara intag av växter. Inom Oden 1 står det i detaljplanen att det ska kunna ske stadsodling inom fastigheten, dock inte där påvisad halt över PSRV av PCB7 finns. PCB7 har även påvisats i djupjorden 1,5-2 m i provpunkt 24MSF där stadsodling är planerat enligt detaljplanen. Dock överskrids inte det hälsoriskbaserade riktvärdet (0,42 mg/kg Ts) och dessutom avtar ätbara grödor och växters rotsystem markant med djupet och de flesta ätbara växterna och buskar har ett rotdjup på mindre än en meter (Storstadsspecifika riktvärden, 2019).

För PSRV är det skydd av grundvatten som är styrande för PSRV för PCB7. PCB7 har inte analyserats i grundvattnet vid tidigare markundersökningar men i laktester där totalhaltanalys avs. PCB7 även har utförts har PCB7 inte uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns vilket tyder på ingen eller mycket liten förekomst och därmed att ingen spridning av PCB7 heller förväntas ske inom området. För skydd av grundvatten är det även främst grundvatten som dricksvattenresurs som bedöms skyddsvärt enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Det sker inget dricksvattenuttag inom eller i närheten av området och området är dessutom kopplat till det kommunala dricksvattennätet.

Övriga halter som överskrider PSRV i ytjorden överskrider inte de hälsoriskbaserade riktvärdena. Avseende koppar, krom och kvicksilver var det bakgrundshalt som var styrande för PSRV innan justering till KM. Krom har även påvisats i ett prov med halt över PSRV, men under det hälsoriskbaserade riktvärdet, i djupjorden. Dessa riktvärden är samma som för det generella riktvärdet för KM då de beräknade PSRV blev lägre än KM och har därför justerats upp till KM. Avseende krom 6+ är det skydd av ytvatten som är styrande för riktvärdet. Krom 6+ har dock endast påvisats över riktvärdet i en provpunkt, och i de flesta analyserade prov understiger krom 6+ laboratoriets rapporteringsgräns. Troligen är det inslag av ferrokalk som påverkar den förhöjda halten i provet och vid de statistiska beräkningarna överskrider inte den statistiska medelhalten eller UCLM95 PSRV. Den verkliga medelhalten inom området är därför lägre än PSRV.

Sammanfattningsvis bedöms inga akuta åtgärder krävas inom Oden 1 idag då de flesta parametrar inte har uppmätts över de hälsoriskbaserade riktvärdena (samtliga uttagna prover med undantag av 1 parameter i provpunkt 24MSI), men i det fall det ska ske någon exploatering i området kan åtgärder komma att krävas. Eventuella överskottsmassor behöver även i det fall de uppkommer hanteras korrekt på mottagningsanläggning då föroreningar har påvisats. I detaljplanen planeras ingen odling

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

inom det området där PCB7 har påvisats över PSRV och hälsoriskbaserade riktvärden ytligt 0-0,5. PCB7 har dock inte påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns i det ytliga samplingsprovet (0-0,1 m). Om det däremot ändå planeras odling eller plantering av ätbara växter rekommenderas att den ytligaste 0,5–1 m jorden avlägsnas och ersätts med ny jord, alternativt att odling sker i odlingslådor ovan jord.

Tabell 17. *Uppmätta halter inom Oden 1 som överskrider det platsspecifika riktvärdet (PSRV) i ytjorden. Enhet är angivet i mg/kg Ts.*

Provpunkt	Djup (m)	Ämne	PSRV	Styrande för PSRV	Hälsoriskbaserat riktvärde	Främsta exponeringsväg	Påvisad maxhalt (mg/kg TS)
24MSH	0-0,5	Krom	80	Bakgrundshalt	73 000	Intag av jord	320
		Krom 6+	2	Skydd av ytvatten	9,4	Inandning av damm	2,5
24MSI	0-0,5	Kvicksilver	0,25	Bakgrundshalt	1,2	Intag av växter	0,33
		PCB7	0,01	Skydd av grundvatten	0,014	Intag av växter	0,027
24MSI	0,5-1	Koppar	80	Bakgrundshalt	3 800	Intag av växter	160
24MSJ	0-0,5	Krom	80	Bakgrundshalt	73 000	Intag av jord	160
25MS02	0,5-1	Krom	80	Bakgrundshalt	73 000	Intag av jord	250

Tabell 18. *Uppmätta halter inom Oden 1 som överskrider det platsspecifika riktvärdet (PSRV) i djupjorden. Enhet är angivet i mg/kg Ts.*

Provpunkt	Djup (m)	Ämne	PSRV	Styrande för PSRV	Hälsoriskbaserat riktvärde	Främsta exponeringsväg	Påvisad maxhalt (mg/kg TS)
24MSF	1,5-2	PCB	0,01	Skydd av grundvatten	0,42	Hudkontakt jord/damm, intag av jord	0,016
24MSJ	1-1,5	Krom	80	Bakgrundshalt	ej begr.	Intag av jord	160

11.3 Frigg 1

Inom Frigg 1 har PAH:er, metaller och PCB7 påvisats över PSRV i ytjorden, men inga halter har påvisats över PSRV i djupjorden. Avseende PAH-M, PAH-H, bly och PCB7 överskrids även de hälsoriskbaserade riktvärdena. Avseende PAH-M är det inandning av ånga som är styrande för PSRV. Inom fastigheten återfinns 3 byggnader, men inga markundersökningar har genomförts under dessa byggnader och det är därför okänt hur föroreningssituationen ser ut under dessa byggnader. Den provpunkt där PAH-M har påvisats (24MSC) ligger dock inte i anslutning till någon byggnad utan i gräsytan och det finns punkter närmare byggnaderna där lägre halter har påvisats. I utomhusluften sker en stor utspädning vilket gör att det inte bedöms föreligga någon risk för människors hälsa så länge området förblir öppen gräsyta. Det ska även poängteras att inga människor vistas permanent i angränsande byggnader, utan dessa nyttjas för idrott och klubbhus där barn och vuxna endast tillfälligt vistas. Utifrån uppgifter utgör del av Frigg 1 ett område där tidigare utfyllnad har skett och noterats i samband med arenabygget. I flera provpunkter närmare befintliga byggnader inom och i

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

anslutning till fastigheten, såsom 24MSB, 25MS05 liksom även norr om 24MSC i provpunkterna 25MS04 och 24MSD noteras som ovan nämnts lägre halter.

Avseende PAH-H, bly och PCB7 är det intag av jord som är den främsta exponeringsvägen. Halterna som överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena i provpunkt 24MSC ligger något djupare på 0,5–1 m. Det ska dock noteras att den ytligaste nivån inte har analyserats och det är därför okänt om dessa föreningar även förekommer ytligt. Dock har det ytliga samlingsprovet som uttagits i den ytligaste 0–0,1 m (25SPFrigg) inte påvisat några förhöjda halter av dessa ämnen. Ingen lekplats finns heller inom området och de grönytorna används för idrottsaktiviteter där framförallt barn endast vistas under kortare stunder. Det ska även noteras att ingen provtagning har skett på idrottsplanerna, utan alla uttagna prov är uttagna runt om idrottsplanerna. Det är därför även okänt om andra föroreningshalter återfinns inom området men en idrottsplan/gräsyta utgörs normalt av ovanliggande påförd matjord med gräsplantering vilket även begränsar exponeringsriskerna. Något akut behov av aktiva åtgärder idag bedöms inte föreligga. Vid eventuell framtida exploatering av området rekommenderas ändå att vissa åtgärder genomförs inom områden där förhöjda halter påvisats såsom i delområdet vid provpunkt 25MSC.

Tabell 19. *Uppmätta halter inom Frigg 1 som överskrider det platsspecifika riktvärdet (PSRV) i ytjorden. Enhet är angivet i mg/kg Ts.*

Provpunkt	Djup (m)	Ämne	PSRV	Styrande för PSRV	Hälsoriskbaserat riktvärde	Främsta exponeringsväg	Påvisad maxhalt (mg/kg TS)
24MSA	0-0,5	PAH-H	2	Skydd av grundvatten	3,6	Intag av jord, hudkontakt jord/damm	2,1
		Krom	100	Skydd av ytvatten	86000	Intag av jord	300
24MSC	0,5-1	PAH-M	3,5	Inandning av ånga	1,5	Inandning av ånga	5,9
		PAH-H	2	Skydd av grundvatten	3,6	Intag av jord, hudkontakt jord/damm	6,4
		Bly	50	Intag av jord	20	Intag av jord	52
		Zink	350	Skydd av grundvatten	18000	Intag av jord	410
		PCB	0,02	Skydd av grundvatten	0,031	Intag av jord	0,078
25PG01	0-0,35	PAH-H	2	Skydd av grundvatten	3,6	Intag av jord, hudkontakt jord/damm	3,6

11.4 Torpa 1:2

Inom Torpa 1:2 har kobolt påvisats över och i paritet med PSRV i flera provpunkter i hela området i ytjorden och i ett prov i djupjorden. I ytjorden överskrids även det hälsoriskbaserade riktvärdet i ett prov, 25MS10 0-0,5 m. För kobolt är det intag av växter och intag av jord som är den främsta exponeringsvägen. Denna provpunkt ligger inom område där idrott och lek samt stadsodling planeras enligt detaljplanen och idag utgörs området av idrottsplan i anslutning till skolgård. Då övriga prov

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990158

påvisar betydligt lägre halter av kobolt inom området är påvisad förorening troligen begränsad och det är även möjligt att inslag av avfall som inte noterats i samband med markundersökningen påverkat provet. PSRV för kobolt ligger på 15 mg/kg, vilket är även är samma som det generella riktvärdet för KM. Naturligt förhöjda halter av kobolt i paritet med NV KM, dvs. 15 mg/kg, förekommer dock i leror bland annat i Västra Götaland, vilket gör att några aktiva åtgärder avseende kobolt sällan är motiverad då detta förekommer naturligt och således inte är en förorening.

I prov 25PG02 0–0,5 har både PAH-H och bly påvisats över både PSRV och det hälsoriskbaserade riktvärdet. Även för PAH-H är det intag av växter som är den främsta exponeringsvägen och för bly är det intag av jord. Påvisad halt av bly ligger dock i paritet med NV KM (samma som PSRV) även om det hälsoriskbaserat riktvärde överskrids. Avseende bly gjordes även en justering under 2022 (Naturvårdsverket, PM 2022-12-21) där det generella riktvärdet för KM behölls. Argumentet för att riktvärdet för KM inte skulle sänkas var bland annat att lokala bakgrundshalter, framför allt i stadsmiljöer, ofta är högre än den nationella bakgrundshalten och KM nivån på 50 mg/kg bedömdes som acceptabelt i de flesta fall. Avseende PAH-H konstateras att det aktuella området utgörs av parkmark där människor inte vistas permanent utan endast under kortare stunder. Primärt styrande för det hälsoriskbaserade riktvärdet är intag av växter. Inom område där PAH-H har påvisats över PSRV planeras enligt detaljplanekartan ingen odling utan park. Påvisad maxhalt av PAH-H i det enskilda provet 25PG02 underskrider även samtliga envägskoncentrationer samt intag av växter och intag av jord.

De två ytliga samlingsproven (0–0,10 m) som även representerar den ytligaste jorden som människor skulle kunna exponeras för inom området visar inga föroreningsparametrar över PSRV.

Inga aktiva åtgärder bedöms krävas i dagsläget men då området vid provpunkt 25MS10 där kobolt uppmätts över hälsoriskbaserade riktvärden planeras för stadsodling enligt plankartan rekommenderas åtgärder i det fall odling ska anläggas. Om området vid provpunkt 25PG02 där PAH-H uppmätts över det hälsoriskbaserade riktvärdet där även intag av växter är styrande även planeras att nyttjas för stadsodling rekommenderas åtgärder även här. En utskiftning av den översta 0,5 m bedöms i så fall tillräcklig för att avlägsna dessa föroreningar och tillföra ny matjord, alternativt uppföra planteringsbäddar för odling, för att minska riskerna för människors hälsa.

Tabell 20. *Uppmätta halter inom Torpa 1:2 som överskrider det platsspecifika riktvärdet (PSRV) i ytjorden. Enhet är angivet i mg/kg Ts.*

Provpunkt	Djup (m)	Ämne	PSRV	Styrande för PSRV	Hälsoriskbaserat riktvärde	Främsta exponeringsväg	Påvisad maxhalt (mg/kg TS)
25MS08	0-0,5	Kobolt	15	Bakgrundshalt	34	Intag av växter, intag av jord	16
25MS10	0-0,5	Kobolt	15	Bakgrundshalt	34	Intag av växter, intag av jord	43
25PG02	0-0,5	PAH-H	1,8	Intag av växter	1,7	Intag av växter,	2,4
		Bly	50	Bakgrundshalt	18	Intag av jord	50
25PG02	0,5-0,6	Kobolt	15	Bakgrundshalt	34	Intag av växter, intag av jord	16

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 21. *Uppmätta halter inom Torpa 1:2 som överskrider det platsspecifika riktvärdet (PSRV) i djupjorden. Enhet är angivet i mg/kg Ts.*

Provpunkt	Djup (m)	Ämne	PSRV	Styrande för PSRV	Hälsoriskbaserat riktvärde	Främsta exponeringsväg	Påvisad maxhalt (mg/kg TS)
25MS08	1,5-2	Kobolt	15	Bakgrundshalt	1400	Intag av jord	16

12 Masshantering och uppskattning av eventuella saneringskostnader

I detta kapitel framgår översiktlig uppskattning av kostnader relaterade till framtida avhjälpandeåtgärder (sanering) i det aktuella området. Då det i dagsläget inte i detalj är klarlagt hur utformningen kring eventuell exploatering kan komma att se ut, liksom framtida mätbara åtgärdsmål, utgår uppskattningen från antaganden kring hantering av uppschaktade överskottsmassor som tekniskt kan uppkomma vid framtida grävarbeten, liksom delsanering i områden med halter över NV generella riktvärden för KM, se vidare nedan.

I kostnadsbedömningar kopplat till förorenade områden nyttjas ofta ett schablonbelopp på 1000 kr/ton (variation 800–1200 kr/ton beroende på storlek av område, omfattning och deponeringskostnader) för saneringskostnader inkl. deponikostnader (IFA massor, ej farligt avfall), transporter och återställning i form av nytt material etc. men inte asfaltering eller ”finåterställning”. I kostnaden inkluderas även mottagningskostnad på deponi som uppgår till ca 300–500 kr/ton, vilket dock kan variera beroende på mottagningsanläggning eller tillgång/efterfrågan.

Om det i en entreprenad ofta rent tekniskt avses utföras en teknisk schakt till ett visst djup, har då ofta vissa kostnader för bortschaktning av befintliga massor, transport och mottagningsanläggning för ”rena” massor redan kalkylerats av entreprenören. Vid konstaterade föroreningar tillkommer dock i dessa fall en ökad kostnad för hantering av förorenade massor liksom eventuella längre transporter, då förorenade massor kan behöva transporteras längre bort till godkänd mottagningsanläggning. I ovanstående scenario medför därmed den tillkommande kostnaden ca 300–500 kr/ton för mottagningsanläggningens kostnad för förorenade massor (IFA). Övriga ca 500–700 kr/ton enligt schablonen ca 1000 kr/ton (spann 800–1200 kr/ton) utgör kostnader för längre transporter, aktiv åtgärd/grävning i områden som inte annars skulle omfattas av teknisk schakt liksom återfyllnad av nytt material som krävs. Om entreprenaden ändå redan räknat med teknisk schakt enligt ovan inkl. hantering av ”rena” massor kan därmed denna kostnad exkluderas från de summor som redovisas enligt nedan för att därmed erhålla den tillkommande kostnaden med tanke på föroreningar.

Vid beräkning av saneringskostnader i aktuellt fall har 2 olika scenarier tagits fram, detta då PSRV som mätbart åtgärdsmål, liksom omfattningen av en framtida sanering inte är fastställd eller förankrad med tillsynsmyndigheten. Behovet av framtida sanering styrs därmed även av hur mycket massor som rent tekniskt måste schaktas bort, vilket i sin tur beror på byggnadernas storlek,

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990158

grundläggning mm. Fastställande av åtgärdsmål sker först i samband med den anmälan om avhjälpandeåtgärd som ska upprättas och godkännas innan åtgärderna genomförs. Att utföra en fullskalig avhjälpandeåtgärd dvs sanering över hela området bedöms inte vara ekonomiskt försvarbart eller miljömässigt motiverat utifrån de volymer fyllnad som återfinns i området. Och inte heller utifrån tänkt markanvändning samt beräkningar och bedömningar som gjorts inom ramen för nu utförd riskutredning. Utifrån Naturvårdsverket ska även ekonomi och tekniska förutsättningar vägas in inför en åtgärd.

- Scenario 1: teknisk schaktning på 0,5 m över hela området + eventuell djupare schakt vid halter över PSRV/mätbart åtgärdsmål.
- Scenario 2: Endast punktsanering vid halter över PSRV/mätbart åtgärdsmål. I detta scenario kan även hantering av tekniskt uppkomna massor med halter över MRR behöva omhändertas. Kostnaden för dessa tekniska massor är inte möjliga att uppskatta i dagsläget då volymen styrs av kommande exploatering vilket inte är klarlagt i dagsläget.

Kostnaden för miljökontroll/verifiering liksom länsvattenhantering/rening varierar men antas till ca 10–20% av den totala saneringskostnaden beroende på krav från tillsynsmyndigheten liksom omfattningen av åtgärderna. Ibland kan en större insats avseende miljökontroll med större provtäthet inför en sanering även innebära att kostnaderna/volymerna av olika föroreningsklasser kan minska.

För beräkning av merkostnad har en densitet på jord på 1,6 ton/m^3 antagits. Beräkningen blir därmed *(Volym × densitet) × 1000 kr/ton* för IFA massor. Samtliga priser anges exklusive moms.

Vid beräkning av åtgärder vid enskilda provpunkter har en generell area av 5 x 5 m (25 m^2) använts.

12.1 Vidar 2

Uppskattad area och volym vid beräkning av kostnader presenteras i Tabell 22. Halter över PSRV har inte påvisats i någon provpunkt inom fastigheten. Därmed utförs beräkningar endast på en teknisk schaktning på 0,5 m inom hela fastigheten (scenario 1). Inga beräkningar görs för ett scenario 2 då det utifrån dataunderlaget inte finns enskilda provpunkter där avhjälpandeåtgärder kan komma att krävas. Beräkningar görs dock i scenario 1 över hela fastigheten då halter över KM och MKM har påvisats i enskilda provpunkter vilket innebär att hantering av överskottsmassor på mottagningsanläggning kan komma att krävas vid eventuella markarbeten.

Tabell 22. *Uppskattad area och volymför sanering för scenario 1 inom Vidar 2.*

	Scenario 1
	Hela området
Area (m2)	4305
Djup (m)	0,5
Volym (m3)	2153

Uppskattade kostnader för teknisk schaktning inom hela fastigheten framgår i Tabell 23. Då drivmedelsanläggningen på fastigheten är i drift och fastigheten enligt detaljplanekartan fortsättningsvis planeras nyttjas för drivmedelsförsäljning är det inte troligt att markarbeten kommer

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

genomföras på hela fastigheten, vilket scenario 1 antar. Inga analyserade prov inom ramen för den tidigare översiktliga miljötekniska undersökningen som legat till grund för denna riskbedömning har påvisat halter över PSRV. Dataunderlaget är dock begränsat och inga prover uttogs i anslutning till tekniska installationer där eventuella markarbeten troligen främst kommer genomföras. I det fall förhöjda halter över PSRV påvisas i samband med framtida markundersökningar eller miljökontroller kan dessa kostnadsbedömningar därmed komma att förändras.

Tabell 23. *Uppskattad saneringskostnad inom Vidar 2 för scenario 1. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor.*

Vidar 2	*Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering*	*Uppskattad kostnad utan miljökontroll + länsvattenhantering*
Scenario 1	*Ca 3,3*	*Ca 3,6-3,9*

12.2 Oden 1

Uppskattad area och volym vid beräkning av kostnader presenteras i Tabell 24. Halter över PSRV har uppmätts i totalt 5 provpunkter, 24MSI, 24MSJ, 24MSH, 24MSF och 25MS02. I provpunkt 24MSF har halter av PCB7 över PSRV uppmätts, men dessa bedöms ligga på ett tillräckligt stort djup (1,5–2) där åtgärder inte bedöms krävas. Se vidare i kap. 11.2. I scenario 1 antas förutom sanering i delområden med halter över PSRV enligt ovan, även en teknisk schakt motsvarande 0,5 m över hela fastigheten där kostnaden för hantering av lätt förorenade överskottsmassor (över MRR men under PSRV) även har inkluderats. Om entreprenaden redan räknat med teknisk schakt inkl. hantering av ”rena” massor (vilket är vanligt i en entreprenad) kan denna kostnad exkluderas från de summor som redovisas nedan för att därmed erhålla den tillkommande kostnaden för förorenad jord. De uppskattade kostnaderna enligt scenario 1 kan utifrån ovan därmed bli något överskattade utifrån schablonkostnaden per ton.

Tabell 24. *Uppskattad area och volymför sanering för scenario 1 och 2 inom Oden 1. Djupet för enskilda punkter i scenario 1 är tillkommande djup efter en teknisk schaktning på 0,5 m.*

	Scenario 1				Scenario 2			
	Hela området	24MSI	24MSJ	25MS02	24MSI	24MSJ	24MSH	25MS02
Area (m2)	20439	25	25	25	25	25	25	25
Djup (m)	0,5	0,5-1	1-1,5	0,5-1	1	1,5	0,5	1
Volym (m3)	10219,5	6,25	25	12,5	25	37,5	12,5	25

Uppskattade kostnader redovisas i Tabell 25.

Då det inte erhållits några konkreta ritningar eller planer på eventuella exploateringar inom fastigheten bedöms scenario 1 inte lämpligt. Detta även eftersom det inte är troligt att hela området kommer exploateras samt att föroreningar inte har noterats inom hela området. Scenario 2 bedöms vara mer lämpligt, alternativt endast genomföra avhjälpandeåtgärder i enskild provpunkt där eventuell exploatering kommer genomföras.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Det är dock viktigt att poängtera att det även vid endast riktade åtgärder vid enskilda provpunkter i enlighet med scenario 2, kommer krävas miljökontroll i form av slutprov i schaktbotten och schaktväggar vid kommande byggnation för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas. Ytterligare miljökontroll på faktiskt uppkomna massor kan även komma att krävas om stora volymer uppkommer inför masshantering. Dessa antagna tillkommande kostnader inkluderas i kolumn 2 ”kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering” i Tabell 25 men kan variera och vara högre beroende på framtida exploateringens omfattning och storlek. Även tekniska massor med föroreningshalter under PSRV som uppkommer i samband med byggnationen kan behöva omhändertas på mottagningsanläggning i scenario 2 i de fall halterna överskrider MRR. Volymerna för detta går inte att uppskatta i dagsläget då det helt styrs av den framtida exploateringens utformning. Dessa kostnader tillkommer därmed i scenario 2.

Tabell 25. *Uppskattad saneringskostnad inom Oden 1 för de två olika scenarierna. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor.*
**Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelses utformning/storlek och grundläggning.*

Oden 1	*Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering*	*Uppskattad kostnad utan miljökontroll + länsvattenhantering*
Scenario 1	*Ca 16,9-18,5*	*Ca 15,4*
*Scenario 2**	*Ca 0,14-0,16*	*Ca 0,13*

12.3 Frigg 1

Uppskattad area och volym vid beräkning av kostnader presenteras i Tabell 26. Halter över PSRV har uppmätts i totalt 3 provpunkter,24MSA, 24MSC och 25PG01. I scenario 1 inkluderas dock endast 24MSA och 24MSC eftersom djupet i provgrop 25PG01 är 0,35 m vilket ligger under den tekniska schakten på 0,5 m. I scenario 1 antas därmed förutom sanering i delområden med halter över PSRV enligt ovan, även en teknisk schakt motsvarande 0,5 m över hela fastigheten där kostnader för hantering av lätt förorenade överskottsmassor (över MRR men under PSRV) även har inkluderats. Om entreprenaden redan räknat med teknisk schakt inkl. hantering av ”rena” massor (vilket är vanligt i en entreprenad) kan denna kostnad exkluderas från de summor som redovisas nedan för att därmed erhålla den tillkommande kostnaden för förorenad jord. De uppskattade kostnaderna enligt scenario 1 kan utifrån ovan därmed bli något överskattade utifrån den uppskattade schablonkostnaden per ton.

Tabell 26. *Uppskattad area och volymför sanering för scenario 1 och 2 inom Frigg 1. Djupet för enskilda punkter i scenario 1 är tillkommande djup efter en teknisk schaktning på 0,5 m.*

	Scenario 1			Scenario 2		
	Hela området	24MSA	24MSC	24MSA	24MSC	25PG01
Area (m2)	34285	25	25	25	25	25
Djup (m)	0,5	0,5-1	0,5-1	1	1	0,35
Volym (m3)	17142,5	6,25	6,25	25	25	8,75

Uppskattade kostnader redovisas i Tabell 27.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Då det inte erhållits några konkreta ritningar eller planer på eventuella exploateringar inom fastigheten bedöms scenario 1 inte lämpligt. Detta även eftersom det inte är troligt att hela området kommer exploateras samt att föroreningar inte har noterats inom hela området. Scenario 2 bedöms vara mer lämpligt, alternativt endast genomföra avhjälpandeåtgärder i enskild provpunkt där eventuell exploatering kommer genomföras.

Det är dock viktigt att poängtera att det även vid endast riktade åtgärder vid enskilda provpunkter i enlighet med scenario 2, kommer krävas miljökontroll i form av slutprov i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas. Ytterligare miljökontroll på faktiskt uppkomna massor kan även komma att krävas om stora volymer uppkommer inför masshantering. Dessa tillkommande kostnader inkluderas i kolumn 2 ”kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering” i Tabell 27. Även tekniska överskottsmassor med föroreningshalter under PSRV som uppkommer i samband med framtida exploatering kan behöva omhändertas på mottagningsanläggning i de fall halterna överskrider MRR. Volymerna för detta går inte att uppskatta i dagsläget då det helt styrs av den framtida exploateringens utformning. Dessa kostnader tillkommer därmed i scenario 2.

Tabell 27. *Uppskattad saneringskostnad inom Frigg 1 för de två olika scenarierna. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor.*
**Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelses utformning/storlek och grundläggning.*

Frigg 1	*Kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering*	*Kostnad utan miljökontroll + länsvattenhantering*
Scenario 1	*Ca 28,3-30,9*	*Ca 25,8*
*Scenario 2**	*Ca 0,10-0,11*	*Ca 0,09*

12.4 Torpa 1:2

Uppskattad area och volym vid beräkning av kostnader presenteras i Tabell. 28 Halter över PSRV har uppmätts i totalt 3 provpunkter, 25MS08, 25MS10 och 25PG02 men i scenario 1 antas även en teknisk schakt motsvarande 0,5 m över hela fastigheten där hantering av lätt förorenade överskottsmassor (över MRR men under PSRV) även har inkluderats. Om entreprenaden redan räknat med teknisk schakt inkl. hantering av ”rena” massor (vilket är vanligt i en entreprenad) kan denna kostnad exkluderas från de summor som redovisas nedan för att därmed erhålla den tillkommande kostnaden för förorenad jord. De uppskattade kostnaderna enligt scenario 1 kan utifrån ovan därmed bli något överskattade utifrån den antagna schablonkostnaden per ton. I Scenario 2 har endast punktsanering i provpunkt 25MS10 och 25PG02 inkluderats eftersom påvisade halter av kobolt som uppmätts över PSRV i 25MS08 bedöms motsvara bakgrundshalter och är därmed inte skäligt att sanera, se vidare i kap. 11.4. I provpunkt 25MS10 har halter av kobolt över PSRV och MKM uppmätts vilket inte bedöms kunna motsvara bakgrundshalt i området, och i provgrop 25PG02 har halter av bly och PAH-H uppmätts över PSRV.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Tabell 28. *Uppskattad area och volymför sanering för scenario 1 och 2 inom Torpa 1:2. Djupet för enskilda punkter i scenario 1 är tillkommande djup efter en teknisk schaktning på 0,5 m.*

	Scenario 1	Scenario 2	
	Hela området	25MS10	25PG02
Area (m2)	56401	25	25
Djup (m)	0,5	0,5	0,5
Volym (m3)	28200,5	12,5	15

Uppskattade kostnader redovisas i Tabell 29.

Då det inte erhållits några konkreta ritningar eller planer på eventuella exploateringar inom fastigheten bedöms scenario 1 inte lämpligt. Detta även eftersom det inte är troligt att hela området kommer exploateras samt att föroreningar inte har noterats inom hela området. Scenario 2 bedöms vara mer lämpligt, alternativt endast genomföra avhjälpandeåtgärder i enskild provpunkt där eventuell exploatering kommer genomföras.

Det är dock viktigt att poängtera att det även vid endast riktade åtgärder vid enskilda provpunkter i enlighet med scenario 2, kommer krävas miljökontroll i form av slutprov i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas. Ytterligare miljökontroll på faktiskt uppkomna massor kan även komma att krävas om stora volymer uppkommer inför masshantering. Dessa tillkommande kostnader inkluderas i kolumn 2 ”kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering” i Tabell 29. Även tekniska överskottsmassor med föroreningshalter under PSRV som uppkommer i samband med framtida exploatering kan behöva omhändertas på mottagningsanläggning i de fall halterna överskrider MRR. Volymerna för detta går inte att uppskatta i dagsläget då det helt styrs av den framtida exploateringens utformning. Dessa kostnader tillkommer därmed i scenario 2.

Tabell 29. *Uppskattad saneringskostnad inom Torpa 1:2 för de två olika scenarierna. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor.*
**Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelses utformning/storlek och grundläggning.*
***Med tanke på liten volym antagna förorenade massor kan schablon på 1000 kr/ton medföra viss underskattning utifrån etablering av fordon/maskiner mm jämfört med en entreprenad med större volym.*

Torpa 1:2	*Kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering*	*Kostnad utan miljökontroll + länsvttenhantering*
Scenario 1	*Ca 46,5-50,8*	*Ca 42,3*
*Scenario 2**	*Ca 0,04***	*Ca 0,04***

13 Osäkerheter

Nu erhållna resultat baseras på utförda miljötekniska undersökningar i området. Då föroreningarna har visat sig förekomma heterogent finns alltid en osäkerhet kopplat till detta.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

NV´s beräkningsmodell och nu framtagna PSRV bygger på ett antal förutsättningar och antaganden av vad gäller enskilda ämnens egenskaper, matematisk beskrivning av spridning och exponering samt konsekvens av exponering. Som utgångspunkt är varje enskild förutsättning och antagande konservativ, vilket gör att den sammantagna bedömningen kan bli kraftigt konservativ och att risken därmed kan överskattas. Å andra sidan kan flera olika föroreningar medföra kumulativa effekter dvs samverkanseffekter på hälsa eller miljö vilket i sin tur då kan medföra en underskattad risk.

I detaljplanekartan (PLAN.2020.2) framgår ”dagvatten” inom samtliga natur och parkområden. Det står inte vilken typ av dagvattenhantering som menas. Aktuell riskbedömning har inte inkluderat dagvattenhantering och vid anläggande av dagvattenanläggningar/magasin rekommenderas därför en separat dagvattenutredning där även risker avseende potentiell föroreningsspridning inkluderas. Vissa typer av dagvattenhantering som exempelvis fördröjningsmagasin/infiltration kan medföra en ökad spridningsrisk av föroreningar, exempelvis öppna system eller skyfalls-/uppehållsdamm. Vid tidigare markundersökningar har endast laktester genomförts inom del av Oden 1 och Frigg 1, vilka inte påvisade någon betydlig urlakning av analyserade parametrar. Inom resterande fastigheter har dock inga laktester genomförts. Eventuell urlakning av förekommande föroreningar påverkar bedömningen om förorenade massor kan lämnas kvar eller om saneringstekniska åtgärder krävs vid anläggande av dagvattenanläggningar. Utformningen av dagvattenanläggning styr även behov av eventuella åtgärder. Exempelvis om anläggningen har en infiltrerande funktion utan bottentäckning/barriär medför detta en ökad strömning genom de underliggande massorna vilket därmed kan medföra ökad spridningsrisk till omgivningarna. Saneringstekniska åtgärder kan därmed i dessa fall krävas då förutsättningarna för spridning/lakning ändras vid ett öppet dagvattenmagasin/system utan underliggande barriär eller täckning jämfört med hårdgjord ovanliggande yta eller slutet system.

Vid beräkning av masshanteringskostnader har dessa utgått från två olika scenarier, varav i scenario 1 antas en teknisk schaktning på 0,5 m inom hela området där även förorenade överskottsmassor i halter under PSRV inkluderats. En fullskalig teknisk schaktning över hela de aktuella områdena är i praktiken inte ett troligt scenario inom något delområde då det inom både Oden 1 och Frigg 1 redan återfinns byggnader som troligen inte kommer rivas. Det framgår även enligt detaljplanekartan endast mindre förändringar som exempelvis stadsodling, idrott och lek, samt besöksanläggningar, varav ett flertal av dessa redan finns inom detaljplaneområdet.

14 Rekommendationer och slutsatser

En riskbedömning har nu utförts avseende förorenade jordmassor, samt av grundvatten inom aktuellt undersökningsområde.

Resultatet av samtliga utförda undersökningar inom området har tagits i beaktande och slutsatser och rekommendationen sammanfattas enlig nedan:

- Inom ramen för denna riskbedömning har det bedömts att markmiljön inom området inte har något skyddsvärde inom fastigheterna Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1 då det återfinns fyllnadsmassor över hela området ner till ca 1–1,5 m. Markekosystemet bedöms därför inte ha ett direkt skyddsvärde i området. Inom fastigheten Torpa 1:2 däremot bedöms markmiljön mer skyddsvärd då det inte noterades några fyllnadsmassor och del av

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990158

fastigheten är dessutom öppet naturområde.

- Inom fastigheten Vidar 2 överskrider inga påvisade halter de preliminära PSRV. Inom området är dock dataunderlaget begränsat då ingen markundersökning har genomförts i anslutning till tekniska installationer. Det kan därför finnas lokala föroreningar i anslutning till tekniska installationer tillhörande drivmedelsanläggningen som inte har kartlagts än. Analys på grundvattnet på fastigheten indikerar dock ingen betydande spridning då generellt låga halter påvisats. Tidigare utförda undersökningar i samband med miljökontroll 2008/2019 visade heller inte på någon förorening över MKM mer än ev. mindre restförorening i avgränsad del av området 2008. Någon risk för större föroreningar eller risk för spridning in mot angränsande områden/fastigheter bedöms därmed inte föreligga.

- Inom fastigheten Oden 1 har PCB7 påvisats över PSRV och det hälsoriskbaserade riktvärdet i en provpunkt som idag ligger utanför delområde som planeras för stadsodling enligt detaljplanekartan. För PCB7 är det intag av växter som är den främsta exponeringsrisken. Om det ändå planeras stadsodling inom detta område bör ca 0,5 m av den ytliga jorden avlägsnas och ny jord tillföras, alternativt anlägga odlingslådor ovan mark för att minimera riskerna för människors hälsa. Ovanstående åtgärd bedöms inte vara akut eller nödvändig att utföra i dagsläget, men bör tas med i planbestämmelserna inför ev. framtida exploatering och nyttjande. Övriga påvisade föroreningar bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa och miljö utifrån detaljplanen, men i det fall området ska exploateras kan vissa åtgärder krävas, bland annat korrekt hantering av uppkomna överskottsmassor.

- Inom Frigg 1 förekommer ytliga föroreningar av PAH:er och metaller där flera även överskrider de hälsoriskbaserade riktvärdena. För de flesta av dessa är det intag av jord som bedöms vara den främsta exponeringsvägen. Idag används fastigheten till idrottsplaner där direktkontakt med förorenad jord är möjligt. Då gräsplanerna dock används för idrott och aktiviteter, och inte för lekplats eller andra ytor där människor, framför allt barn, gräver i jorden och riskerar att äta jorden, bedöms ingen större risk dock föreligga. Inga människor vistas heller permanent på platsen, utan endast under kortare stunder i samband med idrott och aktivitet. Det ska även noteras att ingen provtagning har skett på idrottsplanerna, utan alla uttagna prov är uttagna runt om idrottsplanerna. Det är därför även okänt om andra föroreningshalter återfinns inom området. Uttaget ytligt samlingsprov som också representerar den ytligaste jorden som människor skulle kunna exponeras för, visar inte på några föroreningshalter över vare sig de hälsoriskbaserade riktvärdena eller PSRV. I samband med eventuella markarbeten/exploatering rekommenderas dock åtgärder i form av utskiftning av den ytligaste jorden inom delar av området och även miljökontroll för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas. Införande av planbestämmelser avseende eventuella avhjälpandåtgärder/sanering vid exploatering/byggnation enligt ovan bör därför ske.

- Inom Torpa 1:2 har framför allt kobolt i enskilda prover påvisats i paritet med / över PSRV, vilket i aktuellt fall är samma som det generella riktvärdet för KM. Halter av kobolt i paritet med KM uppmätts ofta i lera i västra Sverige vilket gör att några riktade åtgärder av kobolt inte bedöms rimligt då dessa bedöms vara naturliga halter. Det har dock påvisats kobolt över

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

PSRV och det hälsoriskbaserade riktvärdet ytligt i en provpunkt som ligger i anslutning till idrottsplan och skolgård. Då de främsta exponeringsvägarna för kobolt är intag av växter och intag av jord, samt att föroreningen ligger inom område där stadsodling planeras enligt detaljplanekartan rekommenderas en utskiftning av den ytliga jorden inom detta område, alternativt anlägga växtbäddar ovan mark med nytillförd jord om området avses nyttjas för stadsodling. Även PAH-H förekommer ytligt i en provpunkt där styrande exponeringsväg främst är intag av växter. Dock ligger denna förorening inom område för park där människor inte vistas permanent utan endast under kortare stunder, vilket inte bedöms utgöra någon risk för människors hälsa. Påvisad maxhalt avseende PAH-H i det enskilda provet underskrider även samtliga envägskoncentrationer samt intag av växter och intag av jord. Införande av planbestämmelser avseende eventuella avhjälpandåtgärder/sanering vid framtida exploatering/byggnation enligt ovan bör dock ske.

- I plankarta framgår flera områden för ”dagvatten”. Om anlagd fördröjningsdamm/infiltration avses att uppföras i någon del av området ska det beaktas att öppna fördröjningsmagasin kan medföra en ökad risk för urlakning och spridning av underliggande förororeningar. Om det därmed avses uppföras någon form av skyfalls-/uppehållsdamm inom detaljplaneområdet rekommenderas separat riskbedömning kopplat till detta inför denna åtgärd. Utförda laktester inom ramen för nu utförda undersökningar visar dock på en generellt begränsad urlakning av föroreningar, men detta kan variera beroende på vart inom området ev. fördröjningsmagasin etc. skulle uppföras, då laktester inte heller är utförda på samtliga fastigheter. Ett öppet system med en infiltrerande funktion medför en större risk för spridning/urlakning av underliggande markföroreningar utifrån ett ökat genomflöde, vilket medför att saneringstekniska åtgärder generellt då bör utföras.

- Som nämnts under kap. 3.2 har området tidigare legat inom vattenskyddsområde och det pågår idag diskussioner om att införa nytt vattenskyddsområde. Om nytt vattenskyddsområde inrättas kan det därför krävas ytterligare särskilda försiktighetsmått i samband med eventuella markarbeten som inte nämnts i denna rapport.

- Vid beräkning av masshanteringskostnader bedöms scenario 2 där endast riktade åtgärder genomförs mest lämplig i det fall exploatering ska ske inom de olika fastigheterna. Detta eftersom det inte är troligt att exploatering kommer ske inom hela området, utan endast i mindre delområden inom fastigheterna. Det ska dock noteras att det inom samtliga fastigheter har påvisats halter över MRR, vilket innebär att hantering av överskottsmassor som uppkommer i samband med exploatering kommer krävas även om halterna understiger PSRV. Kostnader för detta är inte inkluderat i scenario 2.

Innan eventuell avhjälpandeåtgärd/sanering utförs ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten. Även om ingen aktiv sanering bedöms krävas i större delen av området kommer uppkomna överskottsmassor vid framtida entreprenader medföra krav och restriktioner kring hantering av överskottsmassor. I enskilda delområden har även riktade åtgärder rekommenderats enligt ovan vilket därmed kräver saneringsåtgärd i samband med framtida exploateringar. Av ovanstående anledning anledningar rekommenderas det att planbestämmelser avseende avhjälpandeåtgärd/sanering införs vilka ska beaktas vid framtida exploateringar.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1990158

Denna rapport skall i enlighet med Miljöbalkens upplysningsplikt, redovisas för tillsynsmyndigheten i Vänersborgs kommun.

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Referenser

- *Beräkningsverktyg, UCLM95, Hållbar sanering*
- *Metodik för statistisk utvärdering av miljötekniska undersökningar i jord.* https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/978-91-620-5932-3.pdf
- *Naturvårdsverket riktvärden för förorenad mark, rapport 5976 (Naturvårdsverket, 2009).*
- *Naturvårdsverkets beräkningsmodell version 2.2 (Naturvårdsverket, 2023)*
- *Riskbedömning av förorenade områden, Rapport 5977, Naturvårdsverket 2009* https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/978-91-620-5977-4.pdf?pid=3575
- *Sveriges Geologiska Undersöknings bedömningsgrunder för grundvatten (SGU, 2013)*
- *Storstadsspecifika riktvärden för jord i Stockholm, 2019-08-29*
- *Norra älvstranden mellan Älvsborgsbron och Hisingsbron – riskbedömning inklusive förslag till mätbara åtgärdsmål för förorenad mark (Älvstranden utveckling AB, 2024)*

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Deka Enviro AB
Mässans gata 10
412 51 Göteborg
dekaenviro.se

Ritad av	Datum
Astrid Schleeh	2025-12-11
Granskad av	Datum
Tobias Kahnberg	2025-12-11

Provtagningsplan Torpagärdet Vänersborg

Skala	Projekt.nr
1:3700 (A3)	24-025

Legend

N

- Provtagningspunkt, jord och grundvatten
- Provtagningspunkt, jord
- Provgrop
- Samlingsprov
- Fastighetsgräns

- Halter <MRR*
- Halter >MRR, <KM
- Halter >KM, <MKM
- Halter >MKM, <FA
- Halter >MKM, <FA

* <KM där riktvärden för MRR saknas

Deka Enviro AB
Mässans gata 10
412 51 Göteborg
dekaenviro.se

Ritad av Astrid Schleeh	Datum 2025-12-11
Granskad av Tobias Kahnberg	Datum 2025-12-11

Provtagningsplan Torpagärdet Vänersborg

Skala 1:3700 (A3)	Projekt.nr 24-025

Ytjord

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV ytjord (mg/kg Ts)	24MS01 0-0,5	24MS01 0,5-1	24MS02 0-0,8	24MS03 0,5-1	24MS04 0,5-1
Provtagningsdatum	-	-	-	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08
Torrsubstans, Ts (%)	-	-	-	84.4	85.4	91.9	96.0	76.1
TOC, Ts (%)	-	-	-	2.3	-	-	-	-
Petroleumämnen								
Bensen	0,012	0,04	-	< 0.0035	-	< 0.0035	< 0.0035	< 0.0035
Toluen	10	40	-	< 0.10	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10
Etylbensen	10	50	-	< 0.10	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10
M/P/O-Xylen	10	50	-	< 0.10	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10
Alifater >C5-C8	25	150	-	< 5.0	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0
Alifater >C8-C10	25	120	-	< 3.0	-	< 3.0	< 3.0	< 3.0
Alifater >C10-C12	100	500	-	< 5.0	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0
Alifater >C12-C16	100	500	-	< 5.0	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0
Alifater >C5-C16	100	500	-	< 9.0	-	< 9.0	< 9.0	< 9.0
Alifater >C16-C35	100	1000	-	< 10	-	< 10	< 10	< 10
Aromater >C8-C10	10	50	-	< 4.0	-	< 4.0	< 4.0	< 4.0
Aromater >C10-C16	3	15	-	< 0.90	-	< 0.90	< 0.90	< 0.90
Aromater >C16-C35	10	30	-	< 0.50	-	< 0.50	< 0.50	< 0.50
PAH-L	3	15	-	< 0.045	-	< 0.045	< 0.045	< 0.045
PAH-M	3,5	20	-	< 0.075	-	< 0.075	0.24	0.22
PAH-H	1	10	25	< 0.11	-	< 0.11	0.76	0.50
Metaller								
Arsenik As	10	25	-	< 2.2	4.5	< 2.0	1.9	4
Barium, Ba	200	300	30000	622	72	29	25	72
Bly Pb	50	180**	-	14	10	2.9	4.2	24
Kadmium Cd	0,8	12	-	< 0.20	< 0.20	< 0.20	< 0.20	< 0.20
Kobolt Co	15	35	-	6.5	10	3.4	4.5	6.1
Koppar Cu	80	200	-	12	13	13	13	14
Krom Cr, totalt	80	150	-	23	18	4.6	8.3	17
Krom 6+	2	10	-	-	-	< 0.22	-	-
Kvicksilver Hg	0,25	2,5	-	0.022	< 0.011	< 0.010	< 0.010	0.088
Nickel Ni	40	120	-	7.2	12	3.9	5.8	8.8
Vanadin V	100	200	-	27	32	9.1	15	35
Zink Zn	250	500	-	51	47	16	23	61
Övrigt								
PCB7	0,008	0,2	-	-	-	-	< 0.0053	< 0.0053

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Djupjord

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV djupjord (mg/kg Ts)	24MS01 1,5-2	24MS02 1-1,2	24MS03 1,6-2
Provtagningsdatum	-	-	-	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08
Torrsubstans, Ts (%)	-	-	-	77.5	87.0	77.9
TOC, Ts (%)	-	-	-	-	-	1.5
Petroleumämnen						
Bensen	0,012	0,04	-	-	-	< 0.0035
Toluen	10	40	-	-	-	< 0.10
Etylbensen	10	50	-	-	-	< 0.10
M/P/O-Xylen	10	50	-	-	-	< 0.10
Alifater >C5-C8	25	150	-	-	-	< 5.0
Alifater >C8-C10	25	120	-	-	-	< 3.0
Alifater >C10-C12	100	500	-	-	-	< 5.0
Alifater >C12-C16	100	500	-	-	-	< 5.0
Alifater >C5-C16	100	500	-	-	-	< 9.0
Alifater >C16-C35	100	1000	-	-	-	< 10
Aromater >C8-C10	10	50	-	-	-	< 4.0
Aromater >C10-C16	3	15	-	-	-	< 0.90
Aromater >C16-C35	10	30	-	-	-	< 0.50
PAH-L	3	15	-	0.13	< 0.045	< 0.045
PAH-M	3,5	20	-	2.2	0.13	< 0.075
PAH-H	1	10	25	4.5	0.17	0.13
Metaller						
Arsenik As	10	25	-	7.0	2.4	5.0
Barium, Ba	200	300	30000	100	66	130
Bly Pb	50	180**	-	14	13	18
Kadmium Cd	0,8	12	-	< 0.20	< 0.20	0.21
Kobolt Co	15	35	-	13	6.7	14
Koppar Cu	80	200	-	12	13	12
Krom Cr, totalt	80	150	-	19	16	25
Krom 6+	2	10	-	-	-	< 0.26
Kvicksilver Hg	0,25	2,5	-	0.018	0.022	0.028
Nickel Ni	40	120	-	13	8.2	14
Vanadin V	100	200	-	47	32	54
Zink Zn	250	500	-	57	45	70
Övrigt						
PCB7	0,008	0,2	-	-	-	-

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

DeKa Enviro AB

Bilaga 2
Analysresultat Oden 1

Ytjord

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV ytjord (mg/kg Ts)	24MSF 0,5-1	24MSG 0-0,8	24MSH 0-0,5	24MSH 0,5-1	24MSI 0-0,5	24MSI 0,5-1	24MSJ 0-0,5	25MS01 0-0,5	25MS02 0,5-1	25MS03 0-0,5	25SPOden
Provtagningsdatum	-	-	-	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28	2025-11-05
Torrsubstans, ts (%)	-	-	-	77.6	68.9	74.9	80.6	70.1	77.6	71.1	84,3	83,8	83	71,4
TOC, Ts (%)	-	-	-	-	-	-	-	5.2	-	-	1,1	-	-	-
pH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,3	-	-
Petroleumämnen														
Bensen	0,012	0,04	-	< 0.0035	< 0.0035	< 0.0035	-	< 0.0035	-	-	< 0.0035	< 0.0035	< 0.0035	< 0.0035
Toluen	10	40	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	< 0.10	-	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	< 0.10
Etylbensen	10	50	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	< 0.10	-	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	< 0.10
M/P/O-Xylen	10	50	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	< 0.10	-	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	< 0.10
Alifater >C5-C8	25	150	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	< 5.0	-	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	< 5.0
Alifater >C8-C10	25	120	-	< 3.0	< 3.0	< 3.0	-	< 3.0	-	-	< 3.0	< 3.0	< 3.0	< 3.0
Alifater >C10-C12	100	500	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	< 5.0	-	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	< 5.0
Alifater >C12-C16	100	500	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	< 5.0	-	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	< 5.0
Alifater >C5-C16	100	500	-	< 9.0	< 9.0	< 9.0	-	< 9.0	-	-	< 9.0	< 9.0	< 9.0	< 9.0
Alifater >C16-C35	100	1000	-	< 10	< 10	< 10	-	11	-	-	< 10	< 10	< 10	< 10
Aromater >C8-C10	10	50	-	< 4.0	< 4.0	< 4.0	-	< 4.0	-	-	< 4.0	< 4.0	< 4.0	< 4.0
Aromater >C10-C16	3	15	-	< 0.90	< 0.90	< 0.90	-	< 0.90	-	-	< 0.90	< 0.90	< 0.90	< 0.90
Aromater >C16-C35	10	30	-	< 0.50	< 0.50	< 0.50	-	< 0.50	-	-	< 0.50	< 0.50	< 0.50	< 0.50
PAH-L	3	15	-	< 0.045	< 0.045	< 0.045	-	< 0.045	-	-	<0,045	<0,045	<0,045	<0,045
PAH-M	3,5	20	-	0.66	0.19	0.11	-	0.28	-	-	0,3	<0,075	<0,075	0,14
PAH-H	1	10	-	0.68	0.35	0.13	-	0.47	-	-	0,36	0,12	<0,11	0,25
Metaller														
Arsenik	10	25	-	4.1	3.5	2.8	3.8	4.1	3.6	3.2	3,5	2,6	4,7	3,5
Barium	200	300	-	89	85	73	84	150	72	82	80	63	81	91
Bly	50	180	-	21	31	18	19	40	33	23	15	11	21	34
Kadmium	0,8	12	-	< 0.20	0.25	< 0.20	< 0.20	0.56	< 0.20	0.21	<0,20	<0,20	0,21	0,21
Kobolt	15	35	-	8.7	4.4	6.1	8.0	8.6	8.2	5.5	7,3	8	9,3	5,8
Koppar	80	200	80*	23	14	12	8.5	74	160	16	14	21	15	13
Krom	80	150	80*	54	18	320	29	38	51	160	29	250	22	24
Krom 6+	2	10	2*	0.33	0.32	2.5	< 0.25	-	-	-	0,46	0,48	<0,25	-
Kvicksilver	0,25	2,5	0,25*	0.063	0.079	0.051	0.039	0.33	0.18	0.065	0,12	0,055	0,064	0,072
Nickel	40	120	-	13	7.1	11	10	13	14	9.9	11	13	14	9,1
Vanadin	100	200	-	42	27	31	40	35	31	29	31	35	36	33
Zink	250	500	-	62	58	48	45	150	97	51	64	56	60	63
Övrigt														
PCB7	0,008	0,2	0,010	< 0.0053	-	-	< 0.0053	0.027	0.0060	< 0.0053	<0,0053	<0,0053	-	<0,0053

*Justerat till KM

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Djupjord

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV djupjord (mg/kg Ts)	24MSF 1,5-2	24MSF 2-2,5	24MSI 1-1,4	24MSJ 1-1,5	24MSJ 1,5-2	25MS01 1-1,5	25MS02 1,5-2
Provtagningsdatum	-	-	-	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2025-10-28	2025-10-28
Torrsubstans, ts (%)	-	-	-	80.3	86.1	81.4	78.4	75.6	75,5	77,7
TOC, Ts (%)	-	-	-	3.4	-	-	-	-	-	-
pH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,8
Petroleumämnen										
Bensen	0,012	0,04	-	< 0.0035	-	-	-	-	-	-
Toluen	10	40	-	< 0.10	-	-	-	-	-	-
Etylbensen	10	50	-	< 0.10	-	-	-	-	-	-
M/P/O-Xylen	10	50	-	< 0.10	-	-	-	-	-	-
Alifater >C5-C8	25	150	-	< 5.0	-	-	-	-	-	-
Alifater >C8-C10	25	120	-	< 3.0	-	-	-	-	-	-
Alifater >C10-C12	100	500	-	< 5.0	-	-	-	-	-	-
Alifater >C12-C16	100	500	-	< 5.0	-	-	-	-	-	-
Alifater >C5-C16	100	500	-	< 9.0	-	-	-	-	-	-
Alifater >C16-C35	100	1000	-	< 10	-	-	-	-	-	-
Aromater >C8-C10	10	50	-	< 4.0	-	-	-	-	-	-
Aromater >C10-C16	3	15	-	< 0.90	-	-	-	-	-	-
Aromater >C16-C35	10	30	-	< 0.50	-	-	-	-	-	-
PAH-L	3	15	-	< 0.045	-	< 0.045	< 0.045	-	<0,045	<0,045
PAH-M	3,5	20	-	0.091	-	0.20	< 0.075	-	<0,075	0,091
PAH-H	1	10	-	0.15	-	0.21	0.12	-	<0,11	0,13
Metaller										
Arsenik	10	25	-	3.8	-	2.5	2.7	6.0	4,7	4,4
Barium	200	300	-	100	-	48	74	91	93	74
Bly	50	180	-	19	-	12	14	12	12	15
Kadmium	0,8	12	-	0.31	-	< 0.20	< 0.20	< 0.20	<0,20	<0,20
Kobolt	15	35	-	7.2	-	6.0	8.7	12	12	9,1
Koppar	80	200	80*	23	-	33	18	14	9,8	7,8
Krom	80	150	80*	28	-	15	160	24	22	23
Krom 6+	2	10	2*	-	-	< 0.25	-	< 0.27	-	<0,26
Kvicksilver	0,25	2,5	0,25*	0.11	-	0.032	0.035	0.014	<0,012	0,037
Nickel	40	120	-	10	-	8.5	13	18	17	12
Vanadin	100	200	-	31	-	23	39	40	46	39
Zink	250	500	-	89	-	44	46	49	75	57
Övrigt										
PCB7	0,008	0,2	0,010	0.016	< 0.0053	-	-	< 0.0053	-	-

*Justerat till KM

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

DeKa Enviro AB

Bilaga 2
Analysresultat Frigg 1

Ytjord

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV ytjord (mg/kg Ts)	24MSA 0-0,5	24MSA 0,5-1	24MSB 0,4-1	24MSC 0,5-1	24MSD 0,2-1	25MS04 0-0,5	25MS05 0,5-1	25PG01 0-0,35	25SPFrigg
Provtagningsdatum	-	-	-	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2025-10-28	2025-10-28	2025-11-05	2025-11-05
Torrsubstans, ts (%)	-	-	-	78.0	73.7	77.5	81.7	73.1	86,5	76,9	77.2	75,6
TOC, Ts (%)	-	-	-	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-
pH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,8	6.9	-
Petroleumämnen												
Bensen	0,012	0,04	-	< 0.0035	-	< 0.0035	< 0.0035	< 0.0035	-	< 0.0035	-	< 0.0035
Toluen	10	40	-	< 0.10	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	< 0.10	-	< 0.10
Etylbensen	10	50	-	< 0.10	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	< 0.10	-	< 0.10
M/P/O-Xylen	10	50	-	< 0.10	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	< 0.10	-	< 0.10
Alifater >C5-C8	25	150	-	< 5.0	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	< 5.0	-	< 5.0
Alifater >C8-C10	25	120	-	< 3.0	-	< 3.0	< 3.0	< 3.0	-	< 3.0	-	< 3.0
Alifater >C10-C12	100	500	-	< 5.0	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	< 5.0	-	< 5.0
Alifater >C12-C16	100	500	-	< 5.0	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	< 5.0	-	< 5.0
Alifater >C5-C16	100	500	-	< 9.0	-	< 9.0	< 9.0	< 9.0	-	< 9.0	-	< 9.0
Alifater >C16-C35	100	1000	-	< 10	-	< 10	< 10	< 10	-	< 10	-	< 10
Aromater >C8-C10	10	50	-	< 4.0	-	< 4.0	< 4.0	< 4.0	-	< 4.0	-	< 4.0
Aromater >C10-C16	3	15	-	< 0.90	-	< 0.90	1.0	< 0.90	-	< 0.90	-	< 0.90
Aromater >C16-C35	10	30	-	< 0.50	-	< 0.50	3.0	< 0.50	-	< 0.50	-	< 0.50
PAH-L	3	15	-	< 0.045	< 0.045	< 0.045	0.089	< 0.045	<0,045	<0,045	0.096	<0,045
PAH-M	3,5	20	3,5*	1.2	0.69	< 0.075	5.9	0.14	<0,075	0,35	2.4	0,18
PAH-H	1	10	2	2.1	1.1	< 0.11	6.4	0.16	<0,11	0,47	3.6	0,24
Metaller												
Arsenik	10	25	-	2.7	4.7	6.5	5.1	5.2	4,7	6,8	3.1	3,1
Barium	200	300	-	78	99	92	160	100	88	140	120	99
Bly	50	180	50*	15	13	13	52	14	10	37	38	26
Kadmium	0,8	12	-	< 0.20	< 0.20	< 0.20	0.57	< 0.20	<0,20	0,26	0.40	0,25
Kobolt	15	35	-	7.4	12	12	7.3	14	6,8	12	9.2	6,9
Koppar	80	200	-	21	18	17	36	16	9,5	18	22	16
Krom	80	150	100	300	52	21	53	23	14	89	30	33
Krom 6+	2	10	-	0.44	-	< 0.26	< 0.25	-	<0,24	1,2	0.59	-
Kvicksilver	0,25	2,5	-	0.031	0.014	< 0.012	0.053	0.015	0,016	0,068	0.17	0,11
Nickel	40	120	-	11	16	17	11	16	10	17	11	9,9
Vanadin	100	200	-	34	49	46	37	48	23	47	37	32
Zink	250	500	350	63	72	71	410	63	43	150	160	88
Övrigt												
PCB7	0,008	0,2	0,02	< 0.0053	-	-	0.078	-	-	<0,0053	-	<0,0053

*Justerat till KM

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Djupjord

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV djupjord (mg/kg Ts)	24MSA 1,5-1,9	24MSB 1,5-2	24MSC 2-2,8	25MS04 1-1,5	25MS05 1,5-2	25MS05 2-2,5
Provtagningsdatum	-	-	-	2024-05-08	2024-05-08	2024-05-08	2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28
Torrsubstans, ts (%)	-	-	-	71.0	75.9	72.3	78,9	70,4	62.4
TOC, Ts (%)	-	-	-	-	-	3.6	3,1	-	-
pH	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Petroleumämnen									
Bensen	0,012	0,04	-	-	-	-	< 0.0035	-	-
Toluen	10	40	-	-	-	-	< 0.10	-	-
Etylbensen	10	50	-	-	-	-	< 0.10	-	-
M/P/O-Xylen	10	50	-	-	-	-	< 0.10	-	-
Alifater >C5-C8	25	150	-	-	-	-	< 5.0	-	-
Alifater >C8-C10	25	120	-	-	-	-	< 3.0	-	-
Alifater >C10-C12	100	500	-	-	-	-	< 5.0	-	-
Alifater >C12-C16	100	500	-	-	-	-	< 5.0	-	-
Alifater >C5-C16	100	500	-	-	-	-	< 9.0	-	-
Alifater >C16-C35	100	1000	-	-	-	-	< 10	-	-
Aromater >C8-C10	10	50	-	-	-	-	< 4.0	-	-
Aromater >C10-C16	3	15	-	-	-	-	< 0.90	-	-
Aromater >C16-C35	10	30	-	-	-	-	< 0.50	-	-
PAH-L	3	15	-	< 0.045	< 0.045	< 0.045	<0,045	<0,045	<0,045
PAH-M	3,5	20	6	0.65	< 0.075	0.33	0,11	1	<0,075
PAH-H	1	10	2	0.53	< 0.11	0.44	0,16	1,1	<0,11
Metaller									
Arsenik	10	25	-	4.4	5.0	4.0	3,4	4,9	-
Barium	200	300	-	99	87	99	64	110	-
Bly	50	180	50*	12	12	24	19	34	-
Kadmium	0,8	12	-	< 0.20	< 0.20	0.24	<0,20	0,26	-
Kobolt	15	35	-	12	11	7.0	5,3	9,6	-
Koppar	80	200	-	17	14	13	6,3	15	-
Krom	80	150	100	61	19	18	16	46	-
Krom 6+	2	10	-	0.29	< 0.27	0.39	-	0,53	-
Kvicksilver	0,25	2,5	-	0.021	< 0.012	0.032	0,041	0,12	-
Nickel	40	120	-	14	16	9.3	8,2	12	-
Vanadin	100	200	-	45	36	34	27	42	-
Zink	250	500	350	80	65	87	47	130	-
Övrigt									
PCB7	0,008	0,2	0,02	-	-	-	-	-	-

*Justerat till KM

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Ytjord 0-1

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV ytjord (mg/kg Ts)	25MS06 0-0,5	25MS08 0-0,5	25MS09 0,5-1	25MS10 0-0,5	25PG02 0-0,5	25PG02 0,5-0,6	25PG03 0-0,4	25SPTorpa01	25SPTorpa02
Provtagningsdatum	-	-	-	2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28	2025-11-05	2025-11-05	2025-11-05	2025-11-05	2025-11-05
Torrsubstans, ts (%)	-	-	-	80,3	78,5	74,8	75,1	79.9	81.0	70.2	74	77,5
TOC, Ts (%)	-	-	-	1,7	-	-	-	-	-	4.6	-	-
pH	-	-	-	-	7,1	-	7,3	6.7	-	-	-	-
Petroleumämnen												
Bensen	0,012	0,04	-	-	< 0.0035	< 0.0035	< 0.0035	-	-	-	< 0.0035	< 0.0035
Toluen	10	40	-	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	-	-	< 0.10	< 0.10
Etylbensen	10	50	-	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	-	-	< 0.10	< 0.10
M/P/O-Xylen	10	50	-	-	< 0.10	< 0.10	< 0.10	-	-	-	< 0.10	< 0.10
Alifater >C5-C8	25	150	-	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	-	-	< 5.0	< 5.0
Alifater >C8-C10	25	120	-	-	< 3.0	< 3.0	< 3.0	-	-	-	< 3.0	< 3.0
Alifater >C10-C12	100	500	-	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	-	-	< 5.0	< 5.0
Alifater >C12-C16	100	500	-	-	< 5.0	< 5.0	< 5.0	-	-	-	< 5.0	< 5.0
Alifater >C5-C16	100	500	-	-	< 9.0	< 9.0	< 9.0	-	-	-	< 9.0	< 9.0
Alifater >C16-C35	100	1000	-	-	< 10	< 10	< 10	-	-	-	< 10	< 10
Aromater >C8-C10	10	50	-	-	< 4.0	< 4.0	< 4.0	-	-	-	< 4.0	< 4.0
Aromater >C10-C16	3	15	-	-	< 0.90	< 0.90	< 0.90	-	-	-	< 0.90	< 0.90
Aromater >C16-C35	10	30	-	-	< 0.50	< 0.50	< 0.50	-	-	-	< 0.50	< 0.50
PAH-L	3	15	-	<0,045	<0,045	<0,045	<0,045	0.061	-	< 0.045	<0,045	<0,045
PAH-M	3,5	20	-	<0,075	<0,075	<0,075	<0,075	1.9	-	0.092	0,25	0,18
PAH-H	1	10	1,8	<0,11	<0,11	<0,11	0,13	2.4	-	0.15	0,45	0,42
Metaller												
Arsenik	10	25	-	3,9	5,6	5,7	6,4	2.5	< 2.3	3.3	3,1	2,6
Barium	200	300	-	140	130	100	190	100	92	84	79	100
Bly	50	180	50*	10	20	13	14	50	25	35	28	47
Kadmium	0,7	12	-	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	< 0.20	0.20	0.23	<0,20	0,25
Kobolt	15	35	15*	8,8	16	13	43	10	16	9.0	6,2	7,6
Koppar	80	200	-	3,3	6,5	12	3,9	18	9.9	12	15	15
Krom	80	150	-	25	24	25	22	21	19	21	51	26
Krom 6+	2	8	-	-	<0,26	-	<0,27	0.21	-	-	-	-
Kvicksilver	0,25	2,5	-	<0,012	0,035	<0,013	0,019	< 0.26	0.044	0.092	0,16	0,12
Nickel	40	120	-	15	17	21	28	11	10	8.6	9	10
Vanadin	100	200	-	40	42	44	48	46	52	40	31	40
Zink	250	500	-	71	67	76	57	93	71	83	75	96
Övrigt												
PCB7	0,008	0,2	-	-	<0,0053	-	<0,0053	-	-	-	<0,0053	<0,0053

*Justerat till KM

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Djupjord >1 m

Provpunkt (m.u.my.)	NV KM (mg/kg Ts)	NV MKM (mg/kg Ts)	PSRV djupjord (mg/kg Ts)	25MS07 1-1,3	25MS08 1,5-2	25MS09 2-2,5	25MS10 1,5-2
Provtagningsdatum	-	-	-	2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28	2025-10-28
Torrsubstans, ts (%)	-	-	-	75,9	72	69	71,4
TOC, Ts (%)	-	-	-	-	-	0,97	-
pH	-	-	-	6,7	-	-	-
Petroleumämnen							
Bensen	0,012	0,04	-	< 0.0035	-	-	-
Toluen	10	40	-	< 0.10	-	-	-
Etylbensen	10	50	-	< 0.10	-	-	-
M/P/O-Xylen	10	50	-	< 0.10	-	-	-
Alifater >C5-C8	25	150	-	< 5.0	-	-	-
Alifater >C8-C10	25	120	-	< 3.0	-	-	-
Alifater >C10-C12	100	500	-	< 5.0	-	-	-
Alifater >C12-C16	100	500	-	< 5.0	-	-	-
Alifater >C5-C16	100	500	-	< 9.0	-	-	-
Alifater >C16-C35	100	1000	-	< 10	-	-	-
Aromater >C8-C10	10	50	-	< 4.0	-	-	-
Aromater >C10-C16	3	15	-	< 0.90	-	-	-
Aromater >C16-C35	10	30	-	< 0.50	-	-	-
PAH-L	3	15	-	<0,045	<0,045	<0,045	<0,045
PAH-M	3,5	20	-	0,11	<0,075	<0,075	<0,075
PAH-H	1	10	1,8	0,14	<0,11	<0,11	<0,11
Metaller							
Arsenik	10	25	-	3,7	5,5	4,4	4,4
Barium	200	300	-	110	94	100	110
Bly	50	180	50*	24	14	10	14
Kadmium	0,7	12	-	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
Kobolt	15	35	15*	9,9	16	12	11
Koppar	80	200	-	14	13	7,3	13
Krom	80	150	-	22	23	23	25
Krom 6+	2	8	-	-	-	-	-
Kvicksilver	0,25	2,5	-	0,06	<0,013	<0,014	0,024
Nickel	40	120	-	12	20	17	18
Vanadin	100	200	-	43	42	46	47
Zink	250	500	-	79	83	76	83
Övrigt							
PCB7	0,008	0,2	-	-	-	-	-

*Justerat till KM

Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: MKM
Eget scenario: Vidar 2 ytjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning
Riskbedömning på fastigheten Vidar 2 i ytjorden, 0-1 m

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
PAH-H	25	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Barium	30 000	mg/kg	Skydd av grundvatten	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Vidar 2 ytjord	MKM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas ej		Kommunalt dricksvatten (frv)
Intag av växter	beaktas ej	beaktas ej		Ingen odling enligt detaljplan (frv)
Exp.tid barn - intag av jord	20	60	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - intag av jord	20	200	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	20	60	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	20	90	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - inandning av damm	20	60	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	20	200	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	1	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Längd på förorenat område	66	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	66	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	342	100	m²	Stationsbyggnad tillhörande drivmedelsanläggningen (obl)
Grundvattenbildning	40	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Fyllnadsmassor (obl)

Arkivnr: 2026-02-16 Arkivobj: P:\ÄN\2020\2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: MKM
Eget scenario: Vidar 2 djupjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning

Riskbedömning på fastigheten Vidar 2 i djupjorden, djupare än 1 m.

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
PAH-H	25	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Barium	30 000	mg/kg	Skydd av grundvatten	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Vidar 2 djupjord	MKM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas ej		Kommunalt dricksvatten (frv)
Intag av växter	beaktas ej	beaktas ej		Ingen odling enligt detaljplan (frv)
Exp.tid barn - intag av jord	20	60	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - intag av jord	20	200	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	20	60	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	20	90	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - inandning av damm	20	60	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	20	200	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	0	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Längd på förorenat område	66	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	66	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	100	100	m²	Stationsbyggnad tillhörande drivmedelsanläggningen (frv)
Djup till förorening	1	0,35	m	Djupjord (obl)
Grundvattenbildning	40	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Fyllnadsmassor, djupjord (obl)

Arkivnr: 2026-02-16 Arkivobj: P:\AV\2020\2-2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: KM
Eget scenario: Frigg 1 ytjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning
Riskbedömning på fastigheten Frigg 1 i ytjorden, 0-1 m

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
PAH-M	1,5	mg/kg	Inandning av ånga	
PAH-H	2,0	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Bly	20	mg/kg	Intag av jord	
Krom tot	100	mg/kg	Skydd av ytvatten	
Zink	350	mg/kg	Skydd av grundvatten	
PCB-7	0,020	mg/kg	Skydd av grundvatten	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Frigg 1 ytjord	KM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas		Kommunalt dricksvatten (obl)
Intag av växter	beaktas ej	beaktas		Ingen odling enligt detaljplan (obl)
Exp.tid barn - intag av jord	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - intag av jord	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	120	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	120	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid barn - inandning av damm	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	1	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Längd på förorenat område	185	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	185	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	3133	100	m²	Idrottsanläggning (obl)
Grundvattenbildning	140	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Fyllnadsmassor (obl)

Arkivnr: 2026-02-16 Arende: PLAN 2022-2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: KM
Eget scenario: Frigg 1 djupjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning

Riskbedömning på fastigheten Frigg 1 i djupjorden, djupare än 1 m.

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
PAH-M	1,8	mg/kg	Inandning av ånga	
PAH-H	2,0	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Bly	25	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Krom tot	100	mg/kg	Skydd av ytvatten	
Zink	350	mg/kg	Skydd av grundvatten	
PCB-7	0,020	mg/kg	Skydd av grundvatten	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Frigg 1 djupjord	KM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas		Kommunalt dricksvatten (obl)
Intag av växter	beaktas ej	beaktas		Ingen odling enligt detaljplan (obl)
Exp.tid barn - intag av jord	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - intag av jord	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	20	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	20	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - inandning av damm	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	0	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Längd på förorenat område	185	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	185	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	3133	100	m²	Idrottsanläggning (obl)
Djup till förorening	1	0,35	m	Djupjord (obl)
Grundvattenbildning	140	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Fyllnadsmassor, djupjord (obl)

Arkivnr: 2026-02-16 Arkivobj: P-AN 2020.2.2 Handling: 1991158

Uttagsrapport

Generellt scenario: KM
Eget scenario: Oden 1 ytjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning
Riskbedömning på fastigheten Frigg 1 i ytjorden, 0-1 m

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
Koppar	30	mg/kg	Bakgrundshalt	
Krom tot	30	mg/kg	Bakgrundshalt	
Krom (VI)	0,15	mg/kg	Skydd av ytvatten	
Kvicksilver	0,10	mg/kg	Bakgrundshalt	
PCB-7	0,010	mg/kg	Skydd av grundvatten	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Oden 1 ytjord	KM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas		Kommunalt dricksvatten (obl)
Exp.tid barn - intag av jord	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - intag av jord	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	120	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	120	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid barn - inandning av damm	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	0	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. ånga	0,1	1	-	Ingen byggnad (obl)
Andel växter från odling på plats	0,05	0,1	-	Ingen storskalig odling förväntas (obl)
Längd på förorenat område	491	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	491	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	0	100	m²	Ingen byggnad (obl)
Grundvattenbildning	140	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Fyllnadsmassor (obl)

Arkivnr: 2026-02-16 Arende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: KM
Eget scenario: Oden 1 djupjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning

Riskbedömning på fastigheten Oden 1 i djupjorden, djupare än 1 m.

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
Koppar	30	mg/kg	Bakgrundshalt	
Krom tot	30	mg/kg	Bakgrundshalt	
Krom (VI)	0,15	mg/kg	Skydd av ytvatten	
Kvicksilver	0,10	mg/kg	Bakgrundshalt	
PCB-7	0,010	mg/kg	Skydd av grundvatten	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Oden 1 djupjord	KM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas		Kommunalt dricksvatten (obl)
Intag av växter	beaktas ej	beaktas		Ingen odling i djupjord (obl)
Exp.tid barn - intag av jord	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - intag av jord	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	20	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	20	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - inandning av damm	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	0	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. ånga	0,1	1	-	Ingen byggnad (obl)
Längd på förorenat område	491	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	491	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	0	100	m²	Ingen byggnad (obl)
Djup till förorening	1	0,35	m	Djupjord (obl)
Grundvattenbildning	140	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Fyllnadsmassor, djupjord (obl)

Arkivnr: 2026-02-16 Arende: PLAN 2022-2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: KM
Eget scenario: Torpa 1:2 ytjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning
Riskbedömning på fastigheten Torpa 1:2 i ytjorden, 0-1 m

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
PAH-H	1,8	mg/kg	Intag av växter	
Bly	20	mg/kg	Bakgrundshalt	
Kobolt	10	mg/kg	Bakgrundshalt	

Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario Torpa 1:2 ytjord	Generellt scenario KM		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas		Kommunalt dricksvatten (obl)
Exp.tid barn - intag av jord	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - intag av jord	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	120	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	120	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid barn - inandning av damm	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	365	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (frv)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	0	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. ånga	0,1	1	-	Ingen byggnad (obl)
Andel växter från odling på plats	0,05	0,1	-	Ingen storskalig odling förväntas (obl)
Längd på förorenat område	229	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	229	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	0	100	m²	Ingen byggnad (obl)
Grundvattenbildning	140	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)

Ärende: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Uttagsrapport

Generellt scenario: KM
Eget scenario: Torpa 1:2 djupjord

Naturvårdsverket, version 2.3.2

Beskrivning
Riskbedömning på fastigheten Torpa 1:2 i djupjorden, djupare än 1 m.

Beräknade riktvärden

Ämne	Riktvärde		Styrande för riktvärde	Kommentarer (obl = obligatorisk, frv = frivillig)
PAH-H	1,8	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Bly	20	mg/kg	Skydd av grundvatten	
Kobolt	10	mg/kg	Bakgrundshalt	

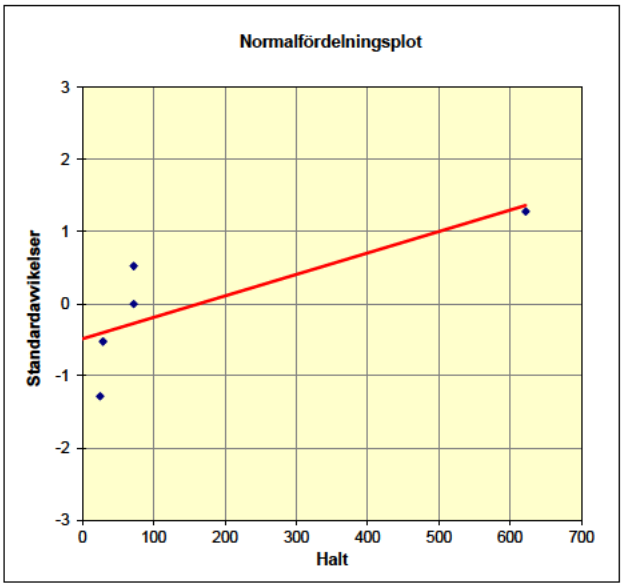
Avvikelser i scenarioparametrar	Eget scenario	Generellt scenario		Kommentarer till scenarioparametrar (frv)
	Torpa 1:2 djupjord	KM		
Intag av dricksvatten	beaktas ej	beaktas		Kommunalt dricksvatten (obl)
Intag av växter	beaktas ej	beaktas		Ingen odling i djupjord (obl)
Exp.tid barn - intag av jord	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - intag av jord	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - hudkontakt jord/damm	20	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - hudkontakt jord/damm	20	120	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid barn - inandning av damm	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Exp.tid vuxna - inandning av damm	20	365	dag/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. damm	0	1	-	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Andel inomhusvistelse - inandn. ånga	0,1	1	-	Ingen byggnad (obl)
Längd på förorenat område	229	50	m	Uppskattad area (obl)
Bredd på förorenat område	229	50	m	Uppskattad area (obl)
Yta under byggnad	0	100	m²	Ingen byggnad (obl)
Djup till förorening	1	0,35	m	Djupjord (obl)
Grundvattenbildning	140	100	mm/år	Storstadsspecifika riktvärden för Stockholm (2019) (obl)
Markmiljö beaktas i sammanvägning hälsa/miljö	utförs ej	utförs		Djupjord (obl)

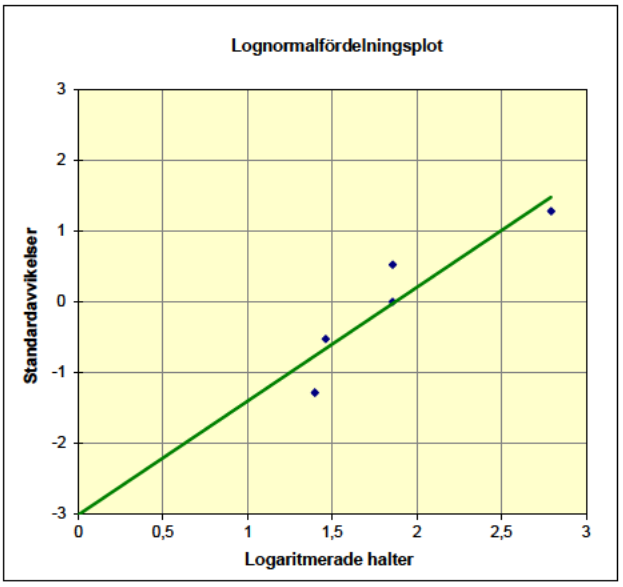
Arkivnr: 2026-02-16 Arende: PLAN 2020.2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



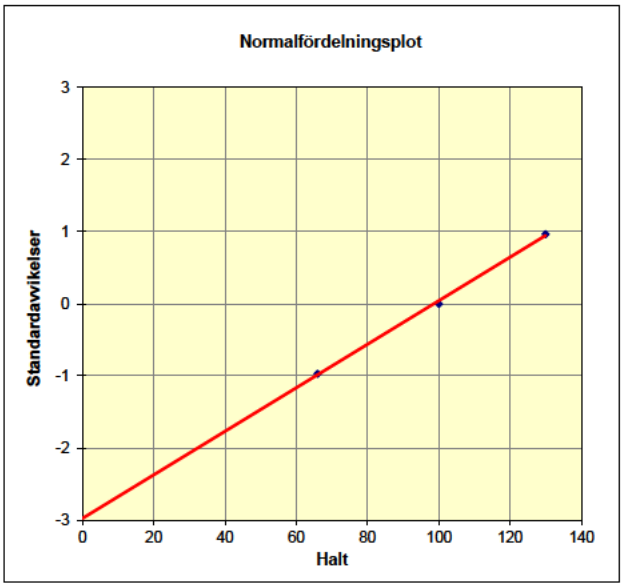


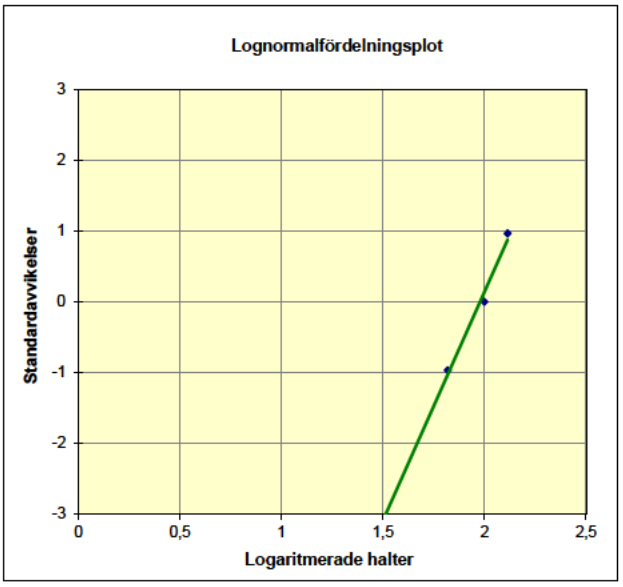
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



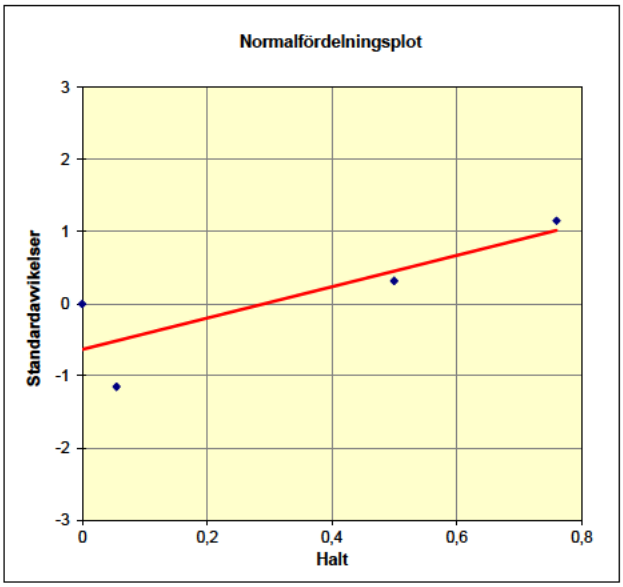


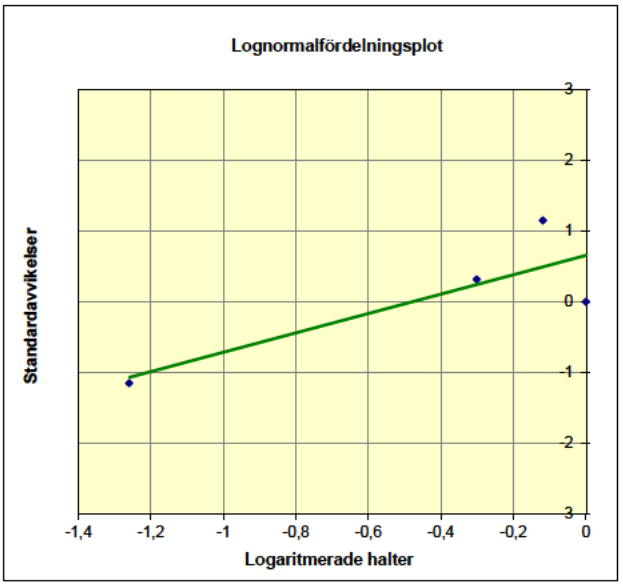
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



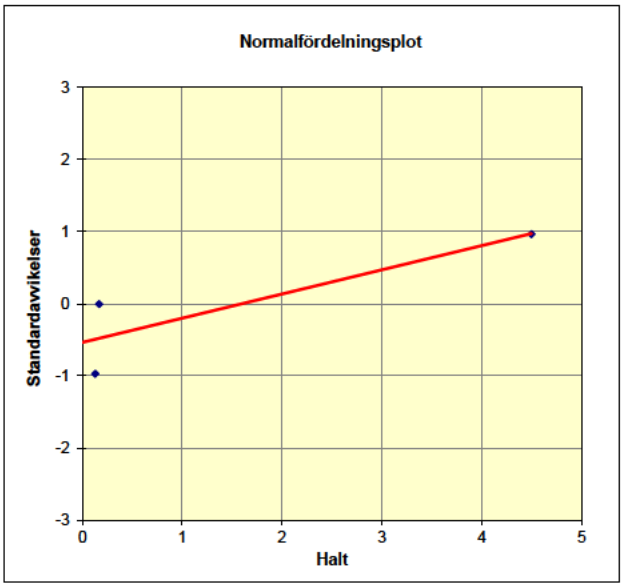


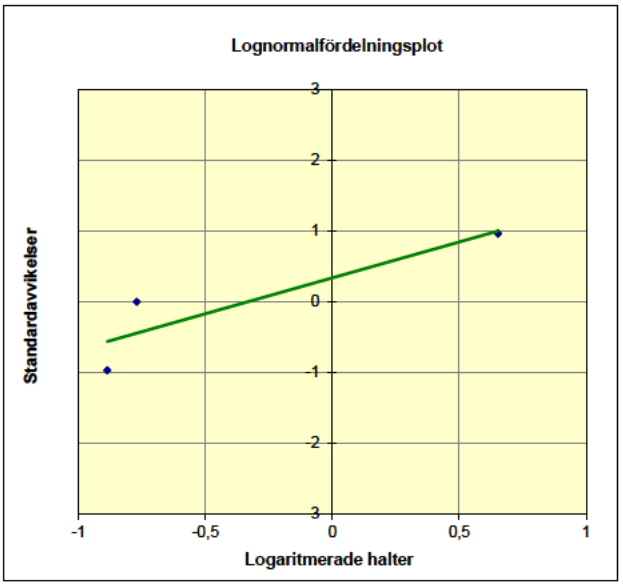
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



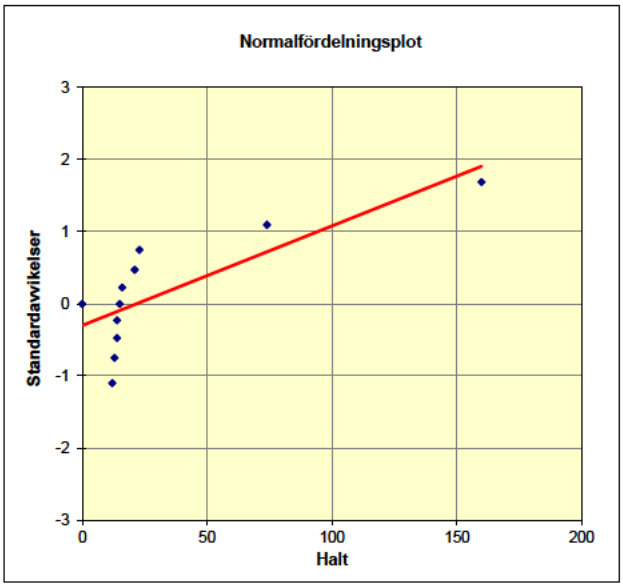


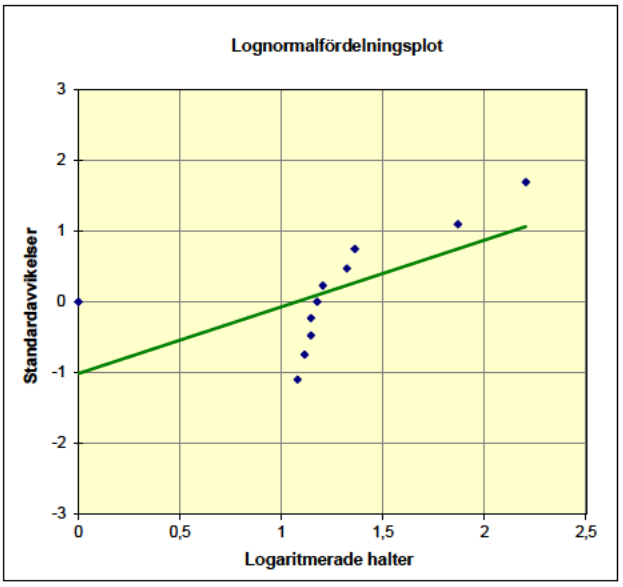
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



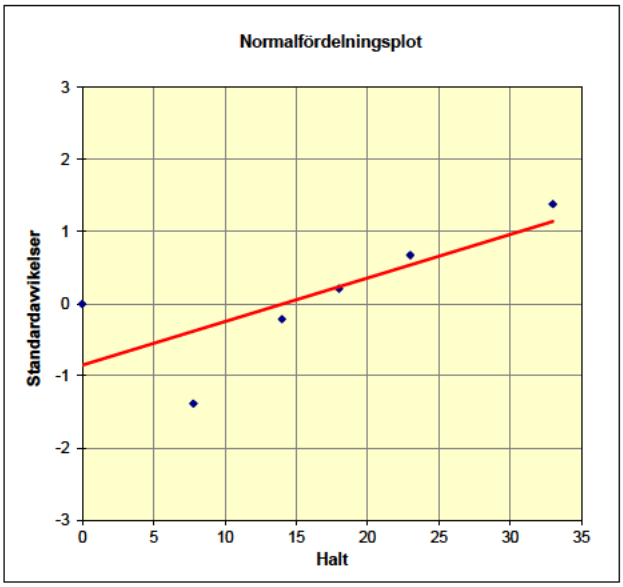


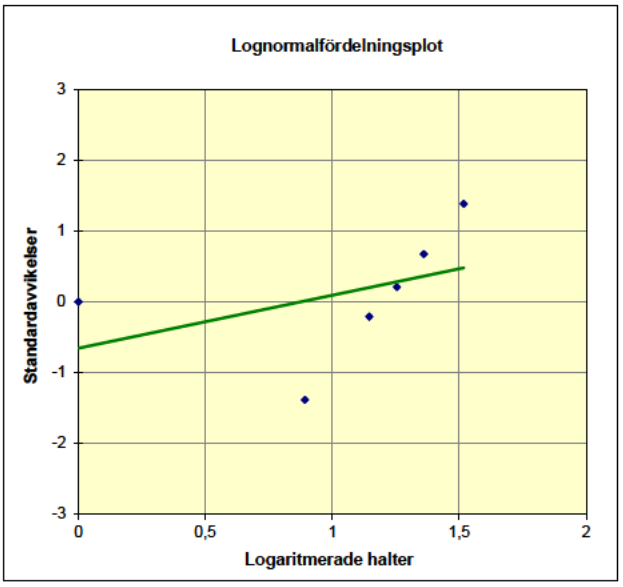
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



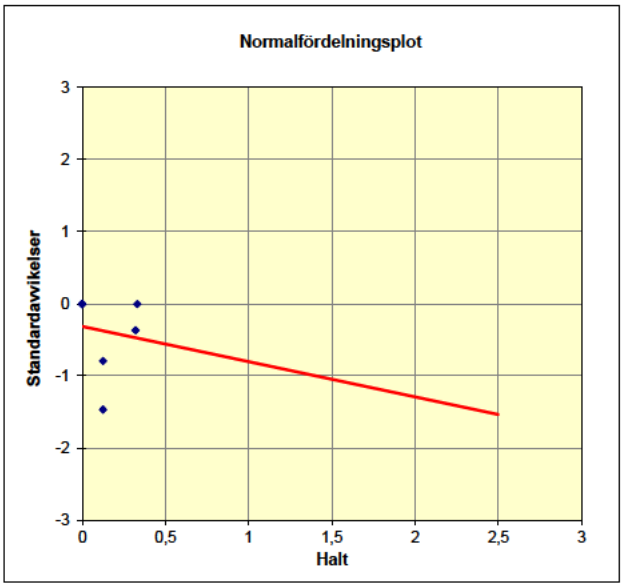


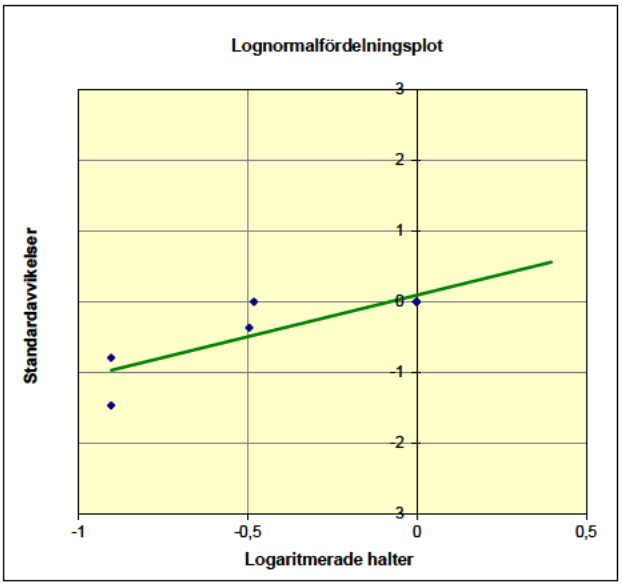
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



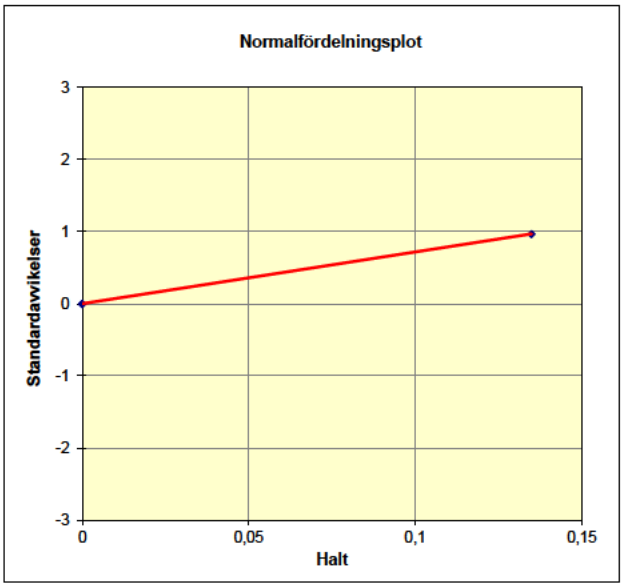


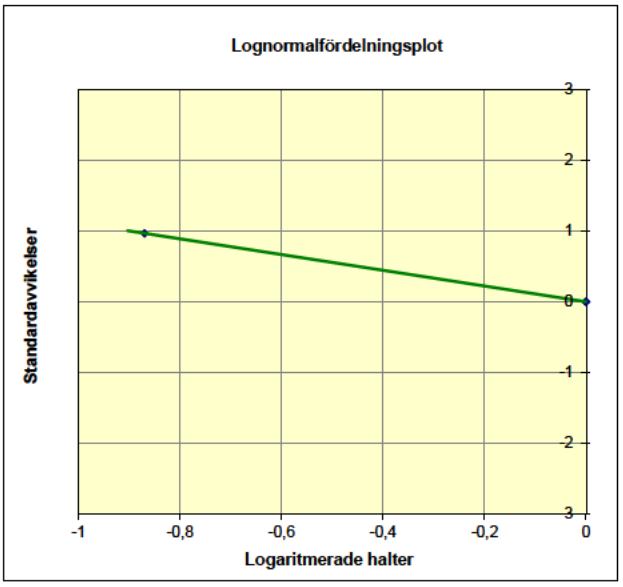
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



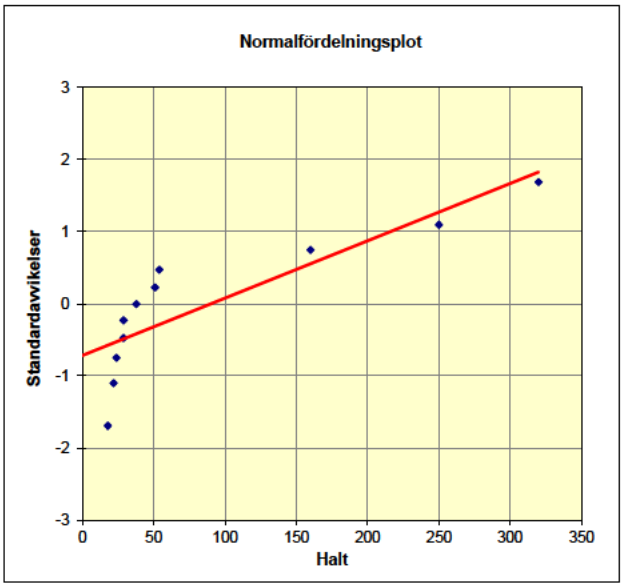


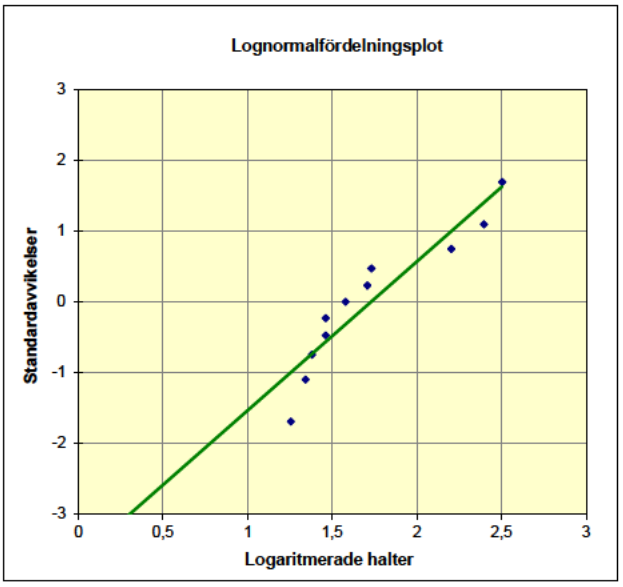
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



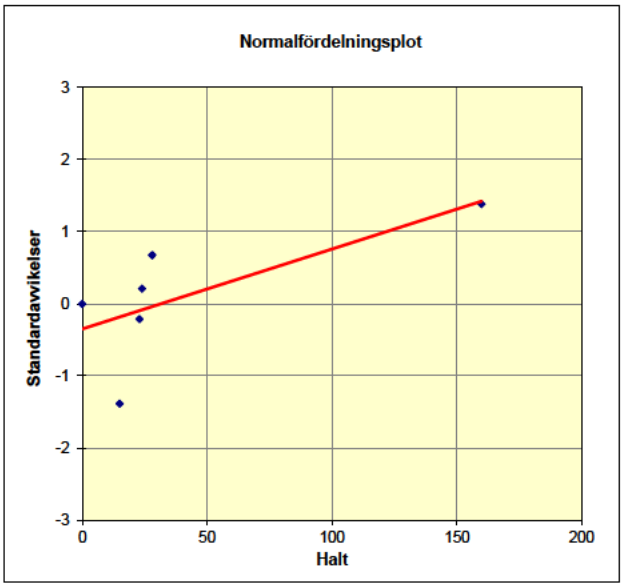


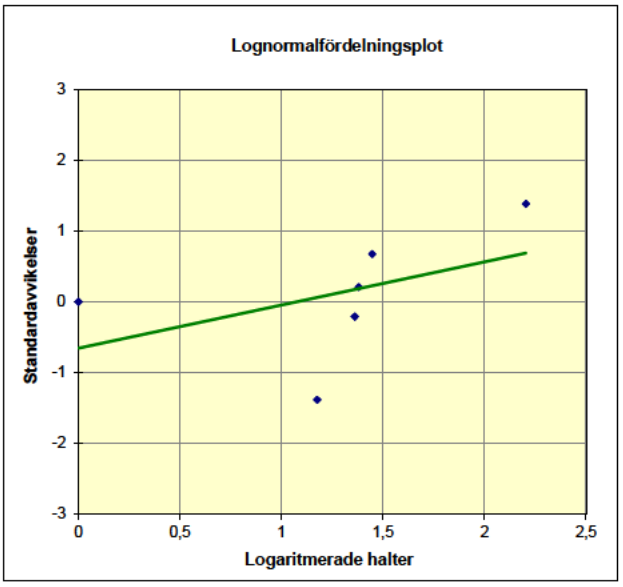
Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



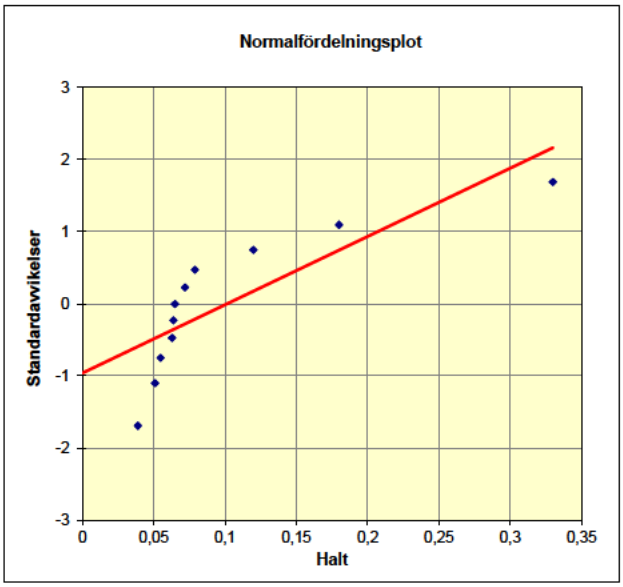


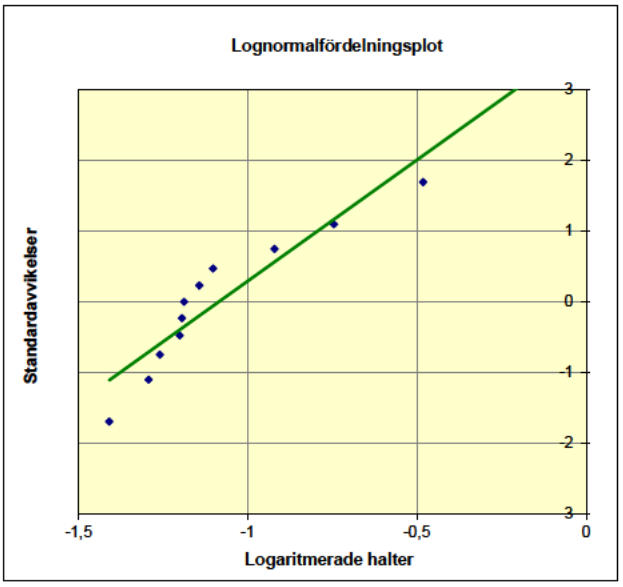
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



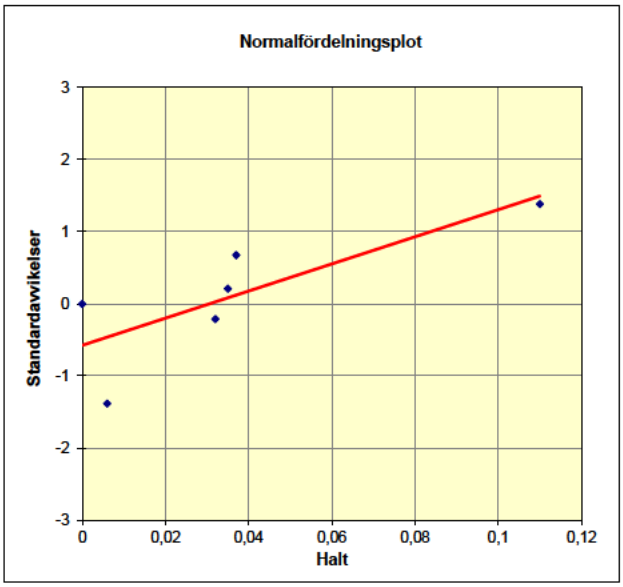


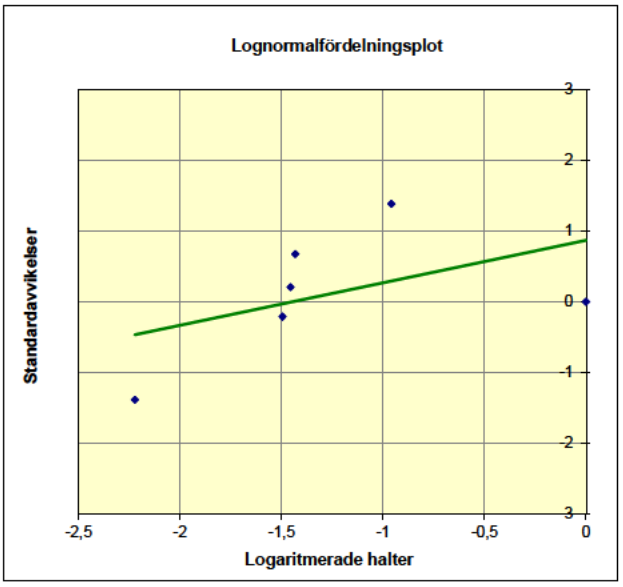
Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



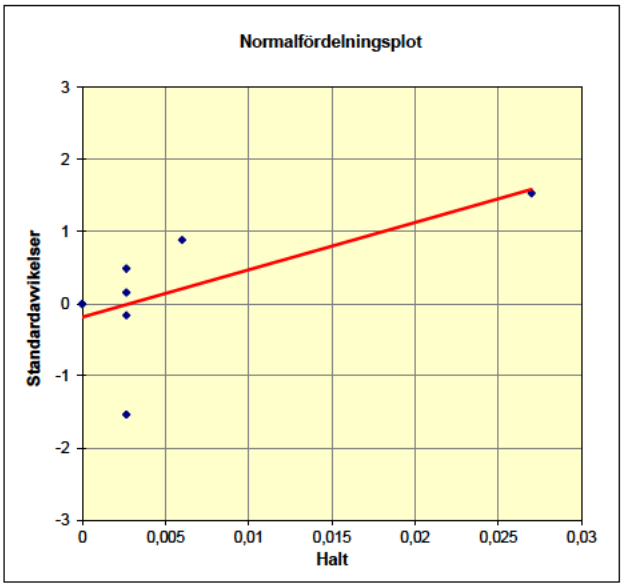


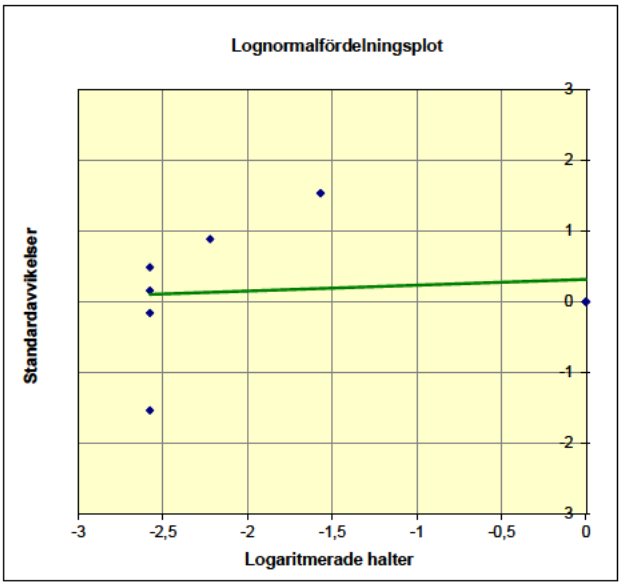
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



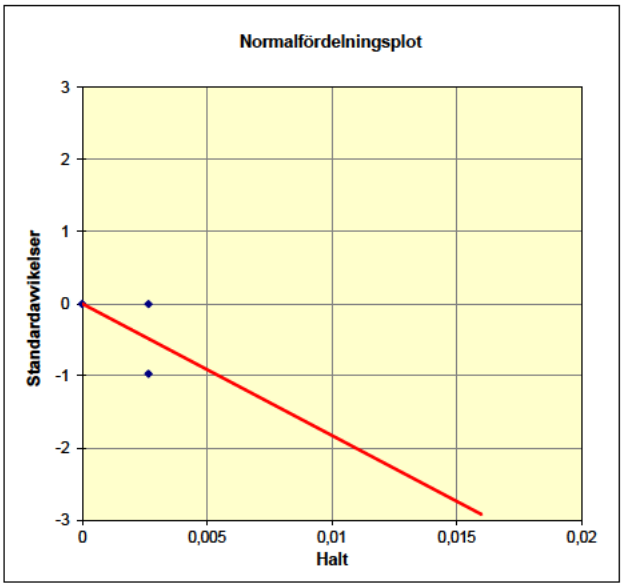


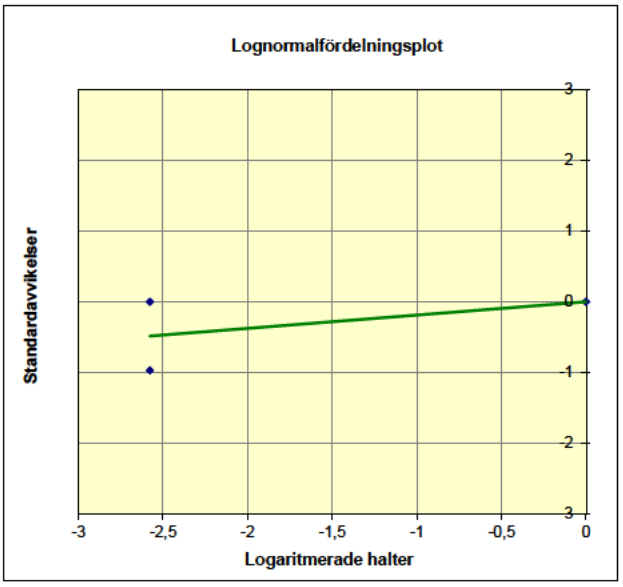
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



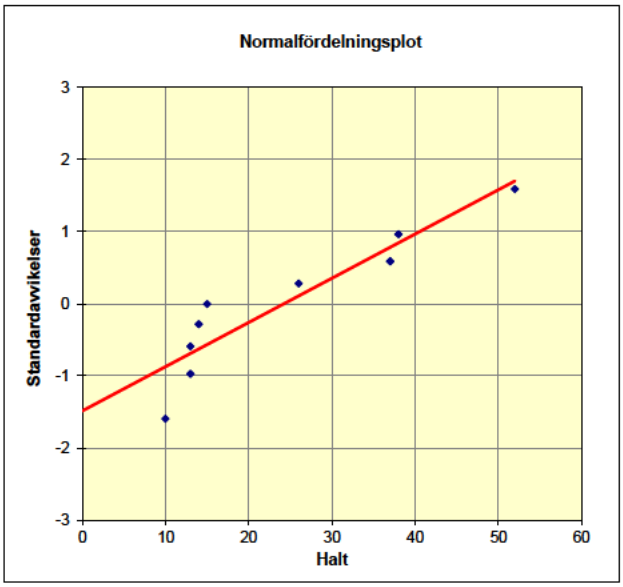


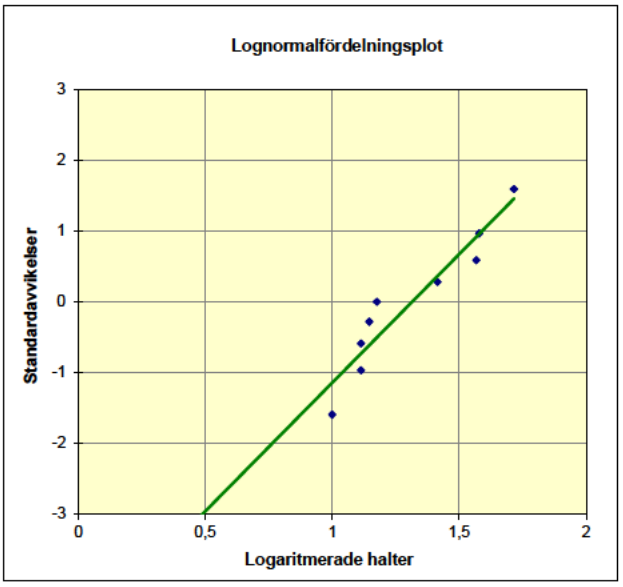
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



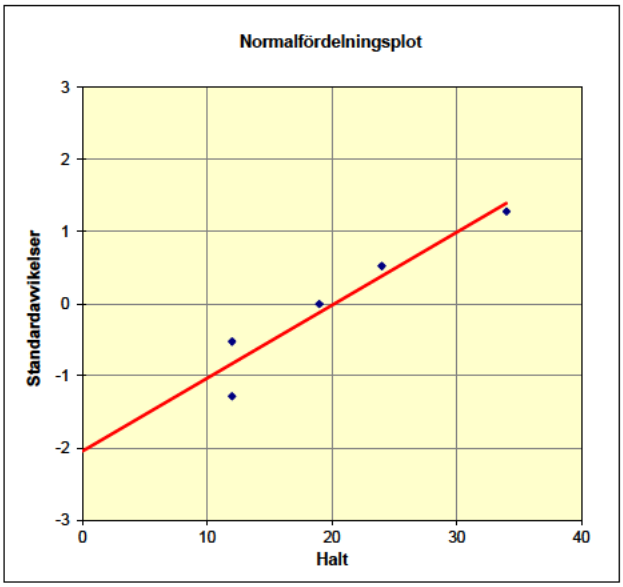


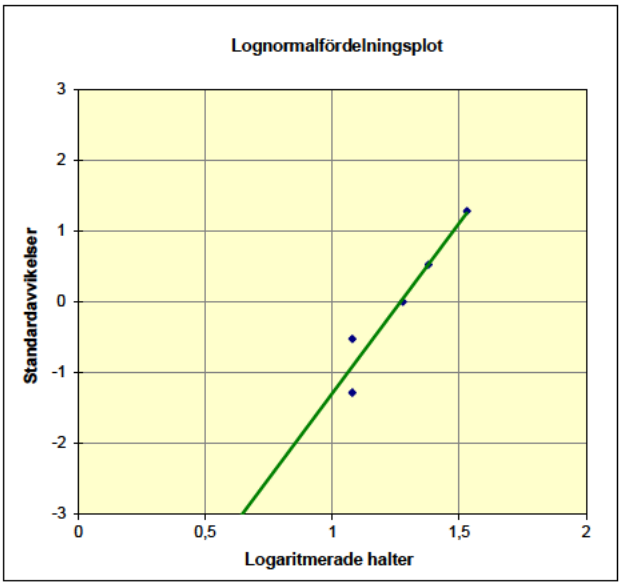
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



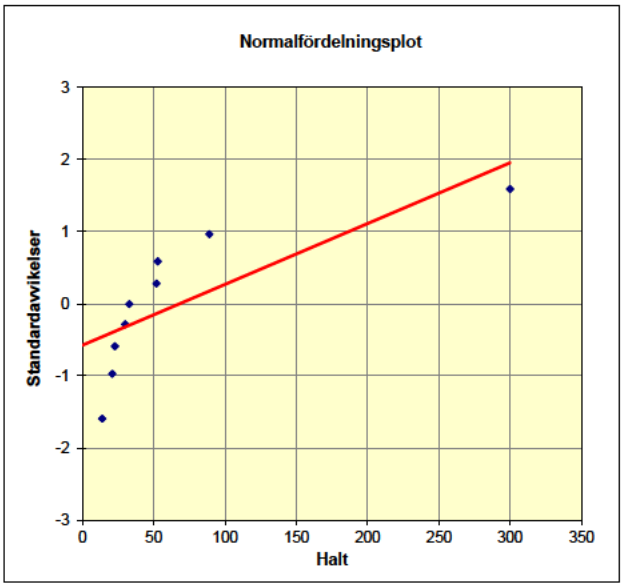


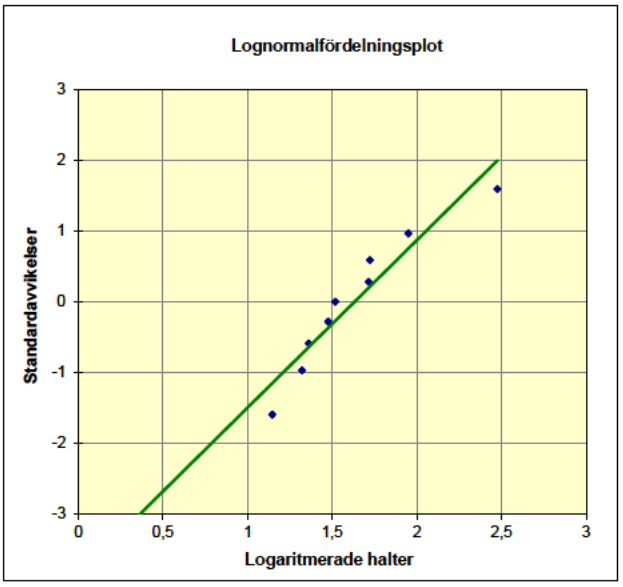
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



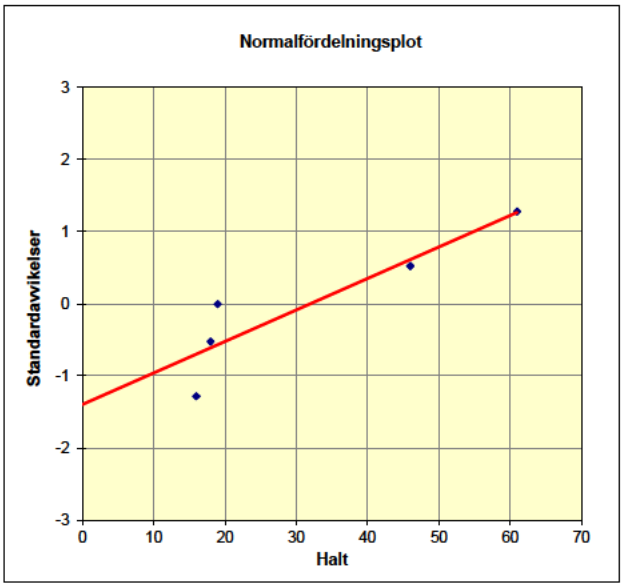


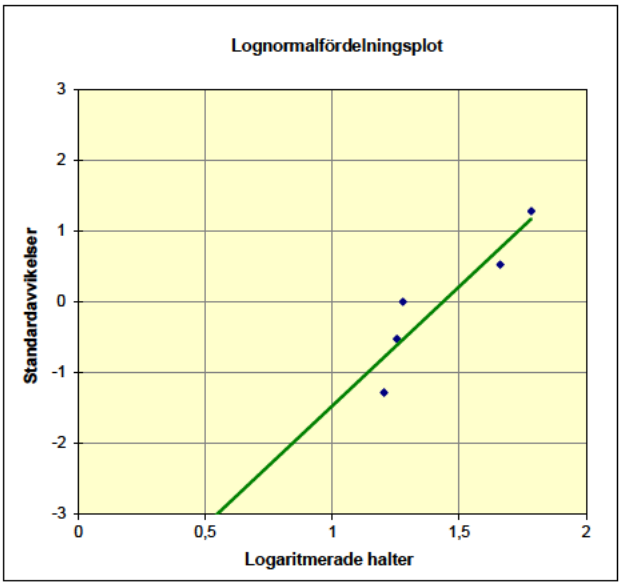
Arkivm: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



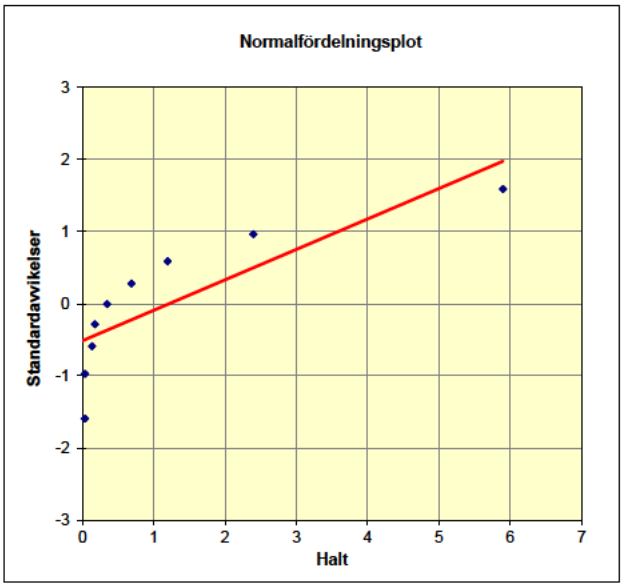


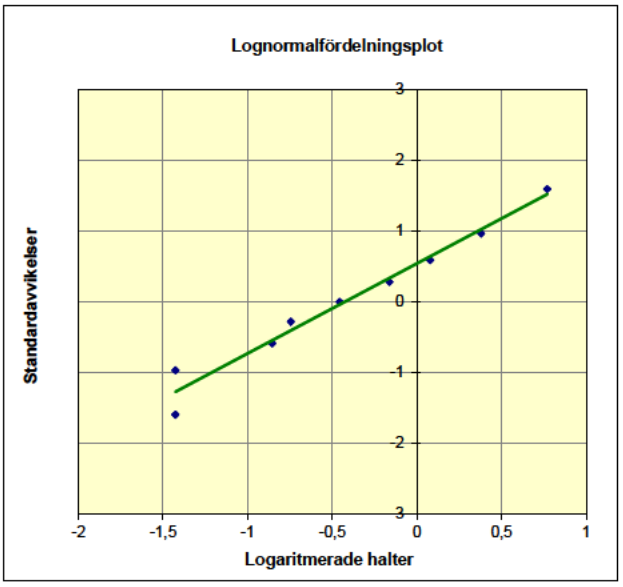
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



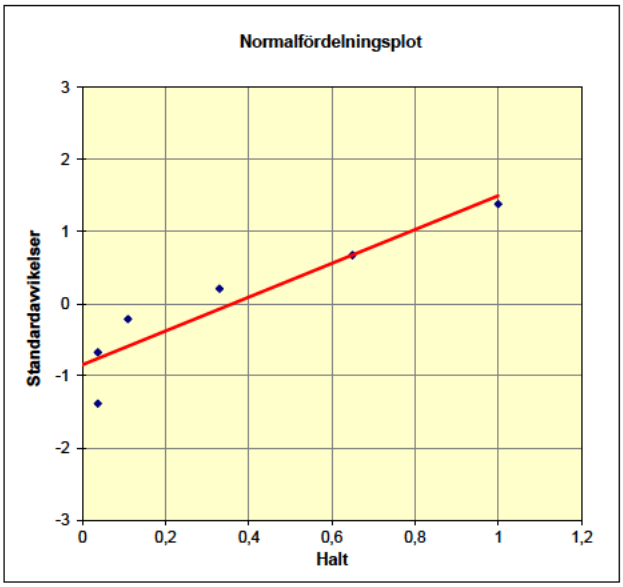


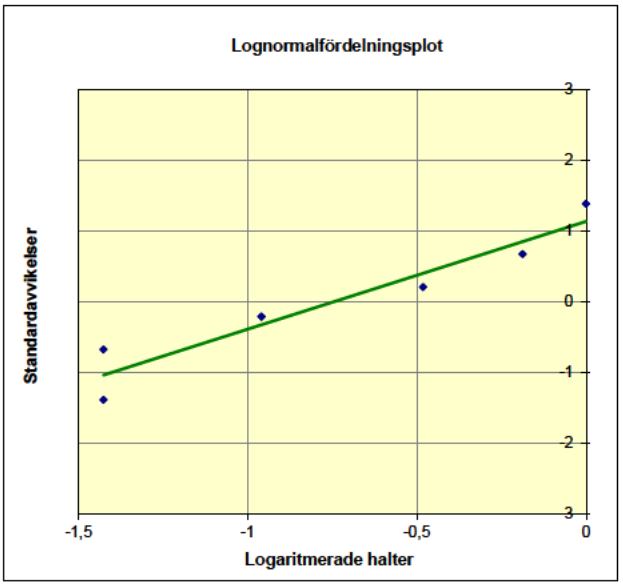
Ärkom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



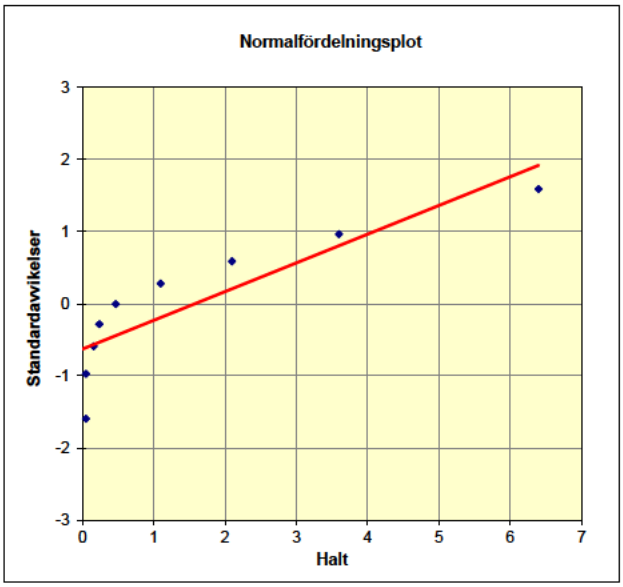


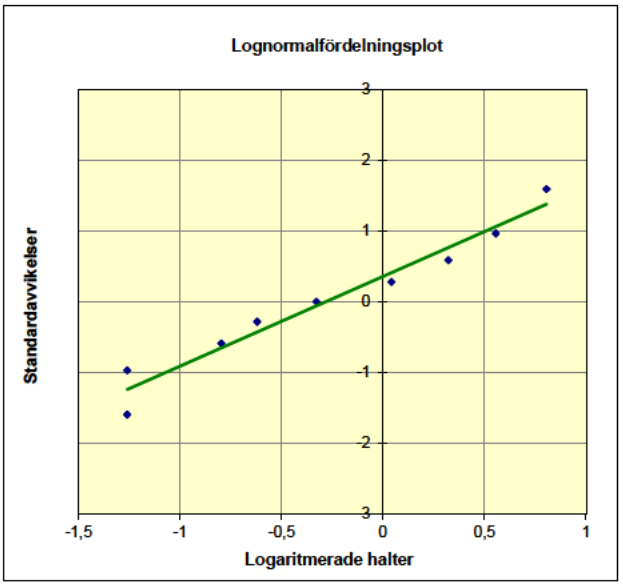
Arkivnr: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



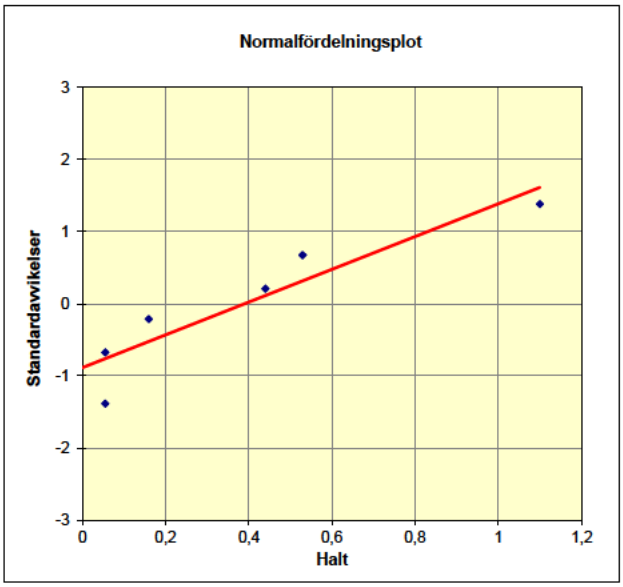


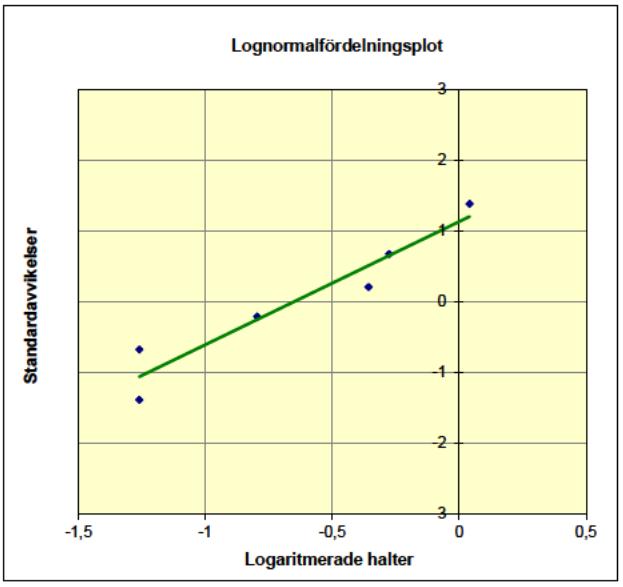
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



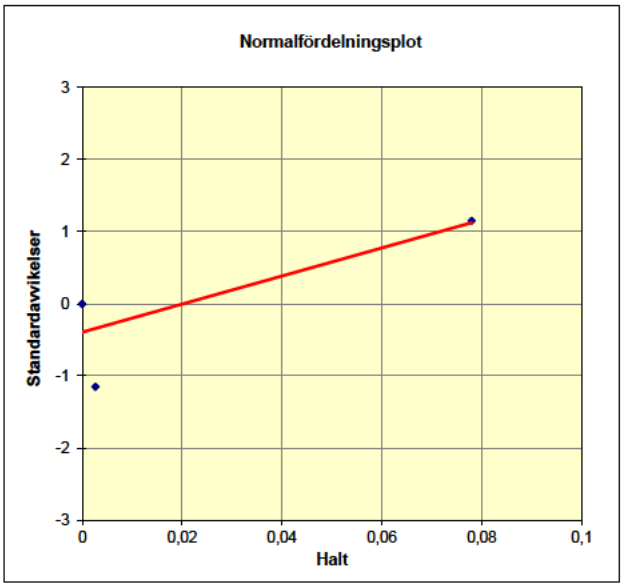


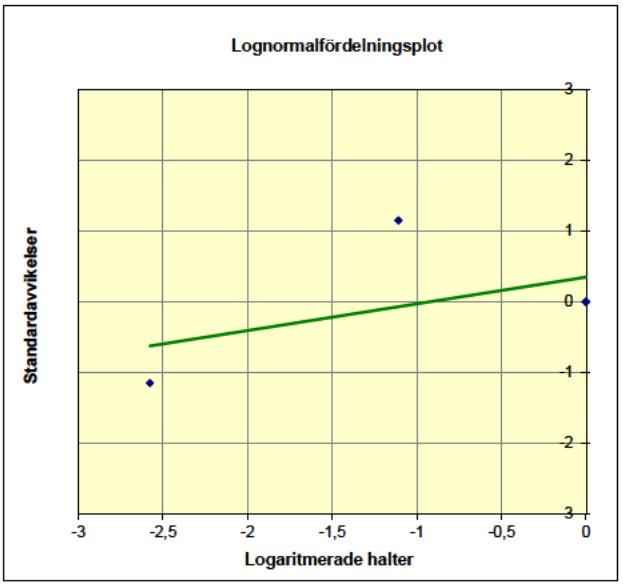
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



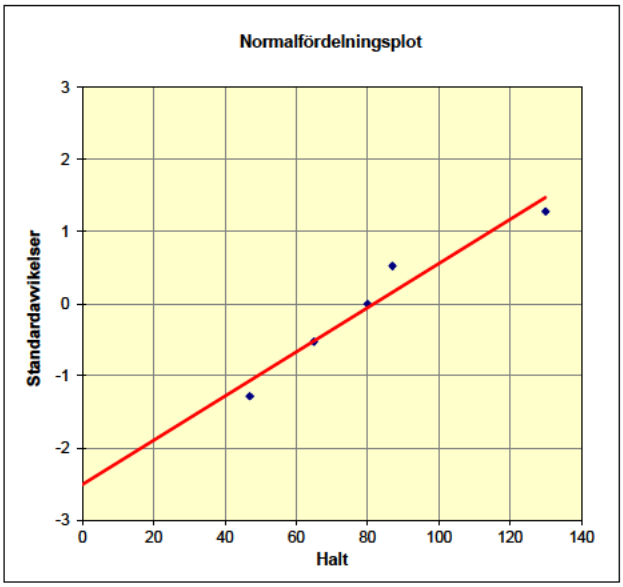


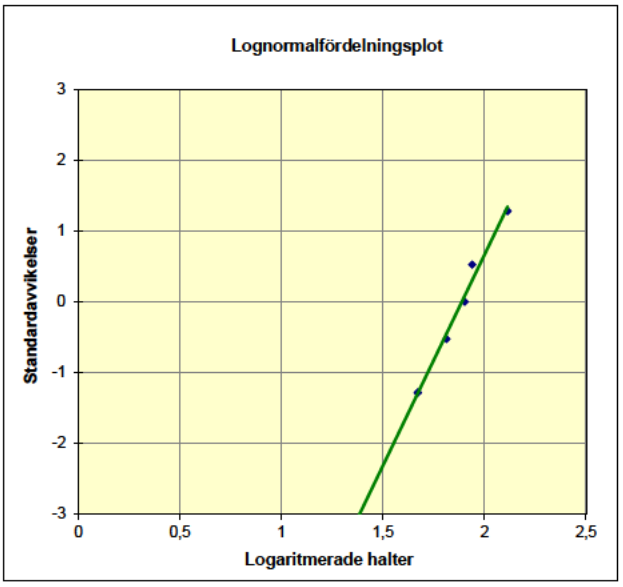
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



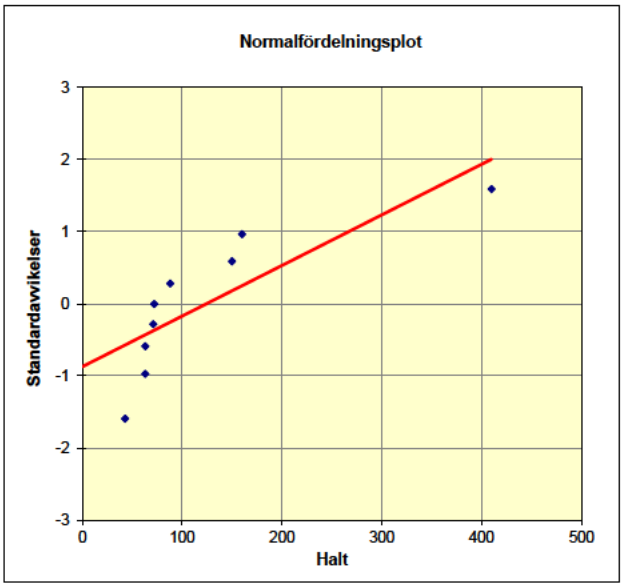


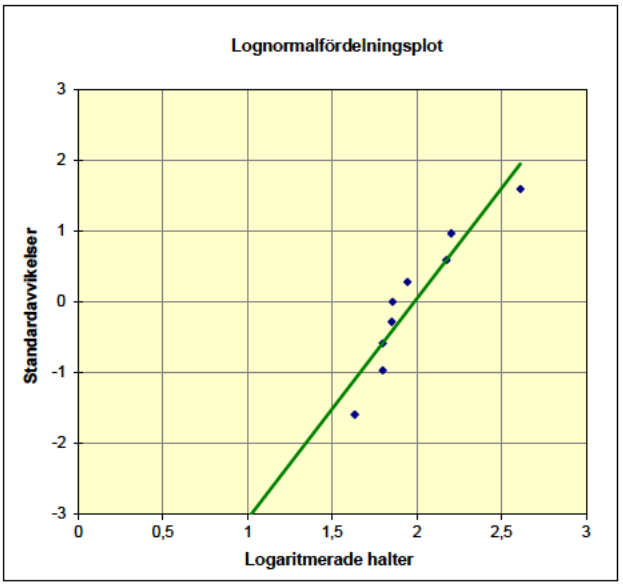
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



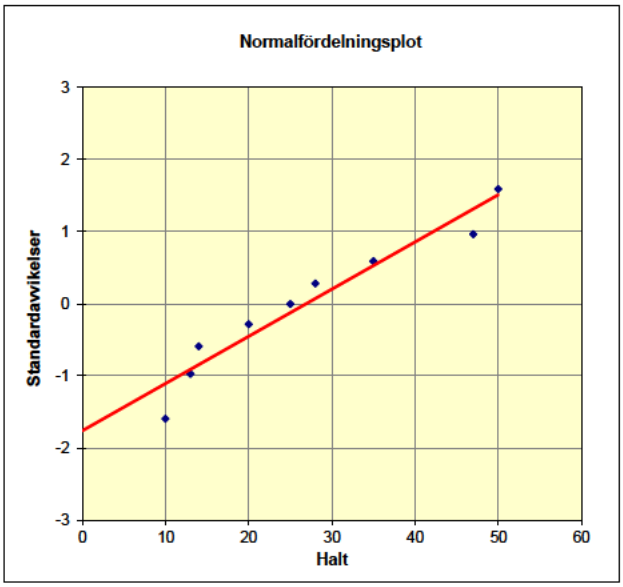


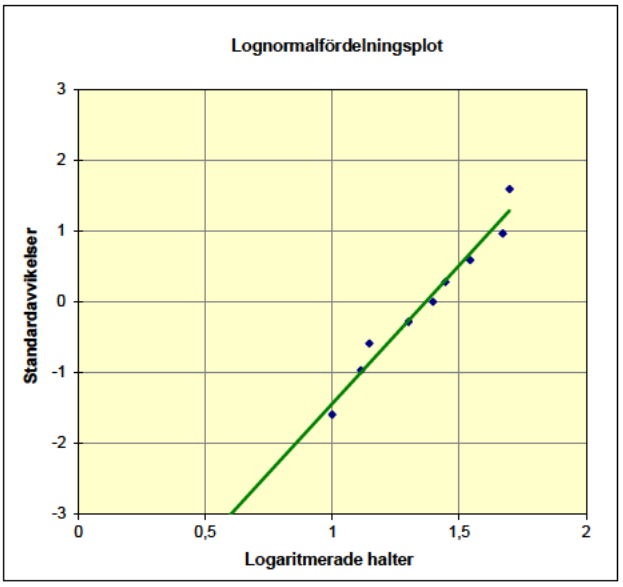
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



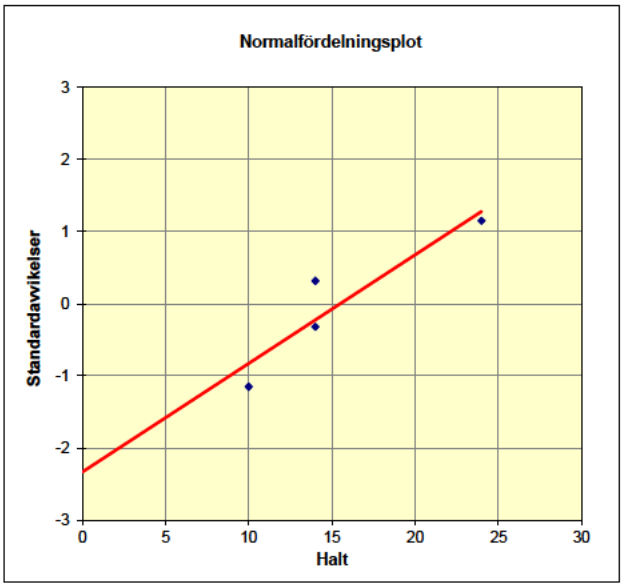


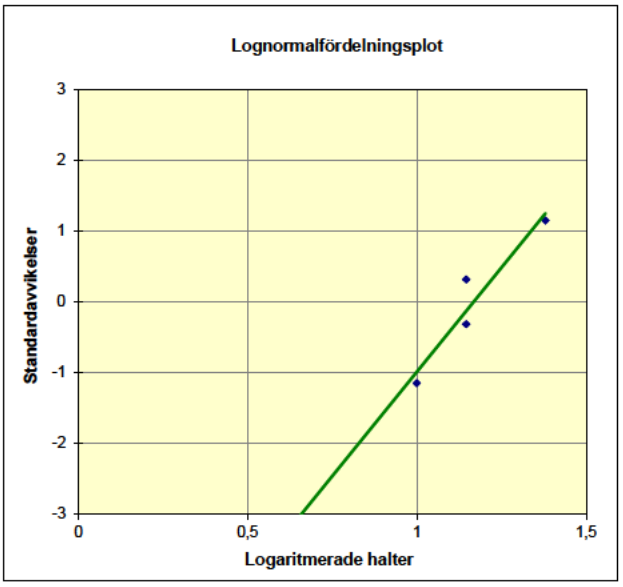
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



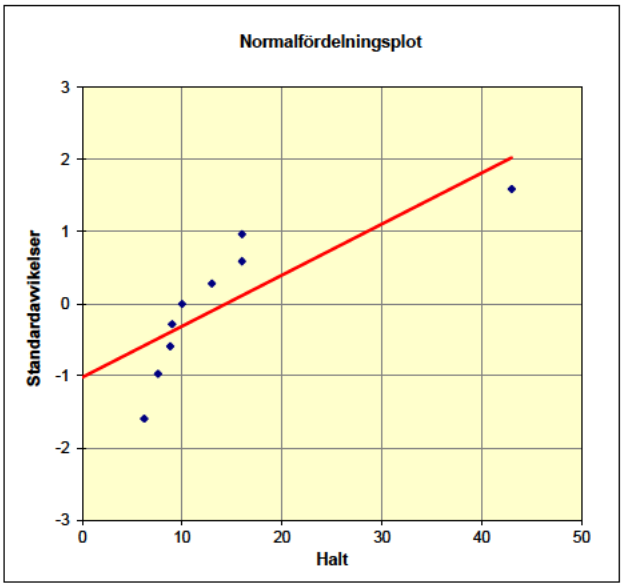


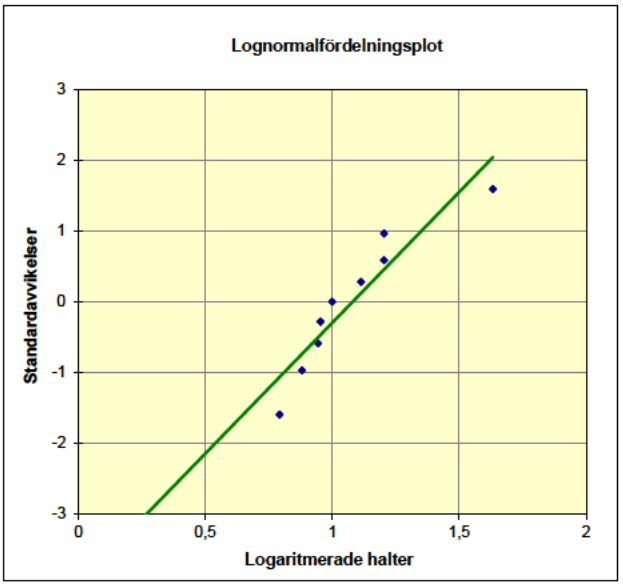
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



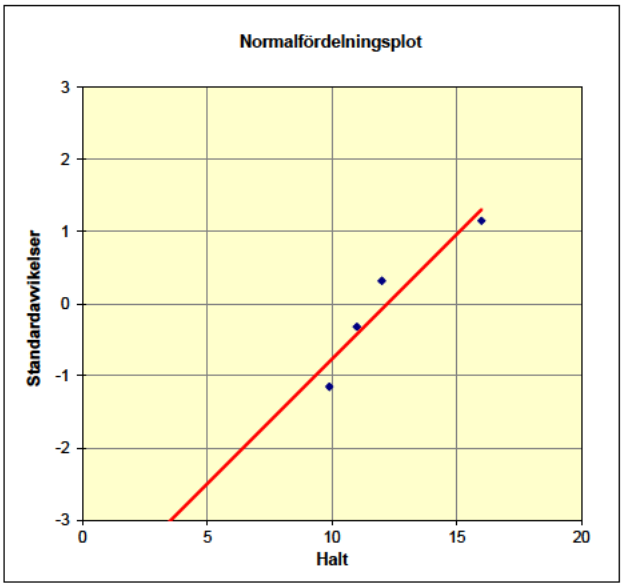


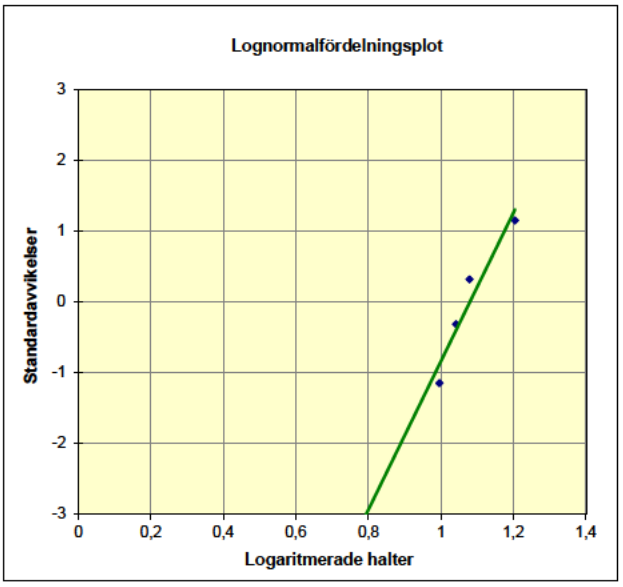
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



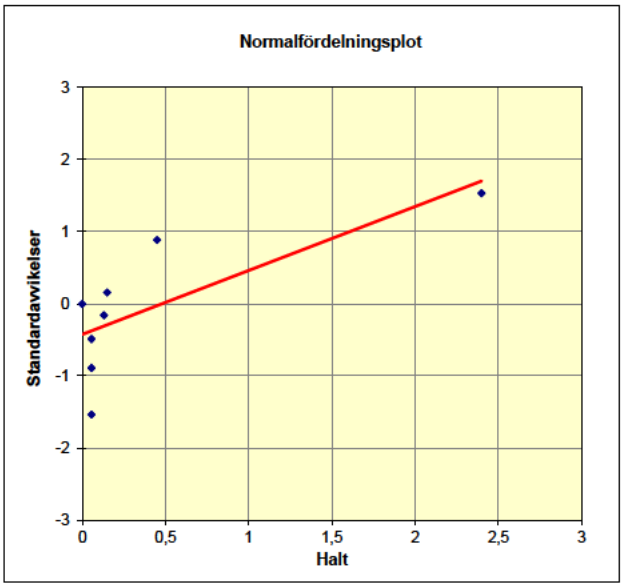


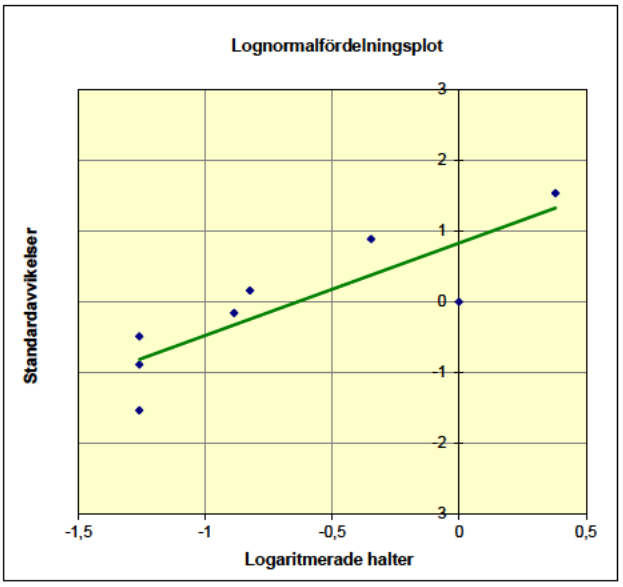
Arkivnr: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%



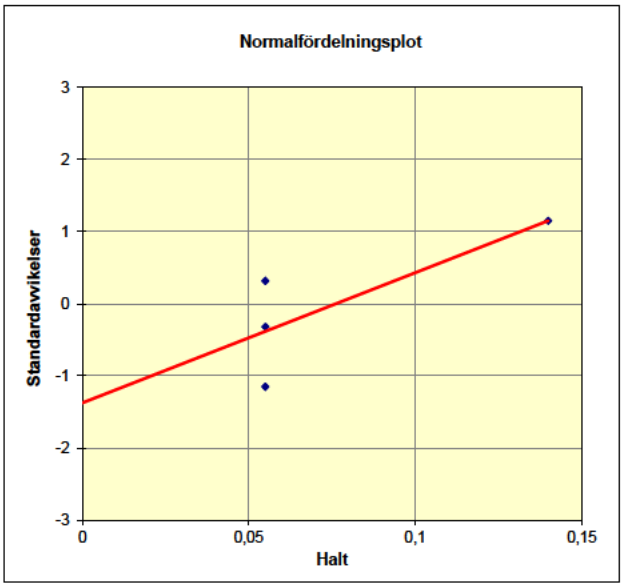


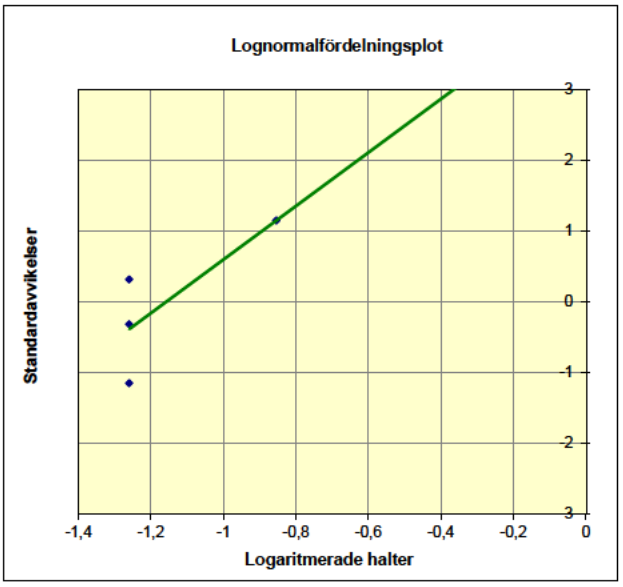
Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Grafernas y-axlar kan översättas till kumulativ andel.

Grafernas x-axlar avser 10-logaritmer.

Ange y-axelns värde (standardavvikelser): -1
Detta motsvarar en kumulativ andel av: 15,87%





Ankom: 2026-02-16 Ärende: PLAN 2020-2 Handling: 1990158

Handläggare
Freddie Carlson
freddie.carlson@vanersborg.se

Mottagare

Ändring av del av detaljplan nr 501 för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön - Antagande

Förslag till beslut

1) Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.
2) Byggnadsnämnden antar Ändring av del av detaljplan nr 501 för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 2 mars 2021 § 20 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 501 för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön. Planändringen berör fastigheten Bruket 8 som ligger inom industriområdet *Wargön Innovations- och Industripark.* Planområdet ligger i utkanten av Vargön och angränsar till Göta Älv.

Syftet med den ursprungliga detaljplanen som helhet är att marken ska kunna användas för hamn, industri, kontor, bilservice, djurklinik och hotellverksamhet.

Avsikten med planändringen är att pröva om det är möjligt att ta bort bestämmelsen om rivningsförbud som gäller för den före detta kontorsbyggnaden (Wargöns AB).

Miljö- och byggnadsförvaltningen har genomfört planprocessen i enlighet med PBL (2010:900) genom utökat förfarande med samråd och granskning. Planförslaget är nu redo att antas av byggnadsnämnden.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Planförslaget har varit utställt för samråd under september 2025 och för granskning över årsskiftet 2025/2026. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande. Planförslaget reviderades något efter samrådet, se samrådsredogörelsen. Efter granksningen har planförslaget inte ändrats. Kommunen har bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2025-09-23, bedömt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget är inte i överensstämmelse med översiktsplanen samt har bedömts vara av betydande intresse för allmänheten varför planförslaget handläggs med utökat förfarande (PBL 2010:900). Planförslaget ska därmed granskas under minst tre veckor.

De flesta av planbestämmelserna enligt nu gällande detaljplan kvarstår. Den stora förändringen är att rivningsförbudet (q_1) tas bort för kontorsbyggnaden, portvaktstugan och portalen. I övrigt tas ett par bestämmelser av upplysande karaktär bort och vissa

bestämmelser motiveras av att de idag hanteras på annat sätt genom plan- och bygglagen.

Parallellt med planarbetet har diskussioner förts om huruvida portalen invid huvudbyggnaden kan bevaras även om huvudbyggnaden skulle rivas. Det som förefaller mest lämpligt är att hitta en alternativ plats i Vargöns centrum där denna blir tillgänglig för allmänheten. Arbetet med lokaliseringsutredning och platsutformning behöver fortgå och drivas av fastighetsägaren samt presenteras som ett underlag vid en eventuell rivningsansökan av huvudbyggnaden.

Planändringen som innebär att rivningsförbudet för den befintliga kontorsbyggnaden tas bort medför risk för förlust av kulturhistoriska värden och uppkomst av stora mängder avfall. Enligt EU:s avfallshierarki bör avfall i första hand undvikas, vilket innebär att möjligheten till återanvändning av byggnadens grund och väggar bör utredas innan rivning beslutas. Om rivning blir nödvändig ska återbruk av material, såsom tegel och natursten, prioriteras för att minska klimatpåverkan och delvis bevara kulturhistoriska värden. Återbruk bör i möjligaste mån ske lokalt – på platsen, i Vargön eller i dess närområde – för att säkerställa kontinuiteten i platsens historiska berättelse. Vid eventuell ansökan om rivningslov bör det framgå hur hänsyn tas till både avfallshantering och kulturhistoriska aspekter.

Planförslaget är nu färdigt för antagande i Byggnadsnämnden.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Bilagor
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Sändlista
Plan- och bygglovsenheten

Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2020.8

Ändring av del av detaljplan för **Hamnen och Ronnums herrgård, nr 501** Vänersborgs kommun

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

ANTAGANDEHANDLING

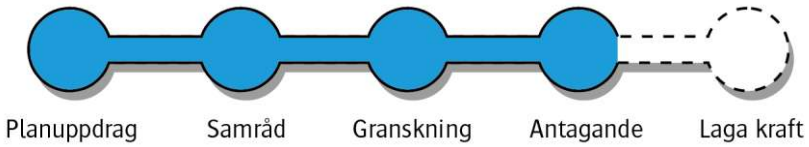
PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: mars 2021
Upprättad: februari 2026

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning för ändringen (detta dokument)
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 2013-07-08
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- Kulturhistorisk utredning, WSP (2021-11-11)

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **8**

KOMMUNALA PLANER 8
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR 10

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **16**

MOTIV TILL REGLERING 16

KONSEKVENSER **17**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 17
EKONOMISKA 18
MILJÖKVALITETSNORMER 18
MILJÖ 18
RIKSINTRESSE 19

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga detaljplanen som helhet är att marken ska kunna användas för hamn, industri, kontor, bilservice, djurklinik och hotellverksamhet.

Avsikten med planändringen är att pröva om det är möjligt att ta bort bestämmelsen om rivningsförbud som gäller för den före detta kontorsbyggnaden (Wargöns AB) som ligger centralt inom industriområdet *Wargön Innovations- och Industripark.* Ändringen gäller för den del av befintlig detaljplan som utgörs av fastigheten Bruket 8.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

Plankartan som tas fram i ändringsärendet ersätter underliggande plan inom aktuellt planområde. Denna planbeskrivning gäller tillsammans med planbeskrivningen för underliggande plan.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör i första hand fastigheten Bruket 8 som består av industrimark. I gällande detaljplan har kontorsbyggnaden på fastigheten försetts med bestämmelsen q, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Den huvudsakliga ändringen består i att rivningsförbudet tas bort. Ändringen innebär även att viss prickmark tas bort eftersom den inte längre fyller sitt syfte när rivningsförbudet försvinner. U-områden justeras för att bättre stämma överens med verkligheten. I övrigt tas ett par bestämmelser av upplysande karaktär bort och vissa bestämmelser motiveras av att de idag hanteras på annat sätt genom plan- och bygglagen.

För att bevara kulturhistorien i den mån det går föreslås portalen invid kontorsbyggnaden flyttas till Vargöns centrum. Val av specifik plats och utformningen av platsen runt portalen kan med fördel genomföras med hjälp av medborgardialog och konstnärlig gestaltning. Det finns goda förutsättningar att skapa både en vacker och pedagogisk plats som lyfter fram Vargöns historia och dess starka koppling till Wargöns bruk. Portalen betraktas av många lokalbor som symboliskt viktig och det är värdefullt att den tillgängliggörs på en plats där den kommer allmänheten till gagn, vilket inte är på sin ursprungsplats när området återigen är fullt utbyggt med industri. Det är dock viktigt att det finns kvar en koppling på den ursprungliga platsen, exempelvis genom förklarande historisk skyltning på den ursprungliga platsen samt på den nya.

I övrigt har äldre planbestämmelser som finns i underliggande plan inom aktuellt område tolkats och ersatts av motsvarande eller nya bestämmelser i plankartan för ändringsärendet. Sambanden mellan nya och äldre bestämmelser är beskrivna under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen ska utökat förfarande tillämpas bland annat om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller är av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget innebär att rivningsförbudet tas bort vilket är ett avsteg från översiktsplanen. Planen bedöms också vara av allmänt intresse då byggnaden är kulturhistoriskt värdefull.

Den 2 mars 2021 § 20 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 501 för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön.

Planändringen berör fastigheten Bruket 8 som ligger inom industriområdet *Wargön Innovations- och Industripark.* Planområdet ligger i utkanten av Vargön och angränsar till Göta Älv. Aktuellt område för planändring markerat med röd markering. Områdets yta är ca 20 000 kvm.

Kartan visar planområdet med röd markering på ett flygfoto..

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd tredje kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning påbörjas fjärde kvartalet 2025. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen kvartal 1 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Genomförandetid

Genomförandetiden för de ändrade planbestämmelserna är 5 år från den dag planändringen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen anger att marken ska användas för industriändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då ändringen endast handlar om att ta bort bestämmelsen om rivningsförbud bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra det som en ändring av detaljplanen.

Nedan redovisas de bestämmelser som finns inom aktuellt planändringsområde i detaljplanen från 2013-07-08, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas nedan.

Gränser

Bestämmelse detaljplan 501	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**	
Gränslinje belägen tre meter utanför det område som beröres av förslaget		Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området
Gällande områdes- och bestämmelsegräns		Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 501	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
Byggnad får inte uppföras		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: U-områden justeras för att bättre stämma överens med verkliga förhållanden.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN.2020.6 Handling: 1989210

Bestämmelser detaljplan 501	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar**
			Det gäller även prickmarken för u-områden.
Transformatorstation	E_1	Transformatorstation	Ingen ändring
Industri	J	Industri	Ingen ändring
Största sammanlagda byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean	e_1	Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Ingen ändring
Marklov krävs för schaktning och fyllning	a_1	Marklov krävs även för schaktning och fyllning.	Ingen ändring
Bygglov får inte ges förrän blockutfall har klarlagts och åtgärdats	a_2	Bygglov får inte ges för nybyggnad förrän blockutfall har klarlagts och åtgärdats.	Ingen ändring
Byggnaden skall placeras minst 6 meter från tomtgräns. Placering begränsas för övrigt av mark som inte får bebyggas	p_1	Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns	Ingen ändring
Byggnaden skall placeras minst 10 meter från tomtgräns. Placering begränsas för övrigt av mark som inte får bebyggas.	p_2	Byggnad ska placeras [minst 10,0 meter från fastighetsgräns]	Ingen ändring
Högsta byggnadshöjd i meter (12 respektive 20 meter)	h_1	Högsta nockhöjd är 15,0 meter	Förändring: Byggnadshöjd ändras till nockhöjd.
	h_1	Högsta nockhöjd är 24,0 meter	Med en förväntad byggnadsbredd om 30 meter och taklutning om 10 grader ger det en nockhöjd av 15,0 meter för den östra byggrätten. Med en förväntad byggnadsbredd om 45 meter och taklutning om 10 grader ger det en nockhöjd av 24,0 meter för den västra byggrätten.
Endast källarlösa byggnader, grundläggning ska ske med	b_1	Källare får inte finnas	Förändring: Radon hanteras i den tekniska delen

Ankom: 2026-02-06 Arende: PLAN 2020.6 Handling: 1989210

Bestämmelser detaljplan 501	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
hänsyn till förekomst av föroreningar. Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande.	b_2	Grundläggning ska ske med hänsyn till förekomst av föroreningar	av bygglovet.
Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/reparationer av fasader, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär	k_1	Vid ändring av byggnad ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär	Ingen ändring
	k_2	Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag bibehålls	
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Förändring: Anpassas till verkliga förhållanden.
Byggnadsnämnden kan medge större höjd för skorsten och sådan byggnad eller byggnadsdel som kräver större höjd	v_1	Bestämmelsen upphävs	Kommentar: Planbestämmelsen saknar lagstöd. Eventuella avvikelser kan idag hanteras i PBL genom liten avvikelse
Byggnaden får inte rivas	q_1	Bestämmelsen upphävs	Kommentar: Ett rivningsförbud på kontorsbyggnaden bedöms försvåra utnyttjandet av fastigheten för industriell produktion och anses därmed inte längre som en lämplig planbestämmelse.
Blockutfall, se rekommendation sidan 16, sista stycket under rubriken ”Planförslag” i planbeskrivningen		Bestämmelsen upphävs	Kommentar: Bestämmelsen är av upplysande karaktär, vilken inte utgör en laglig planbestämmelse numer. Bestämmelsen a_2 reglerar frågan.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.6 Handling: 1989210

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet ligger inom område för utveckling av befintligt stationssamhälle och tätortsutveckling (B1). Området pekas även ut som ett framtida verksamhetsområde för industri och innovation samt angränsar till ett föreslaget nytt hamnläge. Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med den gällande översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

I fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-15, § 4, pekas aktuellt område ut som område för industri och innovation (I3), med inriktning på energi, miljö och innovation. Området kan nyttjas för att utveckla industriverksamhet med fokus på återbruk. I fördjupad översiktsplan lyfts även möjligheten att flytta industrihamnen från Sanden till Vargön.

Området ligger inom Vargöns gamla bruksmiljö, särskild hänsyn till kulturmiljövärdena i området ska därför beaktas (K24). Vid ändringar i industrimiljön väger industrins intresse tungt men hänsyn bör tas till byggnadernas ursprungliga arkitektur och platsens industrihistoria. I rekommendationen för K24 lyfts bland annat att kontorsbyggnaden, porten och bron för gamla riksvägen bör bevaras och integreras i framtida utveckling av området.

Avvikelse

Planförslaget innebär att rivningsförbudet på kontorsbyggnaden tas bort, men det innebär inte per automatik att byggnaden kommer rivas. Däremot får kontorsbyggnaden ett försvagat skydd, vilket avviker mot översiktsplanens intentioner. Avvikelsen motiveras dock utav flertalet försök att sälja fastigheten till en extern aktör som kan förvalta kontorsbyggnaden och integrera den i en framtida utveckling av området. Varken försäljningsprocesserna eller markanvisningen har lett till någon försäljning, vilket troligtvis beror på att marknaden anser att rivningsförbudet försvårar utnyttjandet av fastigheten.

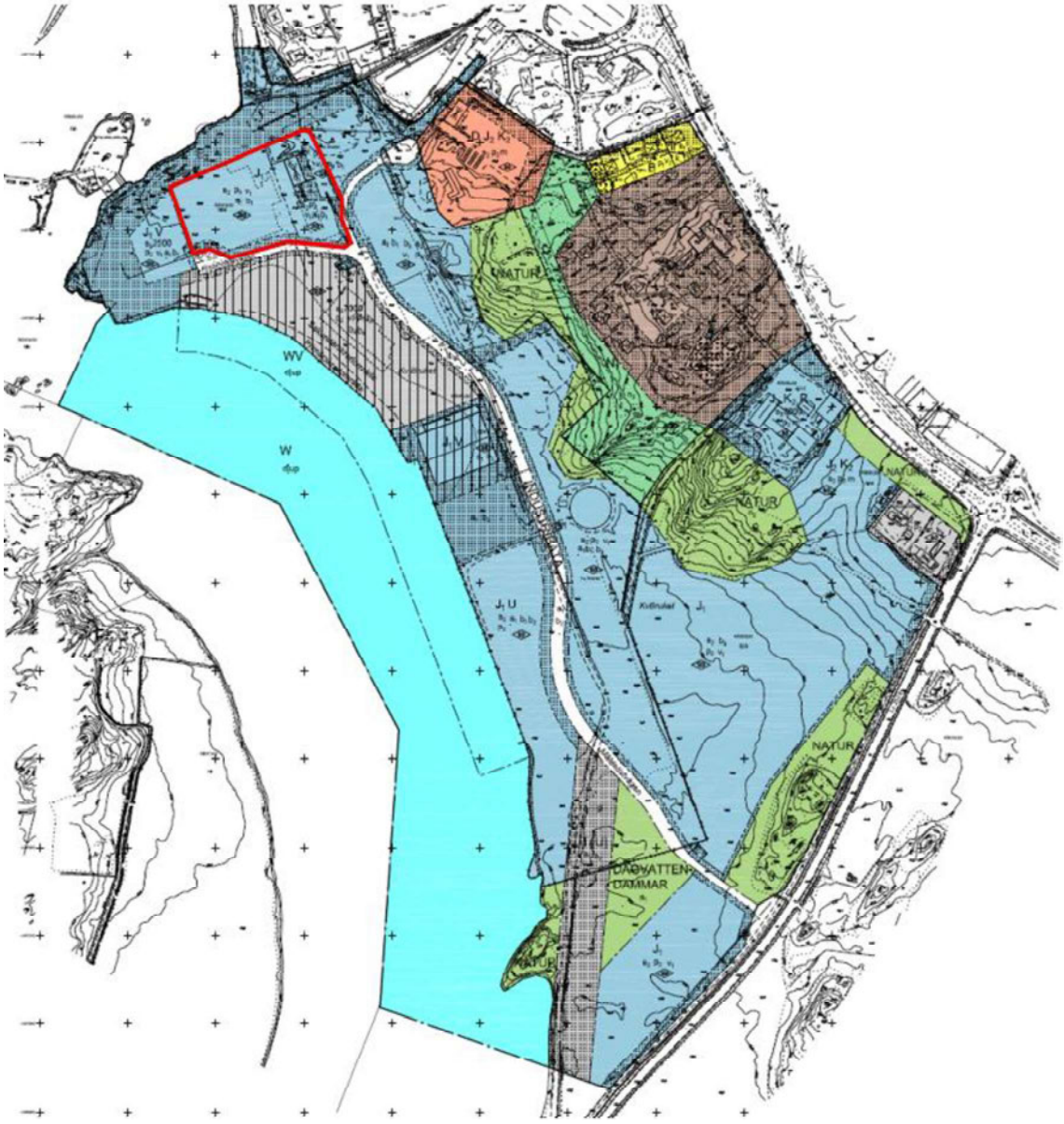
För att bevara det kulturhistoriska värdet i den mån det går bibehålls varsamhetsbestämmelser för att tillvarata kontorsbyggnadens karaktärsdrag. Portalen invid kontorsbyggnaden föreslås flyttas till Vargöns centrum för att tillgängliggöra historian för lokalbefolkningen.

Gällande detaljplan

För fastigheten Bruket 8, som planansökan avser, gäller detaljplan nr 501 för hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, Vänersborgs kommun, laga kraftvunnen 2013-07-08. Syftet med detaljplanen är att marken ska kunna användas för hamn, industri, kontor bilservice, djurklinik och hotellverksamhet. På den aktuella fastigheten gäller användningen industri (J_1)

Detaljplanen anger att den gamla kontorsbyggnaden omfattas av ett rivningsförbud (q_1), byggnad får ej rivas samt en varsamhetsbestämmelse (k), byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Bestämmelsen reglerar också att vid ombyggnader och reparationer av fasad, tak, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer ska sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär användas.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Nya förutsättningar

Allmänt intresse - Kulturmiljö

Kontorsbyggnaden och den intilliggande porten har ett stort kulturhistoriskt värde, vilket framhävs av de planbestämmelser som finns i den gällande planen från 2013. Kontorsbyggnaden och porten är de enda kvarvarande delarna av Wargöns bruk, som delvis är grunden till framväxten av Vargöns samhälle. Huvudkontoret och porten utgjorde entré till pappersbruket. På porten finns bolagets logotype och visar genom sin placering läget där en bro från fastlandet angjorde själva ön. Kontorsbyggnaden och porten uppfördes i slutet på 1800-talet. Byggnaden fick sitt nuvarande utseende vid en ombyggnad 1942.

Brandskadad byggnad

Byggnaden brandskadades vid en brand i maj 2020. PE Teknik och Arkitektur har efter branden tagit fram en teknisk rapport (2020-06-16) om den brandskadade byggnaden. Rapporten inkluderar en skadeinventering samt tekniska och ekonomiska förutsättningar att återställa kontorsbyggnaden. Enligt den tekniska rapporten är takkonstruktionen helt utplånad, byggtekniska installationer - såsom el, ventilation och rör bedöms vara totalförstörda. I den ursprungliga byggnadsdelen från 1888, är de båda våningsplanen av trä helt utplånade, i den tillbyggda huskroppen från 1942 uppvisar stommen av betong ringa skador från branden. Utvändigt murverk bedöms vara i mycket god kondition. Brandpåverkan är obefintlig och endast lokala frostsprängningar finns i teglet. Murverksfogar är generellt också i god kondition. Fuktskador i byggnaden är begränsade.

Rapportens bedömning är att det är ett välgjort och robust hus. Det finns ett värde i kvarvarande delar som gör att en renovering av huset är fullt möjlig. Rapporten nämner att byggnaden bör väderskyddas för att inte ytterligare skador ska uppstå, då invändiga murverksytor är känsliga för nederbörd och efterföljande frostsprängning. En kostnadsberäkning har tagits fram som visar att det skulle kosta cirka 30 miljoner kronor (i 2020 års kostnadsnivå) att restaurera den brandskadade byggnaden till ett skick som även inkluderar bland annat tillgänglighetsanpassning.

Den brandskadade byggnaden är säkerhetsmässigt farlig, då det finns risk för nedfall av skadade byggnadsdelar och bör därför hållas väl avspärrad. Som tidigare nämnt påverkas byggnaden negativt av att inte vara väderskyddad.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Kulturhistorisk utredning

WSP har tagit fram en kulturhistorisk utredning, daterad 2021-11-11. Utredningen innehåller historik, kulturhistorisk beskrivning och bedömning, bedömning av planbestämmelser, utvecklingsscenarier och skissförslag.

Utredningar visar att huvudkontoret och portalen har höga kulturvärden. Mot bakgrund av det goda skicket hos grund, stomme och fasader så bedöms de kulturhistoriska värdena vara till stor del bevarade och rivningsförbudet bedöms därmed fortsatt motiverat. En påbyggnad/tillbyggnad bedöms möjlig så länge särarten hos bevarade delar bibehålls. Varsamhetskravet bedöms fortsatt motiverat för reparation av bevarade delar.

I utredningen har några olika framtidsscenarier beskrivits och bedömts ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Scenarierna var följande:

- Återställande
- Ruin i landskapet
- Bevara och bygga vidare
- Rivning
  - Alt 1: rivning av kontor och bevarande av portal på ursprunglig plats
  - Alt 2: rivning av kontor och flytt av portal till ny plats

Nedan beskrivs innebörden av respektive scenario samt utredningens bedömning av dess konsekvenser för kulturmiljön.

Återställande

Alternativ som innebär att entrémotivet till området - huvudkontoret, portalen och porvaktstugan bevaras enligt 1942 års utseende. Återställningen omfattar det exteriöra uttrycket, det vill säga det valmade taket. Fönster och andra skadade delar repareras eller sätts in nya enligt tidigare utseende.

Konsekvenserna bedöms som positiva ur kulturhistorisk synvinkel då såväl historiskt utseende som funktionen som byggnad återställs. Alternativet bedöms dock som sämre ur ett långsiktigt användarperspektiv. Andra funktioner än kontor blir svåra att genomföra.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

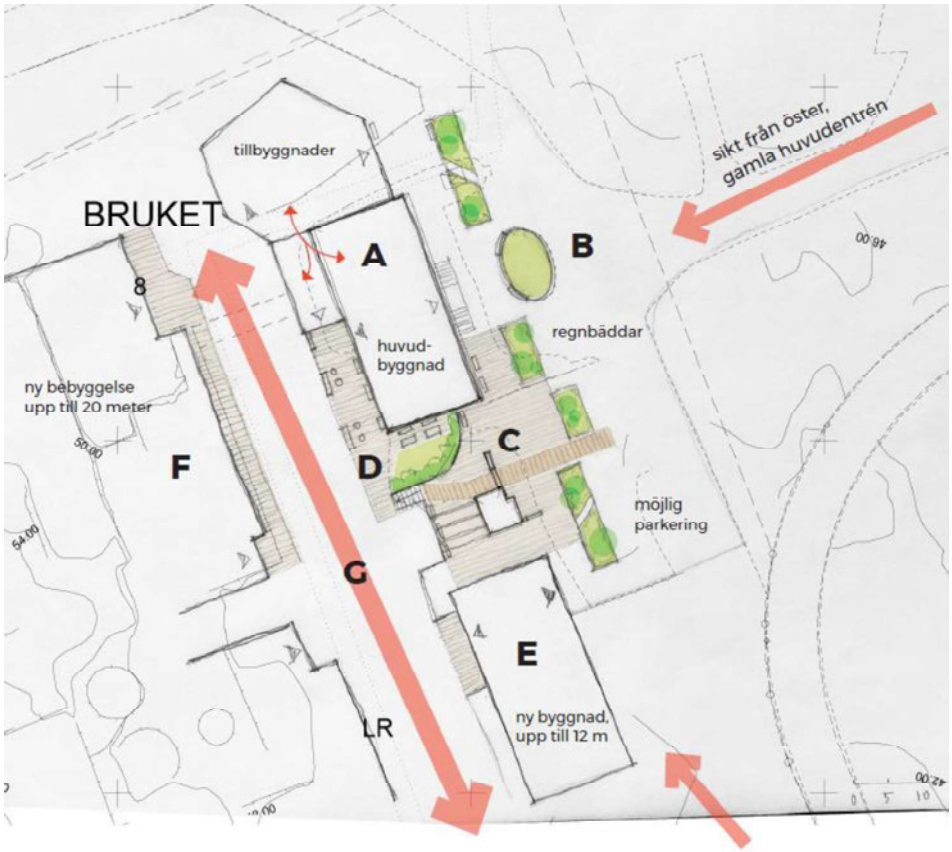
Ruin i landskapet

Alternativ som innebär att byggnaden bevaras som ruin. Att skapa en intresseväckande miljö kring ruinen krävs för att kunna motivera detta alternativ.

Konsekvenserna bedöms som negativa då byggnadens fortsatta användning bedöms ha stor betydelse för förståelsen av dess historiska funktion i området.

Bevara och bygga vidare

Alternativ som innebär att en tillbyggnad/påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad möjliggörs. Byggnaden kan bli ett nav och en tydlig entré i det framtida området. Funktionen som kontor kan kvarstå samtidigt som utbyggnaden kan möjliggöra nya funktioner som kan bidra till en utveckling av omgivande ytor. Det är viktigt att nuvarande ursprungsbyggnad fortsatt kan uppfattas och kransgesimsen är en naturlig gräns mellan det befintliga och det nya.



Bilden visar ett exempel på utvecklingsmöjligheter inom scenariot Bevara och bygga vidare

Mot bakgrund av kontorsbyggnadens nuvarande tillstånd med stora skador från branden, bland annat helt raserat tak, bedöms utvecklingen som positiv för kulturmiljön. Alternativet ger möjlighet till ett tillvaratagande av kulturmiljövärden samtidigt som dessa befintliga värden kan ha positiv inverkan hos det framtida området.

Rivning alt 1

Alternativ som innebär att kontorsbyggnaden och portvaktsstugan rivs medan portalen bevaras på sin nuvarande, ursprungliga plats. Att alternativet är genomförbart/motiverat

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

ur kulturhistoriskt perspektiv kräver att portalen har kvar sitt sammanhang som visuellt och strukturellt dominerande från entréstråket i öster.

Konsekvenserna bedöms som måttliga eller stora negativa ur kulturhistorisk synvinkel då kontorsbyggnaden rivs som är mycket värdefull, dels som byggnad betraktat, dels i sin egenskap av blickfång från entréstråket i öster. Måttliga eller stora beror på hur väl portalen integreras/ges betydelse i det nya området. Portalens entrémotiv bevaras med alternativet och kan, väl utfört, fortfarande bli ett nav i området.

Rivning alt 2

Alternativ som innebär att kontorsbyggnaden och portvaktsstugan rivs medan portalen flyttas till en plats i Vargöns centrum. Att alternativet är genomförbart/motiverat ur kulturhistoriskt perspektiv kräver att portalen får en fungerande ny plats. Det är också viktigt att det finns kvar en koppling på den ursprungliga platsen, exempelvis genom förklarande historisk skyltning på den ursprungliga platsen samt på den nya.

Konsekvenserna bedöms som måttliga till stora negativa ur kulturhistorisk synvinkelmed samma motivering som rivningsalternativ 1 med tillägget att det sammanhang som portalen skapar här försvinner helt på platsen. Portalen betraktas av flera lokalbor som symboliskt viktig och det är värdefullt att den finns kvar genom alternativet. Förutsättningarna betraktas som bättre för portalen att kunna underhållas och ”brukas” på denna nya plats än i rivningsalternativ 1.

Allmänt intresse – Industriell produktion

Området är en av få platser i kommunen där kommunen som fastighetsägare har en markreserv där industri medges. I över hundra år har området varit en central del i att Vargön som industrisamhälle kunnat växa fram, främst genom pappersmassaindustri och smältverk. Området är således etablerat inom samhället för att användas för industri, vilket gör området fortsatt lämpligt för ändamålet. Det har även väldigt goda infrastrukturella förutsättningar i form av elförsörjning och möjlighet till hamn.

Fastighetsägaren, Vänersborgs kommun, har arbetat för en försäljning av fastigheten under lång tid, såväl före (2018) som under planarbetet. En försvårande omständighet för försäljningen har varit att byggnaden brandhärjades 2020. Under planarbetets gång har fastighetsägaren genomfört en markanvisning i syfte att få ett bättre kunskapsunderlag och att få med en eventuell intressent i den fortsatta planprocessen. Varken försäljningsprocesserna eller markanvisningen resulterade i någon potentiell köpare till fastigheten.

Eftersom fastigheten hittills inte varit av intresse för marknaden tillfaller kostnaden för en återuppbyggnad och en eventuell påbyggnad kommunen som fastighetsägare, vilket är svårmotiverat ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Fastigheten är dessutom planlagd för ett ändamål kommunen utifrån sina verksamheter inte har något behov av, eller möjlighet att förvalta och utveckla.

Om planen istället skulle föreslå en förändrad markanvändning för att bredda användningsområdena för kontorsbyggnaden skulle det med hög sannolikhet leda till krav på omfattande saneringsarbeten och skyddsåtgärder för att begränsa påverkan från den intilliggande industrin.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Kontorsbyggnaden har under årens lopp varit ett komplement till industrin på platsen, där administrativa uppgifter hanterats. Idag, när industrin i övrigt är riven, utgör byggnaden inte ett komplement utan får hanteras som fastighetens huvudbyggnad. Eftersom planen medger användningen industri kan således kontorsbyggnaden isolerat inte anses följa plan, utan förutsätter även att det finns en industri inom fastigheten.

Om rivningsförbudet skulle tas bort medför det inte per automatik att byggnaden kommer rivas. Istället utvidgas möjligheterna till hur fastigheten kan utvecklas, med eller utan kontorsbyggnad. Rivningsförbudet begränsar möjligheten till föreslagen markanvändning eftersom det hittills inte funnits någon ekonomi i att integrera byggnaden i en ny etablering.

Avvägning mellan allmänna intressen

Utifrån 2 kap. 2 § PBL ska *mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas*.

Huruvida rivningsförbudet ska bestå eller upphävas har stöd i två olika allmänna intressen, dels skyddet för kulturmiljöer (3 kap. 6 § MB), dels skyddet för industriell produktion (3 kap. 8 § MB).

Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken ska *mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön*.

Kontorsbyggnaden och portalen är de enda kvarvarande delarna av Wargöns bruk, som delvis är grunden till framväxten av Vargöns samhälle. Den kulturhistoriska utredningen har visat att huvudkontoret och portalen, trots brandskada, har höga kulturvärden. Ur ett kulturmiljöperspektiv är det således allra helst önskvärt att återställa byggnaden exteriört.

Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska *mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för bland annat industriell produktion, ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.*

Utifrån de tre försäljningsprocesserna som tidigare genomförts anser fastighetsägaren, och till synes marknaden, att rivningsförbudet försvårar utnyttjandet av fastigheten. Att fastigheten och kontorsbyggnaden inte används, och inte har gjorts under femtontalet år, anses inte som god hushållning av mark.

Att fastigheten inte kunnat säljas utifrån nu gällande förutsättningar visar tydligt på att det inte är lämpligt med rivningsförbud på kontorsbyggnaden. Det bedöms försvåra utnyttjandet av fastigheten för industriell produktion. Däremot vore det en förlust att inte tillgängliggöra den kulturmiljö som ändå skulle kunna gå att bevara. Därför bedöms *rivning alt 2* utgöra grunden i förslaget av denna planändring.

Slutsats

Utifrån en sammanvägd bedömning och avvägning mellan olika allmänna intressen bedöms rivningsförbudet på kontorsbyggnaden, portvaktsstugan och portalen inte längre

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

vara motiverat med hänvisning till genomförbarheten. De negativa konsekvenserna av ett fortsatt rivningsförbud i form av höga kostnader som förhindrar utvecklingen av området bedöms väga tyngre än det kulturhistoriska värdet av byggnadsmiljön.

Att rivningsförbudet tas bort betyder inte per automatik att byggnaden kommer rivas, men för att bevara kulturhistorien föreslås portalen invid kontorsbyggnaden flyttas till Vargöns centrum. Portalen betraktas av många lokalbor som symboliskt viktig och det är värdefullt att den tillgängliggörs på en plats där den kommer allmänheten till gagn, vilket inte är på sin ursprungsplats när området återigen är fullt utbyggt med industri. Det är dock viktigt att det finns kvar en koppling på den ursprungliga platsen, exempelvis genom förklarande historisk skyltning på den ursprungliga platsen samt på den nya.

De flesta av planbestämmelserna enligt nu gällande detaljplan kvarstår. Den stora förändringen är att rivningsförbudet (q_1) tas bort för kontorsbyggnaden, portvaktstugan och portalen. I övrigt tas ett par bestämmelser av upplysande karaktär bort och vissa bestämmelser motiveras av att de idag hanteras på annat sätt genom plan- och bygglagen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Industri (J). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Transformatorstation (E_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Högsta nockhöjd är xx meter (h_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Marklov krävs även för schaktning och fyllning (a_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Bygglov får inte ges för nybyggnad förrän blockutfall har klarlagts och åtgärdats (a_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Källare får inte finnas (b_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Grundläggning ska ske med hänsyn till förekomst av föroreningar (b_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet ($e_1$50%). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Vid ändring av byggnad ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär (k_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag bibehålls (k_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Byggnad ska placeras minst xx meter från fastighetsgräns (p_1- p_2). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Markreservat för allmännyttiga ledningar (u_1). Bestämmelsen motiveras utifrån det ursprungliga syftet med detaljplanen.

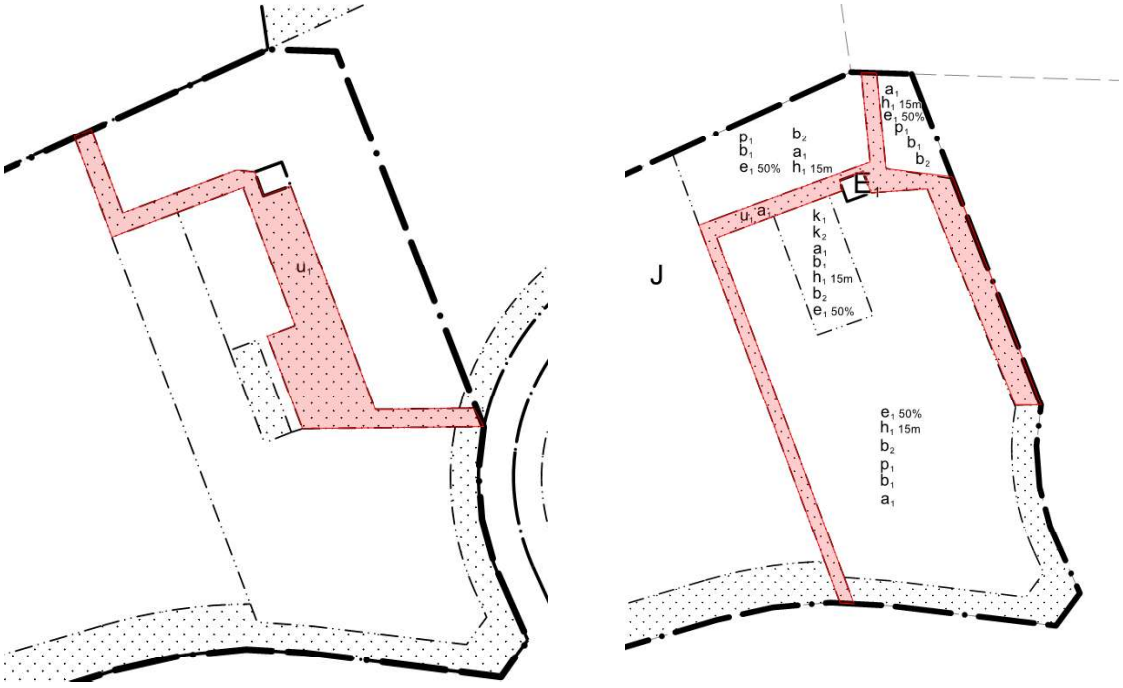
KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör fastigheten Bruket 8, vilken påverkas på så sätt att det blir möjligt at riva den byggnad som finns inom fastigheten. Ändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

I mitten av fastigheten Bruket 8 finns det en ledningsrätt för fjärrvärme. Ledningshavare är Vattenfall Värme. U-område justeras så att det överensstämmer med ledningsrättens verkliga läge.

Det finns även ett u-område i östra delen av planområdet för elledningar tillhörande Vattenfall Eldistribution. U-område justeras så att det överensstämmer med ledningsrättens verkliga läge.



Kartbild över u-områdenas förändring. Till vänster redovisas detaljplanen från 2011 (förenklad) och till höger är planförslaget för denna ändring.

Avtalsservitut D-2019-00496000:1 togs fram för stamfastigheten Rånnum 6:38 och gäller nu även för styckningslotten Bruket 8. Servitutet behandlar transformatorstationen inom planområdet samt 24 kV-elledningar utanför planområdet. Transformationens placering säkerställs genom planläggningen.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Ekonomiska

Plankostnaden regleras genom särskilt plankostnadsavtal. Ingen planavgift kommer tas ut vid framtida lovgivning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Göta Älv. Status för Göta Älv är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning skedde i samband med samråd av planförslaget. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning.

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

Aktuell planändring innebär negativ påverkan på kulturmiljön men innebär i övrigt ingen påverkan på miljön då den inte möjliggör någon förändrad markanvändning eller mer än marginellt utökad byggvolym. Kommunens sammantagna bedömning är att planändringen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Att rivningsförbudet tas bort innebär inte per automatik att byggnaden rivs. Om byggnaden renoveras eller byggs om gäller varsamhetsbestämmelsen som säkerställer hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Om en rivning genomförs påverkas kulturmiljön negativt. Konsekvenserna bedöms som måttliga till stora negativa ur kulturhistorisk synvinkel då kontorsbyggnaden rivs som är mycket värdefull, dels som byggnad betraktat, dels i sin egenskap av blickfång från entréstråket i öster. Portalen med Wargön AB´s logotype bedöms ha särskilt symboliskt värde genom att arbetarna dagligen passerade in genom porten till arbetet. Att portvaktsstugan och portalen rivs på den ursprungliga platsen innebär att det sammanhang som portalen skapar här försvinner helt från platsen. Kulturhistoriskt innebär det en stor negativ påverkan för platsen.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

Det lokalhistoriska värdet kan till viss del vägas upp av att portalen planeras att flyttas till en annan plats i centrala Vargön, där porten kan tillgängliggöras för fler och utgöra grunden i en utomhusutställning om Vargöns och brukets historia. Även på den ursprungliga platsen bör en förklarande historisk skyltning sättas upp. Om kontorsbyggnaden inte rivs är det viktigt att även portalen bevaras på sin ursprungliga plats för att om möjligt bevara den kulturhistoriska miljön.

Avfallshantering

Planändringen medför en ökad risk för både förlust av kulturhistoriska värden och uppkomst av stora mängder avfall vid en eventuell rivning. Enligt EU-direktivets avfallshierarki, den så kallade avfallstrappan, ska uppkomsten av avfall i första hand minimeras. Detta talar för att en noggrann utredning bör genomföras innan beslut om rivning fattas, i syfte att bedöma om byggnadens grund och väggar kan återanvändas i en ny byggnad på platsen. Om rivning ändå blir aktuell bör nästa steg i avfallshierarkin beaktas, vilket innebär att möjligheten till återbruk av material såsom tegel och natursten ska undersökas. Genom återbruk minskar behovet av nyproduktion, vilket sparar resurser och reducerar klimatpåverkan. Dessutom ger återbruk möjlighet att delvis bevara byggnadens kulturhistoriska värden genom att materialet används i nya sammanhang. Det är särskilt fördelaktigt om återbruk sker lokalt, exempelvis på platsen, i Vargön eller i dess närområde, för att säkerställa kontinuiteten i platsens historiska berättelse. Vid en eventuell ansökan om rivningslov bör det tydligt redovisas hur hänsyn tas till både avfallshierarkin enligt EU-direktivet och de befintliga kulturhistoriska värdena.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i samband med tidigare planläggning.

Dagvatten

Aktuell planändring möjliggör ingen utökad byggrätt och påverkar därför inte dagvattensituationen i området.

Riksintresse

I aktuellt ändringsärende är det inte aktuellt med objekt högre än 45 meter, varför riksintressena för totalförsvaret inte påverkas. Övriga riksintressen bedöms inte påverkas av planläggningen eftersom planen endast möjliggör befintlig markanvändning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989210

PLANKARTA

0 meter 100

Skala: 1:1000 (A2)

Teckenförklaring

- Fastighets- och traktgräns
- Gränspunkt
- FURAN — Traktnamn
- 1, 1:87 — Registernummer för fastighet
- Officialservitut
- Ledningsrätter (yta)
- Komplementbyggnad karterad efter takutsprång
- Allmän/övrig byggnad karterad efter husliv
- Vägbana
- Parkering
- Häck
- Staket
- Belysningsstolpe
- Brygga/Kaj/Perrong/Pir
- Nationella strandlinjen
- Koordinatkryss
- 6472500 — Koordinatkryss text

Grundkartan upprättad som ett utdrag ur Vänersborg kommuns primärkarteverk

Koordinatsystem Sweref 99 12:00

Höjdsystem RH 2000

Vänersborg 2025-06-14

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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- E_1 — Transformatorstation
- J — Industri

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Placering

- p_1 — Byggnad ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns
- p_2 — Byggnad ska placeras minst 10,0 meter från fastighetsgräns

Utförande

- b_1 — Källare får inte finnas
- b_2 — Grundläggning ska ske med hänsyn till förekomst av föroreningar

Utnyttjandegrad

- e_1 — Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Varsamhet

- k_1 — Vid ändring av byggnad ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär
- k_2 — Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess karaktärsdrag bibehålls

Villkor för lov

- a_2 — Bygglov får inte ges för nybyggnad förrän bäckutfall har klarlagts och åtgärdats

Ändrad lovplikt

- a_1 — Marklov krävs även för schaktning och fyllning

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 5 år från att denna ändring får laga kraft.

Vänersborgs kommun
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Ändring av del av detaljplan för **Hamnen och Ronnums herrgård, nr 501**

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: PLAN.2020.8	Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, utökat förfarande
Planuppdrag: mars 2021 Upprättad: juni 2025 Reviderad: februari 2026	**Planhandlingarna består av:** - Plankarta med bestämmelser - Planbeskrivning för ändring - Grundkarta - Fastighetsförteckning - Samrådsredogörelse - Granskningsutlåtande

Planhandläggare: Freddie Carlson

Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2020.8

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
Ändring av detaljplan för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, nr 501, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med utökat förfarande enligt 5 kap. 11 c § plan- och bygglagen har skett från och med den 1 september 2025 till och med den 30 september 2025. Kungörelse om samråd annonserades på kommunens hemsida och i tidningen TTELA den 1 september 2025

Granskning med utökat förfarande enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 19 december 2025 till och med 26 januari 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 kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:

Länsstyrelsen, daterat 2026-01-07 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-01-19 2
Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-09 2
Trollhättan Energi, daterat 2025-12-19 2
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-12-20 2
Kommunstyrelsen, daterat 2026-01-28 2

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

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN.2020.8 Handling: 1989212

Länsstyrelsen, daterat 2026-01-07

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommentar

Noteras.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-01-19

Kommunala lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Kommentar

Noteras.

Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-09

SGI har under samrådsskedet yttrat sig. I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

Trollhättan Energi, daterat 2025-12-19

Trollhättan Energi påtalar vikten av att vid arbete i närhet av deras anläggningar ska försiktighet iakttas, ledningsutsättning utföras och en dialog föras.

Kommentar

Noteras.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-12-20

Vattenfall Eldistribution är nöjda med den justering av u-område som gjorts till granskningshandlingen, att u-området flyttats österut till markkabelns faktiska läge. I övrigt har Vattenfall Eldistribution inget mer att erinra.

Kommentar

Noteras.

Kommunstyrelsen, daterat 2026-01-28

Kommunstyrelsen avstår att lämna yttrande.

Kommentar

Noteras.

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989212

Ställningstaganden

- Inga revideringar görs av planhandlingarna inför antagandet.

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

Ankom: 2026-02-06 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1989212

Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2020.8

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Ändring av detaljplan för Hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, nr 501 Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 1 september 2025 till och med den 30 september 2025. Kungörelse om samråd annonserades på kommunens hemsida och i TTELA den 1 september 2025.

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 kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2025-09-23 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-09-08 2
Statens geotekniska institut, daterat 2025-09-24 3
Trollhättan Energi, daterat 2025-09-08 3
Skanova, daterat 2025-09-01 3
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-29 4
Vattenfall Värme, daterat 2025-09-29 4
Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-08 4
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-09-30 5
Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen, daterat 2025-09-30 5

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

Ankom: 2025-11-21 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1982793

Länsstyrelsen, daterat 2025-09-23

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-09-08

Det får bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Eftersom en detaljplan bara kan ha en plankarta, och ett område bara kan omfattas av en detaljplan, är det inte möjligt att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att en ändring av detaljplan måste göras i den antagna detaljplanen. När beslutet om ändring fått laga kraft är det planen i sin ändrade form som blir juridiskt gällande. Plankartan i samrådshandlingarna är utformad som en ändring-/tilläggsplan och behöver kompletteras så att den omfattar hela den gällande detaljplanen.

Enligt planbeskrivningen under rubriken Ändring av detaljplan står det att samtliga planbestämmelserna från detaljplanen från 2013-07-08 uppdateras till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer. Detta stämmer inte överens med vad som görs i denna ändring, då endast bestämmelser inom fastigheten Bruket 8 uppdateras till moderna bestämmelser. Samtliga bestämmelser i detaljplanen från 2013-07-08 behöver uppdateras enligt Boverkets riktlinjer i samband med denna ändring.

I planbeskrivningen saknas redovisning om planavgift kommer tas ut vid framtida lovgivning eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Förtydliga att genomförandetiden endast gäller de ändrade planbestämmelserna.

Avtalsservitut D-2019-00496000:1 är inte nämnd i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur den påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

I planförslaget finns u-område där det inte framgår av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttig ledning som är tänkta att dras inom markreservatet. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet.

I avsnittet Förändringar i planbeskrivningen saknas information kring att u-områden uppdateras till befintliga förhållanden.

För att motivet till detaljplanens regleringar ska ge vägledning vid tolkning av en detaljplan, framför allt vid en bygglovsprövning, ska den inte bara beskriva regleringen utan ange varför en planbestämmelse behövs i planen. Alla motiv i denna planbeskrivning hänvisas till syftet med den ursprungliga detaljplanen, vilket är att marken ska kunna användas för hamn-, industri-, kontors,- bilservice-, djurklinik- och hotellverksamhet. Vid en framtida tolkning av en bestämmelse ger detta motiv ingen förenklad vägledning till de enskilda bestämmelserna.

Plannamnet saknar ”del av”.

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Strandlinje saknas i teckenförklaringen för grundkartan.

Ankom: 2025-11-21 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1982793

Kommentar

Under samråd och granskning redovisas endast planområdet för ändringen. Detta för att göra det tydligt för samrådskretsen vilken del av planen som faktiskt ändras. Vid skapandet av laga kraft-handlingar digitaliseras resterande del av plan nr 501 och kan då ersätta befintlig plankarta i sin helhet. Planbeskrivningen förtydligas avseende detta.

Planbeskrivningen justeras så att det framgår att det bara är de bestämmelser som gäller inom aktuellt planändringsområde som tolkas och moderniseras.

Planbeskrivningen uppdateras avseende ekonomiska konsekvenser.

Texten om genomförandetiden har uppdaterats såväl i plankartan som planbeskrivningen.

Planbeskrivningen uppdateras med information om avtalsservitutet och hur det påverkas av planens genomförande. Avsnittet kompletteras även med vilka som är ledningshavare inom u-områden.

Plannamnet är uppdaterat i plankarta och planbeskrivning.

Motiven till planbestämmelserna ska ha stöd i antingen syftet med detaljplanen eller andra kapitlet i PBL. Eftersom lämplighetsprövningen av aktuella bestämmelser redan gjorts genom antagandet av ursprungsplanen från 2013 bedöms de ha stöd i syftet med planen.

Plankartan/grundkartan uppdateras med koordinatkryss med tillhörande angivelser samt strandlinjen.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-09-24

Statens geotekniska institut har ingen erinran mot planförslaget.

Trollhättan Energi, daterat 2025-09-08

Trollhättan Energi anger att de har kanalisation inom fastigheten och att det vid arbete ska vidtas försiktighet samt att kabelutsättning ska göras via ledningskollen.se.

De har inget övrigt att erinra.

Kommentar

Noteras.

Skanova, daterat 2025-09-01

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ankom: 2025-11-21 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1982793

Kommentar

Noteras.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-29

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom detaljplan. De är nöjda med hur ändringen av detaljplanen ser ut och har inget att erinra i ärendet.

Kommentar

Efter samrådet har avstämning med Vattenfall Eldistribution gjorts. De har inga synpunkter på det kommande granskningsförslaget som innebär att u-området flyttas österut på fastigheten – dit ledningarna faktiskt ligger.

Vattenfall Värme, daterat 2025-09-29

Vattenfall AB Heat Sweden anger att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Vidare meddelar de att befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB heat Sweden under byggtiden. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av byggherren. Vattenfall förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Vänersborgs kommun.

Kommentar

Noteras.

Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-08

Kommunstyrelsen ser det som viktigt att fastigheten ska kunna utvecklas för de ändamål som detaljplanen sedan tidigare föreskriver. De skador som uppkommit på kontorshuset har tyvärr lett till att det bedöms alltför kostsamt att restaurera byggnaden och därmed är det nödvändigt att ta bort rivningsbeslutet genom den föreslagna planändringen. Kommunstyrelsen ser positivt på att bevara själva portalen och hitta en långsiktig placering för den. Det ingår inte i detaljplanen att slutgiltigt bestämma plats för portalen, men det är bra om frågan kan lösas i samband med framtagandet av planen. Ett alternativ till Vargöns centrum kan vara att låta portalen fortsättningsvis markera entrén till själva industriområdet.

I övrigt följer planbestämmelserna den tidigare planen. Kommunstyrelsen vill lyfta frågan om att se över byggrätter och prickmark ytterligare när planen ändå ändras. I och med att kulturhistoriska byggnadsverk inte längre skyddas mot rivning kan det finnas anledning att överväga möjligheten till både större exploateringsgrad och högre byggnadshöjder. Bärigheten är relativt god på stora delar av denna fastighet.

Kommentar

Som nämns är placeringen av porten ingen planfråga, men Vargöns centrum eller vid infarten till industriområdet är lämpliga placeringar.

En ökad byggrätt innebär sannolikt ytterligare geotekniska utredningar och är inget som hanterats inom ramen för planbeställningen. Jämfört med samrådsförslaget har föreslagen nockhöjd nyanserats något för att bättre stämma överens vid omvandlingen från byggnadshöjd till nockhöjd. U-

Ankom: 2025-11-21 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1982793

området har justerats för att bättre överensstämma med verkliga förhållanden, vilket har lett till en mer koncentrerad byggrätt.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-09-30

Samhällsbyggnadsnämnden har inget att yttra i ärendet.

Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen, daterat 2025-09-30

Västra Götalandsregionen Kulturförvaltningen anser att portalen och portvaktsstugan bör bevaras på platsen tillsammans med intilliggande murar, trappor, fundament och liknande. Till bevarandevärda delar av miljön hör också spår och strukturer från fabriksbyggnader i form av till exempel fundament och grunder. För en framtida förståelse av området bör också topografin, vägstrukturen med bland annat planen framför huvudbyggnaden bevaras. Om den senare rivs bör också fritrappan, naturstensmurar och liknande bevaras på platsen.

Kulturförvaltningen anser att en flytt av portalen till en mer tillgänglig plats i samhället kan innebära att den kommer fler till gagn vilket vore positivt för kulturvärdet. Väsentliga delar av den historiska förståelsen av platsen skulle dock riskera att gå förlorade. De anger också att portvaktsstugan på ett påtagligt sätt hör samman med portalen och att en rivning av portvaktsstugan skulle vara en förlust för kulturvärdena. Även om underhållet är eftersatt menar de att väggar och tak i stort är intakta och att den är förhållandevis enkel att bevara och åtgärda.

Även om området har genomgått påtagliga förändringar sedan bruket lades ned finns det väsentliga kulturhistoriska värden kvar att beakta och värna. Området och platsen bör ges en gestaltning där de historiska värdena tas tillvara, kan upplevas och vara en resurs i framtiden.

Kommentar

Planförslaget redogör för att det fortsatt återfinns kulturhistoriska värden för byggnaderna och platsen. Att ta bort rivningsförbudet innebär att möjligheterna till hur fastigheten kan utvecklas utvidgas, med eller utan befintliga byggnader/anläggningar. Att ta bort rivningsförbudet men ändå ställa kvar på bevarande av tillhörande anläggningar motverkar syftet med att ta bort rivningsförbudet.

Portalens nuvarande plats är belägen inom kvartersmark vilket inte ger en garanti för vare sig nödvändigt underhåll eller tillgängligheten till anläggningen. Genom att tillgängliggöra portalen på en plats där den kommer allmänheten till gagn bedöms det industrihistoriska värdet av Vargön som industriort bevaras.

Ställningstaganden

- U-områden har reviderats för att bättre stämma överens med verkligheten.
- Föreslagen nockhöjd nyanserats något för att bättre stämma överens vid omvandlingen från byggnadshöjd till nockhöjd. Med en förväntad taklutning av 10 grader och en byggnadsbredd om 30 meter för den östra byggrätten och 45 meter för

Ankom: 2025-11-21 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1982793

den västra byggrätten har det resulterat i en omvandling från byggnadshöjder om 12 och 20 meter till nockhöjder om 15 och 24 meter.
- Planbeskrivningen har reviderats utifrån lantmäteriets yttrande över genomförandefrågor.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

Ankom: 2025-11-21 Ärende: PLAN 2020.8 Handling: 1982793

Handläggare
Freddie Carlson
freddie.carlson@vanersborg.se

Mottagare
Byggnadsnämnd

Återrapportering - Detaljplan för Norra skolan - Vänersborgs kommun

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Ställa sig bakom upprättad återrapportering inför uppstart av detaljplan för Norra Skolan samt översända densamma till kommunstyrelsen.
2. Delegera till förvaltningen att komplettera återrapporteringen med de kostnadsuppgifter som ännu inte är kända.
3. Uppdra åt förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för Norra skolan.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2025 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att tillåta ändamålen bostad, handel och kontor i stället för nuvarande allmänna ändamål för Norra skolan. Syftet är att förbereda fastigheten för en försäljning eftersom lokalerna står tomma.

Byggnadsnämnden fick även i uppdrag att rapportera en inledande bedömning om uppdragets genomförbarhet, tidplan och bedömd kostnad till kommunstyrelsen innan planprocessen startar.

Förutsättningarna för att ändra markanvändningen för Oxeln 7 genom en planprocess bedöms som goda. Dock kommer kulturmiljöutredningen sätta ramarna för hur byggnadernas kan utvecklas exteriört och om en utveckling med fler byggnader är möjlig. Därefter är det viktigt att planförslaget utvecklas med hänsyn till översvämningsrisken och ett ökat inslag av grönstrukturer.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att påbörja en planläggning för en ny detaljplan för området och uppskattar att en ny detaljplan kan vara färdig för antagande runt årsskiftet 2027/28. Vissa kostnadsuppgifter återfinns i rapporten men inhämtning av kostnadsuppgifter pågår fortfarande och kommer rapporteras till kommunstyrelsen så snart de finns tillgängliga.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Bilaga
Återrapportering inför uppstart av detaljplan för Norra skolan

Beslutsunderlag
Beslut angående Norra Skolan, KF §187, 2025-12-17

Sändlista
Kommunstyrelsen

Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2026.1

ÅTERRAPPORTERING INFÖR UPPSTART AV DETALJPLAN FÖR NORRA SKOLAN

OXELN 7

Skolbyggnaderna på fastigheten.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN.2026.1 Handling: 1991135

Ansökan och dess syfte

Kommunfullmäktige beslutade den 17 december 2025 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att tillåta ändamålen bostad, handel och kontor i stället för nuvarande allmänna ändamål för Norra skolan. Syftet är att förbereda fastigheten för en försäljning eftersom lokalerna står tomma.

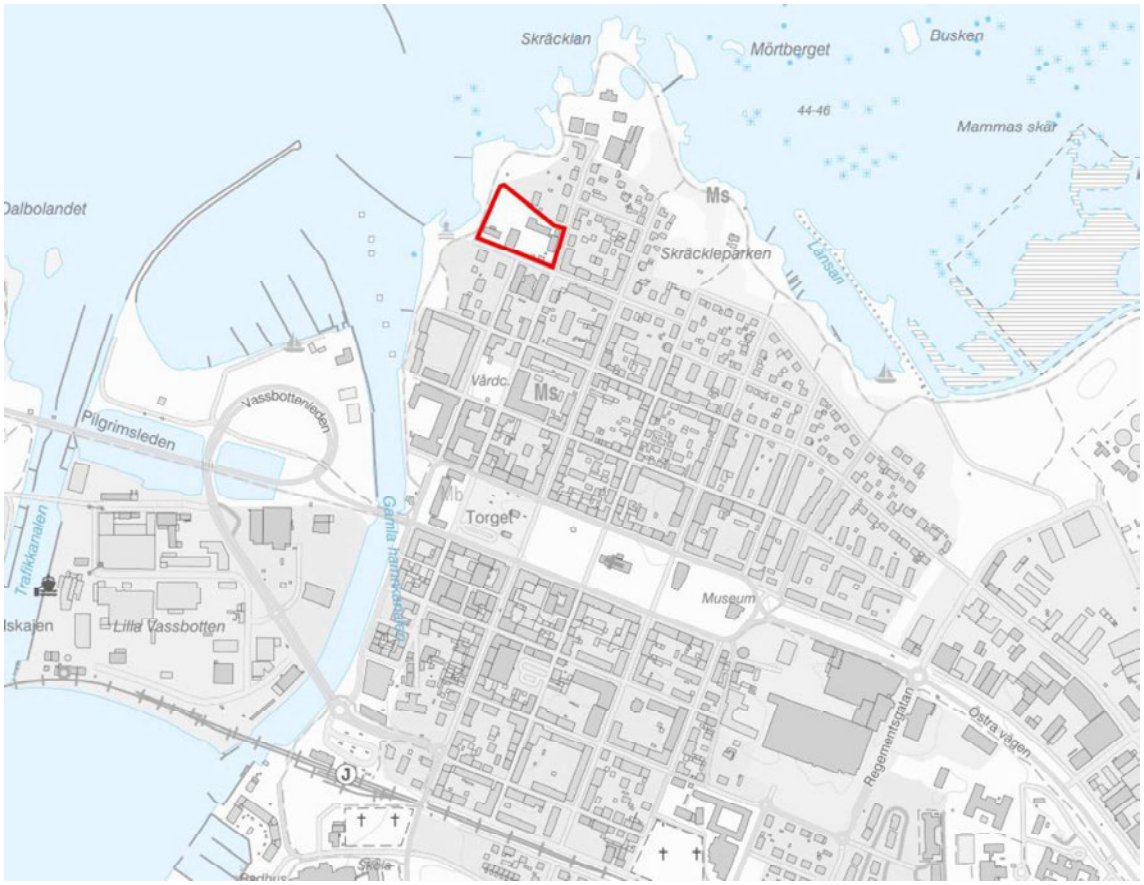
Byggnadsnämnden ges även i uppdrag att rapportera en inledande bedömning om uppdragets genomförbarhet, tidplan och bedömd kostnad till kommunstyrelsen innan planprocessen startar. Denna rapport utgör återrapportering och motsvarar det underlag som normalt tas fram inför ett planbesked.

Sökanden är Vänersborgs kommun.

Planområdets läge

Planområdet ligger i nordstan och tillräknas de centrala delarna av Vänersborgs stad. Det ligger i anslutning till Skräckleparken.

Planområdet innefattar Oxeln 7 med en areal om 9 445 m². Fastighetsägare är Vänersborgs kommun.



Planområdets läge i förhållande till Vänersborgs centrum.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2026.1 Handling: 1991135

Nuvarande förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet består av Norra Skolan. De tre skolbyggnaderna är uppförda 1899 och 1917 och inhyser enligt kommunens framtagna Program för bevarande och utveckling *mycket högt kulturhistoriskt värde.* Skolmiljön visar på det tidiga 1900-talets gedigna och storslagna offentliga byggandet av skolor.

Det har varit skolverksamhet i byggnaderna fram till skolstart hösten 2024 när elever flyttades till den nybyggda Holmängenskolan. Sedan dess har alla lokaler förutom gymnastiksalen stått tomma och det har utretts om någon kommunal verksamhet kan/vill inhysas, men kostnaderna har bedömts för höga för att motivera det. Gymnastiksalen inhyser viss idrottsutövning som initialt bedöms kunna ses som ett lämpligt komplement till framtida markanvändningar.

Utemiljön präglas av en tydlig dominans av hårdgjorda ytor. Asfalterade och grusade partier utgör huvuddelen av de öppna ytorna och fungerar som primära stråk för rörelse och vistelse. Gröna inslag förekommer främst i form av spridda träd, placerade på strategiska punkter för att skapa viss rumslighet, skugga och variation. Vegetationsinslagen är relativt begränsade i omfattning och utgör endast en mindre del av den totala ytan.

Infart till området sker via de anslutande gatorna Residensgatan, Norra gatan och Hamngatan.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2026.1 Handling: 1991135

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för utveckling av befintligt stationssamhälle, tätortsutveckling (B1) och rekommendationer knutna till vattentäkten.

För B1 är rekommendationen att en fördjupad översiktsplan ska tas fram.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 anger för området att det huvudsakliga ändamålet är blandstad eller bostadsbebyggelse (B1 - Nordstan). Den områdesspecifika rekommendationen säger bostadsbebyggelse med stora inslag av samhällsfunktioner och lokaler. Det är positivt om ny bebyggelse får lokaler i gatuplan, eller om bostäder blandas med icke-störande verksamheter. Stadens rutnät bevaras. Gatornas siktlinjer mot Vänern tas tillvara. Hänsyn till kulturhistoriska värden ska tas utifrån riktlinjer som anges i Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad. Byggnadshöjd och utformning av ny bebyggelse ska anpassas till kringliggande byggnader enligt riktlinjer i programmet. Inom området finns byggnader med höga kulturvärden som ska skyddas.

Om det kulturhistoriska värdet beaktas bedöms planförslaget ligga i linje med rekommendationen om en uppblandad bebyggelse. Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att pröva en ny detaljplan.

Gällande detaljplaner

För det föreslagna planområdet gäller två stadsplaner och en tomtindelning.

Stadsplan nr 49 från 1953 gäller för merparten av planområdet. Huvuddelen av aktuellt planområde är planlagt för allmänt ändamål i tre våningar (10,6 meter i byggnadshöjd). I övrigt återfinns prickmark mot Oxeln 3 och Oxeln 8. Taklutningen får vara högst 30 grader.

Områden med beteckningen A - Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Det allmänna ändamålet är normalt inte preciserat i planer enligt byggnadslagen eller andra äldre lagar. För Oxeln 7 framgår det ur planbeskrivningen i den tidigare stadsplanen, nr 34 från 1948, att det allmänna ändamålet i kvarteret Oxeln är avsatt för Norra skolan. Det är således skoländamål som gäller. Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A - Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det dock möjligt även för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden.

Stadsplan nr 78 från 1960 gäller för det nordöstra hörnet av planområdet. Syftet med denna plan var att se över gränsen mellan skolområde och bostadsområde. Planen innehar samma regleringar som stadsplan nr 49.

Det finns även en tomtindelning, 1580K-B3/1960, som är lämplig att upphäva i sin helhet under planprocessen.

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 grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden.

Längs stadens norra strand mot Vänern ligger Skräckleparken med välklippta gräsmattor, grova träd och blomsterplanteringar. Det är viktigt att strandområdena bevaras gröna och tillgängliga för allmänheten.

Naturvårdsstrategi

I Naturvårdsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 17 maj 2023, finns inga områden med naturvärden inom planområdet. I anslutning till planområdet återfinns Vänern med naturvärdesklass 1.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse.

Det aktuella området ligger inom riksintresse för Rörligt friluftsliv 4 kap. 2§ MB (Vänern). Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön. Eftersom planläggningen sker inom en privatiserad tomt bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, Vänern – delområdet Vänersborg-

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2026.1 Handling: 1991135

Vänersnäs (3 kap. 6 § MB). Området har särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Det finns även goda replipunkter för landbaserat friluftsliv. Bebyggelse kan påtagligt skada områdets värden samtidigt som fortsatt underhåll, skötsel och utveckling av befintliga anläggningar är viktiga för utveckling av riksintresset. Eftersom planläggningen sker inom en privatiserad tomt bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (3 kap. 6 § MB). Uttryck för riksintresset är 1600-talets rätvinkliga planmönster och den något snett orienterade Residensgatan, ett spår av de ursprungliga stadsbefästningarna. Äldre småskalig träbebyggelse, residensstadens karaktärsbyggnader och den s k kulturaxeln, den efter 1834 års brand till parkstråk förvandlade mittersta kvartersraden med offentliga byggnader och stenhusfasader, vilken blev en viktig förebild för det sena 1800-talets esplanader. Det är viktigt att initialt i planprocessen genomföra en kulturhistorisk utredning för att se hur fastigheten kan utvecklas utan att påverka riksintresset negativt.

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

Kulturmiljö

En kulturmiljöutredning har beställts och kommer genomföras under april månad. Denna kommer sätta de inledande ramarna för hur fastigheten kommer kunna gå att utveckla.

Geoteknik

Planområdet består av tre höjdplatåer. I öster återfinns en innergård som är bebyggd med byggnader åt tre håll. Här är marknivån cirka +49,0 m. I sydväst har det stått en tillfällig skolmodul och här ligger höjderna mellan +47,0 - 48,0 m. I nordväst återfinns en till skolgård med bollplaner och dylikt där höjderna ligger mellan +46,8 – 47,0 m.

Generellt sluttar marken mot vattnet. Om omfattningen på bebyggelsen inom planområde föreslås utökas lär sannolikt en geoteknisk utredning behövas.

Översvämning

Planområdet ligger cirka 15 meter från Vänern. Kommunfullmäktige har antagit Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov där det framgår vilka planeringsnivåer som gäller för olika typer av tillkommande bebyggelse.

Den östra delen av fastigheten har marknivåer som klarar rekommenderade planeringsnivåer. För området nedanför denna höjdplatå är marknivåerna lägre. Här behöver översvämningsrisken detaljstuderas i planprocessen utifrån vad som kan få uppföras, var det kan vara lämpligt att bebygga och vilka åtgärder som kommer krävas. Tillfartsvägen till detta västra område, Norra gatan, klarar rekommenderade höjder (ca +48,0 m).

Sammantaget kommer anpassningar av såväl marknivån som byggnader behövas för att utveckla den västra delen av fastigheten.

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2026.1 Handling: 1991135

Trafik och parkering

Infart till området sker via de anslutande gatorna Residensgatan, Norra gatan och Hamngatan. Den tidigare skolverksamheten ger vissa trafikintensiva timmar vid hämtning och lämning, men i övrigt väldigt begränsad trafik till planområdet. Det finns inga parkeringar inom fastigheten, utan personal har förmodligen parkerat på omkringliggande gator.

Vid förändrade markanvändningar så som bostäder och kontor kommer trafiksituationen förändras och förmodligen inte bli lika omfattande och intensiv. Vid handelsändamål kommer antagligen trafiken glesas ut, med en förväntad ökning efter arbetstid.

Omkringliggande gator bör kunna hantera trafikflödet till planområdet medan yta för parkering inom fastigheten behöver utredas vidare under planprocessen.

Dagvatten

Idag består fastigheten till största del av hårdgjord yta och byggnader. Endast en begränsad del gräsmatta återfinns. För att skapa en attraktivare utemiljö bör andelen hårdgjord yta minska, vilket ökar förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten jämfört med rådande förhållanden. Hanteringen av dagvatten och skyfall bedöms kunna hanteras utan en extern utredning.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt men återinträder vid ny detaljplan. Dispensskäl bedöms finnas för att åter upphäva det genom planläggning. Enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken får strandskyddet upphävas genom att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1) och för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, centrumutveckling, som inte kan tillgodoses utanför området (punkt 5).

Fri passage finns längs Skräcklan och planområdet inhyser inga lämpliga miljöer för djur- och växtlivet.

Planprocessen

För att kunna driva planarbetet med högre intensitet kommer en direktupphandling av planarkitektkonsult genomföras. Upphandlingen gäller framtagande av samrådshandlingar med option på gransknings- och antagandehandlingar. Upphandlingen är initierad, men kostnaden kommer kompletteras senare i processen. Miljö- och byggnadsförvaltningen ansvarar för samordning, plankarta och administration kopplad till byggnadsnämndens sammanträden, utskick av planhandlingar och proceduren vid laga kraft.

Förfarande

Det finns i gällande lagstiftning ingen motsvarighet till A-områden som reglerar vem som ska vara huvudman för kvartersmark. Att ändra användning till bostäder, kontor och handel innebär att denna möjlighet tas bort.

För den aktuella fastigheten har det sedan den gällande stadsplanen togs fram tillkommit nya förutsättningar som innebär att en ändring till bostäder, kontor och handel inte inryms genom ett ändringsförfarande. Frågor om geoteknik, översvämningsrisk och kul-

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2026.1 Handling: 1991135

turmiljöhänseende påverkar lämplighetsbedömningen. Detta sammantaget med att gällande plans syfte att Oxeln 7 ska utgöras av skola medför att utveckling av fastigheten lämpligen prövas genom en ny detaljplan.

Kostnad

Kostnaden för planarkitektkonsult är ännu inte känd. Upphandlingen pågår.

Miljö- och byggnadsförvaltningens tidsåtgång för plankarta och administrativt arbete uppskattas till 140 timmar, vilket motsvarar 190 000 kronor med 2026 års taxa.

Utredningsbehovet för detaljplanen bedöms vara en kulturmiljöutredning och en geoteknisk utredning. Kostnad för kulturmiljöutredningen bedöms till 53 500 kr exklusive moms enligt inkommit anbud. För en geoteknisk utredning bedöms kostnaden till omkring 150 000 kronor.

Tidplan

Kulturmiljöutredningen är beställd och ska genomföras under april 2026. Direktupphandlingen av planarkitektkonsult är initierad och bedöms kunna vara färdig under mars månad. Därefter bedöms planarbetet fortskrida med geoteknisk utredning utförd någon gång innan granskningsskedet.

Plankonsultens arbete beräknas starta upp i september 2026. Samråd planeras till första kvartalet 2027, granskning till tredje kvartalet 2027 och antagande till årsskiftet 2027/28.

Bedömning

Förutsättningarna för att ändra markanvändningen för Oxeln 7 genom en planprocess bedöms som goda. Dock kommer kulturmiljöutredningen sätta ramarna för hur byggnadernas kan utvecklas exteriört och om en utveckling med fler byggnader är möjlig.

Därefter är det viktigt att planförslaget utvecklas med hänsyn till översvämningsrisken och ett ökat inslag av grönstrukturer.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att pröva en ny detaljplan för området.

Freddie Carlson

Planhandläggare, Miljö- och byggnadsförvaltningen

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN 2026.1 Handling: 1991135

2026-02-24

Diarienummer
PLAN.2025.10

Handläggare
Anette Klang
anette.klang@vanersborg.se
0521-72 13 16

Mottagare
Byggnadsnämnd

Begäran om Planbesked del av Näckrosen 18 - Vänersborgs kommun

Förslag till beslut

1) Byggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan för del av Näckrosen 18 i Vänersborg. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
2) Byggnadsnämnden beslutar att förvaltningen tecknar avtal om planläggning med samhällsbyggnadsförvaltningens fastighetsenhet.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 3 2027.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 5 november 2025 mottagit en ansökan om planbesked för del av fastigheten Näckrosen 18 i Vänersborg. Syftet med planansökan är att kunna stycka av byggnaden Teatergränd 9 och sälja den.

Kommunen äger den aktuella byggnaden. Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-27 §56, att sälja byggnaden då man inte ser ett kommunalt behov av lokalerna.
För att genomföra beslutet behöver byggnaden styckas av från fastigheten Näckrosen 18 då även Kulturhuset ligger på denna fastighet. Det finns en fastighetsplan som måste ändras för att avstyckning ska vara möjligt och stadsplanen anger allmänt ändamål varför även den behöver göras om. Fastighetsenheten önskar en bredare användning med bostäder och kontor.

Förvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Beslutsunderlag

Underlag inför planbesked, 2026-02-16

Sändlista

Sökande Fastighetsenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2025.10

UNDERLAG INFÖR PLANBESKED GÄLLANDE DETALJPLAN FÖR DEL AV NÄCKROSEN 18, GÄLLER TEATERGRÄND 9, VÄNERSBORG

Byggnaden med adressen Teatergränd 9 sedd från Kyrkogatan.

Ansökan och dess syfte

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 5 november 2025 mottagit en ansökan om planbesked rörande en byggnad på fastigheten Näckrosen 18 i Vänersborg. Byggnaden har två adresser, dels Teatergränd 9 och dels Kyrkogatan 22. Huvudentrén ligger mot Teatergränd.

Kommunen är ägare av fastigheten och ansökan är inlämnad av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-03-27 §56, KS 2024/112, att sälja byggnaden då man inte ser ett kommunalt behov av lokalerna längre. För att det ska bli möjligt behöver byggnaden styckas av från fastigheten Näckrosen 18 där även Kulturhuset ligger. För att möjliggöra avstyckning behöver användningen i gällande stadsplan ändras från allmänt ändamål och fastighetsplanen upphävas.

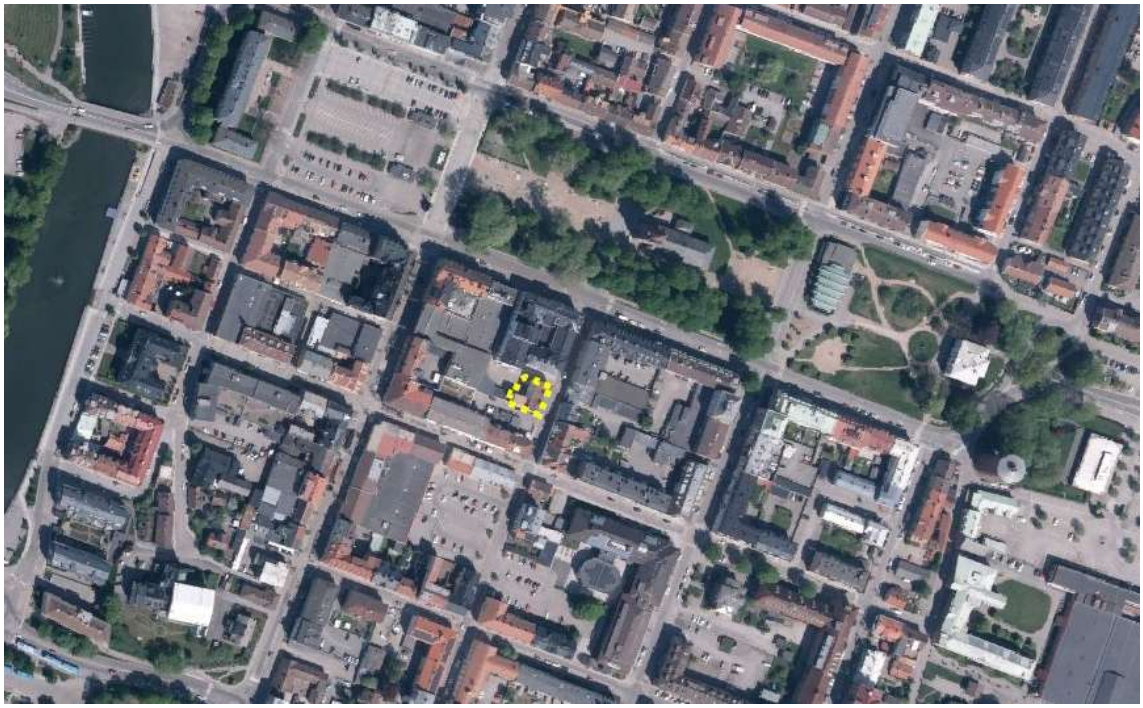
Sökanden önskar få prövat möjligheten att ändra planens användning för att ge förutsättningar för försäljningen.

Förslag till planområde markerat med röd streckad linje.

Planområdets läge

Planområdet ligger mitt i centrala Vänersborg utmed Teatergränd och Kyrkogatan och i samma kvarter som Kulturhuset.

Planområdets areal är cirka 400 m² varav 320 m² är bebyggt.



Planområdets läge i Vänersborgs stad.

Nuvarande förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet består av två byggnader, en äldre trevåningsbyggnad och en lägre gårdsbyggnad. Infart till området sker från Kyrkogatan i öster.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

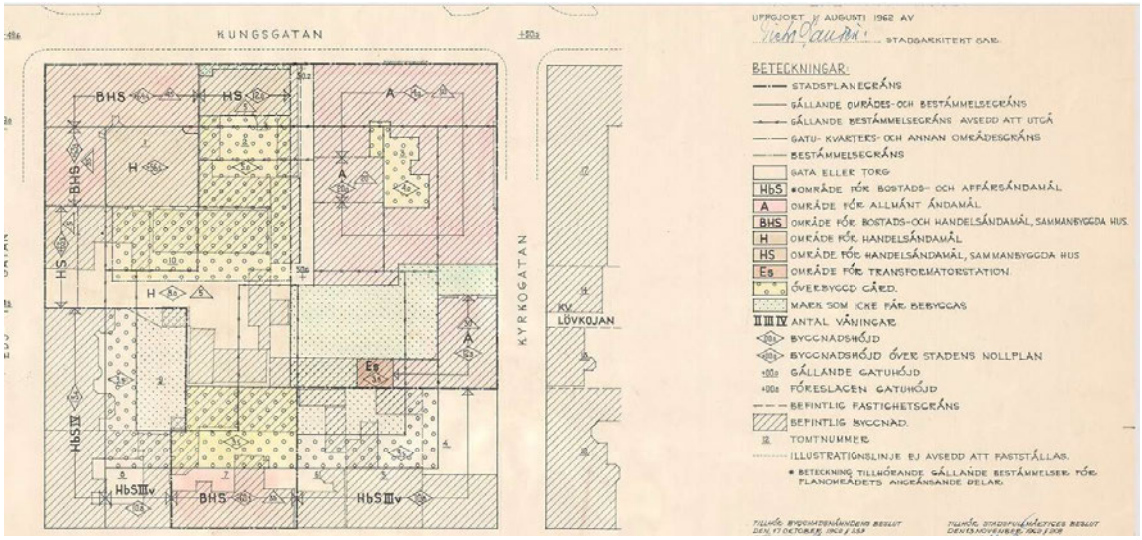
Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för skyddsvärd bebyggelsemiljö, tätortsutveckling och utveckling av befintligt stationssamhälle.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 anger för området att det huvudsakliga ändamålet är en levande blandstad med butiker och annan service, kontor och bostäder. Hänsyn till kulturmiljön ska tas.

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen.

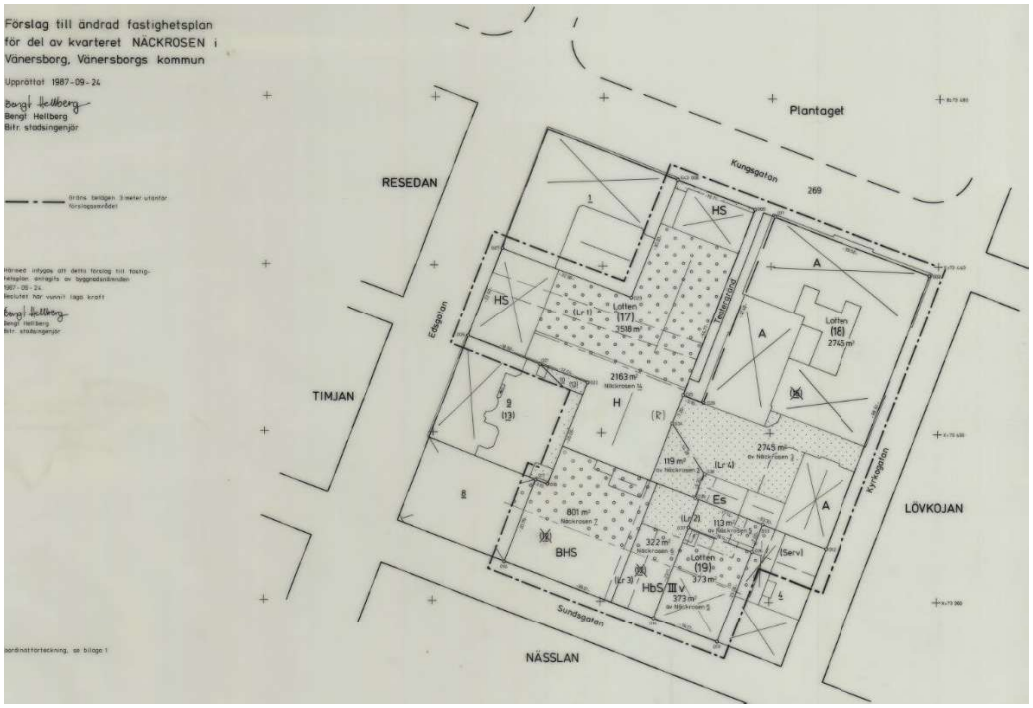
Gällande stadsplan

Användningen i gällande stadsplan från 1963 är allmänt ändamål, med avsikten kommunalhus.



Stadsplan nr 87 från 1963.

Fastighetsplan 1580K-B1/1987 gäller för del av kvarteret Näckrosen och behöver upphävas för att avstyckning ska vara möjligt.



Fastighetsplan 1580K-B1/1987.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse.
Byggnaden ingår i riksintresset för kulturmiljövården och beskrivs i kommunens Program för bevarande och utveckling som byggnad med högt kulturhistoriskt värde.

Riktlinjer för klass BLÅ, Byggnader med högt kulturhistoriskt värde:

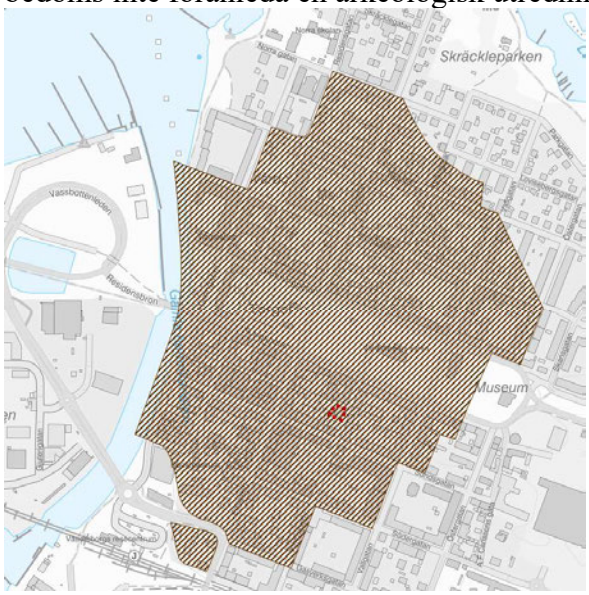
- Byggnader bör hanteras som särskilt värdefulla i enlighet med PBL kap 13 § som förbjuder förvanskning.
- Ambitioner vid vård och underhåll av byggnaden ska vara hög.
- Inför en detaljplan ska en kulturhistorisk utredning göras som utreder om byggnaden ska klassas som särskilt värdefull (PBL 8 § 13). I detaljplanen kan det bli aktuellt med anpassade byggnadstekniska lösningar, färg- och materialval.
- Rivningslov ska ges mycket restriktivt. Om frågan om rivning väcks ska ansökan föregås av en antikvarisk utredning.

Byggnaden på Teatergränd 9 är byggd 1914 som kommunalhus. Det är en kontorsbyggnad uppförd i 3 våningar med ljust putsade fasader med rusticerad bottenvåning och en vapensköld ovan entrédörren mot Teatergränd. En byggnad med ett arkitektoniskt- och samhällshistoriskt värde och ett exempel på den representativa stenhusarkitektur som ersatte den äldre lägre trähusbebyggelsen kring sekelskiftet 1900.

Planområdet ingår även i riksintresse för totalförsvarets militära del, Såtenäs flottiljflygplats, stoppområde för höga objekt. Inom stoppområde kan inte objekt högre än 20 meter (totalhöjd) utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter (totalhöjd) inom sammanhållen bebyggelse tillåtas, eftersom de då definieras som höga objekt. Planområdet ligger även inom utpekat riksintresse för Försvarsmaktens influensområde för luftrum, Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottiljflygplats, där samråd krävs för uppförande av höga objekt.

Fornlämningar

Området berörs av fornlämningen för stadslager, raa Vänersborg 87:1. Fornlämningen bedöms inte föranleda en arkeologisk utredning.



Stadslagret ligger inom den äldre delen av Vänersborg.

Geoteknik

Planområdet är i princip bebyggd i sin helhet och i övrigt hårdgjord med asfalterade ytor. Marken är helt plan utan någon lutning. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta ligger området inom ”postglacial lera”. Inom kvarteret och i dess direkta omgivning finns byggnader i varierande storleksordning och det finns inget som tyder på att marken skulle vara olämplig att bebygga ur ett geotekniskt perspektiv. Bedömningen är att om den nya detaljplanen inte förändrar byggrätten jämfört med den nuvarande så behövs ingen geoteknisk utredning, Skulle kulturmiljöutredningen komma fram till att en utökning är möjlig, då lär sannolikt en geoteknisk utredning krävas.

Dagvatten

Förutsättningar för att hantera dagvatten kommer sannolikt inte att ändras genom ny planläggning. Enligt kommunens skyfallskarta är det en begränsad mängd dagvatten som riskerar att samlas inom planområdet.

Bedömning

Förutsättningarna för området bedöms goda för att ta fram en ny detaljplan för bostäder och kontor i det här centrala läget. Planbestämmelser för skydd av kulturvärdena behöver användas. Det är fullt möjligt att inreda lägenheter i byggnaden utan att förvanska den.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att pröva en ny detaljplan för området.

Anette Klang
Planhandläggare
Plan och bygglov

Handläggare
Anette Klang
anette.klang@vanersborg.se
0521-72 13 16

Mottagare

Detaljplan för Norra Sanden - Granskning

Förslag till beslut

1) Byggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen.
2) Byggnadsnämnden beslutar att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.
3) Byggnadsnämnden beslutar att låta granska Detaljplan för Norra Sanden. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2023 § 62 att meddela planuppdrag för att pröva en ny detaljplan för Norra Sanden.
Planområdet ligger centralt i Vänersborg, på Norra Sanden. Området angränsar till Vänern, Gamla Hamnkanalen och trafikkanalen mellan Vänern och Vassbotten.
Syftet med detaljplanen är att öka tryggheten och göra Norra Sanden till en attraktiv plats för rekreation, båtliv, husbilar och evenemang. Området ligger nära stadens centrum och Vänerns natursköna omgivningar. Planen möjliggör för en småbåtshamn för båtlivet i Vänern, ställplatser för husbilar och ett aktivt område för kommuninvånarna.
Området planeras för att gynna en kombination av olika aktiviteter för att locka fler och olika kategorier av besökare till området med syfte att öka tryggheten. Strandskyddet upphävs på land, inom den centrala delen av planområdet medan det kvarstår i vattnet och närmast vattnet för fri passage.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till Detaljplan för Norra Sanden och som nu kan ställas ut för granskning.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Planförslaget har varit utställt för samråd under våren 2025. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats efter samrådet. Störst förändring av förslaget är att strandskyddet inte upphävs inom hela planområdet utan endast inom de delar där det redan är upphävt genom tidigare detaljplan. En mer detaljerad studie gällande placering av de funktioner som önskas har lett till att bränslehanteringen flyttats vilket inneburit följdändringar på grund av erforderliga säkerhetsavstånd. En kompletterande geoteknisk stabilitetsberäkning har tagits fram som visar att vågbrytaren klarar erforderliga säkerhetsmarginaler även om belastningen ökar och hamnbassängen muddras.
Kommunen har bedömt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2025-04-17 skrivit att de håller med kommunen om detta.
Skälen till beslutet att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan är att småbåtshamnen är befintlig och redan planlagd både i vattnet och

på land. I övrigt innebär detaljplanen endast förändringar av administrativ karaktär genom att allmän plats ersätts med kvartersmark för att möjliggöra att området arrenderas ut till en extern verksamhetsutövare för driften av gästhamn och ställplatser.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Bilagor
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse

Sändlista
Plan- och bygglovsenheten

Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2023.1

Detaljplan för **Norra Sanden,** Vänersborgs kommun

GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

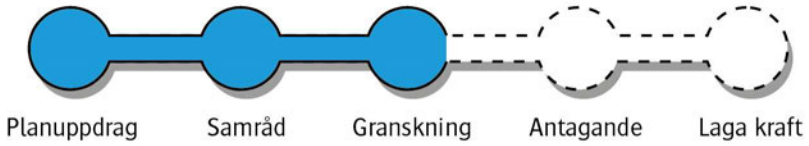
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 23 oktober 2024, Start PM
Upprättad: februari 2025
Reviderad: februari 2026

Granskningstid: 12 mars – 9 april 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. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets förskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Under granskningstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
https://www.vanersborg.se/tycktill

Under granskningstiden 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
- Samrådsredogörelse
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN 4
Syfte 4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4
Sammanfattning av planförslaget 4
Bakgrund till att en ny detaljplan tas fram 4
Ärendeinformation 7
Genomförandetid 7
Allmän plats 7
Kvartersmark 9
Vattenområde 13
Befintliga förhållanden 14
PLANERINGSUNDERLAG 15
Regionala 15
Kommunala 15
Utredningar 16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 17
Kommunala 17
Regionala 20
Riksintressen 20
Miljökvalitetsnormer 21
Miljö 21
Hälsa och säkerhet 27
Markförhållanden 31
Hydrologiska förhållanden 34
Kulturmiljö 34
Teknik 34
Service 34
Trafik 34
Fysisk miljö 34
Sociala förutsättningar 35
Mellankommunala intressen 40
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 41
Motiv till reglering 41
GENOMFÖRANDE 45
Mark- och utrymmesförvärv 45
Fastighetsrättsliga frågor 45
Tekniska frågor 45
Ekonomiska frågor 46
Organisatoriska frågor 48
Prövning enligt annan lagstiftning 48
Upplysningar 48
KONSEKVENSER 49
Fastigheter och rättigheter 49
Natur 49
Miljö 49
Miljökvalitetsnormer 54
Hälsa och säkerhet 54
Sociala 55
Riksintresse 56
Trafik 56

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att öka tryggheten och göra Norra Sanden till en attraktiv plats för rekreation, båtliv, husbilar och evenemang. Området ligger nära stadens centrum och Vänerns natursköna omgivningar. Planen möjliggör för en småbåtshamn för båtlivet i Vänern, ställplatser för husbilar och ett aktivt område för kommuninvånarna.

Området planeras för att gynna en kombination av olika aktiviteter för att locka fler och olika kategorier av besökare till området med syfte att öka tryggheten. Strandskyddet upphävs på land, inom den centrala delen av planområdet medan det kvarstår i vattnet och närmast vattnet för fri passage.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen innehåller allmän plats för park och gata, kvartersmark för småbåtshamn, centrum, parkering, en kombination av evenemang, husbilar och parkering samt vattenområde för småbåtshamn, bassäng och bro. Området kompletteras med tekniska anläggningar för infrastruktur. Planen anpassas utifrån riksintresset för kulturmiljövården (Vänersborgs stadskärna) och risker för olyckor gällande översvämning, farligt godstransporter, hantering av bränsle, föroreningar i sediment och geoteknisk stabilitet.

Området ska inrymma lokal för föreningar med vattenanknuten verksamhet, en gästhamn med funktioner som tankning av båtar, kran och ramp för sjösättning, ställplatser för husbilar, service till området i form av toaletter, duschar, latrintömning och avfallshantering. För funktionen i området behöver el, vatten och avlopp byggas ut.

Vågbrytaren kan iordningställas så att det blir möjligt att promenera på den för att nå utsiktsplatsen längst ut. I planen finns även möjligheten att anlägga en badbassäng i Gamla Hamnkanalen som ett komplement till stadens övriga badplatser.

Bakgrund till att en ny detaljplan tas fram

Den befintliga detaljplanen tillåter merparten av önskade användningar men för att möjliggöra kommunens hela vision för området behöver de planmässiga förutsättningarna anpassas genom en ny detaljplan. Konkret handlar det om ställplatser, infrastruktur så som transformatorstation, pumpstation och plats för lagring av drivmedel och att ersätta viss del av den allmänna platsmarken med kvartersmark för att kunna arrendera ut driften till en verksamhetsutövare. Skillnaderna mot befintlig detaljplan beskrivs i bilden på sidan 6.

Planområdet utgörs av den norra delen av ön Sanden, centralt i Vänersborg. Området har under många år använts som småbåtshamn och för stadens stora evenemang så som stadsfestivaler, konserter, cirkus och andra evenemang. Småbåtshamnen avgränsas mot Trafikkanalen och Vänern av en vågbrytare. I småbåtshamnen upplåts kommunala båtplatser per säsong. Segelsällskapet har sin föreningslokal på området och anordnar seglarskolor och tävlingar. Det finns till exempel en volleybollplan.

Vänersborg är en viktig servicepunkt för det vattenanknutna friluftslivet som porten till Vänern. Här finns all den service som behövs att tillgå. Det är långt till nästa servicepunkt oavsett om man reser norrut över Vänern eller söderut genom Göta älv.

I dag ligger stadens gästhamn i Vassbotten, avskild från Vänern med broar. Denna gästhamn kommer behöva omlokaliseras inom Vänersborg. Ett nytt läge för en gästhamn har utretts av kommunen och Norra Sanden har identifierats som det bästa läget med en pågående användning som småbåtshamn som kan kompletteras med gästfunktioner. En gästhamn på Norra Sanden ligger direkt i Vänern, den är lättillgänglig både från sjön och med båttrailer från landsidan. Det är gångavstånd till stadens service. En gästhamn inryms till största delen i den befintliga detaljplanen.

Norra Sanden har varit med i kommunens och polisens medborgarlöfte (i det lokala brottsförebyggande arbetet) samt ingått i ett arbete som kommunen gjort i samverkan med stiftelsen Tryggare Sverige. Resultatet visar att området är underutnyttjat, vilket leder till otrygghet. Sommartid är emellanåt stökigt med skadegörelse, inbrott i båtar och droghandel. Kommunen har tillsammans med polisen under 2024 startat upp en båtsamverkansgrupp för att minska skadegörelsen i området. För kommunen är det tydligt att platsen behöver utvecklas för att komma till rätta med otryggheten. Målet är att skapa fler verksamheter och aktiviteter på platsen och därmed locka fler besökare i olika åldersgrupper såväl kommuninvånare som besökare.

Husbilsturismen är en företeelse som vuxit starkt det senaste decenniet. Även om husbilarna använder campingplatser så har det med husbilsturismen uppstått ett helt nytt behov av centralt belägna ställplatser, med närhet till stadens service. Husbilsturismen har fått stor ekonomisk betydelse för handel, restauranger och övrig besöksnäring i centrum. Säsongen för husbilar är dessutom längre än den traditionella campingssäsongen och husbilsgästerna bedöms också bidra till en ökad trygghet i området. För Vänersborgs kommun är det därför viktigt att skapa plats för centrala ställplatser, som är bokningsbara och har tillgång till service i form av el, vatten och latrintömning.

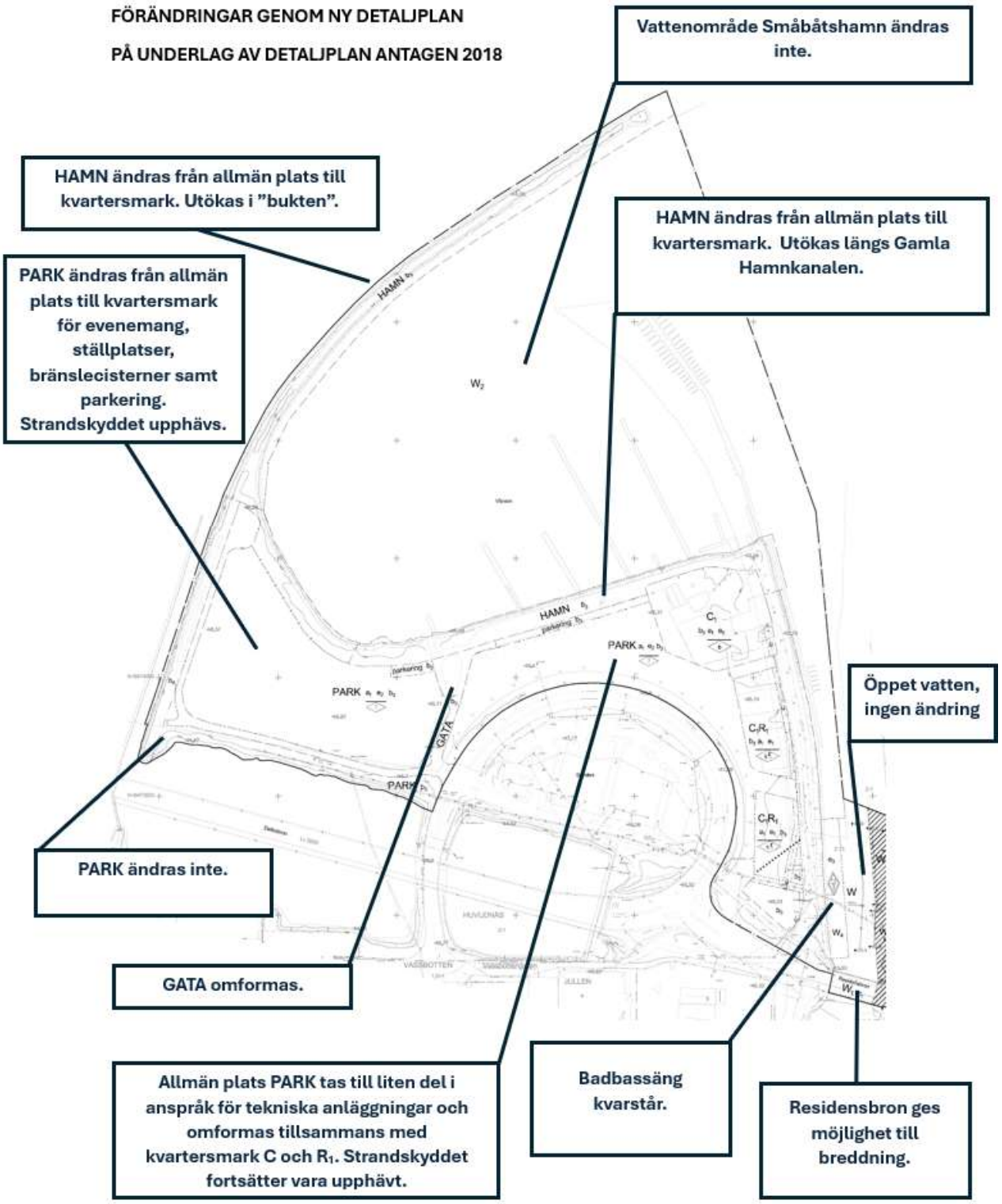
En samordning mellan gästhamn och ställplatser för husbilar är strategiskt då liknande servicefunktioner behövs för båda. Ställplatserna bedöms kunna kombineras med evenemangsområdet i väster. Området används endast några gånger per år för olika typer av evenemang, övrig tid kan området rymma cirka 50 husbilar.

Utöver behoven av gästhamn och ställplatser för husbilar behöver det också finnas plats för de befintliga verksamheterna småbåtshamn, föreningslokaler och ytor för evenemang och rekreation. Därtill behöver fler funktioner såsom byggnader för cafe/restaurang eller annan service, lekplats, boulebana och liknande på sikt inrymmas. Detta för att uppnå målsättningen för Norra Sanden, att få fler kommuninvånare och besökare i olika åldersgrupper att vistas i och använda området.

Genomförandet av en hamn för fritidsbåtar utgör enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen en verksamhet som medför en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att en ny detaljplan inte innebär någon betydande miljöpåverkan då småbåtshamn redan finns på platsen och är prövad i gällande detaljplan. Småbåtshamnen i det här förslaget till detaljplan innebär inte någon egentlig förändring gentemot vad som redan finns på platsen.

FÖRÄNDRINGAR GENOM NY DETALJPLAN

PÅ UNDERLAG AV DETALJPLAN ANTAGEN 2018



Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med 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 centralt i Vänersborg, på Norra Sanden. Området angränsar till Vänern, Gamla Hamnkanalen och trafikkanalen mellan Vänern och Vassbotten. Området används mest vid olika typer av sommarfestivaler och spontant ”häng” av unga vuxna.

Planområdet är knappt 15 ha stort där 8,7 ha utgörs av vattenområde.

Detaljplanens läge sett från nordöst.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår allmän plats för Gata och Park.

Användningsbestämmelser

Gata anges som GATA i plankartan och avser mark som ska utgöra allmän gata.

Park anges som PARK i plankartan och avser mark som ska utgöra parkområde för allmänheten.

Egenskapsbestämmelser

Största byggnadsarea är 400 m^2 inom användningsområdet anges som area$_1$ på plankartan och återfinns på parkmarken centralt i planområdet.

Högsta nockhöjd är 7 meter anges som höjd$_1$ på plankartan och återfinns inom parkmarken centralt i området.

Byggnad får inte placeras inom egenskapsområdet är angiven som plac$_1$ i plankartan. Denna bestämmelse finns längs Trafikkanalen inom användningen Park.

Maximal ytlast är 13 kPa anges som skydd$_1$ i plankartan. Bestämmelsen återfinns på hela parkmarken utom närmast Trafikkanalen.

Maximal ytlast är 0 kPa anges som skydd$_2$ i plankartan. Bestämmelsen återfinns på parkmarken närmast Trafikkanalen.

Vid anordnande av lekplats ska det ytliga marklagret bytas ut mot rena massor anges som skydd$_3$ på plankartan och återfinns inom parkmarken centralt i området.

Strandskyddet är upphävt anges som a$_1$ i plankartan. Bestämmelsen finns inom parken centralt i området. De stora öppna ytorna inom planområdet, allmän plats såväl som kvartersmark, tas i anspråk i samband med stora evenemang och behöver då bland annat kunna stängslas in. Strandskyddet upphävs i de centrala delarna av området för att det ska vara möjligt och för att inte skapa en osäkerhetsfaktor såväl som en onödig och kostsam process inom kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Gestaltning

Den allmänna platsen bör gestaltas för att möjliggöra en bred och flexibel användning för olika tillfälliga evenemang samtidigt som det stora området behöver struktureras med variationsrika rumsföljder för att skapa trivsamma överskådliga platser för människor med olika intressen och förväntningar på den fysiska miljön. Den gemensamma faktorn är kontakten med vattnet.

Längst i söder mot Residensbron är staden och trafiken mest närvarande. Här bör gestaltningen av miljön fokusera främst på aktiviteter som bad, volleyboll, basket eller utegym. Foodtrucks, små byggnader som väderskyddade sittplatser eller offentliga omklädningsrum och redskap kan vara utspridda på både allmän plats och kvartersmark och behöver vara robusta och flyttbara för att tillfälligt kunna bortforslas vid evenemang. En stor badbassäng i Gamla hamnkanalen gör vattnet tillgängligt för kontrollerat bad utan risk för kontakt med föroreningarna i bottensedimenten och båtarna i gästhamnen.

Längre norrut samspelar parkytan med bebyggelsen på kvartersmarken. Några gångvägar mellan byggrätterna bildar ett finmaskigt nät som kopplar ihop gästhamnsbryggan med parken och bjuder in till små omvägar på promenaden med hund eller barnvagn. Boulebana, pingisbord och lekredskap med tematisk marin anknytning kompletterar parken och gör området attraktivt bland annat för barnfamiljer.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår kvartersmark för Evenemangsområde, Ställplatser och Parkering, Centrum, Småbåtshamn, Lagring och omlastning av drivmedel, Transformatorstation och Pumpstation.

Användningsbestämmelser

Evenemangsområde anges som R_1 i plankartan och ingår i kategorin besöksanläggningar. Användningen preciseras till Evenemangsområde för att visa på behovet av en stor öppen yta för att kunna användas för olika typer av tillfälliga aktiviteter, tält, scener och andra anordningar.

Ställplatser anges som N_1 i plankartan och ingår i kategorin Friluftsliv och camping. Användningen preciseras till Ställplatser för att det ska vara lätt att ställa om området vid de tillfällen det behövs för evenemang. För att ställplatserna ska bli funktionella behöver de kompletteras med en servicebyggnad och infrastruktur för el.

Servicebyggnaden behöver innehålla toaletter och duschar. I dess anslutning behöver det finnas möjlighet att tömma latrin från husbilarna. El behöver byggas ut till strategiska ställen för att vara tillgänglig för ställplatserna. Infrastrukturen kommer vara positiv även vid evenemangstillfällena.

Parkering anges som P i plankartan och avser parkeringsytor för uppställning av bilar och båttrailers under tiden man är ute med sin båt på Vänern. Även evenemangs- och turistbussar saknar idag en central plats att stå på medan resenärerna roar sig i Vänersborg. Parkeringsändamålet fungerar också som en buffertzon mellan bränslecisterner och ställplatserna. Även den här typen av yta kan utgöra en öppen plats när det behövs för evenemangen.

Centrum anges som C i plankartan och avser områden med byggrätter för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

På Norra Sanden är avsikten att använda byggrätterna för olika typer av service och aktiviteter till områdets besökare. Det kan handla om byggnader för café- och restaurangverksamhet, reception/hamnkontor, aktiviteter, vattenanknutet föreningsliv och försäljning i mindre skala.

Småbåtshamn anges som V_1 i plankartan och ingår i kategorin Hamn. Användningen hamn ska tillämpas för landområden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen. Användningen preciseras till Småbåtshamn då avsikten är att, tillsammans med vattenområdet, användas för säsongsbåtplatser för invånare i Vänersborg och för gästhamnsplatser för besökare som kommer till Vänersborg med båt samt för funktioner som iläggningskran, bränsle, latrintömning med mera.

Lagring och omlastning av drivmedel anges som G_1 i plankartan och ingår i kategorin Drivmedel. Bestämmelsen preciseras då avsikten med området endast är för att ha bränsletankar och en lossningsyta. Försäljningen av bränsle kommer ske vid en sjömack inom småbåtshamnens vattenområde.

Transformatorstation anges som E_1 i plankartan och ingår i kategorin Teknisk anläggning. Inom planområdet bedöms det behöva tillkomma en ny transformatorstation i västra delen.

Pumpstation anges som E_2 i plankartan och ingår i kategorin Teknisk anläggning. Inom planområdet behövs en ny avloppspumpstation.

Egenskapsbestämmelser

Vid anordnande av lekplats ska det ytliga marklagret bytas ut mot rena massor gäller för all kvartersmark och har därför inte någon beteckning på plankartan.

Marken får inte förses med byggnad är markerad med prickmark på plankartan. Denna bestämmelse finns i anslutning till den befintliga transformatorstationen och inom mark för allmänna underjordiska ledningar.

Marken får endast förses med enklare eller flyttbara byggnader markeras med $ö_1$ i plankartan. I händelse av att vattnet i Vänern stiger kommer Norra Sanden att översvämmas. Det finns inte någon reell möjlighet att säkra området från översvämning. Plankartan kompletteras därför med bestämmelser om att byggnaderna ska vara av enklare slag så att inga stora ekonomiska värden går förlorade alternativt konstrueras på sådant sätt att de inte skadas i händelse av att vattnet stiger över marknivån.

Marken får endast förses med tekniska anläggningar och komplement till ställplatser och evenemang markeras med $ö_2$ i plankartan. Området ingår i det nödvändiga säkerhetsavståndet mellan drivmedel och ställplatser där människor kan övernatta. Här avses servicebyggnad, pumpstation, transformatorstation, latrintömning för husbilarna samt rangeringsytor/vägar anordnas.

Högsta nockhöjd anges som h_1 i plankartan och varierar mellan 4,5 meter, 7,0 meter och 12,0 meter i de olika byggrätterna.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar anges med u_1 i plankartan. Avsikten är att styra upp var ledningar kan förläggas inom planområdet för att koppla ihop strukturen.

Byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +47,2 (RH 2000) inte skadar byggnaden anges som m_1 i plankartan och återfinns inom den norra centrumbyggrätten, inom Evenemang/Ställplatser samt inom de båda tekniska anläggningarna.

Minsta takvinkel är 14 grader anges som o_1 i plankartans olika byggrätter.

Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig anges som b_1 i plankartan. Bestämmelsen finns inom användningen Evenemangsområde m fl.

Maximal ytlast är 13 kPa anges som b_3 i plankartan. Bestämmelsen återfinns på all kvartersmark.

Största byggnadsarea inom användningsområdet anges som e_1 i plankartan och varierar mellan de olika byggrätterna.

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet anges som a_3 i plankartan. Bestämmelsen finns inom användningen Evenemangsområde m fl.

Marken får endast förses med komplement till ställplatser och evenemang anges med korsmark och avgränsas med sekundär egenskapsgräns på plankartan.

Strandskyddet är upphävt anges som a_1 och avgränsas med sekundär egenskapsgräns på plankartan. Bestämmelsen finns inom kvartersmarken för centrum och den störa parkytan samt inom större delen av kvartersmarken för ställplatser/evenemang. De stora öppna ytorna inom planområdet, allmän plats såväl som kvartersmark, tas i anspråk i samband med stora evenemang och behöver då bland annat kunna stängslas in. Strandskyddet upphävs i de centrala delarna av området för att det ska vara möjligt och för att inte skapa en osäkerhetsfaktor såväl som en onödig och kostsam process inom kommunen.

Synlig mur får inte uppföras i en höjd som överstiger 0,5 meter anges med f_1 och avgränsas med sekundär egenskapsgräns på plankartan.

Byggnader inom ett avstånd på 30 meter från Vassbottenleden ska ha fasader i lägst brandteknisk klass EI30 har beteckningen b_2 och avgränsas med sekundär egenskapsgräns på plankartan och gäller inom delar av de mindre byggrätterna för Centrum.

Byggnader inom ett avstånd på 30 meter från Vassbottenleden ska ha utrymningsvägar bort från leden har beteckningen b_4 och avgränsas med sekundär egenskapsgräns på plankartan och gäller inom delar av de mindre byggrätterna för Centrum.

Gestaltning

Ny bebyggelse på Norra Sanden kommer främst vara placerad på byggrätterna inom kvartersmarken längs med Gamla Hamnkanalen. Dessa tillkommande volymer bör i storlek och placering samspela med varandra för att skapa en trivsam miljö både längs med vattnet och mot parkmarken. Entréerna bör ligga mot promenaden men eventuella uteplatser kan med fördel finnas även på bebyggelsens baksidor som i syd- och västläge ger lä från de kalla nordvindarna och samtidigt fångar in solen på eftermiddagarna.

En större ny eller förändring av befintlig byggnad behöver ta hänsyn till översvämningsrisken och därför utformas med en nästan 2 m hög sockel. Sockeln måste vara vattentät eller inrymma mindre känsliga funktioner som exempelvis kallförråd för småbåtar, kanoter eller utrustning som kan flyttas vid behov.

Bebyggelsen bör i övrigt vara småskalig och endast en våning i höjd. Med fördel delas byggnaderna upp i flera sammansatta långsmala volymer (sjöbodsmotivet, röda låga byggnader). En sådan modulär uppdelning kan också underlätta för att genom addition av ytterligare byggnadskroppar kunna bygga ut bebyggelsen allt eftersom behovet uppstår samtidigt som det går att bygga tillbaka eller forsla bort byggnaderna om en större översvämning förväntas.

Bebyggelseskalan bör avta norrifrån mot syd där fokus ligger på mer tillfälliga byggnadsverk som går att förflyttas exempelvis i samband med att hela Norra Sanden behöver disponeras för evenemang.

I det fall Segelsällskapets befintliga lokaler bevaras är det önskvärt att de utvecklas och byggs om eller till för att fungera för en bredare användning. Med fördel kan det handla

om café- och restaurangverksamhet, hamnkontor och servicelokaler eller lokaler till andra föreningar för att öka tryggheten genom närvaro av fler människor vid fler timmar på dygnet.

Speciellt rekommenderas en restaurangverksamhet som drivs året om inom den norra byggrätten. Den kan behöva vara lite större i ytan och det möjliggör detaljplanen för.

Uttrycket på den befintliga rödmålade magasinsbyggnaden bör bevaras och kan fungera som inspirationskälla för utvecklingen av befintlig och tillkommande bebyggelse. Generellt kan sjöbodar fungera som ett naturligt ledmotiv på platsen.

I norra delen, runt Segelsällskapet, tar båtlivet över. Det är både kommuninvånare och besökare med båtintresse som ger underlag för verksamheterna i anslutning till småbåts- och gästhamnen. En del parkering sker på hamnområdet som ett lämpligt komplement till alla verksamheter här. Utanför sommarsäsongen kan även husbilar stå här och ”fylla på” med övernattande besökare när antalet gästbåtar avtar. Hamnområdet föreslås uppgraderas med en lång träbrygga längs med vattnet som med olika sittmöjligheter bjuder in till socialt umgänge eller för att bara slå sig ner en stund och njuta av utsikten.

Det är viktigt att vid gestaltningen av Norra Sanden alltid tänka på största möjliga flexibilitet till fördel för de stora återkommande evenemangen. De kräver stora sammanhängande ytor både på parkmarken i östra delen och på gräsplanen i väster där detaljplanen ska möjliggöra för ett stort antal ställplatser för husbilar.

Även den särskilda logistiken med stora tunga fordon i samband med evenemangen behöver tas hänsyn till vid utformning av markytorna. För att möjliggöra en fortsatt bra infiltration av dagvatten föreslås i första hand grus för dessa ytor.

I den västra delen av planområdet, i anslutning till infarten, samlas de permanenta byggnader som behövs för området. Här är tanken att servicehus med toaletter, duschar och latrintömning kan inrymmas tillsammans med pumpstation och transformatorstation. I övrigt hålls den västra delen av planområdet så långt som möjligt fritt från permanent bebyggelse för att inte hindra en flexibel användning mellan husbilsställplatser och olika evenemang under året.

Marken bör till största delen vara gräs som kan kompletteras med marksten med hög infiltreringsförmåga i fogarna för att avgränsa området och göra det både körbart och genomsläppligt för dagvatten. Även ytorna närmast gatumarken som leder till iläggningsrampen och hamnen kan utformas med grus eller gräsarmering för att kunna fungera flexibelt för exempelvis tillfälliga parkeringar, tält, toaletter m.m.

I anslutning till infarten kan ett större konstverk liknande exempelvis ”Andarnas skepp” fungera som ett attraktivt landmärke och fotomotiv som markerar en entrésituation i övergången mellan hamn- och evenemangsområdena. En skyltpylon i sydlig förlängning vid infarten till Norra Sanden från Vassbottenleden visar väg till husbilsplatserna, trailerplatser, hamnen och p-platserna.

Konstverket Andarnas skepp, finns vid nuvarande gästhamn vid Vänerparken.

Vattenområde

Detaljplanen föreslår fyra olika användningar för vattenområden. Dessa är Vattenområde, Småbåtshamn, Bad i bassäng, bryggor samt Bro.

Användningsbestämmelser

Vattenområde anges som W i plankartan och avser öppet vatten, vilket innebär att det i huvudsak inte ska överbyggas med bryggor.

Småbåtshamn anges som W_1 i plankartan och avser område som ska användas för bryggor, bommar och båtplatser.

Bad i bassäng, bryggor anges som W_2 i plankartan och avser ett vattenområde där det ska finnas möjlighet att anlägga en bassäng i Gamla Hamnkanalen. Vid olika evenemang kan bassängen täckas över med trall för att tillfälligt användas som till exempel scen eller liknande. I gällande detaljplan är området redan avsatt till bad. Då det är i anslutning till båttrafik och delvis förorenade bottensediment ska det undvikas att bad sker i själva kanalen. Avsikten är att anlägga en bassäng i vattnet för att skydda de badande både från båtar och föroreningar.

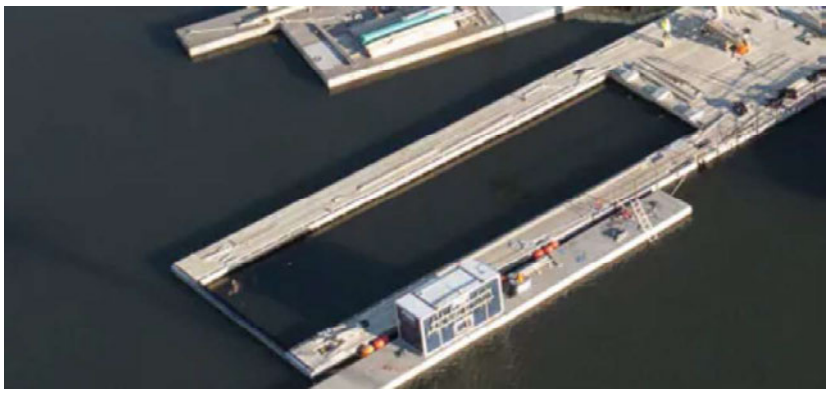


Foto från Jubileumsparken i Göteborg, ett exempel på bassäng i vattnet.

Bro anges som W_3 i plankartan. Området utgörs av Residensbron in mot centrala Vänersborg.

Gestaltning

Promenadstråket förbi båtplatserna längs Gamla hamnkanalen föreslås kompletteras med en lång träbrygga som går längs med småbåtshamnen i norr fram till anläggningen med kran, bränslepump och den allmänna iläggningsrampen. Bryggan förses med flera sittmöjligheter längs med vattnet som samtidigt skapar en diskret avgränsning mot körbanan och parkeringen. I ytterhörnet mellan Segelsällskapets iläggningsramp och Gamla Hamnkanalen bildas en mindre samlings- och utsiktsplats på bryggan.

Norr om husbilsställplatserna i väster bjuder piren och grillbryggor in besökare till fina utsikter, socialt umgänge och gemensam matlagning på vattnet.

Söder om båtplatserna i Gamla hamnkanalen möjliggör planen en badanläggning i form av en bassäng i kanalen. Denna bassäng är ett viktigt element för att stärka områdets attraktivitet på sommaren. Mindre, tillfälliga byggnader som omklädningsrum, matvagnar eller glasskiosker står i anslutningen till promenadvägen.

Utanför badsäsongen eller vid de stora evenemangen kan bassängen täckas över med ett bjälklag och på så sätt förvandlas till en scen på vattenytan där publiken kan sitta på Fisketorget eller på gräsmattan på Sanden.

Befintliga förhållanden

Norra Sanden är ett rekreationsområde som är centralt beläget i staden.

Den nordligaste delen av Sanden utgörs av småbåtshamn med båtplatser samt ett klubbhus som används av Vänersborgs segelsällskap. Övrig mark inom planområdet består av öppna gräsytor som sommartid används för olika typer av tillfälliga aktiviteter och evenemang. Längs Gamla Hamnkanalen finns en gång- och cykelväg som leder förbi en volleybollplan och vidare fram till klubbhuset och småbåtshamnen. Från den västra delen av området går det ut en pir av sprängsten som skyddar hamnen från Trafikkanalen och Vänerns vågor.

Det finns en iläggningsramp för båtar centralt i området samt en mindre iläggningsplats för jollar i anslutning till klubblokalen.

Infart sker från Vassbottenleden, parkeringsytor finns anordnade längs hamnområdet och utrymme för att parkera bil och trailer finns oorganiserat inom den västra delen av området.

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 13 februari 2026.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr 537 som fick laga kraft 2018-06-25.

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023, § 4.

Andra kommunala planeringsunderlag

Trygghetsanalys Vänersborg Centrum och Sanden, 2021, Stiftelsen Tryggare Sverige

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

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

Vänersborg dagvattenplan, antagen av kommunfullmäktige 2022-03-16, § 31.

Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov, antagen av KF 2024-09-11, § 142.

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

En undersökning enligt 6 kap § 6 har genomförts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. En småbåtshamn anges i PBL 4 kap 34 § alltid utgöra en betydande miljöpåverkan. I det här fallet har småbåtshamnen funnits länge på platsen och även i den gällande detaljplanen där den prövats vara lämplig på platsen. Den nya detaljplanen föreslår ingen förändring av vattenområdet. På land är det endast av administrativ karaktär att ändra från allmän plats till kvartersmark. Kommunen anser därför inte att det ger betydande miljöpåverkan att planlägga denna småbåtshamn.

Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har hållits samtidigt som detaljplanen samrådtts. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2025-04-17 meddelat att man delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför att planen ställs ut för granskning.

Byggnadsnämnden beslutade 2026-03-04 att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Till grund för beslutet ligger att planen innehåller en befintlig småbåtshamn, inte ger någon negativ påverkan på riksintressen, strandskydd eller andra allmänna intressen.

Utredningar

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik, rev 2017-07-07, Struktor Mark Göteborg AB

Markteknisk undersökningsrapport MUR/Geoteknik, rev 2017-07-07, Struktor Mark Göteborg AB

Kompletterande stabilitetsberäkning för vågbrytaren, 2025-09-29, Bohusgeo AB

Markmiljöutredning

Översiktlig sediment- och ytvattenprovtagning Gamla Hamnkanalen och småbåtshamn Norra Sanden, 2023-01-19, DeKa Enviro AB

Riskutredning

Riskbedömning av detaljplan Norra Sanden, Vänersborg, 2025-02-18, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB

Bullerutredning

PM Bullerutredning Musikevenemang DP Norra Sanden, 2026-01-12, Forcit Consulting AB

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

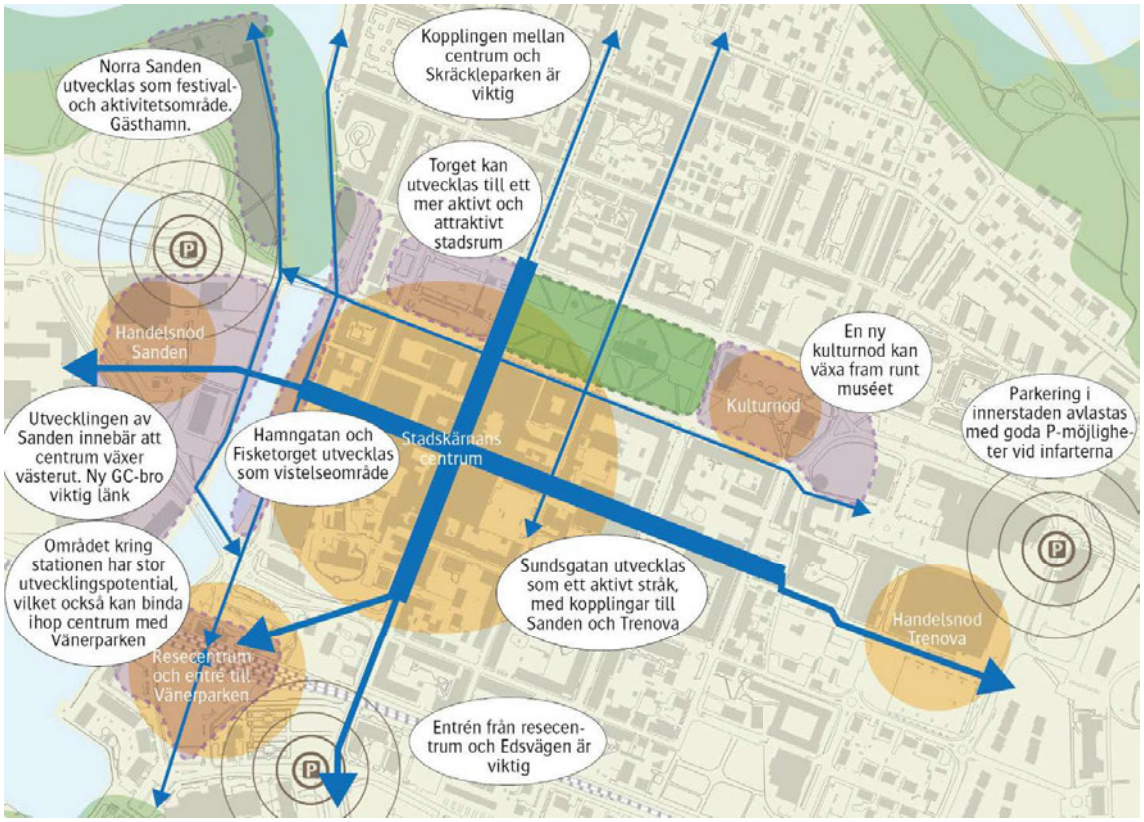
Planbesked

Den 29 mars 2023 § 62 beslutade kommunstyrelsen att meddela planuppdrag för att pröva en ny detaljplan för Norra Sanden.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2017 finns bland annat generella rekommendationer om att öka allmänhetens möjligheter till vattenupplevelser (utvecklingsprincip 5) och att Norra Sanden ska stärkas som område för evenemang (utvecklingsprincip 9). Andra rekommendationer som har relevans för planen är att området ligger intill en sjöfartsled (utvecklingsprincip 14 – T3), att det ligger inom hänsynsområde för vattentäkt (utvecklingsprincip 13 - V2), samt att låga marknivåer gör det utsatt för översvämningsrisker (utvecklingsprincip 16 - S1).

I den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön ingår planområdet i en av fyra så kallade strukturstudiekartor.



Enligt rekommendationerna ska Norra Sanden utvecklas som festival- och aktivitetsområde med gästhamn.

I övrigt är området utpekat som grönområde (G1) med riktlinjer att den huvudsakliga användningen ska vara natur eller park och att grönska dominerar i området. En framtida utveckling ska enligt den fördjupade översiktsplanen även stödja den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster. Förutom att i stort bevara grönytorna möjliggör den fördjupade översiktsplanen även för anläggningar och ytor som tillför mötesplatser och aktiviteter. Småbåtshamnen som finns i området idag är viktig och hänsyn bör tas till denna vid ny planläggning. Eventuell byggnation som kan uppkomma vid exploatering ska vara för allmänheten och stödja rekreation utomhus.

Vattenområdet utanför Norra Sanden och norra delen av Gamla Hamnkanalen är i den fördjupade översiktsplanen utpekat som utvecklingsområde för framtida vattenaktiviteter (U3). Där nämns bland annat att bränslestation för båtar behöver utredas, att anläggning för större båtar kan finnas på östra sidan samt att matservering skulle kunna förläggas helt eller delvis i vattenområdet.

Planområdet ingår även i delområde 1 – centrum, som anger riktlinjer för att strandområden ska stärkas som plats för vardagsrekreation, aktiviteter och evenemang samtidigt som den gröna infrastrukturen bevaras och stärks. Riktlinjerna för delområde 1 – centrum, anger även att grova träd och alléer ska skyddas och bevaras.

Detaljplanen är helt i linje med översiktsplanen.

Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det en gällande detaljplan, vilken kommer att upphävas i sin helhet då hela området ingår i den nya detaljplanen. För planområdet gäller detaljplan nr 537 från 2018. Planens genomförandetid på 5 år har gått ut. Huvuddelen av området är planlagt som allmän plats där den största delen av marken utgörs av ändamål för anlagd park, tillgänglig för gång- och cykeltrafik, tillfälliga arrangemang och aktiviteter och mindre byggnader för skötsel och arrangemang. Inom allmän plats finns även ytor för hamn och gata samt gångväg. En mindre del av den befintliga detaljplanen utgörs av kvartersmark för samlingslokal, idrott, båtuppläggning, restaurang och café, samt olika typer av aktiviteter så som utomhusgym och volleybollplan. Den tillåtna totala byggnadsarean inom planområdet är 3 050 m^2. Den högsta nockhöjd som tillåts i området är 7 meter. Nedan visas den idag aktuella detaljplanen.

Detaljplan för Norra Sanden (plan nr 537), som fick laga kraft 2018-06-25.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Norra Sanden är i Grönplanen utpekat som grönområde. Detta innebär enligt grönplanen att strandområdet ska bevaras grönt och tillgängligt för allmänheten, gräsmattorna kan utvecklas med ”vildväxande” lökväxter, strändernas möjligheter till liv och rörelse utvecklas och att möjligheten att anlägga fler miniparker ses över.

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.

Regionala

Vattenskyddsområde

Under 2022 beslutade länsstyrelsen att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. I april 2025 upphävde regeringen länsstyrelsens beslut om att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. Det väntas dock ett nytt beslut om vattenskyddsområdet inom de närmaste åren.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Stadskärnan i Vänersborg är riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Huvudmotiv för riksintresset är att Vänersborg är en residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande. Planområdet ligger utanför men angränsar till detta riksintresse genom Gamla Hamnkanalen. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Rörligt friluftsliv

Vänern utgör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Planområdet ingår till största delen i riksintresseområdet. Planförslaget bedöms bidra positivt till riksintresset.

Friluftsliv

Vänern och Vassbotten är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planområdet ingår till viss del i riksintresseområdet. Planförslaget bedöms bidra positivt till riksintresset.

Yrkesfiske

Vänern och Vassbotten är riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Planområdet angränsar till, men ingår inte i riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000-område.

Trafikkommunikation

Trafikkanalen väster om Sanden ingår i riksintresse för sjöfarten enligt 2 kap 8 § miljöbalken (Trollhätte kanal). Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset för sjöfart.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresse för försvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken (Såtenäs flottiljflygplats), vilket innebär stoppområde för höga objekt.

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 45 meter inom samlad bebyggelse. Byggnaderna inom planområdet förslås lägre än 45 meter, varför planförslaget inte har någon negativ inverkan på riksintresset.

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

Miljökvalitetsnormerna fastställs av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet.

Vänerns statusklassning är Måttlig ekologisk status och Uppnår ej god kemisk status.

Att den ekologiska statusen endast uppgår till måttlig härleds till flödesregleringar som till exempel kraftstationer. Barriärerna fragmenterar vattenförekomsten och hindrar fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp och ned i vattensystemet samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material. Det påverkar den ekologiska funktionen i vattenförekomsten i så hög grad att den ekologiska statusen bedöms vara sämre än god och åtgärder behöver därför vidtas. Kravet är att God ekologisk status ska vara uppnådd senast 2039.

Att den kemiska statusen anges till Uppnår ej god härleds i huvudsak till påverkanskällorna förorenade områden, transporter/infrastruktur samt långväga luftburen spridning av kvicksilver (Hg). Gränsvärdet för Hg överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av kvicksilver har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Genom att kontrollera, och vid behov sanera, marken från föroreningar samt skapa en renande dagvattenhantering bidrar det till att förbättra miljökvalitetsnormen kemisk status.

Miljö

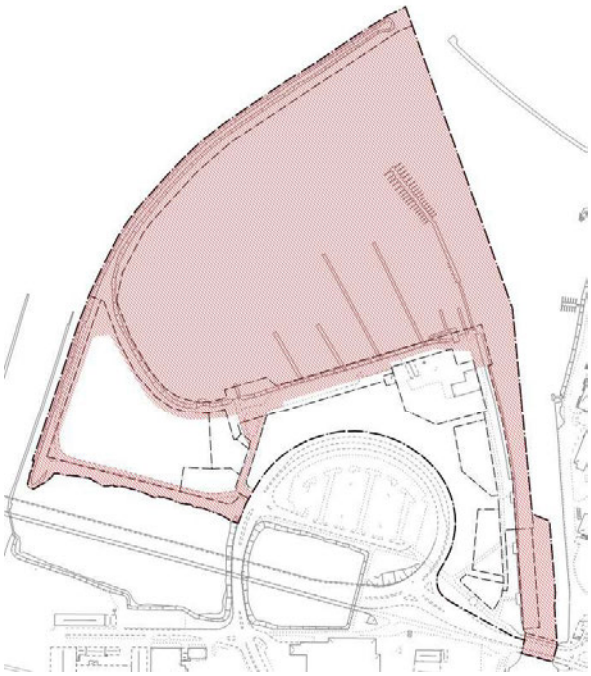
Strandskydd

Vänern har ett utökat strandskydd med 300 meter från strandlinjen både ut i vattnet och in på land. För Gamla Hamnkanalen gäller strandskyddet 100 meter från strandlinjen både ut i vattnet och in på land. 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 det aktuella planområdet är strandskyddet delvis upphävt i tidigare detaljplan men återinträder inom 100 meter från strandlinjen både i Vänern och Gamla Hamnkanalen i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Strandskyddsfrågan ska då prövas på nytt. För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18c §. Vidare måste

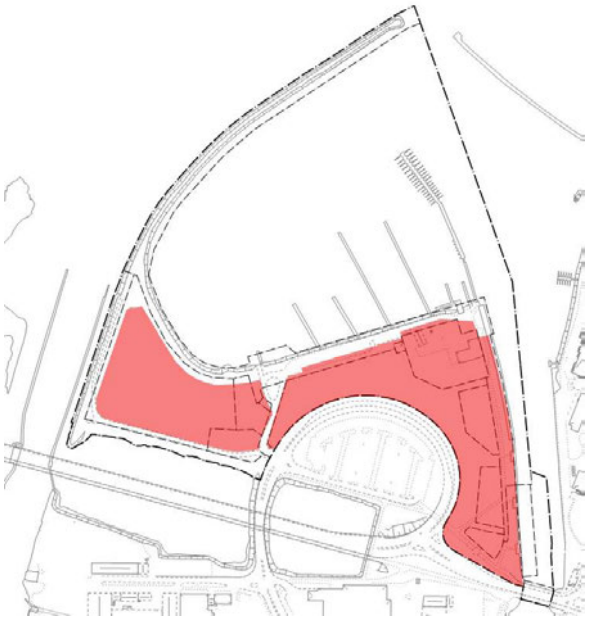
intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap 17 §.

I detaljplanen som fick laga kraft 2018 upphävdes en del av strandskyddet vilket inte har uppdaterats hos länsstyrelsen. Gällande strandskydd berör planområdet Norra Sanden så som visas på nedanstående bild med röd skraffering:



Bilden visar med röd skraffering där strandskyddet gäller enligt nu gällande detaljplan.

I samband med att ny detaljplan tas fram inträder strandskyddet inom 100 meter från strandlinjen, vilket i det här fallet innebär hela planområdet. Nedan visas med rött var strandskyddet återinträder.



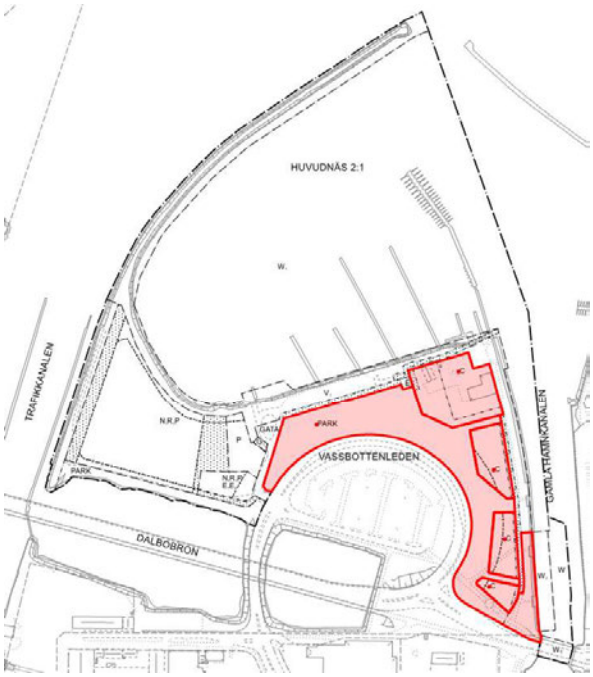
Bilden visar med rött det område där strandskyddet inträder, 100 meter från strandkanten, i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Marken inom planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor längs stranden i norra och östra delen där det även är bryggor längs med stranden och ut i vattnet. I den västra delen är det en stor yta med gräs och grus som används för större evenemang. Piren består av sprängsten. Området mellan Vassbottenleden och hamnområdet är en gräsbevuxen parkyta med träd längs leden. Längs med Gamla Hamnkanalen finns ett utbyggt gång- och cykelstråk till vilket allmänheten har tillgång.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet avser

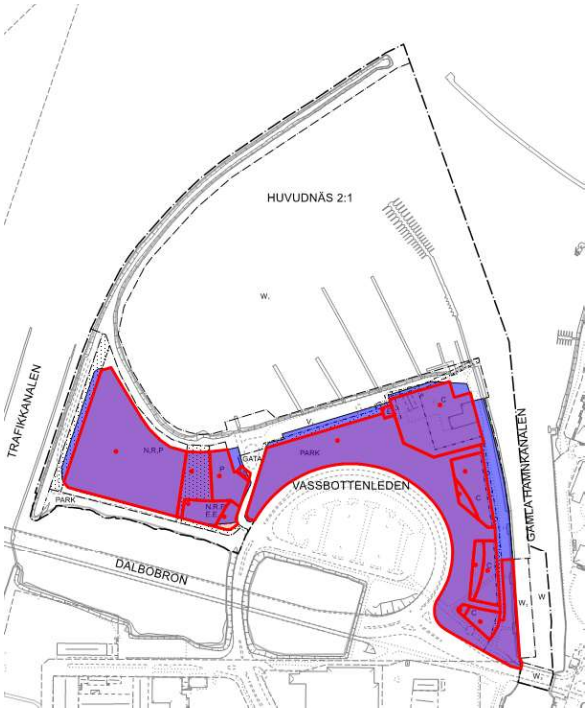
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Sedan sommaren 2025 har regelverket för dispens från strandskyddet förändrats. Enligt 4 kap. 17 a § plan- och bygglagen får kommunen, om strandskyddet tidigare har upphävts i en detaljplan eller områdesbestämmelser och dessa ersätts med en ny detaljplan med samma markanvändning, besluta att strandskyddet även fortsättningsvis ska vara upphävt. Detta kan göras direkt i den nya detaljplanen utan att tillämpa bestämmelserna i 7 kap. 18 e och 18 g–18 j §§ miljöbalken. Denna möjlighet avses användas för planområdets östra del.



Kartbild som visar var 4 kap. 17a § PBL kan användas.

Strandskyddet upphävs inom de centrala delarna av planområdet där evenemangen behöver få plats. Det utgör i stort sett samma område som där det upphävdes i föregående detaljplan.



Röd markering visar var strandskyddet föreslås fortsatt vara upphävt och blå markering visar var det är upphävt genom detaljplanen från 2018.

För området i väster behöver strandskyddet upphävas för att utvidga den pågående småbåtshamnen med ställplatser för husbilar och det kan inte genomföras på ett lämpligt sätt utanför strandskyddat område då ställplatser och båtplatser ska utgöra en verksamhet i enlighet med skäl 4.

Parkområdet och kvartersmarken för Centrum har samma användning som i tidigare detaljplan och strandskyddet är fortsatt upphävt på dessa områden.

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. Kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Ekosystemstjänster

Ekosystemtjänsterna är indelade i olika kategorier vilka visas i de kommande bilderna. I det aktuella planområdet finns ekosystemtjänster som är Reglerande, Kulturella och Stödjande. Området saknar Försörjande ekosystemtjänster som framställning av mat, råvaror och energi.

Reglerande

Inom planområdet finns en del träd och gräsytor som är viktiga inslag i området. Träden bidrar med reglerande ekosystemtjänster så som erosionsskydd, grönska, skugga, värmereglering och upptag av vatten. Området som helhet skulle må bra av mer och varierad växtlighet för att förstärka de reglerande tjänsterna.

Reglerande			
2.1 Reglering av lokalklimat	2.2 Erosionsskydd	2.3 Skydd mot extremväder	2.4 Luftrening
Grönska och natur bidrar lokalt till jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd.	*Växternas rötter på land och i vatten binder jord och sediment. Blad och grenar skyddar jorden från att sköljas bort.*	*Grönska och natur förebygger och skyddar mot extremväder som storm, höga vågor, översvämning, skyfall, skred och torka.*	*Växtlighet renar luft genom att filtrera och fånga upp föroreningar.*
2.5 Reglering av buller	2.6 Rening och reglering av vatten	2.7 Pollinering	2.8 Reglering av skadedjur och skadeväxter
Växtlighet och icke hårdgjord mark dämpar buller och skapar lugnare miljöer för människor och djur.	*Våtmarker, grönområden och andra ekosystem fördröjer, filtrerar och renar vatten från föroreningar samt förebygger översvämningar, erosion och torka.*	*Insekter pollinerar blommande växter som utvecklar frukt, bär och frö för växtens fortplantning och för produktion av mat till människor och djur.*	*Djur och andra organismer kan reglera och minska mängden skadedjur, skadeväxter och sjukdomsbärare.*

Kulturella

Planområdet kommer kunna bidra med ekosystemtjänster som fysisk hälsa, mentalt välbefinnande och social interaktion i större utsträckning än dagens förhållande när området blir tryggare, trevligare och mer aktivt.

Kulturella				
4.1 Fysisk hälsa	4.2 Mentalt välbefinnande	4.3 Kunskap och inspiration	4.4 Social interaktion	4.5 Kulturarv och identitet
Grönska och natur gynnar fysisk aktivitet som motion, lek och friluftsliv.	*Vistelse i grönska och natur främjar hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.*	*Grönska och natur kan ge inspiration, kunskap och öka förståelse för ekosystemens samband och betydelse för människan.*	*Grönska och natur erbjuder mötesplatser för människor av olika bakgrund och åldrar.*	*Grönska och natur skapar attraktiva miljöer, bidrar till den lokala identiteten och är en del av kulturarvet.*

Stödjande

De stödjande ekosystemtjänsterna kan utvecklas i planområdet genom att öka den biologiska mångfalden och livsmiljöerna i strandzonen.

Stödjande				
1.1 Biologisk mångfald	1.2 Ekologiskt samspel	1.3 Livsmiljöer	1.4 Naturliga kretslopp	1.5 Jordmånsbildning
Variationsrikedom inom arter, mellan arter och av ekosystem möjliggör anpassning och ger motståndskraft.	*Samspel mellan två och flera arter bidrar till ekosystems-funktioner.*	*Livsmiljöer är en förutsättning för växt- och djurarters fortplantning, födosök och spridning.*	*Ekosystemen möjliggör kretslopp av vatten, kol och näringsämnen som kväve och fosfor.*	*Ekosystemens organismer bryter ned material på och i marken och frigör näringsämnen.*

Biotopskydd

I området finns två biotopskyddade alléer, dels längs Vassbottenleden och dels längs vattenlinjen mot Dalbobron. Dessa får inte skadas. Om någon åtgärd behöver vidtas som påverkar träden måste en biotopskyddsdispens sökas hos länsstyrelsen.

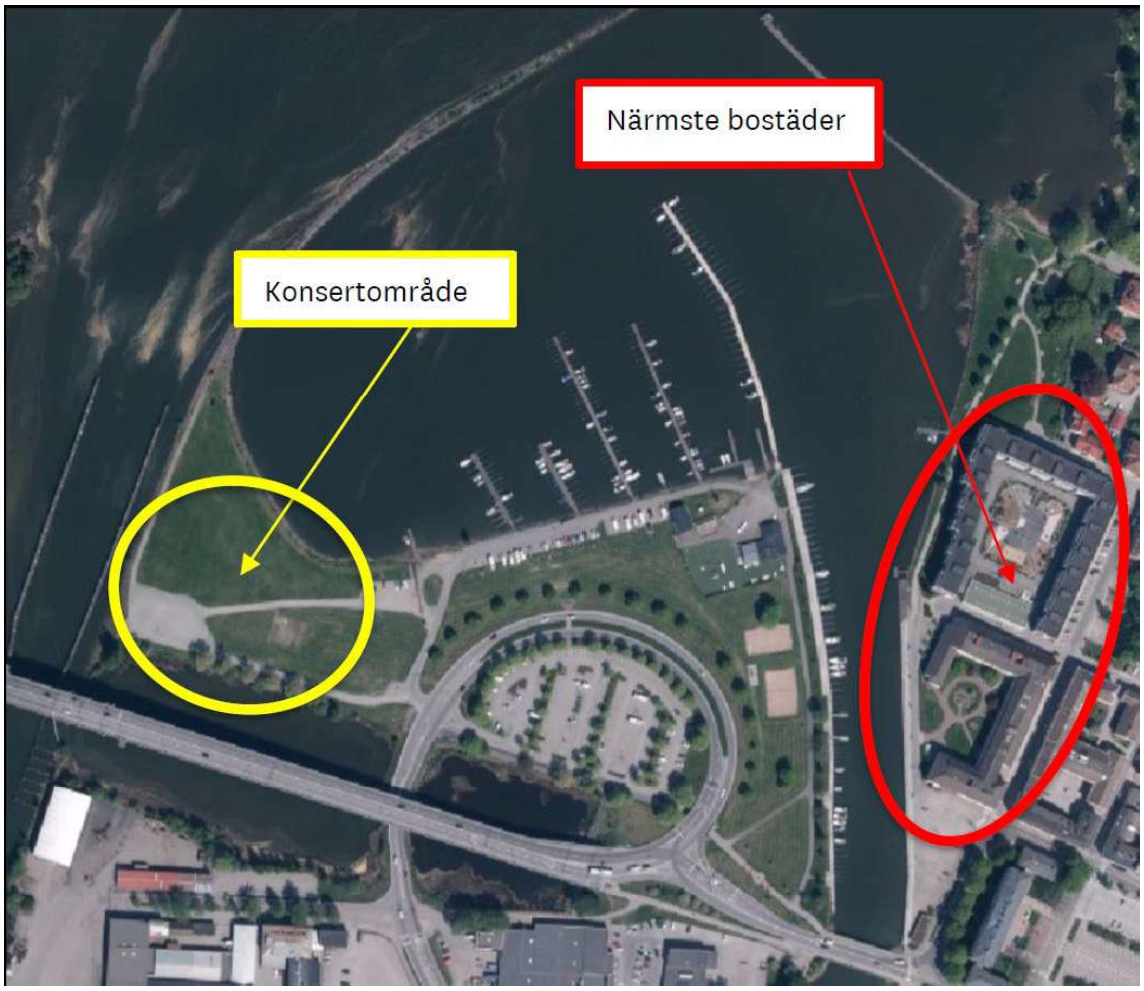
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Området ligger i direkt anslutning till Vassbottenleden och Trafikkanalen vilka utgör källor för trafikbuller. Inom området föreslås inte några bullerkänsliga verksamheter. Någon bullerutredning av trafikbuller har inte tagits fram då det bedöms onödigt för det marken avses användas till.

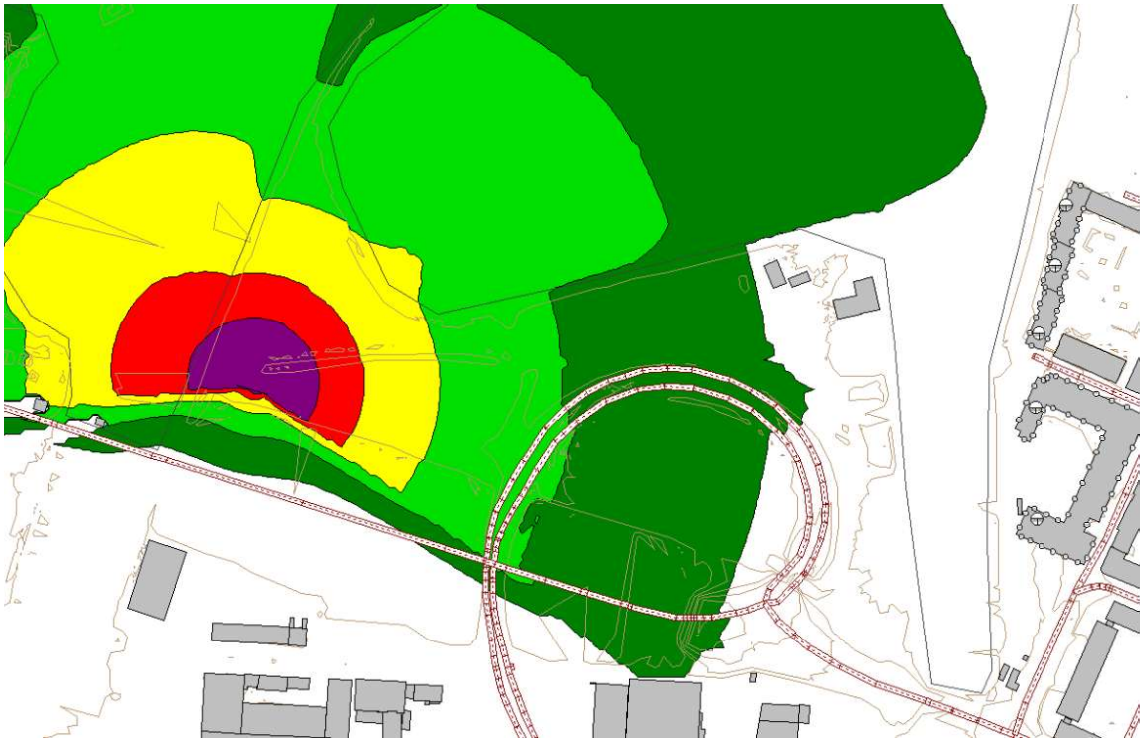
Buller från planområdet

Inom evenemangsområdet spelas musik i samband med evenemang några gånger per år. En bullerutredning har tagits fram för att visa hur detta påverkar de närmaste bostäderna.



Evenemangsområdet markerat med gult och bostäderna med rött.

Risken för att ljudnivåerna inomhus i närliggande bostäder överskrids bedöms utifrån antagandet att ljudnivån i publikområdet framför scenen når de högsta tillåtna nivåerna, vilket är 97 dB ekvivalent och 110 dB maximalt då arrangemanget har besökare under 13 år. Beräkningarna visar att ljudnivåerna vid bostädernas fasader i detta scenario uppgår till cirka 38 dBA ekvivalent ljudnivå och 51 dBA LAFmax som mest.



Bullerspridningskarta Ekvivalent ljudnivå (LAeq). LAeq uppgår som mest till 38 dBA vid bostadsfasaderna.

Bullerspridningskarta Maximal ljudnivå (LAFmax). LAFmax uppgår som högst till 51 dBA vid bostadsfasaderna.

Då en normal fasadisolering brukar dämpa ljud med 25 till 35 dBA bedöms att folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) om 25 dBA LAeq och 45 dBA LAFmax inomhus innehålls med god marginal.

Risk för olyckor

Identifierade riskkällor består av de rekommenderade sekundära vägarna för transport av farligt gods, Dalbobron och Vassbottenleden, farleden Trafikkanalen samt planerad sjömack med bränslecistern inom planområdet.

Risknivåerna bedöms som låga och acceptabla avseende transporterna förbi planområdet framför allt på grund av att antal transporter som identifierats bedöms vara relativt få. Risknivåerna från drivmedelshanteringen inom planområdet bedöms också som acceptabla förutsatt att skyddsavstånd hålls till känslig markanvändning. Förutsatt att föreslagna åtgärder inarbetas i planen, bedöms de identifierade olycksriskerna hanteras på ett tillfredställande sätt och risken för människors hälsa och säkerhet avseende tekniska olycksrisker bedöms som acceptabelt låga.

Utredningen föreslår följande riskreducerande åtgärder:

- Bebyggelsefritt avstånd om 20 meter bör upprätthållas mellan kvartersmark för centrumändamål och Vassbottenledens vägkant.
- Fasader utförs obrännbara eller som lägst i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Fönster utförs som lägst i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Dörrar utförs i lägst brandteknisk klass EI 30-C. Gäller fasader/fönster/dörrar som vetter mot Vassbottenleden inom ett avstånd på 30 meter från vägkant.
- Utrymningsmöjlighet bör finnas på skyddad sida i riktning bort från Vassbottenleden. Gäller bebyggelse inom 30 meter från vägkant.
- För markanvändning evenemang, R, bör planen reglera ett skyddsavstånd på 25 meter från närmsta bränslecistern, som då får ha en volym om maximalt 10 m^3. Mellan bränslecistern och evenemangsområdet behöver finnas en brandteknisk avskiljning motsvarande EI 60 eller högre.
- Ställplatser för husbilar bör placeras minst 20 meter från strandkanten mot Trafikkanalen, 50 meter från lossningsplatsen för tankbilar till bränslecistern samt 25 meter från mätarskåp på sjömacken.
- Båtplatser för övernattning bör placeras 25 meter från mätarskåp på sjömacken, övriga båtplatser utan övernattning placeras 12 meter från mätarskåpen.

Erforderliga säkerhetsavstånd är så långt möjligt inarbetade i detaljplanen och bestämmelser har lagts till gällande fasader och utrymningsvägar mot Vassbottenleden.

Risk för översvämning

Norra Sanden ligger inom ett område som kommer bli översvämmat i händelse av att Vänern stiger. Marken ligger på en ungefärlig höjd på + 46. Detaljplanen föreslår inte några bostäder eller annars samhällsviktiga funktioner. Området Norra Sanden och den utveckling som föreslås i detaljplanen bedöms utgöra Övrig bebyggelse i kommunens ”Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov” och ska då anpassas till översvämningsrisken för 200-årsnivån vilket innebär att Vänern stiger till nivån + 47,2.

För att skydda byggnadsvärden finns planbestämmelser i plankartan.

Övrig bebyggelse/anläggningar:				
Typ av bebyggelse/anläggning	**Översvämning från sjöar & vattendrag**			**Skyfall**
	Tillfartsväg	**Funktion**	**Byggnad/anläggning**	
Ny sammanhållen bebyggelse på tidigare oexploaterad mark	Högsta beräknade nivå (-20 cm)	Högsta beräknade nivå	Högsta beräknade nivå	100-års
Ny typ av bebyggelse eller anläggning på tidigare bebyggd mark: Permanentbostäder, Dagligvaruhandel	Högsta beräknade nivå (-20 cm)	Högsta beräknade nivå	Högsta beräknade nivå	100-års
Ny typ av bebyggelse eller anläggning på tidigare bebyggd mark: Övrig bebyggelse	200-årsnivå (-20 cm)	200-årsnivå	200-årsnivå	100-års
Utveckling av befintlig bebyggelse eller anläggning	200-årsnivå (-20 cm)	200-årsnivå	200-årsnivå	100-års
Enstaka byggnad eller anläggning	200-årsnivå (-20 cm)	200-årsnivå	200-årsnivå	100-års

Tabellen är från kommunens ”Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov”.

Risk för erosion

Strandkanterna är försedda med stenskoning och hela utfyllnaden som ön består av har stängts in med sprängsten vilken skyddar området från erosion.

Risk för skred

Risken för skred är låg. Den geotekniska utredningen anger att rekommenderad säkerhetsnivå kan uppnås överallt utom mot Trafikkanalen där det rekommenderas att marken ska lämnas obelastad. För detta finns planbestämmelse i plankartan.

Risk för ras

Området är plant och det finns inte något berg i dagen. Kommunen bedömer att det inte är någon risk för blocknedfall inom eller i anslutning till området.

Markförhållanden

Geoteknik

Norra Sanden har längre tillbaka varit låglänt naturområde. Under slutet av 1960- och början av 1970-talet utfördes dels en muddring för småbåtshamnen och dels en utfyllnad av området.

Structor Mark Göteborg AB har genomfört mer detaljerade geotekniska undersökningar, daterade 2016-12-23 och reviderade 2017-03-27 och 2017-07-07, i syfte att säkerställa markens lämplighet för avsett ändamål. Marklutningarna inom områdena är mycket små. Marknivån för Norra Sanden varierar mellan +46 och +47.

Utfyllnadsmassorna har varierande sammansättning och består dels av muddermassor från småbåtshamnen och dels sprängsten från kommunens olika VA-arbeten. Utfyllnadsmassorna har vallats in med sprängsten. Vågbrytaren tillkom under senare delen av 1980-talet. I nu utförda (ytliga) undersökningar har sand och silt med inslag av sten, silt, grus, mulljord och tegelrester konstaterats. Friktionsjorden som följer har en varierande sammansättning och bedöms bestå av siltig sand/ sandig silt med varierande lagringstäthet. Den sammanlagda tjockleken hos fyllning och friktionsjord uppgår till cirka 9 till 11 meter och följs av ett mäktigt lerlager. Leran som följer är normalkonsoliderad med en mäktighet överstigande 20 meter, sonderingar har avbrutits på cirka 30 meters djup utan att stopp erhållits.

Bottengeometrin i viken strax norr om båthamnen och Gamla hamnkanalen har lodats i ett antal sektioner. Vattendjupet inne i viken varierar från 1,8 till 3 meter. I Gamla Hamnkanalen är det djupare och varierar från 4 till lite drygt 5 meter.

När det gäller sättningsförhållandena inom Norra Sanden har fyllning lagts ut med varierande tjocklek och sammansättning. Fyllningen har medfört att belastningen på leran har ökat avsevärt. Utförda kompressionsförsök visar tillsammans med utvärderade CPT-sonderingar att leran inom Norra Sanden är normalkonsoliderad. Överkonsolideringsgraden (OCR) minskar från ca 1,3 i de ytliga lerlagren till ca 1,0 mot djupet. Normalt anses att risk för krypsättningar finns när OCR < 1,25. Sättningar pågår sannolikt i de djupare lerlagren och redan vid små tillskottsspänningar finns risk att stora sättningar utbildas över lång tid.

Beräkningar av stabiliteten för Sanden har utförts mot Trafikkanalen, utmed vågbrytaren i norr, mot småbåtshamnen och mot gamla hamnkanalen. Eftersom variation av mark- och bottennivåer är liten har beräkningar utförts där bottennivån i respektive vattenområde är som djupast. Mot söder, vid området kring Dalbobron, är vattendjupet grunt och någon beräkning anses därmed inte nödvändig. Av beräkningarna framgår att rekommenderad säkerhetsnivå uppnås i samtliga sektioner med undantag av nya trafikkanalen. För att uppnå den rekommenderade säkerhetsfaktorn ska en ca 10 m bred zon närmast nya trafikkanalen lämnas obelastad. I övrigt begränsas ytlasten till 13 kPa.

Kompletterande stabilitetsberäkningar för vågbrytaren har gjorts med en tillskottsbelastning på 13 kPa och vattendjup 3,5 meter i hamnbassängen. Beräkningarna visar att släntstabiliteten är tillfredsställande både för nuvarande och planerade förhållanden.

Markmiljö

Structor Miljö Väst AB har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet Norra Sanden. Denna undersökning har utförts med syfte att påvisa eventuella markföroreningar som kan kräva avhjälpande för att området ska kunna anses vara lämpligt för planerat ändamål. Provtagningar utfördes 2016 av Geogruppen AB. Totalt 12 skruvborrningar genomfördes och prov uttogs på urskiljbara jordlager eller varje meter där jordlagret var det samma. Totalt analyserades 9 prover på fyllnadsmassorna. Analyserna riktades mot de prover där föroreningsindikationer fanns. Nedan visar de blå markeringarna provtagningspunkterna.

Uppmätta föroreningshalter i jord har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden vid känslig markanvändning (KM, exempelvis bostäder) där barn och vuxna vistas heltid och livstid samt mindre känslig markanvändning (MKM) där människor vistas tillfälligt (t.ex. handel, kontor). Aktuellt planområde med allmän plats, evenemangsverksamhet etc. bedöms bäst motsvara Naturvårdsverkets antaganden för MKM med tillfällig vistelse. Resultatet visar att spår av framför allt tjärämnen (PAH) påträffas i de flesta proverna. Halterna överskrider KM men är, undantaget ett prov, lägre än MKM.

Sammanvägd riskbedömning avseende markföroreningar:

De massor som tidigare använts för utfyllnad inom Norra Sanden är lätt förorenade med främst PAH, vilket är vanligt förekommande i denna typ av fyllnadsmassor. Några hälsorisker bedöms inte finnas idag eller vid planerad användning av området (allmän plats, föreningsverksamhet och dylikt) där barn och vuxna vistas tillfälligt. Förekomsten av markföroreningar bedöms således inte begränsa planerad användning. Området be-

döms, vad gäller markföroreningar, vara lämpligt för planerat ändamål. Vid ett eventuellt anordnande av lekplats behöver de ytliga marklagren bytas ut mot rena massor. För detta finns bestämmelse i plankartan.

Översiktlig sediment- och ytvattenprovtagning

Deka Enviro AB har utfört en översiktlig provtagning på sediment och ytvatten i Gamla Hamnkanalen och i småbåtshamnen. Rapporten är daterad 2023-01-19. Provtagningen genomfördes under hösten 2022 och omfattade för det nu aktuella planområdet provtagning av sediment i sju punkter och av ytvatten i tre punkter.

Gällande provtagning av ytvattnet underskrider samtliga parametrar rikt-/jämförvärden och ett flertal underskrider även laboratoriets rapporteringsgräns.

Sedimentprovtagningen visar att det finns föroreningar om PAH och PCB i mycket höga halter i de provpunkter som ligger i Gamla Hamnkanalen medan det inne i småbåtshamnen är betydligt bättre förhållanden.

Området ligger nära en pumpstation för kommunalt avlopp och bräddning av avloppsvatten kan ske ut i Gamla Hamnkanalen. Flera dagvattenledningar mynnar ut i vattnet på båda sidor om kanalen vilket snabbt kan ge dålig badvattenkvalité. Med anledning av föroreningsrisker och kända föroreningar i sedimentet är området inte lämpligt för bad direkt i kanalvattnet. Om muddring eller omfattande arbeten i kanalbottnen ska utföras bör detta föregås av provtagning avseende föroreningar. Arbeten i vatten kräver anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån i området följer i stort Vänerns vattenyta och ligger runt +44,5, vilket är omkring 1,5 meter under marknivån.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register Fornsök finns en fartygs- / båtlämning på en plats i vattnet där ett fartyg förliste år 1861. På platsen finns idag båtplatser och då området redan är ianspråktaget anses inte någon arkeologisk undersökning behövas.

Teknik

Kommunen ansvarar för den tekniska infrastrukturen, med undantag av el och eventuell framtida fjärrvärme, i planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för vatten, avlopp, dagvatten och vägar i området.

Kommunen är fastighetsägare för hela planområdet och ansvarar därmed för utbyggnad även inom kvartersmarken.

Service

Planområdet ligger centralt i Vänersborg och både offentlig och kommersiell service finns att tillgå i staden. Norra Sanden är av stor betydelse för Vänersborg som evenemangsområde och ett av stadens vardagsrum samtidigt som läget vid Vänern attraherar besökare. Syftet med detaljplanen är att tillföra mer service till invånare och besökare, dels i form av faciliteter för gästhamn och ställplatser och dels på sikt restaurang- eller caféverksamhet.

Trafik

Planområdet nås från Vassbottenleden och i området finns allmän gata.

Fysisk miljö

Användning

Det finns behov av en ny plats för den båtburna besöksnäringen, en gästhamn. Kommunen har utrett bästa placering av en gästhamn med service med slutsatsen att det är lämpligt att placera detta på Norra Sanden som ligger i direkt anslutning till Vänern. Kommunens avsikt är att anlita en arrendator för att driva gästhamnen med service. För att ge en bärkraftig verksamhet behöver det finnas möjlighet att även hyra ut ställplatser inom verksamheten. För att möjliggöra för kommunen att arrendera ut verksamheten krävs att det inte är allmän plats i detaljplanen. Detaljplanen behöver därför innehålla kvartersmark för småbåtshamn, ställplatser och centrum (service, handel och restaurang). Området för ställplatser kombineras med användningen evenemangsområde. Ställplatserna kommer inte att kunna utnyttjas när det är evenemang och detta kommer styras i arrendeavtalet med den utsedde arrendatorn. Allmänheten kommer kunna röra sig fritt längs strandlinjen i hela planområdet. Avsikten är att anlägga längsgående bryggor och iordningställa vågbrytaren för att inbjuda till promenader med vattenkontakt. För att anlägga bryggor krävs anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.

Gestaltning

Området behöver gestaltas på ett sätt som håller samman området och inte som idag att det tydligt är två olika delar. I den östra delen finns bebyggelse och anläggningar som visar på och i viss mån inbjuder till, mänsklig närvaro medan det i den västra delen är en stor tom yta som bara befolkas vid enstaka tillfällen på året.

Den stora, obebyggda ytan är viktig för att kunna anordna festivaler och liknande aktiviteter centralt i Vänersborg men den behöver användas även resterande del av tiden. För att aktivera denna yta planerar kommunen för ställplatser som inte kräver att området bebyggs i större omfattning. Ett servicehus för sanitetsbehoven behövs och det kan placeras i yttre kanten av området. Vidare kommer viss markbeläggning att erfordras för att husbilarna ska kunna köras in på området och ställas upp utan att det blir för lerigt. Markbeläggningen ska utföras så att det även blir trevligt och funktionellt vid festivaltillfällena. Detta kan till exempel göras med armerat gräs eller liknande metoder.

Piren föreslås iordningställas så att den går att promenera på för att skapa en målpunkt i den delen. Ett trevligt inslag skulle vara sittplatser på den yttre delen och en information om Sandens tillkomst och vad man kan se ut över Vänern.

Den östra delen avses gestaltas med bebyggelse för gästhamnsservice, vattenanknuten föreningsverksamhet, restaurang och mindre handel. Byggnaderna kommer till största delen vara av enklare karaktär på grund av att området kan bli översvämmat om Vänern stiger. Bebyggelse på den yttre, större byggrätten behöver utformas så att den inte tar skada av stigande vatten. Detta kan göras genom att höja upp den så att marken under kan användas för förråd för till exempel jollar och kanoter. Den upphöjda byggnaden, kanske med en veranda, skulle få en fantastisk utsikt över småbåtshamnen ut mot Vänern.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Trygghetsanalys

Under 2020 - 2021 gjordes en trygghetsanalys för centrum och Sanden i Vänersborg med hjälp av stiftelsen Tryggare Sverige. Fokus för Trygghetsanalysen ligger på säkerhet och trygghet kopplat till brott och ordningsstörningar. Med säkerhet menas den *faktiska risken att utsättas för brott och ordningsstörningar*, medan trygghet handlar om *individens upplevelse av sin egen säkerhet.*

Inom arbetet med trygghetsanalysen gjordes bland annat intervjuer. Flera intervjuade betraktar Norra Sanden som en samlingsplats för ungdomar. Vissa menar att området har blivit ett tillhåll och man beskriver bland annat utmaningar med ungdomar som hoppar på båtar, förstör och smutsar ner. Några menar att kommunen förlorat kontrollen över Sanden och att där förekommer mycket häng och narkotika. En anledning till att ungdomarna dras till Sanden är att platsen ligger undanskymt och att tillräckligt liv och rörelse saknas i området, i synnerhet under perioden september till maj. Man efterlyser ökad rörelse och fler aktiviteter för vuxna samt fler evenemang året runt på Sanden.

Grundförutsättningen för trygghet är att det offentliga rummet befolkas av människor i så stor utsträckning som möjligt. Detta skapar en naturlig övervakning av det fysiska rummet. För att människor ska vilja vara i de offentliga rummen krävs att de utformas på ett tilltalande sätt. De åtta aspekterna i Stiftelsen Tryggare Sveriges modell bidrar tillsammans och var och en för sig till att en plats upplevs som säker, trygg och välkomnande av olika individer.

Stiftelsen Tryggare Sveriges modell över aspekter som påverkar tryggheten utifrån den fysiska miljön.

Norra Sanden upplevs som oplanerad med en indirekt konflikt mellan olika användningsområden, så som båtliv, bad, idrott och camping, utan att något av dessa användningsområden tagits till vara fullt ut. Området saknar en klar identitet, ett uttalat användningsområde. De funktioner som området erbjuder i form av båtplatser, båtuppställningsplaster, parkering för husbilar, (tillfällig) badplats samt volleybollplaner samspelar inte med varandra på ett bra sätt. Förutom båtverksamheten, som i sig är anonym och inte bidrar till ökad närvaro av människor, kommer inte de andra funktionerna till sin rätt. Funktioner eller aktiviteter som genererar naturliga flöden (så som en motionsslinga eller planerade motionspass) saknas helt.

På Norra Sanden har bara ett stråk godtagbar belysning, medan den övriga delen av området saknar belysning helt.

Trygghetsanalysen föreslår följande åtgärder för Norra Sanden.

Belysning: Belys större delar av Norra Sanden för att stimulera flöden av människor även kvällstid.

Tydlighet: Förtydliga hur Norra Sanden ska användas och skapa stråk som ger området ett sammanhang samt förtydliga avgränsningarna mellan privat och offentlig mark i anslutning till Båtklubbens lokaler.

Mix av funktioner: Tillskapa fler kvällsöppna funktioner för att attrahera fler människor att använda det offentliga rummet samt säkerställer att ytan omvandlas till en levande och attraktiv plats som erbjuder en mix av funktioner för att attrahera olika typer av människor, såväl dag- som kvällstid.

Skalskydd: Säkerställ att tillgänglighetsbegränsningarna i form av staket och betongsuggor uppfyller sitt ändamål.

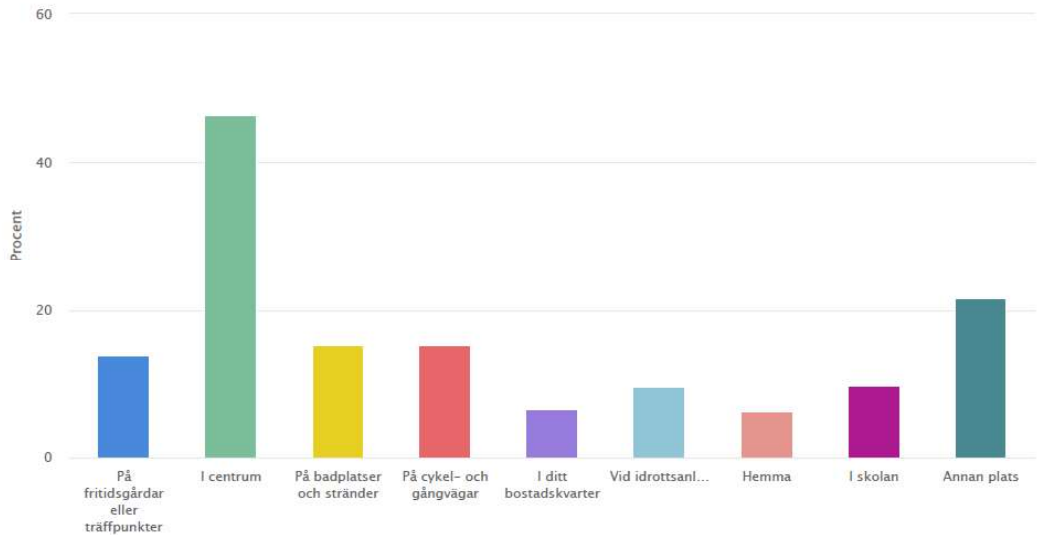
Gestaltning: Förtydliga de olika användningsområdenas identitet och tillskapa en tydligare och mer naturlig koppling mellan dem och fastlandet genom identitetsskapande detaljer och historiska element.

Enkäter till ungdomar

Under 2022 genomförde Kultur och fritidsförvaltningen dels en ungdomsenkät och dels en enkät som heter Schools in 2022. De flesta som besvarade Ungdomsenkäten var 14-19 år (högstadieelever) medan Schools In gick ut till elever i årskurs 7. Båda enkäterna visar tydligt på att det viktigaste att göra på fritiden är att hänga med kompisar i en trygg miljö med aktiviteter för alla. En av frågorna från Schools in 2022 var ”Vad gör en samlingsplats bra för dig?” I svaren utmärker sig att på en bra samlingsplats träffar man sina vänner och det finns något kul att göra.

Ordmoln sammanställt utifrån svaren på frågan ”Vad gör en samlingsplats bra för dig?”

En annan fråga som ställdes var På vilka platser känner du dig minst trygg? I svaren på denna fråga är det övervägande otryggt i centrala Vänersborg.



Barnkonsekvensanalys (BKA)

En barnkonsekvensanalys görs för att säkerställa barnens rättigheter i samhällsplaneringen. Den utgår från fem områden vilka analyseras utifrån nuläge samt förutsättningar och möjligheter. Denna barnkonsekvensanalys beskriver följande teman:

- Sammanhållen stad
- Barnvänliga miljöer/platser
- Vardagsliv
- Identitet
- Trygghet

Sammanhållen stad

I denna kategori ingår gång- och cykelvänliga stråk för barn mellan viktiga målpunkter, kollektivtrafik och väg till hållplats samt fysiska och mentala barriärer.

Nuläge: För de som deltar i Segelsällskapets ungdomsverksamheter är föreningslokalen en målpunkt. Båtplatserna utgör en målpunkt även om den kanske inte främst är för barn och unga. Vattnet utgör en målpunkt främst för ungdomar i övre tonåren för bad i Gamla Hamnkanalen då det finns bryggor (och båtar) att hoppa från trots att det är olämpligt. Utmed Gamla Hamnkanalen finns en gång- och cykelväg fram till föreningslokalen. Därefter mot väster, är den asfalterade ytan dedikerad för biltrafik. Man kan gå över gräsytan för att nå den västra delen av planområdet. För att nå kollektivtrafiken behöver man korsa över Vassbottenleden eller Residensbron. Båda är trafikerade huvudvägar in mot staden. Vassbottenleden är en fysisk barriär mot omgivningen.

Förutsättningar och möjligheter: Detaljplanen innehåller inte någon förändring när det gäller fysisk koppling till övriga staden. Dock kommer det att förbättras genom att kommunen ska anlägga en gång- och cykelväg under Dalbobron för att koppla ihop den norra delen av Sanden med den södra delen, där hållplatser för kollektivtrafiken finns. Detta möjliggörs genom angränsande detaljplanen för Södra Sanden där gatumarken breddas för att skapa utrymme för en gång- och cykelväg. Utbyggnaden kan ske då Norra Sanden aktiveras så att behovet och därmed nyttan blir större.

Barnvänliga miljöer och platser

De barnvänliga miljöerna/platserna hanterar frågeställningar såsom variation i upplevelsevärden, anlagda lekmiljöer, oprogrammerade lekmiljöer, bullerfria miljöer samt bra luft och sol/skugga.

Nuläge: Området är i stort sett en stor gräsyta som visserligen kan användas för lek men som inte ger några större upplevelsevärden eller skugga, det finns inget som bjuder in de mindre barnen till området. Det finns en plan för beachvolleyboll vilken främst används av äldre ungdomar. Parken ligger direkt intill Vassbottenleden med trafik och buller.

Förutsättningar och möjligheter: Genom att området görs om med ordnad verksamhet i form av gästhamn och ställplatser med service skapas ett område med mer rörelse och bättre möjligheter att få till lekutrustning, intressanta platser vid vattnet och trevlig strandpromenad ut på piren. Dessa åtgärder kan ge en intressantare omgivning för barn och unga. Genom att anlägga en lägre avgränsning längs Vassbottenleden kommer parkmarken upplevas mer som ett rum separerat från vägen.

Vardagsliv

I den här kategorin berörs vardagsaktiviteter som säkra vägar till bostad/skola/fritidsaktiviteter och närhet – gångavstånd till lekmiljöer och upplevelsevärden.

Nuläge: Det finns inte bostäder eller skolor i området, det är ingen som har skolväg genom området. Båtanknutna fritidsaktiviteter sker främst på sommarhalvåret vid föreningslokalen och båtplatserna.

Förutsättningar och möjligheter: Genom detaljplanen kommer det bli större krav på att det finns ”något att göra” på Norra Sanden. Det finns därför bra förutsättningar för att området kommer möbleras med mer aktiviteter såsom lek och matupplevelser.

Identitet

Här hanteras identitetsskapande värden, historia, rykte /status, medskapande av platsen samt integration.

Nuläge: Området har ett rykte som otryggt med stök och droghantering. Den historia som finns på platsen är begränsad till samtidens festivaler då det är ett område som skapades under mitten av 1900-talet genom utfyllnad och egentligen aldrig haft annan bebyggelse än nuvarande föreningslokal och magasin.

Förutsättningar och möjligheter: Genom att området utökas med en varierande verksamhet kommer det med tiden att skapas en identitet för området. Högst troligt kommer området att identifieras med båtar, vatten och sommar, men också med god mat och trevlig miljö som en naturlig del av stadskärnan.

Trygghet

Här berörs hur tryggt planområdet är för barn och ungdomar.

Nuläge: Området upplevs som otryggt med stölder, stök och droghandel på kvällar och nätter. Det är en farlig aktivitet att bada i Gamla Hamnkanalen till exempel genom att hoppa från Residensbron.

Förutsättningar och möjligheter: Genom att skapa ställplatser för husbilar och en gästhamn kommer fler människor (vuxna) att finnas i området dygnet runt vilket kommer ge en minskad dragningskraft gällande kriminalitet och förstörelse. Den föreslagna bassängen i Gamla Hamnkanalen kommer inbjuda till att bada där och då blir det en tryggare badplats både utifrån att badande inte är i anslutning till bil- eller båttrafik och inte heller riskerar komma i kontakt med förorenade bottensediment.

Mellankommunala intressen

Fyrstads Flygplats ligger 6 km fågelvägen, sydöst om planområdet. Planområdet ligger utanför flygplatsens kontrollzon och framtida bebyggelse är låg och kommer inte störa flyget eller dess navigerings- och kommunikationsanläggningar.

I Vänern finns flera gästhamnar som tillsammans bildar en infrastruktur för det båtburna friluftslivet. I Vänersborg har vi en gästhamn som ligger i Vassbotten, innanför järnvägsbron i förhållande till Vänern. Det är denna gästhamn som avses flyttas inom Vänersborgs stad för att ge ett läge i direkt anslutning till Vänern. Detta bedöms inte påverka övriga gästhamnar i Vänern på ett negativt sätt.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gata. Motiveras av att det finns ett allmänt behov av gata. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Park. Motiveras av att området ligger längs vattnet och är en del i en längre strandpromenad samt att det är en befintlig parkyta. Lagstöd: 2 kap 7 § PBL.

Största byggnadsarea är 400 m^2 inom användningsområdet, area$_1$. Motiveras av att inte flexibiliteten på området ska byggas bort. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Högsta nockhöjd är 7,0 meter, höjd$_1$. Motivet är att bebyggelsen ska underordna sig bebyggelsen i stadens kvarter på motsatt sida om Gamla Hamnkanalen. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Byggnad får inte placeras inom egenskapsområdet, plac$_1$. Bestämmelsen motiveras av att marken inte får belastas med hänsyn till geoteknik. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Maximal ytlast är 13 kPa, skydd$_1$. Motiveras av att marken kommer genomgå större sättningar om den belastas med större tyngd enligt geoteknisk utredning. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Maximal ytlast är 0 kPa, skydd$_2$. Bestämmelsen motiveras av att marken inte får belastas med hänsyn till de geotekniska förhållandena. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Vid anordnande av lekplats ska det ytliga marklagret bytas ut mot rena massor, skydd$_3$. Motivet är att mindre barn inte ska komma i kontakt med skadliga ämnen. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Strandskyddet är upphävt. Motivet till att strandskyddet ska fortsätta vara upphävt är att det är samma användning som i tidigare detaljplan där strandskyddet upphävdes. Lagstöd: 4 kap 17a § PBL.

Kvartersmark

Evenemangsområde. Motivet är att platsen är mycket viktig för staden med sina öppna, stora ytor. Vänersborg är en evenemangsstad med flera årligen återkommande evenemang som det inte finns någon annan bra plats för. Lagstöd: 2 kap 7 § PBL.

Ställplatser. Motiveras av att det finns behov av ställplatser centralt i Vänersborg. Detta anses gynna centrumhandeln, öka tryggheten genom att ge liv och rörelse till området samt tillmötesgå önskemål om service från det bilburna friluftslivet. Lagstöd: 2 kap 7 § PBL.

Parkering. Motivet är att skapa en flexibilitet för placeringen av parkering för båttrailers och bussar. Båttrailers behöver en plats där de kan stå medan ägaren är ute med sin båt ibland över dagen och ibland på längre turer. I Vänersborg finns annars inte någon bra plats för turistbussar att parkera centralt medan resenärerna besöker centrum. Lagstöd: 2 kap 7 § PBL.

Centrum. Användningen motiveras av att syftet med planen är att aktivera planområdet med till exempel restaurang, handel och service till båt- och bilburen besöksnäring såväl som för lokalbefolkningen. Lagstöd: 2 kap 7 § PBL.

Småbåtshamn. Den befintliga småbåtshamnen behöver, på land, säkerställas genom kvartersmark då det finns behov av att flytta gästhamnsfunktionen hit. Kommunen anser att Norra Sanden är den mest lämpliga platsen för en gästhamn i Vänersborg. Kommunen äger området och har för avsikt att arrendera ut gästhamnsverksamheten till en aktör som kan driva verksamheten. En småbåtshamn gynnar det vattenanknutna friluftslivet och ger liv och rörelse till området. Lagstöd: 2 kap 7 § PBL.

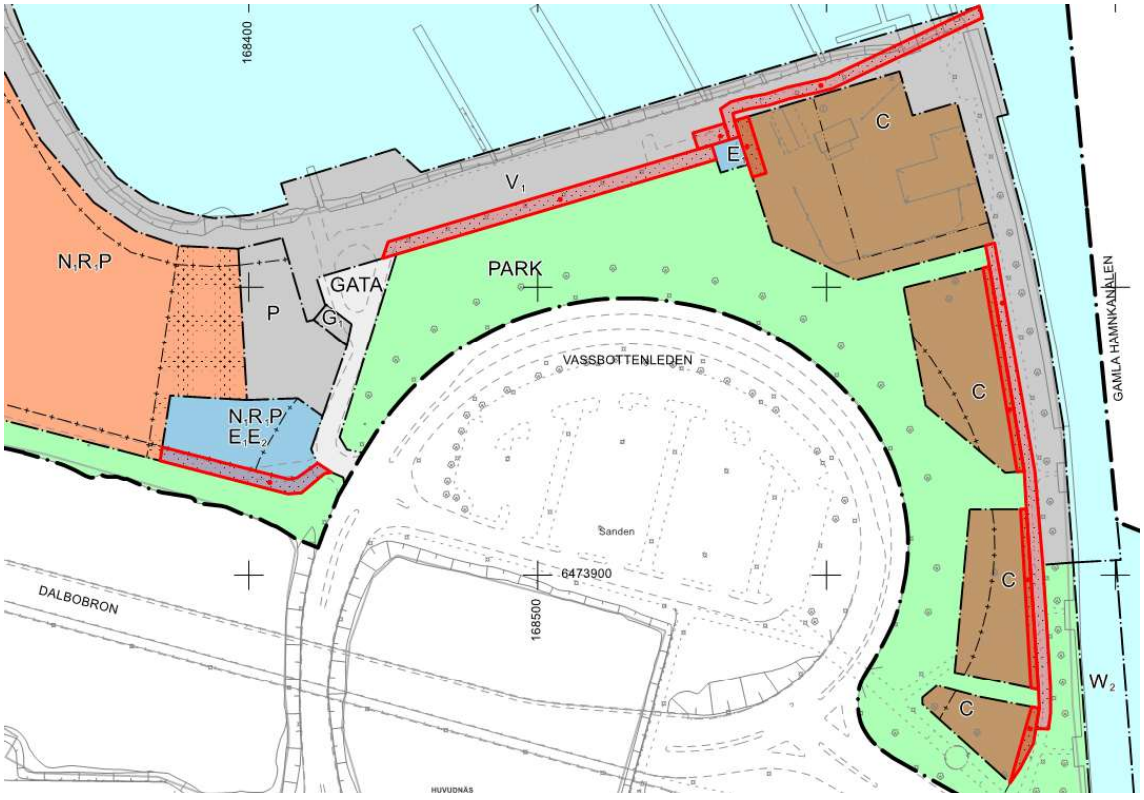
Lagring och omlastning av drivmedel. Motivet är att avsätta en plats för bränsletankar som ska sammankopplas med sjömacken för att skapa tankningsfunktion som service till båtlivet. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Transformatorstation. Motivet är behovet av elförsörjning. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Pumpstation. Motivet är behovet av att avloppssystemet byggs ut inom området och för detta krävs en pumpstation. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Vid anordnande av lekplats ska det ytliga marklagret bytas ut mot rena massor gäller för all kvartersmark. Motivet är att mindre barn inte ska komma i kontakt med skadliga ämnen. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Marken får inte förses med byggnad, prickmark. Området invid transformatorstationen markeras med prickmark för att det behövs ett visst manöverutrymme runt anläggningen och övrig rödmarkerad mark är områden för underjordiska ledningar vilka förtydligas genom prickmark. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.



Marken får endast förses med enklare eller flyttbara byggnader, $ö_1$. Motivet är att skydda bebyggelsevärden i händelse av översvämning. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Marken får endast förses med tekniska anläggningar och komplement till ställplatser och evenemang, $ö_2$. Motivet är att det finns behov av utbyggnad av infrastrukturen för service, va och el på Sanden. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Högsta nockhöjd är i <kartan angivet> meter, h_1. Bestämmelsen motiveras av behovet av att byggnaderna ska underordna sig bebyggelsen i stadens kvarter på motsatt sida om Gamla Hamnkanalen. Den norra byggrätten tillåter en högre höjd för att möjliggöra en översvämningstryggad byggnad med utrymme för många funktioner. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u_1. Motivet är att säkra plats för ledningar i marken. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +47,2 (RH 2000) inte skadar byggnaden, m_1. Motivet är att skydda bebyggelsevärden i händelse av översvämning. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Minsta takvinkel är 14 grader, o_1. Motivet är att främja småskalighet och sjöbodsmotivet. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Synlig mur får inte uppföras i en höjd som överstiger 0,5 meter, f_1. Motivet är att det inte ska bildas en avhållande känsla utan att det till exempel ska kunna döljas en eventuell hög sockel med planteringskärl och sittplatser. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig, b_1. Motiveras av att dagvatten ska kunna infiltreras samt att området ska vara behagligt för besökare till evenemangen trots att ytor behöver vara körbara för husbilar och andra fordon. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Maximal ytlast är 13 kPa, b_3. Motiveras av att marken kommer genomgå större sättningar om den belastas med större tyngd enligt geoteknisk utredning. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m^2 inom användningsområdet, e_1. Motiveras av att hålla nere storleken på byggnaderna tillsammans med bestämmelsen för nockhöjd. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, a_3. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för kommunen att säkerställa att bestämmelsen b_1: Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig, efterlevs. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Marken får endast förses med komplement till ställplatser och evenemang, korsmark. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Strandskyddet är upphävt, a_1. Motiven till att upphäva strandskyddet i västra delen av planområdet är övergripande för att kunna utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området (miljöbalken 7 kap 18 c§ punkt 4). Den pågående verksamheten utgörs av småbåtshamnen, föreningsverksamhet och evenemang. Lagstöd: 4 kap 17 § PBL.

Särskilda skäl per område

Nedan redovisas vilka särskilda skäl som motiverar att strandskyddet upphävs kopplat till användningsbestämmelserna i planförslaget.

För användningarna Teknisk anläggning är de särskilda skälen 4 och 5 motiv till att strandskyddet upphävs.

För användningen Drivmedel är de särskilda skälen 3, 4 och 5 motiv till att strandskyddet upphävs.

För användningarna Ställplatser och Parkering är det särskilda skälet 4 motiv till att strandskyddet upphävs. Det är stora samordningsfördelar att placera ställplatser i anslutning till gästhamnen då de har behov av liknande infrastruktur och service. De behöver även vara centralt i staden.

För användningen Evenemangsområde är det särskilda skälet 5 motiv till att strandskyddet upphävs.

Byggnader inom ett avstånd på 30 meter från Vassbottenleden ska ha fasader i lägst brandteknisk klass EI30, b_2. Motiveras av att det på Vassbottenleden går transporter med farligt gods och är enligt förslag i riskutredningen. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns i plankartan. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Byggnader inom ett avstånd på 30 meter från Vassbottenleden ska ha utrymningsvägar bort från leden, b_4. Motiveras av att det på Vassbottenleden går transporter med farligt gods och är enligt förslag i riskutredningen. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns i plankartan. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Vattenområde

Vattenområde, W. Motivet är att det i huvudsak ska vara ett öppet vatten, utan bryggor. Lagstöd: 2 kap. 2 och 3 §§ PBL.

Småbåtshamn, W_1. Motivet är att vattenområdet ska användas för båtplatser vid bryggor. Båtplatserna gynnar det vattenanknutna friluftslivet på Vänern genom att det finns säsongsplatser för kommunens invånare så väl som gästhamnsplatser för besökare.

Bad i bassäng, bryggor, W_2. Motivet är att möjliggöra för bad centralt i Vänersborg. Med anledning av föroreningar i sedimentet och närheten till båtar är Gamla Hamnkanalen inte lämplig för bad direkt i kanalvattnet. Genom att möjliggöra för en bassäng skyddas de badande från kontakt med sedimenten och båtarna.

Bro, W_3. Motiveras av att det är en befintlig bro. Lagstöd: 2 kap. 2 och 3 §§ PBL.

GENOMFÖRANDE

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen är skyldig att lösa in mark för allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Inom planområdet finns allmän plats för Gata och Park. Kommunen är redan idag ägare av marken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns inte några fastighetsindelningsbestämmelser så som till exempel tomtindelningar sedan tidigare.

Förändrad fastighetsindelning

Kvartersmark kan styckas av till enskilda fastigheter men då detaljplanen bland annat syftar till att tillhandahålla plats för stora stadsfester är det fördelaktigt om kommunen fortsätter äga hela planområdet.

Eventuell framtida fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare.

Rättigheter

Inom planområdet finns servitut för kraftledningar och för nätstation. Dessa avses vara kvar men om de behöver flyttas sker det genom Vattenfalls försorg men bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning finns på Södra Sanden men inte i direkt 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 ny bebyggelse anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut m.m. säkerställs.

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.

I detaljplanen avsätts en specifik plats för parkering. Den utgör en skyddszon till bränslecisternerna samtidigt som den avses användas för parkering för besökare till området som helhet. Det innebär att det inte behöver tillskapas parkeringsplatser i det antal som erfordras inom respektive användningsområde. Viktigt är dock att handikapplatser som behöver ligga inom 25 meter från entréer finns att tillgå. Parkering kan anordnas inom kvartersmark för småbåtshamn vilket kan vara lämpligt för kortare parkeringstider till exempel för att lasta i och ur mellan bil och båt eller om man ska besöka restaurang eller hamnkontor.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar, genom Samhällsbyggnadsförvaltningen, för att den allmänna platsen byggs ut. För detta krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige. I den nu aktuella detaljplanen finns allmän plats för gata och park. Parken är utbyggd medan gatan har fått ett större utrymme i detta förslag till detaljplan än vad som varit fallet tidigare. Området som helhet behöver förses med belysning.

Bedömningen är att gatan behöver byggas om i samband med att området tas i anspråk för ställplatser vilket bedöms ske inom två år från att detaljplanen fått laga kraft.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten 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.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Kommunen kommer få intäkter i samband med arrende för småbåtshamnen och ställplatserna. Handel och service i centrala Vänersborg kommer få ett större kundunderlag vilket kommer ge mer liv i stadskärnan.

Kostnaderna för de utredningar som gjorts inom planarbetet uppgår till 90 000 kr. Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen beräknas uppgå till omkring 200 000 kr.

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).

Inlösen

Kommunen äger hela planområdet varför det inte aktualiserar någon inlösen.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse om att gemensamhetsanläggning ska bildas men om det uppstår behov att inrätta en gemensamhetsanläggning sker det genom en lantmäteriförrättning. Exploatören är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen.

Drift allmän plats

Allmän plats kommer minskas ner till ytan varför driftkostnaderna för allmän plats i det skick den är idag minskar. Kostnaderna kan dock komma att öka om området ska ges en ökad standard genom bättre belysning och andra aktiverande inslag.

Kommunen kommer även fortsatt ha driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för park och gata. Sammantaget bedöms driften uppgå till 200 000 kr i 2025 års kostnadsläge. Kostnaderna fördelar sig på följande poster:

Gatan är knappt 20 meter lång. Utmed sträckan kommer belysningsstolpar finnas. Gatan ska skötas och underhållas året runt, vilket innebär att även snö- och halkbekämpning ska göras.

Parkmarken består av en cirka 19 000 kvadratmeter stor gräsyta. Gräsklippning beräknas ske en gång per vecka under växtsäsong och ytorna behöver städas och papperskorgar tömmas.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. 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

Exploateringsavtal

Detaljplanen föranleder inte något exploateringsavtal.

Markanvisning

Detaljplanen föregås inte av någon markanvisning.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd andra kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 1 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 2 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

Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och zink. Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljönämnd).

Biotopskyddsdispens krävs om allén påverkas, vilket den inte bedöms göra. Eventuella dispenser för biotopskydd hanteras av Länsstyrelsen.

Ansökan om vattenverksamhet krävs för alla arbeten i vatten och hanteras av Länsstyrelsen. Parallellt med planarbetet pågår framtagande av samrådshandlingar för tillstånd.

Anmälan av hantering av brandfarliga varor ska göras till räddningstjänsten.

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. Inom planområdet tillkommer kvartersmark för småbåtshamn, ställplatser, parkering och evenemangsområde.

Detaljplanen bedöms få positiva konsekvenser för kommunen.

Natur

Grönområde

Planområdet utgör till stora delar ett av stadens grönområden. Det är ett område som inte nyttjas till sin fulla potential i dagsläget då det anses vara otryggt och inte inbjuder till några större vardagsaktiviteter. I samband med festivaler och stora evenemang omvandlas området till fullt av aktiviteter.

Landskapsbild

I samband med att lokaler för föreningslivet och besöksservice utvecklas kommer utsikten från innerstaden tvärs över Gamla hamnkanalen att förändras. Föreslagen bebyggelse är relativt låg och småskalig. På de mindre byggrätterna tillåts endast enklare byggnader som till exempel försäljnings- och omklädningsbodar eller liknande.

Biotopskydd

Detaljplanen visar inte på behov av några åtgärder där de biotopskyddade alléerna påverkas. Förslaget bedöms därmed inte ha en negativ inverkan på biotopskydd.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Norra Sanden, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras i detaljplaneskedet.

	Berörs	**Kommentarer**
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	
Friluftsliv	Ja	Riksintresse för rörligt friluftsliv, Vänern, delområde Vänersborg-Vänersnäs. Bedöms påverkas positivt.
Kommunikationer	Ja	Planområdet angränsar till farled för Vänersjöfarten och Vassbottenleden. Riskavstånd från lederna beaktas i planen.
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Bedöms inte påverkas.

Geografiska best. (4 kap.)	Ja	Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Bedöms påverkas positivt.
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Ja	Eventuellt kan det uppstå emissioner från sjömack, men inte i stor utsträckning.
MKN vatten	Ja	Sjömack blir ett nytt inslag medan båtar redan är i vattenområdet och möjligen grumlar upp bottensediment. Risk för spridning av vattenpest (växt) från Hamnkanalen. Ingår i ansökan om vattenverksamhet.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Nya byggnader (planlagt redan idag men inte utbyggt på Norra Sanden)
Fornlämningar	Nej	Utfyllnadsområde utan kända fornlämningar
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Ja	Återinträder och föreslås upphävas i detaljplanen
Växt- och djurliv	Ja	Marina djur och fåglar i strandlinjen. Bedöms inte bli någon stor förändring mot dagens förhållanden.
Biotopskydd	Ja	Det finns en biotopskyddad allé längs Vassbottenleden.
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Stora grönytor ger goda förutsättningar till LOD
Recipient	Ja	Vänern är recipient. Sjömack måste utformas så att bränslespill minimeras, vilket hanteras i ansökan om vattenverksamhet
Grundvatten	Nej	Grundvattnet ligger nära marknivån, följer Vänerns vattennivå. Bedöms inte påverkas.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Inte aktuellt med bostäder eller annan bullerkänslig verksamhet.
Buller, verksamheter	Ja	Evenemangen hörs vid angränsande bostäder vilket lett till några få klagomål. Ljudnivåerna är inte så höga att riktvärden för buller inomhus överskrids.
Luftkvalitet	Nej	Eventuellt kan det uppstå emissioner från sjömack, men inte i så stor utsträckning att det påverkar luftkvaliteten.
Förorenad mark/vatten	Ja	Bottensedimenten har delvis höga halter PCB och PAH. Bräddavlopp vid Fisktorget. Planen föreslår bad endast i bassäng.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	
Radon	Nej	Planen föreslår inte stadigvarande vistelse varför det inte är aktuellt.

Säkerhet		
Trafik	Ja	Vassbottenleden har tillräcklig kapacitet. Övergång från P-platsen bör iordningställas. Planen föreslår bredare gatumark inne i området för ökad flexibilitet.
Brand	Ja	Närhet mellan husbilar/båtar och bränslehantering. Leverans till sjömacken sker på avsedd yta. Hanteras genom anmälan om brandfarliga varor.
Explosion	Ja	Närhet mellan husbilar/båtar med gasol tex. Avstånd behöver hållas mellan husbilarna respektive båtarna.
Översvämning eller erosion	Ja	Sjömack och latrin räknas till miljöfarlig verksamhet som ska skyddas i händelse av översvämning. Inga bostäder eller samhällsviktiga verksamheter planeras.
Ras och skred	Nej	Strandskoningar skyddar.
Farligt gods	Ja	Leverans till sjömacken. Vassbottenleden är sekundär led för farligt gods. Riskutredning visar på skyddsavstånd att förhålla sig till.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	Berörs alltid.
Planer och program		
Översiktsplaner	Nej	Förslaget är i enlighet med ÖP och FÖP så dessa påverkas inte.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planområdet syftar bland annat till att vara en del av Vänersborgs stadsnära rekreationsområde. Trygghet för barn, ungdomar, vuxna och äldre är en viktig fråga för området.
Trygghet	Ja	Trygghet är huvudsyftet med detaljplanen. För att skapa en tryggare miljö behöver området utvecklas så att fler människor befinner sig här under dygnets alla timmar. Ställplatser utgör med sin funktion att vuxna befinner sig i området under dygnets alla timmar.
Åtgärd enligt PBL 4 kap 34 §	Ja	En småbåtshamn anges i PBL 4 kap 34 § alltid utgöra en betydande miljöpåverkan. I det här fallet har småbåtshamnen funnits länge på platsen och även i den gällande detaljplanen där den prövats vara lämplig på platsen. Den nya detaljplanen föreslår ingen förändring av vattenområdet. På land är det endast av administrativ karaktär att ändra från allmän plats till kvartersmark.

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

Skälen till beslutet att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan är att småbåtshamnen är befintlig och redan planlagd både i vattnet och på land. I övrigt innebär detaljplanen endast förändringar av administrativ karaktär genom att allmän plats ersätts med kvartersmark för att möjliggöra att området arrenderas ut till en extern verksamhetsutövare för driften av gästhamn och ställplatser.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs på markområdena som är centralt i området. Planområdet utgörs av ett anlagt område där attraktiviteten för allmänheten består i att det är en mötesplats för rekreation som café- och restaurangbesök, spontanidrott, framtida bad, promenader och möjligheten att titta på eller utöva båtliv.

Allmänhetens åtkomst till strandområdet och vattnet förstärks genom att tillåta bryggor längs stranden och med en fri passage längs vattnet där strandskyddet kvarstår.

Ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms inte ha en negativ inverkan på strandskyddets syften.

Sammantaget bedöms intresset av att utveckla Norra Sanden till ett centrumnära, tryggt och aktivt rekreations- och besöksmål väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet.

Dagvatten

Den stora skillnaden mot dagens förhållande är att det tillåts husbilsplatser på en del av området. Detta innebär att det kommer behövas någon form av markbeläggning. Detaljplanen har en bestämmelse för husbilsområdet att minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig. Området för evenemang, ställplatser och parkering är stort och det finns mycket goda förutsättningar för dagvatten att infiltreras i marken, lokalt omhändertagande av dagvatten. Mycket av grönytorna som finns inom planområdet idag kommer att förbli oexploaterade, vilket ger en stor grön zon för fördröjning och infiltration av dagvatten. Detaljplanen innehåller inte några samhällsviktiga funktioner eller bostäder.

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 är inte aktuell i denna detaljplan.
Grönskande stad och land	Bevara och främja ett artrikt jordbrukslandskap	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Positiv	Allén utmed Vassbottenleden utgör en visuell och funktionell avskärmning mellan vägen och planområdet. Övriga träd bidrar också till en grön inramning som gynnar ekosystemtjänster i området.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploatering är samlad på ett sätt som tar till vara befintlig infrastruktur och bygger vidare på den.

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	Negativ	Planen medför att bränsle kommer hanteras i området. Det ska sökas tillstånd både för bränslehanteringen både hos räddningstjänsten och miljöförvaltningen. Krav på oljeavskiljare kommer ställas vilket ger minskad, men inte obefintlig, risk för att oljespill når recipienten.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Ingen	Området försörjs med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet	Positiv	Strandlinjen görs mer tillgänglig genom stigar och längsgående bryggor.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Ingen	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Dagvatten infiltreras i marken och en planbestämmelse anger tillåten hårdgöringsgrad.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Leka och lära	Positiv	Det är av vikt att planområdet blir en aktiv plats som upplevs trygg att vistas på.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Lätt att göra rätt	Positiv	Utveckling av området för ökad trygghet och trivsel.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Negativ	Planen medför att bränsle kommer hanteras i området.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Upphandling och inköp bidrar till hållbar utveckling	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Cirkulära flöden	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Ingen	Riskanalys har tagits fram och aktuella riskavstånd är inarbetade i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Klimatsmart i alla led	Hållbar byggnation	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till kollektivtrafiken, dagligvaruhandel och övrig service gör det enkelt att vistas i området utan att köra 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	Positiv	Planområdet innehåller inte någon samhällsviktig verksamhet men nytillkomna byggnader ska antingen vara av enklare karaktär, flyttbara eller konstruerade för att inte skadas i händelse av att Vänern stiger.
Klimatsmart i alla led	Naturlig klimatreglering	Ingen	Frågan är inte aktuell i denna detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas mycket av planens genomförande. Gästhamnen och husbilsplatserna flyttas från Vänerparken till Norra Sanden men antalet båtar och husbilar bedöms inte öka så mycket att det påverkar luftkvaliteten. Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap miljöbalken påverkas.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Bedömningen utgår från att det redan idag är båttrafik i och i anslutning till planområdet och att det inte förväntas ske mer än en mindre ökning lokalt inne i småbåtshamnen i samband med att det skapas fler båtplatser och möjlighet till tankning och latrintömning jämfört med dagens förhållande. Genom att ge möjlighet till tankning vid en pump förväntas bränslespill minska jämfört med att tanka båten med hjälp av en dunk. Bottensedimenten inne i ”bukten” innehåller endast låga halter av föroreningar varför båttrafiken inte bedöms skapa uppgrumling som påverkar miljökvalitetsnormerna för vatten.

Områdets dagvatten infiltreras i marken och detaljplanen ger möjligheter till latrintömning både för båtar och husbilar. En naturlig dagvattenhantering bedöms bidra till bättre vattenkvalitet tillsammans med andra åtgärder som till exempel att samla in och rena avloppsvatten från det rörliga friluftslivet till sjöss och på land. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt. Inom det aktuella planområdet finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som fördröjer och renar så att recipienten inte påverkas på ett negativt sätt.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Detaljplanen medger inte någon användning som är känslig för buller. Däremot skapas en del ljud i samband med evenemang. En bullerutredning har tagits fram som visar att riktvärden för buller inomhus i bostäder inte riskerar överskridas.

Översvämning

Området ligger inom område där det råder översvämningsrisk. Detaljplanen medger inte användning för bostäder eller i övrigt samhällsviktiga funktioner. I händelse av att Vänern stiger kommer planområdet stå under vatten och kan inte nyttjas. Planbestämmelser finns för de byggnader som kan uppföras. Byggnader som uppförs på Norra Sanden ska antingen konstrueras på ett sätt att de inte tar skada av vattnet alternativt vara av enklare karaktär så att inga stora byggnadsvärden går förlorade i händelse av översvämning.

Olyckor

En riskanalys har tagits fram för planområdet. Den hanterar riskerna från farligt gods dels på Vassbottenleden och dels på sjöfartsleden samt från bränslecisterner och sjömack. Den anger riskavstånd som behöver beaktas i samband med projekteringen av ställplatser och gästhamnsplatser.

Erosion

Norra sanden är uppbyggd av fyllnadsmassor som kringgärdas av sprängsten som ligger som erosionsskydd mot vattnet.

Skred

Planområdet har byggts upp av fyllnadsmassor och sprängsten. Detaljplanen har belastningsrestriktioner som planbestämmelser främst för att inte skapa sättningar men även för att inte belasta marken så att skred kan ske.

Ras

Planområdet är flackt, utan några partier med berg i dagen. Det finns därför inte någon risk för ras i området.

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.

Området utgör ett centrumnära rekreationsområde med goda förbindelser till kollektivtrafiken, för gående och cyklister. Det är enkelt för boende i centrala Vänersborg att ta en promenad till Norra Sanden där det kommer bli naturligt att träffa sina vänner.

Närheten till vatten och väg kan utgöra risker för de mindre barnen.

Jämlikhet

Planområdet utgörs av ett centrumnära rekreations- och evenemangsområde, småbåtshamn och blivande ställplatser för husbilar. I dagens läge är det övervägande del killar och män som vistas i området. Avsikten är att skapa fler besöksanledningar genom att öka funktionerna i området och förbättra estetiken. Detta kommer leda till att fler människor i olika åldersgrupper samlas på Norra Sanden, vilket gör att tryggheten utvecklas i en positiv riktning.

Trygghet

Området ges en större flexibilitet vilket kommer gynna antalet aktiviteter främst sommartid men även under de kallare månaderna genom ställplatser för husbilar. Resande med husbil har enligt statistiken ökat för varje år och många är ute på resor även vintertid. Genom att erbjuda ställplatser kommer området befolkas året runt och dygnet runt. Att gästhamnen flyttas till Norra Sanden kommer också att bidra till att fler människor uppehåller sig i området. Genom att attrahera olika grupper av människor i flera åldersgrupper ökar tryggheten. Gestaltning, belysning och olika skalskydd bidrar till att skapa tydlighet och till att otrygga platser där det idag finns problem med droghandel och skadegörelse minimeras.

Riksintresse

Planförslaget ger positiva konsekvenser för det rörliga friluftslivet genom möjlighet till övernattning och service för båt- och husbilsturismen. Övriga riksintressen påverkas inte av planförslaget. Kommunen bedömer att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget.

Trafik

Motortrafik

En viss ökning av trafik kommer ske genom att fler ställplatser för husbilar kommer anvisas i området. Redan idag är det, sommartid, trafik till småbåtshamnen, iläggningsrampen, föreningslokalen och husbilsplatser.

Anslutningen till Vassbottenleden har mycket god kapacitet och trafiksäkerheten är god i korsningen.

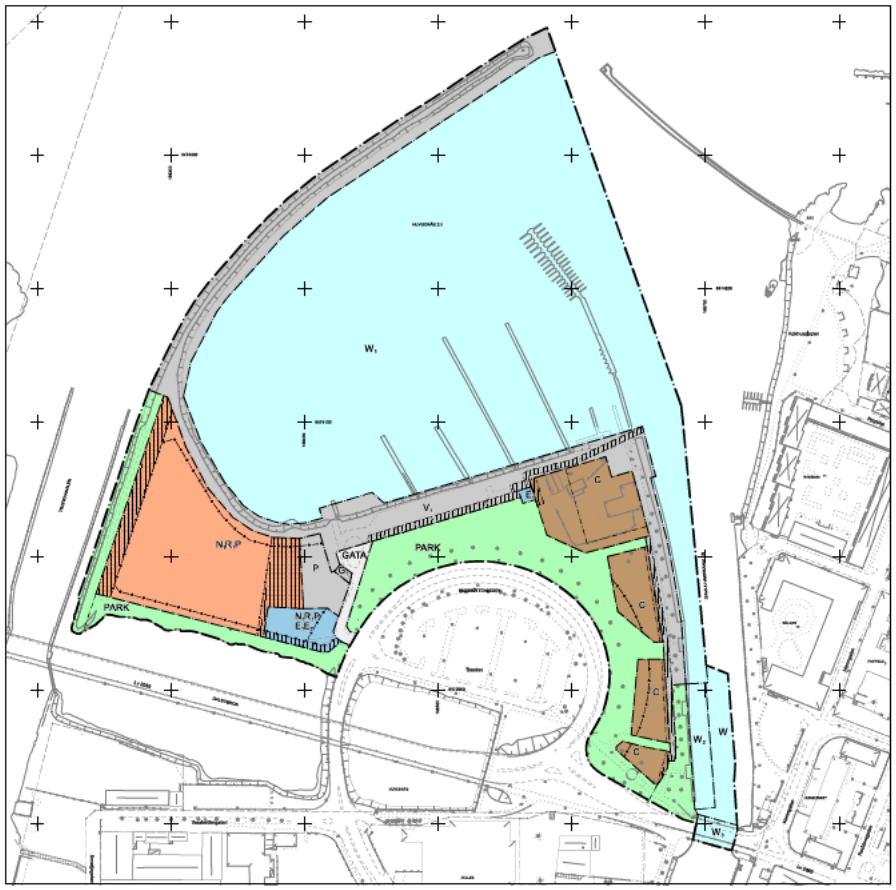
Gång- och cykeltrafik

Inom området finns gång- och cykelväg utbyggd i den östra delen längs Gamla Hamnkanalen. Kommunen har för avsikt att bygga en anslutande gång- och cykelväg från Vassbottengatan på södra Sanden, för att förbättra gång- och cykelnätet mot resecentrum. Detta ligger till största delen utanför denna detaljplan.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang	Annika Karlsson
Ansvarig planhandläggare	Plan-och bygglovschef

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där bebyggelse saknas gäller bestämmelser inom hela området.

GRÄNSER

- Fastighetsgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsområdesgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Sammanhållande sekundär och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

- GATA — Gata
- PARK — Park

Kvartersmark

- C — Centrum
- E — Transformatorstation
- E$_{PS}$ — Pumpstation
- G$_{L}$ — Lagring och omlastning av drivmedel
- N$_{L}$ — Småbåtshamn
- P — Parkering
- R — Kvarvarande gasområde
- V$_{L}$ — Småbåtshamn

Vattenområde

- W — Vattenområde
- W$_{L}$ — Småbåtshamn
- W$_{N}$ — Red i hamnbäg, brygga
- W$_{R}$ — Bro

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

Vid omvandning av fastighet ska det ytliga markskyddet bytas ut mot nya massor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad vis egenskapsgräns och användningsgräns

Utformning av allmän plats

- area, — Största byggnadsarea är 400 m² inom användningsområdet
- höjd, — Högsta nockhöjd är 7,0 meter
- plac, — Byggnad får inte placeras inom egenskapsområdet
- skydd, — Maximalt ljudet är 13 kPa
- skydd, — Maximalt ljudet är 0 kPa
- skydd, — Vid omvandning av fastighet ska det ytliga markskyddet bytas ut mot nya massor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad vis egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- b_1 — Marken får inte förses med byggnad
- b_2 — Marken får endast förses med mindre uthus eller liknande byggnader
- b_3 — Marken får endast förses med tekniska anläggningar och komplement till småbåtshamn och verksamhet

Höjd på byggnadsverk

- h_1 — Högsta nockhöjd är +4 meter angivet i meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Skydd mot störningar

- m_1 — Byggnad ska utformas så att ekvivalent ljudnivåmarande vatten upp till nivån +47,2 (RH 2000) inte stadar byggnaden

Tillgänglighet

- c_1 — Största tillvinkel är 14 grader

Utförande

- b_1 — Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig
- b_2 — Maximalt ljudet är 13 kPa

Utnyttjandegrad

- e_1 — Största byggnadsarea är +4 kvartsmeter angivet i m²

Ändrad livsgång

- a_1 — Nedåtgående träre än åtgärder som kan förändra markens genomsläpplighet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad vis sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Upphävande av strandskydd

- a_1 — Strandskyddet är upphävt

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad vis sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- b_4 — Marken får endast förses med komplement till småbåtshamn och verksamhet

Upphävande av strandskydd

- a_1 — Strandskyddet är upphävt

Utformning

- f_1 — Byggnad med fler än två upplåtbara våningsplan och högst sex överstiger 0,5 meter

Utförande

- b_5 — Byggnader inom ett avstånd på 30 meter från vattenbyggnaden ska ha fasader i ljust träslag eller puts
- b_6 — Byggnader inom ett avstånd på 30 meter från vattenbyggnaden ska ha utformningsmässigt bort från vatten

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år.

UPPLYSNINGAR

Kommunens dagvattenpolicy ska tillämpas vid utformning av byggnader och mark.

HÖJDER OCH TAKLUTNING

Alla höjder beräknade från markens medelnivå om annat ej anges.

Vänersborgskommun
Miljöenhet byggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Norra Sanden

GRANSKNINGSHANDLING

Samrådsmöte 10 dec 2025	Granskningstid: 2026-03-13 – 2026-04-10
Granskning 2026-04-13	Antagande planen av: • Kommunfullmäktige • Länsstyrelsen • Kommunala • Fastighetsbildningsmyndighet
Upprättad: Februari 2026	
Reviderad: Februari 2026	

Planhandlingarna består av:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Teckenförklaring

- Fastighets- och tomtgräns
- Gångar och cykelbana
- Vägbana
- Hårk
- Gräsyt
- Plåtbo
- Parkering

Algatan Gatunamn

- Träd, lövträd
- Buskar/Häggsnöre
- Buskområdesgräns
- Flaggstång
- Sjöbod
- + 64,91 Marknivå
- Byggnad/Komplementbyggnad/Planerad byggnad

- Småbåt förtecknad efter fastighetsförteckning
- Komplementbyggnad förtecknad efter huvudbyggnad
- Komplementbyggnad förtecknad efter fastighetsförteckning
- Småbåtshamn förtecknad efter huvudbyggnad
- Småbåtshamn förtecknad efter fastighetsförteckning
- FURAN Trädnamn
- 1, 1:87 Registerbeteckning för fastighet
- Brunnsområde

6472500 Koordinatsystem text
+ Koordinatsystem

Skala: 1:1000(A0)

Grundkartan upprättad som ett utdrag ur Vänersborg kommuns primärkartverk

Koordinatsystem Sweref 99 12:00

Höjdsystem RH 2000

Vänersborg 2026-02-13

Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2023.1

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Detaljplan för Norra Sanden, Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 18 mars till och med den 21 april 2025.

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 kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2025-04-17 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-05-19 4
Statens geotekniska institut, daterat 2025-04-07 5
Sjöfartsverket, daterat 2025-04-08 6
Västtrafik, daterat 2025-04-01 6
Polisområde Östra Fyrbodal, daterat 2025-03-21 6
Trollhättan Energi, daterat 2025-03-18 6
Skanova, daterat 2025-03-17 6
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-04-25 6
Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-04-16 7
Kommunstyrelsen, daterat 2025-05-16 7
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-04-09 8
Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2025-04-15 9
Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-04-11 9
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-05-23 10
Statens Fastighetsverk, SFV, daterat 2025-04-29 10
Vänersborgs Segelsällskap, daterat 2025-04-17 10

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

Länsstyrelsen, daterat 2025-04-17

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med yttrandet för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Kommunen redovisar att inom i stort sett hela detaljplaneområdet ska strandskyddet upphävas, bortsett från en mindre yta av öppet vatten i kanalen. Länsstyrelsen bedömer att upphävande av strandskyddet är möjligt enligt gällande detaljplan, det vill säga att upphävande av strandskyddet är möjligt inom de områden som inte är skrafferade enligt karta på sidan 21 i aktuellplanbeskrivning. Länsstyrelsen anser att det inte har skett någon förändring som motiverar till annan bedömning sedan 2018, då gällande detaljplan antogs i de markområden som upphävdes då. Inom övriga mark- och vattenområden ska därmed strandskyddet inte upphävas.

I riskutredningen samt planbeskrivningen anges flertal rekommendationer kring skyddsavstånd från sjömacken. Kommunen behöver inför nästa skede säkerställa nödvändiga skyddsåtgärder, exempelvis placering, på ett plantekniskt godtagbart sätt.

I sitt yttrande lyfter SGI bland annat hur belastningsbegränsningar generellt kommer efterföljas med hänsyn till att planen tillåter flertalet bygglovsbefriade aktiviteter i samband med evenemang.
SGI nämner även att stabiliteten för vågbrytaren har beräknats utan en ytlast, men att plankartan tillåter belastningen 13 kPa. Plankartan behöver justeras så att ingen ytlast tillåts på vågbrytaren, alternativt kan beräkningarna i PM geoteknik revideras. Länsstyrelsen delar SGI:s åsikt och hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet.

Länsstyrelsen vill dock också lyfta behovet av att se över planbestämmelserna som reglerar maxlast i kPa då den typen av bestämmelse är svår att följa upp. Alla framtida lasttillskott som planen medger måste beaktas, även sådana lasttillskott som kan tillkomma genom åtgärder som inte kräver mark- eller bygglov. Det behöver beskrivas hur lastrestriktionerna kommer följas upp.

I den gällande planen som antogs 2018 var området planerat som PARK. Området var därmed inte alls lika uttalat att vara ett evenemangsområde som det är nu i den föreslagna planen. Länsstyrelsen anser därför att det behöver finnas en bullerutredning som visar hur buller från evenemang kan påverka kringliggande bostadsbebyggelse. Redovisningen bör ange om bullernivåerna kan vara en olägenhet för människors hälsa. I detaljplanen behöver det framgå om ljudnivån för kringliggande bostadshus riskerar att överskrida riktvärdena för inomhusbuller.
I planbeskrivningen anges ”Vid ett eventuellt anordnande av lekplats behöver de ytliga marklagren bytas ut mot rena massor.” Länsstyrelsen bedömer att bestämmelsen ”Om lekplats anordnas ska de ytliga marklagren bytas ut mot rena massor” fortsatt behöver vara kvar även i denna detaljplan för att möjliggöra anläggande av lekplats.

MKN för buller redovisas inte på korrekt sätt och bör ändras. MKN för buller avser undersökning och kartläggning och åtgärder för att minska buller för bland annat kommuner över 100 000 invånare enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Upphävandet av strandskyddet minskas ner till att beröra i stort sett samma ytor där det är upphävt idag.

Skyddsavstånd från sjömacken: I vattenområde för småbåtshamn ingår både de tekniska funktionerna som behövs för verksamheten såväl som gästhamnsplatser där man kan övernatta i sin båt och säsongsplatser för småbåtar. Då området ännu inte är detaljprojekterat går det inte att redan i planskedet ange en exakt plats för sjömacken. I projekteringen kan det visa sig att sjömack/mätarskåp behöver flyttas jämfört med den illustrerade placeringen för att möjliggöra bättre förutsättningar gällande till exempel vattendjup och rangering. Att etablera en sjömack är en tillståndspliktig verksamhet. I tillståndet hanteras att säkerhetsavstånden hålls. I detaljplanen finns gott om utrymme för att kunna klara skyddsavstånden i vattnet. Ansvaret för att anläggningen byggs upp på ett sätt som klarar skyddsavstånden ligger på verksamhetsutövaren.

Bygglovsbefrielser: Bestämmelsen om bygglovsbefrielse tas bort för att inte skapa osäkerheter då ändringen i plan- och bygglagen från 1 december 2025 innebär att bestämmelser om minskad lovplikt kommer upphöra att gälla från 1 december 2027.

Kompletterande stabilitetsberäkningar, utförda utifrån Structors beräkningar, men med 13 kPa tillskottsbelastning på vågbrytaren har utförts av Bohusgeo. Vågbrytaren planeras att breddas (ca 5 m bred i överkant) samt att bassängen innanför vågbrytaren planeras att muddras till en nivå av ca +40 (3,5 m vattendjup). Beräkningarna visar att släntstabiliteten är tillfredsställande för både nuvarande utformning och för planerad utformning med en tillskottslast av 13 kPa på vågbrytaren. Planbeskrivningen kompletteras.

Belastningsrestriktionerna följs upp för respektive byggnad i samband med bygglov. För åtgärder där bygglov inte krävs ligger ansvaret på utföraren.

Planhandlingarna kompletteras med en bullerutredning. Kravet på buller inomhus i bostäderna är 25 dBA. Maximalt tillåten ljudnivå för konserter där barn får vara i publiken, schablonmässig dämpning i fasaden samt avstånd mellan bullerkälla och bostad ger resultatet att riktvärden för inomhusbuller klaras. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller tas bort ur planbeskrivningen då de inte gäller för Vänersborg.

Plankartan kompletteras med bestämmelsen ”Vid anordnande av lekplats ska det ytliga marklagret bytas ut mot rena massor”.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-05-19

Kommunala lantmäterimyndigheten ser att fastighetsbeteckningen Huvudnäs 2:1 saknas i plankartan. Redovisningen kring vattenskyddsområdet för GÄVSO behöver tas bort ur planbeskrivningen då det upphävdes 2022. Det behöver förtydligas att hela detaljplanen från 2018 kommer att upphävas.
I planförslaget finns ett markreservat för allmännyttig gångtrafik med beteckningen x. Beteckningen står mitt i byggrätten i användningsområdet för småbåtshamn. Eftersom byggnadsnämnden vid lovgivning måste se till att ändamålet med markreservatet kan genomföras inom det område som täcks av reservatet. När det är oklart var markreservatet ligger blir det mycket svårt att bebygga området. I många fall kan rättigheter upplåtas utan markreservat. I de fall som det krävs markreservat bör detta lokaliseras till ett begränsat område inom kvarteret. Det ska inte läggas markreservat ”för säkerhets skull”.
Det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om hur x-områden är tänkta att genomföras. Om markreservat för allmännyttiga ändamål används behöver det klargöras att det finns förutsättningar för att bilda en rättighet.
Finns inte förutsättningar för att inrätta en rättighet är det inte heller lämpligt att bestämmelse om markreservat användas. Det ska framgå i planbeskrivningen hur markreservatet är tänkt att genomföras och vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna och andra berörda. Det kan exempelvis framgå vem som ska ansöka om lantmäteriförrättning och vilka kostnader som uppkommer vid bildandet av rättigheten.

Det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om hur t-område är tänkt att genomföras. Om markreservat för allmännyttiga ändamål används behöver det klargöras att det finns förutsättningar för att bilda en rättighet.
Det finns befintliga ledningar inom kvartersmark. Om befintliga ledningar ska ligga kvar i nuvarande läge eller planeras att ledningar ska dras inom kvartersmark kan u-område med fördel läggas ut i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommentar

Då strandskyddet inte upphävs inom kvartersmarken för småbåtshamn finns inte längre behov av x-området, varför det utgår.

Beskrivningen av vattenskyddsområdet för GÄVSO uppdateras utifrån att det inte gäller längre.

Planbeskrivningen förtydligas med att hela detaljplanen från 2018 ersätts med denna nya.

Plankartan kompletteras med u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar samt fastighetsbeteckning.

t-område ersätts med användningsbestämmelse för vattenområde för bro.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-04-07

Statens geotekniska institut (SGI) tolkar den aktuella detaljplanen som att bestämmelserna beaktar de villkor som anges i [PM Geoteknik, Structor, 2016-12-23, rev 2017-07-07] för att tillfredsställande stabilitet ska uppnås för planområdet. Dessa är:
- att marken inom avståndet 0–10 m från släntkrönet till västra kanalen behöver vara lastfri (skydd 2),
- att markytan bortom 10 m får belastas med maximalt 13 kPa (skydd 1),
- att ytan bakom släntkrönet längs norra udden och gamla trafikkanalen får belastas med maximalt 13 kPa (b3).

SGI rekommenderar att en skötselplan/kontrollplan redovisas för erosionsskydden innehållande information om tidsintervall för besiktningar, kriterier för när erosionsskydden behöver förstärkas och förslag på sådana lämpliga förstärkningsåtgärder.
På kommunens hemsida finns äldre versioner av PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport. SGI rekommenderar att dessa ersätts med de senaste versionerna av båda handlingarna, med revideringsdatum 2017-07-07 som utgjorde underlag till den antagna detaljplanen 2018.
De redovisade stabilitetsberäkningarna i [PM Geoteknik, Structor, 2016-12-23, rev 2017-07-07] kan anses vara representativa även för det aktuella planförslaget. I det tidigare yttrandet (2017-08-31) framförde SGI synpunkter som även de kan anses vara aktuella. Dessa sammanfattas nedan.
- Beräkningarna mot västra trafikkanalen visar på tillfredsställande stabilitet under förutsättning att marken närmast strandkanten inte belastas samt att bottennivåerna i västra trafikkanalen ej underskrider nuvarande nivåer. På plankartan har en bestämmelse om begränsad belastning lagts in. Det är dock oklart om och hur bottennivåerna i trafikkanalen och småbåtshamnen kommer att regleras så att det säkerställs att områdets stabilitet är tillfredställande över tid. SGI lyfter även frågan om belastningsbegränsningar generellt kommer efterföljas med hänsyn till att planen tillåter flertalet bygglovsbefriade aktiviteter i samband med evenemang.
- Stabiliteten för vågbrytaren har beräknats utan en ytlast, men det förefaller som om plankartan tillåter belastningen 13 kPa. Plankartan bör justeras så att ingen ytlast tillåts på vågbrytaren, alternativt kan beräkningarna i [PM Geoteknik, Structor, 2016-12-23, rev 2017-07-07] revideras.

Kommentar

Rapporterna PM Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport byts till de senast reviderade handlingarna daterade 2017-07-07. Revideringsdatumet syns på sid 2 i dokumenten.

Kompletterande beräkningar, utförda utifrån Structors beräkningar, men med 13 kPa tillskottsbelastning på vågbrytaren har utförts av Bohusgeo. Vågbrytaren planeras att breddas (ca 5 m bred i överkant) samt att bassängen innanför vågbrytaren planeras att muddras till en nivå av ca +40 (3,5 m vattendjup). Beräkningarna visar att släntstabiliteten är tillfredsställande för både nuvarande utformning och för planerad utformning med en tillskottslast av 13 kPa på vågbrytaren. Planbeskrivningen kompletteras.

Sjöfartsverket, daterat 2025-04-08

Sjöfartsverket ser positivt på kommunens förslag om att säkerställa utvecklingen av småbåtshamn genom planförslaget och har inget att erinra.

Västtrafik, daterat 2025-04-01

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk.

Kommentar

Gång- och cykelnätet kompletteras utmed Vassbottenleden, under Dalbobron, för att knyta samman Norra och Södra Sanden och skapa en tydligare väg till busshållplatserna. Gc-vägen ingår i parkmark inom denna detaljplan och inom gatumark i det angränsande planarbetet med detaljplan för Södra Sanden, del 1.

Polisområde Östra Fyrbodal, daterat 2025-03-21

Polisområde Östra Fyrbodal har inget att erinra.

Trollhättan Energi, daterat 2025-03-18

Trollhättan Energi har fiber inom planområdet men har inget att erinra.

Kommentar

Plankartan kompletteras med u-område längs gångvägen.

Skanova, daterat 2025-03-17

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.
Skanovas teleanläggningar eller rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-04-25

Vattenfall Eldistribution har begärt förlängd svarstid till 25 april 2025.
Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan. Om någon ny elanslutning för tillkommande ställplatser eller kiosk blir aktuellt inom kvartersmark för N1, R1, P behövs ytterligare ett E1-område för nätstation inom kvartersmarken (N1, R1, P). Ytbehovet för E1-området är 10x10 m och någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen.
Vattenfall Eldistribution önskar u-område för befintlig 11 kV markkabel inom användningsområdet för kvartersmark V1 småbåtshamn. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom u-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.

Kommentar

Plankartan kompletteras med u-område.

Ytterligare ett område läggs in för transformatorstation i den västra delen av planområdet.

Yttrandet lämnas i sin helhet till samhällsbyggnadsförvaltningen för information om plantering, parkering, upplag och fundament.

Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-04-16

Räddningstjänsten i Fyrbodal påtalar följande:

- Avseende framkomlighet; I samband med översvämningar anges i planbeskrivning att vattennivån förväntas stiga med 1,8 meter inom planområdet. Räddningstjänsten kommer i samband med detta inte ha framkomlighet till byggnaderna som planeras inom området.
- Avseende skyddsavstånd brandfarlig vara; Vid tillståndsansökan om hanteringstillstånd för brandfarliga och explosiva varor kommer detaljutformning och därtill hörande riskutredning redovisas för tillståndsmyndigheten. Hur anläggningen utformas kan medföra att avstånd som redovisas i riskbedömningen påverkas eller ändras.
- Övriga upplysningar; I Statens Räddningsverks (2004:12) allmänna råd och kommentarer om brandskydd vid campinganläggningar finns ett allmänt råd som anger ”Avståndet mellan två campingenheter, eller mellan en campingenhet och ett tält, bör vara minst fyra meter”. Det är upp till verksamhetsutövaren för ställplatserna att säkerställa detta, detaljplanen bör möjliggöra det.

Kommentar

Områdets utveckling måste ske med kunskapen om att det inte blir möjligt att nå byggnader i händelse av kraftig översvämning. Planbestämmelser finns för att tåliga eller enkla byggnader ska finnas på området.

Skyddsavstånden som redovisas i riskbedömningen gällande markområden är inarbetade i plankartan. För vattenområdet är placering av sjömack inte exakt bestämd än. Tillståndet kommer vara garant för att tillräckliga skyddsavstånd hålls.

Detaljplanen reglerar inte storlek på separata ställplatser eller båtplatser. Det blir upp till verksamhetsutövaren att iordningställa områdena för tillräckliga avstånd mellan olika enheter. Detaljplanen möjliggör detta.

Kommunstyrelsen, daterat 2025-05-16

Kommunstyrelsen har begärt förlängd svarstid till 15 maj 2025.
Kommunstyrelsen anser att när planförslaget revideras inför granskning behöver det ses över i vilken omfattning och på vad sätt byggrätter bör regleras. Planen bör vara flexibel men samtidigt ligga till grund för en god gestaltad livsmiljö. Området ska också fungera väl för stora utomhusevenemang, spontanaktiviteter och vistelse för olika målgrupper.
Kommunstyrelsen har ingen erinran mot förslaget men pekar på vikten av fortsatt bred förvaltningsövergripande samverkan i arbetet. När det gäller planområdets utbredning har Kommunstyrelsen ingen invändning mot att Byggnadsnämnden valt att utöka det.

Kommentar

Utifrån de platsspecifika förutsättningar som finns på Norra Sanden görs detaljplanen så flexibel som möjligt. Riksintresset för kulturmiljövården ligger tvärs över Gamla Hamnkanalen, området är låglänt vilket ger översvämning i händelse av att vattnet i Vänern stiger och den begränsade bärigheten i marken, geotekniska förutsättningarna, är företeelser som påverkar byggrätterna.

Tillåten höjd på byggnaderna är anpassade till att byggnader behöver vara upphöjda för att inte skadas vid översvämning, och ändå kunna samspela med det angränsande riksintresset för kulturmiljö. Belastningsrestriktionerna kan påverka byggnaders grundläggning beroende på vad man ska bygga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-04-09

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skickar in följande synpunkter.

Lagring av drivmedel

Installation av cistern som innehåller brandfarliga vätskor kan, beroende på volym, behöva anmälas. Vidare gäller att lagring av mer än 250 liter petroleumprodukter på en plats som inte är utrustad med sekundärt skydd eller i behållare/cistern som saknar sekundärt skydd kräver tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna för inre zon GÄVSO. Eventuell anmälan och/eller tillståndsansökan lämnas in till miljö- och byggnadsförvaltningen.

Avfall

För fritidsbåtshamnar som har utrymme för mer än 25 fritidsbåtar ska det finnas mottagningsanordningar som kan ta emot avfall som uppkommer under drift och användning av båtarna. Kapaciteten på mottagningsanordningarna ska vara tillräcklig för samtliga som nyttjar dessa och de ska vara placerade på en plats som är lämplig för fritidsbåtar. Fritidsbåtshamnar ska även ha en avfallshanteringsplan som ska lämnas in och godkännas av miljö- och byggnadsförvaltningen.

Bad

Bassängbad kräver utrymmen för reningsanläggning, kemikalieförvaring samt omklädningsrum med duschmöjligheter och toalett. Detta behöver beaktas i planen. Verksamhetsutövaren ansvarar för vattenrening och kontroll av badvattenkvaliteten. Bassängbad ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Strandskydd

I planförslaget anges att strandskyddet ska upphävas inom hela planområdet. Det sydvästra parkområdet kan ha ett värde för bland annat fåglar och fladdermöss och därför bör strandskyddet bevaras där för att motverka påverkan på den ridån av växtlighet. Strandskyddet bör bevaras inom vattenområdet för att inte riskera för stor påverkan på växt- och djurlivet i vattenmiljön.

Biotopskydd

Förutom träden utmed Vassbottenleden är även trädraden med sex sälgar utmed vattnet i sydväst biotopskyddad. För åtgärder som riskerar att påverka träden krävs dispens.

Arter

Inom området förekommer ofta fågelarten strandskata som är rödlistad som nära hotad (NT). Strandskatan häckar på marken, mestadels på öppna strandmarker. För att inte störa eventuell häckning är det viktigt att anläggningsåtgärder inte genomförs under häckningsperioden april-juni, om arbetet inte redan är pågående. Områdets gräsytor kan vara viktiga för fågellivet som födosöksmiljö, bland annat för strandskatan. Det är positivt att endast tillfälliga anläggningar och byggnader tillåts där.

Kommentar

För lagring och hantering av drivmedel kommer tillstånd för brandfarliga och explosiva varor sökas hos räddningstjänsten.

Området kommer ha möjligheter att tömma latrin både från båtar och husbilar samt sopsortering enligt gällande krav. Verksamhetsutövaren ansvarar för detta. Detaljplanen har tillräckliga ytor och byggrätter.

Beskrivningen av vattenskyddsområdet för GÄVSO uppdateras utifrån att det inte gäller längre.

Upphävandet av strandskyddet minskas ner till att beröra i stort sett samma ytor där det är upphävt idag.

De biotopskyddade alléerna ligger inom allmän plats Park och bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2025-04-15

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på att det finns en vilja att utveckla området Norra Sanden till en attraktiv plats för våra invånare där det ges möjlighet att vistas i ett centrumnära grönområde samt utrymme för rekreation. I planbeskrivningen framgår tydligt ett trygghets- och besöksnäringsperspektiv vilket är viktigt för kommunen samtidigt som nämnden också vill påtala att invånares tillgång till centrumnära grönområden bör beaktas i fortsatt arbete. Nämnden vill också belysa att strandskyddet är något som bör värnas och förslag om upphävande bör på så vis vara välgrundat utifrån ett konstaterat behov. Kultur- och fritidsnämnden noterar att begreppet friluftsliv återkommer flertalet gånger i planbeskrivningen men bedömer att perspektivet inte är särskilt relevant kopplat till områdets utveckling.
Sammantaget kan sägas att nämnden ser ett värde i den tanke som presenteras om att området Norra Sanden behöver gestaltas på ett sätt som håller samman området och skapar en tydlig identitet. Det är också bra att planbeskrivningen givit plats för barnperspektivet i sin utformning.

Kommentar

Upphävandet av strandskyddet minskas ner till att beröra i stort sett samma ytor där det är upphävt idag.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-04-11

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-05-23

Samhällsbyggnadsnämnden har begärt förlängd svarstid till 29 maj 2025.
Samhällsbyggnadsnämnden anser att det bör möjliggöras en koppling längs Vassbottenleden mellan Norra och Södra Sanden.
Byggrätt vid segelsällskapet avskär idag befintlig byggnation (ladan) närmast E-områdena som planläggs som kvartersmark för hamnändamål.
Detaljplanen behöver reglera sjömackens design, utförande, påfyllnad och användning så att det installeras extra säkerhetsåtgärder. Detta då dess placering är i närheten av vattenintag för vattenverket.
Området för Ställplatser, Evenemang och Parkering önskas utökas med centrumändamål för större handlingsutrymme i framtiden.
Användningen Hamn behöver utökas för att inrymma parkering och temporär förvaring av båtkärror.

Kommentar

Gång- och cykelnätet kompletteras utmed Vassbottenleden, under Dalbobron, för att knyta samman Norra och Södra Sanden. Gc-vägen ingår i parkmark inom denna detaljplan och inom gatumark i det angränsande planarbetet med detaljplan för Södra Sanden, del 1.

Magasinet ska ha möjlighet att vara kvar på sin nuvarande plats. Kvartersmarken ändras så att den inryms.

Detaljerad reglering av sjömacken kan inte göras med detaljplan, men placering och tillräckligt utrymme kan skapas. Detaljerad reglering sker i tillståndsprocessen och projekteringen.

Användningen Centrum förutsätter bebyggelse vilket inte samspelar med behovet av en öppen yta för evenemangen.

Statens Fastighetsverk, SFV, daterat 2025-04-29

Statens Fastighetsverk har begärt förlängd svarstid till 29 april 2025.
Statens Fastighetsverks fastigheter är inte direkt berörda och påverkas inte negativt och SFV har därför inte någon erinran mot planförslaget.

Vänersborgs Segelsällskap, daterat 2025-04-17

Vänersborgs Segelsällskap är angelägna om att kunna fortsätta och utveckla verksamheten även i framtiden. Planförslagets inriktning tillstyrks i stort. Den utökade kvartersmarken för hamnändamål ger betydligt bättre förutsättningar för en långsiktig utveckling och förbättring av hamnen. Dock finns ett behov att ge hamnen ett bättre skydd mot vågor från nordost. Det ses som rimligt att förlägga en servicebrygga för bränsle, färskvatten och avloppstömning i anslutning till den västra rampen. Viktigt att det finns en sjösättningskaj för sjösättning med hjälp av lastbilskran eller i framtiden en mindre fast kran.
Förslaget att nyttja området mot Trafikkanalen för ställplatser ger goda synergieffekter för en kommande gästhamn under förutsättning att de drivs med samma huvudman.
Det är angeläget att det finns möjlighet till långtidsparkering för båtägarna i hamnen som vill ställa trailers medan de är ute på sjön.
Det är tveksamt om badbassängen kommer stävja badandet från och omkring båtarna som ligger i kanalen.

Vänersborgs Segelsällskap är starkt kritiska till de differentierade egenskapsbestämmelserna inom den norra byggrätten då det riskerar att skapa planmässiga låsningar som försvårar ett genomförande av planen.
Det blir orimliga konsekvenser för tillgängligheten för besökare och bebyggelsens utformning med krav på översvämningssäkrade byggnader för föreningsverksamhet och servicebyggnader för husbilar och gästhamn.
I övrigt finns många frågor kring genomförandet som inte regleras inom detaljplanen men som behöver diskuteras och lösas gemensamt av kommunen och segelsällskapet.

Kommentar

Planförslaget omarbetas något för att skapa bättre förutsättningar för service till båtarna med utrymme för kran, sjömack, spolplatta och latrintömning.

För att inte riskera att planen skadar riksintresset för kulturmiljövården är det viktigt att byggnaderna på Norra Sanden inte blir för stora och kompakta. Därav styr detaljplanen byggrätterna med olika höjder. Differentieringen minimeras dock till granskningsförslaget.

Översvämningsrisken för Vänern gör att det är olämpligt att planera för nya byggnader utan att hänsyn tas till det stigande vattnet. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra enklare byggnader (byggnader utan högt ekonomiskt värde) om de är flyttbara eller kan översvämmas.

Ställningstaganden

- Detaljplanen kompletteras med en stabilitetsberäkning för piren i en sektion med belastning av 13 kPa. Stabilitetsberäkningen inarbetas i planbeskrivningen.
- Detaljplanen kompletteras med en bullerutredning för att undersöka evenemangens påverkan på bostäder.
- Upphävandet av strandskyddet minskas ner till att beröra i stort sett samma ytor där det är upphävt idag.
- Detaljplanens utformning förändras för bättre hushållning med marken i förhållande till bränslehanteringen.
- Områden för underjordiska allmänna ledningar läggs in för att styra upp var de ska dras genom området.
- Bestämmelse om markreservat för allmän gång- och cykeltrafik tas bort.

- Bestämmelsen om bygglovsbefrielse tas bort.
- Bestämmelsen om att ytliga marklagret ska bytas ut vid anläggande av lekplats läggs till.
- Planbeskrivningen revideras med förtydliganden och beskrivningar.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Planhandläggare

Fastställd datum
2026-02-25

Diarienummer
BN.2025.90

Handläggare
Ninni Giebat

Mottagare
Byggnadsnämnden

Revidering av delegeringsordning

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta reviderad delegeringsordning enligt bilaga och att den ska gälla från och med 2025-04-01 samt att tidigare delegeringsordning upphävs från och med samma datum.

Sammanfattning av ärendet

Vänersborgs kommun har nyligen antagit en ny informationshanteringsplan. Denna innehåller en ny klassificeringsstruktur som är införd i kommunens ärendehanteringssystem vid årsskiftet 2025/26. Kommunfullmäktige har antagit klassificeringsstruktur och informationshanteringsplan och uppmanar nämnderna att delegera till arkivarie att besluta om löpande förändring i dessa.

Riksdagen beslutade den 22 oktober 2025 om omfattande ändringar i plan- och bygglagstiftningen. Ändringarna i plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft den 1 december 2025, samtidigt som ändringar gjordes i plan- och byggförordningen (PBF). Förändringarna rör främst bygglovsplikten och vilka åtgärder som kräver bygganmälan. Den mest genomgripande ändringen är att 9 kapitlet i PBL har upphävts i sin helhet och ersatts med ett nytt kapitel.

Mot bakgrund av lagändringarna behöver delegeringsordningen uppdateras med nya paragrafer och anpassas till gällande regelverk. I samband med detta har en samlad översyn av delegeringsordningen genomförts. Därutöver har delegation till arkivarie införts i enlighet med kommunfullmäktiges uppmaning.

Föreslagna ändringar är markerades med:

Gult = ändringar utan påverkan av tidigare delegation

Grönt = ändringar som innebär ny delegation

Rött = utgår

Bilagor

Reviderad delegeringsordning

Handlingen upprättad av Ninni Giebat ,2026-02-25, BN.2025.90

Vänersborgs kommun

Delegeringsordning Byggnadsnämnden

Gäller fr.o.m. 2026-04-01

Innehållsförteckning

Allmänt....4
Vad innebär delegering?....4
Förutsättningar för nämndens delegeringsrätt....4
Vad kan delegeras?....4
Delegering och ren verkställighet....5
Beslut utan delegeringsuppdrag....5
Vem kan man delegera till?....5
Vidaredelegering....5
Delegering av beslutanderätten i brådskande ärenden där nämndens avgörande inte kan avvaktas....5
Anmälan av delegeringsbeslut....6
Frånvaro/ersättare....6
Särskilt om firmatecknare....6
Särskilt om hänvisningar till lagparagrafer i denna delegeringsordning....6
Förkortningar m.m....7
1. Gemensamt för allmänna- och myndighetsärenden....8
2. Allmänna ärenden....9
2.1 Ekonomi, inköp och upphandling....9
2.2 Försäljning och ersättningar....10
2.3 Dataskydd....10
2.4 Övrigt....10
3. Myndighetsärenden....11
3.1 Plan- och bygglagen 2010:900....11
~~3.2 Plan- och byggförordningen 2011:338 m.m.~~....16
~~3.3 Boverkets byggregler, BFS 2011:6, omtryck 2014:3 Boverkets föreskrifter 2011:10, omtryck 2013:10, om tillämpning av europeiska konstruktionsstandardkoder~~....17
3.2 Lag (2014:320) om färdigställandeskydd (LFS)....22
3.3 Lagen (1998:814)och förordningen (1998:929) med särskilda bestämmelser om gaturen- hållning och skyltning (LGS, FGS)....23
3.4 Miljöbalken (1998:808)....23
3.5 Fastighetsbildningslagen (1970:988)....23
3.6 Anläggningslagen (1973:1149)....24
3.7 Ledningsrättslagen (1973:1144)....24
~~3.10 Lag om skydd mot olyckor (2003:778)~~....24
3.8 Lag om lägenhetsregister (2006:378)....24

3.9 Adresser i övrigt..... 24

Dokumentinformation Delegeringsordning för Byggnadsnämnden		**Dokumentansvarig** Förvaltningschef	
Antagen 2026-03-03, BN § XX	**Antagen av** Byggnadsnämnden	**Reviderad**	**Giltighet** Tillsvidare
Aktualiserad	**Diarienummer** BN.2025.90	**Intranät** ☐	**Hemsida** ☒
Andra regelverk som omnämns Se förkortningar på lagar, författningar och förordningar längre ned i dokumentet			

Allmänt

Vad innebär delegering?

Delegering enligt kommunallagen (KL) innebär att beslutanderätten, i ett visst ärende eller i en ärendegrupp, flyttas över till någon annan (delegaten). Delegaten träder in i nämndens ställe. Ett beslut av delegaten ses som nämndens beslut och kan överklagas genom laglighetsprövning. Nämnden kan inte ändra delegatens beslut men kan återkalla delegeringsuppdraget.

Förutsättningar för nämndens delegeringsrätt

Delegering inom en nämnd förutsätter beslut i två led. Först ska fullmäktige i ett reglemente eller i ett särskilt beslut ha uppdragit till nämnden att hantera ett visst verksamhetsområde eller besluta i vissa ärenden eller ärendegrupper. Därefter kan nämnden om den vill besluta om delegering av denna beslutanderätt. Nämnden lämnar delegeringsuppdrag genom särskilt beslut eller genom att fatta beslut om en delegeringsordning där beslutanderätten i olika ärenden överförs till delegater.

Nämnden beslutar själv i vilka ärenden eller ärendegrupper beslutanderätten ska delegeras. Räckvidden för en nämnds delegeringsbefogenhet framgår av 6 kap 38 § KL (se nedan) som anger vilka ärendetyper som inte får delegeras.

Vad kan delegeras?

Nämndens delegeringsrätt - delegeringsförbud

Nämnden får enligt 6 kap. 38 § KL inte delegera beslutanderätten i följande slag av ärenden:

1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet,
2. framställningar eller yttranden till fullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av nämnden i dess helhet eller av fullmäktige har överklagats,
3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt,
4. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden, eller
5. ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.

Beslutanderätten får inte heller delegeras till en automatiserad besluts-funktion när det gäller:

1. ärenden där beslut överklagas enligt bestämmelserna i 13 kap.,
2. ärenden där beslut enligt lag eller annan författning inte får överklagas,
3. ärenden om upphandling, eller
4. ärenden om auktorisations- eller valfrihetssystem

Sammanfattningsvis kan man säga att ärenden som är av principiell beskaffenhet eller som annars är av större vikt är förbehållna nämnden. Oftast handlar det om ärenden som får stora konsekvenser för kommunen och ofta där politiska bedömningar är avgörande. Någon klar gräns för vad som är delegeringsbart eller inte delegeringsbart finns inte. En bedömning får göras i varje enskilt fall. Förutom de generella undantagen från delegering ovan kan det finnas uttryckliga delegeringsförbud i specialförfattningar, t.ex. i socialtjänstlagen.

Delegering och ren verkställighet

Möjligheten till delegation enligt bestämmelsen tar sikte på det som kommunalrättsligt anses vara ett beslut. Kännetecknande för ett beslut är bl.a. att det föreligger alternativa lösningar och att beslutsfattaren måste göra vissa överväganden eller bedömningar. Rena förberedande eller verkställande åtgärder anses inte vara beslut och ankommer på de anställda utan särskild delegering. Som exempel på rent verkställande åtgärder kan nämnas avgiftsdebitering enligt en fastställd taxa. Det får vid rena verkställighetsåtgärder inte finnas utrymme för självständiga bedömningar.

Beslut utan delegeringsuppdrag

Om en anställd fattar ett beslut utan stöd av ett delegeringsuppdrag kan ett sådant beslut inte överklagas genom laglighetsprövning eftersom beslutet inte kan sägas existera i kommunallagens mening. Kommunen kan dock bli civilrättsligt bunden av beslutet om mottagaren är i god tro och det rör civilrättsliga förhållanden. Mottagaren kan i sådant fall även driva ärendet via allmän domstol.

Vem kan man delegera till?

En nämnd får enligt 6 kap. 37 § delegera beslutanderätten till presidiet, ett utskott, en ledamot, en ersättare eller en automatiserad beslutsfunktion i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. En nämnd får även uppdra åt en anställd att besluta enligt 7 kap. 5–8 §§

Det är inte tillåtet att lämna delegeringsuppdrag till:

- flera anställda i grupp,
- till anställd tillsammans med ledamot eller ersättare, s.k. blandad delegering,
- anställd i kommunalt företag.

Det bör också vara klart, genom delegeringsordningen vem som går in i en delegats ställe vid delegatens frånvaro (ersättare).

Vidaredelegering

Om en nämnd uppdrar åt en förvaltningschef inom nämndens verksamhetsområde att fatta beslut, får nämnden enligt 7 kap. 6 § KL överlåta åt förvaltningschefen att i sin tur uppdra åt en annan anställd inom kommunen att fatta beslutet (vidaredelegering). Nämnden ska enligt 7 kap. 8 § KL besluta om i vilken utsträckning beslut som har fattats med stöd av uppdrag enligt 5 och 6 §§ ska anmälas till den. Beslut som inte anmäls ska protokollföras särskilt, om beslutet får överklagas enligt bestämmelserna i 13 kap KL.

Delegering av beslutanderätten i brådskande ärenden där nämndens avgörande inte kan avvaktas

En nämnd får enligt 6 kap. 39 § KL uppdra åt ordföranden eller en annan ledamot som nämnden har utsett att besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas. Denna typ av beslut anses som ett beslut av nämnden Möjligheten att delegera enligt denna bestämmelse begränsas inte av 6 kap. 38 §.

Anmälan av delegeringsbeslut

Nämnden ska enligt 6 kap. 40 § och 7 kap. 8 § KL besluta i vilken utsträckning beslut som fattats med stöd av delegering eller vidaredelegering ska anmälas till den. Beslut som inte anmäls ska protokollföras särskilt, om beslutet får överklagas enligt bestämmelserna i 13 kap. KL (laglighetsprövning). Beslut som fattats med stöd av delegering i brådskande ärenden enligt 6 kap. 39 § ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Beslut som överklagas enligt 13 kap. kommunallagen (laglighetsprövning) vinner laga kraft tre veckor efter att det att justerat protokoll anslås på kommunens anslagstavla.
Antingen kan delegaten skriva ett särskilt protokoll över beslutet som tillkännages på anslagstavlan eller så räknas klagotiden från den dag, då tillkännagivande skedde genom justering av protokollet från det sammanträde vid vilket beslutet anmäldes hos nämnden.

För beslut i ärenden som avser myndighetsutövning mot enskild (förvaltningsbesvär) gäller dock andra bestämmelser och frister för klagotid och beslutens laga kraftvinnande. Dessa bestämmelser regleras i respektive speciallagstiftning och påverkas inte av tillkännagivande av justerat protokoll på kommunens anslagstavla.

Frånvaro/ersättare

Vid ordinarie handläggares frånvaro kan annan handläggare med samma delegeringsrätt ersätta ordinarie handläggare som delegat.

Vid frånvaro av ordinarie verksamhetschef kan annan verksamhetschef inom förvaltningen ersätta ordinarie verksamhetschef som delegat.

En chef inom förvaltningen har alltid samma beslutanderätt som sina underställda delegater men får inte ändra ett redan fattat beslut (med undantag för rättelse och ändring enligt 36-39 §§ FL vid underställds frånvaro).

Särskilt om firmatecknare

I kommunallagen (2017:725) finns det inga regler om firmatecknare. Vem som företräder en kommun i avtalsrättsliga eller andra sammanhang avgörs utifrån kommunallagens regler om beslutanderättens fördelning i form av delegering. I de flesta fall framgår det av delegeringsordningen vem som är behörig att underteckna handlingar. Det har blivit vanligare att kommunens firmatecknare efterfrågas, t.ex. i samband med ingående av avtal vid ärendetyper som inte anges i delegeringsordningen eller då kommunen ansöker om medel till olika projekt. För att underlätta den hanteringen fattar kommuner beslut om att utse särskild firmatecknare, trots att bestämmelser om firmatecknare inte regleras i kommunallagen. Då firmatecknare inte är en egentlig kommunal företeelse har den inte någon naturlig plats i delegeringsordningen. Kommunstyrelsen har därför fattat ett särskilt beslut (KS 2023/63, § 26) om vem som har rätt att teckna kommunens firma.

Särskilt om hänvisningar till lagparagrafer i denna delegeringsordning

I de fall det finns en författningshänvisning till ett delegeringsärende är det kopplat till den lydelse aktuell författning har vid tiden för antagande av denna delegeringsordning. Så länge det finns stöd i gällande lagstiftning att fatta beslut enligt delegeringsärendet fortsätter delegeringen att gälla även om författningen ändras (ex. om paragraf byter nummer, flyttas till annat kapitel etc.).

Förkortningar m.m.

Förkortningar på delegater

ADM	Administratör (avser administratörer inom verksamheten bygglov)
BH	Bygglovshandläggare (avser handläggare och inspektör inom verksamheten bygglov samt stadsarkitekt)
BN	Byggnadsnämnden
FC	Förvaltningschef
FS	Förvaltningssekreterare, Nämndsekreterare
KI	Kart- och mätningsingenjör
PH	Planhandläggare (avser handläggare inom verksamheten plan)
Ordf.	Ordförande
VC	Verksamhetschef
Vice ordf.	Vice ordförande

Förkortningar på lagar, författningar och förordningar

~~BBR~~	~~Boverkets byggregler~~
BFS	Boverkets föreskrifter
FL	Förvaltningslagen
KL	Kommunallagen
LGS/FGS	Lagen och förordningen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning
PBF	Plan- och byggförordningen
PBL	Plan- och bygglagen
DL	Delgivningslagen
DF	Delgivningsförordningen
~~POIT~~	~~Post- och Inrikes Tidningar~~
DSF	Dataskyddsförordningen
LFS	Lag (2014:320) om färdigställandeskydd
LOL	Lagen om lägenhetsregister

1. Gemensamt för allmänna- och myndighetsärenden

Ärendehantering, utlämnande av allmän handling, yttranden, ombud m.m.

Nr	Delegeringsärende	Författning	Delegat/ ersättare	Anmärkning
1.1	Pröva enskilds begäran att få ut allmän handling	2 kap. 14 § TF, 6 kap. 4 § OSL	BH, PH, FS, ADM	
1.2	Pröva att överklagande skett i rätt tid	45 § FL	BH, PH	Rätt att besluta om avvisning
1.3	Avvisa för sent inkommet överklagande	45 § FL	BH, PH	
1.4	Rätt att överklaga beslut och domar som innefattar ändring av delegatens beslut		FC	
1.5	Besluta om rättelse av uppenbar felaktighet (skriv-/räknefel och motsvarande)	36 § FL	BH, PH, FS	
1.6	Besluta om ändring av beslut fattade på delegation, dock ej om ändringen sker till den enskildes nackdel	37-39 § FL	BH, PH	
1.7	Lämna yttrande till högre instans med anledning av överklagat som har fattats på delegation		BH, PH	
1.8	Lämna yttranden, ansökningar och liknande till myndigheter m.fl. som inte är av principiell beskaffenhet eller av större vikt. Avstå från att lämna yttranden där kommunen/nämnden är remissinstans.		VC	
1.9	Beslut att avskriva ett ärende från vidare handläggning om en ansökan/framställning har återkallats eller frågan förfallit av annan anledning Avskriva ärenden som inte är av principiell karaktär eller av större vikt.		BH, PH, ADM	
1.10	Utse ombud att föra nämndens talan inför domstol och andra myndigheter	6 kap. 15 § KL	VC	Delegat har själva rätt att föra nämndens talan inför domstol och andra myndigheter
1.11	Ordförandens beslut i alla ärenden inom nämndens ansvarsområde i de fall beslut i ärendet är så brådskande att nämndens beslut inte kan avvaktas	6 kap. 39 § KL	ordf./ vid dennes frånvaro vice. ordf.	
1.12	I den mån beslutanderätt delegerats till förvaltningschef inom nämndens verksamhetsområde får förvaltnings-chefen vidaredelegera beslutanderätten till annan anställd i kommunen	7 kap. 6 § KL	FC	

1.13	Beslut att avslå en framställning om att avgöra ett ärende	12 § första stycket FL	VC	
1.14	Beslut att förelägga part eller ombud att styrka ombudets behörighet genom en fullmakt med det innehåll som framgår av 15 § första stycket FL	15 § andra stycket FL	BH, PH	
1.15	Besluta att delgivning i ett ärende ska ske genom kungörelsedelgivning	47-50 §§ DL,19-20 §§ DF	BH, PH	
1.16	Beslut om löpande förändringar i klassificeringsstruktur	6-7 §§ Arkivreglementet	Arkivarie	Beslutet avser förändringar av gällande klassificeringsstruktur, så länge det inte påverkar verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet. En helt ny kommungemensam version ska antas av Kommunfullmäktige
1.17	Beslut om löpande förändringar i informationshanteringsplan	6-7 §§ Arkivreglementet	Arkivarie	Beslutet avser förändringar av gällande informationshanteringsplan så länge det inte påverkar verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet. En helt ny kommungemensam version ska antas av Kommunfullmäktige
1.18	Beslut om gallring för informationsmängder och informationstyper som avviker från informationshanteringsplanen	6-7 §§ Arkivreglementet	Arkivarie	Beslutet får inte påverka verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitét.

2. Allmänna ärenden

2.1 Ekonomi, inköp och upphandling

Nr	Delegeringsärende	Författning	Delegat/ ersättare	Anmärkning
2.1.1	Med utnyttjande av budget eller särskilt beslut för ändamålet anvisade medel besluta att upphandla/tilldela 1)vid anbudsupphandling upptill 25 basbelopp per upphandlingstillfälle 2)vid anbudsupphandling upptill 75 basbelopp per anbudstillfälle		VC FC	Löpande anskaffningsbeslut inom ramen för beviljat anslag som ej är att hänföra till 1) – 2) är att betrakta som ren verkställighet. Ansvar och befogenheter i dessa avseenden regleras via attestuppdrag och attestreglemente
2.1.2	Utse beslutsattestanter i enlighet med kommunens attest- och utanordningsreglemente		FC	

2.1.3	Beslut rörande beloppsgränser för beslutsattestanter		FC	
2.1.4	Beslut om bokföringsmässig avskrivning av fordran, dock upp till ett prisbasbelopp		VC	
2.1.5	Beslut om förlikning i samband med skadeståndsärenden upp till ett prisbasbelopp		FC	Gäller ej personalärenden och arbetsrättsliga tvister.
2.2 Försäljning och ersättningar				
2.2.1	Försäljning eller kassation av egendom till ett värde av max ett prisbasbelopp som ej vidare kan användas i förvaltningens verksamhet.		VC	Vid försäljning av lös egendom gäller ”Riktlinjer för försäljning av kommunal lös egendom” (KS 2009-02-25 § 48)
2.3 Dataskydd				
2.3.1	Ingå avtal om personuppgiftsbiträdets behandling av personuppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning (PUB-avtal)	Artikel 28 DSF	FC	
2.4 Övrigt				
2.4.1	Representation och uppvaktningar av förtroendevalda		Ordf./Vice ordf.	
2.4.2	Ordförandes deltagande i kurser och konferenser		KSO	
2.4.3	Förtroendevaldas deltagande i kurser och konferenser		Ordf./vid dennes frånvaro, Vice ordf.	Tjänsteresor, kurser, konferenser och liknande som omfattar högst tre dagar bör oftast falla under begrep- pet ren verkställighet och därmed behövs inte beslut enligt denna delegeringsordning Ansvar och befogenheter regleras därvid genom attesträtt och attestregler. För den politiska organisationen finns också särskilda attestanvisningar
2.4.4	Förvaltningschefs deltagande i kurser och konferenser samt tjänsteresor		Ordf./ Vice ordf.	Se anmärkning 2.3.3
2.4.5	Verksamhetschefs deltagande i kurser och konferenser samt tjänsteresor		FC	Se anmärkning 2.3.3
2.4.6	Annan anställds deltagande i kurser och konferenser samt tjänsteresor		VC	Se anmärkning 2.3.3
2.4.7	Utseende av personer som har rätt att kvittera ut rekommenderade postförsändelser m.m.		FC	Får vidaredelegeras enligt 6:37 KL

3. Myndighetsärenden

3.1 Plan- och bygglagen 2010:900 och tillhörande författningar och föreskrifter

Nr	Delegeringsärende	Författning	Delegat/ ersättare	Anmärkning
~~3.1.1~~	~~*Samråd, granskning m.m.* Planbesked, planeringsbesked och andra planärenden~~	~~**PBL 5 kap.**~~		
3.1.1	Beslut om samråd	5 kap. 7 och 11 §§ PBL	VC	
3.1.2	Beslut om huruvida genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan	5 kap. 11a § PBL	VC	
3.1.3	Beslut att hålla plan tillgänglig för granskning	5 kap. 18 § PBL	VC	
3.1.4	Beslut om överenskommelse med sökanden att planbesked får lämnas senare än inom fyra månader	5 kap. 4 § PBL	PH	
3.1.5	Rätt att underteckna planavtal		VC	
~~3.1.2~~		~~**PBL 6 kap**~~		
	~~Beslut att göra anmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets allmänna del när fråga om prövning enligt 6 kap. 5 § PBL har väckts~~	~~6 §~~	~~ADM, PH~~	
~~3.1.3~~	~~*Lov m.m.*~~	~~**PBL 9 kap**~~		
	~~Nybyggnad av en- eller tvåbostadshus utanför område med detaljplan, inom ramen för de villkor som bestämts i bindande förhandsbesked~~		~~BH, PH~~	
	~~Nybyggnad av enbostadshus utanför område med detaljplan där tomten redan är i anspråkstagen med befintlig bebyggelse~~		~~BH, PH~~	
	~~Nybyggnad eller tillbyggnad inom detaljplan för handel, kontor, camping, undervisning, hantverk, verksamheter eller industri med högst 4000 m2 bruttoarea~~		~~BH, PH~~	
	~~Nybyggnad inom detaljplan av en- eller tvåbostadshus som inte hänför sig till rad- eller kedjehusbebyggelse~~		~~BH, PH~~	
	~~Tillbyggnad av en- eller två-bostadshus~~		~~BH, PH~~	
	~~Ny- eller tillbyggnad av komplementbyggnad~~		~~BH, PH~~	

	~~Ny- eller tillbyggnad av kiosk, avloppspumpstation eller därmed jämförliga byggnader med en area sammanlagt ej överstigande 25 m2 byggnadsarea~~		~~BH, PH~~	
	~~Ta i anspråk eller inreda byggnad helt eller delvis för väsentligen annat ändamål~~		~~BH, PH~~	
	~~Inredande av någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri~~		~~BH, PH~~	
	~~Byte av färg, fasadbeklädnad, taktäckningsmaterial eller andra åtgärder som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende~~		~~BH, PH~~	
	~~Ärende om att i område av värdefull miljö underhålla ett byggnadsverk eller ett bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL i den utsträckning som framgår av detaljplan eller områdesbestämmelser~~		~~BH, PH~~	
	~~Nybyggnad samt tillbyggnad av kolonistuga samt dess komplement inom befintligt koloniområde~~		~~BH, PH~~	
	~~Nybyggnad eller väsentlig ändring av upplag eller/och materialgårdar fasta cisterner med en största volym av 5 m2, murar och plank, parkeringsplatser inom detaljplan eller områdesbestämmelser, samt transformatorstation~~		~~BH, PH~~	
	~~Uppsättande eller väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar~~		~~BH, PH~~	
	~~Beslut om rivningslov, dock ej rivning av byggnad som ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt har större värde eller rivning som kräver beslut enligt annan författning~~		~~BH, PH~~	

	~~Beslut om tidsbegränsade bygglov upp till 10 år~~		~~BH, PH~~	
	~~Beslut om förlängning av tidsbegränsade bygglov~~		~~BH, PH~~	
	~~Nybyggnad samt tillbyggnad (max 500 m2) för annat ändamål än en- och tvåbostadshus utanför detaljplan där marken redan är i anspråkstagen med befintlig bebyggelse och det är ett komplement till pågående användning (ex industri, verksamheter etc)~~		~~BH, PH~~	

	~~Beslut om marklov~~		~~BH, PH~~	
	~~Bygglov för åtgärder som inte kräver lov~~		~~BH, PH~~	
	~~Beslut om villkorsbesked~~		~~BH, PH~~	
	~~Beslut om att samordning med miljönämnd ej ska ske, då särskilda skäl för det föreligger.~~		~~BH, PH~~	
	~~Vid ofullständig ansökan om lov, anmälan eller förhandsbesked, förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att ansökan kan komma att avvisas eller att avgöras i befintligt skick.~~		~~BH, ADM, PH~~	
	~~Avvisa en ansökan eller anmälan som, trots föreläggande är så ofullständig att den inte kan prövas i sak.~~		~~BH, PH, ADM~~	
	~~Beslut om att förlänga handläggningstiden för ärende om lov eller förhandsbesked i högst tio veckor utöver de ursprungliga tio veckorna~~		~~BH, PH,~~	
	~~Beslut om lov även om den sökta åtgärden avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser.~~		~~BH, PH~~	
	~~Beslut för en åtgärd som avviker mot detaljplanen om genomförandetiden gått ut.~~		~~BH, PH~~	
	~~Beslut om verkställbarhet av lov tidigare än 4 veckor från beslutets kungörande i POIT~~		~~BH, PH~~	~~Om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det~~
~~3.1.4~~	~~*Anmälan, genomförandet av åtgärder m.m.*~~	~~**PBL 10 kap. m.m.**~~		
	~~Beslut om att byggnadsverk får tas i bruk utan att slutbesked lämnats.~~	~~4 §~~	~~BH~~	~~Avser åtgärder som hänför sig till 'anläggning'~~
	~~Beslut att utse ny kontrollansvarig om en kontrollansvarig har lämnat sitt uppdrag~~	~~13 §~~	~~BH~~	

	~~Beslut att det för rivningsåtgärder inte behövs någon kontrollplan~~	~~18 §~~	~~BH~~	
	~~Beslut att ge startbesked om det enligt 10 kap. 14 § inte behövs något tekniskt samråd~~	~~22 § första stycket 1~~	~~BH~~	

	~~Beslut att förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för prövningen av frågan om startbesked om det enligt 10 kap. 14 § PBL inte behövs något tekniskt samråd~~	~~22 § första stycket 2~~	~~BH~~	
	~~Beslut att med startbesked godkänna att en åtgärd får påbörjas och att i startbeskedet:~~ ~~- fastställa den kontrollplan som ska gälla med uppgift om vem eller vilka som är sakkunniga eller kontrollansvariga~~ ~~- bestämma de villkor som behövs för att få påbörja åtgärden~~ ~~- bestämma villkor och ungefärlig tidpunkt för utstakning som behövs~~ ~~- bestämma de handlingar som ska lämnas inför beslut om slutbesked samt ge de upplysningar om krav enligt annan lagstiftning som behövs~~	~~23-24§§~~	~~BH~~	
	~~Anmärkning i anslutning till arbetsplatsbesök/besiktning inom ramen för nämndens tillsynsarbete som innefattar för byggherren bindande föreskrift.~~ ~~Föreläggande med påföljd (vite eller åtgärd) beslutas av nämnden~~	~~27- 28 §§ och 11 kap. 8, 19-20 §§~~	~~BH~~	
	~~Beslut om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen~~	~~29 §~~	~~BH~~	
	~~Beslut om slutbesked respektive om interimistiskt slutbesked enligt föreskrifterna i 10 kap. 34-37 §§ PBL~~	~~34-37 §§~~	~~BH~~	
~~3.1.5~~	~~*Tillsyn, ingripanden m.m.*~~	~~**PBL 11 kap.**~~		
	~~Beslut om att inte ingripa i ett tillsynsärende enl. PBL~~	~~5 §~~	~~BH,~~	~~Gäller även för att avsluta ärenden där nämnden tidigare ingripit och beslutet bedöms ha följts~~
	~~Avge skriftligt ingripandebesked inom ramen för föreskrifterna 11 kap. 7 § PBL~~	~~7 §~~	~~BH,~~	

	~~Beslut att av polismyndigheten begära det biträde som behövs för tillträde enligt 11 kap. 8 § PBL~~	~~9 §~~	~~BH,~~	~~Kan medföra ersättningsskyldighet enl. 14 kap 2 § PBL~~
	~~Beslut om lovföreläggande om en lovpliktig åtgärd har vidtagits utan lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden och delegaten har befogenhet att besluta i lovärendet~~	~~17 §~~	~~BH,~~	
	~~Förelägga ägare av byggnadsverk att inom viss tid ge synpunkter på övervägt uppdrag åt sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder och vem som ska betala kostnaderna för uppdraget samt uppdra åt sakkunniga att utreda behovet av underhållsåtgärder~~	~~18 §~~	~~BH, PBC~~	
	~~Beslut om åtgärdsförläggande, utan vite~~	~~19§~~	~~BH~~	
	~~Beslut om föreläggande om anordnande av stängsel, utan vite~~	~~24 §~~	~~BH~~	
	~~Beslut om förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd, även förbud som förenas med vite~~	~~30-32, 37 §§ 12 kap 6§~~	~~BH~~	
	~~Beslut om förbud mot användning av hela- eller delar av byggnadsverk om byggnadsverket har säkerhetsbrister, även förbud som förenas med vite~~	~~33 § 1~~	~~BH~~	
	~~Beslut om förbud mot användning av hela- eller delar av byggnadsverk, om det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked~~	~~33 § 2~~	~~BH~~	
	~~Besluta att utse annan funktionskontrollant inom ramen för föreskrifterna i 11 kap. 34 § PBL~~	~~34 §~~	~~BH~~	
	~~Beslut att entlediga kontrollansvarig inom ramen för föreskrifterna i 10 kap. 11 och 11 kap. 35 §§ PBL och att, efter förslag av byggherren, besluta om en ny kontrollansvarig~~	~~35 §~~	~~BH~~	
	~~Beslut att ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten för tillträde enligt 11 kap. 8 § eller när någon har underlåtit att utföra arbete eller vidta en åtgärd som har förelagts honom eller henne enligt 11 kap. 19-24 §§ PBL~~	~~39 §~~	~~BH~~	

3.1.6	*Byggnadsnämnden*	**PBL 12 kap.**		
	Besluta om avgifter i enskilda ärenden/fall med tillämpning av kommunens plan- och bygglovstaxa	8-11 §§ och kommunens plan- och bygglovstaxa	BH, PH, ADM	
3.2 Plan- och byggförordningen 2011:338 m.m.				
	Bestämma – i kontrollplan eller genom särskilt beslut – att krav på omfattande ändringar av andra delar än den direkt berörda av en byggnad inte behöver utföras förrän vid en viss senare tidpunkt	PBF 3 kap. 21 §	BH	
	Förelägga den som äger eller ansvarar för en motordriven anordning installerad i ett byggnadsverk att se till att an- ordningen kontrolleras (om det behövs för att säkerställa att den uppfyller de krav som gäller för anordningen enligt 8 kap. 4 § PBL)	PBF 8 kap. 6 §	BH	
	Beslut om längre besiktningsintervall enligt 3 kap. 16 § Beslut om anstånd med besiktning i fall där det finns särskilda skäl enligt 3 kap. 17 §	BFS 2011:12, med ändringar omtryckt i BFS 2012:11 H 14) om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	BH	
	Besluta om användningsförbud för hissar och andra motordrivna anordningar	PBF 5 kap. 8-16 §§ med tillhörande föreskrifter samt 11 kap. 33 § 1 PBL	BH	
	Besluta om föreläggande (utan vite) mot ägare till byggnader som inte fullgör sina skyldigheter ifråga om funktionskontroll av ventilationssystem	PBF 5 kap. 1-7 §§ med tillhörande föreskrifter(samt 11 kap. 19-20 §§ PBL)	BH, ADM	
	Beslut om senareläggning av besiktningstidpunkt inom ramen för föreskrifterna i 4 § (om det finns särskilda skäl)	BFS 2011:16 OVK 1, ändrad 2012:6, OVK 2, 4. Funktionskontroll av ventilationssystem och certifieringar av sakkunniga funktions kontrollanter	BH, ADM	

~~3.3 Boverkets byggregler, BFS 2011:6, omtryck 2014:3 Boverkets föreskrifter 2011:10, om- tryck 2013:10, om tillämpning av europeiska konstruktionsstandardkoder~~				
	~~Beslut att medge mindre avvikelse från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt~~	~~BBR 1:21~~	~~BH~~	
	~~Beslut att medge mindre avvikelse från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt~~	~~BFS 2013:10, EKS 9, 3 §~~	~~BH~~	
	Beslut under handläggningen för lov- eller anmälningsärenden			
3.1.6	Föreläggande om att avhjälpa brist i ansökan om lov, förhandsbesked eller anmälan inom en viss tid	9 kap. 91 § första stycket PBL 6 kap. 5 § PBF	BH, ADM, PH	
3.1.7	Begäran om att handlingar i en ansökan om lov, förhandsbesked eller anmälan ska vara lämpliga för arkivering	9 kap. 90 § PBL 6 kap. 5 § PBF	BH, ADM, PH	
3.1.8	Avvisning av ansökan eller anmälan när föreläggande om att avhjälpa brist inte följts	9 kap. 91 § andra stycket PBL 6 kap. 5 § PBL	BH, ADM, PH	
3.1.9	Beslut om förlängning av handläggningstiden i ärende om lov, förhandsbesked eller anmälan	9 kap. 99 § andra stycket PBL 6 kap. 5 § PBF	BH, PH	
3.1.10	Beslut om att samordning med miljönämnd ej ska ske, då särskilda skäl för det föreligger.	9 kap. 93 § andra stycket PBL	BH, PH	
3.1.11	Beslut om att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän (anstånd): 1. frågan om dispens från strandskydd har avgjorts 2. frågan om expropriation har avgjorts 3. frågan om planarbete har avslutats	9 kap. 102 § första stycket PBL	VC	Anståndsförklaring
3.1.12	Beslut om att ett bygglov, rivningslov eller marklov ska gälla först när beslutet fått laga kraft	9 kap. 114 § andra stycket PBL	BH	Avser ärenden där det finns risk för att genomförandet medför skador som inte kan återställas på exempelvis natur- eller kulturvärden,

				eller totalförsvarets intressen.
3.1.13	Beslut om villkor i lov	9 kap. 81-84 § PBL	BH	
	Beslut om lov oberoende av typ av byggnadsverk			
3.1.14	Beslut om nytt bygglov som avser ändring av tidigare givet bygglov	9 kap. 56-57, 60-61 §§ PBL	BH	Beslutanderätten avser mindre ändringar av lov som inte beviljats genom delegation
3.1.15	Beslut om prövning av åtgärd som inte kräver lov	9 kap. 52 § PBL	BH	Så kallade frivilliga lov
3.1.16	Beslut om tidsbegränsat bygglov och förlängning av tidsbegränsat lov	9 kap. 70 -72 §§ PBL	BH	
3.1.17	Beslut om att avslå en ansökan om lov eller ge negativt förhandsbesked i det fall åtgärden som avses inte kan medges på grund av att medgivande saknas från ansvarig myndighet	9 kap. 80 § PBL	BH, ADM	
3.1.18	Beslut om marklov	9 kap. 77-78 §§ PBL	BH	
3.1.19	Beslut om rivningslov	9 kap. 75 § PBL	BH	Omfattar inte rivningslov för byggnadsverk som bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde
3.1.20	Beslut om förhandsbesked för en- och tvåbostadshus	9 kap. 74 § PBL	BH	
	Beslut om lov för byggnader			
3.1.21	Beslut om bygglov för nybyggnad, tillbyggnad inom detaljplanerat område.	9 kap. 56, 60 -61 § § PBL	BH	Beslutanderätten omfattar inte nybyggnad av flerbostadshus, rad-/ kedjehusbebyggelse eller större byggnationer med en bruttoarea över 4000 m².

3.1.22	Beslut om nybyggnad eller tillbyggnad utanför detaljplanerat område för: 1. en- och tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader/komplementbostadshus 2. kiosk, avloppspumpstation eller därmed jämförliga byggnader med en sammanlagd byggnadsarea på högst 25 m^2. 3. kolonistuga inom befintligt koloniområde 4. byggnad upp till 500 m^2 där marken redan är ianspråktagen med befintlig bebyggelse och åtgärden utgör ett komplement till pågående användning	9 kap. 57 § PBL	BH	
3.1.23	Beslut om bygglov för annan ändring av byggnad än tillbyggnad.	9 kap. 56-57, 60 -61 §§ PBL	BH	
	Beslut om lov för anläggningar			
3.1.24	Beslut om bygglov för att anordna, anlägga, flytta, uppföra eller väsentligt ändra en transformatorstation, altan, mur och plank	9 kap. 56-57, 60-61 §§ PBL	BH	
3.1.25	Beslut om bygglov för att anordna, anlägga, flytta, uppföra eller väsentligt ändra upplag, materialgårdar och förvaringsanläggningar inom detaljplanerat område	9 kap. 56, 60-61 §§ PBL	BH	
3.1.26	Beslut om bygglov för att anordna, anlägga, flytta, uppföra eller väsentligt ändra parkering	9 kap. 56-57, 60-61 §§ PBL	BH	
	Genomförande av mark-, bygg- och rivningsåtgärder			
3.1.27	Beslut om föreläggande för byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för nämndens prövning i frågan om startbesked	10 kap. 22 § första stycket 2 PBL	BH	
3.1.26	Beslut om startbesked	10 kap. 23-24 § PBL	BH, PH	
3.1.27	Beslut om att det inte behövs någon kontrollplan för enklare åtgärder	10 kap. 6 a § PBL	BH, PH	

3.1.28	Bestämma – i kontrollplan eller genom särskilt beslut – att krav på omfattande ändringar av andra delar än den direkt berörda av en byggnad inte behöver utföras förrän vid en viss senare tidpunkt	3 kap. 21 § PBF	BH	
3.1.29	Beslut om att medge mindre avvikelse från föreskrifterna om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan antas bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt	1 kap. 3 § i BFS 2024:6 och BFS 2024: 8-13	BH, PH	
3.1.30	Beslut om att byggnadsverk får tas i bruk utan att slutbesked har getts	10 kap. 4 § PBL	BH, PH	
3.1.31	Beslut att utse ny kontrollansvarig	10 kap. 13 § PBL	BH	
3.1.32	Beslut om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen	10 kap. 29 § PBL	BH	
3.1.33	Beslut om slutbesked respektive interimistiskt slutbesked	10 kap. 34-38 §§ PBL	BH	
	Ärenden avseende hissar och andra motordrivna anordningar samt funktionskontroll av ventilationssystem			
3.1.34	Beslut om längre besiktningsintervall för hissar och andra motordrivna anordningar	1 kap. 5 § BFS 2025:11	BH	
3.1.35	Beslut om anstånd med kontroll för hissar och andra motordrivna anordningar	1 kap. 4 § BFS 2025:11	BH	
3.1.36	Beslut om senareläggning av beskattningstidpunkt för funktionskontroll av ventilationssystem	4 § BFS 2011:16 med ändringar t.o.m. BFS 2025:6	BH, ADM	
	Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder			
3.1.37	Beslut om att inte ingripa i ett tillsynsärende enl. PBL	11 kap. 5 § PBL	BH	Gäller även för att avsluta ärenden där nämnden tidigare ingripit och beslutet bedöms ha följts
3.1.38	Beslut att av polismyndigheten begära det biträde som behövs för tillträde enligt 11 kap. 8 § PBL	11 kap. 9 § PBL	BH	Kan medföra ersättningsskyldighet enl. 14 kap 2 § PBL
3.1.39	Beslut om ingripande besked	11 kap. 7 § PBL	BH	
3.1.40	Besluta om lovföreläggande, utan vite	11 kap. 17 § PBL	BH	
3.1.41	Förelägga ägare av byggnadsverk att inom viss tid ge synpunkter på övervägt uppdrag åt sakkunnig att utreda behovet av underhållsåtgärder och vem som ska betala kostnaderna	11 kap. 18 § PBL	BH, PBC	

	för uppdraget samt uppdra åt sakkunniga att utreda behovet av underhållsåtgärder			
3.1.42	Beslut om åtgärdsföreläggande, utan vite	11 kap. 19 § PBL	BH	
3.1.43	Beslut om föreläggande om anordnande av stängsel, utan vite	11 kap. 24 § PBL	BH	
3.1.44	Beslut om förbud mot fortsatt arbete eller åtgärd, även förbud som förenas med vite	11 kap. 30-32, 37 §§ PBL 12 kap. 6§ PBL	BH	
3.1.45	Beslut om förbud mot användning av hela- eller delar av byggnadsverk om byggnadsverket har säkerhetsbrister, även förbud som förenas med vite	11 kap. 33 § 1 PBL	BH	
3.1.46	Beslut om förbud mot användning av hela- eller delar av byggnadsverk, om det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked	11 kap. 33 § 2 PBL	BH	
3.1.47	Beslut om byte av funktionskontrollant	11 kap. 34 § PBL	BH	
3.1.48	Beslut att entlediga och utse ny kontrollansvarig	11 kap. 35 § PBL	BH	
3.1.49	Besluta om ansökan om handräckning för tillträde eller för genomförande av en åtgärd som avses med ett föreläggande som meddelats med stöd av 11 kap. 19–25 §§ PBL	11 kap. 39 § PBL	BH	
3.1.50	Beslut om föreläggande för den som äger eller annars ansvarar för hiss eller annan motordriven anordning i byggnadsverk att se till att anordningen kontrolleras	8 kap. 6 § PBF	BH	Särskild besiktning
3.1.51	Beslut om användningsförbud för hissar och andra motordrivna anordningar	5 kap. 8-16 §§ PBF med tillhörande föreskrifter samt 11 kap. 33 § 1 PBL	BH	
3.1.52	Besluta om föreläggande (utan vite) mot ägare till byggnader som inte fullgör sina skyldigheter ifråga om funktionskontroll av ventilationssystem	5 kap. 1-7 §§ PBF med tillhörande föreskrifter samt 11 kap. 19-20 §§ PBL	BH, ADM	
	Byggnadsnämnden			
3.1.53	Besluta om avgifter i enskilda ärenden/fall med tillämpning av kommunens plan- och bygglovstaxa	12 kap. 8-11 §§ PBL och kommunens plan- och bygglovstaxa	BH, PH, ADM	
3.1.54	Rätt att skicka beslut till inskrivningsmyndigheten samt återkalla i enlighet med 11 kap. 40, 42-44 §§ PBL.		BH, ADM	

3.2 Lag (2014:320) om färdigställandeskydd (LFS)				
3.2.1	Prövning av behov och beslut i frågan om färdigställandeskydd behövs eller inte vid nybyggnad av småhus som inte ska användas för permanent bruk	3 § första stycket, andra meningen LFS	BH	
3.2.2	Prövning av behov och beslut i frågan om färdigställandeskydd behövs eller inte vid tillbyggnad m.m	3 § första stycket, första meningen LFS	BH	

3.3 Lagen (1998:814) och förordningen (1998:929) med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning (LGS, FGS)				
3.3.1	Tillstånd att sätta upp skyltar varigenom allmänheten avvisas från ett visst område som är av betydelse för friluftslivet	LGS 5 §	BH	
3.3.2	Besluta att avge yttrande till länsstyrelsen	FGS 4 § första stycket LGS 6, 7 §§	BH	
3.3.3	Medgivande att ha affisch eller annan tillfällig anordning utomhus för reklam, propaganda eller liknande ändamål uppsatta mer än fyra veckor (förutsätter delegation av beslutanderätten från länsstyrelsen)	LGS 9 §, FGS 6 § första stycket	BH	
3.3.4	Besluta att avge yttrande till länsstyrelsen	FGS 4 § första stycket, LGS 9 §	BH	
3.3.5	Beslut om förelägganden och förbud i ärenden om tillsyn enligt lagen som ankommer på nämnden, dock utan vite	LGS 12 §	BH	
3.3.6	Besluta om avgifter med anledning av prövning av fråga om tillstånd eller medgivande i enskilda ärenden med tillämpning av kommunens taxeföreskrifter	LGS 13 §, Förordning (1998:903) om avgifter för prövning enligt lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning samt kommunens taxa	BH	
3.4 Miljöbalken (1998:808)				
3.4.1	Rätt att ge dispens från strandskyddet avseende: område som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Mindre åtgärder för att tillgodose allmänhetens intressen (ex. transformatorstationer). Besluta om avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige	7 kap. 18 b och c §§	BH, PH	
3.4.2	I tillsynsärenden gällande strandskydd: -Bedöma om rättelse har skett. -Besluta att avsluta tillsynsärende. -Besluta om avgift enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige		BH, PH	
3.5 Fastighetsbildningslagen (1970:988)				
3.5.1	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten med rätt att anföra att frågan om förhandsbesked eller bygglov bör avgöras innan fastighetsbildning sker	4 kap. 25 §	PH	

3.5.2	Besluta att påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt	5 kap. 3 § tredje stycket	PH	
3.5.3	Besluta att ansöka om fastighetsbestämning	14 kap. 1 a § första stycket 4-5	PH	
3.5.4	Godkännande av förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning	15 kap. 11 §	PH	
3.6 Anläggningslagen (1973:1149)				
3.6.1	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	21 §	PH	
3.6.2	Rätt att påkalla förrättning	18 § första stycket 3	PH	
3.6.3	Godkännande av beslut eller åtgärd	30 §	PH	
3.7 Ledningsrättslagen (1973:1144)				
3.7.1	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten	19 §	PH	
3.7.2	Godkännande av beslut eller åtgärd.	28 §	PH	
~~3.10 Lag om skydd mot olyckor (2003:778)~~				
	~~Medge att en fastighetsägare utför eller låter annan utföra sotning på den egna fastigheten~~	~~3 kap. 4 § LSO~~	~~BH~~	
	~~Upphäva ett beslut om egensotning i det fall fastighetsägare själv begärt att upphöra med egensotningen~~		~~BH~~	
	~~Befogenhet att på kommunens vägnar meddela nödvändiga förelägganden och förbud enligt 5 kap. 2 § andra stycket~~	~~3 kap. 6 § LSO~~	~~Skorstens-fejarmästare~~	~~*Föreläggande/förbud får ej förenas med vite*~~
3.8 Lag om lägenhetsregister (2006:378)				
3.8.1	Besluta om belägenhetsadress och lägenhetsnummer (bostäder)	10-11§§	KI	
3.9 Adresser i övrigt				
3.9.1	Besluta om adressnumrering för annat än bostadsadresser		KI	