



Detaljplan för **Brännjärnet 1 m. fl,** Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING

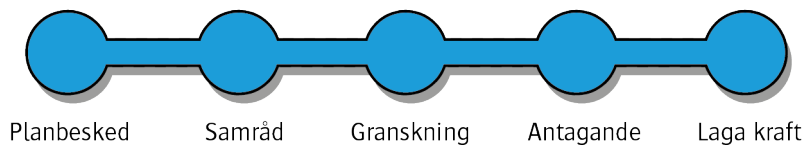
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Upprättad i februari 2020
Reviderad september 2020 och februari 2021

Antagen: BN 2021-03-02 § 16
Laga kraft: 2021-04-06

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande. I bilaga 2 redogörs för planbestämmelserna och deras innebörd.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planen samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Ansvarig planhandläggare

Frida Svensson, Miljö- och byggnadsförvaltningen/ Plan och bygglov

Marie Karlsson, Miljö- och byggnadsförvaltningen/ Plan och bygglov

Tjänstemän på kommunens övriga förvaltningar har bistått inom sina respektive expertområden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
GÄLLANDE STADSPLANER	6
GRÖNPLAN	6
MILJÖPROGRAM	6
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN	7
RIKSINTRESSEN	7
STRANDSKYDD	7
NATURA 2000	7
FORNLÄMNINGAR	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK	8
NATUR OCH REKREATION	9
PARK	11
BEBYGGELSE	12
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
KONSEKVENSER	19
RIKSINTRESSEN OCH ANDRA ALLMÄNNA INTRESSEN	19
MILJÖKVALITETSNORMER	19
LOKALA MILJÖMÅL	20
FASTIGHETSKONSEKVENSER	21
SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER	21
MILJÖBEDÖMNING	22
STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	22
GENOMFÖRANDE	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	24
BILAGOR	25
BILAGA 1 – UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	25
BILAGA 2 - PLANBESTÄMMELSER	27

PLANBESKRIVNING

Byggnadsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked den 21 augusti 2018 § 71 samt utöka planområdet med ytterligare fastigheter den 11 december 2018 § 110. Byggnadsnämnden gav förvaltningen i uppdrag att ta fram förslag på detaljplan för Brännjärnet 1 m. fl. Det är en privat fastighetsägare som ansökt om att upprätta en ny detaljplan.

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökningsrapport, SWECO, 2017-11-28

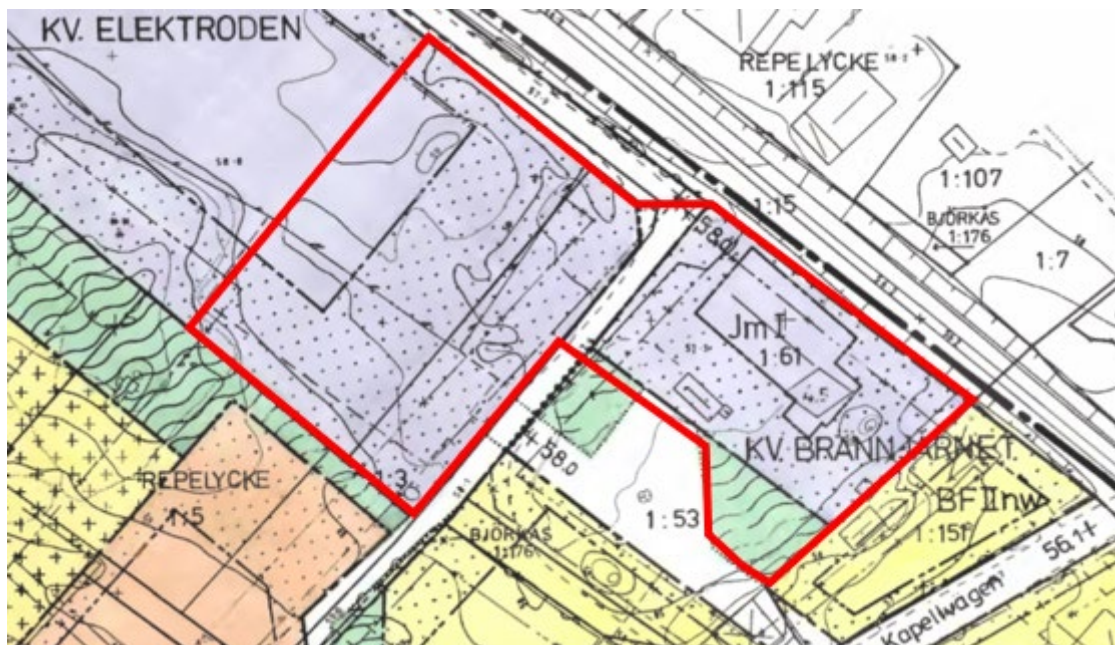
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling och utökning av befintlig småindustri för att anpassa detaljplanen till verkliga förhållanden. Detaljplanen syftar även till utökning av byggrätt, säkerställa ett skyddsavstånd till järnväg genom en begränsning av att marken inte får bebyggas samt säkra ett vegetationsskydd mellan verksamhet och förskola/bostäder.

Planförslaget innebär utökad byggrätt för befintlig verksamhet. I södra delen av planområdet ändras ett område från allmän plats, gatuplantering, till kvartersmark för verksamheter. En del av gatuplanteringen regleras med en utformningsbestämmelse att tomt ska utformas med vegetation. Häcken som idag avskärmar verksamhet mot förskola och bostäder fyller en viktig funktion och avses att bevaras och skyddas. För norra delen av planområdet innebär planen ökad byggrätt genom att prickmark tas bort. Prickmark behålls inom ett avstånd om 30 meter från järnvägen, förutom där befintlig byggnation finns. Inom skyddsavståndet tillkommer ingen ny byggrätt, endast befintlig byggrätt ges möjlighet att finnas kvar. För bostadsfastigheten innebär planförslaget att detaljplanen anpassas till verkligheten genom att en bit mark ändras från bostadsändamål till verksamhetsändamål samtidigt som en annan bit mark ändras från verksamhetsändamål till bostadsändamål.

Gällande stadsplaner

För planområdet gäller stadsplan nr 328 från 1987. Större delen av planområdet är planlagt för *småindustri* i en våning, där en stor del av marken är belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. Mindre delar av området är planlagt som *Allmän plats*, *Gatuplantering* respektive *Gata*. Röd markering visar det nu aktuella planområdet.



Grönplan

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

Miljöprogram

Miljöprogram 2030 (antagen av kommunfullmäktige 24 februari 2016) gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Miljöprogrammet anger en övergripande målbild och en riktning att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöprogrammets fyra fokusområden är *Grönskande stad och land*, *Vatten i världsklass*, *Trygg miljö för stora och små* och *Klimatsmart i alla led*. Under avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöprogrammets fokusområden och delmål.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse. Det aktuella planområdet ligger inom område för Rörligt friluftsliv 4 kap. 2§ MB (Vänern). Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön.

Planområdet ligger inom utpekat riksintresse för totalförsvarets militära del, Såtenäs flottiljflygplats, stoppområde för höga objekt. Inom stoppområde kan inte objekt högre än 20 meter (totalhöjd) utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter (totalhöjd) inom sammanhållen bebyggelse tillåtas, eftersom de då definieras som höga objekt. Planområdet ligger även inom utpekat riksintresse för Försvarmaktens 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. Trollhättan – Vänersborgs flygplats är också ett riksintresse för kommunikationer. Runt flygplatsen finns, för att skydda trafiken under start- och landningsfasen, en hinderbegränsande yta. Planområdet ligger inom flygplatsens koniska yta, vilken på platsen tillåter etableringar upp till ca 140 meter över havet. Marken ligger på knappt +59 vilket innebär att det finns utrymme för upp till ca 80 meter höga byggnader utan att det påverkar flygets intressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register Forsök finns inga fornlämningar inom området. Då området redan är i anspråkstaget anses inte någon arkeologisk undersökning behövas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

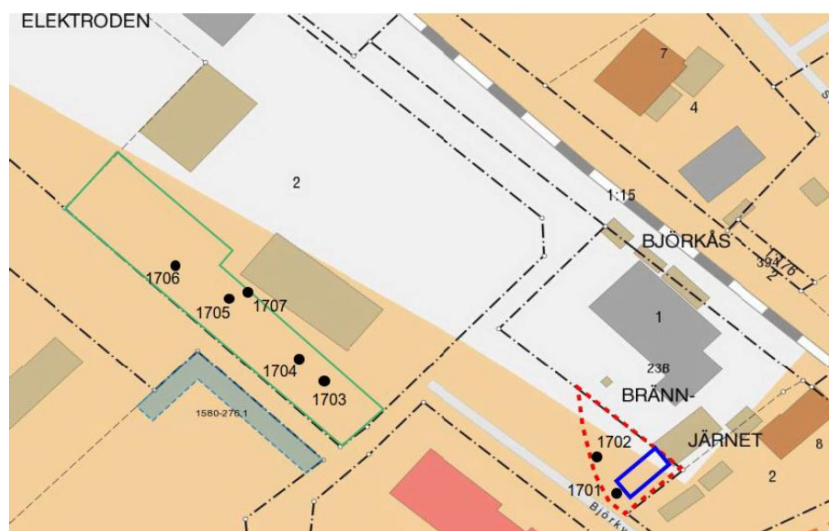
Mark

Området är flackt. Planområdet består till största delen av hårdgjorda ytor, exempelvis gårdsplan, byggnader och vägar. Ytlagren varierar mellan gräs, grus och asfalt. I den miljötekniska markundersökningen har man dessutom identifierat att marken även består av fyllnadsmaterial samt naturligt material bestående av sandig lerig silt och siltig sand. Enligt SGU är jordarten inom planområdet sandig morän. Det finns inga stora höjdskillnader inom och omkring planområdet, SGI bedömer därför att risken för ras och skred är liten.



Förorenad mark

Sweco har genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning (rapport 2017-11-28) i delar av det aktuella planområdet. Syftet var att undersöka om det fanns föroreningar i mark och grundvatten på fastigheterna Elektroden 2 och Brännjärnet 1.



Provpunkter

TVå av sju punkter visade på förhöjda halter av krom, materialet bedömdes som fyllnadsmaterial utifrån Vargöslaggen, vanligt förekommande i området kring Vargön och Vänersborg. Vargöslaggen har tidigare undersökts och kan i princip betraktas vara inert. Det finns riktlinjer för hur materialet ska hanteras. Slaggen bedöms kunna ligga kvar utan åtgärd. Fastigheterna Brännjärnet 1 och Elektroden 2 är detaljplanelagda som verksamhetsmark. Vid förändrad markanvändning kan bedömningen komma att bli en annan. Den del som avser ändrad markanvändning för bostadsändamål har inte utretts vad gäller markföroreningar och krav för känslig markanvändning.

De förhöjda halterna överskrider Naturvårdverkets generella riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning).

Planförslag

Planförslaget innefattar till största del markanvändning för *verksamheter*. Eftersom verksamheter inte är någon känslig markanvändning görs bedömningen att det inte krävs någon åtgärd.

Den del som avser ändrad markanvändning, från industri till bostäder, har inte utretts vad gäller markföroreningar. Eftersom markanvändningen är pågående och att planen inte medger någon ny byggrätt för bostadsändamålet anses inte en utredning behövas. Ändamålet *bostäder* regleras med att marken inte får bebyggas, vilket innebär att någon ny byggnad för bostadsändamål inte kan och får uppföras på marken. Inom hela planområdet är det dock viktigt att det vid schaktningsarbete, rivning av byggnader eller vid nybyggnation utreds om det finns föroreningar och att dessa i så fall åtgärdas.

Eventuella markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och krom 6+. Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten. På plankartan läggs en upplysning om att schaktning i området är anmälningspliktigt till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Natur och rekreation

Att bevara de träd och den grönstruktur som finns inom planområdet och i närområdet ses som viktigt, då det kan bidra till natur- och rekreationsvärden.

Ekosystemtjänster är funktioner hos naturen (ekosystem) som gynnar människan. Naturen gör att vi mår bra och får bättre hälsa, känslan av välbefinnande är också en ekosystemtjänst. För att vi ska få dessa tjänster från naturen måste det finnas många olika slags växter och djur. Ju bättre biologisk mångfald, desto bättre fungerar naturen och ekosystemtjänsterna.

Planförslag

Den gröna infrastrukturen bör alltid värnas, ett sammanhängande grönstråk ger kvalitet till området samtidigt som det kan bidra till positiva effekter ur ett dagvattenperspektiv. Träd inom området bör bevaras då de bidrar med bland annat skugga, vattenupptagning, biologisk mångfald och en estetisk upplevelse. Den befintliga häck som finns i området skapar en buffert mellan verksamhet och förskola samt närliggande fastigheter. Häcken är därför värdefull som avskärmning både visuellt och funktionellt. För att säkerställa det skydd som häcken utgör, utökas planområdet och innefattar häckens utbredning på kvartersmark för verksamheter. Häckens viktiga funktion säkerställs genom en egenskapsbestämmelse om att tomt ska utformas med vegetation.

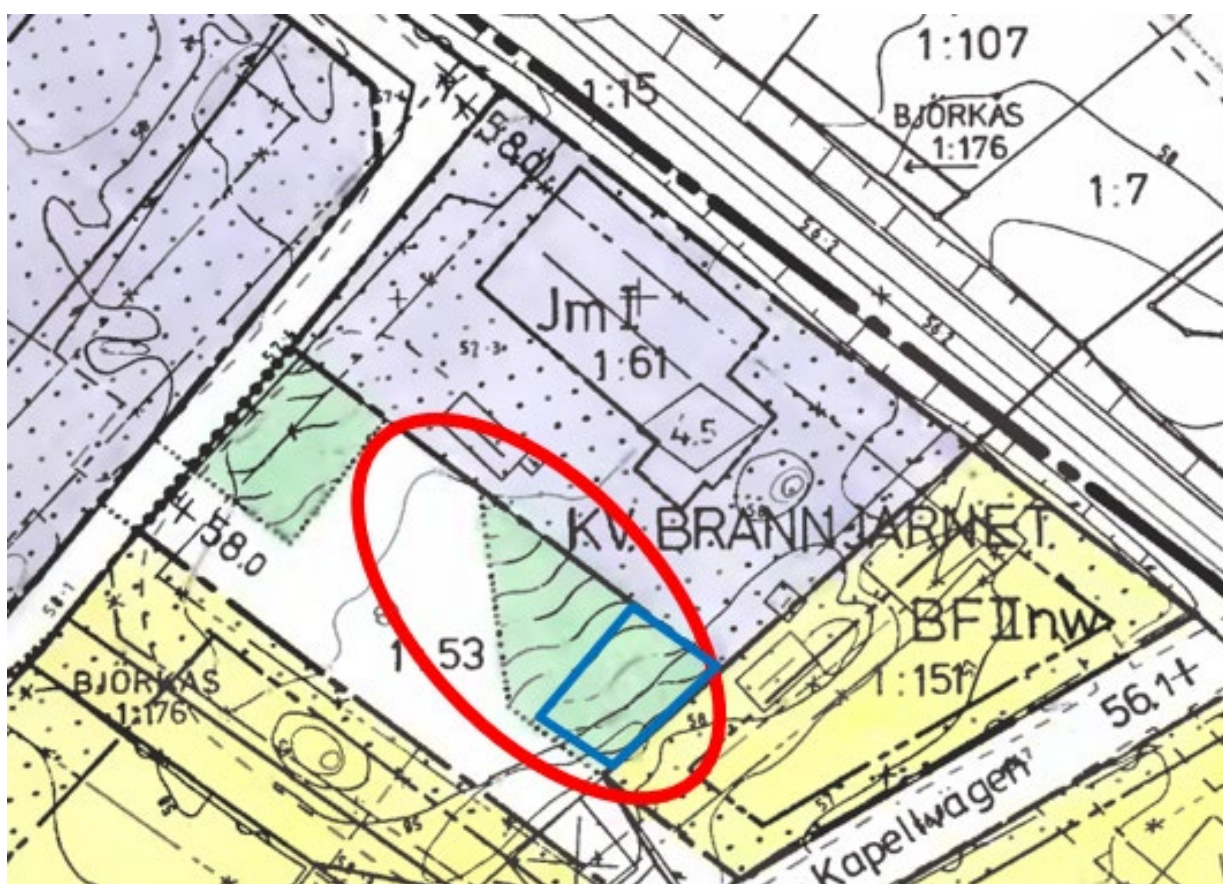


Park

Inom planområdet finns det planlagd allmän plats gatuplantering (se bild nedan). Gatuplanteringen är idag delvis ianspråkstagen och bebyggd med ett garage. Resterande del är vegetation.

Planförslag

Planförslaget innebär att användningen delvis ändras från gatuplantering till verksamhet (blå markering). Detta för att planen ska stämma överens med verkligheten. Den del av gatuplanteringen som fortfarande består av vegetationen ingår i planområdet för att säkerställa den viktiga funktionen som skydd mellan verksamhet och förskola. Skyddet regleras genom egenskapsbestämmelse på kvartersmark för verksamheter att tomt ska utformas med vegetation.



Bebyggelse

Inom planområdet finns idag industri- och verksamhetslokaler samt garagebyggnation i 1-2 våningar. Planområdet angränsar till Björkvägens förskola samt befintliga bostäder. Villabebyggelse finns i närheten av planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att utöka den befintliga byggrätten så att befintlig byggnation blir planenlig, dvs att planen anpassas till verkliga förhållanden. Den planlagda industrimarken kommer att ändras till ett område för verksamhetsändamål. Bestämmelsen Z (verksamheter) inbegriper verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Eftersom planen angränsar till bostadsbebyggelse och förskola är det viktigt att verksamheterna inte blir störande för omgivningen. Det är dock strategiskt att verka för verksamhetsutveckling i området.

På fastigheten Elektroden 2 föreslås verksamheter med maximal nockhöjd på 8 meter. Byggrätten begränsas av prickmark som syftar till att bibehålla ett säkerhetsavstånd till järnvägen och mot befintlig bebyggelse.

Fastigheten Brännjärnet 1 föreslås kunna bebyggas med verksamheter, med en maximal nockhöjd på 8 meter respektive 4,5 meter närmast bostadsfastigheten. Huvudbyggnaden på Brännjärnet 1 ligger inom säkerhetsavståndet från järnvägen, men bedöms fortsättningsvis kunna ges byggrätt. Den markanvändning som tillåts är pågående verksamheter och omkringliggande bebyggelse i angränsning till Älvsborgsbanan ligger inom riskavståndet. Bedömning har gjorts utifrån ovanstående faktorer att byggrätten kan ligga inom riskavståndet från järnvägen.

Angränsande fastighet till Brännjärnet 1 är planlagd för bostadsändamål. En mindre del av bostadsfastigheten är ianspråkstagen och bebyggd med ett garage tillhörande industrifastigheten. Planförslaget innebär att användningen för det markområdet ändras från bostad till verksamhet. Närmare järnvägen används en del av det som är planlagt som småindustri av bostadsfastigheten som trädgård. Det här markområdet ändras från småindustri till bostad. Båda dessa förändringar görs för att planen ska stämma överens med verkligheten och hur fastigheterna används. Den del där bostadsändamål föreslås förses med prickmark, vilket innebär att inga nya byggnader tillåts.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga, vilket är något som hanteras i bygglovsprövningen. Nivåskillnaderna inom planområdet är små och området har mycket goda förutsättningar att hållas tillgängligt. Tillgängligheten till och från området med buss, bil, cykel och gång är bra.

Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik

Det finns utbyggd kollektivtrafik i närheten av planområdet. Bussar trafikerar Nordkroken och Vänersnäs men även centrala Vänersborg, Trollhättan och Grästorp. I Vargön finns det även en tågstation som bland annat trafikerar centrala Vänersborg, Uddevalla, Varberg och Herrljunga.

Järnväg

Planområdet angränsar till järnvägen, Älvsborgsbanan, som utgör riksintresse för kommunikationer. Järnvägen går genom Vargön och utgör en barriär genom samhället.

Planförslag

Kollektivtrafiken kommer inte att förändras i och med förslaget. Planförslaget kan snarare ge ett stärkt resandeunderlag.

Det är viktigt att inte riksintresset för kommunikationer, järnvägen, påverkas negativt av planförslaget. För att säkerställa att ny bebyggelse inte placeras för nära järnvägen har ett skyddsavstånd på 30 meter lagts in på plankartan. Detta regleras genom bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark). Befintlig bebyggelse som ligger inom 30 meter från järnvägen tillåts eftersom det är pågående markanvändning för verksamheter. Den befintliga bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset negativt då det är pågående markanvändning.



Infrastruktur

Infart till planområdet sker via Nordkroksvägen. Fastigheterna Brännjärnet 1 och Elektroden 2 nås via en mindre kommunal väg längs järnvägen. Inne på verksamhetsområdet övergår gatan till gång- och cykelväg som därefter passerar närliggande förskola.



Planförslag

Anslutning till planområdet kommer fortsättningsvis ske via allmän gata längs järnvägen. Den del av gatan som ligger inom planområdet får användningen allmän plats gata i planförslaget.

Gatan tar stopp vid en vändzon, därifrån ansluts en cykelväg förbi Björkvägens förskola och mot Vargöns centrum.

Parkering

Vänersborgs kommun har tagit fram riktlinjer för hur parkeringsbehovet ska tillgodoses samt en parkeringsnorm (antagen av byggnadsnämnden 1 mars 2016 § 20). Parkeringsnormen reglerar hur många parkeringsplatser för bil respektive cykel som bör krävas vid planläggning och bygglovsprövning inom kommunen. För industri och hantverk ska hänsyn tas till byggnadens area, typ av verksamhet och antalet anställda. Hantverk och mindre industriverksamheter har ofta goda möjligheter att kombinera exempelvis lagerytor med parkering. Det är därför svårt att ange ett exakt parkeringstal som passar för alla verksamheter.

Parkeringsnorm för industri och hantverk

	Cykelparkering antal platser/1000 m ² BTA	Bilparkering antal platser/1000 m ² BTA
Industri/Hantverk	10	10

Planförslag

Detaljplanen ger förutsättningar att uppnå parkeringsnormen. Grundprincipen är att behov av bil- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. Inom varje fastighet finns det utrymme för tillräckligt många parkeringsplatser för att täcka den egna fastighetens behov.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet berörs av buller från järnvägen. Då bebyggelsen i huvudsak omfattar verksamheter 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 verksamheter. BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen.

Planförslag

Planförslaget innebär att verksamheter med begränsad omgivningspåverkan tillåts inom planområdet. Kommunen bedömer att den lokalisering som valts för verksamheter uppfyller kraven på lämplig mark med hänsyn till att platsen endast får användas för verksamheter som inte har påtaglig inverkan på omgivningen.

Eftersom planförslaget innefattar befintliga verksamhetsbyggnader och endast föreslår en ny byggrätt för verksamheter görs bedömningen att buller från järnvägen inte utgör något hinder.

Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till Älvsborgsbanan, vilket är en enkelspårig järnväg som trafikeras av främst regionala persontåg. Godstrafik förekommer normalt inte på Älvsborgsbanan men kan förekomma vid tillfälliga omledningar då Älvsborgsbanan fungerar som en länk mellan Kust till kust-banan, Västra stambanan, Norge/Vänern-banan och Bohusbanan. Enligt Trafikverkets *Trafikuppgifter järnväg T19 och bullerprognos 2040* anges att det år 2019 är 0.3 godståg per dygn. Enligt framtidsprognosen för 2040 kommer inga godståg att passera förbi planområdet.

Det finns generella skyddsavstånd som är tänkta att fungera som riktvärden för placering av byggnader i närheten av leder för farligt gods. Eftersom planområdet angränsar till järnvägen är det av vikt att beakta eventuella risker.

Planförslag

På fastigheten Elektroden 2 läggs ett byggnadsförbud på 30 meter från järnvägen som ett skyddsavstånd. De befintliga byggnaderna på fastigheten Brännjärnet 1 ges byggrätt. Byggnaden anses vara lämplig, trots risker från järnvägen eftersom det är pågående markanvändning.

Idag trafikeras endast ett fåtal godståg järnvägen och enligt prognosen kommer antalet tåg med farligt gods att minska. Eftersom Älvsborgsbanan kan användas som en sekundär farligt godsled vid omledning av trafik är det dock viktigt att säkerställa att planområdet är lämpligt för verksamhetsutövning och utveckling. Eventuella åtgärder för att hantera farligt gods ska hanteras utanför Trafikverkets fastighet. För att skydda personal i verksamheterna vid händelse av olycka är det lämpligt att utrymning ska kunna ske i riktning bort från järnvägen, på plankartan läggs en bestämmelse gällande utrymning *m₁ - utrymning ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.*

Bedömning görs även att det är skäligt att placera friskluftsintag för ventilation i byggnader bort från järnvägen. Planbestämmelse *m₂ – Friskluftsintag inom byggnader ska riktas bort från järnvägen* reglerar detta.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, va-ledningar finns i anslutning till planområdet. Befintlig bebyggelse på fastigheten Brännjärnet 1 är anslutet till VA-nätet.

Planförslag

Nyttillkommen bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Brandvatten

Tillgång till brandvatten är en viktig förutsättning för att kunna säkerställa ett skydd för människors hälsa och säkerhet. Närmaste brandpost finns ca 200 meter från planområdet, vid Tomtevägen i Vargön.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit *Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun*. ”Dagvatten” betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan. Stora mängder vatten kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar mängden dagvatten. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. asfaltytor) innebär det dessutom att mindre vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna.

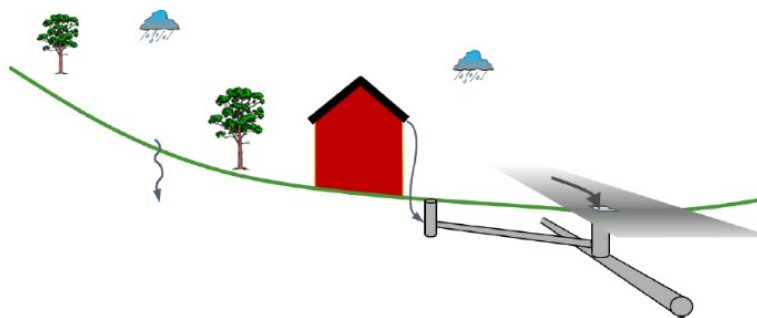
Förutsättningar

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Stora delar av området där byggrätter finns är redan bebyggda, enbart en ny byggrätt för verksamheter tillkommer på redan hårdgjord mark. Marken är idag delvis asfalterad och delvis en grusplan.

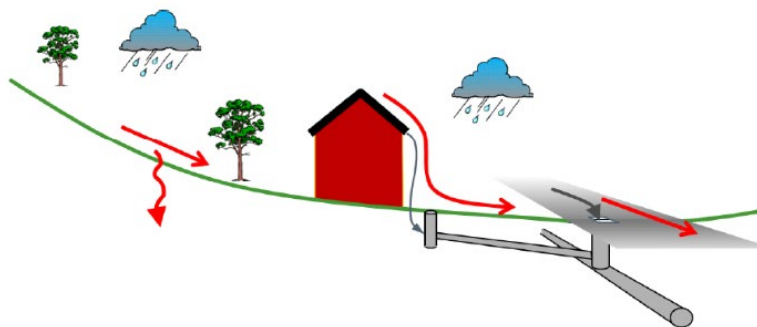
Avrinning från planområdet hamnar via dagvattensystemet i Göta älv, via Bastån alternativt via huvudledning. Den ekologiska statusen i Bastån är god.

Skyfall

Vid normala regn hanteras regnvolymen antingen genom avledning till samhällets dagvattensystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Vid extrema regn överskrids dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att det sker en avrinning på markytan med marköversvämning som följd. Översvämning genom skyfall kan komma att bli allt mer vanligt vid ett framtida förändrat klimat. Bebyggelse och infrastruktur kan drabbas av stora skador till följd av skyfall.



Figur 2-1. Principbild över vattnets transportvägar vid normala regn.



Figur 2-2. Principbild över vattnets transportvägar vid extrema regn.

Planförslag

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet leds idag via dagvattenledningar alternativt genom avrinning till recipienten Bastån. Planförslaget innebär delvis mer hårdgjord yta för verksamhetsbyggnad, men skillnaden är marginell och bedöms inte påverka i någon betydande omfattning. Avrinning från planområdet till recipient bör därför inte kunna försämra och påverka den ekologiska statusen negativt. Kommunens dagvattenpolicy ska alltid tillämpas vid utformning av byggnader och mark.

Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 redogör vilka områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt skyfallskarteringen, beräknat på ett 100-årsregn kommer inte planområdet och verksamheterna att påverkas i så pass stor utsträckning att det kommer att skada eller orsaka skada för ny bebyggelse.

Energi

Det finns inte utbyggt någon fjärrvärme i närheten av planområdet. Befintliga byggnader inom planområdet har individuellt uppvärmningssystem. Det finns en markförlagd 10 kV-högspänningskabel för el inom planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse inom planområdet kommer ha enskild uppvärmningslösning.

För den del av den markförlagda kabeln som är placerad på kvartersmark görs ett markreservat (u-område) för att säkerställa ledningarna. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vid schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas inom respektive fastighet. Återvinningscentralen *Torpa Kretsloppspark* på Tenggrenstorp tar emot exempelvis förpackningar, grovavfall och farligt avfall.

KONSEKVENSER

Riksintressen och andra allmänna intressen

Planområdet ligger inom utpekade riksintressen för *Försvarsmaktens influensområde för luftrum* (Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottflygplats), där samråd krävs för uppförande av höga objekt samt *Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt*, där höga objekt ej får uppföras. Planområdet ligger också inom riksintressen för kommunikationer – Trollhättan- och Vänersborgs flygplats. På plankartan regleras en högsta nockhöjd för byggnader upp till 8 meter, eftersom inga höga objekt tillåts inom planområdet bedöms inte riksintressena påverkas negativt. Planområdet berörs inte av flygplatsens influensområde för buller. När det gäller risken för elektromagnetiska störningar bör samråd ske med flygplatsen om utrustning som kan förorsaka elektromagnetisk störning uppföras.

Riksintresset för järnväg påverkas positivt genom att resandeunderlaget kan öka med fler arbetstagare. Inga nya byggrätter tillåts inom ett säkerhetsavstånd på 30 meter från järnvägen för att säkerställa säkerhet och funktion. Den befintliga bebyggelsen ges byggrätt inom säkerhetsavståndet. Kommunen bedömer därför att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i 5 kap. miljöbalken om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormer ska iakttas vid planläggning.

Vatten

Den ekologiska statusen i Bastån är god, men ån uppnår ej god kemisk status.

Luft

Trafik och andra utsläppskällor medför luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Vägtrafikens utsläpp av koldioxid (CO₂) ger upphov till det globala miljöproblemet kallat ”växthuseffekten”.

Planförslag

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som berörs eller påverkas av aktuell planläggning. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte i Vargön. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten och dess status negativt.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 24 februari 2016 antagit *Miljöprogram 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområdena och delmål.

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Närodlat och artrikt	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Positiv	Häcken mellan verksamhet och förskola/skola utgör en visuell och funktionell avskärmning. Häcken bidrar också till en grön barriär som gynnar ekosystemtjänster i området.
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 kan anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Ingen	Planen medför inte ökade utsläpp.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Positiv	Området kan försörjas med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Ingen	Kommunens dagvattenpolicy ska följas.
Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	Ingen	Det är av vikt att verksamheter inte är störande för omgivande bostäder och förskola, detta för att säkerställa hälsosamma inom- och utomhusmiljöer. Den avskärmande häcken fyller en viktig funktion.
Trygg miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Hållbara inköp	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Ingen	Planen tillåter verksamheter som inte får vara störande för omgivningen vad gäller exempelvis buller. Buller från järnväg kan dock uppstå inom planområdet.
Trygg miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till tågstation från verksamhetsområdet möjliggör en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns, både med buss och tåg. Det ger möjlighet att göra hållbara resor.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Ingen	Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men då marken redan är ianspråktagen blir skillnaden marginell ur ett skyfallsperspektiv.

Fastighetskonsekvenser

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 verksamheter på privat mark samt möjlighet till fastighetsreglering för att anpassa fastigheterna efter nuvarande användning.

Detaljplanen bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Utökningen av befintlig verksamhet i en mindre tätort, ger Vargön möjlighet att verka för företagsetablering. Det skapar möjlighet till fler arbetstillfällen, vilket är positivt ur ett ekonomiskt och socialt perspektiv.

Barnperspektiv

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

Planområdet angränsar till Björkvägens förskola. Eftersom verksamheterna är pågående på fastigheterna görs bedömningen att planförslaget inte kommer att påverka förskolan och närliggande fastigheter i sådan utsträckning att barn och unga kommer att påverkas negativt. Planen tillåter verksamheter, vilket enligt planbestämmelsen innebär att endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan tillåts. Det bör säkerställas att förskola och omkringliggande fastigheter inte påverkas negativt.

Den häck och vegetation som idag finns på platsen ingår i planområdet. Häcken bidrar till en visuell och funktionell avskärmning mellan förskola och verksamhet vilket är positivt. Eftersom häcken utgör en viktig buffert och skydd från verksamhet till omgivning regleras häcken med en egenskapsbestämmelse att tomten ska utformas med vegetation.

MILJÖBEDÖMNING

Strategisk miljöbedömning

Planen syftar till att möjliggöra verksamhetsutveckling. Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § Miljöbalken göras. En undersökning enligt 6 kap § 5 har genomförts och redovisas i bilaga 1, *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Bedömningen har gjorts att planen inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljöbedömning genomföras.

Ställningstagande

Byggnadsnämnden bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsreglering kan genomföras. Mark bör regleras till Brännjärnet 1, dels från Rånnum 6:38 och dels från Brännjärnet 2 samt till Brännjärnet 2 från Brännjärnet 1.

Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ska vara genomförd senast när bygglov beviljas.

Fastigheten Elektroden 2 kan avstyckas i flera fastigheter. Denna avstyckning sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägare.

Servitut

För att säkerställa att fastighetsägarna på Brännjärnet 1 och 2 kan underhålla sina respektive byggnader bör utrymmesservitut bildas.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering anordnas inom planområdet på kvartersmark av respektive fastighetsägare.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Om fastigheter behöver anslutas till kommunens ledningar, görs det via servis som anvisas av Kretslopp & Vatten. Inför eventuell byggnation ska exploatör kontakta Kretslopp & Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten hanteras lokalt alternativt avvattnas till den förbindelsepunkt som kommunen anvisar.

EI

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för ny bebyggelse anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs. Vid schaktningsarbete ska kabelutläggning begäras samt markförlagda kablar får inte byggas över.

För den elledning som ligger på kvartersmark säkerställs ledningarna genom markreservat (u-område). Upplåtelse av ledningsrätt sker på initiativ och bekostnad av ledningsägaren.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas av fastighetsägaren inom respektive fastighet.

Ekonomiska frågor

Exploatörens kostnader och intäkter

Exploatören har kostnader för framtagande av detaljplanen.

Respektive fastighetsägare har kostnader för köp av mark samt bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för fastighetsbildning, bygglov anslutningsavgifter mm.

Kommunala kostnader och intäkter

Vänersborgs kommun får intäkter genom försäljning av mark. Kommunen har kostnader för underhåll av allmän gata genom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med standardförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd våren 2020. Samrådet gällde ett första förslag, där tillfälle gavs för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter omarbetades förslaget.
- Granskning hösten 2020. Granskningen gällde ett reviderat förslag. Under granskningstiden har sakägare och myndigheter haft möjlighet att lämna ytterligare synpunkter på det omarbetade förslaget innan beslut om antagande.
- Byggnadsnämnden antog detaljplanen mars 2021.
- Planen fick laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla och beslutet överklagades inte.

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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för de delar av planen som berör kommunägd mark.

För förändringar på kvartersmark ansvarar enskilda fastighetsägare.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Svensson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

BILAGOR

Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan

	Berörs	Kommentarer
Riksintressen/Miljö kvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	
Friluftsliv	Nej	Riksintresse för rörligt friluftsliv.
Kommunikationer	Ja	Planområdet angränsar till Älvsborgsbanan, som är en sekundär led för farligt gods. Ett riskavstånd från järnvägen beaktas i planen. Planområdet ligger också inom riksintresse för Trollhättan och Vänersborgs flygplats.
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Bedöms inte påverkas negativt.
Geografiska best.(4 kap.)	Ja	Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Bedöms inte påverkas negativt.
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Nej	
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Nej	
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturresevat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord.
Recipient	Ja	Bastån är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.
Grundvatten	Nej	
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller,trafik	Ja	Buller från järnväg. Eftersom planen tillåter verksamheter och ej bostadsändmål anses buller från järnväg inte påverka i så stor utsträckning att det utgör ett problem.
Buller, verksamheter	Ja	Planen medger verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket medför att befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverka närliggande fastigheter i så stor utsträckning att det utgör ett problem för människors hälsa och säkerhet.

Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Ja	Del av området är förorenat av krom. Eftersom planen medger verksamheter och inte bostadsändamål anses inte föroreningen vara ett problem.
Strålning, vibrationer, ljus	Ja	Vibrationer från järnväg kan uppstå.
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
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	Nej	
Ras och skred	Nej	
Farligt gods	Ja	Älvsborgsbanan är en sekundär led för farligt gods.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Enligt ÖP 2017 utredningsområde för buller och säkerhetsavstånd för järnväg, tätortsutveckling samt utveckling av stationssamhälle.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planområdet angränsar till en förskola. För att säkerställa en trygg och säker miljö, tillåts endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan inom planområdet. Häck utgör en visuell och funktionell avskärmning.
Kommunens sammanvägda bedömning av genomförandet		
Med utgångspunkt från ovanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Brännjärnet 1 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.		

Bilaga 2 - Planbestämmelser

Här följer en sammanfattning och förklaring till vad de olika bestämmelserna på plankartan innebär.

Allmän plats


Allmän plats i en detaljplan innebär att området är till för ett gemensamt behov. En allmän plats får bara tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet. I detaljplaner där kommunen är huvudman ska den allmänna platsen också ägas av kommunen.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd/Syfte
GATA	Gata	Område för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd/syfte
Z	Verksamheter	Områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.
B	Bostäder	Användningen bostäder syftar till att möjliggöra för en fastighetsreglering mellan fastigheterna Brännjärnet 1 och 2. Området kan inte bebyggas med ny bebyggelse, marken begränsas av prickmark.
m ₁	Utrymning ska kunna ske i riktning bort från järnvägen.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa skydd mot eventuella olyckor från järnväg.
m ₂	Friskluftsintag inom byggnader ska riktas bort från järnvägen.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa skydd mot eventuella olyckor från järnväg.
e ₁	Största byggnadsarea är 500 m ²	Bestämmelsen syftar till att reglera hur mycket av byggrätten som får bebyggas. Det är inte lämpligt att hela ytan bebyggs.
f ₁	Tomt ska utformas med vegetation	Häckens viktiga funktion regleras med en egenskapsbestämmelse om att egenskapsområdet ska utformas med vegetation, för att skydda mot störning och utgöra en visuell avskärmning mellan verksamhet och förskola/bostäder genom tät plantering. Att underhålla vegetationen åligger fastigheten Brännjärnet 1.

	Marken får inte förses med byggnad	Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att reglera så att nya byggnader inte kan placeras inom riskavstånd från järnvägen på 30 meter.
h ₁	Högsta nockhöjd är 8 meter.	Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadernas höjd.
h ₂	Högsta nockhöjd är 4,5 meter.	
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftar till att säkra ett utrymme på kvartersmark där allmänna ledningar kan ges rättigheter.
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är 5 år, så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid.