



Kallelse/Ärendelista

Sammanträde med byggnadsnämnden
Tisdag 20 januari 2026

Tid Kl. 8.30
Plats Konferensrum Vänersborg

Benny Jonasson
Ordförande

Malin Gustafsson
Sekreterare

Förhinder för ordinarie ledamot att delta vid sammanträde anmäls till:

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

Ledamöter

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

Ersättare

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

Övriga närvarande

Ulrika Stenén, ekonom
Freddie Carlson, planhandläggare
Anette Klang, planhandläggare
Fredrik Tigerschiöld, planarkitekt
Malin Gustafsson, nämndsekreterare
Johanna Ljunggren, bygglovshandläggare

Petra Olsson, bygglovshandläggare
Annika Karlsson, plan- och bygglovschef
Ninni Giebat, bygglovshandläggare
Madeleine Herrman, bygglovshandläggare
Eddie Sandin, förvaltningschef
Sofia Holmstedt, tillsynshandläggare



Inledande formalia

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

Ärendelista

Nr	Ärendemening	Fastighet	Dnr	Föredragande
1	Ekonomi 2025		BN.2024.19	Ulrika Stenén
2	Internkontroll 2026		BN.2026.1	Ulrika Stenén
3*	Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus			Madeleine Herrman
4	Bygglov för nybyggnad av kommunikationsmast och teknikbod N115453-B	RESTAD 3:14	BYGG.2025.279	Petra Olsson
5	Bygglov för tillbyggnad av hotell/restaurang	HUNNEBERG 1:7	BYGG.2025.320	Petra Olsson
6*	Tillsyn av strandområde, bryggor			Johanna Ljunggren
7	Tillsynsplan enligt PBL 2024-2026		BN.2024.3	Sofia Holmstedt
8	Tillsynsplan strandskydd 2025-2027		BN.2024.88	Ninni Giebat
9	Begäran om Planbesked Tamburinen 1	TAMBURINEN 1	PLAN.2025.9	Anette Klang
10	Ändring av detaljplan för Häljestorp mm, nr 477	KVARNTORP 2:1	PLAN.2024.3	Anette Klang
11	Detaljplan för Lasarettet 6 och 7	Lasarettet 6 och 7	PLAN.2022.4	Anette Klang
12	Detaljplan för biogasanläggning, Brålanda-Torp	BRÅLANDA-TORP 1:25	PLAN.2025.11	Freddie Carlson
13	Ändring av detaljplan för kv Klöverm m m	Klövern 7	PLAN.2025.8	Fredrik Tigerschiöld
14	Detaljplan för Norra skolan	OXELN 7	PLAN.2026.1	Eddie Sandin
15*	Tillsyn av strandområde			Eddie Sandin
16	Anmälan av		BN.2024.2	Malin Gustafsson



	delegeringsbeslut - ordförandens delegation			
17	Återrapportering av synpunkter 2025		BN.2026.2	Eddie Sandin
18	Ordförandens information			
19	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
2026-01-14

Diarienummer
BN.2024.19

Handläggare
Ulrika Stenén

Mottagare
Byggnadsnämnden

Årsredovisning 2025

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner och överlämnar upprättat förslag till årsredovisning/verksamhetsberättelse 2025 till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden redovisar ett överskott på 1,4 mnkr gentemot budget för år 2025, en avvikelse mot budget på 6,6 procent. Överskottet beror främst på grund av låga arbetskraftskostnader, 1,6 mnkr under budget, till följd av vakans, föräldraledigheter som inte ersatts, sjukfrånvaro samt vård av barn. Intäkterna visar ett underskott om 0,1 mot budget, till följs av låga intäkter på bygglov och KLM. Verksamhetskostnaderna är något högre än budgeterat, 0,1 mnkr, vilket främst beror på konsulttjänster som köpts in av Plan, vilka till stor del vidarefaktureras.

Sex av sju förväntade resultat uppnås under året, ett uppnås ej. 2025 års NKI (mätår 2024) hamnade på 66, ambitionen var 69. Aktiviteter pågår för att öka måluppfyllelse. Bland annat pågår deltagande i ett leaderprojekt med syfte att stärka företagsklimatet.

Ärendeingången kopplade till bygglov spås dock framåt vara något lägre till följd av förändring i plan och bygglagen som infördes i december 2025. Under 2026 kommer förvaltningen följa ärendeingången noga för att se om ytterligare anpassningar behöver göras. Nämnden ser i övrigt inget behov av särskilda åtgärder för budget i balans 2026.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Bilagor

Årsredovisning 2025

Sändlista

Kommunstyrelsen

Byggnadsnämnden

Ordförande: Benny Jonasson (S)
Vice ordförande: Piotr Gabrys (M)
Förvaltningschef: Eddie Sandin

Verksamhetsbeskrivning

Nämnden fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggområdet samt fastighetsbildning. Verksamheten styrs av ett antal speciallagar, främst plan- och bygglagen samt fastighetsbildningslagen. Enligt dessa lagar ska nämnden verka för en god bebyggd miljö samt följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och ta de initiativ som behövs i frågor om planläggning, byggande och fastighetsbildning.

Nämnden ansvarar för prövning av dispenser och tillsyn av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. Nämnden ansvarar också för mätning och kartframställning samt utveckling av geodata. Nämnden ansvarar även för kommunens namnsättning av vägar och adressättning. Byggnadsnämndens ärenden bereds av miljö- och byggnadsförvaltningen.

Resultatavstämning

Nedan redovisas nämndens förväntade resultat som ska bidra till att fullmäktiges inriktningsmål uppnås, fördelat per inriktningsmål. Nämnden bidrar till uppfyllelse av inriktningsmål genom förväntade resultat – uppnå och förväntade resultat – genomföra. Som helhet bedömer nämnden att sex förväntade resultat uppnås under året. Ett förväntat resultat prognosticeras inte uppnås under året.

Förväntade resultat – uppnå och genomföra



Vänersborg är en ekologiskt hållbar kommun med minskad klimatpåverkan	1		
Vänersborgs kommun har en god service och hög effektivitet gentemot våra invånare och företag	4		1
Våra medarbetare ska ges förutsättningar för ett friskt och hållbart arbetsliv	1		

Kommentar till resultatavstämning

2025 års NKI (mätår 2024) hamnade på 66. Resultatet uppnås inte, ambitionsnivån var 6p. Aktiviteter pågår för att öka måluppfyllelse. Bland annat pågår deltagande i ett leaderprojekt med syfte att stärka företagsklimatet.

Hittills i år ser NKI ut att ha ökat kraftigt från 66 år 2024 till 75. Rikssnittet inom bygg ligger på 69. Slutliga resultatet för 2025 kommer inte förrän 2026.

Övriga förväntade resultat uppnås under året. Nämnden har givit 2 uppdrag (förväntade resultat genomföra) som är fleråriga och dessa löper på enligt plan.

Värt att nämna är att byggnadsnämnden har under 2025 minskat sina handläggningstider markant och uppnår därmed samtliga förväntade resultat kopplade till handläggningstid för bygglov.

Nyckeltal/jämförelsetal

	Bokslut 2025	Bokslut 2024	Utveckling 2024/2025
Bygglov			
Handläggningstid medel	21 dagar	26 dagar	-5 dagar
Handläggningstid median	16 dagar	25 dagar	-9 dagar
Boende			
Färdigställda bostäder*, antal	23	76	-53

*Färdigställda bostäder innebär att bygglov har sökts samt att byggnaden är uppförd och inflyttningssklar. Det gäller både enbostadshus och antal lägenheter i flerbostadshus

Antalet färdigställda bostäder hamnar på 23 och innefattar 12 enbostadshus, 4 lägenheter i flerbostadshus och 7 fritidshus. Prognosen i augusti var 21 bostäder.

Ekonomi Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
Statsbidrag	0,1	0,0	0,1
Övriga Intäkter	13,4	14,6	13,2
S:a Intäkter	13,5	14,6	13,3
Personal	26,6	26,3	26,2
Omkostnader	5,7	6,6	7,1
Avskrivning & int.ränta	0,5	0,5	0,4
S:a Kostnad	32,8	33,4	33,7
Nettokostnad	19,3	18,8	20,4
Nettobudget	20,7	21,0	20,3
Resultat	1,4	2,2	-0,1

Nämnden uppvisar i 2025 års bokslut ett överskott på 1,4 mnkr, en avvikelse mot budget på 6,6 procent. Kart- och geodata har från erhållit bidrag på nästan 0,1 mnkr från kommunens internationella medel, för att kunna genomföra en studieresa till Danmark. Övriga intäkter understiger budget med 0,2 mnkr, vilket beror på låga intäkter på bygglov och KLM (Kommunala lantmäterimyndigheten). Lågt ärendeflöde, som delvis är effekter av förändringar i lagstiftning som trätt i kraft under året men även beror på byggkonjunkturen, bidrar till minskade intäkter. Personalkostnader understiger budget med 1,6 mnkr, vilket beror på vård av barn och sjukfrånvaro, kortare föräldraledigheter samt vakant tjänst. Övriga kostnader överstiger budgeterad nivå med 0,1 mnkr, vilket främst beror på konsulttjänster som köpts in av Plan, vilka till stor del vidarefaktureras. Föregående år visade nämnden ett överskott mot budget med 2,2 mnkr. Nämnden prognostiserades i augusti ett budgetöverskott på 0,4 mnkr vid årets slut. Avvikelsen mot prognosen beror på ökade intäkter på plan samt minskade arbetskraftskostnader på grund av sjukfrånvaro, vård av barn samt vakans.

Ekonomisk analys

Nämndverksamheten visar överskott mot budget på 0,1 mnkr. Förvaltningskontoret följer budget i stort. KLM uppvisar ett budgetöverskott på 0,2 mnkr, främst på grund av lägre personal-kostnader än budgeterat. Kart- och geodata visar ett överskott mot budget på 0,5 mnkr, främst till

följd av lägre arbetskraftskostnader än budgeterat men även högre intäkter och lägre verksamhetskostnader. Plan visade ett budgetöverskott på 0,9 mkr främst på grund av högre intäkter än budgeterat. Bygglov visade ett underskott mot budget på 0,3 mnkr. Avvikelsen förklaras av lägre intäkter än budgeterat.

Personal *	2025	2024	2023
Tillsvidare anställda	35	36	36
Visstid anställda	1	0	0
Summa	36	36	36

Tabellen ovan återger antal månadsavlönade anställningar per den 1 november. I de fall en person har två anställningar har båda räknats in.

För att möta de låga intäkterna har bygglovsverksamheten omorganiserats för att kunna minska administrationen med en tjänst. En visstidsanställd har ersatt en tjänstledig personal på plan under hösten. Båda var anställda i november, vilket gör att minskningen med en anställd inte syns i tabellen.

Investeringar

Investeringar, Mnkr	Investerings- plan	Utfall	Budget- diff
Inventarier	0,7	0,6	0,1

Årets investeringsbudget utökades till 750 tkr för att användas till inköp av totalstation och GPS. Till följd av rabatterat pris vid inköpstillfället kostade inköpet endast 630 kr, vilket innebär 120 tkr lägre investeringskostnad än budgeterat.

Åtgärder för budgetbalans

Intäkterna för Plan och Kart och data ökade under hösten vilket bidrog till det slutliga överskottet. Nämndens intäkter är svåra att förutse särskilt i rådande konjunkturläge, vilket kan påverka nämndens resultat både positivt och negativt. Ärendeingången kopplad till bygglov spås framåt vara något lägre till följd av förändring i plan- och bygglagen som infördes i december 2025. Samtidigt ser efterfrågan på nya detaljplaner ut att vara fortsatt stark. För att möta lägre intäkter har förvaltningen effektiviserat och minskat en tjänst. Under 2026 kommer förvaltningen följa ärendeingången noga för att se om ytterligare anpassningar behöver göras. Nämnden ser i övrigt inget behov av särskilda åtgärder för budget i balans 2026.



Fastställd datum
2026-01-14

Diarienummer
BN.2026.1

Handläggare
Ulrika Stenén

Mottagare
Byggnadsnämnden

Internkontroll 2026

Förslag till beslut

Nämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen informerar om hur arbetet med internkontroll ser ut i kommunen inför att beslut angående internkontrollplan avses fattas på nästkommande nämnd.

Eddie Sandin
Förvaltningschef

TJÄNSTESKRIVELSE

Handläggare
Petra Olsson

2026-01-14

Diarienummer BYGG.2025.279

Ansökan om bygglov

Fastighet: RESTAD 3:14, FYRSPANNSVÄGEN 2, VÄNERSBORG
Ärendet avser: Bygglov för nybyggnad av kommunikationsmast och teknikbod N115453-B
Sökande: Net4Mobility HB
Netel AB

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden ger inte bygglov.

Beslut fattas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Skäl för beslutet

Sökt åtgärd avviker från detaljplanen vad gäller annan markanvändning än vad detaljplanen medger samt placering på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Sökt åtgärd bedöms kunna ge upphov till svårigheter att nyttja områdets avsedda användning.

Vid avvägning mellan det allmänna intresset av att följa planen för markanvändningen mot intresset av att bygga ut och förbättra det trådlösa nätet, får intresset av planenlig markanvändning anses väga tyngst.

Bygglov bedöms därmed inte kunna beviljas.

Avgifter enligt fastställd taxa A4.5 (faktureras separat): Prövning av lov 23 018 kr

Ärendebeskrivning

Ansökan

Ansökan avser åtgärd som avviker från detaljplan. Sökande planerar att uppföra en 30 meter hög mobilmast med tillhörande teknikbod på 5,43 m². Området som tas i anspråk upptar en area om ca 49 m².

Förutsättningar

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan nr 454 för Restad 3:14, Brinkåsen, laga kraftvunnen 2007-12-07.

Markanvändningen är D – vårdinrättning, med en största tillåten sammanlagd byggnadsarea om 20 000 m². Begränsningar av bebyggelsen regleras genom prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Planeringsunderlag

K3: skyddsvärd bebyggelsemiljö, Restad gård och Brinkeberg slussområde

B1: område för tätortsutveckling

S7: hindersfri inflygningszon

Yttranden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: i närområdet har flera fågelarter observerats, bland annat gröngöling, större hackspett och trädkrypare. För att ta hänsyn till fågellivet bör anläggningsarbetet anpassas så att intrång, såsom eventuell avverkning och anläggande av arbetsvägar, begränsas i största möjliga mån. Arbetena bör även tidsanpassas så att de inte påbörjas under fåglarnas häckningsperiod, som sträcker sig från 1 april till 31 juli.

Luftfartsverket: upplyser om att flyghinderanalys ska tas fram.

Göteborg-Stallbacka airport: ingen erinran då mastens höjd sänkts från 36 meter till 30 meter och inte längre inkräktar på flygplatsens hindersfria inflygningszon.

Yttranden - kända sakägare/andra berörda boende

Berörda sakägare på fastigheterna [REDACTED]

[REDACTED] samt verksamhetsutövare på Restad 3:14 har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Synpunkter har framförts av sakägare till fastigheten [REDACTED] I inkomna synpunkter återopas bland annat att:

- En hög mast kan medföra negativ påverkan på fastighetsvärdet
- Skapa oro för eventuell strålningspåverkan och familjens hälsa
- Bidra till en försämrad landskapsbild.

Fastighetsägare och verksamhetsutövare har yttrat sig och menar att masten och teknikbyggnaden är placerad på vår fastighet. Placeringen är olämplig ut flera synvinklar:

- Påverkar hur en framtida byggnad kan placeras.
- Utblicken påverkas negativt med en mast i synfältet.
- Inget servitut är avtalat.

Bedömning

Syftet med detaljplanen för fastigheten Restad 3:14 är att möjliggöra allmänpsykiatrisk och rättspsykiatrisk verksamhet, vilket utgör ett betydande samhällsintresse. Den tillåtna byggrätten uppgår till 20 000 m² och byggnationens placering regleras genom prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende både markanvändning och placering på mark som inte får bebyggas. Åtgärden bedöms kunna försvåra nyttjandet av områdets avsedda användning. Detta har även framförts av fastighetsägaren och verksamhetsutövaren, som motsätter sig mastens placering då den kan påverka möjligheterna till framtida utbyggnad av den psykiatriska verksamheten på fastigheten.

Förvaltningen bedömer att det ska tillmätas stor vikt att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren anser att deras byggrätt påverkas, även om masten är tänkt att placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Detta mot bakgrund av de särskilda säkerhetsaspekter som är kopplade till verksamheten på platsen. Sökanden har

rekommenderats att utreda en alternativ plats i närområdet för åtgärden men har valt att gå vidare med placering enligt ansökan.

Även om genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och den sökta åtgärden avser att tillgodose ett allmänt intresse, bedömer förvaltningen att det kommunala intresset av att inte medge bygglov i strid med en detaljplan som kommunen avser att upprätthålla väger tyngre. Vid en avvägning mellan intresset av att säkerställa den i planen föreskrivna markanvändningen och det motstående intresset av att bygga ut och förbättra det trådlösa kommunikationsnätet, anses intresset av en planenlig markanvändning väga tyngst.

Den sökta åtgärden bedöms inte heller utgöra en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Bygglov kan därför inte medges.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 26 § PBL.

Sökande har yttrat sig och menar att de följer de riktlinjer och lagar som finns för strålning, att radiomaster är en samhällsviktig del av den nationella mobilnätinfrastrukturen och utbyggnaden är av stort allmänt intresse. Eftersom master ofta är synliga och ibland måste placeras nära bebyggelse kan de upplevas som störande, men sådana intrång kan behöva accepteras. Rättspraxis visar att basstationer kan tillåtas även nära bostäder, då samhällsintresset av fungerande trådlös kommunikation väger tungt. Sökande anser också att eftersom genomförandetiden för detaljplanen gått ut så bör detta kunna anses som en mindre avvikelse.

Inkomna synpunkter har inte påverkat förvaltningens ställningstagande

Underlag

Ansökan, 2025-11-18

Yttrande, miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2025-10-10

Yttrande, Göteborg-Stallbacka Airport, 2025-10-17

Yttrande, sakägare på fastigheten [REDACTED] (två yttrande), 2025-10-15

Yttrande fastighetsägare och verksamhetsutövare, 2025-11-20

Svar på kommunikering, 2025-11-13

Flyghinderanalys, 2025-11-18

Bilagor

Bilaga 1: Avgiftsberäkning

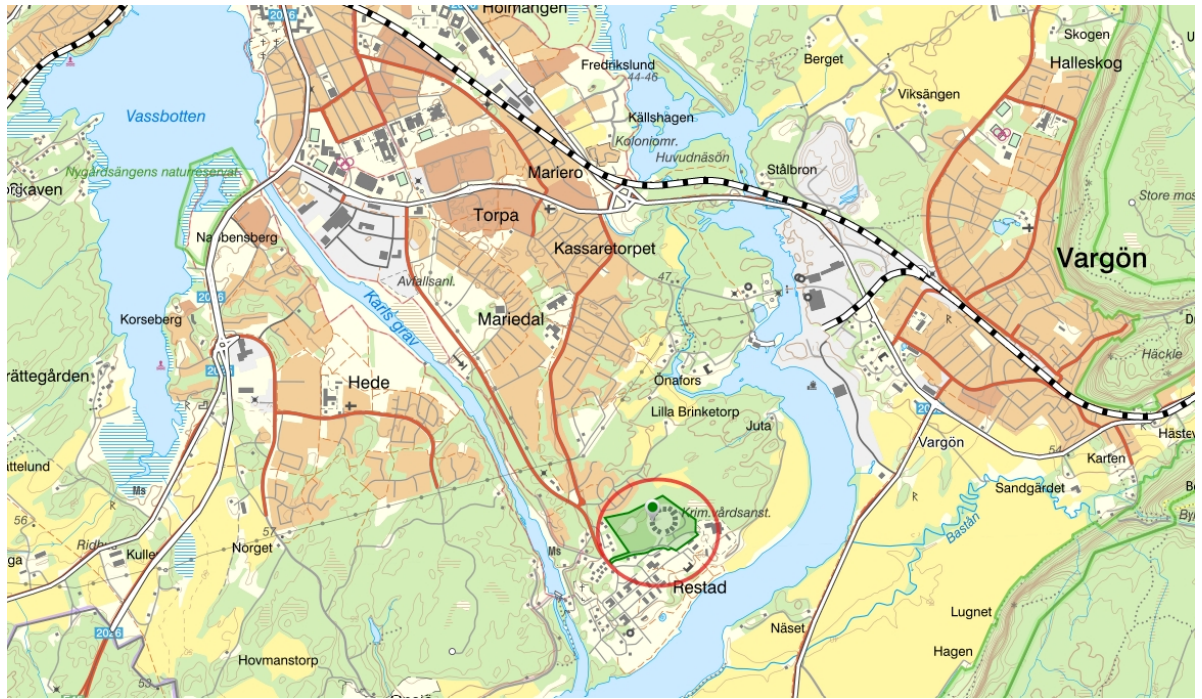
Sändlista

Beslutet delges med förenklad delgivning *Se viktig information nedan!

Sökande

Fastighetsägare

*** 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

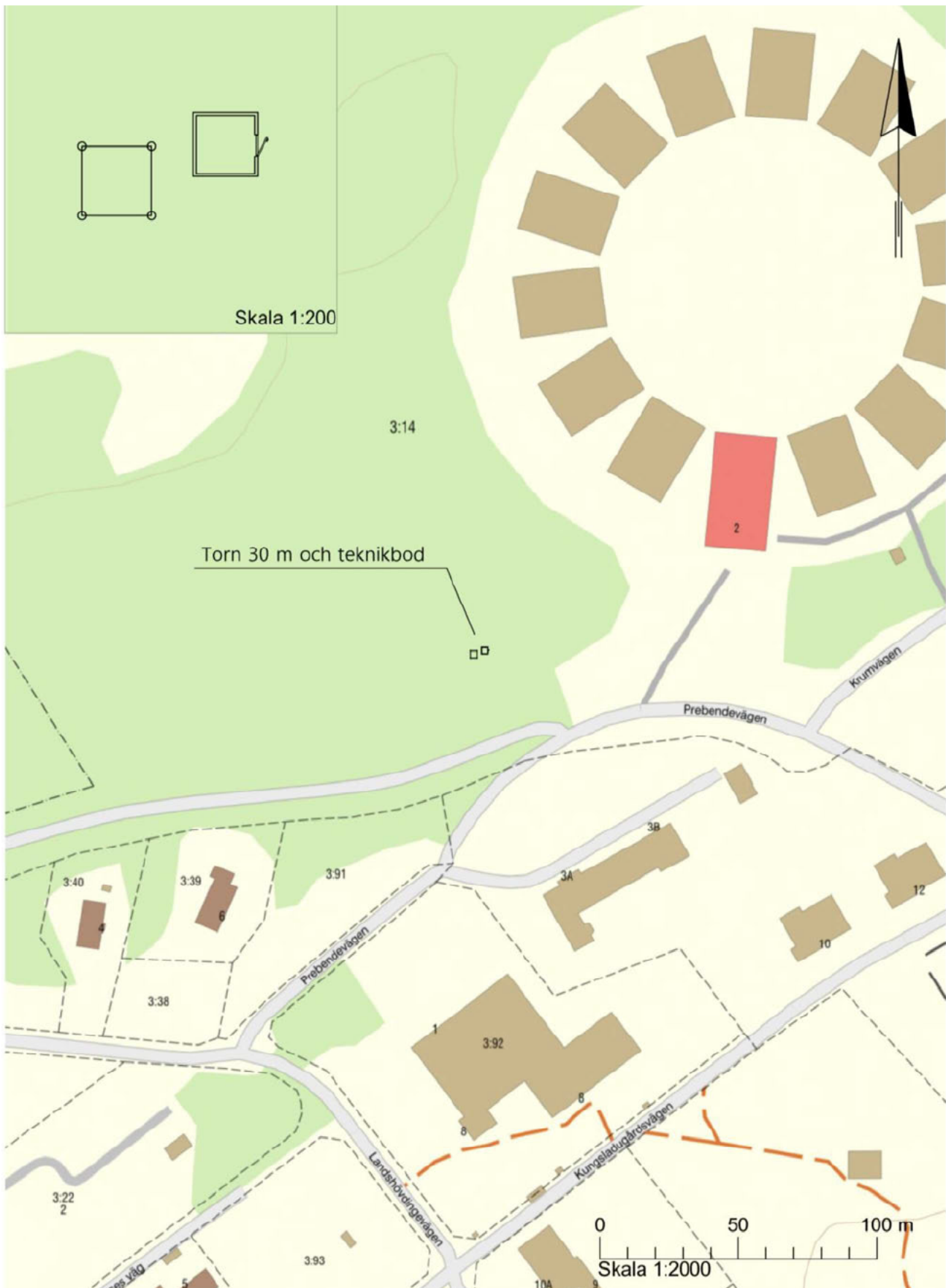


Orienteringskarta, ortofoto



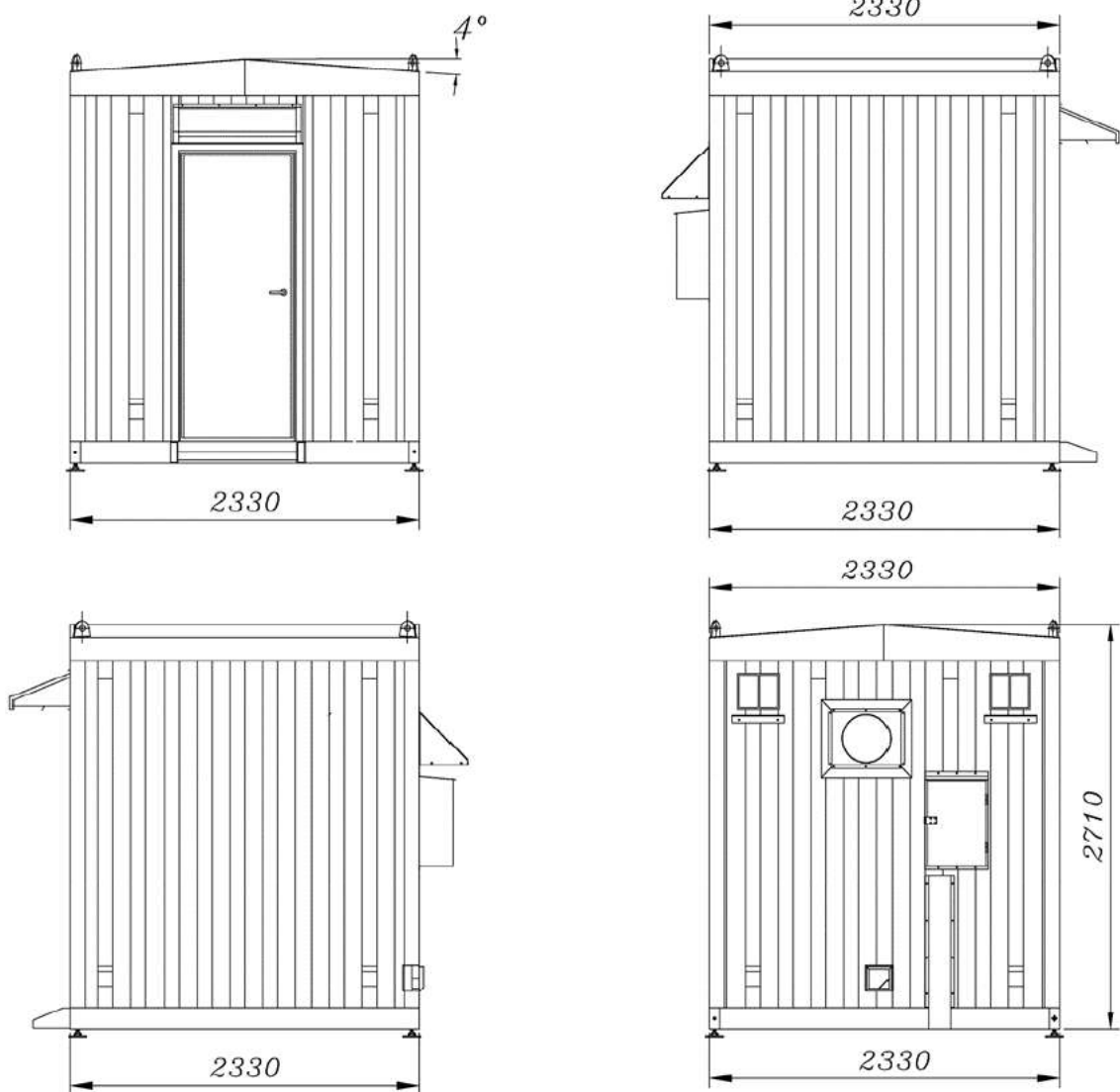
Goggle maps, 2023





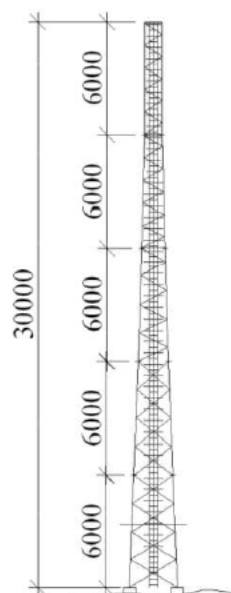
Ankom: 2025-11-18 Ärende: BYGG 2025.279 Handling: 1982378

		Site/Stationsnamn N115453-B	Objekt Situationsplan	
Byggherre Net4Mobility Net4Mobility HB		Kommun Vänersborg	Fastighetsbeteckning Restad 3:14	
Entreprenör Netel Netel AB		Status Bygglövshandling	Adress	
Upprättad av MaPer	Granskad av JoLju	Datum 2025-11-18	Skala A4 - 1:2 000	Dokumentnamn SA_N115453_B.xls
			Rev. B	



Ankom: 2025-11-18 Ärendet: BYGG 2025:279 Handling: 1982380

		Site/Stationsnamn N115453-B	Objekt Fasadritningar		
Byggherre Net4Mobility Net4Mobility HB		Entreprenör Netel Netel AB	Kommun Vänersborg	Fastighetsbeteckning Restad 3:14	
			Status Bygglövshandling	Adress	
Upprättad av JoLju	Granskad av MaBjö	Datum 2025-08-15	Skala A4 - 1:50	Dokumentnamn SA_N115453_B.xls	Rev.



		Site/Stationsnamn N115453-B		Objekt Elevationsplan	
Byggherre Net4Mobility Net4Mobility HB		Entreprenör Netel Netel AB		Kommun Vänersborg	
		Status Bygglövshandling		Fastighetsbeteckning Restad 3:14	
				Adress	
Upprättad av JoLju	Granskad av MaBjö	Datum 2025-11-18	Skala A4 - 1:400	Dokumentnamn SA_N115453_B.xls	Rev. A

2025-10-15

Lämna synpunkt/yttrande

Du kan välja att lämna din synpunkt/yttrande enligt följande

Digitalt lämnad synpunkt/yttrande:

Genom att följa länken eller använda dig av QR koden kan du anmäla din synpunkt/yttrande på kommunens hemsida via Mina Sidor och fyller i och skickar in uppgifterna som efterfrågas där.

Länk till e-tjänsten:

<https://minasidor.vanersborg.se/mbf98>

QR-kod:



E-post eller brev

Du kan skriva ut denna sida, skriva under och antingen skicka till

E-post: byggnad@vanersborg.se, eller

Adress:

Miljö- och byggnadsförvaltningen

462 85 Vänersborg

Diarienummer: BYGG.2025.279

Undertecknad berörd granne:

☐ har inget att erinra mot att bygglov beviljas för föreslagen åtgärd

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

Din fastighet:

[Redacted]

Datum:

13/10-25

Underskrift:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

Namnförtydligande:

[Redacted]

- ① Negativ påverkan på fastighetsvärdet. En så hög mast innebär en påtaglig risk för värdeminskning på berörda fastigheter då den blir synlig. Byggnadsnämnden behöver utreda den ekonomiska påverkan.
- ② Risk för strålningspåverkan och oro för våra barn och barnbarns hälsa. Även vår hälsa. Masten bör därför rimligtvis placeras utanför bostadsområde.
- ③ Förstör landskapsbilden med en så hög mast som blinkar dag och natt.
- ④ Viktigt med en ny lokalisering av masten till ett annat område samt att en särskild miljö- och konsekvensutredning genomförs innan beslut fattas.

Enligt Strålskyddsstiftelsen så saknas det studier som visar att det inte är förenat med hälso-
risker under långvarig exponering av microstrålning.

Tvärt emot vad myndigheterna säger, så är 5G strålningen
mycket massiv och talar emot att vi närboende inte
utsätts för hälso-risker som cancer m.m.

Strålskyddsstiftelsen hänvisar till 30 studien som
visar att mobilmaster och basstationer orsakar ohälsa.

Man kan också läsa att det krävs ett avstånd på 400 meter
från en strålende mobilmast för att hamna på så låga
strålningsnivåer att det inte utgör någon hälso-risk.

From: Hans-Olof Lago
Sent: 20 Nov 2025 08:11:16 +0000
To: Jonas Carlson; Petra Olsson
Cc: Jimmie Vikingsson
Subject: Re: Restad 3:14

Hej!

Verksamheten instämmer helt i Jonas Carlson synpunkter.

Mvh/ Lago

Från: Jonas Carlson <jonas.carlson@vgregion.se>
Skickat: onsdag, november 19, 2025 12:59:48 PM
Till: Petra Olsson <petra.olsson@vanersborg.se>
Kopia: Jimmie Vikingsson <jimmie.vikingsson@vgregion.se>; Hans-Olof Lago <hans-olof.lago@vgregion.se>
Ämne: Sv: Restad 3:14

Hej Petra

Synpunkter avseende mast och teknikbyggnad.

Masten och teknikbyggnaden är placerad på våran fastighet. Placeringen är olämplig ut flera synvinklar:

- Påverkar hur en framtida byggnad kan placeras.
- Utblicken påverkas negativt med en mast i synfältet.
- Inget servitut är avtalat.

Vänliga hälsningar

Jonas Carlson

Fastighetsförvaltare
Västfastigheter
Fastighet, stöd och service
Västra Götalandsregionen
Telefon: 073-0476100
E-post: jonas.carlson@vgregion.se
Besöksadress: Vintergatan 8 Uddevalla sjukhus

Från: Hans-Olof Lago <hans-olof.lago@vgregion.se>
Skickat: den 19 november 2025 12:17
Till: Petra Olsson <petra.olsson@vanersborg.se>
Kopia: Jimmie Vikingsson <jimmie.vikingsson@vgregion.se>; Jonas Carlson <jonas.carlson@vgregion.se>

From: Joakim Ljungberg
Sent: 13 Nov 2025 08:29:51 +0000
To: Byggnad, Miljö & byggnadsförvaltningen
Subject: Sv: Kommunisering inför beslut BYGG.2025.279

Hej,

Som svar på inkomna yttranden.

Finns det någon annan yta som anses lämpligare som ni önskar att vi tittar på?

Vi följer de riktlinjer och lagar som finns gällande strålning.

Radiomaster utgör en del av infrastrukturen och tjänar ett stort allmännyttigt ändamål. Anläggningen är en del av det nationella mobilnätet och skall betjäna omkringliggande områden. Utbyggnaden av infrastrukturen för elektronisk kommunikation är av starkt allmänt intresse. Det är oundvikligt att en mast/torn på grund av sin höjd i många fall blir synlig från flera håll och ibland måste placeras nära bebyggelse. Trots att en anläggning av aktuellt slag kan upplevas som en olägenhet måste därför enskilda räkna med att de kan tvingas tåla ett förhållandevis stort intrång i sin närmiljö.

När det gäller närhet till bostäder finns rättspraxis där man i RÅ 2010 ref 62 fått rätt till placering av basstation mindre än 50 m från närmaste bostadsbyggnad. Det framhålls särskilt att det intrång som allmänheten måste tåla p.g.a. det starka samhällsintresset att utbyggnaden av trådlös kommunikation kan komma till stand.

Mvh/Jocke

Från: Miljö- och byggnadsförvaltningen Vänersborg <byggnad@vanersborg.se>
Skickat: den 11 november 2025 08:03
Till: Joakim Ljungberg <joakim.ljungberg@netel.se>
Ämne: Kommunisering inför beslut BYGG.2025.279

Handläggare: Petra Olsson
Ärende: BYGG.2025.279
Fastighet: RESTAD 3:14
Sökande: Net4Mobility HB

Hej!

Härmed översänder vi kommunikering inför beslut, se bilaga.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Vänersborgs kommun
462 85 Vänersborg

Besöksadress: Södergatan 16A
Telefon: 0521-72 13 13
E-post: byggnad@vanersborg.se
Hemsida: www.vanersborg.se

Ärende hos kommunen: BYGG.2025.279
Mottagare: Net4Mobility HB[joakim.ljungberg@netel.se]
Datum: 2025-11-11 08:02:53

Avsändare: byggnad@vanersborg.se

This email has been scanned for spam & viruses. If you believe this email should have been stopped by our filters, [click here](#) to report it.

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- och restaurangbyggnad
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 inglasning av befintlig veranda.

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 utvecklas för att öka allmänhetens tillgång till dem, till exempel genom anläggande av stigar, skyltning och anläggningar med koppling till friluftsutövande. Mycket stor hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden i förvaltning och utveckling av områdena och det är viktigt att förändringar inte hotar friluftsändamålen.

N2: I Natura 2000-områden och naturreservat regleras markanvändning i särskilda föreskrifter. Byggnation och andra ingrepp är sällan tillåtet. **För åtgärder i eller i närheten av skyddade områden krävs tillstånd av länsstyrelsen.**

Bestämmelserna innebär bland annat att åtgärden inte får påverka natur- och kulturvärdena samt friluftslivet på ett negativt sätt.

Kulturmiljövärden

Bergagården (huvudbyggnaden) och fastigheten är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar år 2000. Anläggningen och huvudbyggnaden finns där beskrivna med en översiktlig historik och motivering av de kulturhistoriska värdena. Ett av motiven är byggnadernas bevarade ursprungliga karaktär.

Planeringsunderlag

Naturreservat: Halle- och Hunnebergs plåtåer
Riksintressen: Friluftsliv och Naturvård

Yttranden

Byggnadsantikvarie: BFS 2024:12 anger att varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL ska bedömas utifrån hur en åtgärd respekterar byggnadens proportioner, material, färgsättning och detaljer. Det inglasade uterummet på Hunneberg 1:7 täcker hela södra fasaden, vilket avviker från byggnadens ursprungliga proportioner och från traditionella verandor från sent 1800-tal. Tillbyggnadens volym, aluminiumkonstruktion och stora ospröjsade glasparter innebär ett främmande material- och formspråk med otillräcklig detaljering. Åtgärden bedöms därför inte som varsam. Eftersom byggnaden har särskilt kulturhistoriskt värde strider åtgärden även mot förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL, då den förändrar byggnadens karaktär och skymmer värdebärande delar som den södra fasaden, entrén och fönstren. Bedömningen stöds av den antikvariska förundersökningen, som betonar sydfasadens framträdande och kulturhistoriska betydelse i landskapet.

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

Åtgärden, som innebär inglasning av den öppna verandan längs byggnadens långsida, syftar till att utöka antalet serveringsplatser och möjliggöra för fler gäster under hela året.

Historik

Bergagården omnämns redan år 1600 och har haft flera historiska funktioner, bland annat som jägmästarboställe och skogsskola. Idag är 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 från 1860 har under år 2025 genomgått en omfattande om- och tillbyggnad och inrymmer nu restaurang, konferens och hotell. Byggnaden är en tvåvånings träbyggnad med sadeltak av lertegel, traditionell faluröd panelarkitektur och välbevarade snickeridetaljer.

Kulturhistoriska värden

Fastigheten är klassad som särskilt kulturhistoriskt värdefull med hänsyn till sin samhällshistoriska betydelse och välbevarade karaktär. Trots senare förändringar har både området och huvudbyggnaden alltså höga kulturhistoriska, byggnadshistoriska och upplevelsemässiga värden.

Den föreslagna inglasningen bedöms förvanska byggnadens ursprungliga proportioner, volym och fasadutformning, den tillför ett otraditionellt och främmande inslag i förhållande till byggnadens ålder och karaktär. Inglasningen skulle dessutom dölja stora delar av den kulturhistoriskt värdefulla södra fasaden och bryta mot de traditionella lösningar som nyligen eftersträvats vid tidigare ombyggnation.

Den aktuella åtgärden uppfyller inte lagstiftningens krav på varsamhet, som säger att ändringar ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag såsom materialval, takform, formspråk och samspel med omgivningen. Varsamhet handlar inte enbart om att efterlikna det ursprungliga utseendet, utan även om att respektera den teknik och de material som byggnaden är uppförd med.

Antikvarisk förundersökning och dess slutsats:

Kulturförvaltningen i VGR har genomfört en fristående antikvarisk förundersökning för att skapa en tydligare bild av hur kulturvärdena påverkas av den föreslagna åtgärden. Resultatet av förundersökningen visar att tillbyggnaden har en tydligt negativ påverkan på flera av byggnadens centrala värdebärande egenskaper.

Genom inglasning av den södra fasaden skulle värden som panel, dörrparti och fönster till stor del döljas eller bara bli delvis synliga bakom glas eller andra delar av påbyggnaden/inglasningen. Denna typ av påbyggnad med stora glasytor är en relativ ny företeelse i vår bebyggelse, vanligtvis förekommande i stadsmiljöer i anslutning till restauranger och serveringar, och inte förenlig med byggnadstraditionen för en träbyggnad från andra halvan av 1800-talet.

Tidigare ombyggnationer har på ett föredömligt sätt följt traditionella lösningar med varsamhet i material och fönsterunderhåll, en ambition som den föreslagna åtgärden nu skulle bryta mot. Slutsatsen är att tillbyggnaden är högst olämplig då den uppenbart skulle förvanska byggnadens kulturhistoriska värden, i strid med 8 kap. 13 § och 2 kap. 6 § PBL.

Sammanfattningsvis delar miljö- och byggnadsförvaltningen den antikvariska bedömningen om att bygglöv inte kan beviljas för den sökta utformningen.

Kommunicering (synpunkter inför beslut)

Kommunicering har skett enligt 9 kap. 98 § PBL och har gått ut vid två olika tidpunkter.

Kommunicering 1, med begäran om antikvarisk förundersökning, 2025-11-13: Sökanden har lämnat in en antikvarisk förundersökning för att ärendet ska kunna behandlas vidare.

Kommunicering 2, med information om att byggnaden ej uppfyller varsamhetskravet och dess karaktär ej får förvanskas. Sökande har inte yttrat sig i sak utan vill få åtgärden prövad.

Inkomna synpunkter har inte påverkat förvaltningens ställningstagande.

Underlag

Ansökan, 2025-10-20

Antikvarisk förundersökning, 2025-11-17

Yttrande, byggnadsantikvarie, 2025-12-12

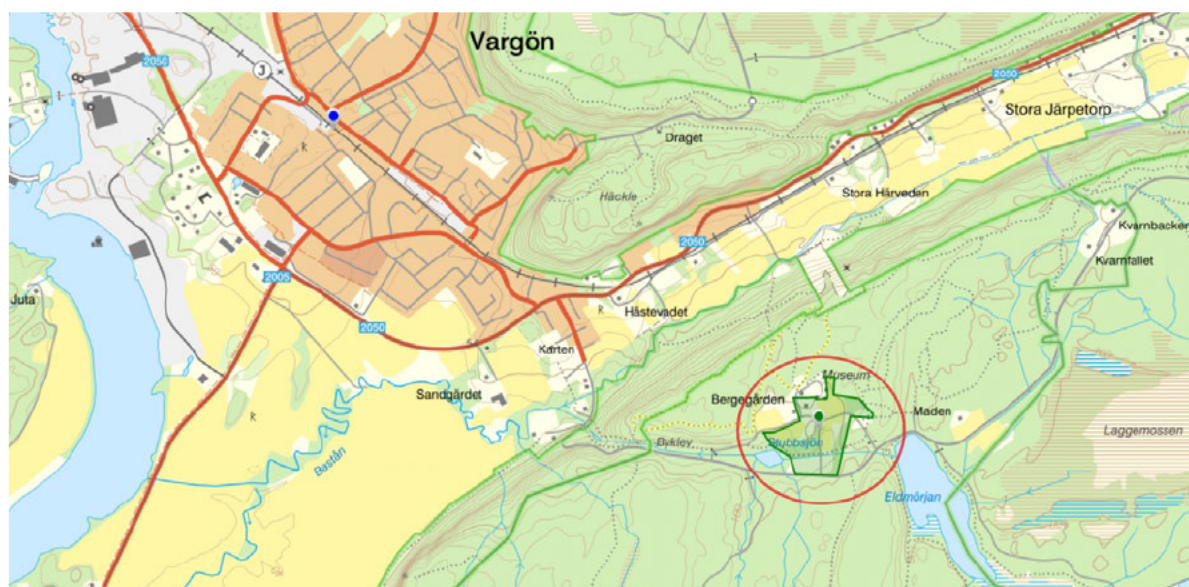
Svar på kommunikering, 2025-10-28

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 1



Ortofoto

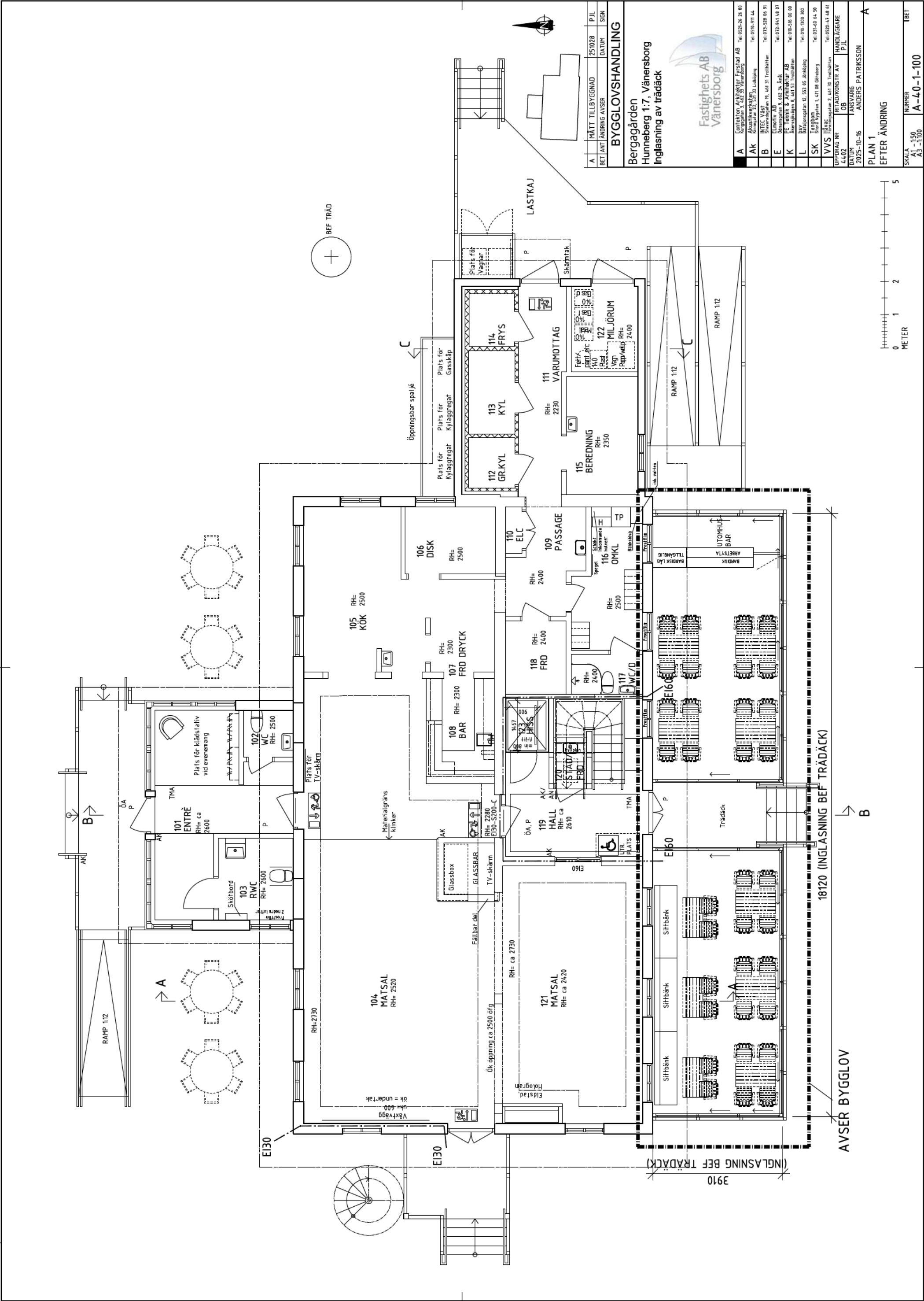
*Förslaget till inglasning av verandan. Foto från bygglovhandlingen.*



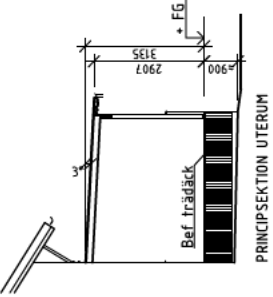
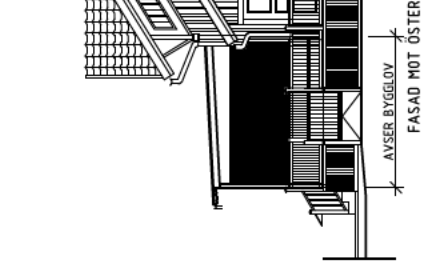
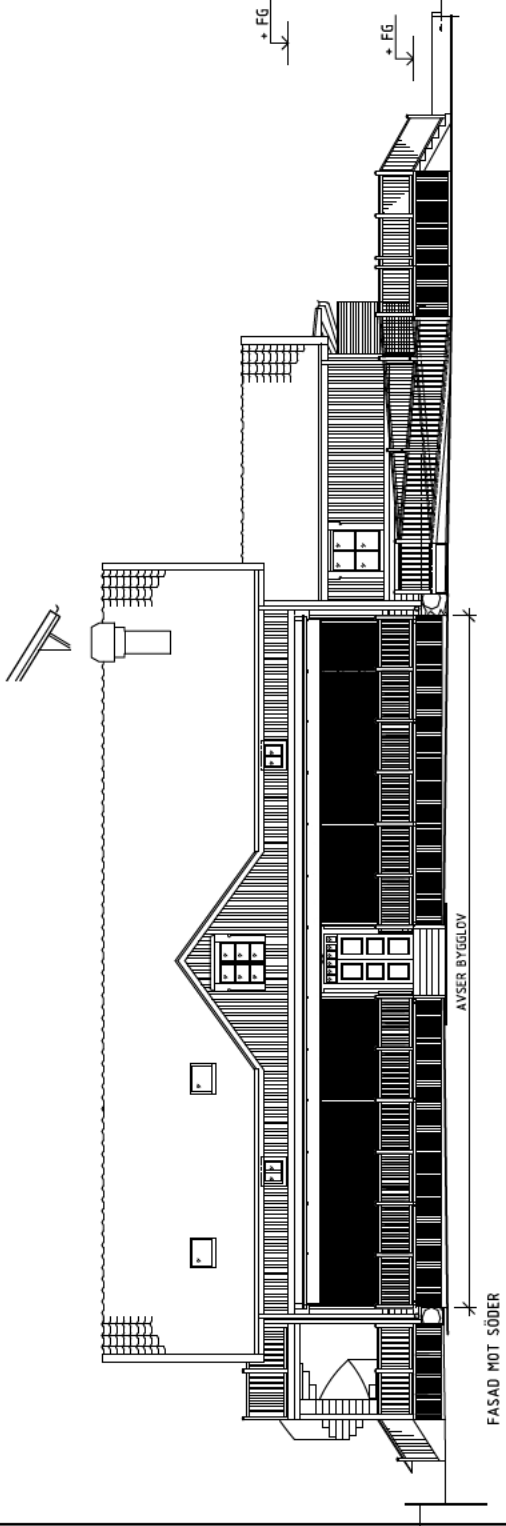
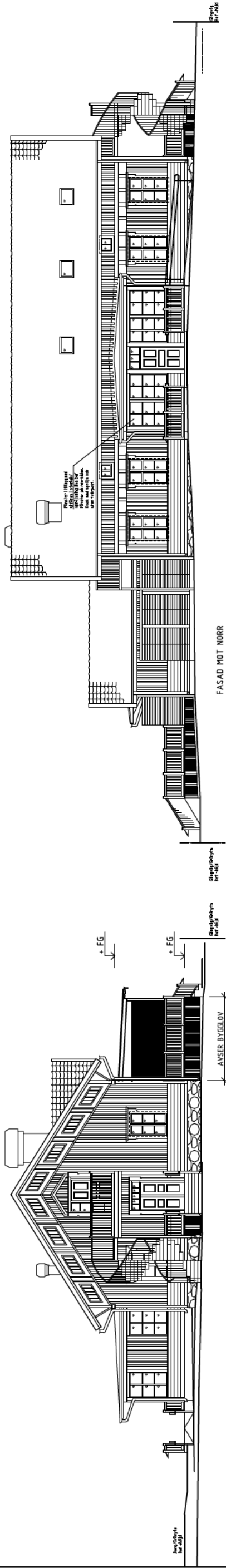
Nuvarande utseende. Foto vid slutsamrådet av om- och tillbyggnaden 2025-05-26 av Lars Bergström.



