Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2023.10

Detaljplan för **del av Sörbyn 1:2, Rasta,** Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 19 september 2023 BN § 99
Upprättad: september 2026

Samrådstid: 5 oktober – 30 oktober 2026
Samrådsmöte: 19 oktober, kl 18, Rasta Brålanda

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

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

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

Information om planområdet

Planområdet ligger i Brålanda tätort, i anslutning till Törnrosgatan. Planområdet skiljs av från E45 med parkeringsyta, Rasta och verksamhetslokaler.

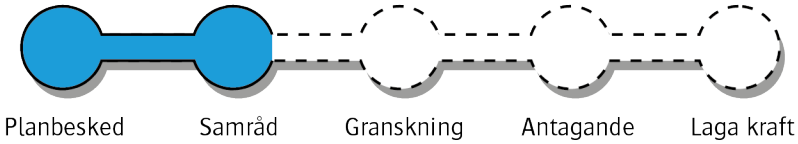
Planområdet är cirka 12 hektar stort och omfattar del av Sörbyn 1:2 och del av Sörbyn 1:82.



Detaljplanens läge sett från söder (flygfoto taget år 2014).

Information om detaljplaneprocessen

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.



Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd 2020:6. Planbeskrivningen är upprättad enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd BFS 2020.8.

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd kvartal 4 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 1 2027. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen kvartal 2 2027.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Planhandlingar

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.

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN 5

Syfte 5

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 5

Hela detaljplanen 5
Allmän plats 5
Kvartersmark 6
Befintliga förhållanden 7
Genomförandetid 8

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 8

Motiv till reglering 8

GENOMFÖRANDE 9

Organisatoriska frågor 9
Mark- och utrymmesförvärv 10
Fastighetsrättsliga frågor 10
Tekniska frågor 11
Ekonomiska frågor 12
Prövning enligt annan lagstiftning 12
Upplysningar 13

PLANERINGSUNDERLAG 13

Kommunala 13
Utredningar 14

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 14

Kommunala 14
Riksintressen 17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 17
Miljökvalitetsnormer 17
Miljö 20
Hälsa och säkerhet 22
Geotekniska förhållanden 27
Hydrologiska förhållanden 28
Teknik 28
Service 28
Trafik 28
Sociala förutsättningar 29
Mellankommunala intressen 30

KONSEKVENSER 30

Miljö 30
Riksintressen 33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 33
Miljökvalitetsnormer 33
Hälsa och säkerhet 34
Natur 34
Sociala konsekvenser 34
Trafik 35
Fastigheter och rättigheter 35
Andra konsekvenser 35

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka den befintliga verksamheten tillhörande Rasta på mark som idag ägs av kommunen och är obebyggd. Planen ska möjliggöra ett hotell i en våning med tillhörande parkering, laddplatser och förråd i den södra delen av planområdet. I den norra delen ska planen möjliggöra uppställningsplatser för lastbilar och husbilar. Detta kommer stärka serviceutbudet för resande längs E45.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Detaljplanen skapar goda förutsättningar för att utveckla servicen för resenärer längs E45. Inom planområdet planeras ett hotell som främst riktar sig till resenärer som behöver övernatta under en längre resa. Planen möjliggör även en ny parkering för lastbilar och husbilar. Parkeringen kompletterar den befintliga parkeringen på andra sidan Törnrosgatan och bidrar till att möta det behov av parkeringsplatser som finns.

Planförslaget ger även möjlighet att anlägga en gångbana längs delar av Törnrosgatan. Det bidrar till en tryggare och säkrare miljö för gående och andra oskyddade trafikanter. Delar av områdets gröna inslag ska bevaras och utvecklas för att skapa en trivsam helhet. Genom en tydlig avgränsning av lastbilsparkeringen kan området dessutom få en rumslig karaktär.

Under planprocessen har frågor om miljöpåverkan, risker, buller, dagvatten och trafik utretts och bedömts enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Eventuella tillstånd, dispenser och anmälningar enligt annan lagstiftning hanteras i separata prövningar.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän plats med användningen **GATA** för de befintliga gatorna Törnrosgatan och Hagtornsgatan. Planläggningen bekräftar gatornas nuvarande användning och säkerställer att de även fortsättningsvis kan användas för trafik och angöring till omkringliggande fastigheter.

Det finns även möjlighet att uppföra en gångbana längs det södra delområdet av kvartersmarken. Det har troligen varit avsikten under åren att en gångbana ska anläggas.

För att skapa tydliga och trafiksäkra anslutningar regleras delar av gränsen mot kvartersmarken med utfartsförbud. Detta innebär att nya in- och utfarter endast får anordnas där plankartan medger det.

I detaljplanen finns ett mindre område avsatt för **PARK**, vilken regleras som park i tidigare stadsplan. Parkmarken utgör en grön yta i anslutning till gatan och bidrar till en grönare övergång mellan kvartersmarken och omgivningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Planförslaget omfattar kvartersmark för **tillfällig vistelse** och **parkering**. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. I första hand är det ett hotell som ska uppföras på denna yta.

Inom området för **tillfällig vistelse** får den största sammanlagda byggnadsarean uppgå till 40 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Högsta tillåtna nockhöjd är 7,5 meter.

Delar av kvartersmarken får inte förses med byggnad. Dessa ytor säkerställer att byggnader placeras med avstånd till gatan och planområdets gränser samt bidrar till att skapa utrymme för exempelvis angöring, vistelseytor och tekniska funktioner. På vissa delar ska marken vara genomsläpplig, vilket skapar förutsättningar för infiltration och lokal hantering av dagvatten.

Med hänsyn till närheten till en drivmedelsstation regleras även byggnaders utformning. Friskluftsintag får inte placeras på en fasad som vetter mot drivmedelsstationen. En fasad som vetter mot drivmedelsstationen ska dessutom utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Bestämmelserna syftar till att minska risken för påverkan på personer som vistas i byggnaden.



Illustrationen visar ett möjligt utförande av den planerade hotellbyggnaden, sett från Törnrosgatan mot sydväst.



Illustrationen visar ett möjligt utförande av den planerade hotellbyggnaden, sett från Törnrosgatan mot nordost.



Illustrationen visar ett möjligt utförande av hotellet med den tillhörande tomten i förhållande till omgivningen, sett från ovan mot E45.

Den norra delen av planområdet avsätts för **parkering** och ska primärt inrymma lastbilar men även husbilar på en begränsad yta. Inom denna kvartersmark får den största byggnadsarean uppgå till 5 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet, vilket innebär att marken huvudsakligen ska användas som en öppen parkeringsyta. Mindre byggnader eller anläggningar som hör samman med parkeringsändamålet kan uppföras. Högsta tillåtna nockhöjd är 6,0 meter.

Även inom parkeringsområdet finns mark som inte får förses med byggnad samt ytor där marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelserna begränsar bebyggelsens placering och bidrar samtidigt till att minska mängden hårdgjord mark. Utfartsförbud längs delar av områdets gräns styr var anslutningar till gatan får anordnas och skapar en tydligare och säkrare trafiksituation. Marken höjdsätts i två ytterhörn för att bibehålla den naturliga avledningen av dagvatten mot ytor avsedda för dagvattenhantering.

Vid utformningen av kvartersmarken bör hänsyn tas till gröna kvaliteter, tydliga avgränsningar och säkerheten för oskyddade trafikanter. Eftersom stora delar av framför allt det norra delområdet kan komma att hårdgöras är det viktigt att gröna och genomsläppliga ytor bevaras där det är möjligt. Områdets olika funktioner bör avgränsas på ett tydligt sätt, särskilt lastbilsparkeringen. In-/utfart till parkeringen styrs av utfartsförbud och för att tydliggöra detta på platsen kan avgränsningen med fördel utgöras av vegetation, alternativt räcke. Mellan det planerade hotellet och den befintliga verksamheten vid Rasta bör det finnas tydliga och säkra gångstråk. Vid behov kan passager över trafikerade ytor markeras särskilt. Hårdgöring av mark och utbyggnad av parkeringsytor bör ske utifrån ett konstaterat behov. På så sätt kan onödigt stora hårdgjorda ytor undvikas och möjligheten att bevara gröna och genomsläppliga ytor förbättras.

Sammantaget möjliggör planförslaget en utveckling av området för tillfällig vistelse och parkering. Planbestämmelserna reglerar bebyggelsens omfattning, höjd och placering samt säkerställer hänsyn till trafiksäkerhet, dagvattenhantering och närliggande riskkällor.

Befintliga förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av två större obebyggda gräs-/ängsmarker som åtskiljs av en lokalgata. Inom området återfinns ingen busk- eller trädvegetation.

I planområdets östra del löper Törnrosgatan som ansluter till det omgivande vägnätet och ger tillgång till närliggande bostäder och verksamheter. Planområdet omges av bostadsbebyggelse i väster och nordväst samt verksamhetsområden och större parkerings- och uppställningsytor i öster och sydost.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 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.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

GATA – Gata. För att säkerställa den befintliga framfartsvägen till planområdet och omkringliggande fastigheter regleras marken som allmän plats för trafik. Här är även gångbana möjlig att anlägga. Lagstöd: 2 kap. 5 och 7 §§ PBL.

PARK - Park. För att säkerställa den mindre befintliga parkytan i tidigare stadsplan. Lagstöd: 2 kap. 7 § PBL

Kvartersmark

O – Tillfällig vistelse. Användningen motiveras av att syftet med planen att stärka serviceutbudet längs E45 med ett hotell.

Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

P - Parkering. Användningen motiveras av att syftet med planen är att stärka serviceutbudet längs E45 med en utökad lastbilsparkering.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att skapa en god stadsbild. Lagstöd: 2 kap. 3 § PBL.

Utfartsförbud (symbol). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera en ordnad trafikförsörjning till kvartersmarken. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL.

e_1 - Största byggnadsarea är <i plankartan angiven> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa byggnadsarean inom fastigheten till den storlek som bedöms lämplig med hänsyn till närliggande bostäder och behovet av grönska. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

h_1 – Högsta nockhöjd är <i kartan angiven> meter. Bestämmelsen motiveras av behovet att begränsa höjden med hänsyn till närliggande bebyggelse. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

b_1 - Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot drivmedelsstation. Bestämmelsen motiveras av behovet att minska risken för negativa konsekvenser vid händelse av en olycka. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

b_2 - Fasad som vetter mot drivmedelsstation ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30. Bestämmelsen motiveras av behovet att minska risken för negativa konsekvenser vid händelse av en olycka. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

n_1 - Marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera grönska och yta för dagvattenhantering inom ett område som till stor del kommer asfalteras. Lagstöd: 2 kap. 3 § PBL.

Markens höjd över nollplanet ska vara <i kartan angiven> meter (symbol). Bestämmelsen motiveras av behovet att styra höjdsättningen så att dagvatten kan avledas naturligt till ytor avsedda för dagvattenhantering. Endast en decimal har redovisats, eftersom en högre precision inte bedöms vara motiverad. Avvikelser på några centimeter i höjd bedöms vara godtagbara. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader till följd av exploateringen. Till exempel flytt av ledningar, markinlösen, markbyte, kostnader för utbyggnad av gång- och cykelväg och liknande. Exakt vad som kommer ingå i avtalet kommer redogöras för längre fram i planprocessen. Aktuellt kan vara anläggandet av en dagvattenränna eller kulvert över Hagtornsgatan.

Markanvisning

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med exploatören. Avtalet ger exploatören första rätten att köpa kvartersmarken inom planområdet när detaljplanen fått laga kraft.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen är redan idag ägare av marken.

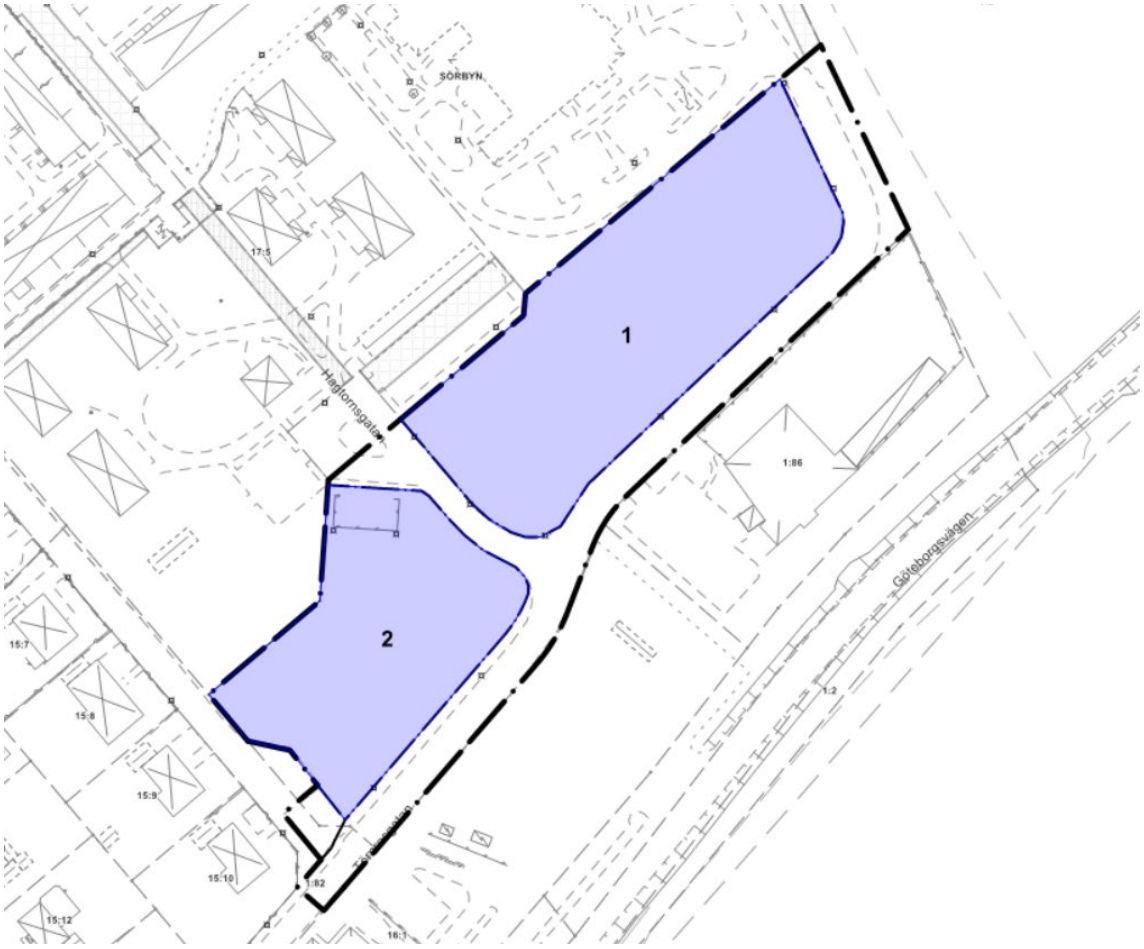
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns inga gällande eller föreslagna fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att mark som idag ägs av kommunen övergår till privat fastighetsägare enligt nedanstående bild. För att detaljplanen ska bli genomförd behöver område 1 (ca 5 426 kvadratmeter) och område 2 (ca 3 488 kvadratmeter) regleras från kommunens fastighet till exploateringsfastigheten.



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

Rättigheter

Inom den södra delen av planområdet finns två avtalsservitut för elledning (D-2023-00383259:1.1 och D-2023-00337560:1). Dessa avses vara kvar. Dessa ligger på allmän plats, park och gata, och behöver inte regleras med u-område.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom Brålanda finns ett lokalt närvärmenät som försörjer delar av tätorten, medan ett centralt fjärrvärmenät saknas. Närvärmenätet är beläget i anslutning till planområdet, men dess kapacitet kan i nuläget inte bedömas. Val av energiförsörjning behöver därför utredas vidare i kommande projekteringsskede.

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

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

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med kommunen, Kretslopp och vatten.

Återvinningsstation

Den befintliga återvinningsstationen inom planområdet kommer behöva avvecklas. Detta är det kommunens enhet Kretslopp och vatten som ansvarar för. Det behöver ske innan delområdet för hotell avses exploateras.

Utbyggnad allmän plats

Den gata som planläggs som allmän plats är redan utbyggd. Ambitionen är att en gångbana anläggs längs det södra delområdet. Kommunen ansvarar, genom Tekniska enheten, för att gångbanan byggs ut. För detta krävs att medel kan användas ur kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige. I den nu aktuella detaljplanen finns allmän plats för gata utlagd där ytan närmast kvartersmarken är lämplig för gångbana. Bedömningen är att utbyggnaden behöver genomföras parallellt med byggnation inom kvartersmarken. Uppskattningsvis inom två-tre år från att detaljplanen fått laga kraft.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det är kommunen, genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska, som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten och som anvisar anslutningspunkter. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten- avlopps- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

Ekonomiska frågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen.

Kostnaderna för de utredningar som gjorts inom planarbetet uppgår till cirka 475 000 kr. Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen bedöms uppgå till cirka 350 000 kr.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Inlösen

Kommunen äger redan den allmänna platsen. Ingen inlösensskyldighet bedöms finnas.

Gemensamhetsanläggningar

Eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning. Exploatören är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen.

Drift allmän plats

I detaljplanen finns allmän plats för gata och park. Gatan för biltrafik är utbyggd och parkmarken är redan anlagd. För den planerade gångbanan är det främst fastighetsägaren som står för den dagliga driften, men kommunen bedöms få viss ökad driftskostnad utifrån beläggningsunderhåll.

Drift vatten och avlopp

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

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 16 september 2026.

Stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 327 som fick laga kraft år 1987.
För delar av Törnrosgatan gäller stadsplan nr 142 som fick laga kraft år 1974.

Översiktsplan

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

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

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brålanda, antagen av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024, § 159.

Andra kommunala planeringsunderlag

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

Miljöprogram 2030, antagen av KF 2016-02-24

Naturvårdsstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2023-05-18 § 73

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

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

Riktlinje för hållbar hushållning med jordbruksmark, antagen av KF 2024-09-11 § 141.

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

Skyfallskartering, 2018

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

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

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

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Bohusgeo, 2026-04-07

PM Geoteknik, Bohusgeo, 2026-04-07

Riskutredning

Riskbedömning, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2025-04-14

Bullerutredning

Bullerutredning, Forcit Consultning AB, 2025-11-25

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning, Rejlers Sverige AB, 2025-06-23

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 19 september 2023 § 99 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för del av Sörbyn 1:2.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för utveckling av framtida stationssamhälle samt inom område för tätortsutveckling (B1), vilket hanteras mer studerat i FÖP Brålanda. Delar av planområdet utgör även utredningsområde för buller.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brålanda, antagen av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024 § 159, redogör att planområdet ligger inom utvecklingsområde för verksamheter (U7) och besöksanläggning med begränsad omgivningspåverkan. Området är beläget i anslutning till bostäder, vård och andra verksamheter vilket möjliggör en bredare användning för marken. Hänsyn behöver särskilt tas till omkringliggande bebyggelse, risken för farligt gods och behov av omlastningsplats för ambulanssjukvården. Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska beaktas.

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

Stadsplan

För större delen av planområdet gäller stadsplan nr 327 som fick laga kraft 1987-11-04. Området norr om Hagtornsgatan är planerat för odlingslotter och/eller handelsträdgård med en byggnadshöjd om 4,5 meter. Området söder om Hagtornsgatan är planerat för odlingslotter där uthus och dylikt undantagsvis får uppföras.

För delar av Törnrosgatan gäller stadsplan nr 142 som fick laga kraft 1974-03-22. Aktuellt område är planlagt för allmän plats, gata.

Nedanstående bilder visar det aktuella planområdet med svartstreckad linje och hur det förhåller sig till befintliga planer.



Förslag till ändring av stadsplan för kv Prästkragen m m i Brålanda (nr 327) och Förslag till ändring i stadsplanen för del av Brålanda tätort, kv Törnrosen m.fl. (nr 142).

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. I Brålanda finns det ett antal utpekade, viktiga grönstrukturer, men ingen som ligger i nära anslutning till planområdet.

Miljöstrategi

Kommunens lokala miljömål finns i Miljöstrategi 2030 som gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Strategin anger en övergripande målbild att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöstrategins fyra fokusområden är Grönskande stad och land, Vatten i världsklass, Trygg och tillgänglig miljö för stora och små och Klimatsmart i alla led.

I tabellen nedan kommenteras detaljplanen i förhållande till fokusområden 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	Ingen	Grönyta som inte varit tillgänglig för allmänheten tas i anspråk för byggnation. De visuella kvalitéerna försämras, men kompletterande planteringar bedöms kompensera.
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	Frågan hanteras inte i detaljplanen
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	Negativ	Planen tillåter lastbilsparkering som ger en viss bullerpåverkan. Bullerpåverkan har analyserats i en utredning vilken inte påvisat påverkan över riktvärden för närliggande bostäder.
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	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Ingen	Rasta som avser driva verksamhet inom planområdet har under senare år installerat laddinfrastruktur för tunga fordon.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Ingen	Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men frågan hanteras i detaljplanen.

Riksintressen

Trafikkommunikation

E45, som ligger cirka 50 meter öster om planområdet, är av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintressen för totalförsvarets militära del. Planläggningen kommer inte leda till hinder för Försvarsmaktens intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består huvudsakligen av två större obebyggda gräs-/ängsmarker som åtskiljs av en lokalgata. Dessa delområden utgör fristående jordbruksblock, är kommunägda och har tidigare arrenderats ut. I FÖP Brålanda pekas planområdet ut som ett utvecklingsområde för verksamheter och besöksnäring (U7).

Planförslaget möjliggör en utveckling av Rastas befintliga verksamhet, som redan idag utgör en viktig service för de många resenärer som trafikerar E45. Förslaget stärker riksintresset för kommunikationer genom att öka antalet lastbilsparkeringsplatser, vilket är en följd av satsningen på mer ytkrävande laddinfrastruktur för tunga transporter, samt tillföra hotellet som en ny funktion på platsen vilken kommer bidra till att komplettera serviceutbudet.

I FÖP Brålanda görs även en grundlig redogörelse om jordbruksmarkens påverkan. I ett av de rättsfall som omnämns (MÖD P 6528–20) slår domstolen fast att om det finns en lagakraftvunnen detaljplan där marken planlagts för annat ändamål än jordbruk, utgör 3 kap. 4 § MB inget hinder mot antagande av en ny detaljplan, även om marken fortfarande används för jordbruk.

Frågan om jordbruksmark anses därför vara hanterad och inte utgöra något hinder för byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Av Vatteninformationssystemet VISS framgår att planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Göta älv (108). Avrinning sker till ytvattenförekomsten Frändeforsån – mynningen i Dalbergså till Östra Hästefjordens utlopp.

Status

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig, där de *fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna* generellt anses goda, *konnektiviteten* som dålig och de *biologiska kvalitetsfaktorerna* som måttliga.

Förenklat styrs den *ekologiska statusen* av *biologi* (exempelvis bottenfauna, fisk, växtplankton/vegetation) och *hydromorfologi* (flöde, livsmiljöer, strandzoner). De *fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna* påverkas av föroreningar, syrehalt, näringsämnen (exempelvis fosfor och kväve), temperatur, pH med mera. *Konnektivitet* handlar om hur lätt fisk och andra organismer kan röra sig längs vattendraget. De *biologiska kvalitetsfaktorerna* handlar om livet i vattnet, exempelvis fisk, växter, smådjur och alger.

Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är måttlig för år 2039. Jordbruket orsakar sämre än god ekologisk status genom betydande påverkan av näringsämnen, varför kvalitetskravet innebär ett undantag från att nå god ekologisk status. Det har bedömts omöjligt att nå god ekologisk status i vattenförekomsten utan att skada samhällsintresset jordbruk. Jordbruket uppfyller samhällsekonomiska behov som inte kan fyllas på annat sätt som är bättre för miljön. Alla möjliga åtgärder för att minska belastningen från jordbruket behöver fortfarande genomföras då även det mindre stränga kravet innebär ett krav på viss förbättring av status för näringsämnen.

Utöver punktkällorna jordbruk och enskilda avlopp berörs Frändeforsån av fyra påverkanskällor med betydande påverkan på vattenförekomstens ekologiska status: Förorenade områden (Hvena kvarn), atmosfärisk deposition, förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - för vattenkraft samt förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - okända eller föråldrade. I aktuellt planförslag finns det inte möjlighet att reglera åtgärder som påverkar nämnda påverkanskällor.

Den kemiska statusen för vattenförekomsten uppnår ej god, med undantag för *bly- och kadmiumföroreningar*. Detta beror på långväga luftburna föroreningar som är av sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Kvalitetskravet för den kemiska statusen är god, med undantag för förekomsten av polybromerade difenyletrar och kvicksilver vars halter bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster.

Den *kemiska statusen* påverkas av vilka miljögifter som tillförs vattendraget och om halterna av de prioriterade ämnena överskrider sina gränsvärden.

Dagvattenpolicy

Ddagvattenhanteringen inom planområdet behöver utformas så att den varken medför försämring av vattenförekomstens status eller försvårar möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Utgångspunkten är att dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy och tillhörande trestegsmodell, där dagvatten i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller lokal fördröjning, i andra hand genom flödesutjämning och rening, och i tredje hand genom kontrollerad avledning av den mängd som återstår.

Policyn anger också att den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas och att lokalt omhändertagande av dagvatten ska genomföras där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Föroreningsbelastningen ska i första hand begränsas vid källan.

Principlösningen för dagvatten inom planområdet utgår från att takvatten i första hand omhändertas lokalt i mark och grönytor genom infiltration, i linje med kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodellen.

Planförslag

Det har inom ramen för planarbetet gjorts en dagvattenutredning. Den föreslår diken och regnbädd som fördröjning och rening av dagvatten innan det når kommunalt ledningsnät. Dessa föreslagna åtgärder innebär att föroreningshalterna inom planområdet sjunker efter exploatering jämfört med dagens situation.

Föroreningshalter hela utredningsområdet

Ämne	Enhet	Riktvärden	Befintlig	Efter exploatering	Efter exploatering med rening
Fosfor [P]	µg/l	50	90	**130**	55
Kväve [N]	µg/l	1300	1500	1500	820
Bly [Pb]	µg/l	28	3,6	14	2,4
Koppar [Cu]	µg/l	10	8,4	29	10
Zink [Zn]	µg/l	30	24	100	18
Kadmium [Cd]	µg/l	0,90	0,2	0,39	0,064
Krom [Cr]	µg/l	7,0	3,8	11	4,5
Nickel [Ni]	µg/l	68	2,6	5	1,2
Kvicksilver [Hg]	µg/l	0,070	0,018	0,057	0,026
Suspenderad substans [SS]	µg/l	25 000	27 000	96 000	17 000
Olja	mg/l	500	260	620	200
Benso(a)pyren [BaP]	µg/l	0,027	0,013	0,042	0,0060
PAH16 [PAH16]	µg/l	-	0,067	0,23	0,033

Tabell som visar på föroreningshalternas förändring genom exploatering och rening. Riktvärden utgår från Göteborgs stads anvisningar.

Med föreslagna reningsåtgärder förväntas halterna minska för samtliga ämnen förutom koppar, kvicksilver och krom som fortfarande överskrider dagens situation. Riktvärdet för fosfor överskrids marginellt trots en markant minskning från dagens situation. Sett till mängder förorenande ämnen jämfört med den befintliga markanvändningen sker en ökning av fler ämnen men dessa får ses som ett resultat av ökad nederbörd. Vidare bedöms reningen underskattas något i beräkningen då ett föreslaget fördröjande dike med viss reningseffekt inte tas med i beräkningen.

Planförslaget berör inte vattenförekomstens punktkällor eller påverkanskällor och det finns inte möjlighet att reglera åtgärder som påverkar dessa.

Bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen, med föreslagna reningsåtgärder samt en dagvattenhantering som följer kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodell inte medföra försämring av vattenförekomstens status och inte heller försvåra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan och markanvändning) förbättras förutsättningarna för flera av föroreningshalterna.

Frågan ska även fångas upp i bygglovsskedet så att den byggnadsspecifika dagvattenhanteringen kan prövas och konkretiseras utifrån den slutliga placeringen av byggnader, ytor och avvattningsprinciper.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur dagvattensituationen förändras av planförslaget.

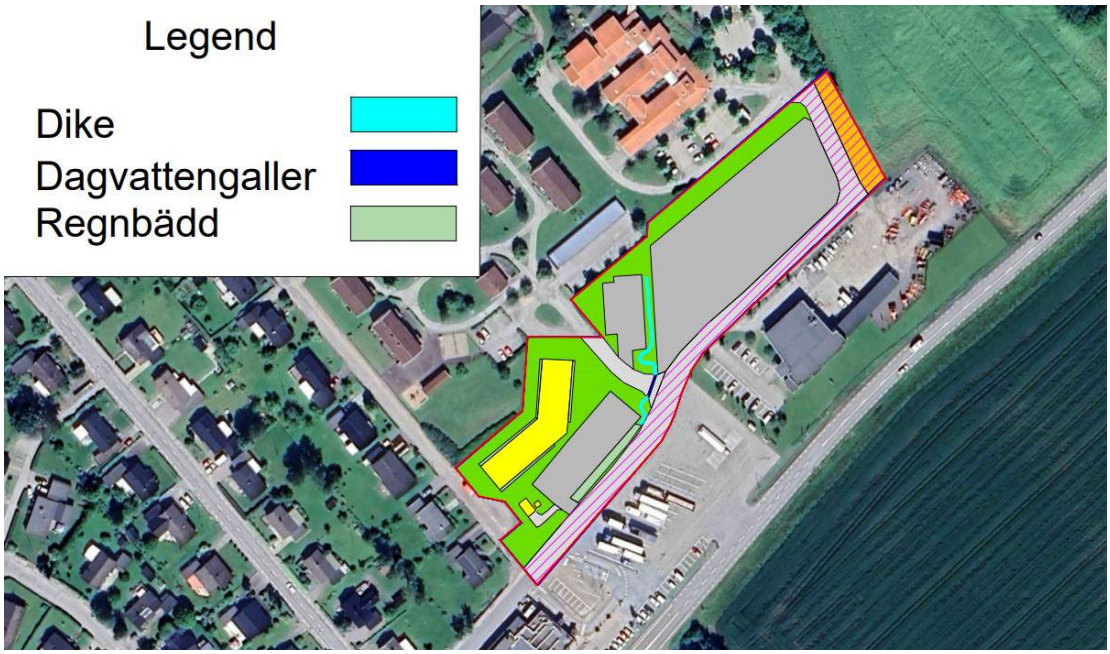
Dagvattenhanteringen föreslås utformas som ett trögt system med lokal rening och fördröjning i regnbädd, som ansluts till befintligt dagvattensystem inom planområdet. För teknisk utformning av regnbädd, se utredningen.

Dagvatten som bildas inom utredningsområdet, föreslås att renas och fördröjas i regnbäddar. Ytanspråket enligt StormTac är för anläggningen 170 m^2 med en fördröjningsvolym för rening på minst 105 m^3. Anläggningen som används i beräkningen är 1,1 m djup från överkant till vattengång. Det fria djupet där porvolymen är 100 % från överkant/marknivå till början på filtermaterialet är 0,4m.

Mellan parkeringsytorna i den östra delen planeras ett eller två diken för dagvattenhantering. Dikena kan utföras som öppna diken eller som makadamfyllda diken. Om ett eller två diken anläggs beror på den slutliga utformningen av parkeringen. I samrådsförslaget bedöms två diken kunna behövas, ett på vardera sidan om infarten till husbilsparkeringen. Mellan dikena kan en ränna med dagvattengaller anläggas för att leda dagvattnet vidare. Illustrationen nedan stämmer således inte exakt. Syftet med dikena är att samla upp så stora mängder som möjligt av dagvattnet som alstras på parkeringsytorna, innan det leds vidare till föreslagen regnbädd öster om södra parkeringen för rening och fördröjning och sedan vidare till dagvattennätet. Dikena bidrar till både ökad rening och fördröjning. Dagvattnet kommer behöva ledas under vägen som går rakt igenom planområdet. Detta förs med fördel genom en kulvert. Detta bör vara genomfartsvägens lägsta punkt där även skyfallsvatten kan svämma över vägen då ledningen/rännan mättas.

För att säkerställa att lastbilsparkeringen utformas med hänsyn till dagvattenflöden höjdsätts det nordvästra och sydöstra hörnet med en planbestämmelse om höjd.

Runt eller i nära anslutning till byggnaden bör upphöjda regnbäddar anläggas som tar emot takvattnet för rening och fördröjning innan det leds vidare till dagvattennätet. I övrigt bör marken runt byggnaderna generellt luta mot de föreslagna dagvattenanläggningarna med ca 2–5 %. Detta hanteras med fördel i den tekniska delen av bygglovet.



Planerad markanvändning och föreslagna ytor för reningsanläggningar för utredningsområdet. Illustrationen stämmer inte helt med samrådsförslaget, främst avseende lastbilsparkeringen.

Ekosystemstjänster

Ekosystemen bidrar med flera typer av tjänster och mångfunktionalitet, vilket hjälper till att hantera samhällsutmaningar som att skydda, utveckla eller skapa ekosystem samtidigt som den biologiska mångfalden och det mänskliga välbefinnandet främjas. Ekosystemtjänsterna delas upp i reglerande, kulturella, stödjande och försörjande.

Planområdet består i dag huvudsakligen av relativt flack, vegetationsklädd mark med inslag av blommande örter. Den genomsläppliga marken bidrar med reglerande ekosystemtjänster genom infiltration och fördröjning av dagvatten. Växtligheten bidrar även med viss temperaturutjämning, upptag av koldioxid och bindning av luftburna partiklar.

Gräsmarken kan erbjuda föda och livsmiljö för insekter och andra mindre djur. Marken bidrar även till jordbildning, näringsomsättning och andra biologiska processer. Dessa funktioner utgör stödjande ekosystemtjänster. Den öppna gräsmarken bidrar dessutom med grönska och ett visuellt öppet landskapsrum, vilket kan ses som en kulturell ekosystemtjänst.

Planens genomförande innebär att mark tas i anspråk för hotell med tillhörande parkering samt lastbilsparkering. Befintlig gräsmark och genomsläpplig jord ersätts till stor del av byggnader och hårdgjorda ytor. Detta medför att områdets reglerande ekosystemtjänster i form av naturlig infiltration, dagvattenfördröjning och temperaturutjämning minskar. Även stödjande ekosystemtjänster, såsom livsmiljöer, jordbildning och biologiska markprocesser, påverkas negativt. Den öppna markens visuella värde, som utgör en kulturell ekosystemtjänst, förändras när området bebyggs.

Dagvatten ska fördröjas och renas genom öppna diken och regnbäddar. Anläggningarna bidrar med reglerande ekosystemtjänster genom att fördröja dagvatten, avskilja förore-

ningar och, där markförhållandena medger det, möjliggöra infiltration. Eftersom området är relativt flackt höjdsätts marken genom planbestämmelse så att dagvattnet leds ytligt och säkert till dagvattenanläggningarna.

Runt lastbilsparkeringen planteras med fördel buskar och träd. Antalet träd och mängden buskvegetation bör därmed bli större än i nuläget. Planteringarna bidrar med reglerande ekosystemtjänster genom temperaturutjämning, skugga, partikelbindning, kolinlagring samt upptag och fördröjning av dagvatten. Planteringarna bidrar även med stödjande ekosystemtjänster genom att skapa föda, skydd och livsmiljöer för bland annat insekter och fåglar. Blommande och bärande arter kan särskilt bidra till pollinering och biologisk variation. Buskarna och träden ger dessutom visuell avskärmning och ett grönare uttryck, vilket stärker områdets kulturella ekosystemtjänster.

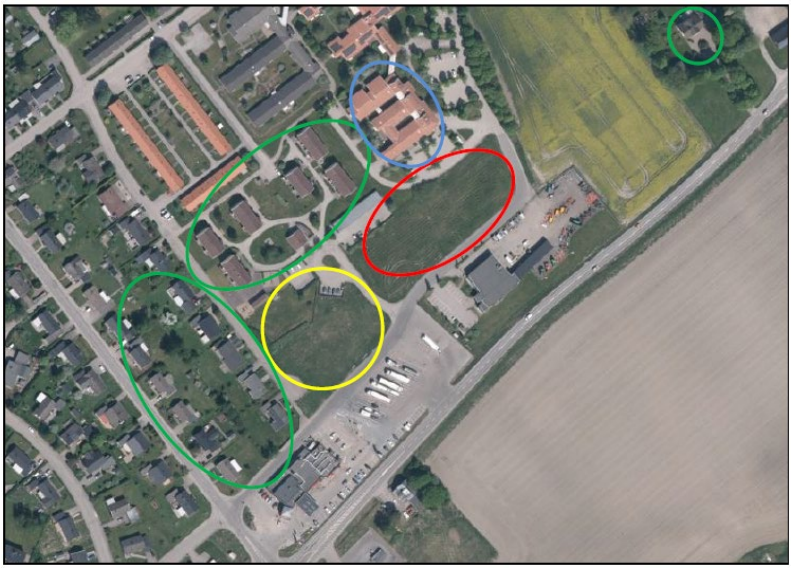
Planförslaget medför sammantaget att befintliga reglerande och stödjande ekosystemtjänster minskar när gräsmark och genomsläpplig jord hårdgörs. Samtidigt tillförs fler träd, buskar och vegetationsklädda dagvattenanläggningar än vad som finns inom området i dag. Detta kan på sikt stärka vissa reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster. Framför allt kan områdets biologiska variation, skuggning, temperaturutjämning, dagvattenrening och visuella avskärmning förbättras. De nya anläggningarna och planteringarna bedöms dock inte fullt ut ersätta den befintliga markens funktion för infiltration och biologiska markprocesser.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inom planområdet planeras en större lastbilsparkering att anläggas. Med detta som grund har en bullerutredning tagits fram.

I dag finns bostäder och vårdcentral i anslutning till planområdet. Det är dessa användningar som bedöms känsliga för buller.



Flygfoto över området, med planerad lastbilsparkering inringad i rött. Närmast befintliga bostadsområden inringade med grönt, vårdcentral inringat blått och nytt tilltänkt område för hotell inringat gult. Bild från Lantmäteriet, Min karta

I kartbilden nedan redovisas de närmsta bostäderna och vårdcentralen i förhållande till den planerade lastbilsparkeringen.



ID	Adress
1	Skolgatan 31
2	Skolgatan 29
3	Skolgatan 27
4	Skolgatan 25
5	Hagtornsgatan 6A,6B
6	Hagtornsgatan 3A,3C
7	Sörbyn 110
8	Vårdcentral

Sju bostadsfastigheter och en vårdcentral är föremål för analysen.

Riktvärden för industribuller vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler är 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, 45 dBA kvällstid samt under dagtid på lördagar, söndagar och helgdagar, samt 40 dBA nattetid.[1] Riktvärdena utgör grund för bedömning av risken för olägenhet för människors hälsa. Utöver detta bör inte maximala ljudnivåer över 55 dBA förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen.

Beräkningar har gjorts för bostadsbyggnader i lastbilsparkeringens närområde. Vid byggnaderna har beräkningar skett på alla våningsplan och den högsta ljudnivån för något av våningsplanen har redovisats. Den redovisade ljudnivån vid fasad är frifältskorrigerade.

I beräkningarna har den planerade hotellbyggnaden (se tabell nedan) inkluderats. Byggnaden har en bullerdämpande effekt för de fastigheter som ligger väster om parkeringen. Beräkningarna visar emellertid att samtliga fastigheter uppfyller riktvärdena även om hotellbyggnaden inte inkluderas i beräkningarna. För vårdcentralen överskrids riktvärden nattetid, men eftersom vårdcentralen inte har öppet under kvälls- och nattperioderna bedöms aktuella överskridanden under dessa tider inte vara av betydelse.

ID	**Adress**	**Dagtid ekvivalent**	**Kvällstid ekvivalent**	**Natt ekvivalent**	**Natt max**
Riktvärde		**50**	**45**	**40**	**55**

[1] Naturvårdsverket. Vägledning för buller från industrier ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” rapport 6538 från april 2015.

1	Skolgatan 31	39	36	33	45
2	Skolgatan 29	19	16	12	23
3	Skolgatan 27	36	32	29	42
4	Skolgatan 25	38	34	31	44
5	Hagtornsgatan 6A, 6B	41	38	35	47
6	Hagtornsgatan 3A, 3C	44	40	37	51
7	Sörbyn 110	38	34	31	44
8	Vårdcentral	50	46*	43*	56*

* Värden som överskrider riktvärdet.

Olyckor

Planområdet ligger inom 150 meter från primär transportled för farligt gods (väg E45) och två drivmedelsstationer (OKQ8 och SÅIFA). Utifrån dessa förutsättningar har en riskbedömning av planens genomförbarhet ur ett riskperspektiv gjorts.

Riskkällorna har identifierats till transporter med farligt gods på väg E45 samt drivmedelsstationer, framför allt SÅIFA-tanken med truckdiesel. Risknivån (både för individ- och samhällsrisk) för farligt gods-transporterna med avseende på ökad mängd farligt gods samt en högre persontäthet är acceptabel. Bedömningen är att inga riskreducerande åtgärder behövs med hänsyn till transporter av farligt gods på väg E45. För drivmedelsstationernas inverkan på planområdet rekommenderas riskreducerande åtgärder.

Riskreducerande åtgärder väljs i första hand för att skydda mot potentiella olyckor från drivmedelsstationer som står för det största riskbidraget. I aktuellt fall innebär det att åtgärder som begränsar konsekvenser vid olyckor med brandfarlig vätska prioriteras.

Sammanfattningsvis rekommenderas följande riskreducerande åtgärder:

– Arbeta aktivt med höjdskillnader mellan planområdets föreslagna kvartersmark och drivmedelsstationen SÅIFA. Detta för att minska risken för större utbredning av eventuell pölbrand.

Nedan beskrivs riskreducerande åtgärder från riskbedömning och hur de är hanterade i plankartan:

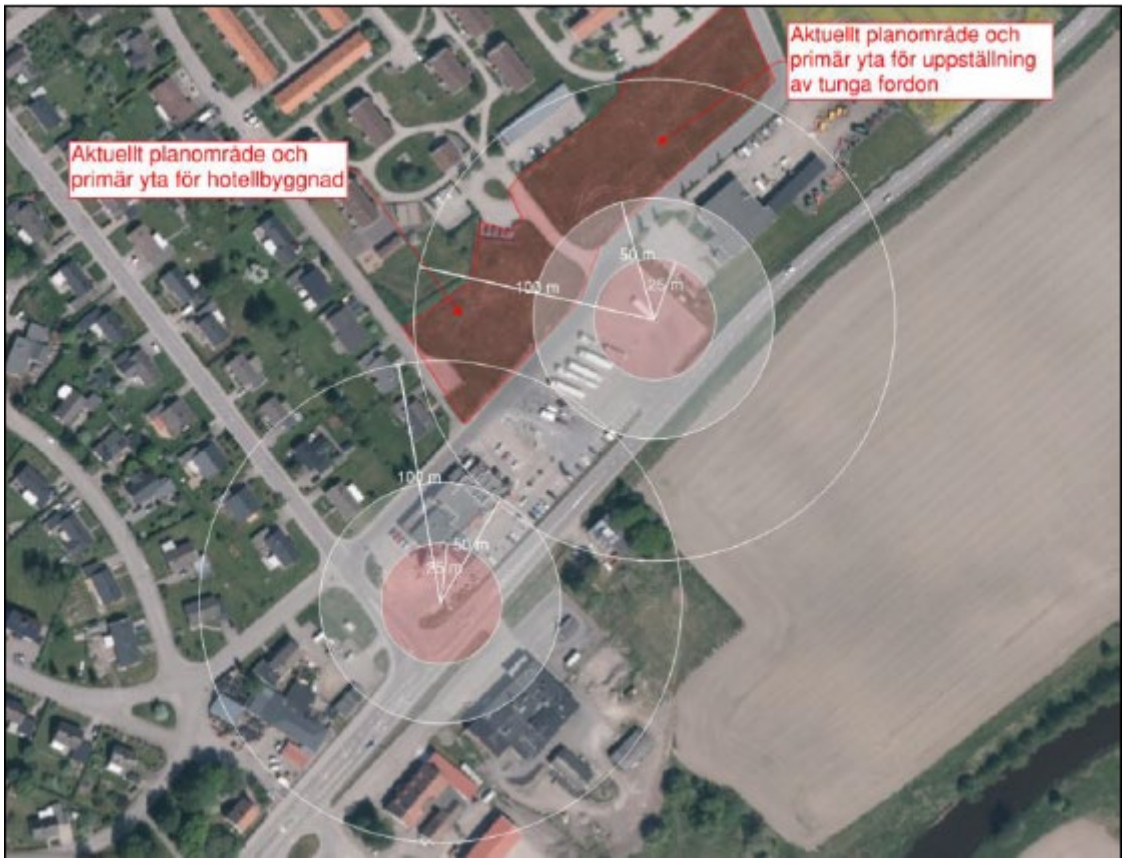
- Bebyggelsefritt avstånd om 25 meter från drivmedelsstation (primärt SÅIFA). Inte aktuellt eftersom byggrätter ligger utanför denna zon.

- Fasader inom 50 m från lossningsplats på drivmedelsstation och som vetter direkt mot riskkällan, utförs obrännbara eller som lägst i brandteknisk klass EI 30 eller motsvarande. Hanteras genom planbestämmelse.

- Fönster utförs som lägst i brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Dörrar utförs i lägst brandteknisk klass EI 30-C. Gäller fasader/fönster/dörrar som vetter mot riskkällan (drivmedelsstation). Hanteras genom planbestämmelse.

- Friskluftsintag placeras på skyddad sida i riktning bort från riskkällan, eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader. Gäller bebyggelse inom 50 meter från riskkällan. Hanteras genom planbestämmelse.

- Utrymningsmöjlighet ska finnas på skyddad sida i riktning bort från riskkällan. Gäller bebyggelse inom 25 meter från riskkällan. Inte aktuellt eftersom byggrätter ligger utanför denna zon.



Flygfoto som visar riskkällorna med tillhörande skyddsavstånd.

Vilken typ av last som fordonen transporterar har betydelse för riskbilden men är inte något som kan regleras via detaljplan utan via lokala trafikföreskrifter. Exploatören avser inte ha farligt gods-transporter på den nya lastbilsparkeringen i norra delen av planområdet. Dessa ska i stället parkeras på den befintliga anläggningen, närmare E45.

Översvämning

Översvämning stigande vatten i Vänern

Ingen risk för översvämning från stigande vatten föreligger.

Översvämning skyfall

Enligt kommunens styrdokument Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov ska samhällsviktig verksamhet och verksamheter där översvämning kan skapa betydande miljöpåverkan klara nivån för 200-årsregn. Övrig bebyggelse ska

klara nivån för 100-årsregn. För aktuellt planområde är det nivån för 100-årsregn som gäller.

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, blir markens infiltrationskapacitet begränsad eller helt uttömd. Det leder till ökad ytavrinning och dagvattenvolymer som inte rimligen kan fördröjas i utredningsområdets dagvattenanläggningar. Skyfallsvattnet samlas i områdets lågpunkter och rinner därefter ytligt vidare mot recipienten. Om vattnet hindras från att rinna vidare, exempelvis av vägar eller byggnader, bildas ett så kallat instängt område. Instängda områden kan orsaka materiella skador och innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Det är därför viktigt att identifiera sådana områden inom utredningsområdet. På så sätt kan skyfallsvattnet hanteras säkert utan att översvämningsproblemen nedströms förvärras.

Enligt dagvattenutredningen finns idag inget område med vattenansamling eller stående vatten inom planområdet, de små pölar som eventuellt kan bildas om dagvattensystemen mättas är i sammanhanget försumbara. Den vattenansamling på det södra delområdet, jämte Törnrosgatan, konstaterades i fält som felaktig. Detta eftersom upplösningen inte är tillräckligt hög i modellverktyget.



Ytavrinningsvägar och vattendjup för ett 100-års regn. Utredningsområdet har markerats med en röd linje. Vattendjupet beskrivs i teckenförförklaringen längst ned i högra hörnet i enheten meter. Källa: Scalgo Live, hämtat 2025-06-10.

Planförslaget innebär att stora delar av ytorna hårdgörs. Enligt dagvattenutredningen krävs en utjämningsvolym på 155 m^3 (utöver de 105 m^3 som fördröjer 10-årsregnet) vid ett 100-årsregn. Detta för att inte öka översvämningsrisker nedströms vid ett 100-årsregn.

Rekommendationen är att anlägga parkeringsytorna på ett sådant sätt att överskottsvatten kan ansamlas där och bromsas med hjälp av kantstenar och/eller höjdsättning som bromsar vattnets flöde. Enligt lokal räddningstjänst och kommunens riktlinjer bedöms ett vattendjup om 0,2 meter vara acceptabelt utan att fordon riskerar att ta skada eller

vara ett problem för framkomligheten för utryckningsfordon. I ett sådant fall (medelvattendjup på 0,2 m) skulle totalt 775 m^2 krävas för att uppnå en utjämningsvolym på 155 m^3. Denna yta finns på hotellets parkering som totalt uppskattas till cirka 950 m^2.

Skred

Enligt den geotekniska utredning som har genomförts (BohusGeo) konstateras att området inom och vid planområdet är plant utan större nivåskillnader. Släntstabiliteten bedöms därmed som tillfredsställande. Vid ett eventuellt bakåtgripande skred vid Frändeforsån bedöms denna nå cirka 180 meter från ån. Planområdet är beläget 325 meter från ån och därför bedöms släntstabiliteten som tillfredsställande med avseende på bakåtgripande skred.

Sammanfattningsvis bedöms släntstabiliteten under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Ras

Området är plant och det finns inte något berg i dagen. Det finns inte någon risk för bergras eller blocknedfall inom eller i anslutning till området.

Föroreningar i mark (och vatten)

Utifrån områdets historiska markanvändning bedöms det inte finnas behov av en miljöteknisk markundersökning inom ramen för detaljplanen. Planområdet har, så långt känt, endast använts som ängsmark eller jordbruksmark. Det finns inga uppgifter om att miljöfarlig eller annan potentiellt förorenande verksamhet har bedrivits inom området.

Det har inte heller identifierats någon tillståndspliktig verksamhet uppströms i grundvattnets strömningsriktning som bedöms kunna ha orsakat en föroreningsspridning till planområdet. Det finns därmed inga kända omständigheter som tyder på att mark eller grundvatten är förorenade.

De planerade markanvändningarna parkering och hotell bedöms dessutom vara mindre känsliga än exempelvis bostäder, förskola eller skola, eftersom människor inte förväntas komma i direkt kontakt med marken i samma omfattning. Sammantaget bedöms risken för markföroreningar som låg och en miljöteknisk markundersökning bedöms därför inte vara motiverad i detaljplaneskedet.

Om misstanke om förorening ändå uppkommer vid framtida markarbeten ska arbetet avbrytas och kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd kontaktas.

Geotekniska förhållanden

Utförda geotekniska undersökningar visar att leran inom området är överkonsoliderad och bedöms kunna belastas utan att långtidssättningar uppstår. Med nuvarande förhållanden, och även vid en möjlig grundvattensänkning på cirka 2 meter, finns marginal kvar till den belastningsnivå som kan orsaka sättningar. Preliminärt bedöms marken kunna tillföras en tillskottslast om minst 10–15 kPa utan risk för långtidssättningar i leran.

Det bör dock beaktas att de fasta ytjordlagren lokalt kan innehålla kompressibla jordarter som kan ge upphov till mindre sättningar, främst i de övre delarna av jordprofilen. Val av grundläggningsmetod ska därför utredas vidare i samband med projektering, när

byggnadernas placering, utformning, laster och höjdsättning har fastställts. Vid större eller ojämnt fördelade laster kan särskilda grundläggningsåtgärder, exempelvis kompenserad grundläggning, behöva övervägas.

Hydrologiska förhållanden

Portrycksnivån i leran har uppmätts i en punkt under perioden februari-april 2026. Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms vara belägen ca 1 meter under markytan.

Teknik

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

Inom planområdet finns en återvinningsstation för förpackningar och tidningar. I Brålanda tätort finns ytterligare en återvinningsstation, belägen vid Storgatan/Rostocksvägen i tätortens västra del.

Sedan 2024 ansvarar kommunen för insamlingen av förpackningsavfall. Införandet av hushållsnära insamling innebär att hushållens huvudsakliga behov av att lämna förpackningar tillgodoses i anslutning till bostaden. Återvinningsstationerna kommer därmed främst att användas för större förpackningar, vilka i huvudsak transporteras med bil.

Utifrån dessa förutsättningar bedöms en återvinningsstation vara tillräcklig för att tillgodose behovet i Brålanda tätort. Detta överensstämmer även med ställningstagandena i den fördjupade översiktsplanen för Brålanda. Återvinningsstationen inom planområdet kan därför avvecklas, eftersom behovet bedöms kunna tillgodoses genom den hushållsnära insamlingen och den kvarvarande återvinningsstationen vid Storgatan/Rostocksvägen.

Service

Brålanda är ett samhälle med serviceutbud och mötesplatser, så som fritidsgård och bibliotek. Här finns ett centrum med mataffär, kiosk, galleria, pizzeria och annan kommersiell service. Det finns även vårdcentral, apotek och folktandvård koncentrerat kring ortens särskilda boende, vilket ligger i nära anslutning till planområdet.

Trafik

Planområdet nås via Törnrosgatan, som även betjänar befintliga verksamheter, bostäder och en lastbilsparkering. Gatan är relativt bred och har kapacitet för både personbilar och tung trafik. Trafikmiljön präglas av flera in- och utfarter till angränsande fastigheter och verksamheter.

Gång- och cykeltrafik sker huvudsakligen i blandtrafik eftersom separata gång- och cykelbanor saknas längs delar av gatan. Det har troligen varit avsikten under årens lopp att en gångbana ska uppföras längs det södra delområdet. Belysningsstolparna här är belägna cirka 1,5–2,0 meter innanför befintlig asfaltskant. Idag är ytan närmast asfaltskanten sönderkörd och inte underhållen.



Fotot visar på var gångbanan skulle kunna placeras, mellan befintlig asfaltskant och belysningsstolpe.

Vägbelysning finns längs hela Törnrosgatan och även Hagtorngatan. Närheten mellan bostäder, verksamheter och lastbilsparkeringen innebär att trafiksäkerheten behöver beaktas, särskilt vid anslutningar och platser där oskyddade trafikanter kan korsa gatan. I detaljplanen har utfartsförbud för delar av lastbilsparkeringen lagts till för att skapa en trafiksäker yta.

Sociala förutsättningar

Den fysiska planeringen handlar om att forma miljöer som minskar risken för brott samt ökar människors känsla av säkerhet och trygghet. De centrala insatserna är öppna siktlinjer, aktivt underhåll, tydliga strukturer och en blandad användning av platser för att skapa naturlig övervakning och social kontroll.

Inom och i anslutning till planområdet finns blandade verksamheter i form av bostäder, vårdcentral, företag, parkering, restaurang och drivmedelsstation. Detta ger en varierad användning av platsen med olika flöden och närvaro.

Eftersom området till stor del kommer bestå av parkering med hög andel tung trafik är det viktigt att trafiksituationen upplevs som tydlig och säker. Därför har utfartsförbud lagts på delar av sträckan längs lastbilsparkeringen i norr.

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.

Planområdet utgör idag ingen målpunkt för barns dagliga aktiviteter och används inte för lek eller rekreation. Som boende på hotellet är det av vikt att utformningen av friytorna görs trygga, gröna och lekfulla. Planförslaget ger inte upphov till några nya målpunkter för barn- och unga varför förslaget inte bedöms ge upphov till betydande negativa konsekvenser för barn.

Mellankommunala intressen

Området används vid behov av ambulanssjukvården för omlastning av patienter mellan ambulans och helikopter. Funktionen utgör en viktig del av den samhällsviktiga infrastrukturen och bedöms vara lämplig att behålla i anslutning till Brålanda. Något avtal mellan ambulansverksamheten och fastighetsägaren finns dock inte. Frågan bedöms därför inte behöva regleras eller säkerställas inom ramen för detaljplanen. Dialog mellan kommunen och verksamhetsutövaren har inletts för att belysa framtida behov och förutsättningar.

KONSEKVENSER

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken (MB) har genomförts. Med utgångspunkt från nedanstående undersökning gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av Sörbyn 1:2, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11§ MB. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB bedöms därför inte behöva göras.

Kommunen bedömer att den nya detaljplanen inte är ett MKB projekt enligt 4 kap. 34 § PBL då användningarna i detaljplanen inte finns uppräknade i paragrafen.

MKB-projekt preciseras till projekt som, om de kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, på grund av att planområdet får tas i anspråk för att anlägga:

- ett industriområde,
- ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt,
- en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
- en hamn för fritidsbåtar,
- ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
- en campingplats,
- en nöjespark,
- en djurpark,
- en spårväg eller en tunnelbana.

Övriga aspekter som skulle kunna innebära att detaljplanens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan redogörs för i tabellen nedan:

	Berörs	**Kommentarer**
Riksintressen/Miljökvalitets-norm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Ja	E45 som ligger cirka 50 meter öster om planområdet är av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planförslaget innehar verksamhet som gynnar resenärer på E45. Förslaget har således positiv påverkan på riksintresset.
Försvaret	Nej	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Föreslagen bebyggelse är lägre än referenshöjden för riksintresset.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Ja	Bidrar till bättre riktvärden för föroreningshalter än nuläge.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Planförslaget har anpassats till omgivande bebyggelse med hänseende till exploateringsgrad och höjd.
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	
Jordbruk MB 3:4	Ja	
Natur		
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken omvandlas från ängsmark till stor del hårdgjord yta. Påverkan på dagvattensituationen blir påtaglig. Dagvattenutredningen föreslår fördröjningsåtgärder som påvisar en hantering som bedöms tillräcklig för att kompensera det ökade flödet på hårdgjorda ytor.
Recipient	Nej	Frändeforsån är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.
Grundvatten	Nej	

Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Ja	Planförslaget medger lastbilsparkering. En bullerutredning har tagits fram som visar att för intilliggande bostadsfastigheter uppfylls riktvärden. För vårdcentralen överskrids riktvärden nattetid, men eftersom vårdcentralen inte har öppet under kvälls- och nattperioderna bedöms aktuella överskridanden under dessa tider inte vara av betydelse.
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Nej	Det finns inga tecken på att marken skulle vara förorenad.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	
Radon	Nej	Inom lågriskområde enligt kartering från 1989.
Säkerhet		
Trafik	Ja	Framfartsgatan är relativt bred och har kapacitet för både personbilar och tung trafik. I detaljplanen har utfartsförbud för delar av lastbilsparkeringen lagts till för att skapa en trafiksäker yta. Även en gångbana längs delar av Törnrosgatan bedöms öka trafiksäkerheten.
Brand	Nej	
Explosion	Ja	För att mildra konsekvenser från eventuella olyckor vid drivmedelsstation regleras delar av byggrätter med skyddsbestämmelser.
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Nej	
Farligt gods	Nej	E45 är primär led för farligt gods. I den riskbedömning som har gjorts konstateras att farligt gods-leden utgör någon risk för planområdet.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Utvecklingsområde för verksamheter och besöksnäring enligt FÖP Brålanda.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		
Barnperspektiv	Nej	Planområdet utgör idag ingen målpunkt för barns dagliga aktiviteter och används inte för lek eller rekreation. Som boende på hotellet är det av vikt att utformningen av friytorna görs trygga, gröna och lekfulla. Planförslaget ger inte upphov till några nya målpunkter för barn- och unga varför förslaget inte bedöms ge upphov till betydande negativa konsekvenser för barn.

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

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på människor, riksintressen eller övriga områdesskydd. I stället stärks riksintresset för trafikkommunikation. Dessutom hanteras riskavstånd till drivmedelsstationer i plankartan och dagvattenhanteringen ger en bättre rening av föroreningshalter än nuvarande situation.

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

Dagvatten

Genom att möjliggöra för utveckling av markområdena kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med idag. Infiltrationen i området blir mindre och vatten kommer rinna ovan mark i större omfattning än idag. Dagvattenutredningen förespråkar diken och regnbädd för hantering av dagvattnet. Även kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor.

Detta sammantaget bedöms hantera dagvattnet i tillräcklig utsträckning. Genom regnbäddar renas föroreningshalter från planområdet, vilket ger en ökad rening än nuvarande förhållanden. Delar av planområdet regleras med att marken ska vara genomsläpplig.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planförslaget ger en positiv påverkan på riksintresset för trafik. E45 är beroende av att service för resenärer återfinns längs vägnätet och planförslaget stärker det underlaget genom hotell och parkering.

Totalförsvar

Planförslaget påverkar inte riksintresset för totalförsvaret.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruk

Planförslaget medför att jordbruksmark tas i anspråk och inte längre kan brukas. Marken är dock sedan tidigare planerad för annat ändamål och utpekad för verksamheter och besöksnäring i FÖP Brålanda. Frågan om jordbruksmarkens ianspråktagande bedöms därmed vara hanterad, och konsekvenserna för jordbruket bedöms som begränsade.

Miljökvalitetsnormer

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer är bedömda under kapitlet planeringsförutsättningar.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Den planerade lastbilsparkeringen bedöms inte medföra några betydande bullerstörningar. Samtliga närliggande fastigheter klarar gällande riktvärden, även utan hotellbyggnadens bullerdämpande effekt. Överskridanden vid vårdcentralen sker endast under kväll och natt när verksamheten är stängd och bedöms därför inte vara av betydelse.

Översvämning

Planförslaget innebär ökad ytavrinning vid skyfall eftersom stora delar av marken hårdgörs. För att inte öka översvämningsrisken nedströms behöver ytterligare 155 m³ dagvatten fördröjas vid ett 100-årsregn. Detta kan hanteras genom att cirka 775 m² av hotellets parkering utformas för tillfällig vattenansamling, med ett vattendjup på högst 0,2 meter. Med rätt höjdsättning och fria avrinningsvägar bedöms skyfall kunna hanteras utan betydande risk för byggnader, människor eller utryckningsfordon.

Olyckor

Genom planförslaget hanteras de risker som identifierats. Konsekvenserna för tillkommande verksamheter inom planområdet är således neutrala.

Skred

Exploateringen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på släntstabilitet.

Natur

Grönområde

Planförslaget medför sammantaget att andel grönyta minskar när gräsmark och genomsläpplig jord hårdgörs. Samtidigt kan fler träd, buskar och vegetationsklädda dagvattenanläggningar tillföras än vad som finns inom området i dag. Detta kan på sikt stärka vissa ekosystemtjänster - framför allt kan skuggning, dagvattenrening och visuell avskärmning förbättras. De nya anläggningarna och planteringarna bedöms dock inte fullt ut ersätta den befintliga markens funktion för infiltration och biologiska markprocesser.

Landskapsbild

Planområdet ligger inom tätorten och möjliggör en förhållandevis låg bebyggelsehöjd, varför någon påverkan på landskapsbilden inte bedöms uppstå.

Sociala konsekvenser

Barn

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

Planområdet utgör idag ingen målpunkt för barns dagliga aktiviteter och används inte för lek eller rekreation. Som boende på hotellet är det av vikt att utformningen av friytorna görs trygga, gröna och lekfulla. Planförslaget ger inte upphov till några nya

målpunkter för barn- och unga varför förslaget inte bedöms ge upphov till betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för jämlikhet. Hotellet och tillhörande parkering ska utformas med hänsyn till tillgänglighetskrav och ge god framkomlighet för olika användargrupper.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär en ökning av motortrafiken jämfört med dagens situation. Gatunätet och befintliga korsningar bedöms ha tillräcklig kapacitet för den ökade volymen. Genom att reglera läget för lastbilsparkerings in- och utfart bedöms det ge en säker yta.

Gång- och cykeltrafik

En gångbana planeras längs Törnrosgatan utmed hotelltomten. Detta innebär en förbättring för oskyddade trafikanter som vill röra sig mot målpunkter innanför planområdet.

Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för hotell. Fastighetsreglering kommer behöva genomföras för att föra mark till exploateringsfastigheten.

Andra konsekvenser

Stadsbild

Genom planförslaget tas två obebyggda grönytor i anspråk för hotelländamål respektive för lastbilsparkering. Därmed minskar mängden öppen grönmark i området, vilket innebär en förändring av stadsbilden. Området präglas dock redan av handelsverksamheter, trafikytor och låg bebyggelse, varför ett hotell i en våning bedöms utgöra ett naturligt tillskott till den befintliga bebyggelsestrukturen. För att begränsa påverkan på stadsbilden och bibehålla områdets gröna inslag eftersträvas att befintlig vegetation bevaras där så är möjligt samt att nya träd och buskar planteras i anslutning till exploateringen. Sammantaget bedöms påverkan på stadsbilden vara måttlig.

Sol- och skuggstudie

Eftersom hotellbyggnaden avses utföras i en våning bedöms inte någon sol- och skuggstudie behövas.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Ansvarig planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef