Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2024.3

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 Fyrbodal, 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.

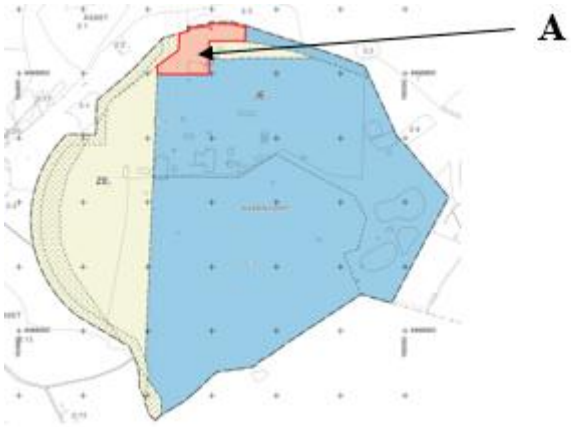
Kommentar

Exploateringsgraden är 50 % vilket inte förändras genom denna ändring. Avsikten är inte att utöka byggrätterna i höjd varför nockhöjderna justerats till granskningen för att utgöra en rak omvandling från byggnadshöjd till nockhöjd.

Byggrätternas reglering ändras genom denna ändring från att höjdmässigt vara reglerade med byggnadshöjd från marknivån till att regleras med nockhöjd 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 en nockhöjd på + 93 meter. Det innebär att byggnader i det här området skulle kunna vara omkring 13 meter höga till nocken till skillnad mot 10 meter till takfoten vilket är en jämförbar höjd på byggnaderna.



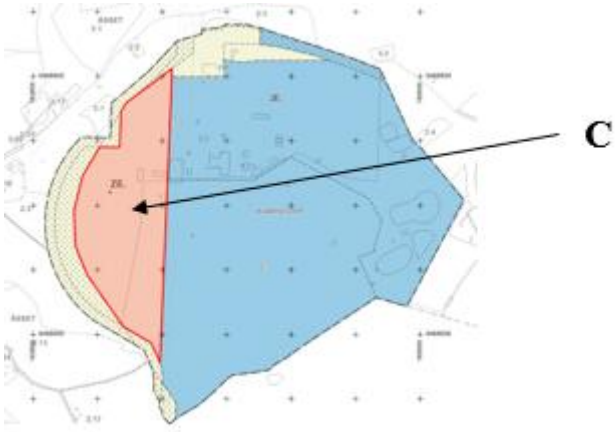
Område B

I de markerade delarna (Z och JE_1) 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.



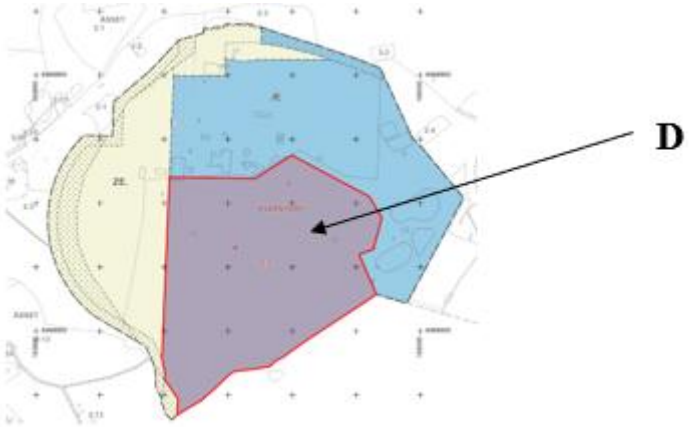
Område C

I den markerade delen (ZE_1) 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 (JE_1) 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 beläggningskant) 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 Fyrbodal, daterat 2025-08-29

Räddningstjänsten Fyrbodal 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