Äldre foto. Okänt årtal men troligen före skogsskolans upphörande 1913. Foto från fastighetsägaren.



A	MÄTT TILLBYGGNAD	251028	P.J.L.
BET	ANT	ÄNDRING	AVSER
DATUM	SGN		
BYGGLOVSHANDLING			
Bergagården Hunneberg 1:7, Vänersborg			
Inglasning av trädäck			
Fastighets AB Vänersborg			
A	Contexton Arkitekter Frysstad AB	Tel: 0525-26 26 88	
AK	Arkitektkontor	Tel: 0525-26 26 88	
B	NTFC	Tel: 0525-26 26 88	
E	Elmohiv AB	Tel: 0525-26 26 88	
K	PE Teknik & Arkitektur AB	Tel: 0525-26 26 88	
L	Arkitektkontor	Tel: 0525-26 26 88	
SK	Skanska	Tel: 0525-26 26 88	
VVS	VVS	Tel: 0525-26 26 88	
UPPRÄG NR	UPPRÄG NR	Tel: 0525-26 26 88	
4402	4402	Tel: 0525-26 26 88	
2025-10-16	2025-10-16	Tel: 0525-26 26 88	
ANDERS PATRICKSSON	ANDERS PATRICKSSON	Tel: 0525-26 26 88	
PLAN 1	PLAN 1	Tel: 0525-26 26 88	
EFTER ÄNDRING	EFTER ÄNDRING	Tel: 0525-26 26 88	
SKALA	SKALA	Tel: 0525-26 26 88	
A1 - 150	A1 - 150	Tel: 0525-26 26 88	
A3 - 100	A3 - 100	Tel: 0525-26 26 88	
NUMMER	NUMMER	Tel: 0525-26 26 88	
A-40-1-100	A-40-1-100	Tel: 0525-26 26 88	
T BET	T BET	Tel: 0525-26 26 88	



A	MÄTT SEKTION	25/02/28	P.J.L.
BET	ANT	ÄNDRING	AVSER
BYGGLOVSHANDLING			
Bergagården			
Hunneberg 1:7, Vänersborg			
Inglasning av trädäck			
Fastighets AB Vänersborg			
A	Contextion Arkitektur Fyrstad AB	Tel: 0521-26 26 80	
AK	Arkitektkontoret	Tel: 0521-26 26 80	
B	Arkitektkontoret	Tel: 0521-26 26 80	
E	Elmöniv AB	Tel: 073-528 05 91	
K	PE Teknik & Arkitektur AB	Tel: 073-541 48 07	
L	Bygghuset	Tel: 073-541 48 07	
SK	Teknisk	Tel: 073-541 48 07	
VVS	VVS	Tel: 073-541 48 07	
UPPDRAG NR	UPPDRAG NR	Tel: 073-541 48 07	
4402	4402	Tel: 073-541 48 07	
2025-10-16	2025-10-16	Tel: 073-541 48 07	
ANDERS PATRIKSSON	ANDERS PATRIKSSON	Tel: 073-541 48 07	
FASADER OCH ILLUSTRATION	FASADER OCH ILLUSTRATION	Tel: 073-541 48 07	
EFTER ÄNDRING	EFTER ÄNDRING	Tel: 073-541 48 07	
SKALA	SKALA	Tel: 073-541 48 07	
A1 - 1:100	A1 - 1:100	Tel: 073-541 48 07	
A3 - 1:200	A3 - 1:200	Tel: 073-541 48 07	
NUMMER	NUMMER	Tel: 073-541 48 07	
A-40-3-100	A-40-3-100	Tel: 073-541 48 07	
T.BET	T.BET	Tel: 073-541 48 07	

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 GEMENS.ANL

STAKET

STOLPE

LÖVTRÄD

BRUNN

ELSKAP

BELYSNINGSSTOLPE

FLAGGSTÅNG

HUSLIV/TAKUTSPRÅNG

CONTAINER/ SKÄRMTAK

VERKSAMHET

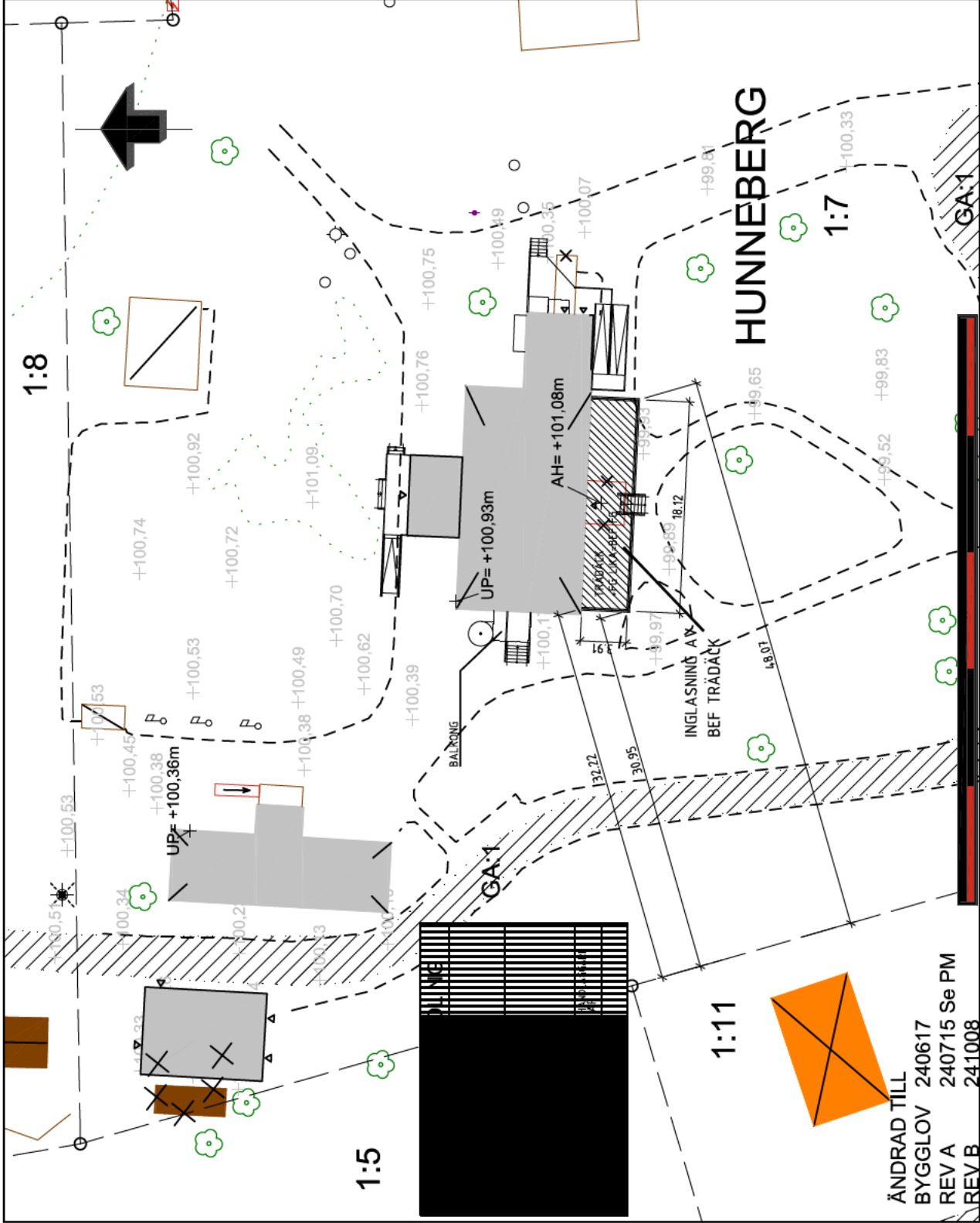
AH= Altanhöjd

UP=Höjd underkant panel

Kopiering eller vidareutnyttjande får ej ske utan tillstånd från Miljö- och Byggnadsförvaltningen

Telefon:0521-721000

Vänersborgs kommun



Detailplanenummer: Utom planlagt område
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. Tilläinkt byggnation ska måttas och ritas in. Även mått till gränser ska anges.

Kulturförvaltningen, Västra Götalandsregionen

Diarenr: 2025-00994

Datum: 2025-11-17

Antikvarisk förundersökning, konsekvensbeskrivning och bedömning.

- **Huvudbyggnaden på Bergagården, Hunneberg 1:7,
Västra Tunhems socken, Vänersborgs kommun**

Aktuell åtgärd: Tillbyggnad i form av inglasning av verandan på byggnadens södra långsida.

Beställare: Fastighetsägaren Fastighet Vänersborg AB genom projektledare Mattias Danielsson

Utförd av: Lars Bergström

antikvarie
Kulturförvaltningen
Västra Götalandsregionen
lars.bergstrom@vgregion.se
Tel 070-3706551

1. Inledning

Syftet med denna antikvariska förundersökning är att identifiera och värdera byggnadens och miljöns kulturhistoriska värden i förhållande till bygglovsansökan om inglasning av den öppna verandan på byggnadens södra baksida samt att bedöma om tillbyggnaden tar hänsyn till dessa värden. Förundersökningen utgör ett beslutsunderlag enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § Plan- och bygglagen (PBL).

2. Historik och beskrivning

Bergagården omnämns för första gången i jordeboken år 1600. Under åren 1830–1919 var gården jägmästarboställe och 1860 uppfördes den aktuella byggnaden som skogsskola, vilken upphörde 1913. Bergagården har sedan under många år varit ett friluftscenter och besöksmål med bl a servering, grillplatser, föreningslokal för Skogsvargarnas orienteringsklubb och utgångspunkt för motionsspår och vandringsleder. 2001 tillkom också Hunnebergs kungajakts- och viltmuseum.

På Bergagården finns förutom huvudbyggnaden och museibyggnaden ett flertal byggnader, huvudsakligen från tiden efter 1950 och är liksom dessa faluröda träbyggnader som bildar en sammanhållen helhet och samspelar med ett omgivande öppet odlingslandskap omgärdat av kringliggande skogsmarker.

Huvudbyggnaden har under 2024–25 genomgått en omfattande om- och tillbyggnad och inrymmer nu restaurang- och konferensanläggning med hotellrum.

Byggnaden är i två våningar av trä. Sadeltaket täcks av tvåkupigt lertegel. Byggnadens södra långsida är den som möter besökarna först men den norra långsidan kan sägas vara dess framsida. Här finns en nyligen tillkommen utbyggnad med tillgänglighets anpassad entré, kapprum och wc. På södra sidan finns en frontespis och den nyligen tillkomna öppna verandan som sträcker sig längs hela denna långsida. På byggnadens östra sida finns sedan tidigare en tillbyggnad som inrymmer kök med tillhörande utrymmen. Här tillkom vid ombyggnaden en större ramp och lastkaj.

Den faluröda fasaden har getts en till delar påkostad utformning. Den har en karaktäristisk indelning i stående profilerad locklistpanel och liggande panel som en bröstning ovan naturstensockeln. Ovan fönstren och på gavlarna är panelen ytterligare artikulerad på olika sätt. Väl utformade snickeridetaler finns i form av fönster och dörrfoder liksom taktassar. Fönstren är av trä av varierad ålder, i traditionell utformning med sidohängda bågar med mittposter och indelade i sex rutor. Dessa liksom övriga snickerier är målade med vit oljefärg.

Byggnaden har sammantaget en traditionell karaktär med egna särdrag genom dess storlek, form och panelarkitektur. Dess ursprungliga utformning är till viktiga delar avläsbar tillsammans med de tillägg som gjorts vid den nyligen utförda om- och tillbyggnaden. Tillägg som till stor del gjorts i traditionell utformning för att anpassas till byggnadens utformning.

3. Kulturhistoriska värden

Fastigheten är tidigare utvärderad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar år 2000. Det kulturhistoriska värdet motiveras samhällshistoriskt utifrån dess tidigare funktion som vittnar om verksamheten på Hunneberg tillsammans med byggnadernas bevarade ursprunglighet.

Som nämnts ovan har huvudbyggnaden och miljön genomgått förändringar sedan dess men tillskrivs fortsatt utan tvekan särskilda kulturhistoriska värden. Miljövärdena är sammantaget stora på platsen och huvudbyggnaden har särskilda byggnadshistoriska värden och inte minst upplevelsevärden för de många besökare som kommer hit.

4. Föreslagen åtgärd

Fastighetsägaren planerar en tillbyggnad i form av en inglasning av den öppna verandan på byggnadens långsida. Denna tillkom vid den nyligen genomförda om- och tillbyggnaden tillsammans med ett flertal andra förändringar av huset. Den förhållandevis stora verandan rymmer ett antal sittplatser för restaurangens gäster. Inglasning föreslås täcka hela verandan och dess fasad och fönster upp till den speciella fasadutformningen strax under övervåningens små sidovindsfönster. Motivet är att ändra uteserveringen och utöka möjligheterna för servering till restaurangens gäster under en större del av året.



Förslaget till inglasning av verandan. Foto från bygglovhandlingen.



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



Äldre foto. Okänt årtal men troligen före skogsskolans upphörande 1913. Foto från fastighetsägaren.

5. Antikvarisk bedömning av påverkan på kulturvärden

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms påtagligt byggnadens ursprungliga bevarade proportioner, volym och fasadutformning liksom utgöra en alltför otraditionellt byggnation i förhållande till byggnadens ålder, utformning och karaktär.

Den öppna verandan har förhållandevis stora mått, både i djup och bredd då den sträcker sig längs den ursprungliga byggnadskroppens hela längd. Påbyggnaden skulle volymmässigt förändra byggnadskroppens proportioner. Genom inglasning skulle den södra fasaden med dess värdefulla delar, panel, dörrparti, fönster till stor del döljas eller bara bli delvis synliga bakom glas eller andra delar av påbyggnaden/inglasningen.

Denna typ av påbyggnad med stora glasytor är en relativ ny företeelse i vår bebyggelse. Vanligtvis förekommande i stadsmiljöer i anslutning till restauranger och serveringar. De förändringar som gjorts vid den nyligen genomförda ombyggnaden har tagit sin utgångspunkt och eftersträvat traditionella lösningar anpassade till den över 150 år gamla byggnaden. Ambitionsnivån har bl a omfattat materialval, målningsbehandlingar och varsamt underhåll av de befintliga fönstren. Den föreslagna inglasningen skulle påtagligt bryta detta mönster och tillföra ett för byggnaden alltför främmande inslag.

6. Slutsats

Den föreslagna tillbyggnaden bedöms olämplig att genomföra och bedöms innebära att byggnadens kulturhistoriska värden förvanskas, i enlighet med 8 kap. 13 § PBL. Åtgärden bedöms inte heller vara förenlig med bestämmelserna i enligt 2 kap. 6 § PBL.

2025-12-11

Diarienummer
BYGG.2025.320

Bebyggelseantikvarie

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

Yttrande Bebyggelseantikvarie:

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 byggnaden för att inhysa en ny verksamhet och för att uppfylla de tekniska egenskapskraven för brand och tillgänglighet.

Sökt åtgärd

Den sökta åtgärden innebär att man vill uppföra en tillbyggnad i form av ett inglasat uterum med rödfärgad aluminiumkonstruktion på altanen mot syd.

Bedömning

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.

Vad gäller volym och proportion täcker det inglasade uterummet på Hunneberg 1:7 hela södra fasaden. Volymen är avvikande i förhållande till traditionella verandor på byggnader från slutet på 1800-talet vilka endast upptog en mindre del av fasaden. En tillbyggnad med aluminiumkonstruktion innebär i sammanhanget att man adderar ett främmande material. Stora glaspartier utan snickerier och spröjsade fönster uppfyller inte heller den detaljeringsnivå som skulle krävas i sammanhanget. Mot bakgrund av detta kan man inte bedömma åtgärden som varsam.

Då byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde får man inte bryta mot förvanskningförbudet 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,

Miljö- och byggnadsförvaltningenPostadress
462 85Besöksadress
Sundsgatan 29Telefon
0521-72 10 00E-post
byggnad@vanersborg.seHemsida
www.vanersborg.se

2025-12-11

Diarienummer

BYGG.2025.320

Man vill addera material och ett formspråk som inte är förenliga med byggnadens ursprungliga karaktär vilket enligt innebär en förvanskning. Man adderar en volym som skymmer värdebärande egenskaper så som större delen av den södra fasaden, entrépartiet och fönstren, också det innebär en förvanskning.

Dessa slutsatser styrks av den antikvariska förundersökning som utrett

Sydfasaden utgör den långsida av byggnaden som vetter mot öppet landskap och den väg som leder upp till gården samt det intilliggande muséet.

Uppföljning av tillsynsplan enligt plan- och bygglagen 2024-2026 inför 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen och antar nya mål för 2026.

Sammanfattning av ärendet

Antagen tillsynsplan enligt plan- och bygglagen år 2024–2026 ska enligt planen uppdateras inför varje nytt verksamhetsår med nya mål samt ska förgående år följas upp och utvärderas.

Uppföljning efter 2025

I början av 2025 fanns det 104 stycken tillsynsärenden. Under året har ytterligare 58 ärenden upprättats.

Målen för 2025:

- Arbeta utifrån prioritetslista 1 till 4
- Avsluta ca 65 tillsynsärenden under året
- Fatta beslut i ärenden registrerade mellan 2014-2019

Sammanställning av tillsynsarbetet 2025	
Tilldelade resurser	En heltidstjänst
Befintliga ärenden vid start	104 stycken
Nya ärenden	58 stycken
Avslutade ärenden	56 stycken
Ärenden vid årsslutet	106 stycken
Beslutade sanktionsavgifter	251 234 kronor
Föreslagna sanktionsavgifter	646 401 kronor

Tillsynsarbetet har genomförts i enlighet med tillsynsplanens prioriteringsordning 1–4. Under året har totalt 56 ärenden avslutats, vilket är något lägre än målet. Detta beror på ärendenas komplexitet. Målet att avsluta 65 ärenden per år grundar sig i ambitionen att tillsynsskulden inte ska öka utifrån bedömningen att cirka 65 ärenden inkommer årligen. Under perioden har 58 ärenden inkommit medan 56 ärenden har avslutats, vilket innebär att tillsynsskulden i stort sett är oförändrad, med endast en marginell ökning.

Av de 16 äldre ärendena från perioden 2014–2019 har tre avslutats under året. I de kvarstående ärendena har sammanlagt nio beslut fattats. I fyra av dessa ärenden har inga formella beslut varit nödvändiga, då fastighetsägarna på eget initiativ har påbörjat erforderliga åtgärder.

Sammanfattande bedömning av måluppfyllelse

Målet har delvis uppnåtts. Antalet avslutade ärenden ligger något under målvärdet, men eftersom inflödet av nya ärenden varit något lägre än beräknat har tillsynsskulden endast ökat marginellt. Sammantaget bedöms tillsynsarbetet ha bedrivits på ett ändamålsenligt sätt i enlighet med tillsynsplanens intentioner.

Tabellen nedan redovisas nuvarande ärendebalans och när ärendena upprättades.

Tillsynsområde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2025	Totalt
Olovlig åtgärd				1		2	4	2	44	53
Ovårdad Fastighet/tomt	1	2	3	1	1	2	2	7	32	51
Enkelt avhjälpta hinder									1	1
Olägenhet									1	1
Totalt	1	2	3	2	1	4	6	9	78	106

Mål för 2026

- Arbeta utifrån prioritetslista 1 till 4
- Avsluta ca 65 ärenden under året

Uppföljning av tillsynsarbetet inom strandskydd för 2025 samt tillsynsplan för 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar del av informationen och beslutar att tidigare beslutad tillsynsplan ska gälla för 2026 i enlighet med bilaga.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade under 2025 att anta en behovsutredning och tillsynsplan för strandskydd enligt miljöbalken för perioden 2025–2027. Tillsynsarbetet ska följas upp och utvärderas årligen samt ska en tillsynsplan beslutas för 2026.

Planerad tillsyn 2025

Den planerade tillsynen för 2025 omfattade följande åtgärder:

- Tillsynskampanj i Loberg och omnejd
- Uppföljning av tidigare beslutade dispenser (ca 6 stycken)
- Översyn av hemsidan (2 gånger under året)
- Hantering av inkommande tips (ca 5 stycken)
- Förebyggande tillsyn via telefonsamtal och besök

Uppföljning av tillsynsarbetet för 2025

Tillsynsarbetet under 2025 har i huvudsak genomförts enligt plan. Avvikelse från planen har skett i form av att något färre inkommande tips har handlagts än vad som ursprungligen planerades.

Uppföljning av tillsynskampanj

En tillsynskampanj i Loberg med omnejd genomfördes under maj månad 2025 i enlighet med tillsynsplanen. Kampanjen resulterade i tre tillsynsärenden. I två av dessa fall har fastighetsägarna vidtagit rättelse på eget initiativ efter dialog med förvaltningen. Ett ärende är fortsatt under handläggning.

Uppföljning av tidigare dispenser

Six slumpmässigt utvalda ärenden, avseende både avslag och beviljade dispenser från 2019, har följts upp. Av dessa uppvisade tre dispenser avvikelser från beslutade villkor, vilket ledde till tillsynsärenden. Efter dialog med fastighetsägarna har bristerna åtgärdats och ärendena kunnat avslutas.

Uppföljning av inkomna tips

Under året har tre ärenden som grundar sig på inkomna tips handlagts. Samtliga har avsett överträdelser av strandskyddsbestämmelserna. I två fall har fastighetsägarna vidtagit rättelse på eget initiativ efter dialog med förvaltningen. I ett fall har dispens sökts i efterhand och ärendet är fortsatt under handläggning. Detta är ca 2 ärenden mindre än planerat.

Ekonomi

Vid överträdelser av strandskyddsbestämmelser tas en tillsynsavgift ut enligt en fastställd taxa för att bidra till finansieringen av tillsynsarbetet. Utöver detta täcks en del av kostnaderna för arbetet av kommunens skatteintäkter.

Under arbetet 2025 kommer sammanlagt 12 timmer debiteras vilket motsvarar ca 15 000 kr.

Tillsynsplan för 2026

Den planerade tillsynen för 2026 omfattar följande:

- Tillsynskampanj i Rörvik och omnejd
- Uppföljning av tidigare beslutade dispenser (ca 6 stycken)
- Översyn av hemsidan (2 gånger under året)
- Hantering av inkommande tips (ca 5 stycken)
- Förebyggande tillsyn via telefonsamtal och besök

Bilaga

Tillsynsplan enligt MB 2025-2027



Behovsutredning och tillsynsplan för strandskydd enligt Miljöbalken 2025–2027

Innehållsförteckning

BAKGRUND.....	1
SYFTE OCH ANSVAR.....	2
BEHOVSUTREDNING.....	2
PLANERAD TILLSYN.....	3
Tillsynskampanj.....	3
Uppföljning av tidigare dispenser.....	4
Förebyggande tillsyn.....	4
HÄNDELSESTYRD TILLSYN.....	4
Tips och Observationer.....	4
Informera i telefon/besök.....	4
TIDSÅTGÅNG.....	4
FINANSERING.....	5

Bakgrund

Att skydda strandområden för friluftsliv och bevara den biologiska mångfalden är av stor vikt. Vänersborgs kommun omfattar många strandskyddade områden av riksintressen för både friluftsliv och naturvård. En viktig del av kommunens tillsynsansvar är att säkerställa att miljöbalkens regler om strandskydd följs och vid behov vidta nödvändiga åtgärder.

Inom strandskyddet är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader eller vidta andra åtgärder som hindrar allmänhetens tillgång till området eller påverkar växt- och djurlivet väsentligt. Det generella strandskyddet, som infördes den 1 juli 1975 och regleras av miljöbalken, sträcker sig 100 meter från strandlinjen, både på land och i vatten. Strandskyddet gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag, om det inte har upphävts för ett specifikt område. I vissa områden har strandskyddet utökats till 200 respektive 300 meter, särskilt där naturvärden är höga.

I Vänersborgs kommun omfattar strandskyddet cirka 16 mil av Vänerkusten, strax under 100 sjöar samt ett antal vattendrag. Totalt berör strandskyddet ca 1900 fastigheter, varav ca 500 är obebyggda och ca 1400 är bebyggda. En stor del av strandområdena i kommunen omfattas av utökat strandskydd.



Bild: Blå skrafferat redovisar strandskyddade områden i Vänersborgs kommun

Syfte och ansvar

Syftet med strandskyddstillsyn är att säkerställa att miljöbalkens bestämmelser följs och att vidta nödvändiga åtgärder vid överträdelser.

I Vänersborgs kommun är det byggnadsnämnden som ansvarar för tillsynen av strandskyddet, såvida inte området omfattas av ytterligare områdesskydd, såsom till exempel Naturreservat eller Natura 2000. I dessa specifika områden är det länsstyrelsen som har tillsynsansvaret.

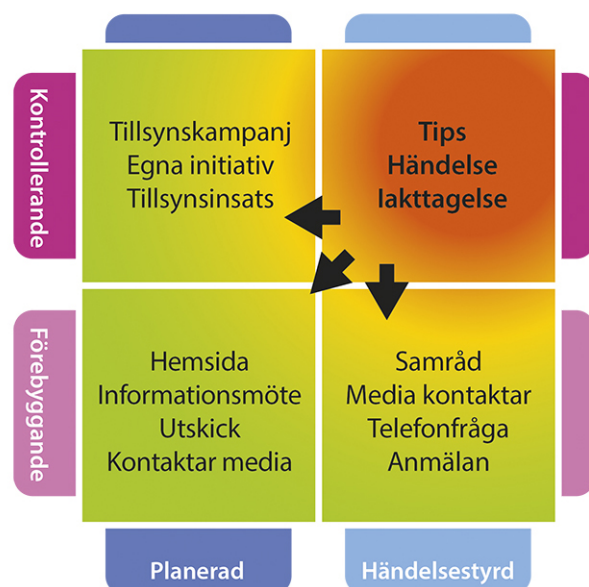
Behovsutredning

Nedan redovisas det uppskattade resursbehovet för strandskyddstillsyn under perioden 2025–2027. Resursbehovet motsvarar det som byggnadsnämnden bedömer vara en tillräcklig tillsyn för att respekten för och efterlevnaden av lagstiftningen ska upprätthållas. Resursbehovet omfattar både händelsestyrd och planerad tillsyn.

Genom planerad tillsyn kan kommunen säkerställa att kontroll och rättelse sker i områden där strandskyddets värden är särskilt höga. Om tillsynen enbart baseras på anmälningar från allmänheten riskerar den att bli orättvis och att vissa överträdelser inte upptäcks. Dessutom blir tillsynen beroende av att någon rapporterar en överträdelse.

Genom att i stället ta ett eget initiativ till tillsyn kan kommunen rikta resurserna dit de gör störst nytta. En strukturerad och planerad tillsyn främjar både likabehandling och rättssäkerhet. För att uppnå detta kan tillsynen organiseras i kampanjform, där specifika områden granskas under en bestämd tidsperiod. Det kan kombineras med en informationskampanj på kommunens hemsida och i media, i syfte att sprida kunskapen om vad som är förbjudet inom strandskydd även utanför tillsynsområdet.

För att säkerställa att resurserna är anpassade efter aktuella förutsättningar och behov ska en årlig uppföljning av resursbehovet genomföras.



Tillsynens systematik: För att effektivisera tillsynen bör den sträva efter större andel planerad och/eller förebyggande tillsyn.

Planerad tillsyn

Tillsynskampanj

Vänersborgs kommuns läge vid Vänern, där strandskyddet är utökat till 300 meter längs stora delar av Vänerkusten, medför ett stort behov av kontinuerlig tillsyn. Dessutom finns det många andra områden i kommunen med utökat strandskydd.

Det är inte möjligt att genomföra tillsyn på alla strandskyddade områden samtidigt. Därför kommer tillsynen att fokuseras på specifika geografiska områden under en avgränsad tidsperiod. I tillsynsplanen prioriteras de områden som har störst behov av tillsyn, baserat på strandskyddets syften. Detta innebär att områden med mycket friluftsliv och skyddsvärd natur behandlas först. Vänerkusten bedöms vara högst prioriterad utifrån att Vänern både utgör ett riksintresse för friluftslivet och är klassificerad som naturvärdesklass 1.

Baserat på denna prioritering kommer den planerade tillsynen starta vid gränsen mot Melleruds kommun och bedrivs söderut. Lobergs- och Rörviksområdet har valts ut för planerad tillsyn under perioden 2025–2027. Dessa områden är exploaterade längs strandlinjen, och det är särskilt viktigt att säkerställa och bevara den fria passagen samt att upprätthålla goda livsvillkor för djur och växter.

Loberg med omnejd



Området består av ett äldre fritidshusområde och omfattar cirka trettio fastigheter som påverkas av den planerade tillsynen. En del av området ingår i detaljplan, där strandskyddet delvis har upphävts. Arbetet är beräknat att ta 3 veckor för två personer, vilket motsvarar totalt 240 timmar.

Rörvik med omnejd



Området består av ett äldre fritidshusområde och omfattar cirka fyrtio fastigheter som påverkas av den planerade tillsynen. Området ligger utanför detaljplanerat område. Arbetet är beräknat att ta 3 veckor för två personer, vilket motsvarar totalt 240 timmar.

Uppföljning av tidigare dispenser

Årligen ska 30 % av de nekade ansökningarna och 10 % av de beviljade dispenserna granskas. Att genomföra en uppföljande granskning av varje dispensansökan beräknas ta 3 timmar per ärende. Varje år görs mellan 30 och 40 ansökningar om dispens från strandskyddet. Det innebär att det årliga resursbehovet för uppföljning av beslutade dispenser uppskattas till 20 timmar.

Förebyggande tillsyn

Informationen på hemsidan bör ses över en gång per år som en del av den förebyggande tillsynen. Detta beräknas ta cirka 8 timmar per år.

Händelsestyrd tillsyn

Tips och observationer

Resursbehovet för den händelsestyrda tillsynen, som kan baseras på exempelvis inkomna tips eller observationer vid platsbesök under ett år, uppskattas till 100 timmar. Detta motsvarar cirka 5 ärenden, där varje ärende beräknas ta i genomsnitt 20 timmar att handlägga.

Utöver detta finns även en tillsynsskuld från äldre ärenden som ännu inte har handlagts, och dessa planeras att hanteras till stor del under år 2027.

Informera i telefon/besök

Förebyggande tillsyn kan också ske när fastighetsägare själva tar kontakt, antingen genom att ringa eller besöka oss. Vid dessa tillfällen informerar vi om strandskyddslagstiftningen och ger råd om hur reglerna ska följas. Genom att erbjuda denna vägledning hjälper vi fastighetsägare att förstå och följa strandskyddsbestämmelserna, vilket kan förebygga framtida problem eller överträdelser. Det uppskattas vara cirka 20 tillfällen per år, med en total tidsåtgång på 10 timmar.

Tidsåtgång

Det är oklart hur många strandskyddsöverträdelser som kommer påträffas inom de utvalda områdena för tillsynskampanjerna, eller hur mycket tid som kommer att behövas för att granska, informera, utvärdera, förelägga och följa upp varje enskilt fall. De avsedda resurserna uppgår till cirka 240 timmar per tillsynskampanj/område.

Det uppskattade resursbehovet för åren 2025–2027 redovisas nedan.

Planerad tillsyn	Antal	När	Beräknad tid	Summa tid
Kontrollerande tillsyn				
Tillsynskampanj i Loberg	1 kampanj	Juni 2025	2 dagar förberedelser 3 fältdagar 2 veckors efterarbete	2 personer = 240timmar
Tillsynskampanj i Rörvik	1 kampanj	Juni 2026	2 dagar förberedelser 3 fältdagar 2 veckors efterarbete	2 personer = 240timmar
Uppföljning av tidigare Dispenser	Ca 6st/år	Hela året	20 timmar/år	60 timmar
Förebyggande tillsyn				
Se över hemsidan	2ggr/år	Apr/Okt	8 timmar/år	24 timmar
Summa				564 timmar

Händelsestyrd tillsyn	Antal	När	Beräknad tid	Summa tid
Kontrollerande tillsyn				
Hantering av inkommande tips	Ca 5st/år	Hela året	20 timmar/ärende	300 timmar
Handläggning av tillsynsskuld	Ca 10st	År 2027	20 timmar/ärende	200 timmar
Förebyggande tillsyn				
Informera i telefon/besök	Ca 20st/år	Hela året	10 timmar/år	30timmar
Summa				530 timmar

Tillsynen beräknas totalt kräva cirka 1100 arbetstimmar för tjänstepersoner under den planerade tidsperioden, vilket motsvarar omkring ca 370 timmar per år.

De senaste åren har antalet inkomna tips legat på 3-5 per år vilket motsvarar ca 100 timmar per år. Av erfarenhet vet man att antalet tips brukar öka i samband med tillsynskampanjer. Hur stort detta behov blir får utvärderas framöver.

Finansiering

Vid överträdelser av strandskyddsbestämmelser tas en tillsynsavgift ut enligt en fastställd taxa för att bidra till finansieringen av tillsynsarbetet. Utöver detta täcks en del av kostnaderna för arbetet av kommunens skatteintäkter.



2026-01-13

Diarienummer
PLAN.2025.9

Handläggare

Anette Klang

anette.klang@vanersborg.se

0521-72 13 16

Mottagare

Byggnadsnämnd

Begäran om Planbesked Tamburinen 1 - Vänersborgs kommun

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked för att upprätta detaljplan för del av Tamburinen 1 i Vänersborg. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för del av Tamburinen 1.
- 3) Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna ett avtal om planläggning med sökanden innan planarbete påbörjas.
- 4) Planbeskedet upphör att gälla om inte avtal om planläggning har tecknats inom 6 månader.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 3 2027.

Avgiften för planbeskedet är 13 630 kr enligt kommunens taxa.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 10 oktober 2025 mottagit en ansökan om planbesked för del av fastigheten Tamburinen 1 i Vänersborg. Syftet med planansökan är att pröva möjligheten att planlägga två befintliga bostadshus för bostadsändamål. Husen har funnits sedan slutet av 1800-talet men ligger idag på mark planlagd för folkparksändamål.

Förvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Beslutsunderlag

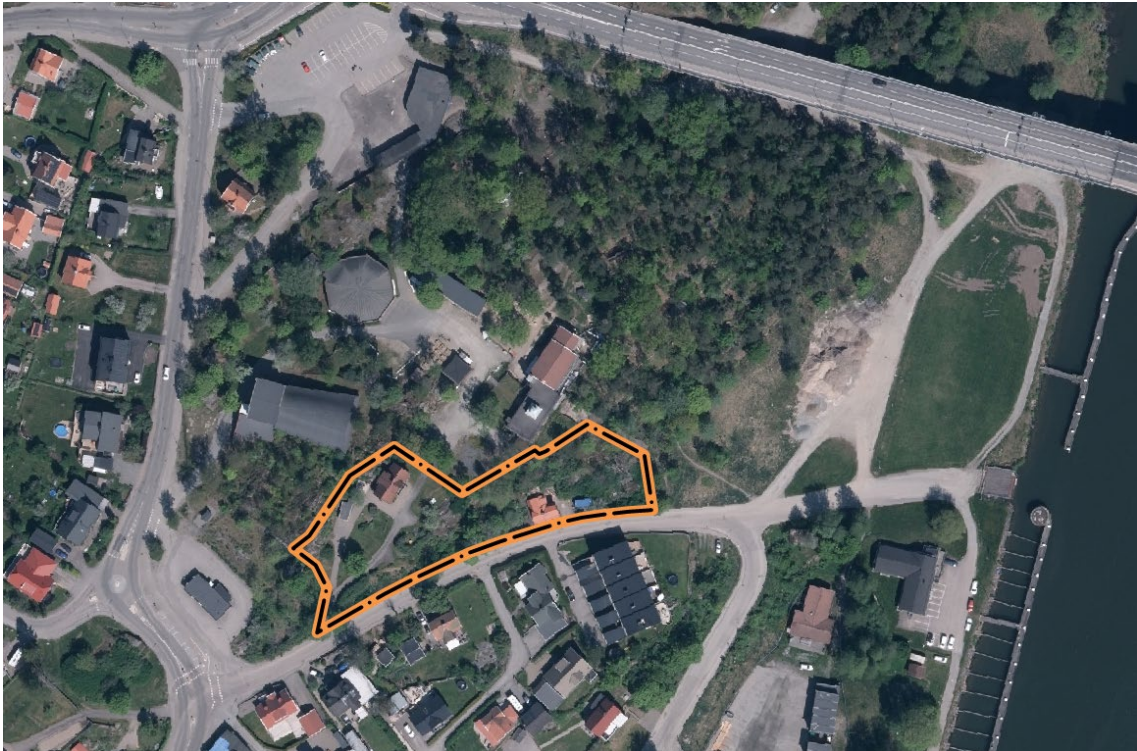
Underlag inför planbesked, 2025-X-X

Sändlista

Sökande



UNDERLAG INFÖR PLANBESKED GÄLLANDE DEL AV FASTIGHETEN TAMBURINEN 1.



Planområdet markerat på flygbild över folkparken.

Ansökan och dess syfte

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 10 oktober 2025 mottagit en ansökan om planbesked rörande del av fastigheten Tamburinen 1, på Blåsut i Vänersborg.

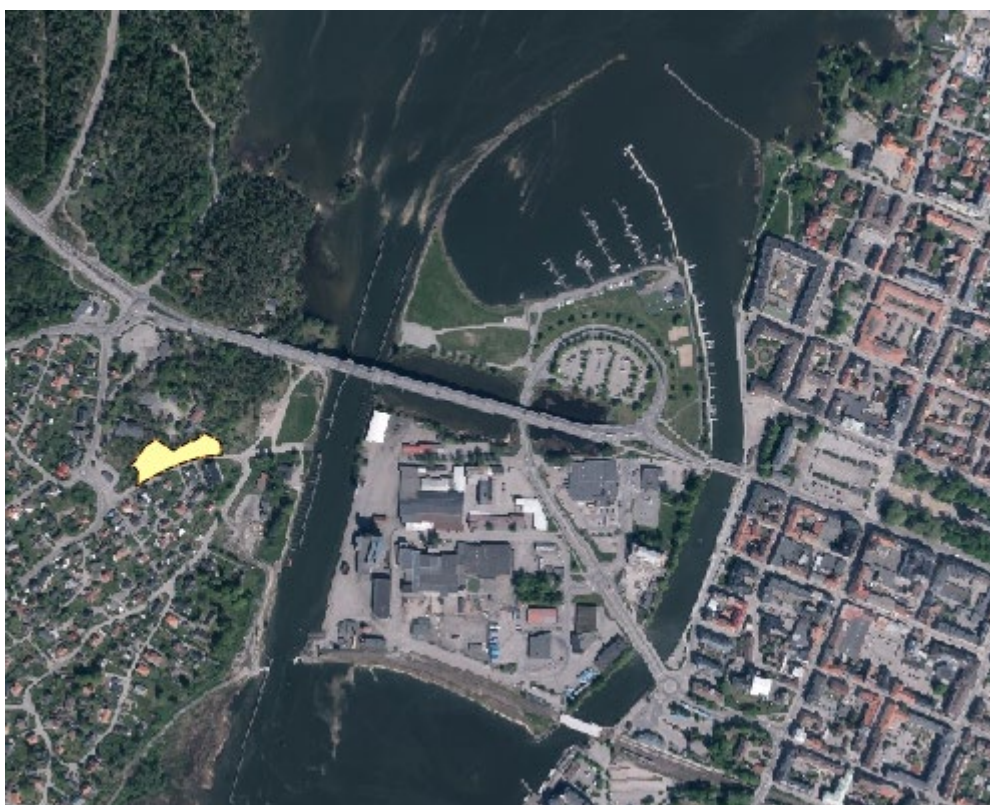
Sökanden är Carl och Carolina Kindbloms folkparksstiftelse.

Sökanden önskar pröva möjligheten att planlägga två befintliga bostadshus för bostadsändamål. Husen har funnits sedan slutet av 1800-talet men ligger idag på mark planlagd för folkparksändamål. Enligt gällande detaljplan ska husen inte användas som bostäder på grund av störningar från folkparken. Sökanden önskar även att prickmark för det östra bostadshuset tas bort samt att det öppnas upp för utfart mot Blåsutbacken.

Planområdets läge

Planområdet avgränsas till att endast omfatta de två aktuella bostadshusen som ligger i anslutning till Blåsutbacken, fågelvägen är det knappt 800 meter från Vänersborgs centrum.

Planområdets areal är cirka 4 100 m².



Planområdets läge i förhållande till Vänersborgs tätort.

Nuvarande förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet består av två bostadshus samt ett garage tillhörande det västra bostadshuset. Båda bostadshusen har använts som bostäder sedan tiden innan folkparken planlades.

Terrängen lutar översiktligt mot öster och är kuperad med stora delar berg i dagen.

Det östra bostadshuset ligger i direkt anslutning till Blåsutbacken och tomten är tydligt avgränsad med ett staket mot folkparken. Infart sker mot Blåsutbacken.



Det mindre bostadshuset ligger direkt intill gatan.

Det västra bostadshuset ligger mer indraget från gatan och tomten är tydligt avgränsad med staket. Till huset hör en mindre garagebyggnad.



Det större bostadshuset ligger indraget från gatan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1). Området är utpekad för rekreation och besöksnäring (t.ex. camping, idrott).

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 rekreation och besöksanläggning och att hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden då området tolkas som särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening. Vidare anges att Dalaborgsparkens verksamhet har minskat i betydelse sen dess glansdagar på 1950-talet och behovet av underhåll och utveckling är stort. Läget med utblickar över centrum och Vänern innebär mycket stora möjligheter.

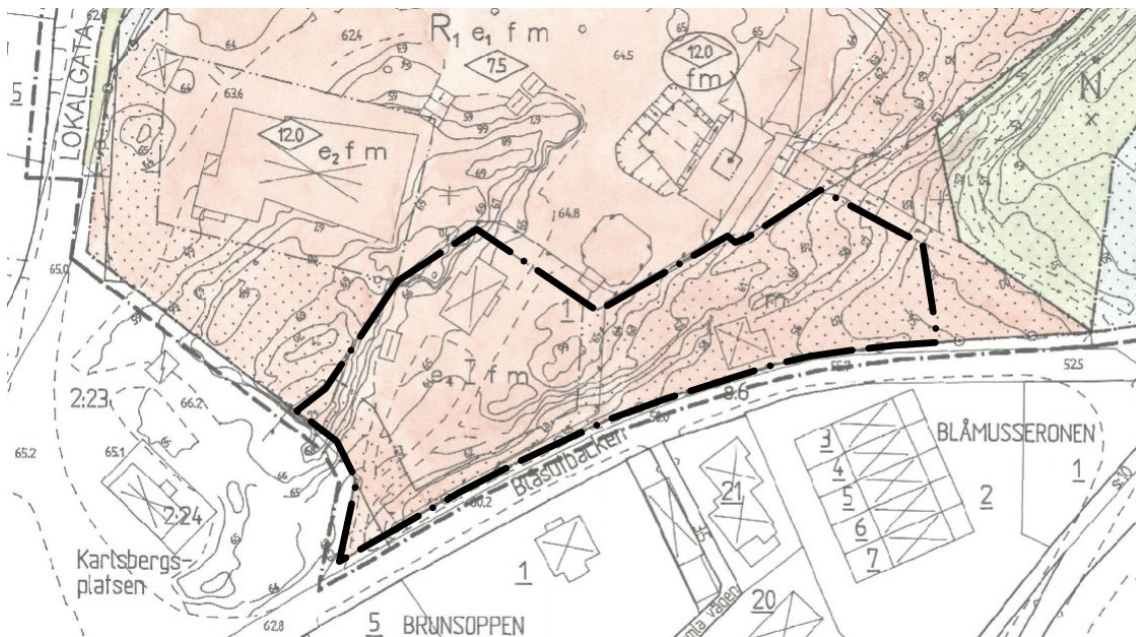
Den önskade utvecklingen inom planområdet att planlägga för bostadsändamål bedöms vara förenlig med ÖP, då det rör sig om en pågående markanvändning på en liten del av ytan, och områdets huvudsakliga karaktär av rekreationsområde består.

Planprogram

Det finns inga gällande planprogram för aktuellt område.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Folkets park, nr 401 från 1996. Aktuellt planområde är planlagt för användningen Folkpark. Det östra bostadshuset ligger helt på mark som inte får bebyggas och med utfartsförbud längs hela tomten. Det västra bostadshuset har bestämmelse om att det är kulturhistoriskt värdefull miljö där ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassningen till omgivningen.



Gällande detaljplan nr 401 med planområdet markerat.

Kulturmiljö

Området ingår i den särskilt värdefulla kulturmiljö som Dalaborgsparken utgör. Båda bostadshusen utgör viktiga inslag där byggnadsvolym och takform är värdebärande. Vid ändring av byggnaderna bör ursprungliga/traditionella material användas. Varsamhetsbestämmelser bör därför ingå i den nya detaljplanen.

Grönplan

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

Grönplanen anger för Dalaborgsparken följande: Dalaborgsparken har ett betydande kulturhistoriskt värde och bildar en stor grön yta i områdets norra del. En festplats anlades 1904 och Föreningen Folkets Park bildades 1926. Vid förändringar som rör Dalaborgsparken är det viktigt att de kulturhistoriska värdena beaktas.

Naturvårdsstrategi

I Naturvårdsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 17 maj 2023, anger inte några kända naturvärden för det aktuella området.

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 totalförsvaret. Riksintressen för järnväg, kommunikation eller naturvård berörs inte.

Riksintresset för totalförsvarets militära del, Såtenäs flottilflygplats, utgör stoppområde för höga objekt. Inom stoppområde kan inte objekt högre än 45 meter (totalhöjd) inom sammanhållen bebyggelse tillåtas, eftersom de då definieras som höga objekt. Planområdet ligger även inom utpekat riksintresse för Forsvarsmaktens influensområde för luftrum, Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottilflygplats, där samråd krävs för uppförande av höga objekt.

Strandskydd

Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde. Strandskyddet återinträder vid ny planläggning inom 100 meter från strandlinjen. Det nu aktuella planområdet ligger cirka 130 meter från strandlinjen till trafikkanalen.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Fornlämningar

Fornsök visar inte några fornlämningar inom det aktuella planområdet.

Därav anses inte någon arkeologisk undersökning behövas.

Geoteknik

Planområdet ligger på berg vilket är synligt i hela det föreslagna planområdet. Berget är utsprängt för de båda bostadshusen och visar tecken på sprickbildningar.

Dagvatten

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Ingen förändring av hårdgjorda ytor planeras (då husen redan finns), varför dagvattensituationen bedöms oförändrad.

Bedömning

En förvaltningsövergripande grupp med representanter från miljö och hälsa, kretslopp och vatten, mark och exploatering, lantmäterimyndigheten samt plan och bygglov har diskuterat ansökan. Vid mötet framkom att bostadshusen ingår i kulturhistoriskt värdefull miljö, vilket behöver tas hänsyn till i detaljplanen. Det finns spridningsrisk för den invasiva växten parkslide då det finns väster om området. Det finns inga särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Då buller från folkparken varit orsak till att inte planlägga för bostadsändamål tidigare behöver buller utredas för att inte riskera att inskränka på folkparkens användning. Bedömningen är initialt att folkparken numera har aktiviteter vid så få tillfällen att det inte utgör ett problem.

Bostadshusen ligger på berg men de geotekniska förhållandena behöver utredas för att det ska vara möjligt att lägga en byggrätt för det östra bostadshuset vilket ligger på mark som inte får bebyggas i dagsläget. Frågan om blocknedfall kommer behöva utredas.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att pröva en ny detaljplan för de båda bostadshusen.

Anette Klang
Planhandläggare
Plan och bygglov



Handläggare
Anette Klang
anette.klang@vanersborg.se
0521-72 13 16

Mottagare

Ändring av detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 - Antagande

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.
- 2) Byggnadsnämnden antar Ändring av detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 5 mars 2024 § 25 att meddela positivt planbesked för Ändring av detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 i Vänersborgs kommun samt att uppdra åt Miljö- och byggnadsförvaltningen att ta fram förslag till ny detaljplan. Ändringen rör avfallsanläggningen Häljestorp vid Trestad Center.

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

Syftet med den ursprungliga planen är att möjliggöra för industri, upplag och transformator. Dessutom ska detaljplanen innehålla mark för ett skyddsområde kring anläggningen och mark för kraftledningar.

Avsikten med ändringen är att flytta området för kraftledningar från mitten till utkanten av planområdet i enlighet med beviljad nätkoncession.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 20 augusti till och med 15 september 2025 och för granskning under perioden 3 november till och med 1 december 2025. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts dels i en samrådsredogörelse och dels i ett granskningsutlåtande.

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

Planförslaget är nu färdigt för antagande i Byggnadsnämnden.

Eddie Sandin
Förvaltningschef

Bilagor

2026-01-13

Diarienummer
PLAN.2024.3

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Sändlista

Plan- och bygglovsenheten



Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2024.3

Ändring av detaljplan för **Häljestorp mm,** **nr 477,** Vänersborgs kommun



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 5 mars 2024 BN § 25

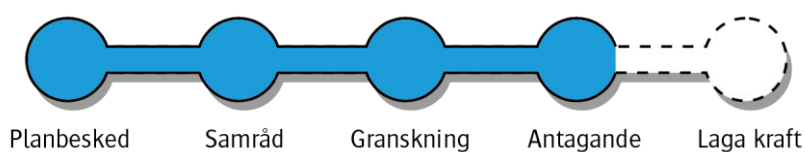
Upprättad: augusti 2025

Reviderad: januari 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
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning för ändringen
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID	6
ÄNDRING AV DETALJPLAN	6
GRÄNSER	6
KVARTERSMARK	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
KOMMUNALA PLANER	9
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
MOTIV TILL REGLERING	12
KONSEKVENSER	14
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	14
MILJÖKVALITETSNORMER	14
MILJÖ	15
BILAGA FÖRTYDLIGANDE KARTBILDER.....	16

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga planen är att möjliggöra för industri, upplag och transformator. Dessutom ska detaljplanen innehålla mark för ett skyddsområde kring anläggningen och mark för kraftledningar.

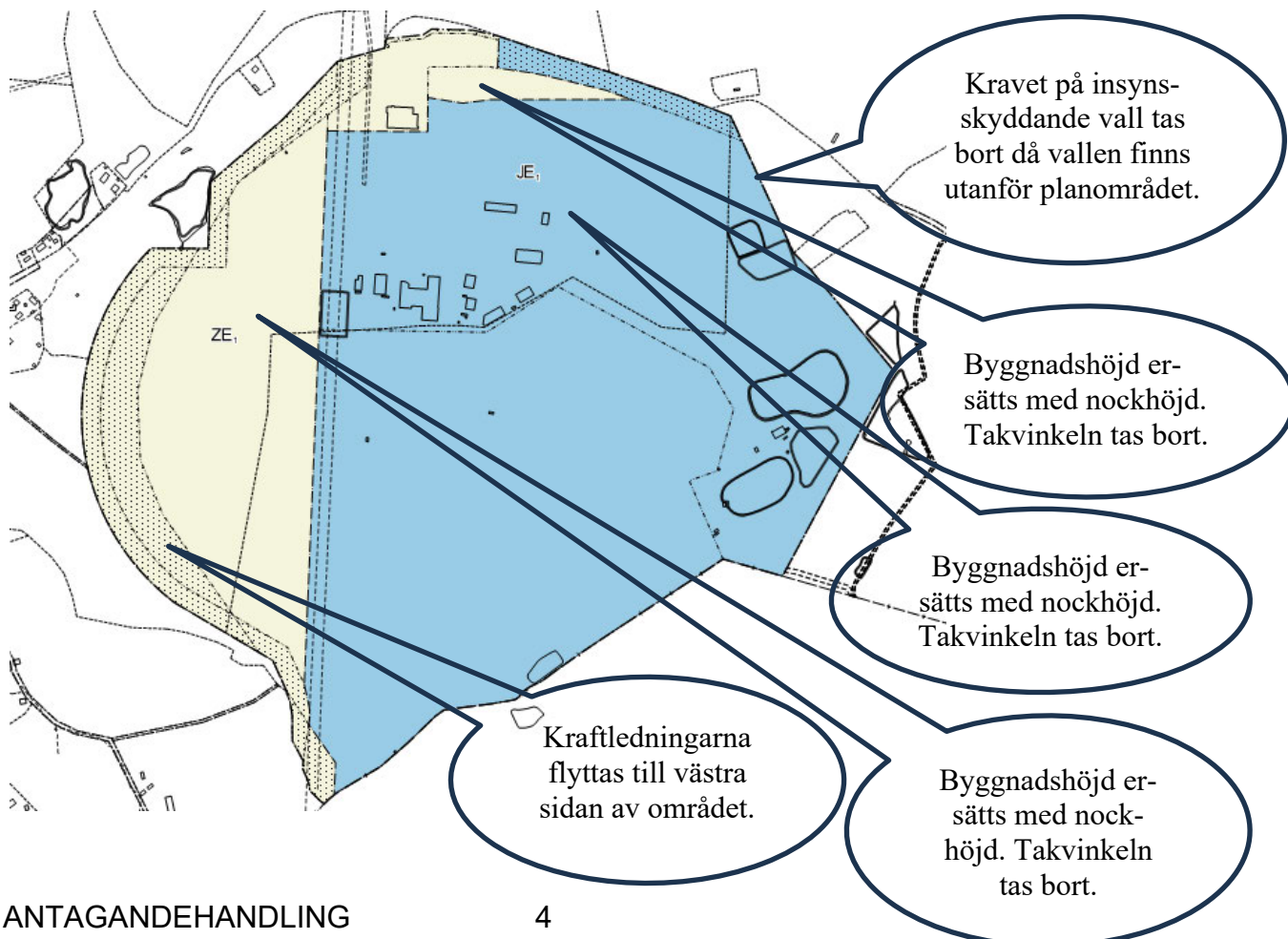
Avsikten med ändringen är att flytta området för kraftledningar från mitten till utkanten av planområdet i enlighet med beviljad nätkoncession.

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.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör fastigheterna Kvarntorp 2:1 och Kvarntorp 2:12. I gällande detaljplan ligger kraftledningen rakt genom avfallsanläggningen vilket innebär att den marken inte kan nyttjas för verksamheten. Verksamheten avser att söka tillstånd för att använda ytan i nuvarande kraftledningsgata för avfallshantering. Det görs i samråd med Vattenfall som sökt och fått tillstånd för att flytta kraftledningen. Mark- och miljödomstolen får inte ge tillstånd till verksamheten om den strider mot en gällande detaljplan varför man önskar få denna ändrad.



Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 5 mars 2024 § 25 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 477, detaljplan för Häljestorp mm. Ändringen berör fastigheterna Kvarntorp 2:1 och Kvarntorp 2:12 som angränsar till Trollhättans kommun i södra delen av Vänersborgs kommun.



Detaljplanens läge markerad med röd linje.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd kvartal 3 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 4 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

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 området ska användas för industri, upplag, transformator, kraftledning samt skyddsområde runt anläggningen och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till gällande förhållanden bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av detaljplanen.

Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen från 2010, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2022-11-01. De förändringar som planen innebär framgår nedan.

Gränser

Bestämmelse detaljplan 477	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Detaljplanegräns		Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Användningsgräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Egenskapsgräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 477	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
E ₁ Kraftledning	l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning, PBL 4 kap. 6 §.	Användningen är ändrad till en egenskapsbestämmelse och området för luftledningarna är flyttat.

JUE ₂ Industri, upplag och transformator	J	Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Industri får vara störande för omgivningen.
	Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Användningen ersätter egenskapsbestämmelsen m ₁ ”Verksamheten får inte vara störande för omgivningen”.
	E ₁	Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
			Upplag ingår i verksamheter och industri varför den användningen inte anges specifikt.
Prickmark; Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggnader får inte uppföras men vallar och plank är möjliga med den ändrade formuleringen.
e Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarea	e ₁	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st	Ingen ändring.
n ₁ Insynsskyddande plantering med vall. Vallen skall vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas.	n ₁	Insynsskyddande plantering med vall. Vallen ska vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas, PBL 4 kap. 10 §.	Bestämmelsen tas bort i östra delen för att stämma med miljötillståndet som anger att vall ska ligga i ytterkant av verksamheten.
n ₂ Insynsskyddande plantering eller plank. Planket skall vara minst 2,5 meter högt.	n ₂	Insynsskyddande plantering eller plank. Planket ska vara minst 2,5 meter högt, PBL 4 kap. 10 §.	Ingen ändring.

Högsta byggnadshöjd i meter	h_1	Högstanockhöjd är ”i kartan angivet” meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Högsta byggnadshöjd bör inte längre användas som planbestämmelse utan ersätts med högsta nockhöjd.
	h_2	Högsta nockhöjd är ”i kartan angivet” meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Högsta byggnadshöjd bör inte längre användas som planbestämmelse utan ersätts med högsta nockhöjd. Här anges högsta nockhöjd som en högsta höjd över nollplanet vilket innebär att där det anges + 93 kommer det att kunna uppföras byggnader med en högsta nockhöjd på omkring 13 meter och där det anges + 100 kommer det kunna uppföras byggnader med en högsta nockhöjd på omkring 20-25 meter.
Största taklutning i grader			Bestämmelsen tas bort.
Skorstenar, master och liknande byggnadsdelar får vara högre än den högsta byggnadshöjden om byggnadsnämnden finner det lämpligt.			Bestämmelsen tas bort. Detaljplanen styr inte totalhöjd varför bestämmelsen är obehövlig.
v Förråd, garage, byggnad för gasutvinning	f_1	Endast förråd, garage och byggnader för gasutvinning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.	Ingen ändring
b Byggnad ska utföras i radonsäkert utförande på högriskmark eller eventuell högriskmark. Sådan mark redovisas översiktligt i planbeskrivningen.			Bestämmelsen tas bort. Reglering sker inte längre genom detaljplanebestämmelser.

Bestämmelser detaljplan 477	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
m ₁ Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.			Bestämmelsen tas bort då aktuella områden får användningen Z; Verksamheter, istället för industri.
m ₂ Människor får inte vistas stadigvarande i området.			Bestämmelsen tas bort då området för luftledning inrymmer säkerhetsavstånd. Bestämmelsen i föregående plan fanns för att människor inte ska vistas för nära kraftledningen.
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.			Förändring: Genomförandetid är inte längre en planbestämmelse varför den tas bort.
a ₁ Bygglov krävs inte för att uppföra tillfälliga byggnader, som får finnas i högst 10 år. Högsta byggnadshöjd är 10 meter.			Bestämmelsen tas bort då ändring i plan- och bygglagen innebär att bestämmelser om minskad lovplikt kommer upphöra att gälla 1 december 2027.
a ₂ Bygglov krävs inte för att uppföra tillfälliga byggnader, som får finnas i högst 10 år.			Bestämmelsen tas bort då ändring i plan- och bygglagen innebär att bestämmelser om minskad lovplikt kommer upphöra att gälla 1 december 2027.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för Avfallsanläggning (A4) samt område för hinderfri inflygningszon (S7).

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och det bedöms vara lämplig att ändra detaljplanen.

Fördjupade översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-15, § 4 anger för området att det behövs för viktig samhällsfunktion som rör bland annat avfallshantering.

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 från 2010. Huvuddelen av området är planlagt för *Industri, upplag och transformator*. En mindre del som genomkorsar området är planlagt som *Kraftledning*.

Den pågående verksamheten regleras med miljötillstånd. Miljötillståndet omfattar även område utanför detaljplanens område.



Gällande plankarta.

I planområdet finns tre områden med olika karaktär. Vid entrén finns huvudsakligen kontor och personalutrymmen. Byggnaderna här tillåts en byggnadshöjd på som mest 10 meter. Innanför entréområdet finns olika typer av byggnader för återvinning och hantering av de fraktioner som kommer till anläggningen. Här tillåts byggnaderna en maximal byggnadshöjd på 20 meter. Det finns även en byggnad som är ca 24 meter hög som fått dispens. Centralt i planområdet ligger deponin och här är det lägre och enklare byggnader som till exempel servicebyggnader, förråd och liknande med en maximal byggnadshöjd på 6 meter.

Nya förutsättningar

Förutsättningarna för området bedöms goda för att ändra bestämmelsen om kraftledning då Vattenfall redan har erhållit nätkoncession av Energimarknadsinspektionen för att flytta kraftledningen till ytterkanten av Ragn-Sells verksamhet. Karta nedan visar nätkoncessionen för de båda ledningarna med röd och blå linje.



Då kraftledningen mitt i området rivs kan ledningsstolparna ha lakat ur ämnen som de impregnerats med till marken. Aktuellt område ligger mitt i avfallsanläggningen som tar emot i princip all slags avfall. Verksamheten har ställt sig välvilliga till att ta emot allt avfall som kan komma att uppstå till följd av ledningsflytten. För stenhaltiga förorenade massor finns en stentvätt som sorterar ut sten, tvättar den och sedan kan stenen användas som konstruktionsmaterial. Det avskilda icke, stenhaltiga, materialet får deponeras i en deponi för antingen farligt avfall eller en deponi för icke farligt avfall. Inför klassificeringen av detta material eller annat som ska deponeras analyseras materialet. Rena schaktmassor kan användas i vallar för att skapa insynsskydd. För tryckimpregnerat trä har anläggningen en behandlingsteknik som krossar materialet och sedan sänder iväg det till en kraftvärmeanläggning som får ta emot farligt avfall.

Verksamheten bedrivs främst inom planområdet men även utanför utifrån ett miljöprövningstillstånd. I tillståndet ställs krav på en vall mot öster som ligger utanför planområdet. I denna ändring tas därför kravet på plantering med vall samt delar av prickmark bort i den östra yttre kanten på detaljplanen för att vara mer följsam med tillståndet. Det finns heller inget behov av att ha dubbla vallar.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

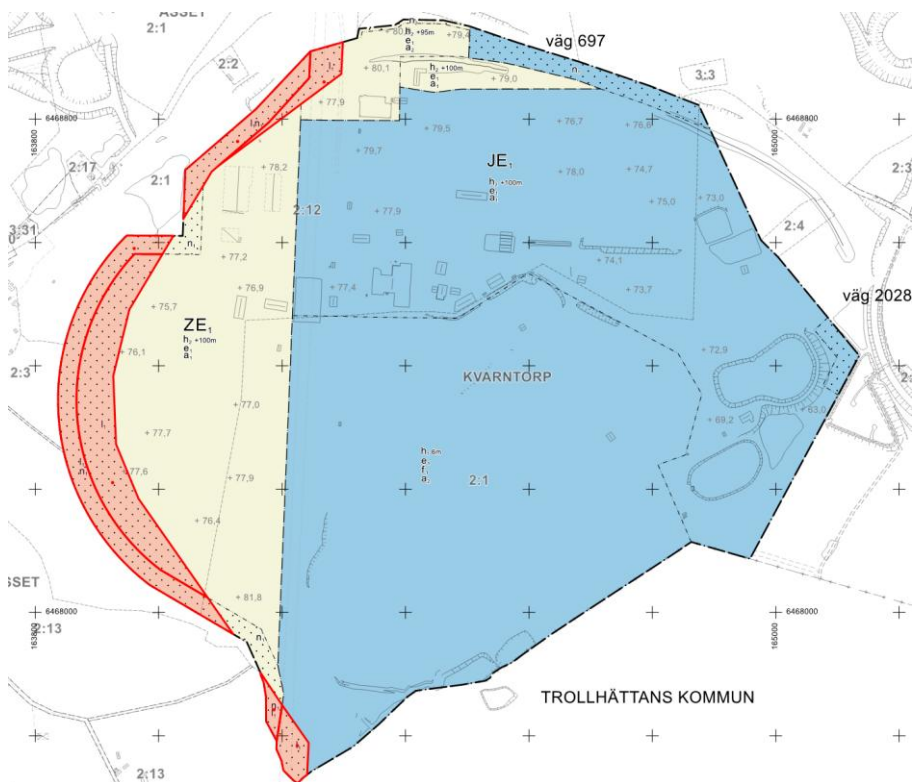
Industri. Användningen motiveras av att den befintliga avfalls- och återvinningsanläggningen till stor del behöver lokaliseras till industrimark då den kan vara störande för omgivningen.

Verksamheter. Användningen motiveras av att det i gällande plan är industrimark med en reglering att det inte får vara störande för omgivningen. Detta tolkas numera till användningen verksamheter.

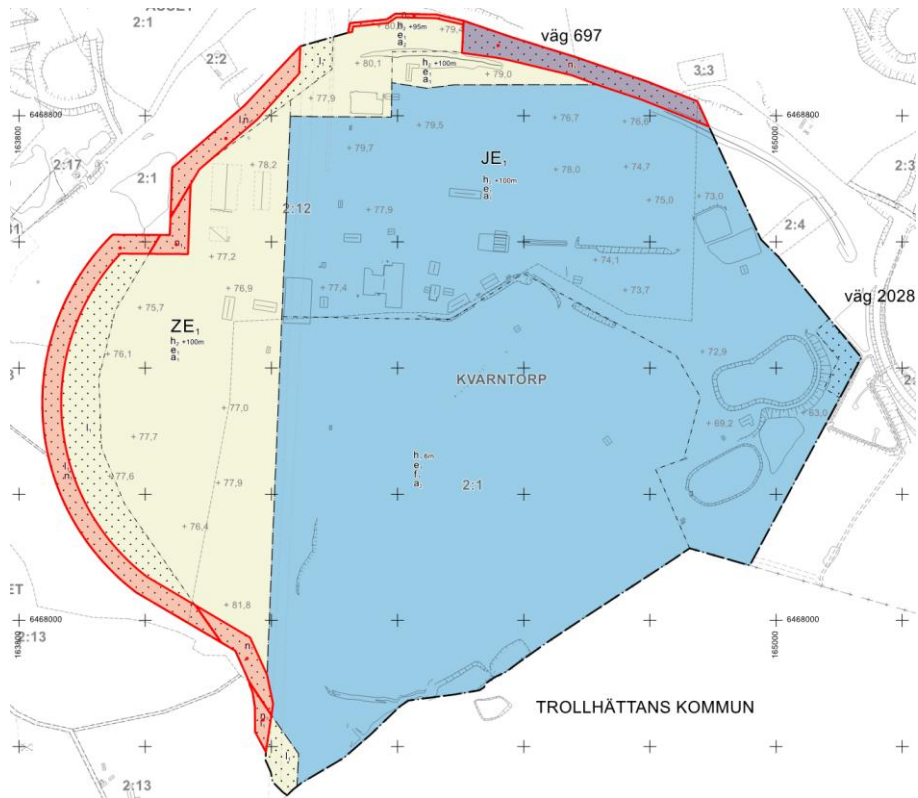
Transformatorstation. Användningen motiveras av att det inom området finns flera transformatorstationer.

Markreservat för allmännyttig luftledning. Markreservatet ersätter användningen ”Kraftledning” vilket motiveras av att marken under ledningen i huvudsak används av verksamheten på ett sådant sätt att luftledningarna inte störs. Syftet med planen är att skapa ett utrymme för kraftledning vilken har fått en ny nätkoncession i utkanten av anläggningens område.

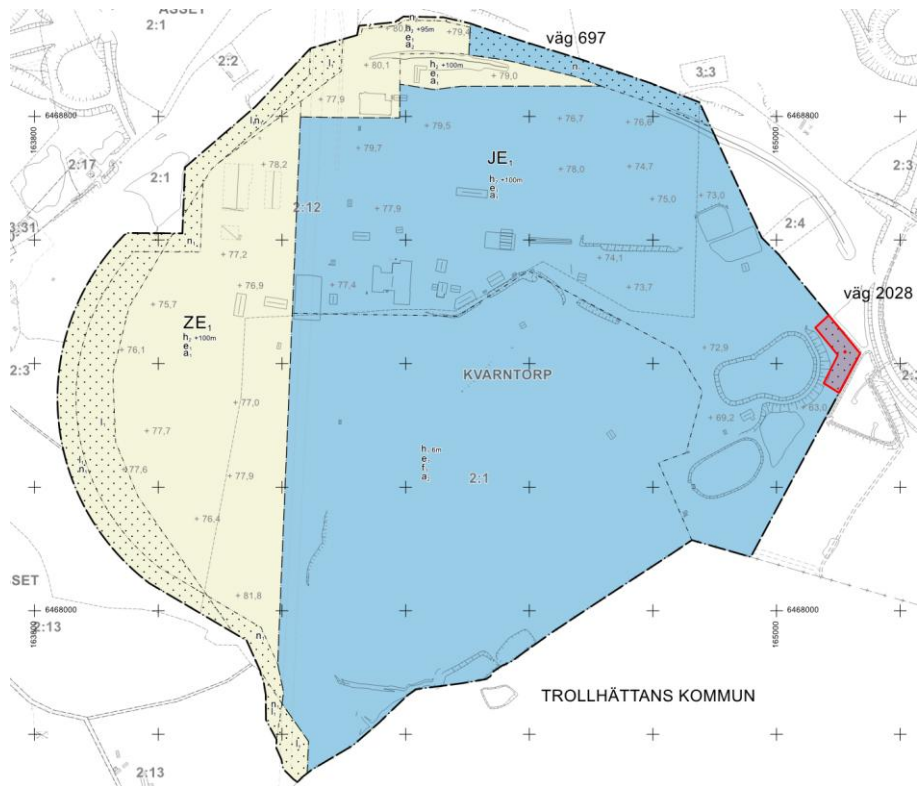
Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får förses med byggnad. Ibland finns ett motiv och ibland flera som samspelar. Motiven till regleringen för respektive område redovisas efter bilderna för de olika områdena.



Motivet till prickmarken i planens västra del är att marken ska användas för kraftledningar under vilka det inte är lämpligt med byggnader.



Motivet till prickmarken i planens ytterkanter är att marken ska användas för insynsskyddande plantering och inte för byggnader.



Motivet till prickmarken i öster mot väg 2028 är att bibehålla området närmast vägen fritt från byggnader.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Bestämmelsen motiveras av att större obebyggda ytor behövs för deponi och upplag.

Insynsskyddande plantering med vall. Vallen ska vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas. Bestämmelsen motiveras av att anläggningen inte ska vara fullt synlig och att olägenheter orsakade av buller, damning och vindspridning av avfall utanför området inte uppkommer.

Insynsskyddande plantering eller plank. Planket ska vara minst 2,5 meter högt. Bestämmelsen motiveras av att anläggningen inte ska vara fullt synlig och att olägenheter orsakade av buller, damning och vindspridning av avfall utanför området inte uppkommer.

Endast förråd, garage och byggnader för gasutvinning. Behovet av mindre byggnader spritt i området motiverar bestämmelsen.

Högsta nockhöjd ”i kartan angivet” meter. Inom det område som utgör själva deponin tillåts 6 meter höga byggnader för att klara verksamhetens behov av utspridda servicebyggnader, förråd och liknande.

Högsta nockhöjd är ”i kartan angivet” meter över angivet nollplan. För en så estetiskt tilltalande utformning som möjligt av bebyggelsen tillåts byggnaderna vid entrén till området ha en högsta nockhöjd på + 93 meter över nollplanet (koordinatsystem RH 2000) medan det längre in på området tillåts högre byggnader med högsta nockhöjd upp till + 100 meter över nollplanet för att klara verksamhetens behov.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns fastigheterna Kvarntorp 2:1 och Kvarntorp 2:12. Båda fastigheterna belastas av befintliga kraftledningar med ledningsrätter 1580K-15/1983.1 och 1580K-34/1988.1. Belastningen kommer ligga kvar på båda fastigheterna när ledningarna flyttats. Ledningsrätterna behöver omprövas då de får ett annat läge efter flytt. Ledningsrätter omprövas av lantmäteriet genom en förrättning och bekostas av sökanden, i det här fallet ledningshavaren. Inom detaljplanearbetet har kommungränsen bestämts av Lantmäteriet. Denna bestämning är klar.

Ändringen av detaljplanen har bekostats av fastighetsägaren varför det inte kommer tas ut någon planavgift i samband med bygglov med grund i den här detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Verksamheten styrs av miljöprovningstillstånd där krav ställs på hantering av dag- och lakvatten. Avrinning från planområdet sker via Edsätersbäcken till Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande som innebär att kraftledningen flyttas.

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. I Länsstyrelsens samrådsyttrande framgår att länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

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

Skälet till bedömningen är att ändringen av detaljplanen endast innebär att området för kraftledning flyttas i detaljplanen. Att kraftledningarna flyttas påverkar inte någon av de gällande miljökvalitetsnormerna.

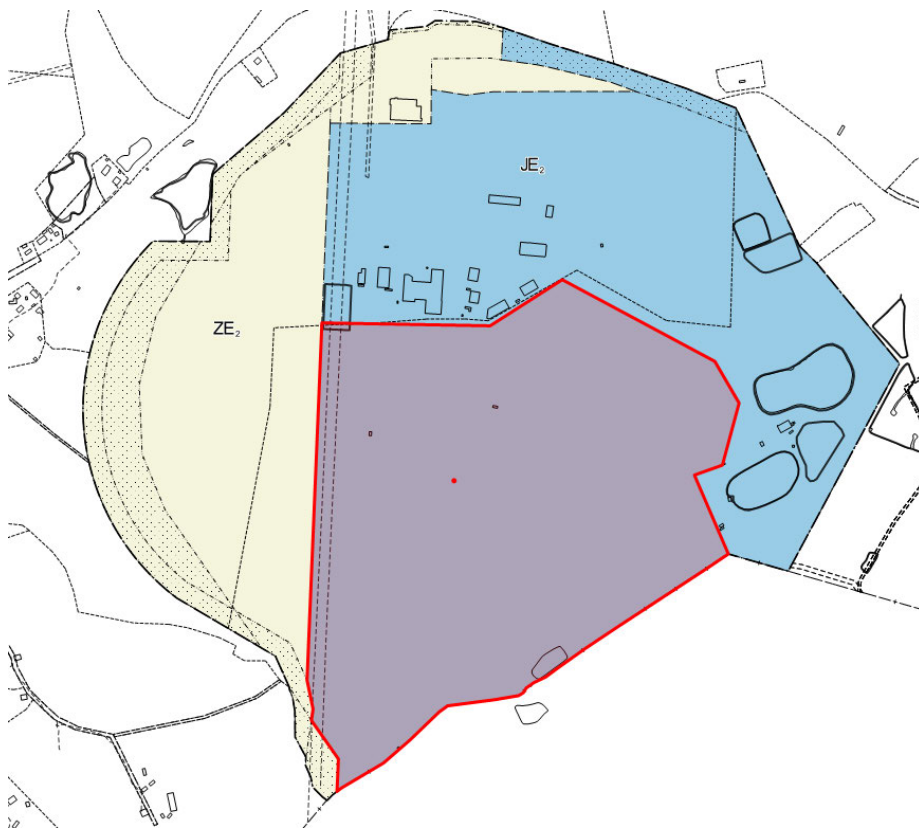
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

BILAGA FÖRTYDLIGANDE KARTBILDER

Karta som visar var bestämmelsen f_1 gäller:



Karta som visar var bestämmelsen l_1 gäller:



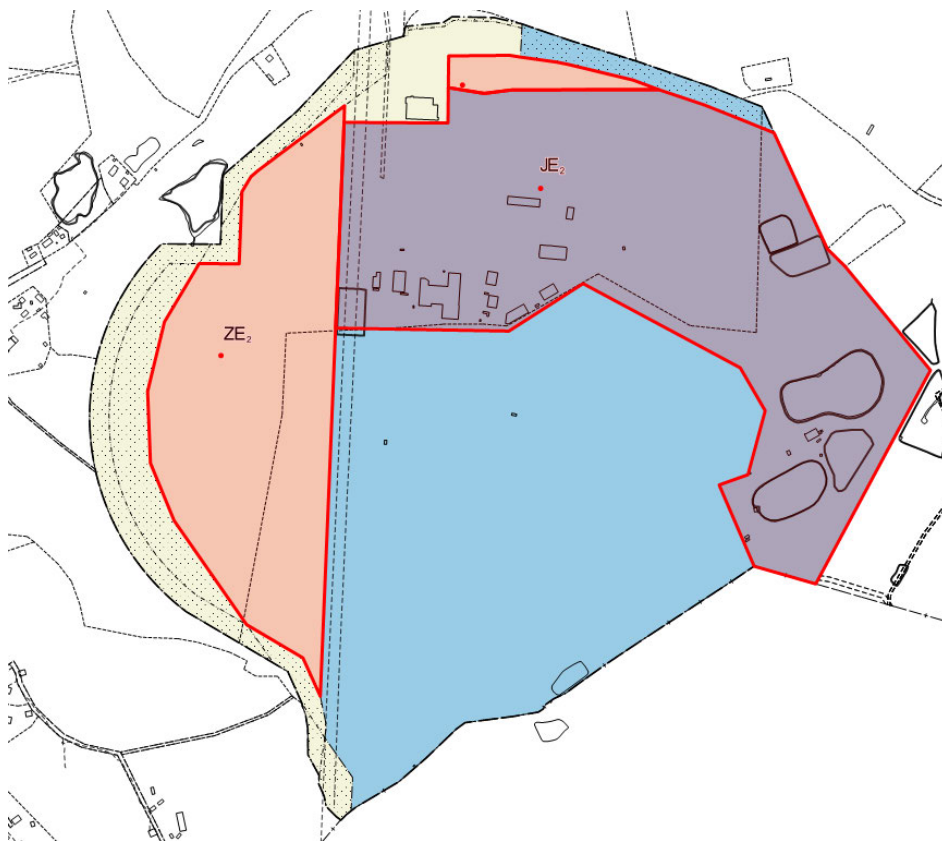
Karta som visar var bestämmelsen n_1 gäller:



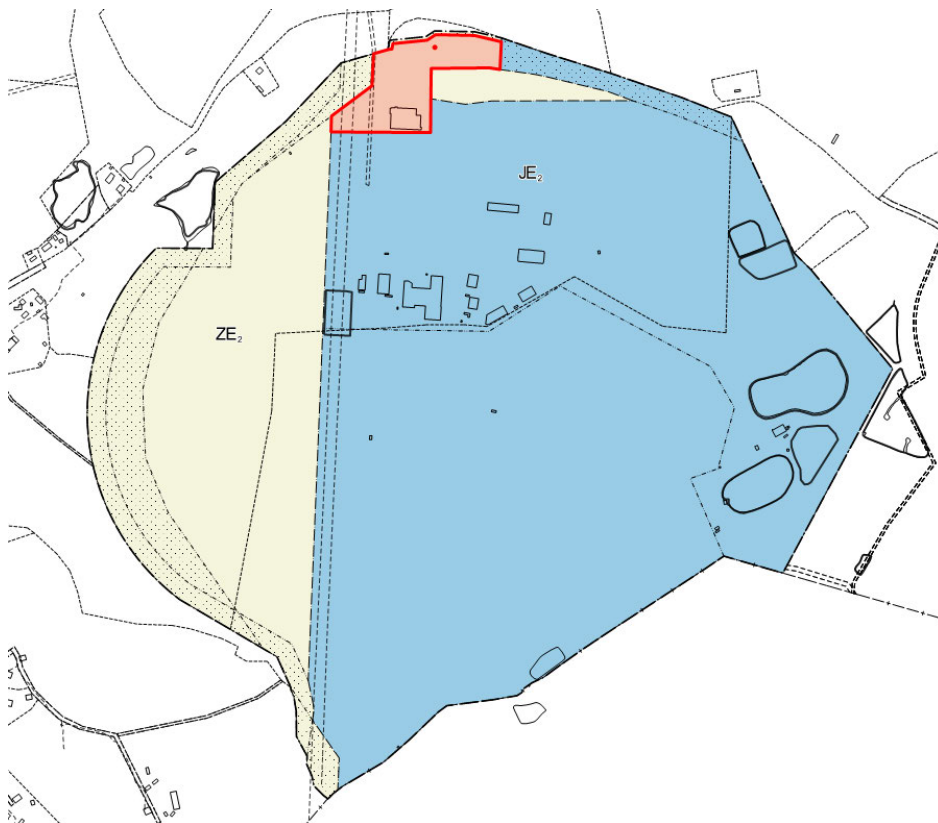
Karta som visar var bestämmelsen n_2 gäller:



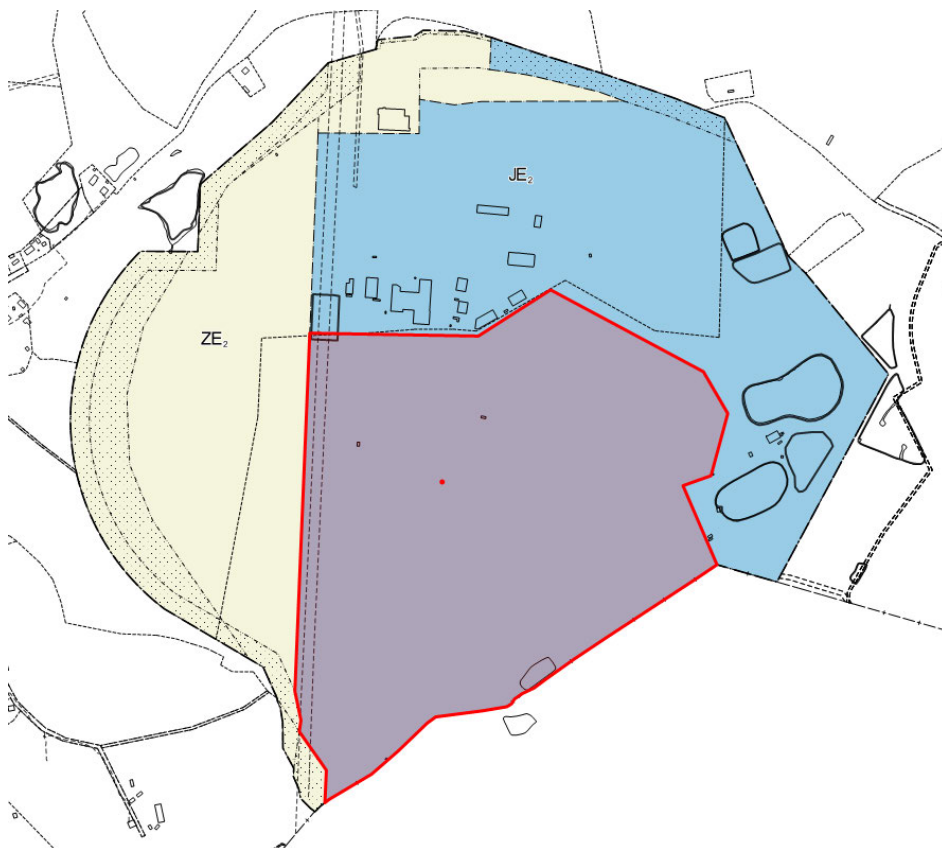
Karta som visar var bestämmelsen $h_2 + 100$ gäller:



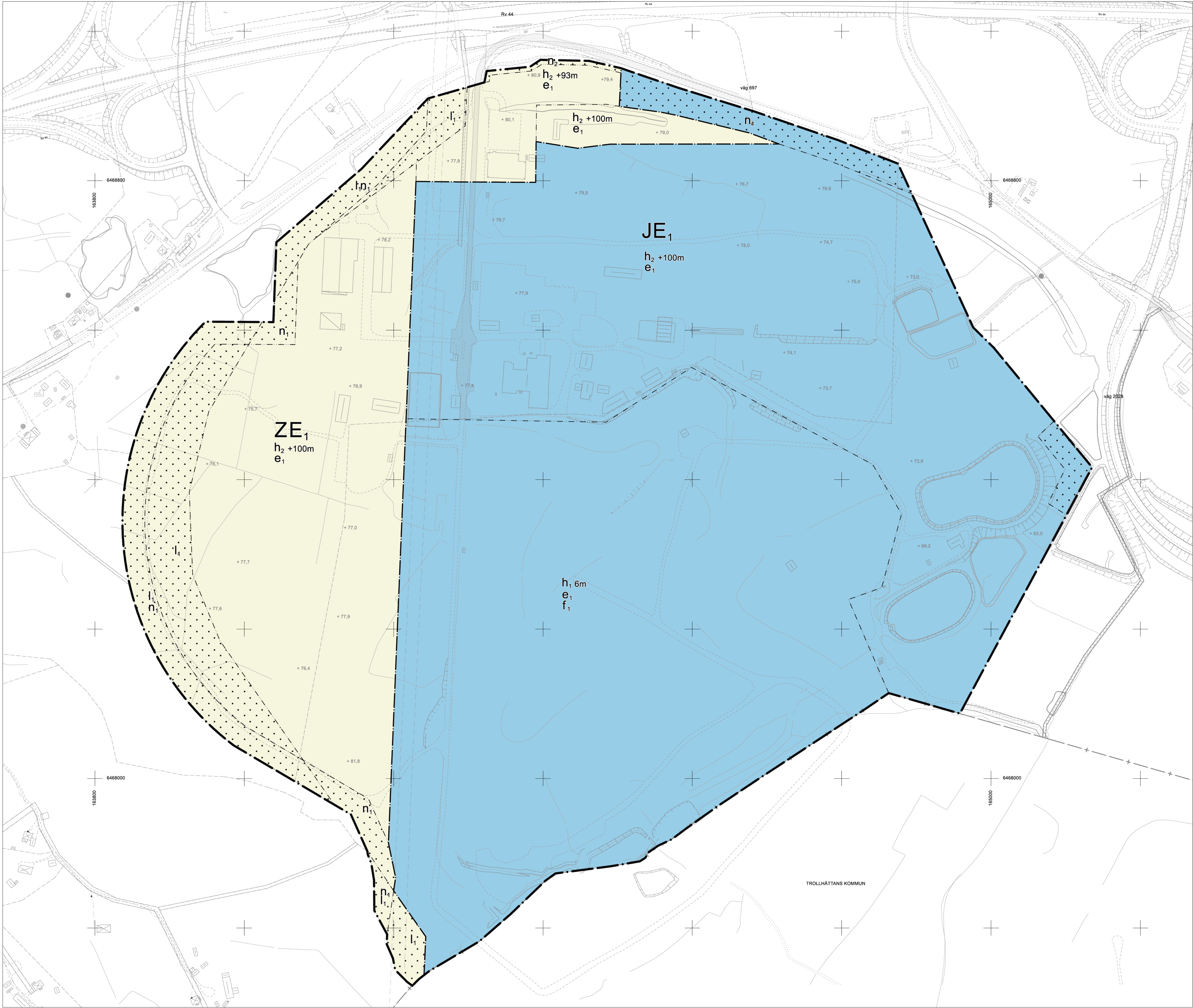
Karta som visar var bestämmelsen $h_2 + 95$ gäller:



Karta som visar var bestämmelsen h_1 6 m gäller:



PLANKARTA



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

- J Industri
- Z Verksamheter
- E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte forses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 6 meter
- h₂ Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Insynsskyddande plantering med vall. Vallens ska vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas
- n₂ Insynsskyddande plantering eller plank. Planket ska vara minst 2,5 meter högt

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- l₁ Markreservat för allmännyttig luftledning

Utformning

- f₁ Endast förråd, garage och byggnader för gasutvinning

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år.

Teckenförklaring

- Fastighet- och traktgräns
- Kommungräns
- Samfällighet
- Officialservitut
- Ledningsrätt
- Ledningsrätt (linje)

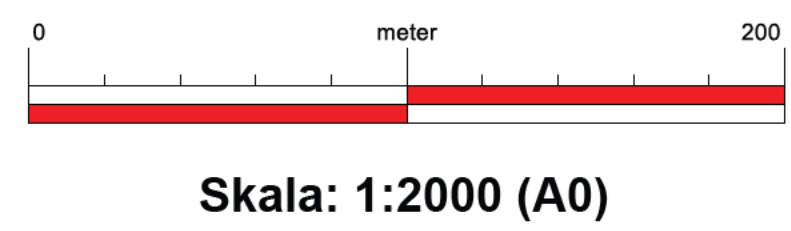
- Ledningsrätt (yta)
- Gemensamhetsanläggning
- Bostad karterad efter takutsprång
- Komplementbyggnad karterad efter huslöv
- Komplementbyggnad karterad efter takutsprång
- Allmän/övrig byggnad karterad efter huslöv
- Allmän/övrig byggnad karterad efter takutsprång

Algatan

- Skärmtak karterad efter takutsprång
- Vägbana
- Gatunamn
- Parkering
- Gång- och cykelbana
- Räcke
- Slant

- Brygga/Kaj/Perrong/Pir
- Dike/Vattendrag
- Strandlinje - Inmätt
- Nationella strandlinjen
- Markhöjder
- Koordinatkruss
- Koordinatkruss text

Grundkartan upprättad som ett utdrag ur Vänersborg kommuns primärkarteverk
Koordinatsystem Sveref 99 12:00
Höjdsystem RH 2000
Vänersborg 2025-08-15

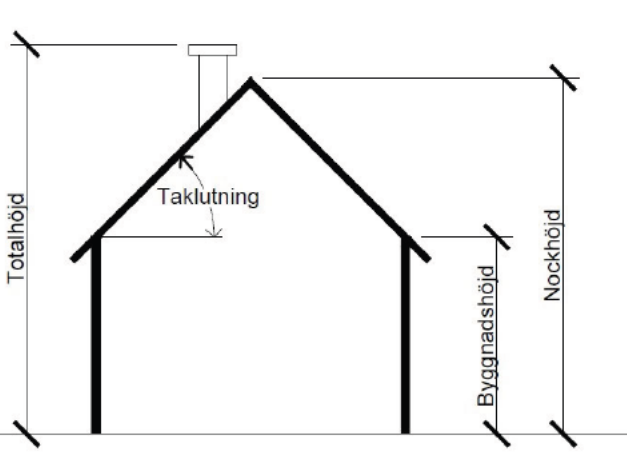


Skala: 1:2000 (A0)

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.

Vänersborgs kommun
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för
Häljestorp mm, nr 477

ANTAGANDEHANDLING

Diariumnummer: PLAN 2024.3
Planuppdrag: mars 2024
Upprättad: augusti 2025
Reviderad: januari 2026

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, Standardförfarande

Planhandlingarna består av:

- Planhändling med bestämmelser
- Planbeskrivning för ändring
- Ursprunglig planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta

Planhändigare: Anette Klang



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med 20 augusti till och med 15 september 2025.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 3 november till och med 1 december 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 2025-11-25	1
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-11-04	2
Statens geotekniska institut, daterat 2025-11-13.....	2
Trafikverket, daterat 2025-11-10	2
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-11-26	2
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-12-03	2

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

Länsstyrelsen, daterat 2025-11-25

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.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-11-04

Kommunala lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-11-13

Statens geotekniska institut saknar fortfarande en bedömning av stabiliteten för planområdet. Man noterar också att egenskapsbestämmelserna a_1 och a_2 , som inte längre finns i plankartan, fortfarande finns med i bilagan förtydligande kartbilder.

Kommentar

Avsikten med ändringen är endast att flytta området för kraftledningarna. Det innebär i övrigt inga förändrade förhållanden varför en stabilitetsutredning inte tas fram.

Planbeskrivningen revideras avseende kartbilder över a_1 och a_2 .

Trafikverket, daterat 2025-11-10

Trafikverket har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-11-26

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare samrådsyttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-12-03

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran mot granskningsförslaget.

Ställningstaganden

- Inkomna yttranden föranleder inte någon revidering av planhandlingarna.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Planhandläggare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med 20 augusti till och med 15 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 2025-09-19	2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-09-10	5
Statens geotekniska institut, daterat 2025-09-17	5
Trafikverket, daterat 2025-08-29	6
Skanova, daterat 2025-08-25	7
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-19	7
Räddningstjänsten Fyrbodals, daterat 2025-08-29	7
Kommunstyrelsen, daterat 2025-09-08	7
Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2025-09-12	7
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-09-24	8

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

Länsstyrelsen, daterat 2025-09-19

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att frågor rörande geoteknik måste klarläggas för att ett antagande av detaljplanen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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

Då ändringen medför en utökad last inom befintliga byggrätter, samt tillåter bebyggelse inom områden där nuvarande detaljplan ej tillåter bebyggelse, hänvisar Länsstyrelsen i sin helhet till Statens geotekniska instituts yttrande daterat 2025-09-17.

Länsstyrelsen råder kommunen att beskriva hur eventuellt avfall och förorenade massor ska hanteras vid flytten av kraftledningen.

I den nu gällande detaljplanen, Detaljplan 477, får området längs planområdets östra gräns inte bebyggas. Det ger ett behörigt avstånd mellan medgiven bebyggelse och Trafikverkets väg 2028. I planförslaget saknas begränsning av markens bebyggande vilket möjliggör för stor exploatering cirka 22 meter från vägområdet. Kommunen har inte visat att marken närmast vägen är lämplig att bebygga eller visat hur detta kan göras utan att riskera stabiliteten för väg 2028. Om kommunen inte avser ta fram sådana utredningar bör begränsningen av markens bebyggelse i nu gällande plan även finnas med efter planändringen.

Kommentar

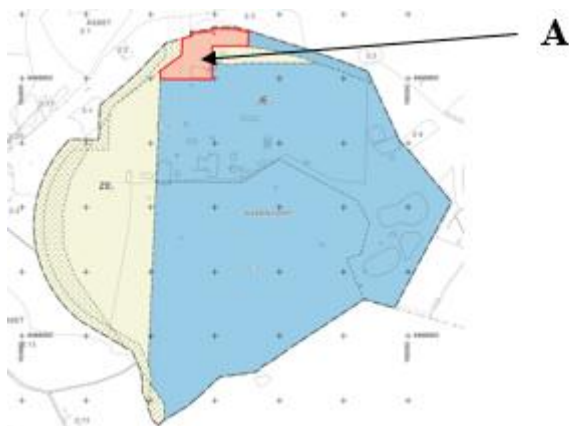
Exploateringsgraden är 50 % vilket inte förändras genom denna ändring.

Avsikten är inte att utöka byggrätterna i höjd varförnockhöjderna justerats till granskningen för att utgöra en rak omvandling från byggnadshöjd tillnockhöjd.

Byggrätternas reglering ändras genom denna ändring från att höjdmässigt vara reglerade med byggnadshöjd från marknivån till att regleras mednockhöjd från nollpunkt i koordinatsystem RH2000. Skillnaden mellan gällande plan och denna ändring beskrivs nedan.

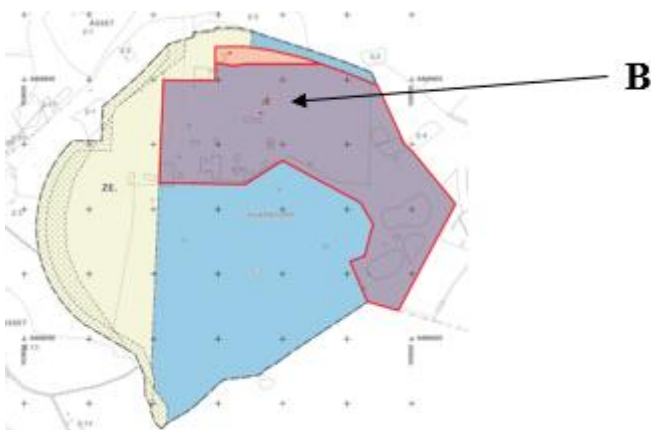
Område A

I den markerade delen är markhöjden cirka + 80 meter och gällande detaljplan anger en maximal byggnadshöjd på 10 meter över marken. Ändringen föreslås till ennockhöjd på + 93 meter. Det innebär att byggnader i det här området skulle kunna vara omkring 13 meter höga tillnocken till skillnad mot 10 meter till takfoten vilket är en jämförbar höjd på byggnaderna.



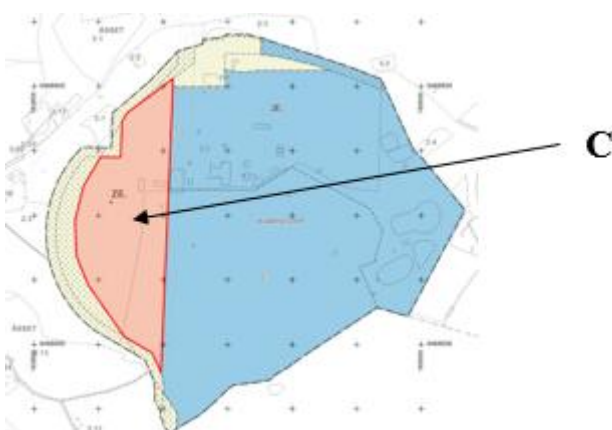
Område B

I de markerade delarna (Z och JE₁) varierar marknivån mellan +74 meter och +80 meter medan marknivån är lägre nere vid lakdammarna. Gällande detaljplan anger en maximal byggnadshöjd på 20 meter. Ändringen föreslog i samrådet en maximal nockhöjd på + 105 meter. Till granskningen ändras den maximala nockhöjden till + 100 meter, vilket innebär att byggnader i det här området skulle kunna vara omkring 20-26 meter höga till nocken till skillnad mot 20 meter till takfoten vilket är en jämförbar höjd på byggnaderna.



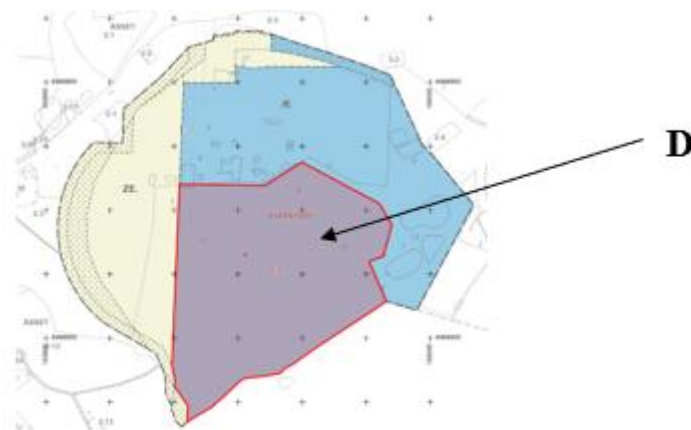
Område C

I den markerade delen (ZE₁) varierar marknivån mellan +76 meter och +82 meter. Gällande detaljplan anger en maximal byggnadshöjd på 20 meter. Ändringen föreslog i samrådet en maximal nockhöjd på + 105 meter. Till granskningen sänks den maximala nockhöjden till + 100 meter, vilket innebär att byggnader i det här området skulle kunna vara omkring 18-24 meter höga till nocken till skillnad mot 20 meter till takfoten vilket i realiteten är en minskning av byggnadshöjden.



Område D

I den markerade delen (JE₁) är den maximala byggnadshöjden 6 meter från marknivån och ändringen föreslår maximal nockhöjd på 6 meter. Det innebär att det blir lägre byggnader som tillåts.



Övrigt

Prickmark, marken får inte förses med byggnad, införs närmast väg 2028 för att tillmötesgå Trafikverkets yttrande.

Då kraftledningen mitt i området rivs kan ledningsstolparna ha lakat ur ämnen som de impregnerats med till marken. Planbeskrivningen kompletteras med följande text: *Aktuellt område ligger mitt i en avfallsanläggning som tar emot i princip all slags avfall. Detta bolag har ställt sig välvilliga till att ta emot allt avfall som kan komma att uppstå till följd av ledningsflytten. För stenhaltiga förorenade massor finns en stentvätt som sorterar ut sten, tvättar den och sedan kan stenen användas som konstruktionsmaterial. Det avskilda icke, stenhaltiga, materialet får deponeras i en deponi för antingen farligt avfall eller en deponi för icke farligt avfall. Inför klassificeringen av detta material eller annat som ska deponeras analyseras materialet. Rena schaktmassor kan användas i vallar för att skapa insynsskydd. För tryckimpregnerat trä har anläggningen en behandlingsteknik som krossar materialet och sedan sänder iväg det till en kraftvärmeanläggning som får ta emot farligt avfall.*

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-09-10

Kommunala lantmäterimyndigheten anser att planen behöver förbättras. Under konsekvenser för fastigheter och rättigheter beskrivs att ledningsrätter behöver omprövas. Det saknas information om vart man ansöker om omprövning av ledningsrätt, vem som ansöker och ska stå för förrättningskostnaderna.

Genomförandetiden skiljer sig åt från plankarta (10 år) och planbeskrivning (5 år). Förtydliga på plankarta och planbeskrivning att genomförandetiden bara gäller ändringarna. I planbeskrivningen saknas redovisning om planavgift kommer tas ut vid framtida lovgivning eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande omprövning av ledningsrätter.

Genomförandetiden ska vara 5 år. Handlingarna korrigeras.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov som är i enlighet med denna plan. Handlingarna kompletteras.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-09-17

Statens geotekniska institut (SGI) anser att en redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Utifrån att byggnader tillåts ha högre höjd än i den ursprungliga planen saknar SGI en geoteknisk stabilitetsutredning som underlag till planen. Eftersom det finns stora nivåskillnader vid deponin, i kombination med att massornas beskaffenhet inte finns beskriven, är det angeläget att stabiliteten utreds för såväl befintliga som planerade förhållanden. SGI påpekar också att både byggnader på deponin och variabla laster, exempelvis från anläggningsmaskiner, innebär en belastning som kan påverka stabiliteten.

Stabilitetsförhållanden i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s Vägledning 8, "Utredning av släntstabilitet". I SGI:s Vägledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att uppnå kraven i IEG:s dokument och för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar. Beakta även SGI Information 19 som ger information om vad som måste tas hänsyn till vid bedömning och beräkning av deponiers stabilitet och då främst beträffande deras slänter.

Kommentar

Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.

Trafikverket, daterat 2025-08-29

Infrastruktur

Ärendet berör främst väg 697 och väg 2028 för vilka Trafikverket är väghållare. Väg E44 norr om planområdet är utpekad som en väg av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planområdet är i öster beläget cirka 22 meter från vägområdet (cirka 28 meter från belägningskant) på väg 2028.

Planområdets östra del ligger som närmast cirka 230 meter från Norge/Vänerbanan för vilken Trafikverket är infrastrukturägare. Norge/Vänerbanan trafikeras med gods- och persontrafik och är utpekad som en järnväg av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Synpunkter på plankarta och planbestämmelser.

Verksamheten inom planområdet är av samhällsviktig natur och Trafikverket har inga synpunkter på att den tidigare kraftledningsgatan flyttas till områdets utkant. Trafikverket vill dock framföra följande synpunkter.

- I den nu gällande detaljplanen Detaljplan 477 får området längs planområdets östra gräns inte bebyggas. Det ger ett behörigt avstånd mellan medgiven bebyggelse och Trafikverkets väg 2028. I planförslaget saknas nämnda begränsning av markens bebyggande vilket möjliggör för stor exploatering cirka 22 meter från vägområdet. Kommunen har inte visat att marken närmast vägen är lämplig att bebygga eller visat hur detta kan göras utan att riskera stabiliteten för väg 2028. Om kommunen inte avser ta fram sådana utredningar bör begränsningen av markens bebyggelse i nu gällande plan även finnas med efter planändringen.
- I förslaget till detaljplan har kommunen genom bestämmelsen *Ändad lovplikt* undantagit lovplikten för viss bebyggelse i planområdet. Detta innebär att ett obegränsat antal byggnader kan komma att uppföras utan att Trafikverket ges möjlighet att inkomma med synpunkter och utan möjlighet att överklaga beslut. En sådan bestämmelse i närheten av det statliga vägnätet är direkt olämplig.

Upplysningar

Detaljplanens användningsgränser stämmer inte överens med fastighetsgränser. Detta går inte i linje med Boverkets riktlinjer för detaljplanering.

Byggrätten begränsas i planförslaget genom en angiven högsta höjd över nollplanet.

Samtidigt saknar plankartan information om marknivå vilket gör det svårt att uttyda hur hög bebyggelse som medges. Trafikverket bedömer att det inte är förenligt med tydlighetskravet i plan- och bygglagen (PBL).

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket bedömer att kommunen behöver revidera planförslaget för att inte detaljplanen ska medföra risker för det statliga vägnätet.

Kommentar

Detaljplanen innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser varför detaljplans användningsgränser inte behöver stämma med befintliga fastighetsgränser. I det här fallet är det samma ägare för de ingående fastigheterna i området.

Då markens höjd kan variera inom området har kommunen valt att använda höjd över nollplanet istället för höjd över markens yta för att reglera byggnaderna. Det innebär att man sätter ett tak dit bebyggelsen kan nå istället för att byggnaden utgår från ett golv som är föränderligt genom markuppfyllnad. Plankartan kompletteras med markhöjder.

Bestämmelserna om minskad lovplikt tas bort genom denna ändring. Detaljplanens bestämmelser om minskad lovplikt (Bygglov krävs inte för att uppföra tillfälliga byggnader) tas bort då plan- och bygglagen ändrats under hösten 2025 så till vida att den här typen av bestämmelser upphör att gälla från 1 december 2027. Genom att ta bort bestämmelserna i denna ändring minskar risken för framtida problem med otydlighet i detaljplanen.

I övrigt se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.

Skanova, daterat 2025-08-25

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas anläggningar eller rättigheter berörs inte eller påverkas inte av detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-19

Vattenfall har fått förlängd samrådstid.

Vattenfall Eldistribution genomför flytt av 132 kV luftledningarna till planområdets västra del enligt föreslaget läge i planförslaget. Under förutsättning att verksamheten på området håller ett minsta avstånd av 10 meter till Vattenfalls anläggning (att bredden på l-området är utformat efter detta krav) har Vattenfall inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Området för luftledningar har avsatts i planförslaget med den yta som Vattenfall levererat för erforderligt utrymme.

Räddningstjänsten Fyrbodol, daterat 2025-08-29

Räddningstjänsten Fyrbodol har tagit del av inkomna handlingar för ändring av detaljplan för Häljestorp m.m och har inget att erinra.

Kommunstyrelsen, daterat 2025-09-08

Kommunstyrelsen avstår från yttrande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2025-09-12

Samhällsbyggnadsförvaltningen avstår från yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-09-24

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått förlängd svarstid.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att de utökade deponiytorna och flytt av kraftledning väster om inertdeponin inte strider mot tidigare miljövillkor, men planbeskrivningen saknar bedömning av om ianspråktagande av nya deponiytor kommer att innebära risk för betydande olägenhet för omgivningen, till exempel närliggande bostäder och arbetsplatser.

Vidare påtalar nämnden att det direkt angränsande planområdet västerut, utanför planområdet, förekommer flera olika arter av groddjur. Noteringarna i artportalen tyder på att det är den damm som ligger utanför deponin nyttjas som lekvatten. Därför anser nämnden att en bedömning måste göras av hur planerade åtgärder påverkar groddjurens bevarandestatus och vad som händer med den kontinuerliga ekologiska funktionen i området.

Inom området finns även olika noteringar i Artportalen gällande rödlistade fågelarter. Det bör framgå av planhandlingarna att påbörjande av nya anläggningsarbeten bör undvikas i området under fåglarnas häckningsperiod, 1 april-31 juli. På så sätt begränsas negativ påverkan på fågellivet.

Kommentar

De deponiytor som kan tas i anspråk i samband med att kraftledningarna flyttas ligger mitt i den befintliga deponin varför det bedöms inte påverka arbetsplatser och bostäder utanför området.

Dammen som ligger utanför planområdet kommer enligt nätkoncessionen överkorsas av kraftledningarna. Stolpar kan placeras på var sida om dammen då det endast är cirka 110 meter över dammen. I dammens kanter finns ytor där groddjuren har sin livsmiljö utan att de är beroende av att vara inom avfallsanläggningens hårdgjorda rangerings- och upplagsytor.

Verksamheten inom planområdet är en ständigt pågående anläggningsverksamhet vilken fungerar utifrån beviljade miljötillstånd. Att begränsa anläggningsverksamhet under fåglarnas häckningsperiod skulle behöva inrymmas i miljötillståndet då det inte går att styra med detaljplan.

Ställningstaganden

- Detaljplanens bestämmelser om minskad lovplikt (Bygglov krävs inte för att uppföra tillfälliga byggnader) tas bort då plan- och bygglagen ändrats under hösten 2025 så till vida att den här typen av bestämmelser upphör att gälla från 1 december 2027. Genom att ta bort bestämmelserna i denna ändring minskar risken för framtida problem med otydlighet.
- Nockhöjden sänks från +105 till +100.
- Plankartan kompletteras med markhöjder.
- Prickmark införs närmast väg 2028.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande omprövning av ledningsrätter.
- Genomförandetiden ska vara 5 år. Handlingarna korrigeras.
- Planavgift ska inte tas ut vid bygglov som är i enlighet med denna plan. Handlingarna kompletteras.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Planhandläggare



2026-01-13

Diarienummer
PLAN.2022.4

Handläggare
Anette Klang
anette.klang@vanersborg.se
0521-72 13 16

Mottagare

Detaljplan för Lasarettet 6 m.fl. - Samråd

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden beslutar att samråda om Detaljplan för Lasarettet 6 m.fl. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden bedömer att genomförandet av planförslaget inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 17 maj 2022 § 57 att meddela positivt planbesked för att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Lasarettet 6 och 7 och att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan. Planområdet är beläget på södra sidan om Älvsborgsbanan, i anslutning till resecentrum, Vänerparken och Trons kapell. Trafikmatning sker från Edsvägen.

Syftet med detaljplanen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Allmän plats för gång- och cykelväg ersätter delvis rättigheter för allmänhetens passage genom området för att säkerställa viktiga stråk. Närheten till riksintresset för kulturmiljövården tas hänsyn till genom att lägre bebyggelse planeras i de känsliga delarna och på så sätt säkerställs siktstråket mellan de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna stationshuset och Trons kapell. Alléerna kommer påverkas av de nya byggrätternas utbredning och kan endast delvis bevaras. Nya gröna inslag kan inrymmas inom kvartersmark. Detaljplanen säkrar att erforderlig stabilitet uppnås inom området och tillgängligheten till byggrätterna vid framtida översvämning klaras.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till Detaljplan för Lasarettet 6 m.fl. som nu kan ställas ut för samråd.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Ansökan om en ny detaljplan grundar sig i fastighetsägarens önskan att inrymma en större byggnad för kontor och samhällsservice än vad dagens detaljplan tillåter. Byggnadsnämnden meddelade positivt planbesked i maj 2022.

Inom planarbetet har externa utredningar för geoteknik, markföroreningar, kulturmiljö, dagvatten och risker från farligt gods tagits fram. Planarbetet har påverkats av regionens arbete med ett nytt Regionens hus i Vänersborg såväl som av Trafikverkets projekt gällande ombyggnation av Vänersborgs central.

Till knäckfrågorna hör geotekniken då det visat sig att släntstabiliteten är otillfredsställande redan med dagens förhållanden, översvämningsrisken om vattnet i Vänern stiger och mängden rättigheter som belastar markområdet.

2026-01-13

Diarienummer
PLAN.2022.4

Nuvarande plan tillåter användningarna handel (ej livsmedel), kontor, parkering i parkeringshus samt marinservice för det område som ingår i planförslaget. Höjdmässigt tillåts två våningar närmast Vassbotten och tre våningar i övrigt. Det ingår även stora ytor med markreservat för allmän gång- och cykeltrafik.

Planförslaget innehåller användningarna kontor, centrum och parkering för kvartersmark och gång- och cykelväg som allmän plats. Höjdmässigt föreslås nockhöjder generellt på 16 meter med variationen 6,5 meter för parkeringsytan mot järnvägen och 37 meter för en del av byggrätten närmast vattnet.

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

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

Eddie Sandin

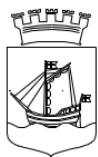
Förvaltningschef

Bilagor

- Planbeskrivning
- Plankarta

Sändlista

Plan- och bygglovsenheten



Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2022.4

Detaljplan för **Lasarettet 6 och 7 (Vänerparken)**, Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 17 april 2022 BN § 57
Upprättad: Januari 2026

Samrådstid: 2 februari – 9 mars 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 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.



Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
<https://www.vanersborg.se/tycktill>

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
SAMMANFATTNING.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID	6
ALLMÄN PLATS.....	6
KVARTERSMARK	6
UPPHÄVANDE	7
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	8
MOTIV TILL REGLERING	8
GENOMFÖRANDE	13
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	17
UPPLYSNINGAR	17
PLANERINGSUNDERLAG.....	17
REGIONALA	17
KOMMUNALA	17
UTREDNINGAR	18
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	19
KOMMUNALA	19
REGIONALA	22
RIKSINTRESSEN.....	22
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	23
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	23
MILJÖ	24
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	29
MARKFÖRHÅLLANDEN	34
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	38
KULTURMILJÖ	38
TEKNIK	41
SERVICE	41
TRAFIK.....	41
FYSISK MILJÖ.....	41
ANDRA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	43
KONSEKVENSER	44
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	44
MILJÖ	45
MILJÖKVALITETSNORMER	48
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	48
SOCIALA KONSEKVENSER	50
RIKSINTRESSE.....	51
TRAFIK.....	52

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Allmän plats för gång- och cykelväg ersätter delvis rättigheter för allmänhetens passage genom området för att säkerställa viktiga stråk. Närheten till riksintresset för kulturmiljövården tas hänsyn till genom att lägre bebyggelse planeras i de känsliga delarna och på så sätt säkerställs siktstråket mellan de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna stationshuset och Trons kapell. Alléerna kommer påverkas av de nya byggrätternas utbredning och kan endast delvis bevaras. Nya gröna inslag kan inrymmas inom kvartersmark. Detaljplanen säkrar att erforderlig stabilitet uppnås inom området och tillgängligheten till byggrätterna vid framtida översvämning klaras.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Inom planområdet finns i gällande detaljplan byggrätt för marin verksamhet i anslutning till kajen. Denna önskar fastighetsägaren ändra till kontor och samhällsservice. Då planområdet angränsar till järnvägsstationen och resecentrum på ena sidan och Vänerparken med skola, bad och restaurang på andra sidan är det många människor som rör sig genom planområdet. Stationshuset och Trons kapell utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader med ett visuellt samband över bangården. Största delen av planområdet utgörs av markparkering för besökare till Vänerparkens lokaler. De öppna ytorna belastas av ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar.

Detaljplaneförslaget innebär byggrätt för kontor, centrumändamål och parkering på två ytor. Den västra byggrätten (mot vattnet) har en byggrätt med differentierad nockhöjd på 16 och 37 meter medan den södra byggrätten (mot Vänerparken) har en föreslagen nockhöjd på 16 meter. Den norra byggrätten (mot järnvägen) föreslås planläggas som parkering där det finns möjlighet både till markparkering och ett lägre parkeringsdäck i två plan, med maximal nockhöjd på 6,5 meter.

Det finns i anslutning till byggrätterna en järnväg och en kaj. Dessa ingår till viss del i planförslaget dels utifrån befintliga planområdesgränser, dels för att stärka allmänhetens tillgänglighet inom områdena. Viktiga stråk planeras som allmän plats, gång- och cykelväg.

Stabiliteten måste förbättras utmed kajen varför det finns bestämmelser inom samtliga byggrätter om att kompensationsfyllning måste ske innan startbesked beviljas. Det finns även bestämmelser om grundläggning och övrig kompensationsfyllning för nya byggnader. Utifrån närheten till järnvägen som är farligt gods-led har riskfrågan beaktats. Planområdet innehåller inte någon byggrätt inom 30 meter från järnvägen, vilket bland annat styrs genom prickmark, mark där byggnad inte får uppföras. För att skydda människor i händelse av olycka med farligt gods finns bestämmelser om ventilation och utrymning.

Det finns en del föroreningar inom planområdet vilka behöver saneras innan startbesked kan ges. Området är även översvämningskänsligt och framfartsvägen till byggrätterna

höjdsätts. För samtliga byggrätter regleras att de ska konstrueras på ett sätt som gör att de inte skadas av översvämmande vatten.

För dagvatten har beräknats att det totalt behövs cirka 85 m³ fördröjningsvolym för området. Utrymme för det finns inom den yta som utgör parkering, vilken även är lågpunkten i området. Här kan samlas vatten till ett ungefärligt djup på 0,15 meter.

Inom planområdet finns tre befintliga alléer. Dessa kommer påverkas av de nya byggrätternas utbredning och kan endast delvis bevaras. Den allé och delar av den allé som kan bevaras regleras genom planbestämmelse. Nya gröna inslag kan inrymmas inom kvarteretsmark.

För att bevara den viktiga siktlinjen mellan järnvägsstationen, som ingår i riksintresset för kulturmiljövården, och Trons kapell, som är en kulturhistoriskt viktig byggnad, anges högst nockhöjd för den mellanliggande byggrätten för parkering till 6,5 meter.

Planområdet inhyser många rättigheter och framfartsvägar som ligger inom privatägda fastigheter, vilket ger en del regleringar med bestämmelser om markreservat för ledningar, gemensamhetsanläggning och allmän gång- och cykeltrafik.

Ett genomförande av planförslaget innebär att det kommer krävas prövningar enligt andra lagar än plan- och bygglagen. Det handlar om lantmäteriförrättningar för omprövning av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och övriga rättigheter, biotopskyddsdispenser av länsstyrelsen och prövning av miljö- och hälsoskyddsnämnden gällande föroreningar i marken. Ingen av dessa prövningar har påbörjats inför samrådsskedet.

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.

Den 17 maj 2022 §57 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Lasarettet 6 och 7.

Planområdet är beläget på södra sidan om Älvsborgsbanan, i anslutning till resecentrum, Vänerparken och Trons kapell. Trafikmatning sker från Edsvägen.

Planområdets areal är ca 12 000 m² och innefattar fastigheterna Lasarettet 6 och 7 samt del av fastigheterna Lasarettet 2 och Huvudnäs 1:3. Fastigheterna inom kvarteret Lasarettet är privatägda medan Huvudnäs 1:3 ägs av Trafikverket.



Detaljplanens läge sett från sydöst.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår allmän plats för gång- och cykelväg.

Gång- och cykelväg anges som GCVÄG i plankartan och avser mark som ska utgöra allmän gång- och cykelväg.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår kvartersmark för kontor, centrumverksamhet, parkering, kaj och järnväg.

Användningsbestämmelser

Kontor anges som K i plankartan och avser områden med bygg rätt för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement såsom konferenslokaler och personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Parkering anges som P i plankartan och avser parkeringsytor för bilar och cyklar. Både markparkering och parkeringshus är möjliga.

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 ingår i användningen.

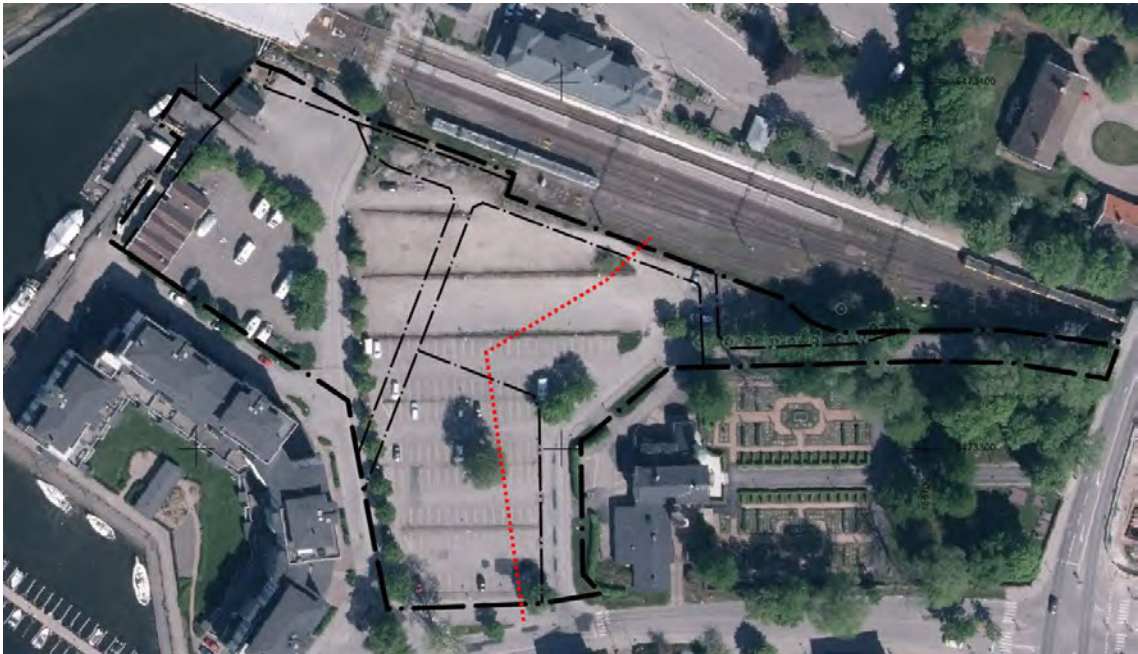
Kaj anges som V₁ i plankartan och utgör befintlig kaj.

Järnväg anges som T₁ i plankartan och utgör den mark som ingår i järnvägsfastigheten.

Upphävande

Strandskydd

Detaljplanen medger att anläggningar uppförs inom område där strandskyddet återinträder i samband med att en ny detaljplan antas. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Den röda streckade linjen i nedanstående kartbild markerar avståndet 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder till vänster om linjen.



Strandskyddet återinträder vänster om den röda linjen.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken men återinträder inom allmän plats.

Befintliga förhållanden

Bebyggelsen består av lägre byggnader som inrymmer gästhamnsfunktioner och service till båtlivet i anslutning till vattnet och i övrigt utgörs området av markparkering. Inom området finns alléer i anslutning till parkeringsytan och i anslutning till krematoriet och kyrkogården.

Vid vattnet finns en längsgående brygga, tankfunktion för båtar samt iläggningsramp. Parkeringen utgörs av delvis asfalterad och delvis grusad yta.

Järnvägsbacken är en relativt brant gångväg från Edsvägen ner mot Trons kapell där marken blir flack fram till Vassbotten. Området är relativt tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten till området med tåg, buss, bil, cykel och för gående är mycket god.

Inom planområdet är befintlig marknivå från cirka +52,5 (RH 2000) vid Edsvägen till cirka +46,6 i den flackare delen. Översiktligt sluttar marken mot Vassbotten.

I norr angränsar planområdet till järnvägen Älvsborgsbanan och Vänersborgs centralstation. I väster finns en bostadsrättsförening och i söder Vänerparken med skola, badhus, restaurang mm.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gång- och cykelväg. Motiveras av att det är en befintlig gc-väg som är en del i stadens huvudstråk för trafiksäkra cykelvägar mellan olika stadsdelar. Lagstöd: 2 kap 6 och 7 §§ PBL.

Markens höjd över nollplanet ska vara 47,4 meter. Motivet är att det krävs en framkomlig väg till byggrätterna i händelse av att Vänern översvämmas. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Största lutning är 1:20 (Pilen pekar uppåt). Motiveras av att det inte ska bli för brant lutning för att ta sig upp på och över den upphöjda, framkomliga vägen. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Kvartersmark

Kontor. Användningen motiveras av att syftet med planen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Lagstöd: 2 kap 2 § PBL.

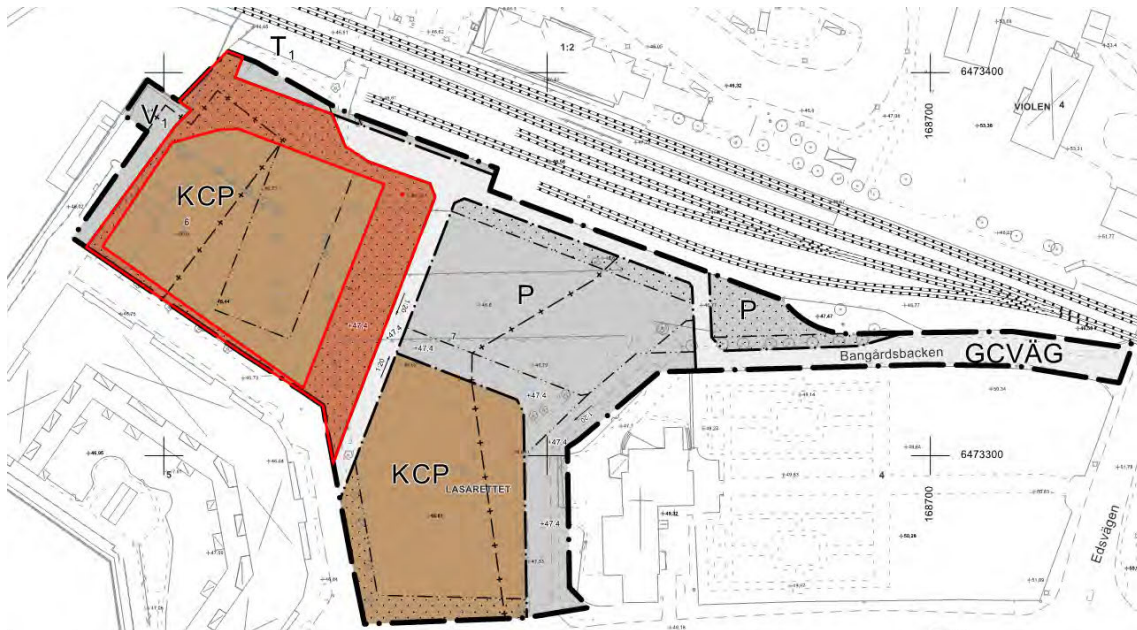
Centrum. Användningen motiveras av att syftet med planen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Lagstöd: 2 kap 2 § PBL.

Parkering. Motivet är att skapa en flexibilitet för att marken ska kunna användas dels för markparkering alternativt parkeringsdäck eller för en kontors/centrumbyggnad i framtiden. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

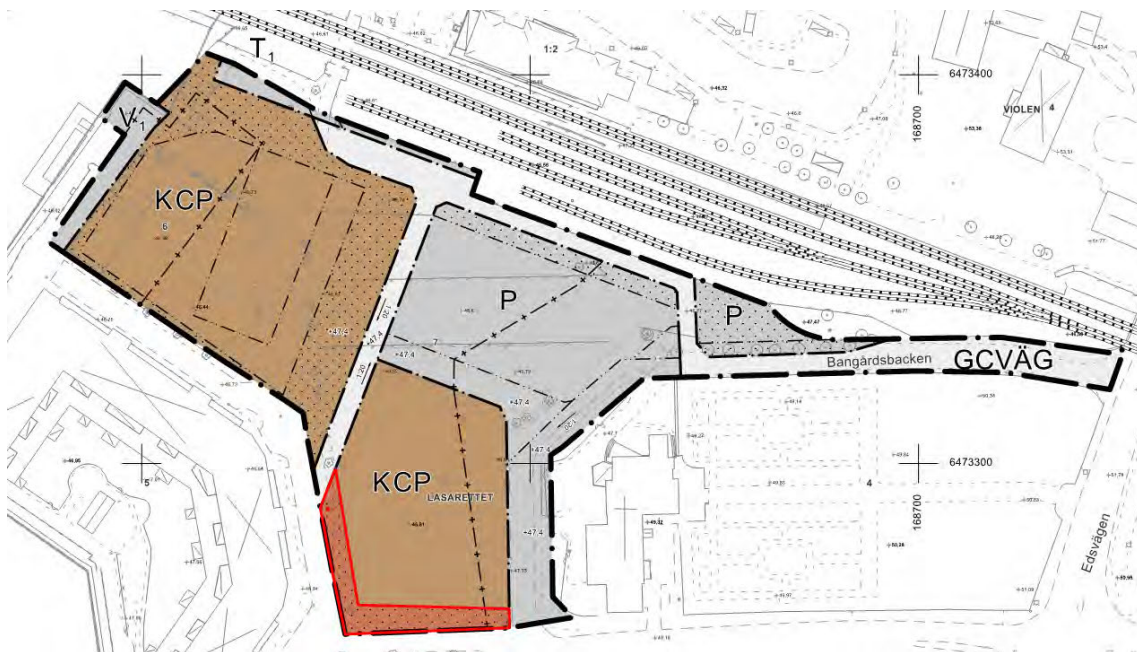
Järnväg. Motivet är att marken behövs för järnvägsanläggningen och ingår även i Trafikverkets fastighet. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Kaj. Motivet är att det är en befintlig kaj där det även finns en planlagd användning för sjömack, vilken avses tas bort. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

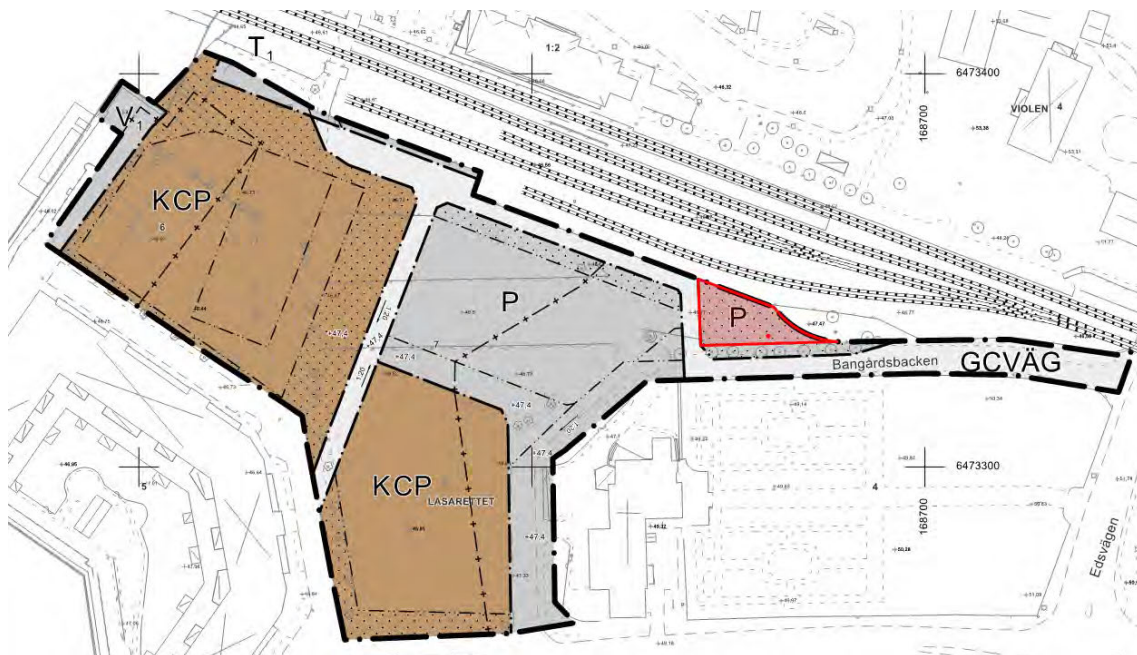
Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Ibland finns ett motiv och ibland flera som samspelar. Bilder och bildtexter visar motiven till respektive område som har markerats med rött i bilden. Lagstöd: 2 kap. 3 och 5 §§ PBL.



Motiven är flera för det här området. Norr om byggrätten är det byggnadsfritt område inom 30 meter från järnvägen, öster om byggrätten ska det finnas utrymme för angöring/trafik och i söder och väster handlar det om distans till omgivningen.



Motivet är att det finns en allé längs körbanan.



Motivet är dels byggnadsfritt område inom 30 meter från järnvägen och dels att trafikverket projekterat för en gångpassage mot denna yta i projekt ombyggnad Vänersborgs Central.



Motivet är att det finns en allé längs Bangårdsbacken.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Motivet är att även fortsättningsvis ha en strandpromenad trots att marinan ersätts med andra byggnader. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggning. Behovet av gemensam infart för flera fastigheter finns i området. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Byggnad och anläggning ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,6 (RH 2000) inte skadar byggnaden och anläggningen. I händelse av översvämning ska byggnaderna inte ta skada. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL.

Utrymning ska kunna ske i riktning bort från Älvsborgsbanan. För att uppnå tillfredsställande evakuering ska utrymningsvägar förläggas i riktning bort från riskkällan eller i skydd. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot Älvsborgsbanan. Med utgångspunkt i att det förekommer transporter av giftiga gaser och brandfarliga vätskor kan det konstateras att även vid en mycket låg risknivå kan olyckor med dessa typer av farligt gods få stora konsekvenser. Med hänsyn till detta bör friskluftsintag placeras på byggnadernas oexponerade sidor. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten med undantag för mindre komplementbyggnader som kan grundläggas ytligt. Bestämmelsen syftar till godkänd stabilitet och minskade sättningar enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § pkt 2 PBL.

För höjning av mark krävs lastkompensation för att undvika sättningar. Bestämmelsen syftar till minskade sättningar enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § pkt 2 PBL.

Startbesked får inte ges för markarbeten och ändrad markanvändning förrän kompensationsfyllning inom b₅ utförts. Stabiliteten uppnår inte tillräckliga säkerhetsnivåer vid nuvarande förhållanden varför det är nödvändigt att det åtgärdas innan nya byggnader eller anläggningar etableras inom planområdet enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän föroreningar har avhjälppts till nivå som medger planerad markanvändning. Föroreningar finns ojämt fördelat över området och det kommer behöva hanteras i samband med schaktarbeten enligt markmiljöutredningen. Det blir aktuellt med masshantering och eventuellt sanering i samband med exploatering. Markarbeten är anmälningspliktiga till kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen motiveras av att kvartersmarken ska bebyggas. Bestämmelser finns för att säkra allmänhetens tillträde till stranden. Strandområdet är utbyggt med kaj och bryggor sedan lång tid tillbaka. Lagstöd: 4 kap. 17 och 17a §§ PBL.

Vilka av de särskilda skäl som ligger till grund för upphävandet återfinns under *Planeringsförutsättningar/Strandskydd*.

Marken ska lastkompenseras med lättfyllning med en mäktighet av 1,0 meter och med en överbyggnad av 0,7 meter. Stabiliteten uppnår inte tillräckliga säkerhetsnivåer vid nuvarande förhållanden varför det är nödvändigt att det åtgärdas innan nya byggnader eller anläggningar etableras inom planområdet enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

GENOMFÖRANDE

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

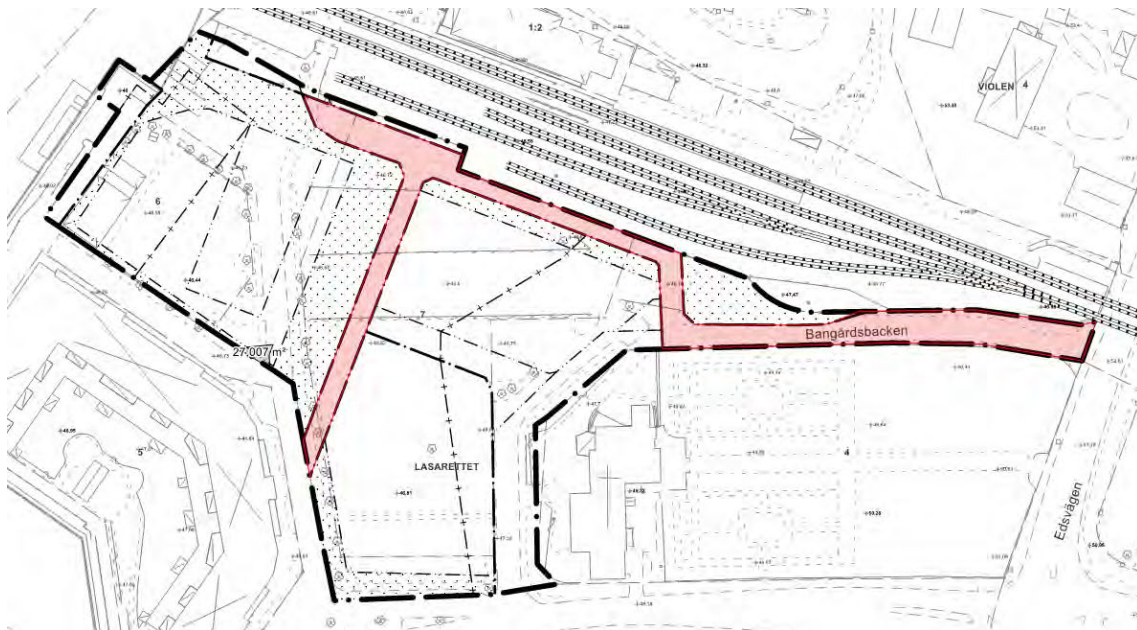
Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen är skyldig att lösa in mark för allmän plats om fastighetsägaren begär det och har rätt att göra det utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Inom planområdet finns allmän plats för Gång- och cykelväg (GC-väg). Delar av marken för GC-väg utgör idag en gemensamhetsanläggning. Marken för GC-väg återfinns dels inom fastigheten Lasarettet 2 och dels inom Lasarettet 7 och kommunen behöver lösa in cirka 1 935 kvadratmeter för att planen ska genomföras.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att mark som idag ägs av exploatören övergår från kvartersmark till allmän plats enligt nedanstående bild. För att detaljplanen ska bli genomförd behöver området (ca 1 935 kvadratmeter), regleras från exploatörens fastigheter till en kommunal gatufastighet.



Röd markering visar vilken mark som föreslås för allmän plats.

Fastighetsbildning sker på initiativ av berörd fastighetsägare eller kommunen.

Rättigheter

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, fem servitut, tre ledningsrätter och en nyttjanderätt.

Lasarettet GA:1 med ändamål belysningsstolpar med tillhörande elkablar samt trafikytor behöver omprövas utifrån det nya planförslaget.

Lasarettet GA:3 med ändamål VA-ledningar med pumpstation, trafikyta med parkering samt kaj ligger i huvudsak utanför planområdet, men cirka 30 m² ligger inom den västra byggrätten och behöver omprövas.

Avtalsservitut 1487IM-06/18906.1 för kraftledning ligger inom den västra byggrätten och kommer behöva omprövas.

Officialservitut 1487K-2014/24.1 för dagvattenledning till förmån för Trafikverkets järnvägsfastighet behöver troligtvis omprövas och ledningen flyttas om den norra byggrätten bebyggs. Om den kvarstår som markparkering behövs ingen åtgärd.

Officialservitut 1487K-35/2004.4 är ett utrymmesservitut för Lasarettet GA:3 och påverkas på samma sätt som denna.

Officialservitut 1580K-34/1992.2 för gång- och cykelväg går igenom alla byggrätter och kommer behöva omprövas vid en förrättning.

Officialservitut 1580K-34/1992.6 för väg planläggs som gemensamhetsanläggning och är således planenlig.

Ledningsrätt 1580K-34/1992.1 går igenom den västra byggrätten och kommer behöva omprövas vid en förrättning.

Ledningsrätt 1580K-34/1992.4 ligger mestadels utanför planområdet, men regleras som u-område i den södra byggrätten. För den västra byggrätten bör ledningsrätten kunna upphävas.

Ledningsrätt 1580K-34/1992.5 följer mestadels gatustrukturen, men i övrigt regleras den som u-område på den norra byggrätten. För den södra byggrätten behöver ledningsrätten omprövas eftersom den troligen är onödigt stor i förhållande till var ledningen är placerad.

Nyttjanderätt D-2022-00349515:1 för telekabel ligger mestadels utanför planområdet, men regleras som u-område i den södra byggrätten.

De rättigheter som behöver omprövas förläggs med fördel i den allmänna platsen. Exploatören ansvarar för ansökan och alla kostnader i samband med förrättningen och flytt av ledningarna.

Det finns en kommunal dagvattenledning i öst-västlig riktning rakt över den södra byggrätten. Denna ledning saknar rättighet. Kommunen som ledningsägare behöver säkra en rättighet för denna, vilket kan innebära att den behöver omlokaliseras så den inte påverkar byggrätter negativt. Detta behöver göras i dialog med fastighetsägaren. Kommunen står kostnaden för en eventuell förrättning.

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 m.m. säkerställs.

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

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 detta krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige. I den nu aktuella detaljplanen finns allmän plats för gång- och cykelväg vilken behöver byggas ut när den behövs för planens genomförande. Delar av gång- och cykelvägen finns idag (Bangårdsbacken). Bedömningen är att utbyggnaden behöver genomföras inom två år från att detaljplanen fått laga kraft för att gå i takt med Trafikverkets ombyggnation av järnvägsområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten respektive 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

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Exploatören kommer få intäkter i samband med försäljning av mark eller uthyrning av lokaler.

Kostnaderna för de utredningar (inkl. grundkarta och fastighetsförteckning) som gjorts inom planarbetet uppgår till 740 000 kr. Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen uppgår hittills (december 2025) till 270 000 kr, vilket motsvarar 37 % av tiden som hela planarbetet på förhand bedömdes ta.

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 ska lösa in allmän plats. Det sker som fastighetsreglering genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för ansökan om förrättningen och kostnaden fördelas enligt exploateringsavtalet. Därutöver ska marken ersättas enligt det förrättningsbeslut som tas av lantmäteriet.

Förrättningar

Exploatören ansvarar för ansökan och alla kostnader i samband med förrättningar kopplade till genomförande av detaljplanen.

Drift allmän plats

Kommunen kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för gång- och cykelväg. Sammantaget beräknas kommunens drift för den allmänna platsen i detaljplanen uppgå till omkring 22 500 kr/år, beräknat i 2025 års värde.

Området för gång- och cykelväg har en area om 1 935 kvadratmeter. Utmed sträckan kommer ca 10–12 belysningsstolpar finnas. Kostnaden för snö- och halkbekämpning samt drift av belysningsstolpar är cirka 11,50 kr/kvm och år i genomsnitt baserat på kommunens erfarenhetskostnad (tidigare planarbeten).

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Mellan exploatören och kommunen kommer tecknas ett exploateringsavtal. Det ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader gällande flytt av ledningar, markinlösen, utbyggnad av gång- och cykelväg samt förrättningar.

Exploatören ska bekosta flytt av ledningar som ligger inom byggrätterna samt omprövning av aktuella ledningsrätter. Vidare ska exploatören bekosta fastighetsreglering och iordningställande av gång- och cykelvägen då det krävs att den flyttas från nuvarande placering för att kunna genomföra byggrätterna.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd första kvartalet 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 3 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 4 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 över-skottsmassor 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 miljökontor).

För fällning av träd inom biotopskyddad allé behövs dispens från biotopskyddet. Innan detaljplanen antas ska en ansökan om dispens från biotopskyddet vara inlämnad och godkänd av länsstyrelsen. I ansökan ska kompensationsåtgärder inom eller i anslutning till planområdet redovisas.

Om kompensationsfyllning eller eventuell annan åtgärd innebär att grundvattennivån riskerar att ändras behöver en anmälan till Länsstyrelsen eller tillstånd hos mark- och miljödomstolen sökas.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

Markarbeten är anmälningspliktiga då det påvisats föroreningar i marken.

För att ta ner träd som ingår i alléerna ska biotopskyddsdispens sökas hos länsstyrelsen.

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 30 december 2025.

Detaljplan

För större delen av planområdet gäller detaljplan nr 345 som fick laga kraft år 1989. För en mindre del av planområdet gäller detaljplan nr 500 som fick laga kraft år 2012.

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

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

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

Vänersborg Dagvattenplan, antagen av KF 2022-03-16

Naturvårdsstrategi, antagen av KF 2023-05-17

Skyfallskartering, 2018

Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov, antagen av KF 2024-09-11 § 142

Program för Bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad, antagen av KF 2020-03-18 § 30.

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

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

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

Undersökningen har genomförts enligt 6 kap § 6 Miljöbalken. Planen bedöms av kommunen att den inte riskerar medföra 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.

Utredningar

Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöutredning Detaljplan Lasarettet 6 och 7, AU Kulturmiljö AB, 2023-12-22

Geoteknisk utredning

Geoteknisk undersökningsrapport MUR/Geo, Bohusgeo AB, 2023-12-15

Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, 2024-05-02

Särskild inspektion under vatten Spontkaj, Dawab Sverige AB, 2023-09-06

Markmiljöutredning

Miljöteknisk PM Historisk inventering, Deko Enviro AB, 2023-09-12

Miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Lasarettet 2, 6 och 7, Vänersborgs kommun, Deko Enviro AB, 2023-12-20

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Deko Enviro AB, 2025-01-16

Riskutredning

Riskbedömning för ny detaljplan, Bengt Dahlgren, 2023-12-04

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Lasarettet 6 och 7, Rejlers Sverige AB, 2025-04-02

Trafikutredning

Trafikutredning Edsvägen, Norconsult, 2017-03-31 (inte gjord inom ramen för denna planprocess, men delar av utredningen går att applicera för denna plan).

Övrigt

Spridningsberäkning från krematoriet, Luft i Väst, september 2021 (inte gjord inom ramen för denna planprocess, men delar av utredningen går att applicera för denna plan).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 17 maj 2022 §57 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Lasarettet 6 m.fl.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för utveckling av befintligt stationssamhälle samt inom område för tätortsutveckling (B1). I ÖP finns för aktuellt område ett utredningsområde för buller (S3), säkerhetsavstånd från väg och järnväg (S4), översvämning (S1) samt skyddsvärd bebyggelsemiljö (K3) utpekad.

I övrigt anger de av ÖP:s rekommendationer som har koppling till planområdet bland annat följande:

- Barriärer bör arbetas bort, t.ex. genom säkra passage förbi järnväg.
- Tillgänglighet mot vatten och angränsande stadsdelar/områden ska beaktas.
- Kring befintliga järnvägsstationer och spår bör mark reserveras för utveckling av stationssamhällen med god tillgänglighet med cykel och kollektivtrafik och det bör även finnas pendelparkering för bilar.
- Så långt som möjligt ska grönytor planeras för att rymma många funktioner.
- Dagvattenhanteringen ska utredas i detaljplanearbetet.
- Riskutredning för farligt gods ska göras inom 150 meter från järnväg.

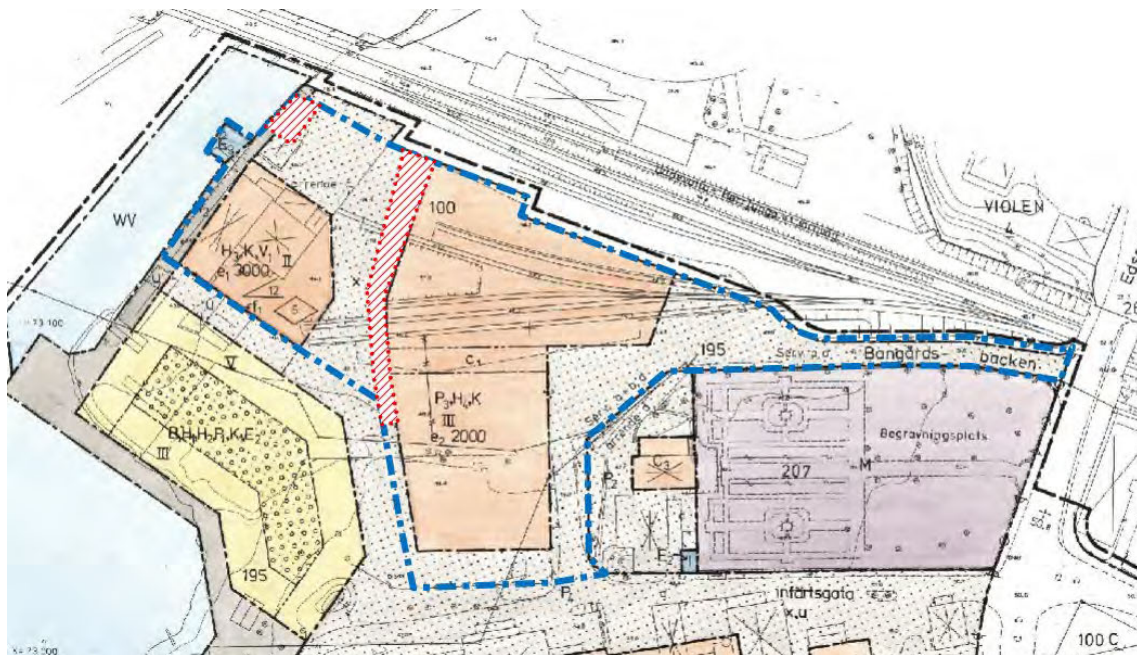
I Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 § 4, ligger planområdet inom område för samhällsinstitutioner (S3). Huvudsakligt ändamål ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner, men området kan också användas för parker, bostäder, kontor, handel och annan service. Hänsyn behöver tas till bl.a. höga kulturhistoriska värden i äldre byggnader. Enligt rekommendationer för delområdet Lyckhem bör grova träd och alléer skyddas och bevaras. En kontinuitet av grova lövträd ska säkerställas genom nyplanteringar i strategiska lägen. Rekommendationen B2 lyfter fram att förtätning kan ske på befintliga parkeringsytor.

Det finns stora utvecklingsmöjligheter vid Vänerparken och parkeringsytorna söder om tågstationen. Trygga passager förbi spåren behövs samtidigt som det är viktigt att inte försvåra för cyklister.

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

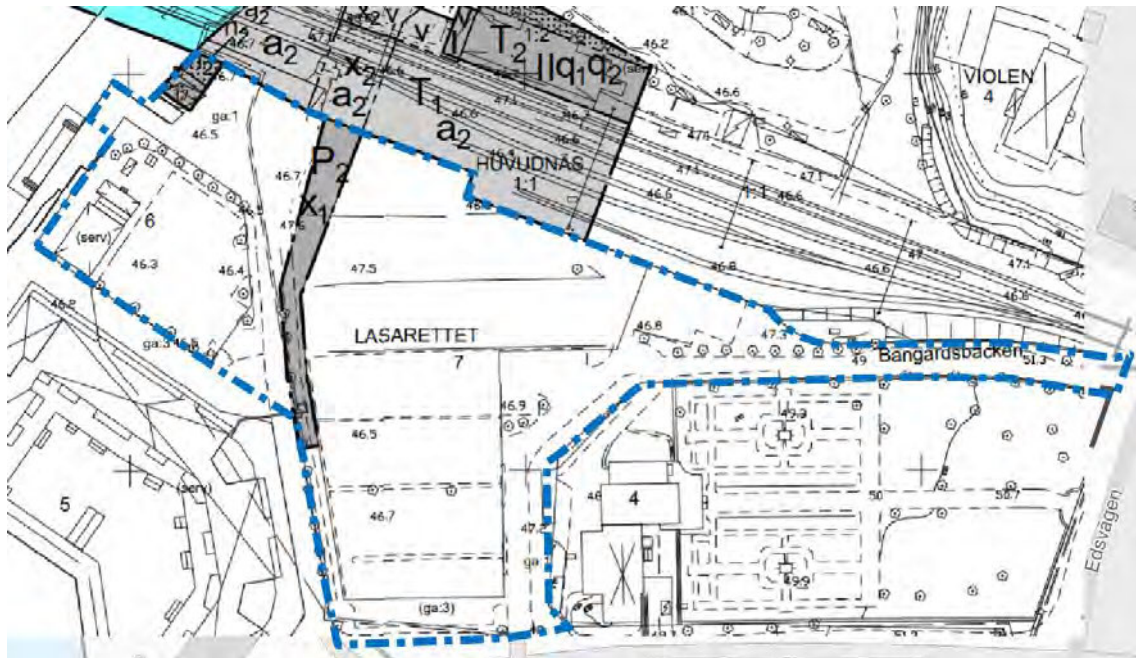
Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det två olika gällande detaljplaner, vilka kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. För planområdet gäller till största delen detaljplan nr 345 "Detaljplan för Vänerparken inom Vänersborgs kommun" från 1989. Den aktuella delen av området är planlagt för *parkering i p-hus, handel och kontor* i 3 våningar, där en del av marken är belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. För området närmast vattnet gäller också användningar såsom *marinervice, kaj och drivmedelpump*. Blå markering visar ungefärligt läge för det nu aktuella planområdet på gällande plankarta. Det rödmarkerade området är detaljplan nr 500 "Detaljplan för resecentrum" från 2012 vilken anger *ramp och trappa som ska vara tillgängligt för allmänheten med anslutning till gång- och cykeltunnel under järnvägen och intill strandlinjen trafikändamål med plats för översvämningsskydd*.



Detaljplan 345 (från 1989) med rödskräfferad yta där detaljplan 500 (från 2013) gäller.

För den rödskrafferade ytan gäller detaljplan 500, se nedan. Sedan den tidigare planen togs fram har förutsättningarna för planskildhet förändrats. Istället för en ramp under järnvägen gäller nu att korsningen ska utformas i plan med trafiksignaler och bommar. Detta innebär att den del av plan 500 som berör korsningen kan integreras i det aktuella planförslaget.



Plan 500 (från 2013).

Grönplan

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

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 juni 2022 överklagades beslutet om vattenskyddsområde till regeringen. I april 2025 beslutade regeringen att upphäva Länsstyrelsens beslut och lämna tillbaka ärendet till Länsstyrelsen för ny prövning. Något nytt vattenskyddsområde är ännu inte beslutat.

Riksintressen

Planområdet ligger inom eller angränsar till följande riksintressen.

Kulturmiljövård

Stadskärnan i Vänersborg är riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. 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 så kallade 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.

Planområdet ingår inte i riksintresseområdet men är beläget i direkt anslutning till det och det är viktigt att bebyggelsen utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena runtomkring.

Friluftsliv

Göta älv - delområdet Vänersborg-Trollhättan är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Cirka 100 m² av planområdet ligger inom riksintresseområdet.

Syftet med riksintresset är att bevara och utveckla förutsättningarna för berikande natur- och kulturupplevelser, särskilt kopplade till vattenanknutna aktiviteter. Göta älv är en välbesökt vattenled med höga landskaps-, natur- och kulturvärden, och området har stor betydelse för båtsport, turism och rekreation.

Vid planering ska riksintressets värden bevaras. Det innebär att tillgängligheten till älven och möjligheten att nyttja vattnet för friluftsliv ska bibehållas, landskapsbilden och den visuella kontakten mellan land och vatten ska värnas, vattenkvaliteten ska säkerställas, och exploatering eller barriärskapande åtgärder som riskerar att skada områdets natur- och kulturvärden bör undvikas. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och naturmiljöer ska vårdas och underhållas.

Yrkesfiske

Vänern och Vassbotten är riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Planområdet ligger cirka 30 meter från riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000-område.

Trafikkommunikation

I Vassbotten väster om planområdet finns farled som ingår i riksintresse för sjöfarten enligt 2 kap. 8 § miljöbalken (Trollhätte kanal).

Järnvägen Älvsborgsbanan norr om planområdet är riksintresse för järnvägstrafik enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Planförslaget beaktar Trafikverkets planer på ombyggnation av järnvägsområdet och reglerar byggnadernas friskluftsintag och entréer. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressen för sjöfart eller järnvägstrafik.

Totalförsvar

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 45 meter inom samlad bebyggelse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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.

Avseende det närliggande krematoriet är detta beskrivet under Hälsa och säkerhet/Luftföroreningar.

Vatten

Recipienten för dagvatten från planområdet är vattenförekomsten Vassbotten. Enligt VISS för Vassbotten (SE647720-129532) är statusklassningen under förvaltningscykel 3 måttlig ekologisk potential. Enligt VISS är det fisk som är utslagsgivande för bedömningen, övergödning anses inte som ett problem och kravet är att den skall ha god ekologisk potential 2039. Statusklassningen är att den inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Kravet i MKN är att vattenförekomsten skall ha god kemisk ytvattenstatus.

Med hänsyn till beskrivna förutsättningar samt kvalitetskrav och statusklassning värderas känslighet för den aktuella recipienten enligt följande:

- Vassbotten - känslig recipient

Miljökvalitetsnormerna för recipienten sammanfattas i tabellen nedan.

Recipient	Kvalitetskrav	Statusklassning
Vassbotten SE647720- 129532	God ekologisk potential 2039	Måttlig ekologisk potential
	God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god status
	Undantag/ mindre stränga krav Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus: ▪ Kvicksilver och kvicksilverföreningar ▪ Atmosfärisk deposition	

Marken inom planområdet är idag förorenad till följd av tidigare verksamheter. Genom planförslaget kommer delar av området att saneras i samband med exploatering, vilket minskar riskerna för spridning av föroreningar till omgivande miljö. Planen innebär även att dagvatten ska fördröjas och omhändertas på ett kontrollerat sätt innan avledning, vilket bidrar till att minska belastningen på recipienten. Sammantaget skapar dessa åtgärder förbättrade förutsättningar för att uppnå kvalitetskraven enligt miljö kvalitetsnormen för vatten.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för planområdet i dagsläget men det återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet i den kommande detaljplanen är att det är ett angeläget allmänt intresse då kommunen har behov av tätortsutveckling.

För Vassbotten gäller strandskyddet 300 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 upphävt i tidigare detaljplaner men återinträder 100 meter in på land i samband med att en ny detaljplan tas fram. Strandskyddsfrågan ska då prövas på nytt.

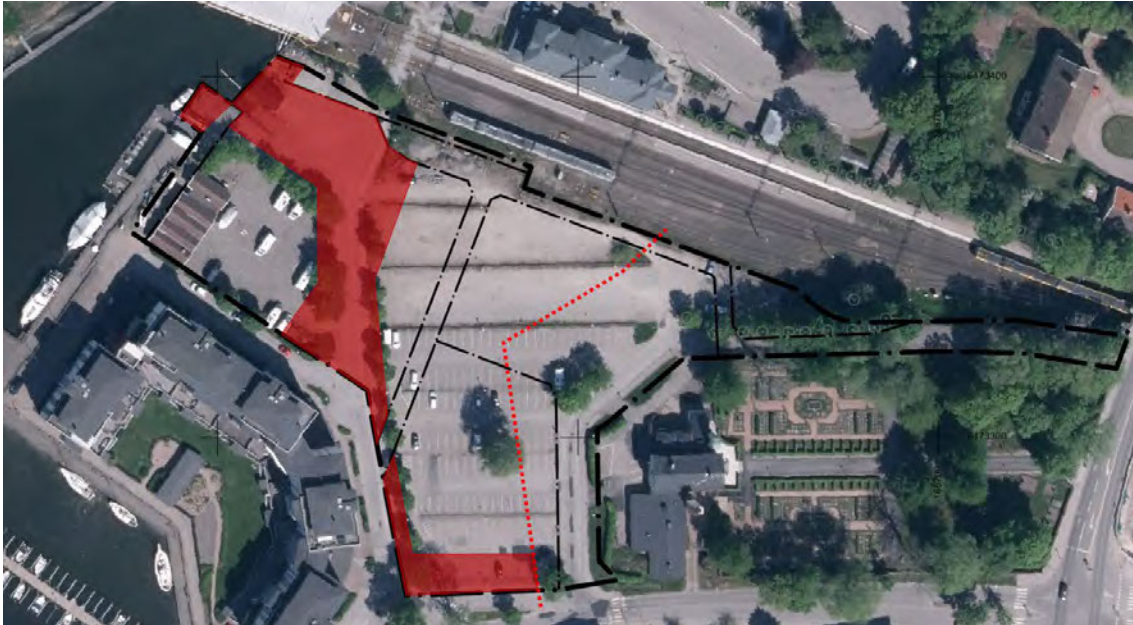
Sedan sommaren 2025 har regelverket för dispens från strandskyddet förändrats. Enligt 4 kap. 17 a § plan- och bygglagen får kommunen, om strandskyddet tidigare har upphävts i en detaljplan eller områdesbestämmelser och dessa ersätts med en ny detaljplan med samma markanvändning, besluta att strandskyddet 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 de östra byggrätterna, eftersom befintlig detaljplan innehar byggrätt för parkeringshus, kontor och handel för motsvarande markanspråk som planeras för idag.



Kartbild som visar i grönt var 4 kap. 17a § PBL kan användas.

För att upphäva eller ge dispens från övriga delen av strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18 e §. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap. 17 §. Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark och att det inträder på allmän plats. Det särskilda skäl som motiverar upphävande är för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (Miljöbalken 7 kap 18e § punkt 5).

Placeringen av kontor och tätortsutveckling i direkt anslutning till centrum och järnvägsstationen bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen eftersom den bidrar till en hållbar och effektiv markanvändning. En sådan lokalisering främjar kollektivtrafikresande, minskar bilberoendet och stärker stadens funktion som regionalt nav, vilket inte kan åstadkommas utanför strandskyddat område. Den aktuella ytan är redan hårdgjord och har begränsade värden för friluftsliv och biologisk mångfald, vilket gör att värdet för strandskyddets syften i praktiken är lågt. Området närmast vattnet planläggs som markreservat för allmännyttig gångtrafik och uppfyller kriteriet av att ge en fri passage närmast vattnet. Detta är en förbättring jämfört med rådande planförhållanden som inte innehar någon reglering för fri passage. Allmänhetens åtkomst till vattnet förstärks därmed.



Kartbild som visar i rött var det särskilda skälet angeläget allmänt intresse (7 kap. 18e § punkt 5) används.

Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra till försämrade vattenkvalitet. 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).

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde och då är det kommunens ansvar att ta hand om dagvatten från kvartersmark upp till cirka ett 10-årsregn. Det finns inte lagstöd för planbestämmelser för hantering av dagvatten på kvartersmark, vilket gör att det inte går att framtvinga någon anläggning för fördröjning. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattas till den förbindelsepunkt som VA-huvudmannen har anvisat.

Rejlers har tagit fram en dagvattenutredning för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med planarbete för exploatering av befintligt parkeringsområde på 1,3 ha inom Vänersborg. För att uppnå både reningskrav och fördröjningskrav för planområdet efter exploatering undersöks dagvattenhanterings förutsättningar med hänsyn till planerad byggnation efter antagna ökade ytor för tak och asfalt. Som lösning för omhändertagande av dagvatten, rekommenderas regnbäddar som renar, fördröjer och avleder dagvattnet till befintligt dagvattensystem och till slut mot recipienten Vassbotten. De områden där vatten idag ansamlas vid skyfall behöver kompenseras, förslagsvis genom att utnyttja framtida parkeringsytor där vattnet kan stå en tid innan systemet klarar att svälja vattenmängden. Planområdet anses ha mycket dåliga infiltrationsförutsättningar då detta skulle riskera urlakning av skadliga ämnen från tidigare hamnverksamheter på området.

Dagvattenflödet från området är idag 270 l/s med en återkomsttid på 20 år. Om antagen hårdgörandegrad i utredningen genomförs skulle flödet öka till 370 l/s. För ett 100-års regn skulle flödet öka från 450 l/s till 710 l/s. En klimatkfaktor på 1.25 har använts för dimensionerande regn och en klimatkfaktor på 1.2 har använts för skyfall vid ett 100-års regn.

Föroreningsberäkningar visar att halterna av undersökta föroreningar minskar efter exploatering med undantag av kväve och kadmium. Alla halter minskar dock markant efter rening. Exploateringen anses därmed förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten och belastningen på recipienten Vassbotten.

Det är viktigt att placeringen av dagvattenanläggningarna görs på ett sådant sätt att så mycket vatten som möjligt leds dit för rening och fördröjning. Det är dock inte möjligt att ange en precis plats i detta skede. Beräkningarna visar att det totalt behövs ca 85 m³ fördröjningsvolym vid ett 20-årsregn. Det totala ytanspråket beräknas till 130 m². Ytanspråket för regnbädd ovan mark är ca 1 % av den totala ytan för hela planområdet. Bedömningen är att det finns ytmässiga förutsättningar för att fördröja dagvatten inom planområdet.

Enligt SGU's kartmaterial har planområdet låg genomsläpplighet och består till största delen av postglacial lera. Det är dessutom i stort sett helt hårdgjort med asfalterade ytor och byggnader. Genom att lämpligen komplettera med fördröjningsmagasin under parkeringsplatser genom kassetter kommer förutsättningarna att förbättras både vad gäller rening och fördröjning. Vid kraftigt regn, skyfall, kommer vattnet som inte ryms i dagvattensystemen följa framför allt hårdgjorda ytor mot Vassbotten.

Ekosystemstjänster

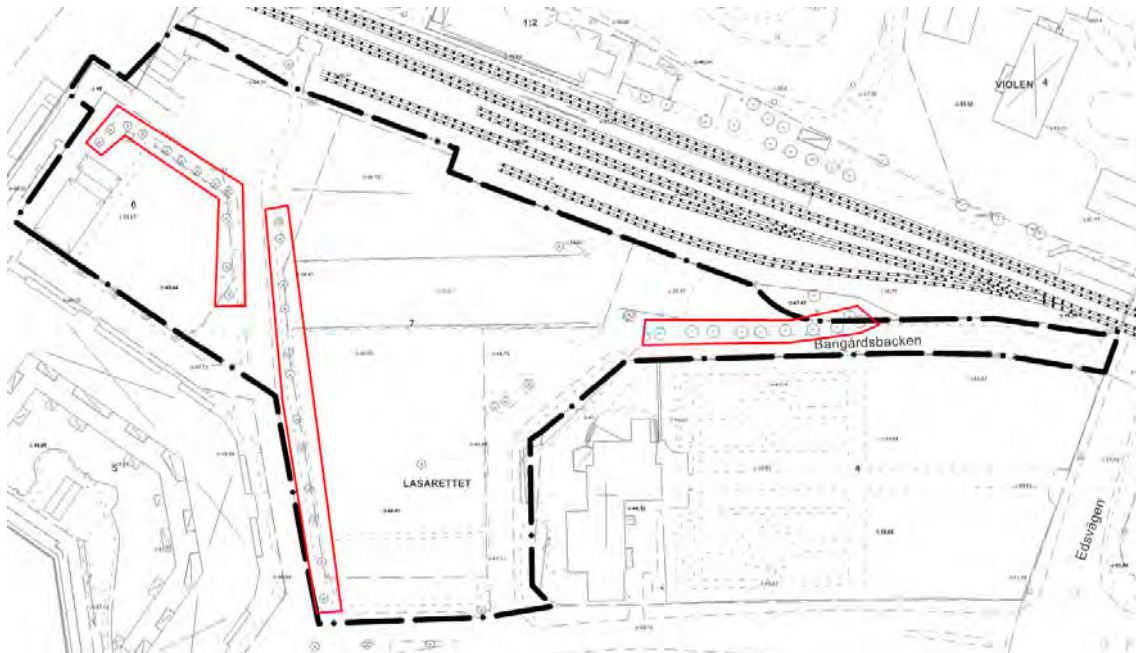
Idag består planområdet till största del av parkeringsplatser, vägar och mindre byggnader som inrymmer service till båtturen (marina). Utöver detta finns det ett 30-tal träd samt ett fåtal buskage och mindre gräsytor. Området angränsar till flertalet äldre institutionsbyggnader, där höga träd och alléer är viktiga för stadsbilden och områdets karaktär. Alléerna utgör från estetisk och kulturhistorisk synpunkt ett betydelsefullt värde. Längs med gång- och cykelbanan mot resecentrum och runt marinan finns tydliga träd-rader. Gröna inslag i miljön utgör viktiga karaktärsdrag för stadsmiljön, både inom och utanför planområdet.

Träden renar luften genom att fånga upp partiklar och vissa avgaser, de ger skugga och svalka sommardag och motverkar den urbana värmeö-effekten. Grenverk och stammar tar emot en del av regnet och bromsar hur snabbt vattnet når marken, medan rötterna hjälper vatten att tränga ner där det finns genomsläpplig yta. Träden erbjuder också livsmiljöer för fåglar och insekter och bidrar till jord och näringskretslopp när löven faller. Samtidigt lagrar de kol i ved och rötter. För människor tillför träden estetiska värden, skapar ett mer trivsamt och lättorienterat gaturum och kan göra att platsen upplevs tryggare. Sammantaget levererar stadsträden både reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster året runt – även när de är avlödade.

För de träd som eventuellt behöver avverkas vid genomförandet av planen avses dispens sökas i senare skede av planprocessen. För de träd man tar ned är det lämpligt att göra nya alléer längs framfartsväg/gc-väg.

Biotopskydd

Längs den befintliga gc-vägen samt runt marinan finns trädrader bestående av lönnar, markerade med rött i bilden nedan.



Nedan följer två foton på de två västra alléerna.





Trädraderna utgör biotopskyddade alléer enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. För de träd som eventuellt behöver avverkas vid genomförandet av planen avses dispens sökas i senare skede av planprocessen. För de träd man tar ned är det lämpligt att göra nya alléer längs framfartsväg/gc-väg.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet berörs av buller från järnvägen. Då föreslagen bebyggelse omfattar kontor- och centrumverksamhet och inte någon ny bostadsbebyggelse är kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte tillämpliga. Det finns heller inga generella riktvärden för buller vid kontor- och centrumverksamhet. BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen.

Risk för olyckor

Älvsborgsbanan går genom Vänersborg tätort, på vilken farligt gods transporteras. Aktuell planområde är lokaliserat vid Vänersborg C och järnvägstransporter på både linjedel Vänersborg C – Håkanstorp/Vargön samt linjedel Öxnared – Vänersborg C passerar planområdet. Årsdygnstrafiken (ÅDT) är det genomsnittliga antal spårfordon för ett dygn under ett år som passerar en sträcka eller en punkt.

ÅDT för linjedelarna för tågplan 2022 samt prognos för horisontår 2040 presenteras i Tabell 0-1. I tabellen framgår även ÅDT för godståg på aktuella sträckor. I Tabell 0-2 presenteras ÅDT vid år 2022 för trafikplats Vänersborg c, enligt tågplan 2022.

Tabell 0-1. ÅDT för sträckan Vänersborg – Håkanstorp/Vargön samt Vänersborg C – Öxnared vid tågplan 2022 samt prognos vid horisontår 2040.

Linjedel	ÅDT totalt 2022	ÅDT gods 2022	ÅDT totalt 2040	ÅDT gods 2040
Vänersborg c – Håkanstorp/Vargön	17,7	0,7	23	2-3

Vänersborg c - Öxnared	68,1	0,7	82,6	2-3
------------------------	------	-----	------	-----

Tabell 0-2. ÅDT för trafikplats Vänersborg c enligt tågplan 2022.

Trafikplats	ÅDT totalt 2022	ÅDT gods (passage)	ÅDT gods (uppehåll)
Vänersborg c	68,2	0,6	0,1

Bengt Dahlgren AB har gjort en riskbedömning som visar att risknivåerna är förhöjda med hänsyn till samhällsrisknivån. Föreslagen markanvändning bedöms kunna genomföras under förutsättningen att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas. I tabell 0-3 presenteras de åtgärder som bedöms aktuella vid olika avstånd från riskkällan.

Tabell 0-3. Åtgärder som bedöms aktuella vid olika avstånd från riskkällan.

Avstånd från Järnvägen	Åtgärder för bebyggelse
0–15 meter	- Ingen bebyggelse
15–28 meter	- Brandklassad fasad som vetter mot järnvägen - Brandklassade fönster som vetter mot järnvägen - Friskluftsintag placerade på tak - Utrymningsväg bort från riskkällan
28–30 meter	- Friskluftsintag placerade på tak - Utrymningsväg bort från riskkällan
30–75 meter	För byggnader utan framförvarande bebyggelse eller barriärer mot riskkällan: - Friskluftsintag placerade på tak - Utrymningsväg bort från riskkällan
>75 meter	- Inga åtgärder

Trafikverket rekommenderar att ingen bebyggelse uppförs inom 30 meter från närmaste spårmitt. Om exempelvis parkering uppförs närmare än så kan åtgärder som en skärm eller mur bli aktuella.

Riskenivån inom planområdet bedöms vara förhöjd närmast spåret. Marken mellan byggrätten och järnvägen bör därmed utformas så att den inte inbjuder till stadigvarande vis-
telse. Ytparkering och parkeringshus bedöms generellt inte utgöra stadigvarande vis-
telse.

Risk för översvämning

Marken där byggrätter planeras är flack med en marknivå kring cirka +46,6 (RH2000), vilket är omkring 2 meter över Vänerns normala vattennivå. Högsta beräknade vattennivån anges i länsstyrelsens faktablad från 2017 vara + 47,81(koordinatsystem RH 2000).

Hela den byggbara ytan ligger under den högsta beräknade vattennivån.

Översvämning, stigande vatten i Vänern

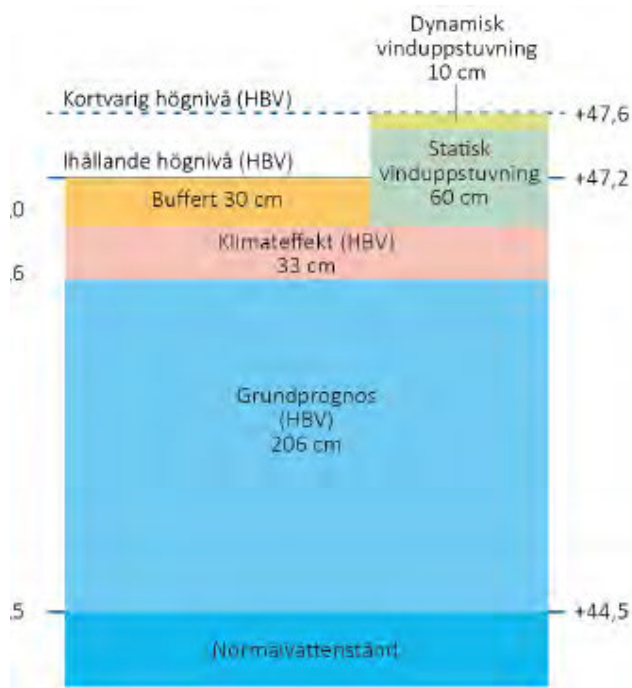
Flertalet utredningar om översvämningsstrategier är framtagna av länsstyrelsen, MSB, konsulter och Vänersborgs kommun. Översvämningsproblematiken kan sammanfattas med att Vänern, under längre perioder (månader), kan ha en hög vattennivå på grund av längre regnperioder. Detta bidrar till ökat tillflöde till Vänern, som har ett stort tillrinningsområde. Vänern är reglerad i sitt utflöde till Göta älv genom dammar och en vattendom. En ökad avtappning innebär risk för bland annat översvämning och skred nedströms. Utöver att en långsamt högre vattennivå kan orsaka översvämning kan situationen förvärras av en plötslig vinduppstuvning.

Kommunfullmäktige i Vänersborg antog 2024-09-11 § 142 Riktlinje för hantering av översvämningssrisker i planering och bygglov. I riktlinjerna anges bland annat följande:

- Ny typ av bebyggelse eller anläggning på tidigare bebyggd mark ska anläggas så att funktion och byggnader klarar högsta beräknade nivå när den nya bebyggelsen utgörs av permanentbostäder eller dagligvaruhandel. Annars ska den klara 200-årsnivå.
- Utveckling av befintlig bebyggelse eller anläggning ska anläggas så att funktion och byggnader klarar 200-årsnivå.
- Enstaka byggnad eller anläggning ska anläggas så att funktion och byggnader klarar 200-årsnivå.
- Tillfartsväg skall i samtliga fall finnas som ligger lägst 20 cm under motsvarande nivåer. För att vara körbar med upp till 20 cm vatten behöver vägbanan vara tydligt markerad.

Riktlinjerna anger att en byggnad klarar nivån om dess konstruktion inte skadas av att vattnet når den. Detta kan lösas genom att byggnaden i helhet placeras ovanför nivån, eller att de delar av byggnaden som ligger under nivån är utformade för att inte vatten ska tränga in och ge upphov till skador i konstruktionen. En funktion klarar nivån om den kan upprätthållas när vattnet når den. Det innebär bland annat att nödvändiga tekniska system, till exempel el, vatten, avlopp och kommunikation ska fungera.

Nedanstående illustration visar högsta beräknade planeringsnivåerna för stigande vatten i Vänern.

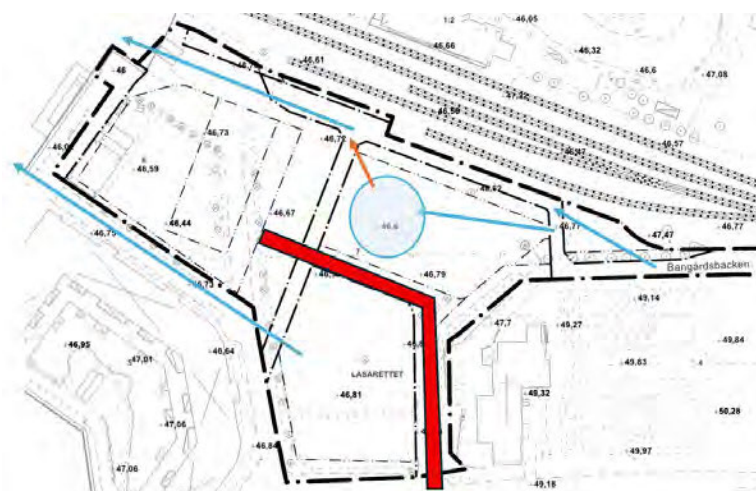


Högsta beräknade vattennivå för Vänern i händelse av översvämning. Illustrationen är från kommunens Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov.

Kommunen anser det skäligt att byggnaderna ska tåla om Vänern stiger till nivån + 47,6 och att det ska gå att ta sig fram till dem. För detta anges bestämmelser på plankartan.

Översvämning skyfall

I händelse av skyfall kommer regnvattnet översiktligt att rinna mot Vassbotten. Det finns dock en potentiell risk att skapa ett delvis instängt område då en tillgänglig (upphöjd) väg behöver tillskapas för att klara en långvarig översvämning av Vänern. Utifrån dagens marknivåer, innan exploatering, skulle vattendjupet bli omkring 0,15 meter innan det rinner vidare mot Vassbotten.



Upphöjd väg är markerad med röd yta och regnvattnets väg mot Vassbotten är markerad med blå pilar. Orange pil visar vilken väg vattnet tar från lågpunkt.

Dagvattenutredningen rekommenderar att skyfallshanteringen utformas med flödesvägar bort från byggnader och instängda områden där de kan medföra risk för materiella skador.

Luftföroreningar

Vid Trons kapell, i anslutning till planområdet, finns ett krematorium. Krematorier kan ha utsläpp av svavel, kvicksilver och partiklar av kväveoxid. Luft i Väst har inom ramen för ett tidigare detaljplanearbete på Grävlingen 28 (andra sidan Edsvägen) 2021 tagit fram en spridningsberäkning för att undersöka om krematoriet ur hälsosynpunkt kan förväntas påverka bostäder inom planområdet. Denna beräkning kan användas även för detta planarbete.

Spridningsberäkningen baseras på två scenarier, ett nuläge och ett läge enligt verksamhetens tillstånd. Beräkningen gjordes på halter av kvicksilver. Beräkning på partiklar har inte gjorts eftersom biltrafikens utsläpp i det avseendet är helt dominerande.

Kvicksilverutsläpp från Vänersborgs krematorium medför endast marginella ökningshalter i luften vid planområdet. Beräkningar visar att de högsta timmedelvärdena uppgår till cirka 0,00096 mikrogram per kubikmeter, vilket förekommer på ett begränsat område mellan krematoriet och järnvägen. Nivågränsvärdet för arbetsplatser är 20 mikrogram per kubikmeter. Även vid framtida drift bedöms alltså halterna vara mycket låga och utan betydelse för utomhusmiljön. Slutsatsen är att kvicksilverutsläppen inte påverkar luftkvaliteten på ett sätt som är relevant för planens genomförande.

Kvicksilver ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Nivågränsvärde för arbetsplatser ¹⁾	Nivågränsvärde dividerat med 100-1000	Beräknad halt i luft på planområdet 2020	Beräknad halt i luft på planområdet max tillstånd	Beräknad högsta halt i luft vid utsläpps- punkten max tillstånd
Kvicksilver, och oorg. föreningar (som Hg)	20	0,2-0,02	0.00001	0.0003	0.00096

1) Anges i mg/m^3 i AFS 2018:1, men har räknats om till $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i tabellen.

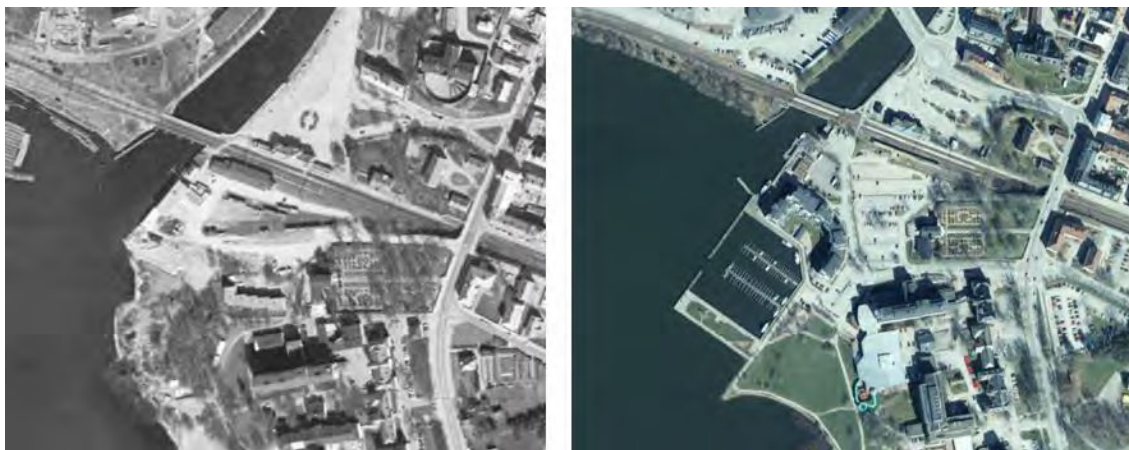
Tabell hämtad från spridningsberäkningen (Luft i Väst) som påvisar gällande gränsvärden och beräknade högsta föroreningshalt i luft.

Risk för ras

Det förekommer inga bergspartier i området och risk för berggras eller blocknedfall föreligger inte.

Markförhållanden

Det undersökta området är ca 1,3 hektar och utgörs av asfalterade ytor vid kajområdet mot sjön Vassbotten i väst. Vassbotten står i direkt anslutning mot Vänern norröver. I nordost avgränsas området av järnvägsspår och i övriga riktningar av intilliggande fastigheter. Markytans nivå inom det undersökta området varierar mellan ca +46 och ca +47. Botten i vattnet utanför kajen (Vassbotten) har uppmätts till mellan ca +40 och ca +44. Historiska foton (Eniro) från åren 1955–1967 visar hur området såg ut innan nuvarande utformning, där äldre foto (1955–1967) redovisas tillsammans med ett senare foto (2018–2020). Som framgår av bilderna nedan har kajen byggts ut och det framgår också att ett bergsparti är beläget söder om det nu aktuella planområdet.



En fotojämförelse över planområdet. Årtal (1955/1967 och 2018/2020).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning inom ramen för planarbetet har gjorts av Bohusgeo AB.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 1 och ca 20 m. Jordlagerdjupen blir generellt sett större åt kajen till och de minsta jordlagerdjupen har påträffats i den östra delen av detaljplaneområdet. Jordlagren bedöms under det ca 0,3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager (delvis fyllning), lera (ställvis har gyttja och torv påträffats) samt friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av silt, sand och grus. Gruset förekommer endast i påträffade fyllningar. Tjockleken varierar i huvudsak mellan 2,5 m och 4,5 m. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 5 och 30 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Lera finns med mellan 0 och 10 m mäktighet. Mäktigheten är störst inom den mellersta och västra delen av planområdet och minst inom den östra delen där lera ofta saknas helt. Leran är i regel siltig. Ställvis har också tunna lager av gyttja och torv påträffats. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan 40 och 80 %, i enstaka prov (gyttja, torv) har en vattenkvot på omkring 180 uppmätts. Konflytgränsen har uppmätts till mellan 30 och 75 % men ligger i huvudsak inom spannet 40 till 60 %.

Sensitiviteten varierar i regel mellan 20 och 40. Leran bedöms vara mellan- till högsensitiv men inte kvick.

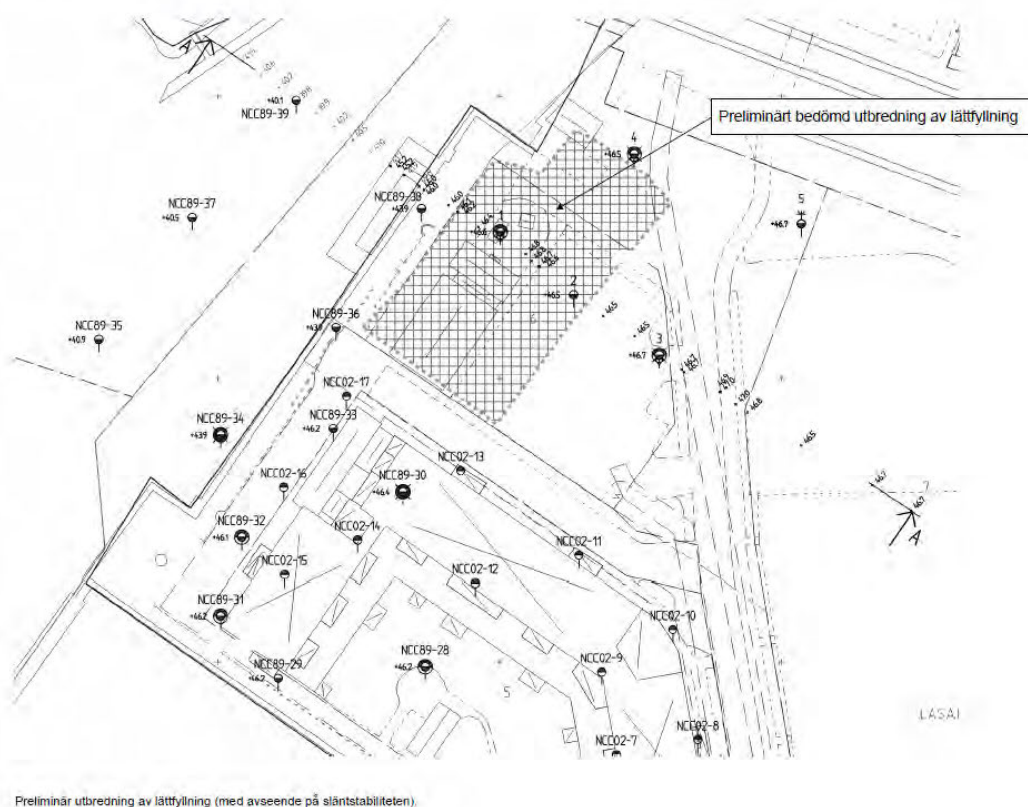
För att undersöka lerans sättningsegenskaper har kompressionsförsök typ CRS utförts i en tidigare utredning (NCC 1989). Leran bedöms inte kunna påföras någon belastning utan risk för långtidssättningar.

Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare. Sonderingarna har i regel trängt ned mellan 0.5 och 5 m och stoppat i den fast lagrade friktionsjorden eller att mot sten, block eller berg erhållits. Bergnivån har inte bestämts.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande. För planerade förhållanden har det föreslagits att lättklinkerfyllning utförs för delar av hamnplanen. Nivåsättningen för kajplanen förutsätts inte förändras jämfört med dagens nivåer. Utbredningen nedan behöver göras med avseende på släntstabiliteten. Övrig utbredning av lättfyllnad beror på sättningsproblematiken.

bohusgeo
GEOTEKNIK



Grundläggning

Med ledning av kompressionsförsöken, skjuvhållfastheterna och vattenkvoter bedöms leran inte kunna påföras någon belastning utan att långtidssättningar uppkommer.

Bohusgeo föreslår därför att byggnader grundläggs med spetsbärande pålar och att golvet görs fribärande. Pålarna kan tränga ned djupare än vad sonderingarna visar. Att byggnader pålas och inte medför någon tillskottsbelastning på markytan är dessutom en förutsättning med avseende på släntstabiliteten. Vid pålningsarbeten rekommenderas att förborring med augerskruv utförs för att minimera massundanträngning.

Eventuell fyllning vid byggnaden lastkompenseras med lättfyllning. Lättfyllning kan därmed erfordras i större omfattning än den för släntstabiliteten föreslagna lättfyllningen.

Kaj

Kajområdet är utformat med en kombination av murad konstruktion och spont. Sponten längs den berörda kajen är bakåtförankrad i berg och har ett maximalt nedslagningsdjup om cirka 12 meter. Underlag med ritningar och beskrivningar av spontens konstruktion redovisas i separata handlingar. En inspektion och besiktning av kajens utformning och kondition har genomförts av Port Engineering och Dawab Sverige AB. Besiktningen visar att mindre skador förekommer, men att kajens funktion sammantaget bedöms som tillfredsställande.

Sammanfattning

Utredningen föreslår planbestämmelser om att byggnaden behöver grundläggas med pålning, att lättfyllnadsmaterial behöver ersätta delar av befintlig mark och vid ytterligare belastningar där byggnader inte pålas behöver lättfyllnad användas.

I samband med detaljprojekteringen erfordras kompletterande undersökningar och utredningar för att mer detaljerat kunna bestämma utbredningen och mängden lättklinker i området, både med avseende på släntstabilitet och grundläggning.

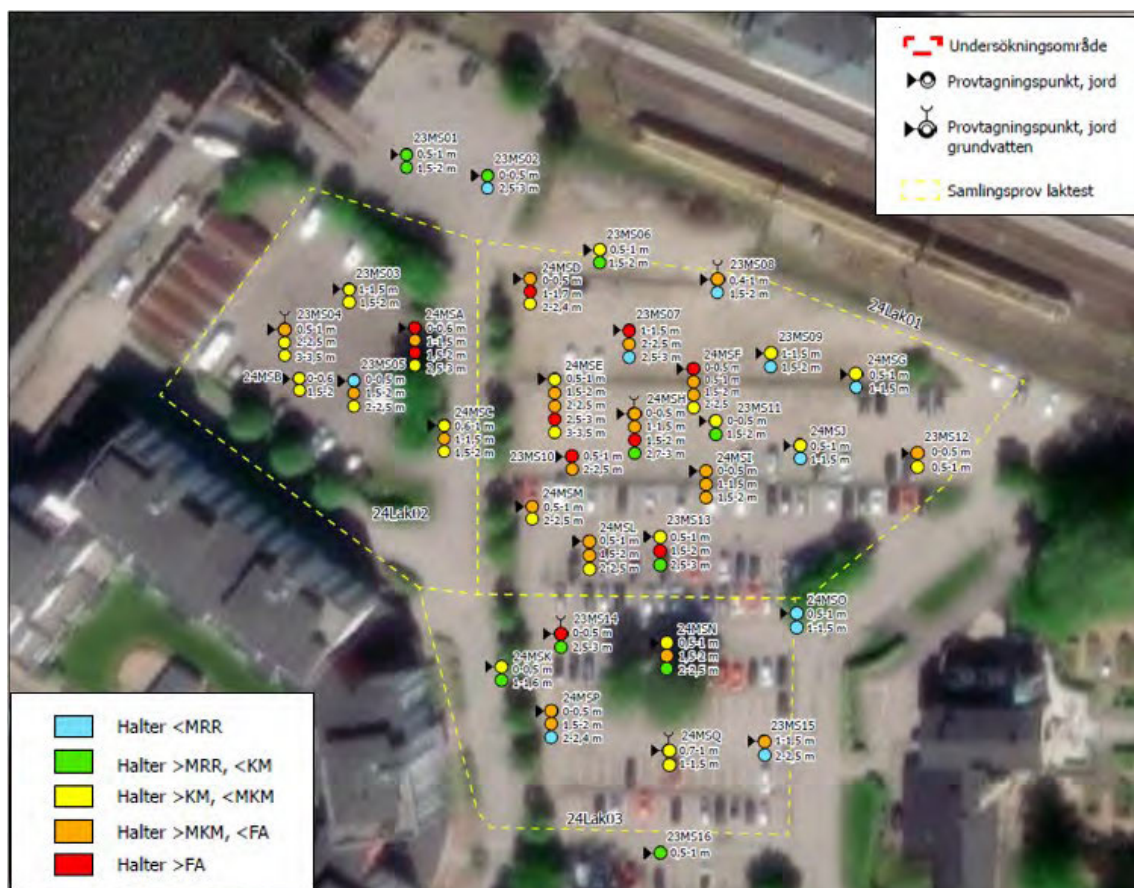
Inför pålning bedöms det som gynnsamt att utföra kompletterande jordbergsonderingar för att bestämma bergnivåerna inom byggnadsläget.

Miljötekniska förhållanden

DeKa Enviro AB har utfört en miljöteknisk markundersökning, daterad 2023-12-20, samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning, daterad 2025-01-16.

Uppmätta halter vid genomförda miljöundersökningar påvisar förekomst av alifater, aromater, metaller, PAH och PCB över KM såväl som MKM. Bly, koppar och PAH-H har även påvisats över gränsvärde för FA i enskilda punkter.

Föroreningar förekommer i varierande halter, högst i de centrala delarna av området, och vissa parametrar överskrider riktvärden för farligt avfall.



Området är hårdgjort och används som parkering, vilket minskar spridningsrisker. Ingen fullskalig sanering av hela området är aktuell, men saneringstekniska åtgärder krävs i de delar där exploatering eller byggnation planeras. Förorenade massor i dessa ytor ska omhändertas för att undvika oacceptabla risker för hälsa och miljö. Schaktning för grundläggning kombineras med saneringsteknisk schaktning i centrala delar med höga halter. För gatumark och parkering kan föroreningar kvarlämnas om spridning och exponering förhindras. Grundvatten visar generellt låg spridningsrisk, men PAH har påvisats över miljörisknivå i vissa prover. Om jord med högst förorening saneras, förväntas halterna i grundvatten minska.

Miljökontroll krävs vid entreprenad för att verifiera kvarvarande halter och korrekt masshantering. Anmälan om avhjälpandeåtgärder ska lämnas till tillsynsmyndigheten minst sex veckor före entreprenadstart och redovisa åtgärds mål och försiktighetsåtgärder. Grundvattenföroreningar ska beaktas vid exploatering. Vid länshållning ska halter uppfylla Göteborgs Stads riktvärden för utsläpp till dagvatten och ytvatten, eller avsteg ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Rening kan krävas för metaller och bens(a)pyren. Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten innan länshållning utförs. Skriftlig under rättelse om påträffad förorening ska lämnas enligt miljöbalken 10 kap. 11 § och rapporten delges tillsynsmyndigheten i Vänersborgs kommun.

Hydrologiska förhållanden

Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen ca 1,5-1,7 m under markytan.

Enligt långtidsmätningar (1939–2011) varierar vattenståndet i Vänern mellan +43.48 och +45.99. Samtliga nivåer är angivna i RH2000. Dessa nivåer bedöms som representativa vattennivåer för det nu berörda detaljplaneområdet.

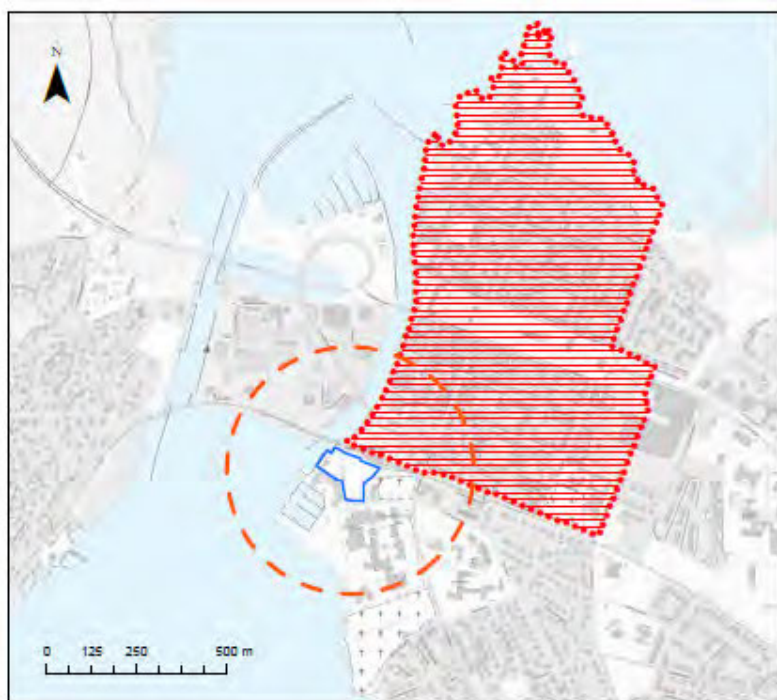
Tillstånd kommer krävas inför geotekniska åtgärder då de går så djupa att de berör grundvattnet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till lasarettområdet med krematoriet. Området är utpekad som värdefull bebyggelsemiljö (K6) i fördjupad översiktsplan för Vänersborgs stad och Vargön, antagen 15 februari 2023. K6 anger att det inom området finns särskilda kulturhistoriska värden att ta hänsyn till. Gamla Lasarettet, Vänerskolan och Trons kapell är byggnader med höga kulturhistoriska värden. Kulturhistorisk utredning bör göras innan ändringar görs som kan påverka dessa värden. Området tolkas som särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening.

Angränsande till området mot norr är stationshuset och stadskärnan som omfattas av flera byggnadsinventeringar och även ett program för bevarande och utveckling (2020).

Stadskärnan med stationshuset omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, Vänersborg [P20]. Motivet för riksintresset är att Vänersborg en residentsstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande. Exempel på uttryck för riksintresset är äldre småskalig träbebyggelse och residentstadens karaktärsbyggnader.



Utredningsområde

Planområde

RAÄ Riksintresse Kulturmiljövård

Det finns inga fornlämningar, byggnadsminnen eller liknande inom planområdet.

Kulturmiljöutredning

AU Kulturmiljö AB har under november 2023 tagit fram en kulturmiljöutredning för detaljplanen.

Planområdet präglas av historiska samband med hamn- och stationsmiljö samt institutionsbebyggelse. Utredningen bedömer att nytillskott är möjligt, men kräver anpassning för att värna områdets karaktär.

Gestaltungsprinciper:

- Skala: Ny bebyggelse bör ha låg skala närmast vattnet och stationshuset. Storskaliga volymer i vertikal och horisontal riktning är olämpliga i känsliga delar.
- Takformer: Flacka eller platta takfall rekommenderas för att harmoniera med befintliga byggnader.
- Fasader och färgsättning: Släta, enhetligt färgsatta fasader med diskreta kulörer som underordnar sig omgivningen. Färgsättning kan avvika men bör harmoniera med ljusgula och brutet vita detaljer hos institutionsbyggnader.
- Material: Hög kvalitet i materialval, undvik historiserande detaljer.
- Grönska: Bevara och förstärka parkgrönska och träd som inramar kyrkogården och lasaretsområdet. Skapa gröna övergångar mot krematoriet.

Känsliga delar:

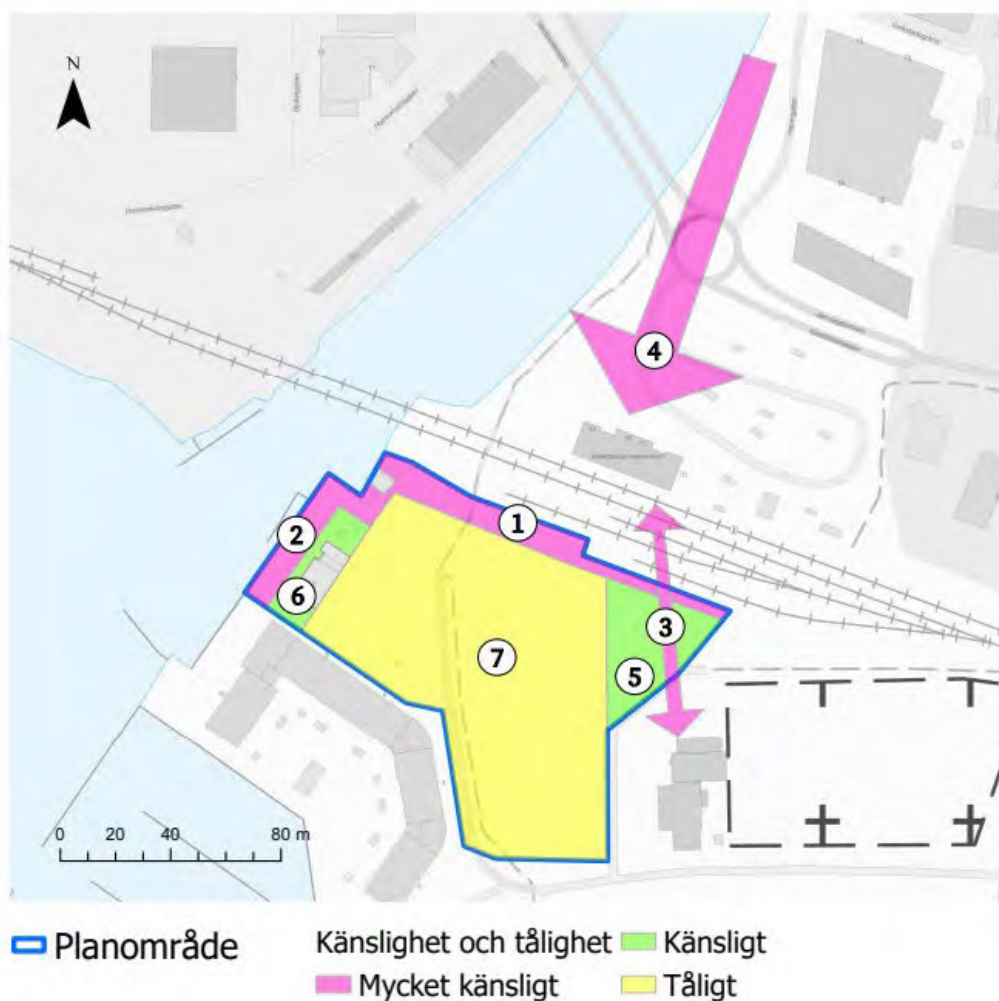
- Kajområdet med kajmurar, pollare och kättingar ska bibehållas och integreras i ett stråk längs vattnet.
- Visuella samband mellan stationshus, fängelse och krematorium ska bevaras.
- Ytor mot kyrkogården kräver mjuka övergångar med inslag av grönska.

Tåliga delar:

- Övriga delar av planområdet tål nytillskott, men bör inspireras av omgivande park- och institutionsmiljö för att skapa ett varierat stadsrum.

Positiva åtgärder:

- Förbättrad koppling över järnvägen genom gångbro eller tunnel är positiv ur kulturmiljösynpunkt.
- Aktivisering av kajområdet genom orientering av byggnader mot vattnet är värdeskapande.



1. (Rosa – Mycket känsligt)

Området närmast bangårdsområdet är mycket känsligt för storskalig bebyggelse i både vertikalled och horisontalled. Nyttillskott bör undvikas eller utföras med stor försiktighet. En gångbro eller tunnel som förbättrar kopplingen över eller under järnvägen bedöms som positiv ur kulturmiljösynpunkt.

2. (Rosa – Mycket känsligt)

Området närmast hamnkanalen är mycket känsligt för åtgärder som påverkar kajområdets karaktär. Kajernas öppenhet och de karaktäristiska kajmurarna med pollare och kättingar ska bevaras och integreras i framtida utformning.

3. (Rosa – Mycket känsligt)

De visuella sambanden mellan äldre institutionsbyggnader är mycket känsliga för storskaliga nyttillskott som riskerar att bryta dessa samband. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att siktlinjerna bibehålls.

4. (Rosa – Mycket känsligt)

Längs Hamnkanalen mot stationshuset är det mycket känsligt att osynliggöra sambandet mellan hamn och järnväg. Nyttillskott får inte dominera eller använda historiserande materialval som bryter mot områdets karaktär. Stationshusets särpräglade takform ska fortsatt kunna urskiljas mot bakomliggande bebyggelse.

5. (Grön – Känsligt)

Ytan mellan krematoriet och bangårdsområdet är känslig för nytillskott som inte anpassas till kyrkogårdens karaktär med höga murar i natursten och grönska. Gestaltningen bör inkludera träd och gröna inslag för att skapa en mjuk övergång mot kyrkogården och krematoriet.

6. (Grön – Känsligt)

Ytan med lågskalig bebyggelse längs Hamnkanalen är känslig för nytillskott som bryter befintlig låg skala. Det är värdeskapande att hålla en lägre skala mot vattnet och orientera byggnader mot vattenrummet för att aktivera kajområdet. Den befintliga bebyggelsen har låga värden och tål rivning.

7. (Gul – Tåligt)

Övriga delar av planområdet är tåliga för nytillskott. Här är det viktigt att inspireras av den ståtliga prägeln hos omgivande park- och kyrkogårdsmiljöer, där träd och grönska inramar institutionsbebyggelsen och bidrar till ett varierat stadsrum.

Teknik

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

Service

I anslutning till området finns byggnader som inhyser kommunal verksamhet, gym och badhus. Det finns även funktioner kopplade till båtliv (marina), såsom bryggor och förtöjningsplatser. Parkeringsmöjligheter är goda, vilket underlättar för besökare. Planområdet är centralt beläget, så inom gångavstånd finns mycket service.

Trafik

Inom och i anslutning till planområdet är det enskilda vägar som ingår i olika gemensamhetsanläggningar. Dessa ansluter till den kommunala gatan Edsvägen. Senast kända mätning på tillfartsvägen gjordes 2016 och antal fordon var då 1 700 per dygn (se trafikutredning). Det har sedan dess inte tillkommit någon verksamhet längs tillfartsvägen, så siffran bör vara i den häraden. På Edsvägen är ÅDT cirka 9 400 enligt nyligen gjorda mätningar. Korsningen vid Edsvägen är reglerad med trafikljus och enligt kommunens gatukontor fungerar den bra utifrån nuvarande förutsättningar.

Planområdet ligger invid Vänersborgs resecentrum, vilket innebär att det i hög utsträckning är möjligt att åka kollektivt.

Fysisk miljö

Planområdet består av en blandning av hårdgjorda ytor, parkeringsplatser, marina och gångbanor samt närhet till vatten. Det finns inslag av trädplanteringar längs gator och parkeringsytor, men under vinterhalvåret är dessa utan löv och ger begränsad grönska. Vattenmiljön utgör en tydlig del av platsens karaktär, med kajer och bryggor som är anpassade för båtliv. Området är relativt öppet och har god överblickbarhet, men domine-
ras visuellt av parkeringsytor och hårdgjorda ytor.

Trygghet

Den öppna strukturen och goda siktlinjerna bidrar till överblickbarhet, vilket är positivt för tryggheten. Närheten till musik- och kulturskolan, skola och bostäder innebär viss rörelse i området, vilket kan ge social kontroll. Samtidigt kan stora parkeringsytor upplevas som otrygga vid låg aktivitet, särskilt kvällstid. Även belysningen på parkeringen är undermålig, vilket är om den förbättras en viktig faktor för trygghet under mörka timmar. Kajområden med vatten kräver särskild hänsyn till säkerhet, exempelvis genom räcken och livräddningsutrustning.

Gestaltning

Gestaltningen präglas av en funktionell stadsmiljö med inslag av vattenkontakt. Byggnaderna inom och i anslutning till planområdet har varierande höjd och färgsättning, vilket ger viss visuell dynamik. Trädplanteringar bidrar till struktur, men den hårdgjorda karaktären dominerar. Kajområdet har en enkel och robust utformning med betong och asfalt som material, vilket förstärker det funktionella uttrycket. Det finns begränsad variation i möblering och material, vilket ger ett relativt enkelt och praktiskt helhetsintryck.

Andra förutsättningar

Lokala miljömål

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

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Biologisk mångfald frodas	Ingen	Det bedöms inte bli någon skillnad mot dagens förutsättningar.
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Bevara och främja ett artrikt jordbrukslandskap	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Ingen	Det bedöms inte bli någon skillnad mot dagens förutsättningar.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploatering är samlad kring befintlig infrastruktur och bebyggelse.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Ingen	Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Positiv	Planen medför minskad risk för förorenat dagvatten genom att delar av planområdet kommer saneras.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Ingen	Området försörjs med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet	Ingen	Marken närmast strandlinjen är hårdgjord och exploaterad vilket inte är värdefull miljö för växt- och djurliv. Allmänhetens tillgänglighet tryggas genom detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Ingen	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Den öppna dagvattenhanteringen renar vattnet lokalt och minskar risken för översvämningar.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Leka och lära	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Lätt att göra rätt	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Viss sanering kommer krävas inom planområdet.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Upphandling och inköp bidrar till hållbar utveckling	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Cirkulära flöden	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Ingen	Buller från järnväg kan uppstå inom planområdet, men bedöms inte påverka planerade användningar negativt.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar byggnation	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	Positiv	Det finns goda förutsättningar att installera solceller på en ny byggnad.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till kollektivtrafiken gör det enkelt att ta sig till området utan bil vilket möjliggör en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns. Det ger möjlighet att göra hållbara resor.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Positiv	Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men då marken redan är hårdgjord blir skillnaden marginell ur ett skyfallsperspektiv. Den nya detaljplanen tar höjd för stigande vatten
Klimatsmart i alla led	Naturlig klimatreglering	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planförslaget jämförs mot de planförutsättningar som gäller idag, detaljplanerna nr 345 och 500, nedan kallat nollalternativ.

Befintlig plan (nr 345) möjliggör för den östra byggrätten 2 000 m² bruttoarea i tre våningar exklusive byggrätt för parkeringshus. För den västra byggrätten tillåts 3 000 m² bruttoarea i två våningar.

Detta planförslag möjliggör för cirka 25 000 m² bruttoarea exklusive byggrätt för parkeringshus.

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 byggrätt för kontor, centrum och parkering på privat mark. Gemensamhetsanläggningen Lasarettet GA:1 och Lasarettet GA:3 kommer behöva omprövas i samband med att fastighetsindelningen förändras. Även servitut och ledningsrätter kommer behövs omprövas. Fastighetsregleringar kommer behöva genomföras för att föra över mark till allmän plats.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Lasarettet 6 m.fl., 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/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Ja	Planområdet ingår inte i, men angränsar till riksintresset. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom indrag och höjdsättning.
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Ja	Planområdet angränsar till Älvsborgsbanan, som är en sekundär led för farligt gods. Ett riskavstånd från järnvägen beaktas i planen. Planområdet angränsar till sjöfartsleden i Trollhätte kanal.
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Föreslagna höjder i planförslaget följer riksintressets höjdangivelser.
Geografiska best.(4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Ja	Renare dagvatten till Vassbotten då marken delvis kommer saneras i samband med exploatering.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Delvis högre bebyggelse föreslås men differentieras med hänsyn till intilliggande bebyggelse.
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Ja	Hänsyn tas till kulturmiljön genom siktstråk mellan stationshuset, som ingår i riksintresset, och Trons kapell, som utgör en kulturhistoriskt viktig miljö.
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturresevat	Nej	
Strandskydd	Ja	Strandskydd återinträder genom planförslaget på allmän plats men planläggs med fortsatt upphävande på kvartersmarken.
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Ja	Alléer finns inom planområdet och kommer påverkas av föreslagna exploatering. En allé i bangårdsbacken skyddas helt genom planförslaget. En annan delvis. En tredje försvinner. Det är lämpligt att planlägga nya alléer längs nya gc-vägar.
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord.

Recipient	Ja	Vassbotten är recipient, bedöms påverkas positivt av plan-förslaget.
Grundvatten	Ja	Stabilitetsåtgärder i form av lättfyllnad kommer krävas ner till ett djup som är nere i grundvattnet.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Ja	Buller från järnväg. Eftersom planen inte tillåter bostadsändamål anses buller från järnväg inte utgöra ett problem. Det är fördelaktigt att den centralt belägna marken i anslutning till järnvägen tas i anspråk för arbetsplatser.
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Ja	Markmiljöundersökning visar att det finns föroreningar i marken, vilka kommer behöva åtgärdas i samband med exploatering. Alla markarbeten i planområdet är anmälningspliktiga till kommunens miljönämnd.
Strålning, vibrationer, ljus	Ja	Vibrationer från järnväg kan uppstå. Vibrationer i byggnader minskar genom att grundläggning ska ske med pålning.
Radon	Nej	Planområdet ligger inom normalriskområde
Säkerhet		
Trafik	Nej	Utfarten mot allmän gata är styrd med trafikljus. Plankorsningen för gående över järnvägen kommer föras med bommar genom Trafikverkets projekt Vänersborg C.
Brand	Ja	För att säkerställa skydd mot eventuella olyckor på järnväg regleras byggrätter med skyddsbestämmelser.
Explosion	Ja	För att säkerställa skydd mot eventuella olyckor på järnväg regleras byggrätter med skyddsbestämmelser.
Översvämning eller erosion	Ja	För att säkerställa skydd mot översvämning regleras byggrätter med bestämmelse om att byggnader ska klara översvämmande vatten upp till + 47,6 och framfartsväg regleras med markhöjd om + 47,4. Det föreligger inte någon erosionsproblematik.
Ras och skred	Ja	Släntstabiliteten är otillräcklig redan med nuvarande förhållanden. Geoteknisk utredning visar att ett markområde mot kajen behöver åtgärdas. Planbestämmelser kopplade till startbesked ingår i detaljplanen.
Farligt gods	Ja	Älvsborgsbanan är en sekundär led för farligt gods. Planbestämmelser för att säkerställa utrymning och ventilation bort från riskkällan ingår i detaljplanen.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	Delmålet "Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet" berörs. Marken närmast strandlinjen är hårdgjord och exploaterad vilket inte är värdefull miljö för växt- och djurliv. Allmänhetens tillgänglighet tryggas genom detaljplanen.
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Enligt ÖP 2017 utredningsområde för buller och säkerhetsavstånd för järnväg, tätortsutveckling samt utveckling av stationssamhälle och skyddsvärd bebyggelsemiljö.
Mellankommunala intressen	Nej	

Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planområdet angränsar till skola, musikskola och badhus, vilket är viktiga målpunkter för barn och unga. Planområdets läge mellan resecentrum och Vänerparken ger att det är många barn som rör sig genom området. Tydliga trafiklösningar med hög säkerhet utgör en viktig aspekt. En separat gång- och cykelväg finns idag på en rättighet. Planförslaget innehåller gång- och cykelväg som allmän plats.

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

Kommunens ställningstagande kommer redovisas här efter att planen och behovsbedömningen samrått med Länsstyrelsen, vilket sker under samrådstiden. Stycket kommer kompletteras till granskningshandlingen. Den initiala bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för Lasarettet 6 och 7, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 MB. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § bedöms därför inte behöva göras.

Detaljplanen syftar till delvis ändrad användning och att öka byggrätter inom planområdet. Användningen Marinservice tas bort och byggrätten närmast vattnet föreslås användningarna kontor och centrum och utökas både vad gäller ytanspråk och tillåten höjd. Byggrätt närmast järnvägen ändras till att endast tillåta parkering och för byggrätten mot Vänerparken föreslås användningarna kontor och centrum med utökning i höjd. Rättigheter för allmänhetens möjlighet att ta sig genom området påverkas av den utökade byggrätten närmast vattnet och behöver flyttas. Planen föreslår att det också ändras till allmän plats för gång- och cykelväg.

Gällande riksintresset för kommunikationer, järnväg, har samverkan om utformningen skett med Trafikverket och projektet för ombyggnad av järnvägsanläggningen för att de båda områdena ska samspela med varandra. Riksintresset påverkas därför inte negativt.

Hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövården genom att det känsliga siktstråket mellan Trons Kapell och järnvägsstationen säkerställs i planförslaget. Riksintresset bedöms därför inte påverkas negativt.

Riksintresset för försvaret kommer inte påverkas då byggnader inte föreslås högre än de för riksintresset gällande planeringshöjder (45 meter inom tätort).

Strandskyddet föreslås återinträda på allmän plats men fortsatt vara upphävt på kvartersmarken. Förändringen innebär att strandskyddat område utökas och påverkas därför positivt.

Övriga riksintressen påverkas inte och planförslaget följer kommunens översiktsplan.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken där det genom planläggningen återinträder. För den allmänna platsen föreslås strandskyddet inte att upphävas vilket gör att strandskyddet ökar med 1 935 kvadratmeter inom planområdet jämfört med dagens förhållanden. I planförslaget stärks allmänhetens tillgänglighet närmast vattnet genom markreservat för gång- och cykeltrafik.

Ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms inte ha en negativ inverkan på strandskyddets syften och sammantaget bedöms intresset av att utveckla området enligt planförslaget väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet är redan idag bebyggt och asfalterat till största delen. Detaljplanen innebär inte att mer yta får hårdgöras än vad som är möjligt med nollalternativet. Genom att lämpligen komplettera med fördröjningsmagasin under parkeringsplatser genom kassetter kommer förutsättningarna att förbättras både vad gäller rening och fördröjning. Vid kraftigt regn, skyfall, kommer vattnet som inte ryms i dagvattensystemen följa framför allt hårdgjorda ytor mot Vassbotten.

Nollalternativet saknar reglering av dagvatten. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende dagvattenhantering och dess rening.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Vatten

Med föreslagna rening- och fördröjningsanläggningar anses planområdet med fördel kunna exploateras. Med föreslagna reningsåtgärder förväntas både halter och mängder förorenande ämnen för den framtida situationen jämfört med den befintliga markanvändningen och nollalternativet minska. Genom att tidigt planera för god rening och fördröjning kan området minska befintlig belastning för recipienten med avseende på föroreningsmängder och föroreningshalter.

Buller

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanen innehåller inte några bullerkänsliga användningar. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning. Inomhusvärden ska alltid klaras, vilket följs upp i bygglovskedet.

Föroreningar

Planförslaget tar hänsyn till föroreningar genom en planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän föroreningar avhjälpes.

Nollalternativet saknar reglering av föroreningar. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende föroreningsrisken.

Översvämning

Kommunen anser det skäligt att byggnaderna ska tåla om Vänern stiger till nivån + 47,6 och att det ska gå att ta sig fram till dem. För detta finns följande bestämmelser på plankartan:

- För byggrätterna anges att byggnad och anläggning ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,6 (RH 2000) inte skadar byggnaden och anläggningen. Det innebär att byggnaders golv behöver anläggas ovan denna nivå. Byggnaderna kan anläggas med garage i bottenplan som delvis är under översvämningsnivån men det krävs då att det byggs tåligt (inte tar skada om det översvämmas) eller vattentätt.
- För ett stråk från infartsvägen söder om Trons kapell och genom planområdet anges att markens höjd över nollplanet ska vara 47,4 meter. Räddningstjänst klarar köra i ett vattendjup på 0,2 meter varför markens nivå för framfartsväg anges till denna nivå.

Nollalternativet saknar reglering av höjder för färdigt golv och framfartsväg. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende översvämningsrisken.

Olyckor

Planförslaget tar hänsyn till de riskavstånd och åtgärder som utredningen påtalar med avseende på närheten till farligt gods-led. Planförslaget ger därmed inga negativa konsekvenser avseende olycksrisken.

Skred

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande. Genom planförslaget skapas bättre förutsättningar att höja stabiliteten eftersom kompensationsfyllning behöver göras inför startbesked oberoende av vilken åtgärd som söks lov för. För tilltänkt byggnation finns planbestämmelser som reglerar val av grundläggning. Planförslaget ger bättre förutsättningar med avseende på skred än nuvarande detaljplan.

I samband med detaljprojekteringen erfordras kompletterande undersökningar och utredningar för att mer detaljerat kunna bestämma utbredningen och mängden lättklinker i området, både med avseende på släntstabilitet och grundläggning.

Nollalternativet saknar reglering av skredsäkrande åtgärder. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende skredrisk.

Ras

Det förekommer inga bergspartier i området och risk för bergras eller blocknedfall föreligger inte.

Sociala konsekvenser

Barn

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

Den aktuella platsen används idag bland annat som parkeringsyta för besökare till musik- och kulturskola samt badhus, vilket är verksamheter som i stor utsträckning nyttjas av barn och unga. Om parkeringsytan tas i anspråk för byggnation av kontorsplatser kan tillgängligheten till dessa verksamheter påverkas. Minskad parkeringskapacitet kan försvåra för vårdnadshavare att lämna och hämta barn, särskilt för familjer som är beroende av biltransport. Detta kan i sin tur påverka barns möjlighet att delta i fritidsaktiviteter. Ökad trafik i området till följd av fler arbetsplatser kan också medföra en ökad risk för konflikter mellan biltrafik och oskyddade trafikanter, vilket är en trafiksäkerhetsfråga för barn. Samtidigt kan en ökad aktivitet i området bidra till viss social kontroll, vilket kan upplevas som positivt för tryggheten. För att minska negativa konsekvenser bör detaljutformningen beakta lösningar för tillgänglig parkering, säkra gång- och cykelstråk samt tydliga trafiklösningar, vilket görs i framtida projektering.

Jämfört med nollalternativet ger planförslaget neutrala konsekvenser eftersom nollalternativet ger motsvarande påverkan enligt resonemanget ovan.

Jämlikhet

Ökad tillgång till arbetsplatser kan bidra till fler arbetstillfällen och möjliggöra arbete nära bostaden, vilket kan minska behovet av pendling. Detta kan vara särskilt betydelsefullt för grupper med begränsad rörlighet eller resurser. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget inte någon negativ konsekvens.

Tillgänglighet

Detaljplanen innehåller allmän plats i form av gång- och cykelväg och de ingående kvartersanvändningarna behöver vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns även för byggnaderna vilket ingår i projekterings- och bygglovsprocesserna.

Här följer en kort sammanfattning av föreskrifterna och de allmänna råden som kan tillämpas inom detaljplanen för att få en tillgänglig stad för alla.

- Platser och områden utformas så att de blir användbara för alla. När nivåskillnader inte kan undvikas bör de minimeras och utjämnas med ramp och trappa. Sammanhängande stråk bör utformas med lättbegripliga och tydliga gångzoner och möbleringszoner.
- Gångytor ska vara jämna, fasta och halkfria. Personer med rullstol ska kunna förflytta sig utan hjälp. En gångyta bör därför vara så horisontell som möjligt.
- Platser med passage mellan olika typer av gångytor och platser som till exempel övergångsställen, ställen där gata ska korsas, handikapparkeringsplatser och platser för på- och avstigning ska utformas, placeras och markeras för att inte hindra framkomligheten. Nivåskillnader ska utjämnas med ramp.

- Trappor ska kompletteras med ramp eller en alternativ väg. Trappor och ramper ska förses med ledstänger.
- Viktiga målpunkter, gångytor, trappor och ramper ska vara lätta att upptäcka och ska därför förses med kontrastmarkering.
- Sittplatser ska finnas i anslutning till gångytor och vid viktiga målpunkter.

Marken inom planområdet är relativt brant i östra delen där Bangårdsbacken ansluter till Edsvägen. I området närmare vattnet där byggrätterna föreslås är marken flack. Det kommer att uppstå nivåskillnader till exempel där marken behöver höjas upp för att skapa tillgängliga stråk som används för att nå byggrätterna vid högt vatten i Vätern. Gång- och cykelstråket som ansluter till passagen över järnvägen kommer behöva korsa den upphöjda marken. Här måste projekteras för ramper som tar upp höjdskillnaden. Platser för parkering för handikappfordon projekteras i nära anslutning till nya byggnaders entréer, kravet är att de ska finnas inom 25 meter. Belysning kommer att förbättras, främst i Bangårdsbacken i samband med att området byggs ut.

Exakt utförande av tillgängligheten får studeras närmare i den kommande projekteringen.

Riksintresse

Av den beskrivning som framgår ovan har planförslaget anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts och strandskyddets syften med avseende på allmänhetens tillgänglighet och djur-, och växtlivet har tillmötesgått. Kommunen bedömer att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården, Stadskärnan i Vänersborg. Konsekvenserna på riksintresset bedöms bli små då hänsyn tas till den känsliga siktlinjen mellan järnvägsstationen och Trons kapell genom att tillåta lägre bebyggelse i det området. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Friluftsliv

Planförslaget innebär att bygg rätt dedikerad för marina tas bort. Detta är i linje med Vänersborgs kommuns vision om att etablera en ny marina vid Norra Sanden. Här pågår parallellt ett planarbete för att bland annat möjliggöra detta. Detaljplanen för Norra Sanden avses skickas ut för granskning under början av 2026. Genom att dessa planförslag handläggs parallellt bedöms planförslaget inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Yrkesfiske

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Trafikkommunikation

Planförslaget beaktar Trafikverkets planer på ombyggnation av järnvägsområdet och reglerar byggnadernas friskluftsintag och entréer. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressen för sjöfart eller järnvägstrafik.

Totalförsvar

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

Trafik

Motortrafik

Planområdet är beläget direkt intill Vänersborgs järnvägsstation, vilket bedöms medföra att en stor andel av resorna kommer ske med tåg. Trots detta innebär den föreslagna ökningen av BTA jämfört med nollalternativet ett ökat fordonsflöde till och från området. Den exakta omfattningen är svår att kvantifiera, men tillfartsvägen är redan idag periodvis hårt belastad, särskilt i samband med fritidsaktiviteter för barn och unga. Planförslaget medger kontorsverksamhet som huvudsakligen genererar dagtrafik och därmed i begränsad utsträckning sammanfaller tidsmässigt med fritidsrelaterade toppar. Sammantaget bedöms trafikmängden på tillfartsvägen och i korsningen vid Edsvägen öka på dygnsbasis, men förskjutas delvis till timmar som idag är lågintensiva.

Jämfört med nollalternativet kommer planförslaget ge en svag negativ konsekvens avseende trafiksituationen.

Gång- och cykeltrafik

Det kommunala gång- och cykelvägnätet byggs ut inom planområdet vilket skapar ett mer finmaskigt och trafiksäkert nät för oskyddade trafikanter. Befintligt gång- och cykelstråk som löper genom planområdet till- och ifrån resecentrum och som idag är planlagt som kvartersmark med markreservat föreslås ersättas med allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i ändrat läge. Dessutom föreslås en gång- och cykelväg som löper från Edsvägen via Bangårdsbacken genom planområdet och med anslutning till gångpassagen över järnvägen.

Jämfört med nollalternativet kommer planförslaget ge en svag positiv konsekvens avseende tillgängligheten för fotgängare och cyklister.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Freddie Carlson
Planhandläggare

Teckenförklaring

- | | |
|--|--|
| | Järnväg |
| | Bostad karterad efter takutsprång |
| | Komplementbyggnad karterad efter husliv |
| | Komplementbyggnad karterad efter takutsprång |
| | Skärmtak karterad efter husliv |
| | Skärmtak karterad efter takutsprång |

	Träd/Lövträd
	Belysningsstolpe
	El-skåp
	Stödmur/Bassäng/Pool
	Slänt
+ 64,91	Markhöjd
	Brygga/Kaj/Perrong/Pir

- | | |
|---|------------------------------|
| FURAN | Traktnamn |
| 1, 1:87 | Registernummer för fastighet |
|  | Gränspunkt |
| 6472500 | Koordinatkräys text |
|  | Koordinatkräys |

Vänersborg 2025-12-30

x_1	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.
x_2	Markreservat för allmännyttig gångtrafik.

Genomförandetiden är 5 år från att denna detaljplan får laga kraft.



Detaljplan för **Lasarettet 6 m.fl.**

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: PLAN 2018.9	Detailplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, standardförfarande.
Planuppgdrag: maj 2022	Planhandlingarna består av:
Upprättad: december 2025	- Plankarta med bestämmelser - Planbeskrivning - Grundkarta - Fastighetsförteckning

Planhandläggare:Freddie Carlsson och Anette Klang



2026-01-12

Diarienummer
PLAN.2025.11

Handläggare

Freddie Carlson

freddie.carlson@vanersborg.se

Mottagare

Byggnadsnämnd

Detaljplan för biogasanläggning, Brålanda-Torp - Vänersborgs kommun

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked för att upprätta detaljplan för biogasanläggning, Brålanda-Torp. Beslutet fattas med stöd av 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för biogasanläggning, Brålanda-Torp.
- 3) Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna ett avtal om planläggning med sökanden innan planarbete påbörjas.
- 4) Planbeskedet upphör att gälla om inte avtal om planläggning har tecknats inom 6 månader.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen kan påbörjas under kvartal 1 2026.

Byggnadsnämnden bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 1 2028.

Avgiften för planbeskedet är 27 260 kr enligt kommunens taxa.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 26 november 2025 mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Brålanda-Torp 1:25 m.fl. norr om Brålanda.

I över tio år har Biogas Brålanda AB (BB) drivit fyra gårdsbiogasanläggningar med gemensam uppgradering och tankstationer. Lidköping Biogas AB (LB), Air Liquide Skageraks svenska bolag, har ett gällande avtal om att köpa den uppgraderade gasen från BB. Efter gemensam analys ser parterna goda möjligheter att göra en större biogassatsning i Dalsland, samtidigt som BB:s anläggningar börjar bli avskrivna.

Projektet att etablera en ny biogasanläggning har pågått under flera år och omfattat utredning av flera alternativa tomter, främst inom Melleruds kommun. Utgångspunkten har varit att finna en plats där bostäder ligger cirka 500 meter eller mer från anläggningen. Det har visat sig svårt att hitta en plats som uppfyller både verksamhetens krav och omgivningens förutsättningar, vilket gör att kommunens redan befintligt detaljplanlagda mark i Brålanda inte är aktuell för en etablering. I första hand har icke-jordbruksmark eftersträvat, men detta har inte varit möjligt och sökningen har därför även omfattat jordbruksmark.

Syftet med planansökan är att uppföra och drifva en biogasanläggning med tillhörande uppgradering och förvätskning av gas. Anläggningen kommer att ta emot cirka 250 000 ton råvara per år, bestående av gödsel, slaktrester, vall och liknande material.

Vid tidpunkten för byggnadsnämndens behandling av ärendet är Brålanda-Torp projektets andrahandsalternativ. Förstahandsalternativet är beläget inom Melleruds kommun på mark som inte utgör jordbruksmark, där förutsättningar för transportlogistik och byggnation är bättre än i Brålanda-Torp. Det kvarstår dock viss osäkerhet kring markägförhållandena, vilket har medfört att sökanden önskar upprätthålla beredskap genom att ha Brålanda-Torp som alternativ placering om förstahandsalternativet inte kan genomföras.

Tidigare under etableringsarbetet i Melleruds kommun har en plankonsult anlåtats. För att dra nytta av tidigare erfarenheter är det lämpligt att fortsätta detta samarbete.

Förvaltningen bedömer utifrån platsens förutsättningar, kända förhållanden och verksamhetsbeskrivningen att det är lämpligt att pröva en detaljplan för biogasanläggning på platsen. Däremot behöver under planprocessen bland annat frågor om lukt, fastighetsrätt, vatten-/ och elförsörjning, trafiklösningar samt kompensationslösningar för jordbruket utredas vidare. Även inlösen av Brålanda-Torp 1:22 behöver genomföras. Utredningar som kan tänkas behövas är en geoteknisk utredning, fastighetsutredning, luktspridningsmodell, trafikutredning och eventuella utredningar kopplade till Sevesomärkningen. Stadsarkitekt behöver involveras avseende påverkan på landskapsbild.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Beslutsunderlag

Underlag inför planbesked, 2026-01-02

Lokaliseringsutredning, 2025-12-16

Ansökan om planbesked, 2025-11-26

Sändlista

Sökande

Dalsland Biogas

Lokalisering 3.1

Lars Sjösvärd, för Redo, 15 December 2025



Let's not waste potential



Önskvärda förhållanden för att etablera en biogasanläggning

Att hitta en lämplig plats för en AD-anläggning är ingen lätt uppgift. Ofta är folk positiva till biogas, vindkraft, jordbruk osv, om det inte produceras på deras bakgård...

Vi har haft flera givande diskussioner med kommunen, Biogas Brålanda AB och andra personer med god lokalkännedom, om lämpliga platser.

Vad vi t.ex. letar efter;

- En plats centralt i råvarans upptagningsområde. Bra logistik är avgörande.
- Gärna lite avstånd till grannar.
- Bra och stabil mark att bygga på.
- Enkel och godkänd (av Trafikverket) tillgång till väg 45 och allmän väg.
- Tillgång till infrastruktur som vatten, fiber och el.
- Inga arkeologiska lämningar och inga sällsynta arter eller örter.
- Och många andra utmaningar.



Logistisk position i Dalslandregionen

- ▶ Upptagningsområdet för gödsel mm är cirka 35 km x 15 km.
- ▶ Transportkostnaden är en av de viktigaste parametrarna för att få en rimlig opex.
- ▶ 350 000 ton råmaterial motsvarar cirka 40-45 lastbilar per dag (5d/vecka), vilket blir dubbelt så många "transportrörelser".
- ▶ Gödselvolymer är fördelade över hela regionen men har högst täthet i mitten och öster om väg 45. Någonstans mellan Brålanda och Grinstad bedöms vara "gödselcentrum".
- ▶ Ingen GIS-studie har gjorts om detta.

Letandet efter en bra plats börjar

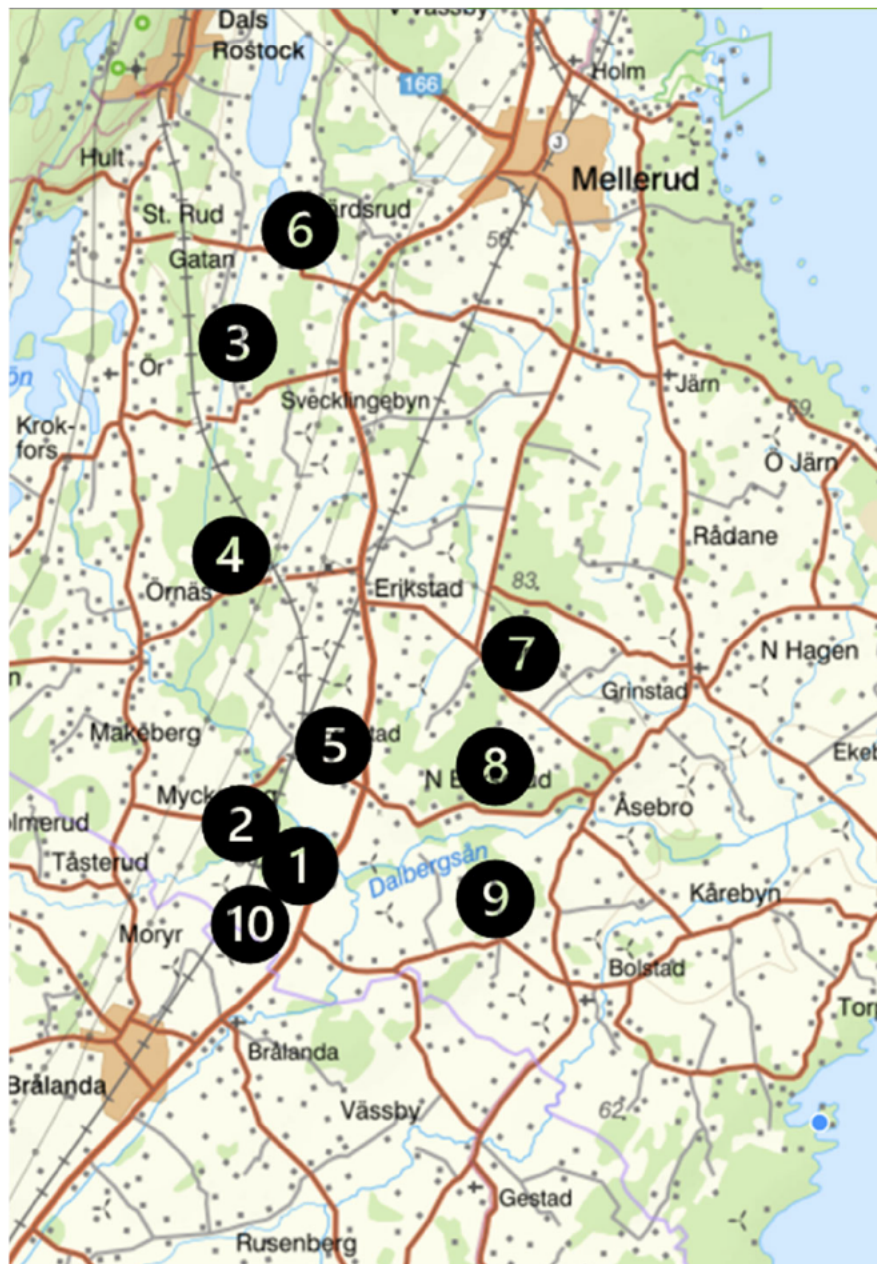
- ▶ År 2023 föreslog Brålanda Biogas AB (BBAB) tre olika platser; Lerhult, Örs-Mossebol och Stora Åmot.
- ▶ BBAB har mycket god kunskap om lokala förhållanden och har även erfarenhet av att bygga stora silor och andra gårdsrelaterade byggnader.
- ▶ Eftersom två av de föreslagna platserna låg på åkermark och hade sämre logistisk position, valde vi Stora Åmot som den bästa platsen att fokusera på. Vi kände till de utmanande markförhållandena i sydvästra Sverige men det utgör inte något problem, var den allmänna uppfattningen från lokal markentreprenör och lantbrukare i området.

Första alternativet; Stora Åmot.

- ▶ Stora Åmot ligger nära E45, ca 4,5 km norr om Brålanda, i centrum av gödselområdet, med få grannar runt området.
- ▶ Två stora problem konstaterades under våren 2025.
 - ▶ Trafikverket ansåg utfarten olämplig och beslutade att de måste planera och bygga en ny anslutning till väg 45 till en kostnad av cirka 30-40 MSEK.
 - ▶ Trafikverkets utredningstid angavs till ca två år, vilket hade fördröjt projektet med motsvarande tid.
 - ▶ Trafikverket förordade en utfart via "Venakorset".
 - ▶ I den geotekniska undersökningen upptäcktes kvicklera och åtgärder för att förhindra framtida jordskredsrisik måste vidtas, kostnad minst 25 MSEK. Starka rekommendationer från geoteknikkonsulter att inte bygga på den marken.
- ▶ En alternativ tillfartsväg över fälten söder om Åmot för att nå väg 45 genom Venakorset, fick överges då en markägare motsatte sig det.
- ▶ I april 2025 bestämdes att Åmot inte längre var ett alternativ och att letandet efter ny plats fick återupptas.

Undersökta platser

Nr	Plats
1	St Åmot
2	Lerhult
3	Örs vindkraftverk
4	Råskogen
5	Berga kullar
6	Örs Prästgård
7	Rosenlund
8	Kräppersrud
9	Lefors
10	Torp



Andra alternativet; Rosenlund

- ▶ I maj 2025 besökte Magnus Andersson (lokal markentreprenör), PO Hilmér, (lantbrukare och delägare Biogas Brålanda) och Lars Sjösvärd (Redo), fyra potentiella platser;
- ▶ Åmot, för att undersöka alternativ tillfartsväg,
- ▶ Råskogen,
- ▶ Örs Prästgård och
- ▶ Rosenlund.
- ▶ Den gemensamma slutsatsen var enhällig; Rosenlund har de bästa förhållandena.
- ▶ Rosenlunds främsta fördelar är mycket god logistik och berg att bygga på.

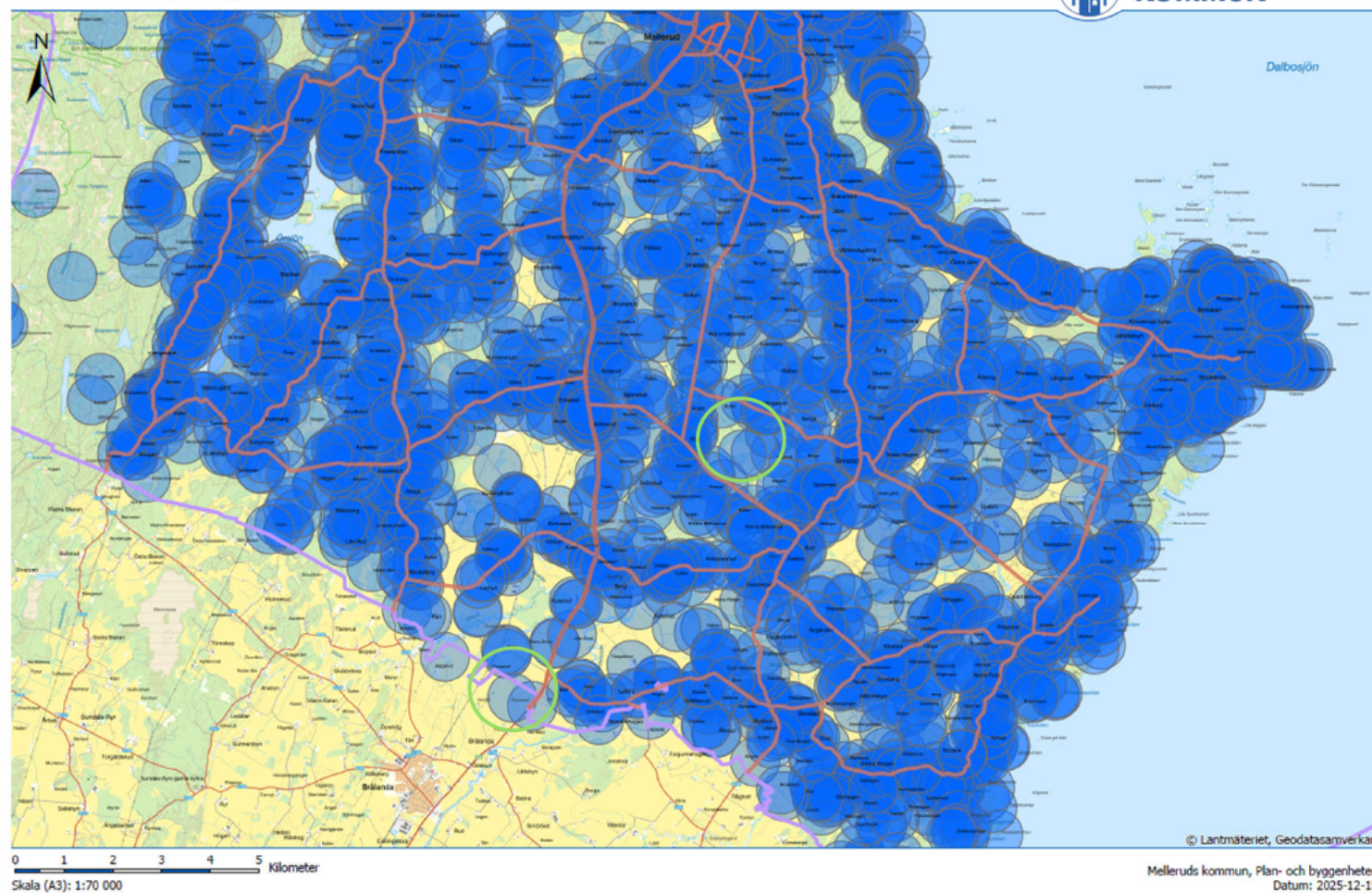
Diskussion om Rosenlund och alternativ

- ▶ Flera möten och kontakter med Mellerud kommun för att försöka hitta en lösning på;
 - ▶ Att möjliggöra tillfartsväg över andra markägares mark till platsen Rosenlund.
 - ▶ Nuvarande infartsväg kan ej nyttjas pga att en delägare motsätter sig det.
 - ▶ Att få en tidsbestämd bekräftelse från Trafikverket för när väg 2163 (från väg 45 till Åsebro) kommer att renoveras.
 - ▶ Utan ett sådant besked går det inte att gå vidare med projektet, vägen är farlig och i starkt behov av renovering även med dagens trafikbelastning
- ▶ Kommunen tog fram en karta med en radie på 500 m markerad i blått över alla bostäder i kommunen. Från de icke blåfärgade områdena ska sedan dras ifrån de med skredrisk, dåliga utfarter/vägar och andra utmaningar.
- ▶ Av de kvarvarande möjliga platserna anses två vara rimliga ur logistiksynpunkt; I skogen vid Rosenlund vid Bön/Grinstad respektive sydväst om "Venakorset" norr om Brålanda. Den senare utgörs av god åkermark.
- ▶ På grund av svårigheterna i Rosenlund, se ovan, anser nu Melleruds kommun att man under vissa omständigheter kan acceptera att även jordbruksmark kan tas i anspråk med motiveringen att detta projekt är avgörande för utvecklingen av jordbruket i Dalsland och produktionen av hållbar energi och näringsämnen. Produktion av biogas är en samhällsviktig verksamhet.

Karta visande buffertzoner på 500 m runt bostäder

KARTA

■ Buffertzon - 500 meter kring bostadsbyggnader



Motiv och kompensationsåtgärder för att bygga på odlingsbar mark

Efter samtal med Länsstyrelsen konstaterar vi att det endast är under vissa omständigheter tillåtelse kan ges att ta jordbruksmark i anspråk och vi ska motivera varför så måste ske och vad vi kan göra för att minska konsekvenserna av det. Exempel;

- ▶ Vi kan tydligt visa att vi har försökt hitta en plats på icke jordbruksmark.
- ▶ Matjorden på platsen kan skrapas bort och användas för att förbättra sämre mark.
- ▶ Biogödseln som är en av produkterna från biogasanläggningen, ökar avkastningen på den areal som den används på. Det kompenserar mer än väl de hektar som tas ur produktion.
- ▶ Efterfrågan på ensilage (råvara till biogasanläggningen) kan stimulera och öka odlingen av vall för produktion av proteinslurry (djurfoder) och dess biprodukt, fiberresten, som biogasråvara.
- ▶ Ökad vallproduktion har många fördelar, såsom förbättrad växtföljd, förbättrad biologisk mångfald och tillförsel av stabilt kol till marken.
- ▶ Hållbar produktion av biogas främjas av riksdag och myndigheterna i syfte att bygga ett mer motståndskraftigt samhälle. Produktion av biogas är ett prioriterat samhällsintresse.
- ▶ Att bygga i ett öppet landskap kan vara utmanande. Vi behöver tänka på arkitektur, kulör- och materialval och så vidare för att inte dölja byggnaden utan göra den till ett mervärde bland andra byggnader och naturelement i landskapet.
- ▶ Om bygga på odlingsbar mark är det enda sättet för att förverkliga projektet så är alternativen - att använda åkermark eller att inte ha någon större gemensam biogasanläggning alls i regionen.

Venakorset/Torp, ett alternativ till Rosenlund

- ▶ Marken runt Venakorset utgörs av ett större plant jordbruksområde. En del gårdar med silotorn mm finns inom synhåll liksom ett antal vindkraftverk.
- ▶ Markägaren till Torp är positiv till att tillhandahålla ett markområde för byggnation av biogasanläggning. Marken ifråga ligger inte långt från järnväg och vindkraftverk och har vissa inslag av "berg i dagen".
- ▶ Torp ligger mellan väg 45 och järnvägen och tillhör Vänersborgs kommun. Utfartsvägen från Torp till väg 45 går över mark tillhörande Melleruds kommun. Utfarten till väg 45 kan behöva förbättras om Trafikverket godkänner nuvarande utfart.

Rosenlund (R) och Torp (T).

- Längs väg 45 är ett bra läge när det gäller logistik för råmaterial, biogödsel och även LBG-transport.
- Avfarten i Erikstad till/från väg 2163 är trafiksäker med bra sikt och breda körfält.
- Att som Torp ligga nära väg 45 gör trafiken till och från anläggningen mindre störande på grund av den redan tunga trafiken på vägen.
- Även med en placering nära 45:an så ska all gödsel transporteras ut från gårdarna via de mindre vägarna.
- Både Torp och Rosenlund ligger centralt i området för gödsel, Torp t o m något bättre än Rosenlund.
- Runt Torp finns det mycket åkermark där biogödsel kan spridas genom pumpning istället för transport.



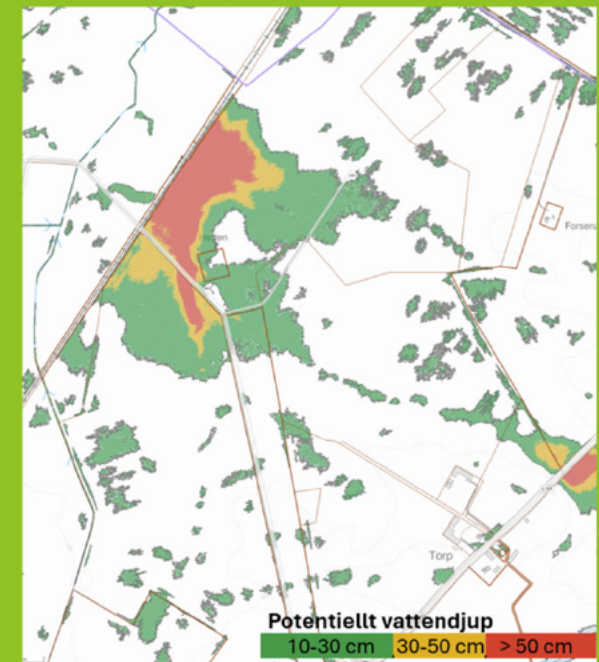
Torp, placering

- Torp utgörs av åkermark och ligger strax norr om Brålanda och söder om kommungränsen. Den tillhör Vänersborgs kommun. Ungefärligt tänkt verksamhetsområde i den röda rektangeln (kan justeras).
- En tillfartsväg (blått streck på kartan) kan byggas enligt nuvarande sträckning och det finns en bra utfart till väg 45. Trafikverket kan ha åsikter om denna korsning.
- Infrastruktur (vatten, fiber, el etc.) kommer sannolikt att kunna lösas eftersom det ligger ganska nära Brålanda tätort och väg 45.



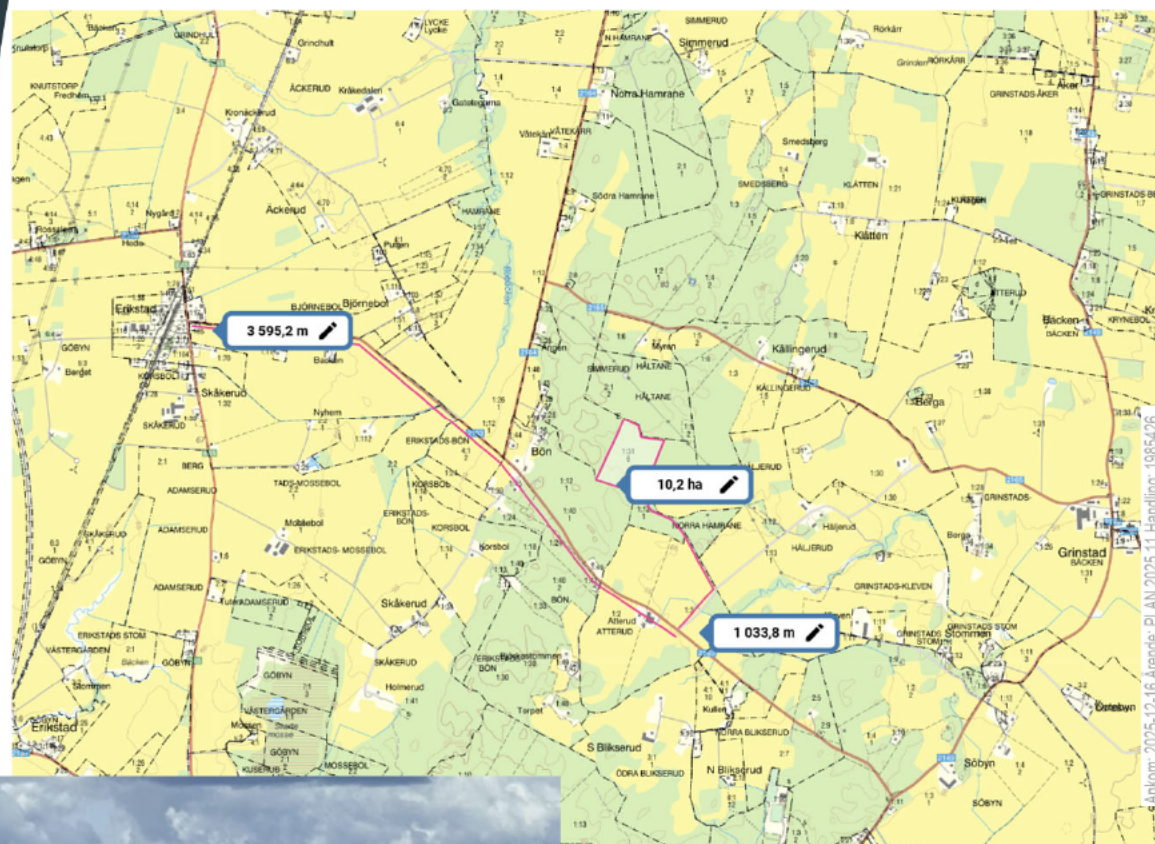
Torp, omgivning

- Platsen har fått justeras för att passa så bra som möjligt med de lågt liggande områdena (röda, gula och gröna områden på kartan).
- Den lilla stugan på Brålanda-Torp 1:22 är inte längre en fungerande bostad men behöver lösas in.
- Fält (80 ha) runt den potentiella platsen är aktuell att odlas med vall som råvara till anläggningen.



Rosenlund, placering

- ▶ Mycket bra logistikläge med flera anslutningsvägar som sprider ut antalet transporter per dag.
- ▶ Marken består mestadels av kuperat berg och planterad granskog i svackorna.
- ▶ Anslutningsväg 2163, till väg 45 (3,6 km), är i mycket dåligt skick och behöver renoveras.
- ▶ Trafikverket har bekräftat för Mellerud kommun att den kommer att renoveras till klass BK4 år 2026.



Rosenlund, väg mm

- Något mindre avstånd än 500 m till grannarna i söder och väster, men det är acceptabelt eftersom huvudvindriktningen kommer från sydväst (Länsstyrelsens anmärkning).
- Troligtvis behöver vi bygga en ny tillfartsväg (1,1 km) delvis på åkermark på Atteruds gård.
- Tillfartsväg måste delvis byggas parallellt med den befintliga vägen på grund av att en granne som äger del av den aktuella vägen inte vill samarbeta.



Status December 2025

- ▶ Efter övervägande har markägaren av Atteruds gård godkänt att en ny infartsväg från väg 2163 till Rosenlund kan anläggas på Atterud gårds mark, parallellt med den väg som inte kan nyttjas, vilket hade varit den naturliga lösningen.
- ▶ Kommunen fick ett positivt svar från Trafikverket 2025-12-09 att "Väg 2163 är inplanerad för bärighetshöjande åtgärder och beläggning nästa år 2026. Vägen kommer ej breddas eller annat utan åtgärderna blir i befintlig anläggning. Åtgärden är beställd och har medel för genomförande."
- ▶ Det finns därför två mycket bra positioner att välja mellan. En på åkermark och en i skog, båda logistiskt bra.
- ▶ Med ovan nämnda positiva besked faller argumenten för att bygga på åkermark vid Venakorset/Torp, även om det alternativet såväl byggtekniskt som logistiskt skulle vara ett nog så bra alternativ.
- ▶ Rosenlund är nu därför det prioriterade alternativet, men Torp behålls som reservplan tillsvidare och planbesked söks därför av Vänersborgs kommun.

Sammanfattning av undersökta platser

Nr	Plats	Kommentar	Bedömning
1	St Åmot	Skogsmark, ej berg. Mkt bra logistik, extrema merkostnader för att säkra skredrisk samt utfart till E45. Alternativ utfartsväg ej möjlig.	Avskriven pga höga merkostnader och skredrisk.
2	Lerhult	Åkermark intill gården Lerhult. Skredriskområde intill Krokån. Sämre logistik än Åmot.	Avskriven pga åkermark och skredrisk
3	Örs-Mossebol vindkraftverk	Åkermark. Sämre logistik och sämre utfart till väg 45.	Avskriven pga åkermark och olämplig logistik.
4	Råskogen	Fastmark, bra plats att bygga på. Många boende nära utmed infartsväg från E45 (endast en infart). Anslutning till 45:an inte bra enligt Trafikverket. Logistiskt sämre då det ligger i kanten av upptagningsområdet. Flera boende inom nära avstånd.	Avskriven pga olämplig logistik.
5	Berga kullar	Fastmark/åker. Förslag från lokal entreprenör. Många boende i närheten, fornminne, exponerat läge med bra logistik. Strukits pga närhet till kyrka, närboende och fornminne.	Avskriven pga närhet till grannar och kyrka (landscapsbild).
6	Örs Prästgård	Fastmark i skog. Sämre logistik. Anslutning till 45:an ej lämplig enligt Trafikverket. Bra mark att bygga på men svårt med väg och utfart till 45:an. I utkanten av upptagningsområdet.	Avskriven pga närhet till grannar och olämplig logistik.
7	Rosenlund	Huvudsakligen berg, mkt sprängning. Mycket bra läge logistiskt med flera infartsvägar som sprider ut transporterna. Den aktuella tomten ligger inte i anslutning till allmän väg och är för infartsväg beroende av andra markägare. Anslutning från väg 2163 till 45:an i Erikstad är bra och rek. av Trafikverket. Vägen mellan E45 och Rosenlund är mycket dålig - kommun och kommunförbund uppvakter Trafikverket för prioritering av denna	<u>Förstahandsval</u> - men villkorat av att vi får tillstånd att bygga infartsväg på annans mark samt får bekräftat att och när vägen mellan Erikstad och Åsebro ska renoveras. Bra logistik/fördelning av transporter på flera olika vägar samt bra underlag (berg) och tillgång till makadam på plats.
8	Kräppersrud	Fastmark. Ligger bra i upptagningsområdet. Kurvig grusväg från 45:an, men bra anslutning. Många boende utmed infartsvägen. Bedöms mindre intressant pga vägkvalitet och närboende.	Avskriven pga olämplig logistik.
9	Lefors	Fastmark/åker. Bra läge, måttligt bra infartsväg med en del boende utmed den. Fornminne. Bedöms mindre bra pga närhet till grannar i norr.	Avskriven pga närhet till grannar och olämplig logistik.
10	Torp	Mycket bra placering, effektivast logistik. Enkel mark att bygga på och få grannar. Enkel utfart till E45. Pumpavstånd till Brålanda. Att bygga på åkermark kan accepteras då det inte finns rimliga alternativ och ändamålet är av väsentlig betydelse, vilket en biogasanläggning får anses vara.	<u>Andrahandsval</u> pga att det är på åkermark. Platsen har bäst logistik samt enkel och bra byggtomt.



UNDERLAG INFÖR PLANBESKED GÄLLANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV **BRÅLANDA-TORP 1:25 MED FLERA**



Planområdet markerat i rött.

Ansökan och dess syfte

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 26 november 2025 mottagit en ansökan om planbesked rörande etablering av en ny biogasanläggning på del av fastigheterna Brålanda Torp 1:20, 1:23 och 1:25, norr om Brålanda invändigt kommungränsen mot Mellerud.

Sökanden är en konsult åt det företag som avser etablera sig.

Enligt ansökan planeras uppförande och drift av en biogasanläggning med tillhörande uppgradering och förvätskning av gas. Anläggningen kommer att ta emot cirka 250 000 ton råvara per år, bestående av gödsel, slaktrester, vall och liknande material. Produktionen beräknas ge cirka 80 GWh biogas samt biogödsel. Råvaran hämtas i huvudsak från närområdet och både biogödsel och större delen av gasen bedöms få lokal eller regional avsättning.

Anläggningen omfattar bland annat:

- Rötningstankar för gödsel och övriga substrat
- Mottagningshall för råvaror
- Teknikhall med värmeväxlare och driftutrustning
- Uppgraderingsanläggning för rening av gas
- Förvätskningsanläggning för kylning av gas till flytande form

Bakgrund

I över tio år har Biogas Brålanda AB (BB) drivit fyra gårdsbiogasanläggningar med gemensam uppgradering och tankstationer. Lidköping Biogas AB (LB), Air Liquide Skageraks svenska bolag, har ett gällande avtal om att köpa den uppgraderade gasen från BB. Efter gemensam analys ser parterna goda möjligheter att göra en större biogassättning i Dalsland, samtidigt som BB:s anläggningar börjar bli avskrivna.

Projektet att etablera en ny biogasanläggning har pågått under flera år och omfattat utredning av flera alternativa tomter, främst inom Melleruds kommun. Utgångspunkten har varit att finna en plats där bostäder ligger cirka 500 meter eller mer från anläggningen. Det har visat sig svårt att hitta en plats som uppfyller både verksamhetens krav och omgivningens förutsättningar, vilket gör att kommunens redan befintligt detaljplanlagda mark i Brålanda inte är aktuell för en etablering. I första hand har icke-jordbruksmark eftersträvat, men detta har inte varit möjligt och sökningen har därför även omfattat jordbruksmark.

Projektet syftar till produktion av förnybar energi och ökad självförsörjning av drivmedel, vilket är ett starkt samhällsintresse och ett prioriterat område. Projektet har beviljats stöd inom Klimatklivet. Miljötillståndsansökan har påbörjats och kommer att drivas med hög intensitet, med målsättningen att färdiga ansökningar lämnas in under mars 2026.

Vid tidpunkten för byggnadsnämndens behandling av ärendet är Brålanda-Torp projektets andrahandsalternativ. Förstahandsalternativet är beläget inom Melleruds kommun på mark som inte utgör jordbruksmark, där förutsättningar för transportlogistik och

Nuvarande förutsättningar

Planområdet utgörs av jordbruksmark. Avståndet till närmaste bostadsfastigheter är cirka 425 meter i söder, 450 meter i öster och 470 meter i norr. En angränsande fastighet, Brålanda-Torp 1:22, som inte används som permanentbostad, behöver lösas in. Avståndet till E45 är cirka 400–500 meter och till järnvägen cirka 300–400 meter, vilket bedöms som tillräckligt ur risksynpunkt.

I närområdet finns vindkraftverk, vilket innebär att skorstenshöjden på biogasanläggningen måste anpassas för att inte påverka vindkraftverkens effektivitet. Bedömningen är att verksamheterna kan samexistera. Placeringen ger även synergier med jordbruket genom återföring av biogödsel. Det finns dessutom potential att anlägga en rötgasledning till Dahlbergs slakteri, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Det finns ingen annan industri på platsen, så frågan om vatten- och elförsörjning behöver utredas vidare under planarbetet.

Lokaliseringsutredning

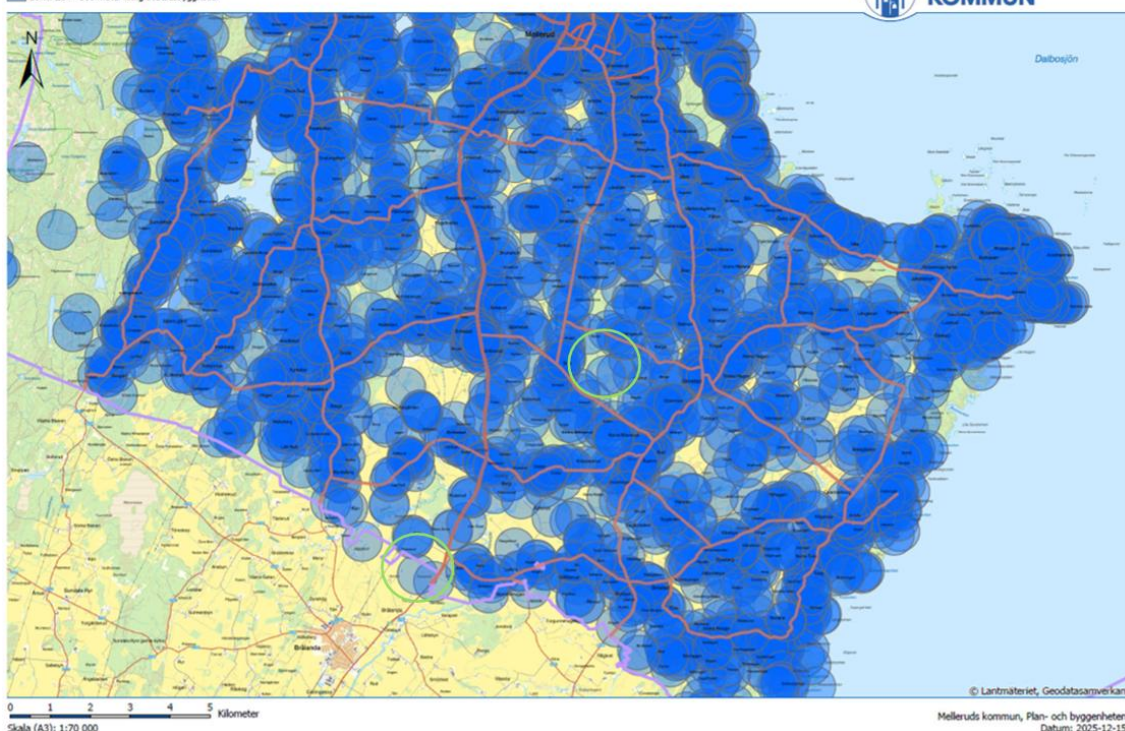


Projektets utgångspunkt har varit att identifiera en lokalisering som ligger centralt inom upptagningsområdet för gödsel, då effektiv logistik är avgörande för projektets ekonomiska bärkraft. "Gödselcentrum" bedöms vara någonstans mellan Brålanda och Grinstad. Till vänster syns upptagningsområdet markerat med grönt. Den lokaliseringsutredning som gjorts har företaget tagit fram, delvis tillsammans med Melleruds kommun.

I första hand har möjliga lokaliseringar valts utifrån avstånd till bostäder. På grund av att det är så få platser som uppfyller detta kriterium har både jordbruksmark och skogsmark ingått i utredningen. På kartbilden nedan visas de två alternativ som senare i lokaliseringsutredningen visat på bäst förutsättningar för en etablering.

KARTA

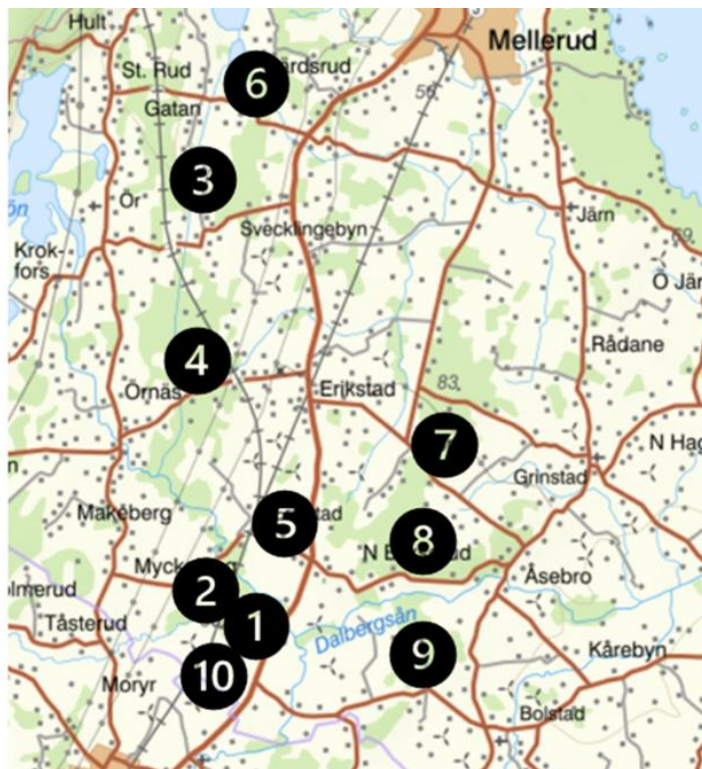
Buffertzon - 500 meter kring bostadsbyggnader



Utöver avståndskriteriet har fler parametrar beaktats senare i lokaliseringsutredningen, såsom möjligheten att undvika bruk av värdefull åkermark, lämpliga byggförutsättningar, vindriktning i förhållande till bebyggelse, naturvärden samt platsens visuella påverkan. Sammanlagt har tio olika platser undersökts.

Undersökta platser

Nr	Plats
1	St Åmot
2	Lerhult
3	Örs vindkraftverk
4	Råskogen
5	Berga kullar
6	Örs Prästgård
7	Rosenlund
8	Kräppersrud
9	Lefors
10	Torp



Åtta av tio undersökta platser har blivit avskrivna på grund av geotekniska osäkerheter, logistiska brister och närhet till grannar, ofta genom en kombination av dessa. De två

bästa platserna är nr 7 – Rosenlund och nr 10 – Brålanda-Torp. Förstahandsvalet är Rosenlund i Melleruds kommun med god logistik och på skogsmark. Andrahandsvalet är Brålanda-Torp som har än bättre logistik, men som ligger på jordbruksmark.

Nr	Plats	Kommentar	Bedömning
1	St Åmot	Skogsmark, ej berg. Mkt bra logistik, extrema merkostnader för att säkra skredrisk samt utfart till E45. Alternativ utfartsväg ej möjlig.	Avskriven pga höga merkostnader och skredrisk.
2	Lerhult	Åkermark intill gården Lerhult. Skredriskområde intill Krokån. Sämre logistik än Åmot.	Avskriven pga åkermark och skredrisk
3	Örs-Mossebol vindkraftverk	Åkermark. Sämre logistik och sämre utfart till väg 45.	Avskriven pga åkermark och olämplig logistik.
4	Råskogen	Fastmark, bra plats att bygga på. Många boende nära utmed infartsväg från E45 (endast en infart). Anslutning till 45:an inte bra enligt Trafikverket. Logistikiskt sämre då det ligger i kanten av upptagningsområdet. Flera boende inom nära avstånd.	Avskriven pga olämplig logistik.
5	Berga kullar	Fastmark/åker. Förslag från lokal entreprenör. Många boende i närheten, forminne, exponerat läge med bra logistik. Strukturs pga närhet till kyrka, närboende och forminne.	Avskriven pga närhet till grannar och kyrka (landskapsbild).
6	Örs Prästgård	Fastmark i skog. Sämre logistik. Anslutning till 45:an ej lämplig enligt Trafikverket. Bra mark att bygga på men svårt med väg och utfart till 45:an. I utkanten av upptagningsområdet.	Avskriven pga närhet till grannar och olämplig logistik.
7	Rosenlund	Hurudskälgren berg, mkt sprängning. Mycket bra läge logistikiskt med flera infartsvägar som sprider ut transporter. Den aktuella tomten ligger inte i anslutning till allmän väg och är för infartsväg beroende av andra markägare. Anslutning från väg 2163 till 45:an i Erikstad är bra och rek. av Trafikverket. Vägen mellan E45 och Rosenlund är mycket dålig - kommun och kommunförbund upprättar Trafikverket för prioritering av denna	Förstahandsval - men villkorat av att vi får tillstånd att bygga infartsväg på annans mark samt får bekräftat att och när vägen mellan Erikstad och Åsebro ska removeas. Bra logistik/fordelning av transporter på flera olika vägar samt bra underlag (berg) och tillgång till makadam på plats.
8	Kräppersrud	Fastmark. Ligger bra i upptagningsområdet. Kurvig grusväg från 45:an, men bra anslutning. Många boende utmed infartsvägen. Bedöms mindre intressant pga vägvallet och närboende.	Avskriven pga olämplig logistik.
9	Lefors	Fastmark/åker. Bra läge, måttligt bra infartsväg med en del boende utmed den. Forminne. Bedöms mindre bra pga närhet till grannar i norr.	Avskriven pga närhet till grannar och olämplig logistik.
10	Torp	Mycket bra placering, effektivast logistik. Enkel mark att bygga på och få grannar. Enkel utfart till E45. Pumpavstånd till Brålanda. Att bygga på åkermark kan accepteras då det inte finns rimliga alternativ och ändamålet är av väsentlig betydelse, vilket en biogasanläggning får anses vara.	Andrahandsval pga att det är på åkermark. Platsen har bäst logistik samt enkel och bra byggtomt.

Sammanfattning av undersökta platser med information om förutsättningar och tillhörande bedömning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Brålanda, som antogs av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024, omfattar inte detta planområde. För området gäller i stället den kommunövergripande översiktsplanen.

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör ingen särskild markanvändning. I den sydöstra delen av planområdet finns för 2 500 kvadratmeter vägreservat för framtida omdragning av E45, se kartbild under rubriken *Trafik*.

Så länge detta beaktas bedöms den önskade utvecklingen inom planområdet vara i enlighet med gällande översiktsplan och det bedöms lämpligt att ta fram en detaljplan.

Planprogram

Det finns inga gällande planprogram för aktuellt område.

Gällande detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan för aktuellt område.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 (godkänd av kommunfullmäktige 15 april 2009) redovisar inget särskilt utpekad grönområde inom planområdet.

Naturvårdsstrategi

I Naturvårdsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 17 maj 2023, med tillhörande underlag redovisar inget redan inventerat naturvärde inom planområdet. I närområdet

(inom 1000 meter) finns ett antal rödlistade arter observerade i Artportalen och Frändeforsån återfinns på cirka 800 meters avstånd. Avseende jordbruksmark anges att gällande lagstiftning (miljöbalken) ska följas.

Riktlinje för hållbar hushållning med jordbruksmark

I riktlinjer för hållbar hushållning med jordbruksmark, antagen av kommunfullmäktige 11 september 2024, ges ett stöd för hur brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken ska hanteras i planeringen.

I detta fall när ärendet berör brukningsvärd jordbruksmark och en etablering av biogasanläggning utgör ett väsentligt samhällsintresse behöver en avvägning mellan exploateringsintresset och jordbruksmarkens värde göras. För att en tänkt anläggning ska vara tillåtlig enligt miljöbalken krävs att en lokaliseringsutredning genomförs för att bedöma om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmarkens värde

Det finns inga inventerade naturvärden inom planområdet, men att jordbruksmark tas i anspråk är ofta en irreversibel process som innebär att ekosystemtjänster kopplade till jordbruksmarken försvinner. Främst är det den försörjande ekosystemtjänsten (livsmedelsproduktion) som försvagas och även naturlig infiltration och vattenhållning och biologisk mångfald. Planområdet hyser inga sociala värden då den inte används av människor.

Exploaterings värde

Etableringen är ett tydligt samhällsintresse och utifrån riktlinjerna kategoriseras den främst som strategiskt viktig infrastruktur – eftersom det är en energianläggning som möjliggör förnybart drivmedel (biogas) samtidigt som den ökar självförsörjning och beredskap med lokal biogödsel. Eftersom anläggningen kommer återfinnas nära råvarorna (stallgödsel, skörderester, matavfall) och återför växtnäringen som biogödsel till åkermarken bidrar den dessutom till strategisk landsbygdsutveckling genom att stärka lantbrukets ekonomi och påskynda lokala kretslopps lösningar.

Anläggningen ger visserligen vissa jobb i drift och service, men eftersom sysselsättnings effekten är begränsad är tillskott av arbetsplatser ett sekundärt argument, snarare än bärande.

Avvägning

Vid en avvägning mellan biogasanläggningen som utgör ett väsentligt samhällsintresse och den brukningsvärda jordbruksmarkens värden bedöms etableringen väga tyngre än att bevara jordbruksmarken på platsen.

Lokaliseringsutredning jordbruksmark

Lokaliseringsutredningen refereras i sin helhet under *Planområdets läge/Lokaliseringsutredning*. Utifrån genomförd lokaliseringsutredning finns det två möjliga etableringar av anläggningen, den andra på skogsmark i Melleruds kommun. Detta är således förstahandsvalet, men om förutsättningar saknas för att genomföra etableringen där blir Brålanda-Torp förstahandsval. Utifrån syftet med ansökan att ha Brålanda-Torp som beredskap bedöms det lämpligt att ge positivt planbesked utifrån frågan om jordbruksmark, men att det är viktigt att i ett eventuellt fortsatt planarbete djupare utreda planområdets

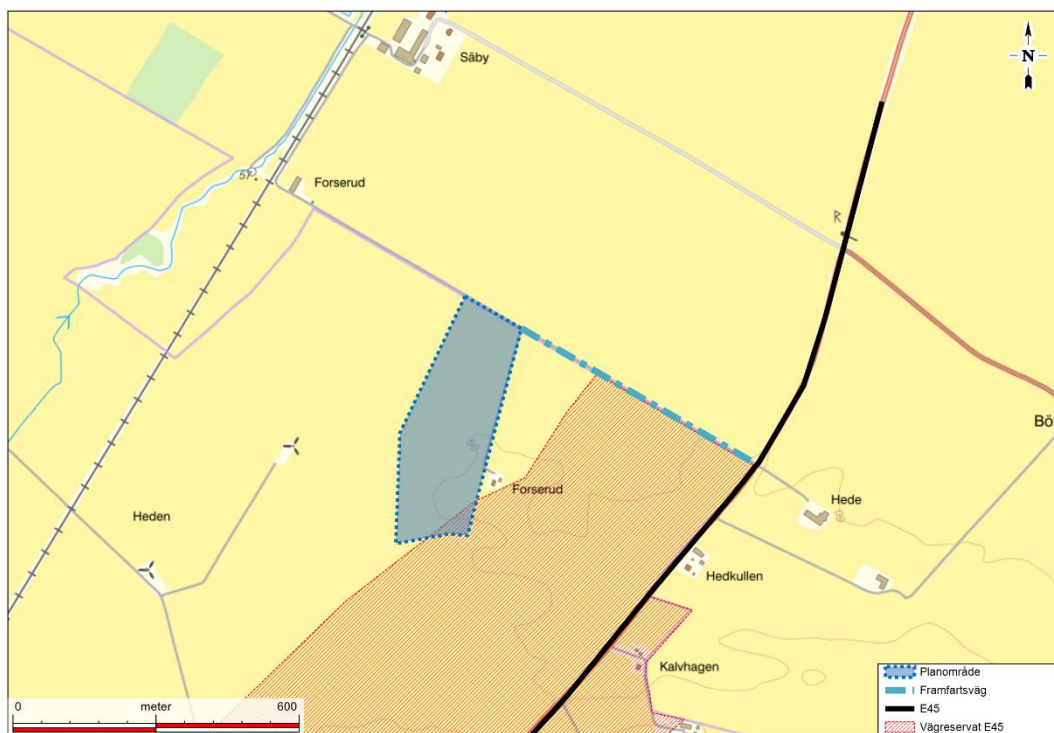
utbredning med hänsyn till arrondering och ge förslag på kompensationsåtgärder om det är så att förstahandsvalet inte längre blir aktuellt.

Trafik

Sträckan på E45 mellan Frändefors och Mellerud är ett av de mest olycksdrabbade vägavsnitten i regionen. Under de senaste åren har ett stort antal trafikolyckor inträffat, varav flera med dödlig utgång. Vägens nuvarande utformning präglas av en äldre och kurvig sträckning med begränsad sikt, smala körfält och avsaknad av mitträcke. Olyckorna omfattar främst singelolyckor och upphinnandeolyckor, ofta i samband med vänstersvängar.

Verksamheten kommer uppskattningsvis generera cirka 8–9000 transportrörelser per år, vilket motsvarar cirka 35–40 per dag. Det är av stor vikt att trafiksäkerheten på E45 inte försämras av etableringen. Under planprocessen behöver en nära dialog föras med Trafikverket om nödvändiga åtgärder invid E45, exempelvis behovet av accelerations-/avfartsfält och spansk sväng.

Etableringen utgör inget hinder för en eventuell omdragning av E45 om anpassning av sydöstra hörnet av planområdet görs och etableringen bör även kunna ansluta till denna omdragning via parallellvägar.



Geoteknik

Enligt Statens geologiska undersöknings översiktliga jordartskarta består planområdet av glacial lera med inslag av urberg. En geoteknisk utredning kommer behövas under planprocessen för att klargöra förutsättningarna.

Fastighets-/ och kommunrättsliga frågor

Den förväntade framfartsvägen ligger på en outredd samfällighet i Melleruds kommun vars ena fastighetsgräns är kommungränsen. I ett planarbete behöver fastighetsrättsliga utredningar vidtas, däribland att reda ut samfälligheten och lägesbestämma kommungränsen.

Om Brålanda-Torp blir förstahandsval kommer sannolikt Melleruds kommun behöva avge ett positivt planbesked för framfartsvägen och anslutningen till E45. Dessa planprocesser behöver gå hand i hand.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekats ut som områden av riksintresse.

Planområdet ligger inom utpekade riksintressen för totalförsvarets militära del, Såtenäs flottflygplats, stoppområde för höga objekt. Inom stoppområdet kan inte objekt högre än 20 meter (totalhöjd) utanför sammanhållen bebyggelse tillåtas, eftersom de då definieras som höga objekt. Planområdet ligger även inom utpekade riksintressen för Försvarsmaktens influensområde för lufttrum, Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottflygplats, där samråd krävs för uppförande av höga objekt. Detta behöver beaktas och samspelas för anläggningens höga skorstenar.

Järnvägen Norge-/Vänerbanan ligger cirka 500 meter från planområdet och är av riksintresse för kommunikation. Planområdet bedöms inte påverka riksintresset negativt.

E45 ligger cirka 500 meter från planområdet och är av riksintresse för kommunikation. Verksamheten kommer sannolikt generera cirka 8–9000 transportrörelser per år, vilket motsvarar cirka 35–40 per dag. Kapacitetsmässigt klarar E45 detta, men trafiksäkerheten vid utfart och vänstersväng måste utredas vidare under planprocessen. Om detta beaktas bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Strandskydd

Inget strandskydd finns inom eller i närheten av aktuellt planområde.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Fornlämningar

Kontakt har förts med länsstyrelsen angående befintliga och eventuellt outredda fornlämningar.

Inom cirka 200 meter söder om planområdet finns lämningen L1966:2289, klassad som övrig kulturhistorisk lämning ("Plats med tradition"). Den saknar fysisk lämning och omfattas inte av tillståndsplikt enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Länsstyrelsen bedömer att lämningen inte medför hinder eller särskild hänsyn i det aktuella planärendet.

Cirka 300 meter sydost om planområdet finns lämningen L1966:2857, en fyndplats för stenålderssten. Även denna är klassad som övrig kulturhistorisk lämning och föranleder ingen påverkan eller hänsyn i ärendet.

Länsstyrelsen bedömer att sannolikheten för okända fornlämningar inom planområdet är låg och de kommer inte att ställa krav på arkeologisk utredning i samband med framtagande av detaljplan.

Bedömning

Förvaltningen bedömer utifrån platsens förutsättningar, kända förhållanden och verksamhetsbeskrivningen att det är lämpligt att pröva en detaljplan för biogasanläggning på platsen. Däremot behöver under planprocessen bland annat frågor om lukt, fastighetsrätt, vatten-/ och elförsörjning, trafiklösningar samt kompensationslösningar för jordbruket utredas vidare. Även inlösen av Brålanda-Torp 1:22 behöver genomföras.

Utredningar som kan tänkas behövas är en geoteknisk utredning, fastighetsutredning, luktspridningsmodell, trafikutredning och eventuella utredningar kopplade till Servesomärkningen. Stadsarkitekt behöver involveras avseende påverkan på landskapsbild.

Freddie Carlson
Planhandläggare
Plan och bygglov



2026-01-13

Diarienummer

PLAN.2025.8

Handläggare

Fredrik Tigerschiöld

fredrik.tigerschiold@vanersborg.se

Mottagare

Byggnadsnämnd/KF

Ändring av detaljplan för kv Klöverm m m - Vänersborgs kommun

Förslag till beslut

- 1) Byggnadsnämnden meddelar positivt planbesked för att upprätta Ändring av detaljplan för kv Klöverm m m i Vänersborg. Beslutet fattas med stöd av 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900).
- 2) Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan för kv Klöverm m m.
- 3) Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna ett avtal om planläggning med sökanden innan planarbete påbörjas.
- 4) Planbeskedet upphör att gälla om inte avtal om planläggning har tecknats inom 6 månader.

Byggnadsnämnden bedömer, i samråd med sökande, att detaljplanen kan delas upp i två processer för att möjliggöra två etapper. Första etappen (ändring av detaljplan) kan påbörjas våren 2026 och antas hösten 2027. Andra etappen (ny detaljplan) kan påbörjas våren 2027 och antas hösten 2028.

Avgiften för planbeskedet är 13 535 kr enligt kommunens taxa.

Sammanfattning av ärendet

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 24 september 2025 mottagit en ansökan om planbesked för fastigheten Klöverm 7 i Vänersborg. Syftet med planansökan är att möjliggöra utökad byggrätt, fler användningsmöjligheter och att öppna upp två nya stråk för rörelse genom fastigheten. Förvaltningen föreslår att positivt planbesked lämnas.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Beslutsunderlag

Underlag inför planbesked, 2026-01-08

Ansökan om planbesked, 2025-09-24

Sändlista

Sökande



UNDERLAG INFÖR PLANBESKED GÄLLANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV **KLÖVERN 7**



Kartan visar Klöver 7, som är den fastighet som omfattas av ansökan.

Ansökan och dess syfte

Miljö- och byggnadsförvaltningen har den 24 september 2025 mottagit en ansökan om planbesked rörande Klöver 7 i Vänersborg.

Sökanden är Kåpan Fastigheter Vänersborg 1 AB.

Sökanden har delat in det tänkta planområdet i olika delområden. Delområdenas tänkta utveckling framgår i detalj ur ansökan med en karta. Kortfattat är ambitionen att förädla fastigheten med utökad byggrätt både i plan och höjd, fler användningsmöjligheter och att öppna upp två nya stråk för rörelse genom fastigheten. Avsikten är att kunna utveckla fastigheten med större kontor och att införa bostäder i vissa delar för att öka utnyttjandet av befintliga byggnader.

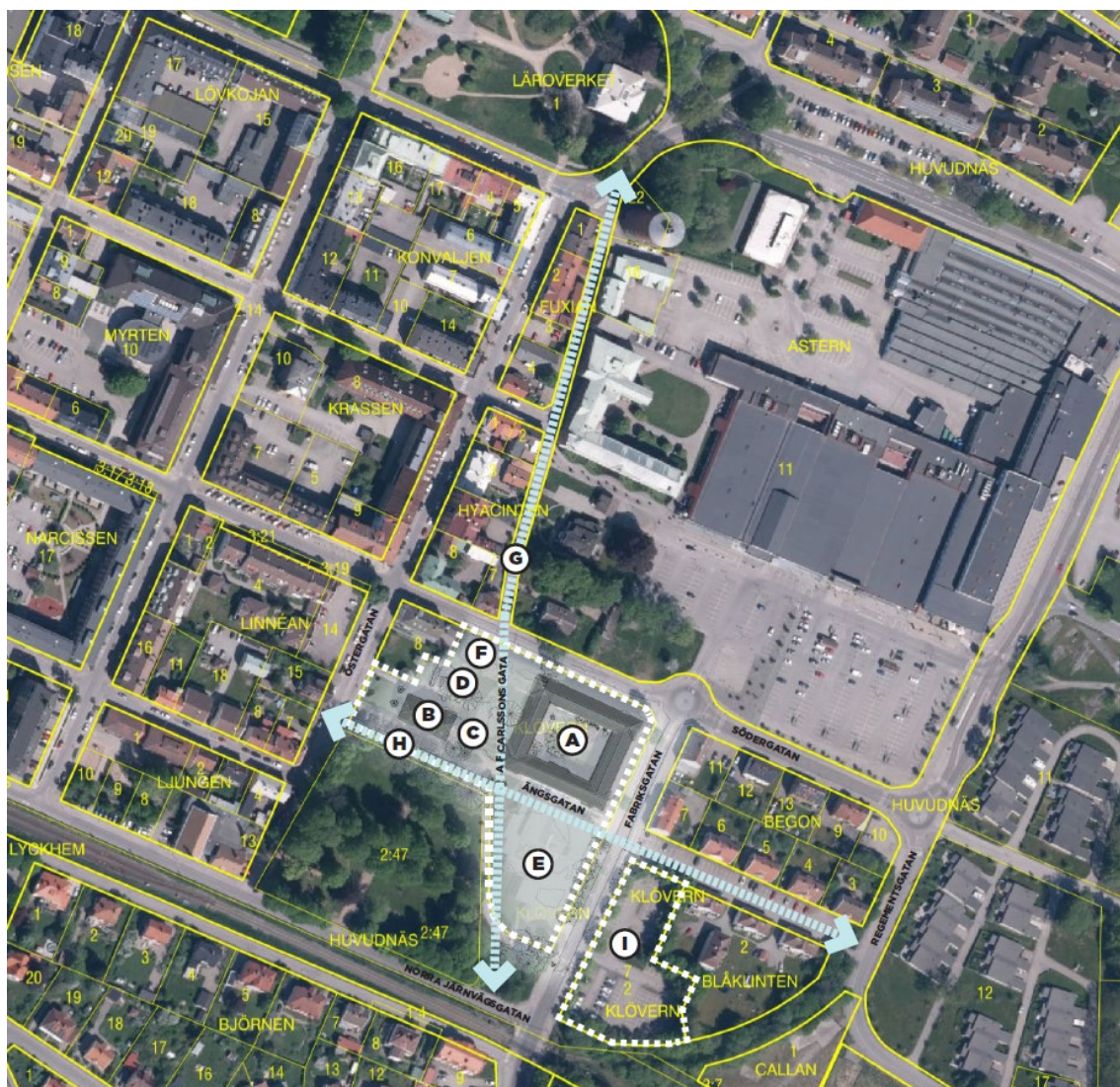
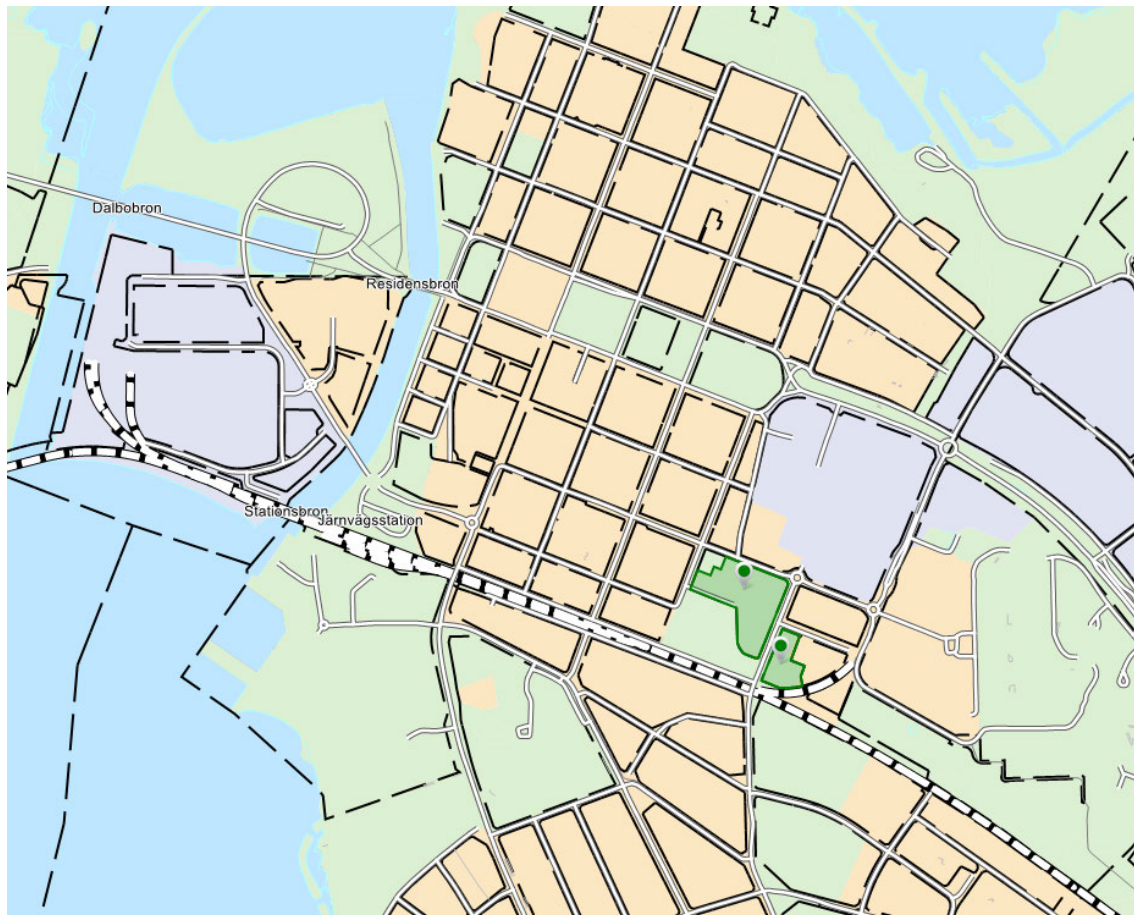


Illustration från ansökan som visar platsens olika delområden och tänkta stråk som förstärks genom planen över en satellitbild.

Planområdets läge

Planområdet ligger mellan Östergatan och Fabriksgatan, direkt norr om Östra Kyrkogården i Vänersborg. I norr gränsar området till kvarteret Astern.

Planområdets areal är cirka 16 000 m² och omfattar hela Klöver 7.



Planområdets läge (grön markering) i förhållande till Vänersborgs tätort.

Nuvarande förutsättningar

Fastigheten består idag av fyra olika byggrätter, som delas upp av markreservat och allmän gata enligt figuren nedan. Platsen är bebyggd med kontorsbyggnader och en parkeringsplats. Upplevelsen av området karaktäriseras av grönska och vacker kulturmiljö, med Östra Kyrkogårdens stora träd, trädgården inom Klöver 7 och landstingets gamla kanslihus som utmärkande element. Även den stora "Borgen" – nuvarande Regionens

Hus ligger inom de nordöstra delarna av Klöver 7, och markerar den östra änden av Vänersborgs rutnätsstad.



Bilden visar den stora bruna tegelbyggnaden, nuvarande Regionens Hus, inom de nordöstra delarna av Klöver 7. Bild från fastighetsägaren.



Bilden visar den lägre byggnadsdelen inom fastighetens södra del. Byggnaden är en del av nuvarande Regionens Hus. Bild från fastighetsägaren.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1), skyddsvärd bebyggelsemiljö (K3), område för utveckling av befintligt stationssamhälle och delvis inom utredningsområde för buller (S3).

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 centrum och att det ligger inom område för kulturhänsyn.

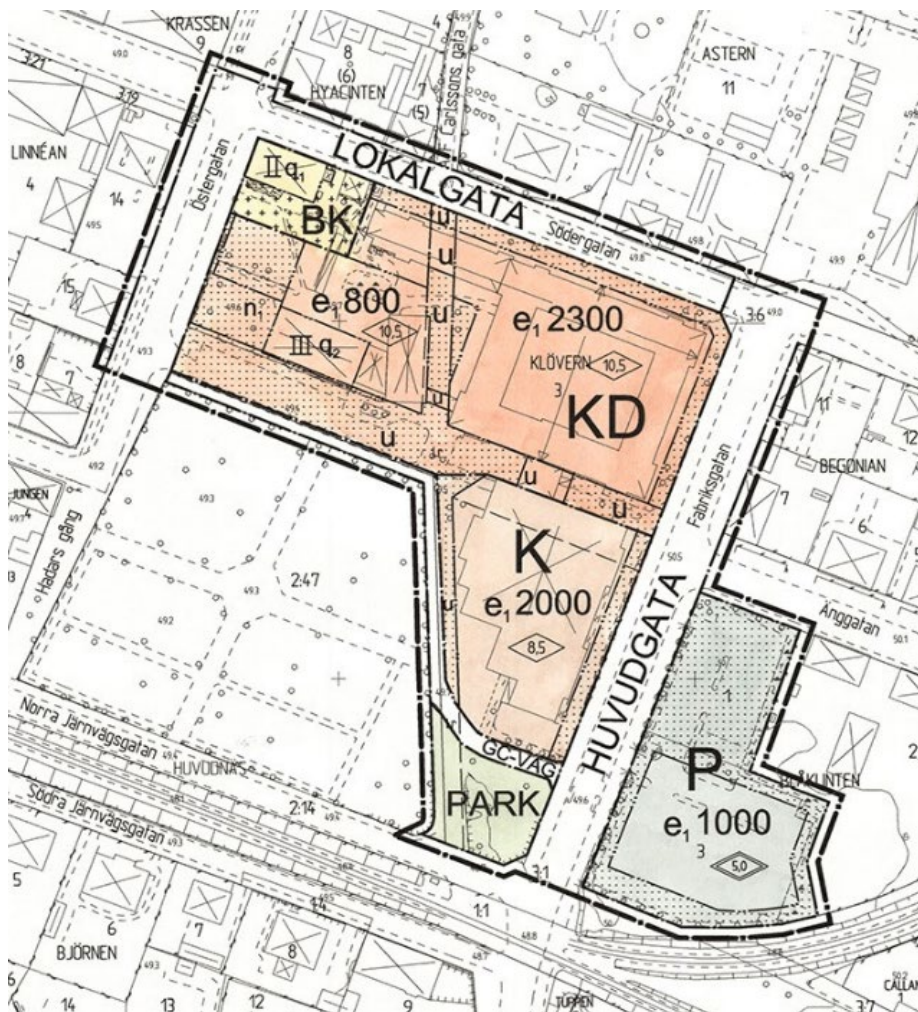
Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan.

Planprogram

Det finns inga gällande planprogram för aktuellt område.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan nr 428 från 2002. Huvuddelen av aktuellt planområde är planlagt för Kontor, Vård och Parkering. Den nuvarande planen (från 2002) har som syfte att medge kontor och vård i regionens hus, samt bostad och kontor specifikt i det gula huset vid korsningen Östergatan/Södergatan. Parkeringsytan är uttryckligen avsedd för parkering.



Utdrag från gällande detaljplan som visar de nuvarande byggrätternas indelning i fyra delområden.

Grönplan

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

Planområdet ligger i anslutning till Östra Kyrkogården som är ett starkt grönt inslag i staden med sina uppväxta lövträd. Inom planområdet finns gröna ytor samt träd som är inventerade och skyddade i detaljplan. En stor allé kantar planområdet sydvästra gräns, där särskild hänsyn behöver visas. Även nordöstra delarna av planområdet är kantade av uppväxta lövträd, som är viktiga för stadsrummet.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse. Området ligger inom riksintresse för kultur- miljö- och naturvård.

Den större, bruna tegelbyggnaden i planområdets nordöstra delar bedöms kunna ha koppling till riksintresset för kulturmiljö, men det behöver utvärderas vidare i planprocessen. Hur och om rivningsarbetet enligt ansökan påverkar riksintresset är en fråga att

utreda i planarbetet. Den äldre, gula byggnaden längs Änggatan, som varit ett kanslihus för Landstinget, har koppling till Vänersborg som regionhuvudstad och kan vara en del av riksintressets kärnvärden utifrån det. I det nordvästra hörnet av kvarteret, i anslutning till tänkt planområde, ligger ett småskaligt trähus som därigenom också är kopplat till riksintressets kärnvärden. Med hänsyn till att ansökan omfattar en önskan om utökad byggrätt är bedömningen att en utökad höjd på byggnader eller större byggnadsarea behöver betraktas i relation till riksintresset och kulturmiljön. Planarbetet och utvecklingen behöver ta hänsyn till värdena. Det bedöms krävas en fördjupad analys av påverkan på riksintresset för kulturmiljö.



Bilden visar "Kanslihuset" i planområdets västra del. Byggnaden har koppling till Vänersborg som regionhuvudstad och kan vara en del av riksintressets kärnvärden utifrån det. Bild från fastighetsägaren.

Planområdet ligger inom utpekad 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 utpekad riksintresse för Försvarsmaktens influensområde för luftrum, Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottiljflygplats, där samråd krävs för uppförande av höga objekt.

Järnvägen Älvsborgsbanan angränsar till planområdet och är riksintresse för kommunikation. Det är ett betydelsefullt kommunikationsstråk som kopplar samman olika delar av Sverige och är ett strategiskt transportnät för både person- och godstrafik. Järnvägen transporterar farligt gods. Avstånd på 30 meter byggnadsfritt gäller oftast. Parkeringen ligger nära, men kontorshuset ligger längre bort (cirka 50 m). Det kan behövas planbestämmelser om ventilation och utrymning.

Stadsbild och -struktur

Planområdet ligger i gränssnittet mellan den historiska kvartersstaden med sin rutnätsstruktur och stadsdelarna Niklasberg och Lyckhem. I dessa stadsdelar dominerar ett ”friare” gatunät samt en mindre tät bebyggelse med villor, små flerbostadshus och solitära institutionsbyggnader på parkliknande fastigheter. Sett söderifrån ligger planområdet i fonden på Torpavägen som är en av infarterna till innerstaden. En ny bebyggelse på fastigheten Klöver 7 kan som ett mindre lokalt landmärke markera platsen som en ”port”. Høyden dock behöver samtidigt förhålla sig till den befintliga bebyggelsens relativt låga skala på två till tre våningar. Med rätt placering och gestaltning kan solitära byggnadsdelar på upp till 5 eller 6 våningar vara tänkbara. Men detta behöver prövas med 3D-visualisering och skuggstudier.

Avseende flödesstrukturen skulle en återetablering av A F Carlssons gata och Ängsgatan göra kvarteret mer tillgängligt. Generellt ökar fler stråk en stads strukturella ”närlighet”, det vill säga en mindre segregerad och mer gång- och cykelvänlig struktur. Att leda bort gång- och cykeltrafiken från Södergatan skulle konkret kunna förbättra kopplingen mellan Torpavägen och centrum via Sundsgatan samt Kulturaxeln. Även den önskade utvecklingen av Skofabrikens bebyggelse längs med A F Carlssons gata skulle förmodligen gynnas av de föreslagna nya stråken och ett attraktivare kvarter på Klöver 7. Troligen räcker det med att öppna upp dessa stråk för gång- och cykeltrafiken, möjligen även för bilparkering och angöring. En mindre trafikutredning kan i så fall behövas.

Förslagen möjliggör även för mindre platsbildningar som i övrigt kan upplevas saknas i rutnätsstaden mycket rigida gatunät. Mindre mötesplatser med sitt- och lekmöjligheter tillför höga sociala värden. Platsernas läge och storlek skulle i så fall behöva säkerställas med ytor på kvartersmark som inte får bebyggas.

Geoteknik

Planområdet är bebyggt sedan tidigare. Marken är plan och ligger långt från vatten. Eftersom byggnadshöjder kan komma att ändras, vilket påverkar lasterna på marken, kommer en geoteknisk utredning sannolikt att krävas. Det kan i så fall finnas äldre utredningar att använda.

Dagvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Om planområdets hårdgörande-grad ändras till betydande grad behöver det påvisas att den tillkommande dagvattenvolymen får utrymme att fördröjas på lämplig plats.

Parkering

Parkeringsytan i sydöst omfattas i ansökan av önskemål kring utveckling av byggrätten till fler användningar. Marken kan dock behövas för att lösa fastighetens egna parkeringsbehov, vilket är en fråga som får hanteras i planarbetet. Ytan kräver även utredning av markmiljö och bedömning med avseende på närhet till led för transport av farligt gods. Denna del av ansökan ökar därför utredningsbehovet i planeringsarbetet. Befintlig parkeringsyta innehåller en byggrätt för ett parkeringshus med fem meters totalhöjd.

Genom ett planarbete med ny detaljplan kan möjligheten till fler användningstyper undersökas, förutsatt att ovanstående frågor utreds. Ändring av detaljplan är inte möjligt

inom denna del av planområdet eftersom annan användning än Parkering skulle strida mot syftet i underliggande plan.

Nya trafikanslutningar

Ansökan innehåller en tanke om att skapa en ny trafikanslutning mot Fabriksgatan. Nya anslutningar behöver ta hänsyn till framkomlighet och anslutningstäthet på Fabriksgatan. Frågan får prövas i planprocessen.

Sökande önskar även att öppna upp den större tegelbyggnaden vid förlängningen av A F Carlssons gata. En preliminär bedömning är att påverkan på riksintresse och kulturmiljö måste bedömas, men att förslaget verkar positivt för rörelsemönstren i staden. En möjlig lösning är att säkerställa passagen inom kvartersmark, men frågan får utredas i planprocessen.

Övriga utredningsbehov

Miljöteknisk markundersökning kan behövas för de delar som avses användas som bostäder, för parkeringsytan i sydöstra delen av planområdet eller om större markarbeten avses genomföras.

Bullerutredning behövs för de delar som avses användas som bostäder.

Riskutredning farligt gods kan behövas för de delar som omfattas av ny detaljplan (områden för bostäder och parkeringsytan i sydöst).

Landskapsanalys, visualisering och sol-/skuggstudie kan krävas beroende på hur höga byggnadshöjder som prövas.

Förfarande

Planarbetet bedöms huvudsakligen kunna hanteras genom ändring av detaljplan (ÄDP). Dock är Bostadsanvändningen för kanslihuset och Kontors-/Centrumanvändningen för parkeringsytan i strid med syftet för underliggande plan, vilket innebär att ÄDP inte är tillämpligt för dessa delar. Genom att dela upp planarbetet i två parallella processer kan området etappindelas utifrån behov och möjligheter. Arbetssättet har förankrats med sökande. För de delar av ansökan som är i strid med syftet i underliggande detaljplan är det möjligt att planlägga med ny detaljplan i en parallell process. Utan att utesluta andra processalternativ innebär planbeskedet således möjlighet till ett inledande av två parallella processer: en ÄDP och en ny detaljplan.

De två processerna kan med fördel utnyttja samma utredningsmaterial där så är möjligt, för att undvika dubbelarbete.

För att tillgodose digital tillgänglighet föreslås hela de gällande delarna av underliggande detaljplan att inkluderas i det fortsatta arbetet, även om de inte avses ändras. Att göra detta inom ÄDP-processen innebär inget utredningsbehov där ändring inte sker.

Bedömning

Ansökan innehåller goda kvalitéer och bedöms leda till en positiv inriktning för stadens utveckling. Utvecklingen bedöms leda till en förädling av ett befintligt kvarter och förbättrade flöden i anslutning till strategiska stråk i staden.

Bedömningarna i aktuellt underlag inför planbesked grundar sig i en förvaltningsövergripande process.

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att inleda planläggning av området.

Fredrik Tigerschiöld
Planarkitekt
Plan och bygglov



Vänersborgs kommun

Vänersborgs kommun

462 85 Vänersborg

0521-72 10 00, kommun@vanersborg.se

Begäran om planbesked

* = Obligatorisk uppgift

Fastighet

Fastighetsbeteckning*

Klövern 7

Fastighetens adress*

Fabriksgatan 2, 462 34 Vänersborg

Ansökan avser*

- ☒ Ändring av befintlig detaljplan
☐ Upphävande av detaljplan
☐ Upprättande av ny detaljplan

Byggnad*

- ☐ Enbostadshus
☐ Rad-, par-, kedjehus
☐ Tvåbostadshus
☒ Flerbostadshus
☐ Fritidshus med en eller två bostäder
☐ Komplementbyggnad (uthus, garage, förråd och dylikt)
☐ Industri- eller lagerbyggnad
☐ Studentbostadshus
☐ Hus för äldre eller personer med funktionsnedsättning
☒ Annan byggnad eller anläggning, ange typ ... prel. B, D, K, S och delvis C

Antal berörda lägenheter: ca. 15-50

Därav specialbostäder:

Upplåtelseform för lägenheter

- ☐ Hyresrätt
☐ Bostadsrätt
☐ Äganderätt

Beskrivning och motivering av projektet*

Se bilaga "Kåpan Fastigheter ansökan om planbesked Kv Klövern"

Sökande

Företagsnamn eller personnamn*

Kåpan Fastigheter Vänersborg 1 AB

Organisations- eller personnummer*

559105-7764

Telefon (även riktnummer)*

070-341 53 19

Utdelningsadress*

Barnhusgatan 3

Kontaktperson (om sökanden är ett företag)

Förnamn*

Katarina

Telefon (även riktnummer)

Postnummer*

111 23

Postort*

Stockholm

E-postadress

kontakt@kapanfastigheter.se

Företagets projektnummer

12101-002

Efternamn*

Kvant Suber

E-postadress

katarina.kvant.suber@kapanfastigheter.se



Vänerns kommun

Fastighetsägare, tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)*

Faktureringsadress (om annan än sökandens)*

Kåpan Fastigheter i Vänerns borg AB, ref: 12101-002,
c/o Fastighetssnabben AB. Box 1449. 801 39 Gävle.

Bilagor

- | | | | |
|---|--|---|---|
| ☒ Situationsplan eller karta över området (obligatoriskt) | ☐ Geoteknisk undersökning (översiktlig) | ☐ VA-lösning | ☐ Trafiklösning |
| ☐ Översiktlig miljöbedömning | ☐ Energi- och hushållning | ☐ Tillgänglighet | ☐ Hälsa och säkerhet |
| ☐ Avfall | ☐ Exploateringsgrad/BTA | ☐ Modell, fotomontage eller liknande | |
| ☐ Riskanalys | ☐ Upphävande av strandskydd | ☐ Hustyper | |

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa.

Underskrifter

Sökandens underskrift*

Namnförtydligande*

Albert Olofsson

Fastighetsägarens underskrift (om annan än sökanden)*

Namnförtydligande*

Information

PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggning enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Denna bilaga utgör underlag för önskat besked om planarbete med syftet att möjliggöra en utveckling inom kvarteret Klöver genom förändrad markanvändning och en utökad byggrätt med förbättrad stadsstruktur som konsekvens. Följande punkter förtydligar de övergripande aspekter som ett planarbete önskas omfatta.

A. Utökad byggrätt och breddad användning för befintliga förvaltningsbyggnader i mörkbrunt tegel (uppförda under 1970- och 80-talet), idag upplåtna till Regionens hus. En förändrad plan behövs för att möjliggöra utveckling och vidareutnyttjande av byggnaden. En vidareutveckling av byggnaden ger möjlighet att öppna upp den mot omgivande gator.



B. Ändrad användning för den ljusgula putsade ursprungliga förvaltningsbyggnaden, så att detaljplanen även medger bostadsfunktion eller annan ändamålsenlig användning.



C. Nuvarande detaljplan begränsar inte en eventuell rivning av den tvärställda förvaltningsbyggnaden i vitt tegel. En sådan rivning skulle dock kunna hanteras inom ramen för en konsekvensbedömning i planarbetet.



D. Planarbetet bör utreda möjligheten att komplettera kvarteret med ytterligare bebyggelse, exempelvis i form av bostäder.

E. Planarbetet önskas utreda förutsättningarna för att utöka byggrätten med kontorsändamål och centrumanvändning inom det område där den låga paviljongen är belägen idag.



F. Planarbetet önskas belysa de positiva konsekvenser som en eventuell rivning av delar av befintlig förvaltningsbebyggelse kan medföra, som idag utgör en tråkig och sluten barriär längs Södergatan.



G. En del av planarbetet önskas pröva möjligheten och nyttan av att återetablera AF Carlssons gata som en obruten tvärgata i stadsgatunätet.



H. Det önskas även utredas vilka positiva effekter som kan uppnås genom att återetablera Änggatan som en fungerande parallellgata, utan den fysiska barriär som Regionens hus utgör i dagsläget.



I. Planarbetet önskas även omfatta en utredning av möjligheten att komplettera den del av fastigheten Klöver som är belägen väster om Fabriksgatan med ytterligare bebyggelse, i form av bostäder, kontor eller en kombination av dessa, med eller utan inslag av centrumanvändning.



Vi hoppas att detta önskade planarbetet ska kunna bidra till den inriktning som Vänersborgs kommuns översiktsplan pekar ut. Genom förtätning inom redan bebyggda områden ser vi en möjlighet att stödja en hållbar stadsutveckling där befintlig infrastruktur och bebyggelsestruktur används på bästa sätt.

Vår förhoppning är också att återetableringen av AF Carlssons gata och Änggatan kan stärka stadens struktur och öka tillgängligheten, i linje med översiktsplanens ambition att förbättra kopplingarna i centrala Vänersborg.



2026-01-12

Diarienummer
PLAN.2026.1

Handläggare

Eddie Sandin
eddie.sandin@vanersborg.se

Mottagare

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Norra skolan - Uppdrag från kommunfullmäktige

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden noterar informationen

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har gett Byggnadsnämnden i uppdrag att, om möjligt, ta fram en detaljplan som ska tillåta bostad, handel och kontor på platsen där Norra Skolan ligger.

Förvaltningen avser återkomma till nämnden 3 mars med en inledande bedömning om uppdragets genomförbarhet, tidplan och bedömd kostnad för uppdraget.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Underlag

Beslut angående Norra Skolan från KF



§ 187

Beslut angående Norra skolan

KS 2023/289

Beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar notera informationen och att uppdraget till samhällsbyggnadsnämnden givet 15 maj 2024 §80 är avslutat.
2. Kommunfullmäktige ger 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 i syfte att förbereda en försäljning av fastigheten.
3. Finansiering av detaljplaneändringen sker via kommunstyrelsen förfogandeanslag. Byggnadsnämnden ges i uppdrag att rapportera en inledande bedömning om uppdragets genomförbarhet, tidplan och bedömd kostnad till kommunstyrelsen innan planprocessen startar.

Reservationer, protokollsanteckningar, jäv

Cecilia Prins (L), Henrik Harlitz (M), Lena Eckerbom Wendel (M), Robin Danielsson (M), Henrik Josten (M), Dan Åberg (M), Tor Wendel (M), Kristina Edvinsson (M) och Robin Skenhede (M) reserverade sig till förmån för Henrik Harlitz (M) yrkande.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har efter uppdrag från Kommunfullmäktige utrett möjligheten att använda Norra skolan för förskola, musik- och kulturskola samt daglig verksamhet. Rapporten visar på både möjligheter och utmaningar med att placera de olika verksamheterna i byggnaderna. Utredningen visar att ombyggnadskostnaderna varierar mellan 47 och 104 miljoner kronor beroende på verksamhet och yta. 2025-06-12 §88 beslutar Samhällsbyggnadsnämnden föreslå kommunfullmäktige notera informationen.

I remissvar från socialnämnden, barn- och utbildningsnämnden samt kultur- och fritidsnämnden framgår att kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiva till en flytt av musik- och kulturskolan till lokalerna men samtliga nämnder ser ekonomiska utmaningar med att förhyra lokalerna inom befintlig budgetram då alternativet innebär ökade hyreskostnader.

Mot bakgrund av de ofinansierade tillkommande hyreskostnaderna samt en redan hög planerad investeringsnivå för åren 2026–2028 och efter dialog med kommunstyrelsens presidium föreslås att detaljplanerna ändras från allmänt ändamål till att i stället möjliggöra bostäder, handel och kontor på fastigheten. Ändringen bedöms underlätta en försäljning av fastigheten. Planarbetet finansieras via kommunstyrelsens förfogandeanslag.

Utdragsbestyrkande



Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens beslut 2025-11-05 § 208
- Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2025-10-20 § 149
- Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-09-23
- Beslut om utredning av Norra Skolans lokaler
- Beslut från flera förvaltningar avseende utredning om Norra Skolans lokaler
- Yttrande angående remiss av Utredning verksamhetsanpassning Norra skolan
- Kommunfullmäktiges beslut 2024-05-15 § 80

Kommunfullmäktiges behandling under sammanträdet

Förslag till beslut på sammanträdet

Henrik Harlitz (M) yrkade bifall till kommunstyrelsens beslut med ändring av punkten 2 enligt nedan

2. Kommunfullmäktige ger byggnadsnämnden i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att tillåta ändamålen bostad, handel och kontor utöver nuvarande allmänna ändamål för Norra skolan i syfte att förbereda en försäljning av fastigheten.

I yrkandet instämde Anders Strand (M), Tor Wendel (M) och Cecilia Prins (L). Benny Augustsson (S) yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag. I yrkandet instämde Dan Nyberg (S), Stefan Kärving (V) och Ann-Marie Jonasson (S).

Beslutsgång

Ordföranden redovisade att det fanns två förslag till beslut, nämligen kommunstyrelsens förslag till beslut och Henrik Harlitz (M) yrkande.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att kommunfullmäktige beslutat enligt kommunstyrelsens förslag till beslut.

Omröstning begärdes.

Ordföranden föreslog följande omröstningsordning, som godkändes av kommunfullmäktige. Den som stödjer kommunstyrelsens förslag röstar ja, och den som stödjer Henrik Harlitz (M) yrkande röstar nej.

Omröstningsresultat

Med 31 ja-röster och 15 nej-röster hade kommunfullmäktige beslutat i enlighet med kommunstyrelsens förslag. Omröstningen redovisas i bilaga 14.

Utdragsbestyrkande



Sändlista

Lokalstrateg
Ekonomichef



Fastställd datum
2026-01-14

Diarienummer
BN.2024.2

Handläggare
Malin Gustafsson

Mottagare
Byggnadsnämnden

Anmälan av delegeringsbeslut - ordförandens delegation

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden noterar informationen.

Sammanfattning av ärendet

Beslut som fattas av ordförande i brådskande ärenden ska anmälas till nämnden. Detta framgår av 6 kap. 40 § kommunallagen.

Ordförandens delegation i brådskande ärenden				
Ärenderubrik	Fastighet	§-nr	Beslutsdatum	Ärende-nr
Förhandsbesked för anläggning av bil- och cykelparkering samt nybyggnad av skärmtak	PILEN 6	D B § 2476	2025-12-03	BYGG.2025.342



Fastställd datum
2026-01-14

Diarienummer
BN.2026.2

Handläggare
Eddie Sandin

Mottagare
Byggnadsnämnden

Återrapportering av synpunkter 2025

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom återrapporteringen av synpunkter för år 2025 och skickar återrapporteringen till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Synpunktshantering är ett av flera verktyg för att följa upp hur den enskilde upplever kommunens service och tjänster. Genom att systematisera kommunens hantering av synpunkter kan den enskildes upplevelser och erfarenheter skapa underlag som leder till bättre beslut rörande utveckling och effektivisering av kommunens verksamheter.

Under 2024 antog Kommunstyrelsen Riktlinjer för hantering av synpunkter, §167 2024-10-09. Syftet med dessa riktlinjer är att skapa en samsyn i hur vi hanterar synpunkter och systematisera återkoppling och uppföljning av inkomna synpunkter. I förslaget till Riktlinjer för hantering av synpunkter framgår att inkomna synpunkter årligen ska sammanställas och redovisas i rapportform till berörd nämnd och kommunstyrelsen.

Förvaltningen har tagit fram rutin för hantering av synpunkter som fastställdes i januari 2025. För Miljö- och byggnadsförvaltningen sker återrapportering per kalenderår utifrån vilka ärenden som inkommit under det föregående året.

Endast 2 synpunkter som berörs av återrapporteringen har inkommit och registrerats under 2025. Det rör sig om två förslag till förbättring. En handlar om förbättringar på hemsidan och den andra ett förslag om en uppvärmd bassäng med Vänervatten.

Återrapportering

Under oktober 2024 antog Kommunstyrelsen Riktlinjer för hantering av synpunkter. Därefter tog förvaltningen fram rutin för hantering av synpunkter, enligt riktlinjen. Denna rutin fastställdes i januari 2025.

Kommunen skapade en ny e-tjänst för synpunkter där medborgare kan lämna in synpunkter i form av beröm, förslag till förbättring, klagomål och ställa frågor. E-tjänsten lanserades vid under andra kvartalet 2024. Utöver detta kan medborgare även ringa eller skicka e-post till förvaltningen för att lämna sina synpunkter.

De flesta frågor som inkommer till Byggnadsnämnden är frågor som rör pågående ärenden alternativt upplysningar som leder till tillsynsärenden. Dessa hanteras separat och ingår inte i denna återrapportering.

Under 2025 har nedan synpunkter inkommit till Byggnadsnämnden med koppling till förvaltningens service eller tjänster:

Tidsperiod: 2025-01-01 - - 2025-12-31	
Antal synpunkter: 2 st	
Synpunkter fördelat efter kategori:	Beröm: Förslag till förbättring: 2 Klagomål: Fråga:
Utveckling av verksamheten:	Förvaltningen har infört olika varianter av sökord med ordet taxa/taxor till Lantmäteriets sida "vad kostar det?" för att det ska vara lättare att hitta på hemsidan.

Eddie Sandin

Förvaltningschef

Sändlista

Kommunstyrelsen



Rutin för hantering av synpunkter

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Innehållsförteckning

Inledning.....	1
Definition av synpunkt.....	1
Rutinbeskrivning.....	1
Inkommen synpunkt.....	1
Bedömning.....	2
Registrering.....	2
Ett ärende per synpunkt.....	2
Ärendenivå.....	2
Handlingsnivå.....	3
Ärendegång.....	3
Återrapportering.....	3
Efterarbete.....	4

Dokumentinformation Rutin för hantering av synpunkter på miljö och byggnadsförvaltningen		Dokumentansvarig Utvecklingsledare	
Antagen 2025-01-20	Antagen av Förvaltningschef	Reviderad	Giltighet Tillsvidare
Aktualiserad	Diarienummer ALLM.2025.6/ BN.2024.67	Intranät ☐	Hemsida ☐
Dokumentmottagare ☒ Förvaltningsorganisation ☐ Kommunala bolag ☐ Allmänheten ☐ Förtroendevalda			
Andra regelverk som omnämns Riktlinje för hantering av synpunkter, 2024-10-09 2024/550 §167.			

Inledning

Detta är Miljö- och byggnadsförvaltningens rutin för kommunens övergripande Riktlinjer för hantering av synpunkter.

Definition av synpunkt

Definition av synpunkt i detta dokument är från kommunens övergripande Riktlinje för hantering av synpunkter.

En synpunkt kan vara ett uttryck eller en åsikt från den enskilde om kommunens service eller tjänster.

En synpunkt kommer in externt och innefattar något av följande:

- åsikt/uttryck om hur service eller tjänster utförs
- åsikt/uttryck gällande omfattningen på en åtgärd
- avsaknad av åtgärd från kommunens sida

Synpunkterna kan även innehålla förslag, beröm eller klagomål.

Följande anses inte vara synpunkter:

- interna frågor
- Avvikelser
- Felanmälningar
- inlagor i pågående ärenden i samband med myndighetsutövning

Synpunkter som leder till myndighetsutövning enligt t.ex. miljöbalken eller plan- och bygglovslagen anses av miljö- och byggnadsförvaltningen inte vara sådan synpunkt som ingår i kommunens riktlinje för hantering av synpunkter. Sådana synpunkter hanteras därför utanför denna rutin.

Synpunkter om enskilda medarbetare hanteras utanför denna rutin.

Rutinbeskrivning

Inkommen synpunkt

Alla inom förvaltningen är skyldiga att ta emot en synpunkt om den lämnas. Denna person blir då mottagaren av synpunkten och är ansvarig för att synpunkten tas om hand utifrån denna rutin.

En synpunkt kan inkomma via flera olika kanaler och kan både vara skriftlig och muntlig. Personen som lämnar sin synpunkt har alltid rätt att få vara anonym, men om personen önskar svar och återkoppling kan personen inte vara anonym.

Bedömning

Det är mottagaren av synpunkten som gör första bedömningen, vid osäkerhet vänder sig denne till chef och/eller registrator eller tar kontakt med synpunktsgivaren för att få förtydligt vad ärendet gäller.

Den första bedömningen är att avgöra om den inkomna informationen är en synpunkt utifrån definitionen i denna rutin och ska hanteras i enlighet med rutinen.

Den information som inte bedöms vara en synpunkt hanteras inte vidare här.

Registrering

Synpunkter ska registreras i förvaltningens gemensamma dokument- och ärendehanteringssystem.

Mottagaren av synpunkten lämnar uppgifter vidare till registrator för registrering av ärende.

Ett ärende per synpunkt

Varje synpunkt som inkommer leder till ett eget ärende.

Ärendenivå

Ärendetyp

Ärendetypen som ska användas för respektive nämnd är:

BN - Byggnadsnämnden

ALLM – miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ärendemening

Varje ärendemening ska börja med:

”Synpunkter om..” och därefter anger man vad synpunkten rör sig om, t.ex.

Synpunkter om hemsidans sökbarhet

Initierare

Om personen som lämnat in synpunkten önskar svar och återkoppling läggs kontaktuppgifter in som initierare i ärendet.

Handläggare

Registrator fördelar ut ärendet till ansvarig handläggare.

Diarieplan

Ärendet läggs upp med diarieplan utifrån gällande dokumenthanteringsplan:

1.5.4.2 - Synpunkter/förslag

1.5.4.3 - Klagomål

Handlingsnivå**Handlingsbeskrivning**

Synpunktens beskrivning ska enbart innehålla något av följande:

- Klagomål
- Beröm
- Förslag

Datum

Datum ska anges när synpunkten lämnades

Avsändare/mottagare

Avsändare ska anges, om person är anonym ska detta framgå genom att skriva "anonym"

Ärendegång

Handläggaren tilldelas ärendet av registrator.

Handläggaren ska inom 2 dagar ta den första initierade kontakten med den person som lämnat synpunkten, (synpunktsgivaren) om sådan finns.

Kontakt ska registreras i ärendet och benämnas "Återkoppling om mottagen synpunkt"

Handläggaren arbetar med ärendet utifrån dess förutsättningar

Tar synpunkten i frågan längre tid att åtgärda eller ge svar på, ska handläggaren hålla synpunktsgivaren underrättad under arbetets gång, om sådan finns.

Kontakt ska registreras i ärendet och benämnas "Återkoppling om pågående hantering"

Resultat av hantering av synpunkten ska dokumenteras i ärendet med följande benämningar:

- Resultat med åtgärd på inkommen synpunkt
- Resultat utan åtgärd på inkommen synpunkt

Dokumentationen kan vara i form av en anteckning.

När ärendet är klart ska handläggaren meddela det slutliga resultatet till synpunktsgivaren, om sådan finns.

Kontakt ska registreras i ärendet och benämnas "Återkoppling om hanterad synpunkt"

Handläggare rensar ärendet på arbetsmaterial.

Handläggare avslutar ärendet

Återrapportering

Återrapportering ska ske via nämnderna till kommunstyrelsen en gång per år.

För Miljö- och byggnadsförvaltningen sker återrapportering per kalenderår utifrån vilka ärenden som inkommit under det föregående året.

Redovisning av inkomna synpunkter sker på första nämnden efter årsskiftet, därefter skickas återrapporteringen till Kommunstyrelsen.

Det är verksamhetschefen som ansvarar för återrapporteringen, med hjälp av nämndsekreteraren.

Uppföljningen ska ske i rapportform och innehålla följande information:

Tidsperiod:	
Antal synpunkter:	
Synpunkter fördelat efter kategori:	Beröm: Förslag till förbättring: Klagomål: Fråga:*
Utveckling av verksamheten:**	Ge max fem exempel där synpunkten inneburit en utveckling av verksamheten.

* Redovisning av kategori "Fråga" avser inkomna frågor till förvaltningen via kommunens

e-tjänst. Dessa hanteras inte som en synpunkt enligt denna rutin, däremot ska antalet frågor som inkommit till förvaltningen via e-tjänsten återrapporteras.

** Redovisning av utveckling av verksamhet kan ske i punktform eller som en sammanfattande kvalitetsberättelse

Efterarbete

Ärende och handlingar ska bevaras och/eller gallras utifrån gällande dokumenthanteringsplan.

Registrator ansvarar för att sköta efterarbetet av ärendena efter att återrapportering har beslutats i nämnd.



Riktlinjer för hantering av synpunkter

Innehållsförteckning

Inledning..... 1

Syfte..... 1

Riktlinje..... 1

Definition av synpunkt 1

Förhållningssätt..... 1

Vad säger lagen? 2

Dokumentation och återrapportering 2

Uppföljning och utvärdering 3

Dokumentinformation Riktlinjen beskriver hur vi hanterar inkomna synpunkter; syfte, förhållningssätt och rutiner för uppföljning och återrapportering.		Dokumentansvarig Lena Tegenfeldt	
Antagen 2024-10-09	Antagen av Kommunstyrelsen	Reviderad	Giltighet Tills vidare
Aktualiserad	Diarienummer	Intranät ☒	Hemsida ☐
Dokumentmottagare ☒ Förvaltningsorganisation ☒ Kommunala bolag ☐ Allmänheten ☐ Förtroendevalda			
Andra regelverk som omnämns Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:9) Skollagen (4 kap. 7–8 §§ skollagen 2010:800)			

Inledning

Synpunktshantering är ett av flera verktyg för att följa upp hur den enskilde upplever kommunens service och tjänster. Genom att systematisera kommunens hantering av synpunkter kan den enskildes upplevelser och erfarenheter skapa underlag som leder till bättre beslut rörande utveckling och effektivisering av kommunens verksamheter.

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer är att skapa en samsyn i hur vi hanterar synpunkter och systematisera återkoppling och uppföljning av inkomna synpunkter.

Riktlinje

Definition av synpunkt

En synpunkt kan vara ett uttryck eller en åsikt från den enskilde om kommunens service eller tjänster. En synpunkt kommer in externt och innefattar något av följande:

- åsikt/uttryck om hur service eller tjänster utförs
- åsikt/uttryck gällande omfattningen på en åtgärd
- avsaknad av åtgärd från kommunens sida

Synpunkterna kan även innehålla förslag, beröm eller klagomål.

Följande anses inte vara synpunkter:

- interna frågor
- avvikelser
- felanmälningar
- inlagor i pågående ärenden i samband med myndighetsutövning

Förhållningssätt

Våra grundläggande principer för hur vi hanterar synpunkter är:

Vi tar alla synpunkter på allvar

- Den enskilde har rätt att uttrycka åsikter om, och ha synpunkter på, den service och de tjänster som kommunen utför.
- Synpunktshanteringen utgör en del i den systematiska verksamhetsutvecklingen.
- Synpunkter kan lämnas personligen, via telefon, via kommunens webbsida eller skriftligen.
- Synpunkter kan framföras anonymt. Dessa kommer med i den sammanhållna statistiken, men besvaras ej.

Vi anser att alla synpunkter ger oss möjlighet att förbättra verksamheten

- En synpunkt är en möjlighet att göra vår verksamhet bättre
- En synpunkt är en möjlighet att utvecklas och lära.
- Resultatet utvärderas och analyseras för att förbättringar ska kunna ske.

Vi har som mål att hantera synpunkter där de uppstår

- Synpunkterna ska fångas upp så nära den enskilde som möjligt.
- Berörd verksamhet ska i dialog med den enskilde hantera synpunkten där och då den uppstår.
- Om det inte är möjligt för mottagaren att ta emot synpunkten ska den enskilde få information hur den kan lämna sin synpunkt.

Vi hanterar synpunkter skyndsamt

- När en synpunkt inkommer görs en första bedömning om den kan hanteras direkt.
- En första återkoppling till den som lämnat synpunkten ska ske inom två arbetsdagar. Tar problemet/frågan längre tid att åtgärda/ge svar på ska den som framfört synpunkten hållas underrättad under handläggningens gång.

Vi har tydliga rutiner för hantering av synpunkter inom respektive nämnd

- Förvaltningarna kan utifrån denna riktlinje ta fram egna rutiner för hanteringen av synpunkter inom sin förvaltning.

Vi har en systematisk dokumentation och uppföljning

- Synpunkter ska dokumenteras så att de kan sammanställas för analys, utvärdering och lärande.
- Synpunkterna ska årligen redovisas till berörd nämnd.

Vad säger lagen?

Inom vissa av kommunens verksamheter finns lagar och föreskrifter som reglerar synpunktshantering. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2011:9) anges att vårdgivaren eller den som bedriver socialtjänst eller verksamhet enligt Lagen om Stöd och Service till vissa funktionshindrade (LSS) ska ta emot och utreda klagomål och synpunkter på verksamhetens kvalitet från bland annat vård- och omsorgstagare och deras närstående.

Även inom vissa av barn- och utbildningsförvaltningens verksamheter regleras synpunktshantering. Enligt skollagen (4 kap. 7–8 §§ skollagen 2010:800) ska alla huvudmän ha rutiner för att ta emot och utreda klagomål mot utbildningen, och lämna information om sina rutiner på ett lämpligt sätt. Huvudmannen ska vidare se till att nödvändiga åtgärder vidtas om det genom uppföljning, klagomål eller på annat sätt framkommer att det finns brister i verksamheten.

Dokumentation och återrapportering

Inkomna synpunkter ska sammanställas och redovisas till berörd nämnd och kommunstyrelsen en gång per år. För att uppnå systematik och underlätta uppföljning ska synpunkter som registreras i diariet ha en ärendemening som börjar med "Synpunkt om ..."

I ärendet ska synpunkten samt bedömda åtgärder och återkopplingar framgå.

Återrapportering ska ske via nämnderna till kommunstyrelsen en gång per år.
Uppföljningen ska ske i rapportform och innehålla följande information:

Tidsperiod:	
Antal synpunkter:	
Synpunkter fördelat efter kategori:	Beröm: Förslag till förbättring: Klagomål: Fråga:
Utveckling av verksamheten:	Ge max fem exempel där synpunkten inneburit en utveckling av verksamheten.

Uppföljning och utvärdering

Riktlinjen följs upp vid behov och aktualiseras en gång per mandatperiod.