



Detaljplan för **Lagern 10 med flera,** Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

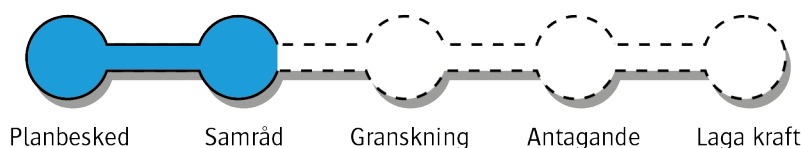
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 6 december 2022 BN § 122
Upprättad: Oktober 2023

Samråd tid: 10 november – 4 december 2023

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är rättsligt bindande.

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

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



Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:

<https://www.vanersborg.se/tycktill>

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mejl: byggnad@vanersborg.se

eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
SAMMANFATTNING.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
GENOMFÖRANDETID	4
ALLMÄN PLATS.....	4
KVARTERSMARK	4
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANERINGSUNDERLAG.....	5
REGIONALA	5
KOMMUNALA	5
UTREDNINGAR	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
KOMMUNALA	6
REGIONALA	9
RIKSINTRESSEN.....	9
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	10
MILJÖKVALITETSNORMER	10
MILJÖ	11
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	12
MARKFÖRHÅLLANDEN	12
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	13
KULTURMILJÖ	13
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	13
MOTIV TILL REGLERING	13
GENOMFÖRANDE	14
MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	16
EKONOMISKA FRÅGOR	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	17
UPPLYSNINGAR	17
KONSEKVENSER	17
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	17
NATUR	17
MILJÖ	17
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
SOCIALA.....	20
RIKSINTRESSE.....	20

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet. För att säkerställa funktionen behöver mark utanför befintlig fastighet, idag planlagd som allmän platsmark, tas i anspråk. Ianspråktagandet ska ske på ett sätt som är förenligt med kultur- och rekreationsvärdena på platsen.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

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

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planområdet är beläget i centrala Vänersborg, i Nordstan invid Skräckleparken.

Planområdet är uppdelat i två delområden, cirka 10 500 respektive 185 kvadratmeter stora. Med planområdet menas således båda delområdena om inte annat framkommer.

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 begränsade delar av planområdet. Den allmänna platsen, park, syftar till att reglera detaljplanen till de faktiska förhållandena på platsen. Idag nyttjas och förvaltas området som park samtidigt som delar av den allmänna platsen är reglerad som kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmark i en detaljplan innebär att marken främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Syftet med detaljplanen är att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet varför kvartersmark för teknisk anläggning föreslås

för all mark inom planområdet. Användningen är opreciserad och bedöms uppfylla de krav som ställs för verksamheten.

Delar av planområdet bedöms inte som aktuella att bebygga, dels ur verksamhetens perspektiv, dels ur bebyggelseutformningen på fastigheten. Denna yta föreslås som prickmark, mark som inte får förses med byggnad. På denna mark ska exempelvis bygglövspliktiga anläggningar och varaktiga konstruktioner tillhörande verksamheten som inte är avsedda att konstrueras så att människor kan uppehålla sig i den få uppföras. Prickmarkens omfattning varierar utifrån verksamhetens möjlighet till och behov av utveckling. Prickmarken placeras dikt an huvudbyggnaden i norr i syfte att minska risken för förvanskning genom tillbyggnader. Längs planområdesgräns varierar prickmarken mellan 2,5–4 meter beroende på avstånd till byggnader.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs. Det särskilda skäl som motiverar upphävande är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap. 18c § punkt 5 Miljöbalken). Upphävandet är nödvändigt för att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet.

Exploateringsgraden regleras dels genom en högsta nockhöjd, vilken motsvarar höjden för befintlig bebyggelse, dels genom en största byggnadsarea, 3 500 m², vilket är knappt 400 m² mer än vad redan beviljade bygglov tillåter.

Befintliga förhållanden

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

Huvudbyggnaden inom planområdet uppfördes i början av 1900-talet, och en större verksamhetsanpassning skedde genom en nybyggnation i början av 1950-talet. I juni 2023 gavs bygglov för en större tillbyggnad enligt den då gällande detaljplanen.

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 24 mars 2023.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan nr 49 som fick laga kraft 1953 (1580K-49).

För planområdet gäller tomtindelingsplan 1580K-O1 från 1909 som fastighetsindelingsbestämmelse.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 15 februari 2023.

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöprogram 2030, antagen av KF 2016-02-24

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

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

Skyfallskartering, 2018

Översvämningsprogram – kartläggning av Vänersborgs kust mot Vänern, antagen av KF 2014-04-23.

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

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.

En undersökning enligt 6 kap. 6 § har genomförts. Kommunen bedömer att planen 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

Utifrån detaljplanens begränsade omfattning har ingen utredning bedömts krävas i planarbetet. Under *planeringsförutsättningar/markförhållanden* beskrivs den geotekniska undersökning Bohusgeo genomförde i samband med ett beviljat bygglov på fastigheten i juni 2023.¹

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 6 december 2022 § 122 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Lagern 10 med flera.

¹ Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, uppdragsnr: 23041, 2023-05-22

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1), inom utpekade område för utveckling av befintligt stationssamhälle (utvecklingsprincip 6) samt rekommendationer knutna till vattentakten. För B1 är den främsta rekommendationen att en fördjupad översiktsplan ska tas fram.

En fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön (FÖP) antogs 15 februari 2023. Planområdet ligger inom område för viktig samhällsanläggning och grönområde. Särskild hänsyn ska inom grönområdet tas till att hålla en tydlig parkkaraktär och säkra allmänhetens tillgänglighet längs vattnet. Vid ombyggnationer ska hänsyn tas till kulturhistoriska värden.

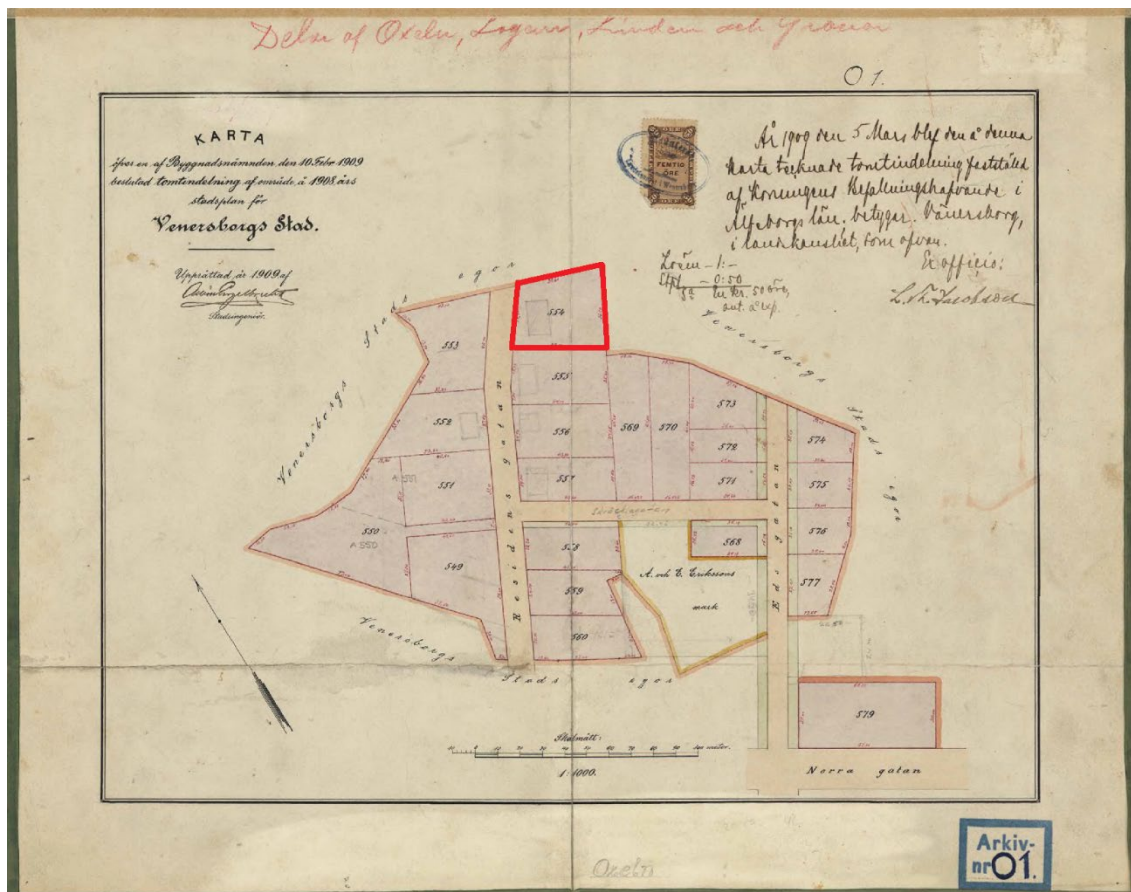
Delar av sökandens intentioner strider mot de utpekade markanvändningsavgränsningar som gjorts i FÖP:en. De planerade åtgärderna, vilka ännu inte är färdigutredda, säkerställer funktionen av den samhällsviktiga anläggningen och kommer innebära ett ringa intrång inom de områden som i FÖP:en är utpekade som grönområden. Områdena ligger i direkt anslutning till det som i FÖP:en är utpekade som område för viktig samhällsanläggning. Med den tolkningsmån som finns i en översiktsplan är bedömningen att planerad utveckling följer intentionerna i FÖP Vänersborg och Vargön. Planläggningen bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgänglighet längs vattnet.

Planförslaget bedöms vara i överensstämmande med fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön.

Detaljplan och tomtindelingsplan

Inom det aktuella planområdet finns det en gällande stadsplan, nr 49 från 1953 (1580K-49), vilken kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. Markanvändningen i gällande stadsplan är allmänt ändamål i tre våningar, parkmark och vattenområde.

För delar av planområdet finns det en gällande tomtindelning från 1909 (1580K-O1) som enligt övergångsbestämmelser gäller som detaljplanebestämmelse och idag motsvarar en fastighetsindelingsbestämmelse. Bestämmelsen upphävs inom fastigheten Lagern 10 genom planarbetet.



Bilden visar i rött var tomtindelningen föreslås upphävas.

Nedanstående bild visar det aktuella planområdet med grön linje och hur det förhåller sig till befintlig detaljplan nr 49 och tomtindelningsplanen O1.



Detaljplan nr 49 och tomtindelning O1, som fick laga kraft 1953 respektive 1909.

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. Längs stadens norra strand mot Vänern ligger Skräckleparken med välklippta gräsmattor, grova träd och blomsterplanteringar. Det är viktigt att strandområdena bevaras gröna och tillgängliga för allmänheten.

Miljöprogram

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

Regionala

Vattenskyddsområde

Under 2022 beslutade länsstyrelsen att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. Enligt beslutet ligger planområdet inom den inre skyddszonen. Den inre skyddszonen införs för att minska risken för en akut förorening och för att skapa möjlighet att hinna upptäcka och åtgärda en akut förorening i händelse av olycka. Den inre skyddszonen omfattar det vatten som inom 12 timmar når ett vattenintag samt en strandzon på 50 meter runt sjöar och på var sida om vattendrag. I förslagen till föreskrifter anges att avledning av dagvatten ej får anläggas utan tillstånd inom den inre skyddszonen. Undantag gäller avledning från ytor som utgörs av tomtmark, lokalgator eller GC-vägar, vilket innebär att det inte krävs tillstånd för avvattning från planområdet.

Planförslaget bedöms inte direkt innebära åtgärder som står i strid med föreskrifterna. Verksamhetsutövaren ansvarar dock för att följa föreskrifterna inom ramen för sin verksamhet.

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 i riksintresseområdet. Det är viktigt att eventuella instängslingar och byggnationer utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Rörligt friluftsliv

Vänern utgör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. 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 ingår i riksintresseområdet. Planförslaget innebär endast ett ringa geografiskt ingrepp och bedöms inte påverka förutsättningarna att upprätthålla riksintressets kvalitéer.

Friluftsliv

Vänern – delområdet Vänersborg-Vänersnäs är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Området har särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Det finns även goda replipunkter för landbaserat friluftsliv. Bebyggelse kan påtagligt skada områdets värden samtidigt som fortsatt underhåll, skötsel och utveckling av befintliga anläggningar är viktiga för utveckling av riksintresset.

Planområdet ingår i riksintesseområdet. Planförslaget innebär endast ett ringa geografiskt ingrepp och bedöms inte påverka förutsättningarna att upprätthålla riksintressets kvalitéer.

Yrkesfiske

Vänern och Vassbotten är riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Planeringen för användning av mark- och vattenområden ska säkerställa fiskesektorns tillgång till fångstområden samt säkerställa nödvändig infrastruktur för fiskefartygen och för landning av fångsten. Endast ringa delar av planområdet ingår i riksintesseområdet.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000-område.

Totalförsvaret

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Den ekologiska statusen för Vänern – Dalbosjön är Måttlig ekologisk status (miljökvalitetsnorm fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet – baserad på övergödning och flödesregleringar). Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2039 då Dalbosjön ska uppnå Miljökvalitetsnormen God ekologisk status. En bra och naturlig dagvattenhantering bedöms kunna bidra till att Miljökvalitetsnormen God status uppnås till 2039.

Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vänern. Bedömningen är att ingen mer yta kommer hårdgöras än nuvarande förhållanden, varför behovet av att avsätta separat mark för dagvattenlösningar som renar och fördröjer vattnet inte bedöms nödvändigt. Frågan får istället hanteras vid eventuell byggnation. Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken påverkas negativt.

Miljö

Strandskydd

För Vänern 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 stadsplan men återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram. Strandskyddsfrågan ska då prövas på nytt.

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

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för såväl kvartersmark som allmän plats. De särskilda skäl som motiverar upphävande inom kvartersmarken är att stora delar av området var ianspråktagna innan strandskyddet infördes (7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken) samt att områden behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap. 18c § punkt 5 Miljöbalken). Delar av detaljplanen är sedan tidigare privatiserad, trots att den utgör allmän plats. De sammanlagda ytor som går från allmän plats till kvartersmark motsvarar cirka 1 500 kvadratmeter och är nödvändiga för att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet, se karta nedan. Allmänhetens möjlighet att röra sig längs strandområdet begränsas inte genom detaljplanen och det finns fortsatt många stora ytor att uppehålla sig på.

Den allmänna platsen föreslås få upphävt strandskydd eftersom strandskyddet är upphävt i parkområdet i övrigt genom äldre stadsplaner. Ett återinträdande skulle skapa en otydlighet om var strandskyddet råder eftersom det finns en zon mellan 12 och 115 mellan strandlinjen och den allmänna platsen där strandskyddet fortsatt råder.

Sammantaget bedöms intresset av att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet.

Dagvatten

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

På grund av det översvämningsskydd som föreslås i planen riskerar en invallning att dagvattnet i området blir instängt vid kraftig nederbörd. För att hantera större vattensamlingar föreslås pumpbrunnar installeras med pumpar med tillräcklig kapacitet för att avleda vatten, sannolikt i tillfälliga pumpledningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet är beläget i närheten av Vänern där risken för stigande vatten behöver beaktas. Översvämningssproblematiken 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.

I Faktabladet till rapporten *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* för Västra Götalands län och Värmlands län presenteras planeringsnivåer som kommunen behöver beakta.

Kommun	Beräknad högsta vattennivå idag (RH 2000)	Klimat-effekt (m)	Vinduppstuvning (m)	Dynamisk/temporär vinduppstuvning (m)	Landhöjningseffekt	Planeringsnivå: Beräknad högsta vattennivå (RH 2000)
Vänersborg	+46,58	+0,33	+0,60	+0,30	0	+47,81

Enligt kommunens översvämningsskartering kan konstateras att delar av planområdet kommer beröras av Vänerns stigande vatten eftersom höjden inom planområdet idag är cirka +46,5–47,5 m.

Enligt det bygglov som gavs i juni 2023 är de planerade marknivåerna inom fastigheten mellan + 47,1 – 47,9 där de lägre nivåerna är lågpunkter för ytvattenavrinning. De högre nivåerna gränsar till fastighetens befintliga infart och vid fastighetsgränsen mot nordost, mot Vänern, varierar marknivån mellan + 47,3 – 47,6.

För att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet med hänseende till översvämningsskyddet föreslås en planbestämmelse som reglerar att ett översvämningsskydd ska uppföras till den högsta dimensionerade nivån, +47,81.

Markförhållanden

Det är små höjdskillnader inom planområdet och markytans nivå varierar mellan cirka +46,5–47,5 m.

I samband med att ett bygglov för utökning av befintlig verksamhet gavs i juni 2023 genomförde Bohusgeo AB en geoteknisk undersökning². Undersökningsområdet motsvarar stora delar av den enligt detaljplanen obebyggda och tillåtna byggytan. Jordlagren utgörs i huvudsak av fyllningar av sand, grus eller silt. Fyllningen underlagras av torrskorpelera och/eller silt. Humusjord förekommer i silten. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Rekommenderad grundläggning för aktuell byggnation var platta på mark.

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade byggnationen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Eftersom detaljplanen inte föreslår någon utökad byggrätt jämfört med befintlig detaljplan och ovan genomförda utredning bedöms ingen ytterligare geoteknisk utredning krävas inom planarbetet.

Det finns enligt EBH-stödet ingen identifierad förorening i närområdet. Förutsättningen föranleder inte någon miljöteknisk markundersökning inom ramen för planarbetet.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har inte uppmätts. Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms normalt ligga ca 1 m under markytan. I samband med nederbördsrika perioder bedöms den kunna stiga, kortvarigt, till i nivå med markyta och i samband med torrperioder kunna sjunka och bli i stora delar helt utdränerad. Portrycket bedöms normalt ha en hydrostatisk fördelning mot djup, vilket innebär en ökning med 10 kPa/m.³

Kulturmiljö

Bebyggelsemiljö

Under 2020 antog kommunfullmäktige *Program för bevarande och utveckling* som syftar till att värdera och uppmärksamma kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer i de centrala delarna av Vänersborg som underlag för handläggning. En byggnad på fastigheten Lagern 10 är klassad med högt kulturhistoriskt värde, den näst högsta graderingen. Som riktlinje nämns bland annat att det kan bli aktuellt med anpassade byggnadstekniska lösningar, färg- och materialval, vilket kan appliceras för åtgärder i anslutning till byggnaden. På grund av vissa anpassningar från originaldetaljer under åren bedöms byggnaden inte inhysa så pass höga värden som motiverar en reglering med särskilda varsamhets- eller skyddsbestämmelser. Däremot bedöms fasadmaterialet, fönsterutformningen och färgvalet som värdebärande karaktärsdrag vilka ska skyddas mot förvanskning genom 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

² Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, uppdragsnr: 23041, 2023-05-22

³ Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, uppdragsnr: 23041, 2023-05-22

Allmän plats

Park (PARK). Användningen motiveras av behovet att säkerställa en ändamålsenlig struktur för grönområdet Skräckleparken.

Kvartersmark

Teknisk anläggning (E). Användningen motiveras av syftet att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att skapa en god stadsbild. Bestämmelsen syftar även till att skapa ett avstånd från befintlig bebyggelse som hindrar spridning av brand.

Strandskyddet är upphävt (a₁). Bestämmelsen motiveras av att strandskyddet är upphävt idag, området är ianspråktaget och att bestämmelsen behövs för att säkra funktionen av befintlig verksamhet.

Högsta nockhöjd är 13 meter (h₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera en tilltalande utformning av bebyggelsen och att med hänsyn till stadsbilden inte tillåta alla byggnader få en högsta höjd motsvarande en begränsad uppstickande byggnadsdel.

Högsta nockhöjd är 16 meter (h₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera en tilltalande utformning av bebyggelsen och med hänsyn till stadsbilden endast tillåta en högre bebyggelse just vid denna begränsade byggnadsdel.

Största byggnadsarea är 3 500 m² (e₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera en tilltalande utformning av bebyggelsen och med hänsyn till stadsbilden.

Översvämningsskydd ska finnas till en höjd av +47,81 m (m₁). Bestämmelsen motiveras av syftet att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet med hänseende till risken för översvämning.

GENOMFÖRANDE

Kulturvärden

Det är viktigt att översvämningsskydd och byggnationer utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Inom planområdet finns allmän plats för Park. Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen nyttjas redan idag för allmänheten och ska ägas och skötas av kommunen. Eftersom kommunen är fastighetsägare för såväl kvartersmarken som den allmänna platsen löser sig inlösenfrågan genom kommande fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

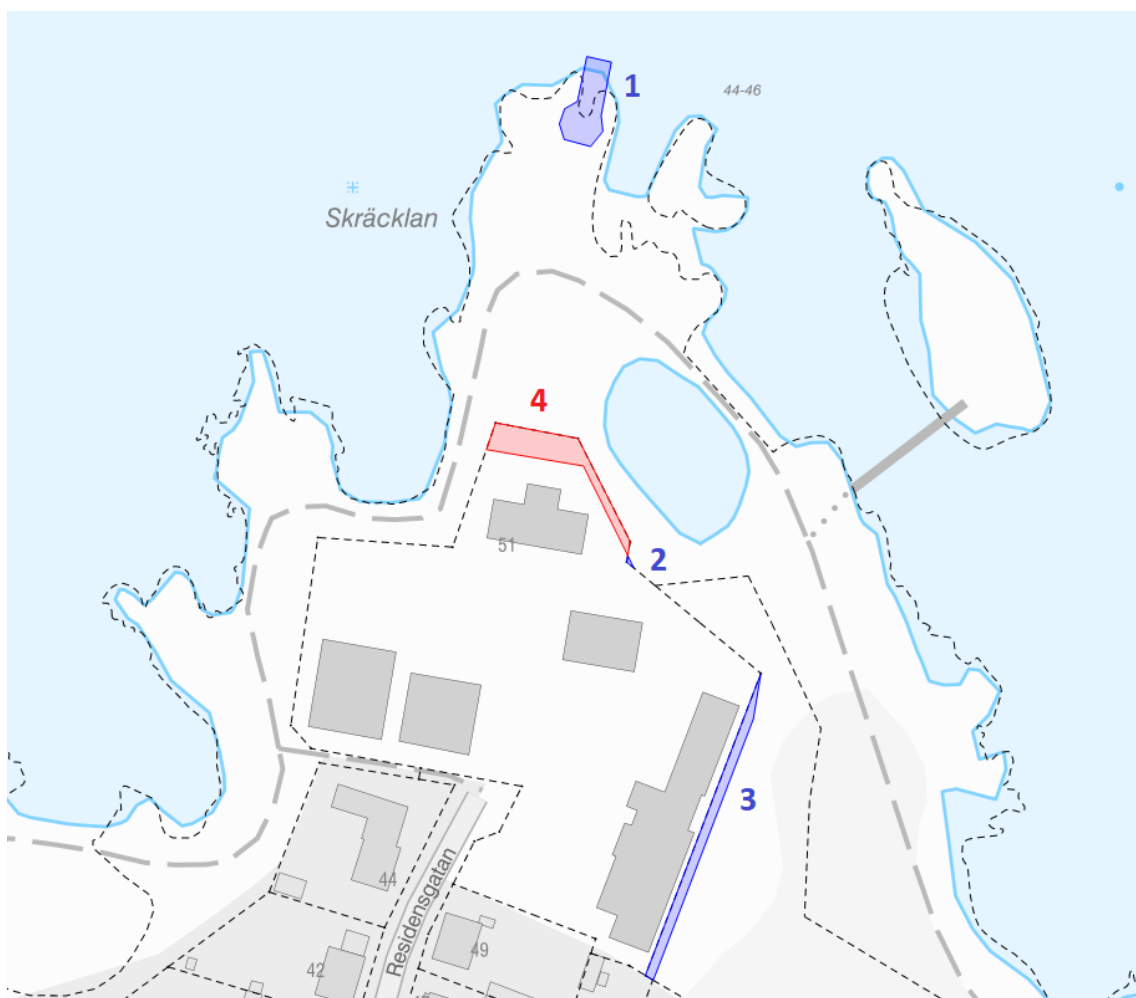
Inom planområdet finns en fastighetsindelingsbestämmelse, vilken fastställdes genom tomtindelingsplan 1580K-O1, laga kraft 1909-03-05. Denna utgör numera planbestämmelse. Fastighetsindelingsbestämmelsen upphävs i samband med att den nu aktuella detaljplanen får laga kraft.

Förändrad fastighetsindelning

Ett område (1) om cirka 200 kvadratmeter på fastigheterna Huvudnäs 2:1 och Huvudnäs 2:3 övergår från allmän plats till kvartersmark. Området regleras med fördel över som ett tillhörande skifte till Lagern 10.

Ett område (3) om cirka 210 kvadratmeter som idag tillhör fastigheten Huvudnäs 2:8 och ett område (2) om cirka 2 kvadratmeter som idag tillhör fastigheten Huvudnäs 2:3 övergår från allmän plats till kvartersmark tillhörande Lagern 10 genom en fastighetsreglering.

Dessutom övergår ett område (4) om cirka 255 kvadratmeter som idag tillhör Lagern 10 från kvartersmark till allmän plats genom fastighetsreglering till fastigheten Huvudnäs 2:3.



Karta över de områden, 1-4, som behöver regleras till en annan fastighet.

Fastighetsbildning sker på initiativ av sökanden.

Rättigheter

Inom planområdet saknas idag rättigheter. De ledningar som finns inom planområdet ombesörjer verksamhetens behov och bedömning görs att inga rättigheter behöver tillskapas i detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen medför ingen ny yta för allmän plats.

Ekonomiska frågor

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

Planeekonomisk bedömning

Sökanden står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen, vilket primärt utgörs av handläggningskostnader.

Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen bedömdes inför planarbetet uppgå till 204 000 kr.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Inlösen

Kommunen är fastighetsägare för såväl kvartersmarken som den allmänna platsen. Inget inlösenanspråk föreligger därmed.

Drift allmän plats

Eftersom marken som planläggs som allmän plats redan idag förvaltas som densamma innebär planförslaget inga ökade driftskostnader. Tvärtom minskar driftskostnaderna något eftersom delar av befintlig parkmark planläggs som kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd fjärde kvartalet 2023. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning första kvartalet 2024. 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 andra kvartalet 2024.
- 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

Kommunen bedömer inte att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Upphävandet av delar av tomtindelingsplanen för fastigheten Lagern 10 påverkar inte den framtida fastighetsindelningen eftersom avvikelser från bestämmelserna har godkänts vid tidigare lantmäteriförrättningar. Upphävandet påverkar således inte heller de värdebärande karaktärsdragen för riksintresse kulturmiljövård.

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

Natur

Grönområde

Planområdet innebär endast ett ringa geografiskt ingrepp i Skräckleparken och bedöms inte påverka förutsättningarna att upprätthålla parkens kvalitéer. Skräckleparken kommer även fortsättningsvis vara ett stråk där allmänheten kan tillgodogöra sig parken, riksintressena och Vänerens kvalitéer.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Lagern 10 med flera, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 MB. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	Kommentarer
Rikssintressen/Miljö kvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	Planområdet berörs inte av rikssintresset.
Kulturmiljövård	Ja	Bedöms inte påverkas negativt.
Friluftsliv	Ja	Bedöms inte påverkas negativt.
Kommunikationer	Nej	Planområdet berörs inte av rikssintresset.
Yrkesfiske	Ja	Bedöms inte påverkas negativt.
Försvaret	Ja	Bedöms inte påverkas negativt.
Geografiska best. (4 kap.)	Ja	Rikssintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. Bedöms inte påverkas negativt.
Natura 2000	Nej	Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område.
MKN luft	Nej	Planförslaget innebär inga ökade utsläpp varför MKN för luft inte bedöms påverkas negativt.
MKN vatten	Nej	Bedömningen är att ingen mer yta kommer hårdgöras än nuvarande förhållanden, varför behovet av att avsätta separat mark för dagvat-tenlösningar som renar och fördröjer vattnet inte bedöms nödvän-digt. Frågan får i stället hanteras vid eventuell byggnation. Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap. miljöbalken påverkas negativt.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Det är viktigt att eventuella instängslingar och byggnationer utfor-mas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen.
Fornlämningar	Nej	Planområdet berörs inte av fornlämningar.
Kulturhistorisk bygg-nad/miljö	Ja	Det är viktigt att eventuella instängslingar och byggnationer utfor-mas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen.
Jordbruk MB 3:4	Nej	Planområdet berörs inte av jordbruksmark.
Natur		
Naturreservat	Nej	Planområdet berörs inte av något naturreservat.
Strandskydd	Ja	Strandskyddet återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram men upphävs igen när den nya Beplanen får laga kraft. Dis-pensskäl bedöms finnas.
Växt- och djurliv	Nej	Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för växt- och djurliv negativt.
Biotopskydd	Nej	Inget generellt eller inventerat biotopskydd berörs av detaljplanen.
Övriga områdesskydd	Nej	Planområdet berörs inte av något övrigt områdesskydd.
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord, varför frågan får han-teras vid eventuella byggnationer.
Recipient	Ja	Vänern som är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planför-slaget.
Grundvatten	Nej	Bedöms inte påverkas negativt.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet och såle-des inte högre bullernivåer.
Buller, verksamheter	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som innebär ökade bullernivåer.
Luftkvalitet	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som påver-kar luftkvaliteten.
Förorenad mark	Nej	Planområdet berörs inte av förorenad mark.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som påver-kar berörda aspekter för omgivningen.
Radon	Nej	Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.
Säkerhet		

Trafik	Nej	Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet.
Brand	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som ökar brandrisken.
Explosion	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som ökar explosionsrisken.
Översvämning eller erosion	Ja	Planområdet berörs av en eventuell översvämning. Risken hanteras genom det översvämningsskydd planen föreslår.
Ras och skred	Nej	Planområdet berörs inte av ras- eller skredrisk.
Farligt gods	Nej	Planområdet berörs inte av riskområde från farligt gods-leder.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	Enligt bedömningen tidigare i planbeskrivningen kan konstateras att de lokala miljömålen inte påverkas av planens genomförande.
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Planområdet ligger inom område för viktig samhällsanläggning och grönområde. Delar av sökandens intentioner strider mot de utpekade markanvändningsavgränsningar som gjorts i FÖP:en. De planerade åtgärderna säkerställer funktionen av den samhällsviktiga anläggningen och kommer innebära ett ringa intrång inom de områden som i FÖP:en är utpekade som grönområden. Områdena ligger i direkt anslutning till det som i FÖP:en är utpekade som område för viktig samhällsanläggning. Med den tolkningsmån som finns i en översiktsplan är bedömningen att planerad utveckling följer intentionerna i FÖP Vänersborg/Vargön. En planläggning bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgänglighet längs vattnet.
Mellankommunala intressen	Nej	Planförslaget är inte av mellankommunalt intresse.
Övrigt		
Barnperspektiv	Nej	Detaljplanen påverkar inte barn och ungas möjligheter att vistas och leka runt Skräckleparken negativt. Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet.

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

Detaljplanen innebär endast ett ringa ingrepp i riksintresseområdena och påverkar inte de värden som framlyfts negativt. Det är viktigt att eventuella instängslingar utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen.

I övrigt innebär detaljplanen inga förslag som innebär negativ påverkan på människor eller övriga områdesskydd. Detaljplanen berörs av översvämningsskydd, men eftersom ingen ytterligare byggrätt föreslås blir konsekvenserna små.

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

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartermarken. Andelen strandskyddad yta förändras inte genom detaljplanen eftersom strandskyddet inom planområdet idag är upphävt. Allmänhetens möjlighet att röra sig längs strandområdet begränsas inte genom detaljplanen och det finns fortsatt många stora ytor att uppehålla sig på på mark som är planlagd för allmän platsmark, park eller plantering.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta ökar inte genom detaljplanen eftersom byggbar mark idag utgörs av asfalterad yta. Vid tillkommande bebyggelse ska kommunens dagvattenpolicy följas,

exempelvis ska dagvatten fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor. Policyn anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet, vilket bedöms finnas utrymme för med hänseende till andelen prickad mark. Fastighetsägaren föreslår att pumpbrunnar installeras med tillräcklig kapacitet för att avleda vatten, sannolikt i tillfälliga pumpledningar.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planen föreslår att ett översvämningsskydd ska placeras i anslutning till fastighetsgräns med en höjd av +47,81, vilket motsvarar planeringsnivån för beräknad högsta vattennivå. Vidtas denna åtgärd bedöms planområdet och befintlig verksamhet få ett tillräckligt skydd sett till risken.

Sociala

Barn

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

Detaljplanen påverkar inte barn och ungas möjligheter att vistas och leka runt Skräckleparken negativt. Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet.

Riksintresse

Kvartersmarken inom planområdet är marginellt större än inom befintlig detaljplan. Planområdet innebär endast ett ringa geografiskt ingrepp i de friluftsbaserade riksintressena och bedöms inte påverka förutsättningarna att upprätthålla dessa riksintressens kvalitéer. Skräckleparken kommer även fortsättningsvis vara ett stråk där allmänheten kan tillgodogöra sig parken, riksintressena och Vänerns kvalitéer.

Avseende riksintresset för kulturmiljövård bedöms planförslaget inte påverka riksintressets uttryck. Den rätvinkliga kvartersstrukturen bibehålls och ingen förändring sker för den snett orienterade Residensgatan. Inom planområdet finns ingen småskalig träbebyggelse eller någon av de, för 1800-talets identitetsskapande, karaktärsbyggnaderna.

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.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef