Vänersborgs kommun

Dnr PLAN.2021.3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Södra Sanden, del 1,** Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med utökat planförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 18 april 2022 till och med den 10 juni 2022. Kungörelse om samråd annonserades på kommunens hemsida och i TTELA den 13 april 2022.

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.

Efter att detaljplanen varit på samråd fortskred arbetet med utgångspunkt i de yttranden som inkommit samt med de nya förutsättningarna att Kustbevakningen behöver nya lokaler och att cirkulationen på Vassbottenleden flyttas för att ansluta mer direkt mot Industrigatan och därigenom få bättre trafiksäkerhet samt frigöra mer kvartersmark. Kostnaderna för den framtida utbyggnaden har också varit en viktig faktor.

I dagsläget ser inte exploatörerna på södra Sanden någon möjlighet att omvandla området utan prioriterar tills vidare sina nuvarande förhållanden och verksamheter.

I det här läget går endast en del av planområdet vidare till granskning. Förändringen mot samrådsförslaget innebär i princip att planförslaget inte längre medger några bostäder utan endast byggrätt för sjöräddningen i norra delen samt för ett parkeringshus vid Industrigatan. En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram för området för sjöräddning samt för framtida uppfyllnad av gatumark. Uppfyllnad av gatumarken är inte aktuellt i denna detaljplan då det inte finns behov av en framkomlig väg i händelse av att Vänern översvämmas för de delar som ingår i detaljplanen.
Det innebär att många av de synpunkter som tagits upp i samrådsyttranden inte längre är aktuella, vilket framgår i kommentarerna till respektive yttrande nedan.

Samråd om betydande miljöpåverkan

För de åtgärder som ingick i samrådsförslaget bedömde kommunen och Länsstyrelsen att genomförandet av detaljplanen med bostäder skulle innebära betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning utgjorde därför en handling i samrådsskedet.
Efter samrådet, i samband med att det stod klart att exploatörerna inte avsåg att gå vidare med kvartersmarken i detaljplanen **gjordes ett nytt undersökningssamråd med Länsstyrelsen.**

Kommunen bedömde att genomförandet av det minskade planförslaget inte skulle antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömde dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande med anledning av påverkan på MKN vatten, inte gick att utesluta utan att det utreddes vidare. Planhandlingarna har därför kompletterats med en Dagvatten- och skyfallsutredning samt en Riskbedömning avseende förorenad mark. Genom att leda dagvattnet i fördröjningsmagasin i stället för att det infiltreras i marken kommer det bli positiva effekter på miljökvalitetsnormerna i recipienten. Det finns därmed inget behov av en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Inkomna synpunkter

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer.

Länsstyrelsen, daterat 2022-06-07 3

Länsstyrelsen, avseende förnyat undersökningssamråd 2025-06-17 8

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2022-05-25 9

Statens geotekniska institut, daterat 2022-05-30 10

Trafikverket, daterat 2022-05-30 10

Sjöfartsverket, daterat 2022-05-25 12

Trollhättan Vänersborgs Flygplats, daterat 2022-05-06 13

Trollhättan Energi AB, daterat 2022-04-14 13

Skanova AB, daterat 2022-04-19 13

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2022-06-08 13

Vattenfall AB Värme, daterat 2022-05-30 14

Västtrafik AB, daterat 2022-05-23 15

PostNord, daterat 2022-05-30 15

VGR förvaltningen för kulturutveckling, daterat 2022-06-10 16

Kommunstyrelsen, daterat 2022-05-03 16

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-06-07 18

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2022-06-28 19

Socialnämnden, daterat 2022-04-26 21

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2022-04-25 22

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2022-06-16 22

Vänersborgshem AB, daterat 2022-06-02 22

Vänersborgsbyggarna, daterat 2022-06-03 22

Riksbyggen, daterat 2022-05-02 23

Privatperson 1, daterat 2022-05-26 23

Privatperson 2, daterat 2022-06-10 24

Privatperson 3, daterat 2022-06-10 och 2022-06-21 24

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter som ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning:

Riksintresse kulturmiljövård

Kommunen behöver beskriva och illustrera hur den nytillkomna bebyggelsen upplevs i förhållande till riksintresset för att säkerställa att de befintliga värdena inte påtagligt skadas eller påverkas negativt.

Riksintresse sjöfart

Planförslaget riskerar att negativt påverka riksintresset för sjöfarten. Kajen är inte enbart en funktion för hamnverksamheten utan även en viktig planeringsförutsättning för fortsatt fartygstrafik och behöver finnas kvar eller ersättas med likvärdig funktion. Det behöver utredas vilka åtgärder som det finns behov av för fortsatt funktion som väntkaj. Kommunen behöver förtydliga och utveckla sitt resonemang kring varför planen ej bedöms påverka riksintresset.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Recipientens status är sämre än god vilket innebär att kommunen behöver visa att planförslaget inte kommer att äventyra uppnåendet av MKN. För Vassbotten är bland annat urban markanvändning, föroreningar, transporter och infrastruktur utpekade som betydande påverkan på recipientens möjlighet att nå god status. Till granskningsskedet behöver kommunen komplettera dagvattenutredningen med beräkningar som även visar föroreningar (mängder och halter) i kommande planområde där reningsåtgärder är inkluderade. Kommunen bör också undersöka möjligheten att reservera mark i plankartan för att tillgodose erforderlig yta för hantering av dagvatten.

Strandskydd

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen inte upphäver strandskyddet inom allmän platsmark. Länsstyrelsen anser dock att förutsättningarna för ett upphävande av strandskyddet inte är uppfyllda för vissa delar av planförslaget.

Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen om att för de områden som kommunen går vidare med i planförslaget och hänvisar till skäl 5 så ska en lokaliseringsutredning genomföras.

Nedan följer Länsstyrelsens bedömning för de områden som kommunen avser att upphäva strandskyddet inom.

Inom kvartersmark – parkeringshus
Del av området är redan ianspråktaget av befintlig byggnad dock upptar inte befintlig byggnad hela området som föreslås upphävas inom strandskyddet. Kommunen behöver beskriva hur de delarna är ianspråktagna på ett sådant sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

Inom kvartersmark – bostäder
Inom de flesta områden för bostäder är det idag bebyggt av olika sorters byggnadsstrukturer. Länsstyrelsen bedömer att det är lämpligt att åberopa skäl 1 för de områdena.

I det område i nordväst, söder om besöksanläggningar, bedömer Länsstyrelsen att skäl 1 inte är tillämpligt. Kommunen behöver beskriva hur de delarna är ianspråktagna på ett sådant sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

Inom kvartersmark – besöksanläggningar
Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet inte kan upphävas med skäl 1 för föreslaget område för besöksanläggningar.

Inom kvartersmark – kontor
För det mindre kontorsområdet finns det idag en befintlig byggnad. Skäl 1 är därmed möjligt att åberopa enligt avgränsningen i plankartan. Det större området är en parkering och Länsstyrelsen bedömer att platsen inte är ianspråktagen. Parkering är områden som inte anses vara ianspråktagna i praxis.

Inom kvartersmark – tekniska anläggningar
Länsstyrelsen konstaterar att detta är befintliga tekniska anläggningar. Länsstyrelsen bedömer att strandskyddet kan upphävas genom skäl 1 enligt avgränsningarna i plankartan.

Inom allmän plats – vattenområde
Länsstyrelsen bedömer att inte något av de skäl som kommunen redovisat är möjligt att tillämpa för detaljplanens syfte inom vattenområdet. För planerad gångbro krävs tillstånd hos mark- och miljödomstolen eller anmälan till Länsstyrelsen enligt 11 kap. miljöbalken. Strandskyddsfrågan prövas inom ramen för tillståndsprövningen. Vid en anmälan prövas strandskyddsdispens parallellt med anmälan. Eftersom utformningen och omfattningen av en gångbro är beroende av dessa prövningar finns det inte skäl att upphäva strandskyddet i vattenområdet.

<u>Hälsa och säkerhet</u>

Översvämning till följd av höga vattennivåer
Kommunens strategi för att hantera översvämningsrisken på Sanden är att höja marknivåerna där det finns behov. Det finns flera planbestämmelser kopplade till detta och även viss höjdsättning på plankartan. Till granskningsskedet behöver kommunen dock redovisa hur situationen för planförslaget ser ut vid beräknade högsta nivåer så att det tydligt går att se hur byggnader och vägar kan komma att påverkas.

Kommunen nämner höjdsättning men också vattentäta byggnader och portabla översvämningsskydd. Länsstyrelsen anser inte att det är lämpligt att projektera ny, sammanhållen bebyggelse med portabla översvämningsskydd. Det är olämpligt att bygga in nya sårbarheter i samhället. Resurserna kommer behövas för att hantera oförutsedda saker och problem med befintlig bebyggelse och infrastruktur. Detta är speciellt viktigt att beakta där det finns osäkerheter i underlagsberäkningarna. Det är också viktigt att fråga sig vem som ansvarar för att de portabla skydden kommer på plats vid en översvämningssituation och vem som ser till att de fungerar över tid. En annan aspekt är försäkringsfrågan och om det framöver kommer vara möjligt att försäkra fastigheter som är placerade i riskzon för översvämning.

Kommunen behöver även tydligare redogöra för hur kommunalteknisk försörjning som exempelvis el, vatten och avlopp säkerställs i området, speciellt till bostäder och samhällsviktig verksamhet. I klimatanpassningsstrategin skriver kommunen att 200-årsnivån kan utgöra planeringsnivå för annan verksamhet och att effekterna av en eventuell översvämning över 200-årsnivån då behöver analyseras. Det framgår inte när kommunen anser att detta arbete ska göras och vem som avgör om en verksamhet t.ex. kan stängas ner tillfälligt. Länsstyrelsen anser att planen måste säkerställa att markanvändningen är lämplig oavsett verksamhet som omfattas av markanvändningen. Kommunen skriver själva att planeringsnivån inte är detsamma som till exempel grundläggningsnivå eller nivå för färdigt golv vilket Länsstyrelsen instämmer i. Samtidigt är det lägsta tillåtna golvnivå som säkerställs i plankartan. Kommunen behöver förklara och motivera varför samt beskriva hur byggnadernas funktion i övrigt säkerställs.

Det är viktigt att ta hänsyn till att det inte är bara varje byggrätt som ska nås vid översvämning utan att det t.ex. ska fungera även med utrymning. Räddningstjänsten måste t.ex. kunna ställa upp sin stegbil eller sina bärbara stegar på samtliga ställen där de är en förutsättning för utrymning. Länsstyrelsen bedömer inte att det är en bra lösning med olika specialvarianter eller att vissa byggnader inom området kan fungera och vara i bruk vid en översvämning medan andra behöver utrymmas. Det är en strategi som kan vara acceptabel för befintlig bebyggelse men inte för helt nya områden. Till granskningsskedet bör skissen på sida 35 över blåljusvägar uppdateras så att den överensstämmer med plankartan samt att ovanstående säkerställs.

I planbeskrivningen anges ett farbart vattendjup på ca 20 cm för räddningstjänsten. I kommunens klimatanpassningsstrategi anges 30 cm. Kommunen behöver säkerställa att samma förutsättningar gäller i samtliga dokument. Generellt bedömer Länsstyrelsen att 20 cm är den nivå som är allmänt vedertagen.

Det behöver även framgå av underlaget om de geotekniska förutsättningarna kan påverkas av höga vattennivåer i Vänern och i så fall hur.

Översvämning till följd av skyfall
Kommunen har översiktligt beskrivit hanteringen av skyfall genom skyfallsleder och lutningar. Länsstyrelsen bedömer att det ger en bra utgångspunkt men att kommunen behöver komplettera med en del saker. Det är viktigt att skyfallslederna säkerställs hela vägen ut till Vänern/Vassbotten/kanalen genom marklutning, höjdsättning eller motsvarande. Utifrån plankartan ser detta bara ut att vara säkerställt till viss del.

Det är också viktigt att ett skyfall kan hanteras under hela omvandlingsperiodens tid och att skyfallshanteringen inte är beroende av etappindelningen. I det vidare planarbetet med planen behöver etappindelningen och hanteringen av skyfall över tid beskrivas.

Länsstyrelsen bedömer att värmeverket bör vara samhällsviktig verksamhet. Länsstyrelsen rekommenderar att samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och att utgångspunkten är minst ett klimatanpassat 200-årsregn för den typen av verksamhet.

Transport av farligt gods
Avståndet till Vassbottenleden är 3 meter vilket är mycket kort vilket också riskutredningen konstaterar. Kommunen behöver komplettera utredningen med ett utvecklat resonemang kring detta. Det behöver framgå om det t.ex. finns avåkningsskydd och/eller vätskebarriär som t.ex. dike vid vägen. Det behöver också framgå hur mekanisk påver-

kan vid en olycka undviks. Länsstyrelsen förespråkar normalt bebyggelsefritt på 30 meter. Vid ett avstånd på 3 meter blir man mycket beroende av att alla förutsättningar för utredningen är korrekta vilket Länsstyrelsen inte bedömer är fallet när det gäller transport av farligt gods. För att skapa en robust samhällsplanering behöver det finnas viss marginal.

När det gäller avstånd till vattenled hänvisar riskutredningen till Göteborgs stad FÖP för farligt gods från 1999 och till Trollhättans riskhanteringsplan från 2004. Bägge dessa är gamla och är under revidering och det är därför inte lämpligt att hänvisa till dessa.

Länsstyrelsen instämmer dock i bedömningen att riskerna bör vara låga utifrån transporter på vattenleden.

Risker från verksamheter
I planhandlingarna står det att det inte hanteras farligt gods i Vänerhamn. Dock framgår det inte om det finns något som hindrar hantering av farligt gods. Om inte så anser Länsstyrelsen att kommunen behöver ta höjd för detta.

I riskutredningen står det att det är viktigt att beakta att inventeringen endast ger en ögonblicksbild. Länsstyrelsen saknar en diskussion kring detta och vilka förändringar som till exempel kan ske inom ramarna för giltiga tillstånd.

I tidigare planprogram för samma planområde framgick det att kommande planläggning behöver ta hänsyn till värmeverket samt att lämpligt avstånd mellan verket och den nya bebyggelsen behöver klarläggas. Detta framgår inte av nuvarande samrådshandlingar. Till granskningsskedet behöver kommunen beskriva behovet av skyddsavstånd till bostäder och annan verksamhet från värmeverket. När det gäller verksamheter hänvisar riskbedömningen bland annat till skyddsavstånd som finns i MSB:s riktlinjer och Sprängämnesinspektionens föreskrifter. Länsstyrelsen vill poängtera att syftet med dessa avstånd inte är att planera markanvändning vid ny bebyggelse och de skyddsavstånd som anges där gäller inte per automatik när risker ska hanteras enligt PBL.

Geoteknik
Vid framtagandet av en ny detaljplan ska stabiliteten vara tillfredsställande som helhet, för befintliga förhållanden och för planerade förhållanden innan ett antagande av detaljplan. Därmed behöver kommunen komplettera underlaget för geoteknik med en tydligare beskrivning av stabilitetsförhållanden i de strandnära områdena samt redovisa de åtgärder som krävs för tillfredsställande stabilitet. Se även SGI:s yttrande, daterat 2022-05-30.

Buller från befintliga verksamheter
Av MKB:n framgår det att vid delvis utbyggnad bedöms konsekvenserna bli stora då det finns risk för betydande bullerpåverkan till planerade bostäder från befintliga verksamheter. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beskriva konsekvenserna vid en delvis utbyggnad även i planbeskrivningen.

Fartygsbuller
Till granskningsskedet behöver kommunen komplettera bullerutredningen för att innefatta även sjötrafiksbuller. Även då hamnverksamheten flyttar så kommer fartygstrafiken fortsätta i kanalen och buller kan komma att påverka närliggande bostäder med långvarigt men lågfrekvent buller. Detta behöver utredas. Se även Sjöfartsverkets yttrande, daterat 2022-05-25.

Vibrationer
Av MKB:n framgår det att för viss bebyggelse finns det risk för vibrationer och ett antal åtgärder nämns bland annat kopplat till byggnadskonstruktion. Kommunen behöver i planförslaget beskriva sitt ställningstagande gällande behov av skyddsåtgärder.

Förorenad mark
En översiktlig markteknisk markundersökning har utförts och villkor för startbesked regleras på plankartan kopplat till de identifierade markföroreningarna. Planbestämmelse a4 anger dock endast att startbesked inte får ges för bostäder förrän markförorening sanerats till nivå ”känslig markanvändning”. Länsstyrelsen saknar motsvarande planbestämmelse för de områden som kommer att användas för annat än bostäder. Detta behöver kommunen komplettera med till granskningsskedet.

Länsstyrelsen anser även att följande underlag behöver finnas med i planhandlingarna:

- Fördjupade undersökningar
- Riskbedömning
- Åtgärdsutredning och åtgärdsmål
- Riskvärdering
- Kostnadsuppskattning

I planhandlingarna behöver det finnas information om vilka åtgärder som behöver vidtas samt en bedömning om åtgärderna är rimliga ur kostnadssynpunkt. Kommunen behöver därmed följa de rekommendationer som finns i den översiktliga miljötekniska utredningen utförd av Sweco Sverige AB, daterad 2022-01-13.

Av MKB:n framgår det att stora mängder förorenade massor behöver hanteras. Länsstyrelsen saknar kommunens resonemang i planbeskrivningen om möjligheten och lämpligheten att utföra sanering. Det saknas också ställningstagande och beskrivning gällande risk för spridning av markföroreningar. Det finns möjlighet att föroreningar sprids vilket behöver beaktas vid saneringsåtgärderna för att inte få onödig spridning till redan sanerade områden. Detta behöver kommunen komplettera med till granskningsskedet.

Lukt
Av MKB:n framgår att det kan förekomma luktstörningar från foderfabriken. På plankartan finns planbestämmelse a3 som villkor för lov som innebär att delar av planområdet inte kan tas i anspråk förrän foderfabriken och hamnen har flyttats. Kommunen behöver visa att marken är lämplig för byggnation av bostäder även inom de områden som saknar planbestämmelsen a3 i det fall att foderfabriken finns kvar inom planområdet. Kommunen behöver därmed ange hur bostäder påverkas av störningar och om störningarna är acceptabla för den föreslagna markanvändningen.

Länsstyrelsen lämnar också råd vilka i möjligaste mån inarbetats i planförslaget i de delar som har bärighet på det nu aktuella planområdet.

Länsstyrelsen, avseende förnyat undersökningssamråd 2025-06-17

Kommunen har begärt förnyat undersökningssamråd med Länsstyrelsen om föreslagen detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen har sedan samrådet kraftigt avgränsats och omfattar ej längre bostäder, dock utökats i form av Gata i öst och norr (Vassbottenleden).

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande med anledning av påverkan på MKN vatten, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare. Länsstyrelsen gör även ett antal medskick att beakta i den fortsatta planläggningen.

Kommentar

Planförslaget ändras inför granskningen till att inte innehålla någon känslig markanvändning. Byggrätter föreslås endast för sjöräddning inom hamnändamål, parkeringshus, transformatorstationer och pumpstation. För byggrätterna i detaljplanen finns planbestämmelser om att byggnader ska pålas, att höjning av mark ska lastkompenseras samt att byggnad och anläggning ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,6 inte skadar byggnaden eller anläggningen. Utfartsförbud mot kvarteret Galeasen minskas ner och för värmeverket ges utökad kvartersmark med möjlighet att anlägga en mur för skydd mot översvämning.

I övrigt ingår omstrukturering av gatumark och anpassning till utbyggnaden av järnvägsanläggningen.

Dagvattenutredningen har kompletterats gällande MKN för vatten och visar att det inte kommer innebära risk för betydande miljöpåverkan om dagvattenmagasin anläggs inom gatumarken. Plankartan innehåller en bestämmelse om fördröjningsmagasin inom gatumarken. Bedömningen är utifrån detta att det inte behövs någon MKB för detaljplanen.

Geoteknisk utredning har kompletterats gällande stabilitet i kantzonerna och markmiljöutredningarna har kompletterats med tätare provtagningar samt riskbedömning med platsspecifika riktvärden.

Riksintresset för hamn har rivits ut och riksintresset för farleden har preciserats enligt beslut av Trafikverket. Vattenskyddsföreskrifterna för GÄVSO har upphävts.

Lagstiftningen (PBL) ändrades under sommaren 2025 när det gäller kommunens möjlighet att besluta att strandskydd ska fortsätta vara upphävt om detaljplanen har samma användning som föregående plan, vilket inarbetas i planen. Utifrån det föreslås att strandskyddet upphävs i hela planområdet.

Planbeskrivningen genomgår en omfattande revidering.

Plankartan revideras på så sätt att planområdet minskas ner, men att den bygger på möjligheten att utveckla hela området för södra Sanden längre fram. Hamnområdet som föreslogs vara park i samrådet minskas ner och ändras till torg men endast den södra delen ingår i denna plan.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2022-05-25

Plankarta

Vissa fastighetsbeteckningar går inte att utläsa då de täcks av bestämmelser. Även de markhöjder som finns i grundkartan och bestämmelser om höjder på gator är svåra att läsa då de är snarlika och lätt kan förväxlas.

Plankartan har koordinatkryss men saknar koordinater och grundkartans teckenförklaring saknar tecken, ex. häck, mur och staket.

Alla gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m). Lantmäteriet uppmanar däremot kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Slutet på texten till bestämmelse m_7 har försvunnit.

Bestämmelsen om villkor för lov som säger att "bygglov inte får ges för bostäder förrän hamnverksamheten och fodertillverkningen flyttats" har inte stöd i 14:4 PBL. Berörd fastighetsägare har inte någon möjlighet att påverka flytt av hamnverksamhet och fodertillverkning.

Planbeskrivning

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Under planbeskrivningens redovisning gällande planer inom ny detaljplan saknas också stadsplanerna 1580K-39 och 1580K-63.

Det vore lämpligt att lägga till information om ersättning för markavstående till allmän plats tillsammans med information om inlösen på s. 52.

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare så som lantmäteriförrättning, markköp, rivning av byggnader, gatukostnader, va-kostnader och flytt av ledningar bör redovisas tydligare.

Avvägningar som görs mellan allmänna och enskilda intressen i samband med planläggning av allmän plats på enskilda fastigheter bör redovisas i planbeskrivningen.

Det framgår inte om nya kvartersnamn behöver tas fram.

Text på s.71, andra stycket om att fastighetsreglering av kvartersmark måste vara genomförd innan bygglov beviljas, har inte stöd i 9:30 PBL.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med information om vilka fastigheter som är beroende av att använda de räddningsvägar som plankartan anger. Beroende på hur viktiga räddningsvägarna är behöver plankartan och bestämmelser utformas så det kan säkerställas att de byggs ut.

Kommentar

Plankartan kompletteras med koordinater vid koordinatkryss samt förtydligas i den mån det är tekniskt möjligt.

Planbeskrivningen kompletteras med de saknade befintliga detaljplanerna och information om markavstående till allmän plats. De ekonomiska konsekvenserna för privata fastighetsägare och avvägningarna mellan allmänna och enskilda intressen förtydligas.

I planförslaget ingår inte längre några byggrätter som är beroende av upphöjda räddningsvägar.

Statens geotekniska institut, daterat 2022-05-30

SGI vill uppmärksamma att mark som ligger närmst omgivande vattenområden inte bedöms uppfylla erforderlig säkerhetsfaktor avseende stabilitet. Stabiliteten ska vara tillfredsställande inom en detaljplan som helhet, för befintliga förhållanden och för planerade förhållanden. Detta kan därför enligt SGI inte accepteras. Då det inte heller är beskrivet i stabilitetsutredningen vilka glidytor eller liknande som ligger till grund för bedömningen i PM Geoteknik anser SGI att PM Geoteknik behöver kompletteras med en tydligare beskrivning av stabilitetsförhållanden i de strandnära områdena samt att åtgärder som ger tillfredsställande stabilitet behöver redovisas.

Kommentar

PM Geoteknik kompletteras med en tydligare beskrivning av stabilitetsförhållanden i de strandnära områdena samt att åtgärder som ger tillfredsställande stabilitet redovisas.

Trafikverket, daterat 2022-05-30

Ärendet berör Älvsborgsbanan där Trafikverket är infrastrukturhållare. Älvsborgsbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Banan trafikeras av både person- och godståg och är utpekad transportled för farligt gods. Trafikverket har två projekt i direkt anslutning till planområdet, byte av den öppningsbara järnvägsbron mellan Sanden och Blåsut och nya plattformar på Vänersborg C.

Vänersborgs hamn och farleden berörs även av detaljplanen och dessa utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §.

Trafikverket ser positivt på att kommunen reserverar mark som sannolikt kommer krävas för utbyggnad av järnvägsanläggningen på Vänersborgs C och Sanden. Projektet är ännu i ett tidigt skede och några klara besked om hur mycket mark som kommer krävas går därför inte att ge i dagsläget. Trafikverket noterar att uppförande av kontorsbyggnad möjliggörs 30 meter från närmsta befintliga spårmitt och bostadsbebyggelse 70 meter. Trafikverket vill upplysa kommunen om att det inte kommer vara möjligt att ta sig till vattnet på järnvägens södra sida. Obehöriga får inte beträda spåren och för att minska risken för spårspring kommer stängsel uppföras. Trafikverket behöver ha möjlighet att ta sig in till järnvägsanläggningen på Sanden för att kunna utföra underhåll och snöröjning m.m.

Räddningstjänsten behöver också kunna nå spårområdet. Eftersom väg in till spårområdet saknas på illustrationsbilderna, vill Trafikverket uppmärksamma detta. Trafikverket har inget att erinra över utredningarna för buller, farligt gods, dagvatten och geoteknik men vill skicka med följande synpunkter till vibrationsutredningen.

- Det är för få mätpunkter för att en heltäckande bild över eventuell förekomst av vibrationer inom planområdet. Trafikverket anser att mätningar bör utföras i mark för var och ett av de hus som planeras uppföras i raden närmast järnvägen.
- Mätning har endast skett i vertikal riktning. Normalt utförs mätning i tre riktningar för att även registrera de horisontella vibrationerna.
- Utredningen behöver även beakta den vibrationsförstärkning som kan uppstå i de högre våningsplanen. Vanligtvis är de horisontella vibrationerna förhärskande när det gäller förstärkning.
- Det är oklart om utredningen tar hänsyn till vilka dominerande frekvenser som råder, detta bör förtydligas.

Trafikverket meddelar även att riksintresset för kommunikationer för hamn kvarstår vilket innebär att riksintresset inte kan flyttas förrän Vargöns hamn är i bruk. Detaljplanen behöver därför omarbetas så att hamnändamålet kvarstår och skyddsavstånd mm beaktas. I övrigt hänvisas till Sjöfartsverkets yttrande gällande synpunkter på detaljplanens påverkan på hamn, farled och kaj.

Kommentar

Detaljplanen arbetas om så att användningen Järnväg angränsar direkt till gata i planen. Här kan tillgängligheten mellan gata, perrong och spår ordnas. Genom att Trafikverket kommit längre i projekteringen av den nya perrongen har det klargjorts vilken mark som behöver avsättas för järnvägsändamål.

Riksintresset för kommunikationer har diskuterats mellan Sjöfartsverket, Trafikverket och kommunen och det egentliga intresset för sjöfarten handlar om att det ska vara möjligt att lägga till med lastfartyg för att invänta slussning, möte med annat fartyg eller farbart väder, en så kallad väntplats i skyddat läge. Att lägga till med fartyg behöver inte ske vid kaj utan kan göras utmed ett ledverk som ansluts till land med en mindre bryggkonstruktion för att personer ska kunna gå av och på fartyget samt att räddningstjänst ska kunna komma intill. Riksintresset för Hamn är utrivet och riksintresset för farled har preciserats. I diskussioner i samband med Trafikverkets arbete med precisering av farleden meddelade kommunen att befintlig kajkonstruktion är i dåligt skick och avsikten från kommunen är inte att ersätta den med en ny kaj. Sjöfartsverket menade då att de kan bygga ett ledverk som väntkaj vilket inryms inom det område som visas i preciseringen, 3 meter utanför nuvarande kajkant.

Sjöfartsverket, daterat 2022-05-25

Sjöfartsverket ser att planförslaget behöver göras om vad gäller hamnens kaj och de bostäder som planeras närmast trafikkanalen (farleden). Som planförslaget nu är utformat ser Sjöfartsverket en negativ påverkan på Vänersjöfarten och risk för konflikt mellan bostäder och sjöfart. Att bygga bostäder i direkt anslutning till farled och väntkaj är förknippat med vissa utmaningar vad gäller människors förstående för sjöfart. Sjöfartsverket ser att planen bör förtydliga och tydligt visa att fartygstrafiken kommer vara närvarande även i framtiden. Det är inte helt osannolikt att klagomål om buller och fartygsutsläpp kommer inkomma till fastighetsägare, kommun eller Sjöfartsverket från boende i området som efter inflyttning inser att de bor granne med en farled trafikerad av handelsfartyg.

Hamnverksamheten i Vänersborg är idag angivet som riksintresse för kommunikationer sjöfart. Hanterad godsmängd ligger just runt 100 000 ton gods per år vilket, enligt Trafikverket, anges som gräns för hamn av riksintresse. Sjöfartsverket ser att hamnfunktionen behöver bestå men inte att den geografiskt behöver vara lokaliserad i Vänersborg, motsvarande hamnfunktion kan upprättas i Vargön. Utbyggnad och färdigställande av ny hamn i Vargön behöver ske innan hamnverksamheten i Vänersborg (Södra Sanden) upphör. Sjöfartsverket noterar att planförslaget villkorar flera av bostadsområdena i planförslaget med att, Bygglov får inte ges för bostäder förrän hamnverksamheten och fodertillverkningen flyttats. Sjöfartsverket instämmer i villkoret och ser det som mycket viktigt för att inte planförslaget ska hamna konflikt med hamnverksamheten. Flytt av hamnverksamhet innebär dock inte att påverkan från sjötrafiken i området upphör, fartygstrafiken till och från Vänern fortsätter i farleden och buller från fartygen kommer påverka närliggande bostäder.

Hamnens kaj används även idag regelbundet som väntkaj för handelsfartyg och inte endast för lastning och lossning. Väntkajen behövs när fartygstrafiken stoppar på grund av till exempel dimma eller hårda vindar. Skulle kajen försvinna ser Sjöfartsverket en negativ påverkan från planförslaget på Vänersjöfarten och funktionen för Trollhätte kanal. Sjöfartsverket anser att hamnens kaj, eller likvärdig ersättning, behöver finnas kvar och vara möjligt för fartyg att nyttja som väntkaj. Dagens kaj ger ett väl väderskyddat läge och ger samtidigt möjlighet för andra fartyg att passera ett förtöjt fartyg. Även ledverken på västra sidan av trafikkanalen används som väntkaj, men då blockeras farleden i större utsträckning. Att nyttja ankarplatserna på Vassbotten eller i Vänersborgsviken ger inte samma väderskydd och inte samma tillgänglighet för lotsarna till fartygen.

Att avveckla kajen och ersätta den med ett parkområde kommer försvåra och försämra planeringsförutsättningarna för fartygstrafiken till och från Vänern, vilket i sin tur leder till försämrad kapacitet för kanalen. (färre fartyg kan vara på väg i kanalen samtidigt). Sjöfartsverket ser att hamnens kaj inte enbart fyller funktion för hamnverksamheten utan även funktion för kanaltrafiken. För detta behöver ytterligare utredning genomföras, bl.a. behöver behov av skalskydd vid ett förtöjt fartyg undersökas (hamnskydd), vilket troligtvis påverkar planens tankar om vattenkontakt vid parkområdet.

Sjöfartsverket ser att den bullerutredning som gjorts bör kompletteras med utredning kring sjötrafikbuller. Även då hamnverksamheten flyttas så kommer fartygstrafiken fortsätta i kanalen, och när fartyg förtöjs i kanalen, t.ex. i händelse av dimma, kan det handla om lågfrekvent fartygsbuller (huvudmaskin eller hjälpmotorer) i flera timmar. Fartygstrafiken genererar inga höga bullernivåer, men påverkan på boende i närområdet av tidvis långvarig (en hel natt) varför lågfrekvent buller behöver utredas och noteras.

Kommentar

Riksintresset för kommunikationer har diskuterats mellan Sjöfartsverket, Trafikverket och kommunen och det egentliga intresset för sjöfarten handlar om att det ska vara möjligt att lägga till med lastfartyg för att invänta slussning, möte med annat fartyg eller farbart väder, en så kallad väntplats i skyddat läge. Att lägga till med fartyg behöver inte ske vid kaj utan kan göras utmed ett ledverk, inom riksintresseområdet för farleden, som ansluts till land med en mindre bryggkonstruktion för att personer ska kunna gå av och på fartyget samt att räddningstjänst ska kunna komma intill. I denna detaljplan ingår inte längre hamnområdet och vattnet ut i farleden.

I samband med preciseringen av riksintresset för farleden har Trafikverket tagit fram en bullerutredning gällande fartygsbullret. Planområdet innehåller dock inte några bullerkänsliga användningar i denna första del.

Trollhättan Vänersborgs Flygplats, daterat 2022-05-06

Det framgår att flygplatsens intressen tas i beaktande och flygplatsen har därmed inga kommentarer.

Trollhättan Energi AB, daterat 2022-04-14

Trollhättan Energi meddelar att de har fiber i området.

Kommentar

Samarbete mellan ledningsdragare och kommunen sker i samband med utbyggnad av gator. Planbeskrivningen kompletteras med informationen att Trollhättan Energi har fiber i området.

Skanova AB, daterat 2022-04-19

Skanova meddelar att de har teleledningar inom planområdet.

Kommentar

Samarbete mellan ledningsdragare och kommunen sker i samband med utbyggnad av gator. Planbeskrivningen kompletteras med informationen att Skanova AB har teleledningar i området.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2022-06-08

Vattenfall Eldistribution AB har elledningar inom området i form av 11 kV högspänningsmarkkabel, 0,4 kV lågspänningsmarkkabel, signalmarkkabel och jordlina. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få en exakt placering av kablarna måste en ledningsanvisning göras. Om väg eller parkering kommer i konflikt med kablar så måste kablarna skyddas med skyddsrör. Alternativt att kablar flyttas.

Det finns även transformatorstationer inom planområdet. Vattenfall har behov att placera en ny transformatorstation inom planområdets östra del (område för placering finns i bifogad karta). Arealen för E-området ska vara 10*10 meter. Det är bra om E-området kan placeras 5 meter från gata.

Det finns en befintlig transformatorstation som inte har fått något E-område inom T1-Järnväg i södra delen av planområdet. Vattenfall vill att befintliga E-områden (som är för Vattenfalls transformatorstationer) får en areal på 10*10 meter.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Instruktioner för att göra beställningar vid bevakning, ledningsanvisning och nyanslutning finns i yttrandet.

Kommentar

Elledningarna kommer troligtvis att behöva flyttas till viss del i samband med att området byggs ut. Samarbete mellan ledningsdragare och kommunen sker i samband med utbyggnad av gator.

Möjlighet att placera en transformatorstation i östra delen av planområdet bedöms som goda under förutsättning att den kan byggas in i ett framtida parkeringshus. Detaljplanen anger parkering och transformatorstation i kombination.

Vattenfall AB Värme, daterat 2022-05-30

Vattenfall Värme har frågor kring planförslagets höjdsättning då fastigheten Fregatten 24 kommer befinna sig i en lågpunkt i det nya området, ca 1 meter lägre än anslutande mark: Hur har man i planen tänkt säkra detta område från översvämning? På vilken fastighet kommer förändringen av marken att ske? Vem ansvarar för och bekostar åtgärden? Vilka konsekvenser får förändring av va för Fregatten 24 och vem bekostar? Vidare undrar man hur väganslutningen och vägens lutning kommer bli mot värmeverket samt om det är utrett risker och konsekvenser för befintliga byggnader gällande sättningar i marken.

Gällande buller från värmeverket; Vad är det idag och vad beräknas det till framåt? Vattenfall yrkar på att man från början anpassar nya byggnader som kommer ligga närmast värmeverket så att de inte innehåller bostäder alternativt att de anpassas efter den verkliga bullernivån redan från början.

U-områden behövs för befintliga fjärrvärmeledningar. Det framgår inte i planhandlingen vem som bekostar omprövningen av befintliga ledningsrätter.

Vattenfall ser positivt på att byggrätten för värmeverket blir större. Vidare ställer man även frågan om vilka möjligheter ledningsägarna har att påverka exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Kommentar

Fastigheten Fregatten 24 ingår inte i det nu aktuella planområdet. Värmeverket är i dagsläget inte skyddat mot översvämning annat än att vissa funktioner har höjts upp på socklar.

Fjärrvärmeledningar kommer troligen behöva flyttas på grund av Trafikverkets utbyggnad av perrong och nytt spår vid järnvägen samt kommunens flytt av Hantverkaregatan. Trafikverket kommer stå kostnaderna för detta, vilket även inkluderar eventuell omprövning av ledningsrätt.

Byggrätten för värmeverket blir inte större, men den nu aktuella detaljplanen möjliggör att fastigheten kan utökas något på kommunens mark för att möjliggöra utrymme för en mur. Vid den södra fastighetsgränsen äger inte kommunen någon mark utan här bör mur kunna inrymmas på den egna fastigheten. Då det är en befintlig anläggning kommer kommunen endast ansvara för att dagvatten från gatan inte leds in på fastigheten.

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören kan generellt inte påverkas av Vattenfall. I denna detaljplan är det inte aktuellt med några exploateringsavtal eller för bullerkänsliga byggrätter.

Västtrafik AB, daterat 2022-05-23

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Depåfrågan i stadsdelen Sanden har diskuterats i den löpande kollektivtrafikdialogen mellan Västtrafik och kommunen. Västtrafik har förstått kommunens utvecklingsplaner för området och slutsatsen att depån bedöms som långsiktigt olämplig, dels på grund av dess storlek.

Västtrafik har inte rådighet över depån i stadsdelen Sanden. Depåfastigheterna ägs av ett privat bolag och hyrs ut till ett bolag som är Västtrafiks upphandlade trafikoperatör.

Då bussdepån genom ny detaljplan planeras att avvecklas är det angeläget att Västtrafik gemensamt med Vänersborgs kommun, genom lokalutredningar etc, i samverkan utreder möjligheterna att långsiktigt tillskapa en ny depå i ett för kollektivtrafiken lämpligt läge, bland annat med avseende på den pågående elektrifieringen av bussarna i Vänersborg.

Kommentar

Kommunen har köpt in en anläggning som lämpar sig för bussdepå i stadsdelen Tengrenstorp. Lämpligt är att Västtrafik tar över denna och i sina framtida upphandlingar av kollektivtrafik anger att busstrafiken ska utgå från den.

PostNord, daterat 2022-05-30

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kommentar

Postlådor är för respektive användnings behov och kan placeras på mark för respektive användning.

VGR förvaltningen för kulturutveckling, daterat 2022-06-10

Den kulturhistoriska utredningen som gjordes 2009 bör nämnas tillsammans med övriga planeringsunderlag (s 14 ff) som är upptagna i planbeskrivningen. Utredningen nämns i planbeskrivningen under rubriken Kulturmiljö men det ges ingen sammanfattning av dess innehåll.

Om byggnaden Skonaren 1 som finns beskriven skall bevaras bör den få skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplan.

Rubriken ”Byggnadsminnen” är felaktig då detta är en särskild kategori kopplad till Kulturmiljölagens tredje kapitel. Något byggnadsminne finns inte inom området.

Förvaltningen ställer sig tveksam till att den kulturhistoriskt värdefulla silon och hamnkranen idag saknar kulturhistoriskt värde på grund av att de är förfallna. Det tekniska skicket och behoven av vård och underhåll behöver en närmre bedömning.

En kulturhistoriskt mycket värdefull anläggning inom planområdet är järnvägsbron (Tyska bron) som inte tas upp alls. Även den i utredning särskilt nämnda f d torrmjölksfabriken nämns inte heller.

Den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen anger att planen innebär en ”obetydlig konsekvens för kulturmiljön. Förvaltningen anser att den totala omvandlingen av området innebär en påtaglig påverkan av de kulturhistoriska värdena.

I processen med den stora omvandlingen av området bör de kulturhistoriska värdena tas tillvara som den resurs de är på ett mer kreativt sätt för att gestalta och skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö.

Kommentar

Den del som ingår i den nu aktuella detaljplanen är järnvägsbron vilken har genomgått en omfattande renovering under 2024-2025. Planbeskrivningen kompletteras med information om järnvägsbron.

Kommunstyrelsen, daterat 2022-05-03

Kvartersstruktur och tillgänglighet
Kommunstyrelsen i Vänersborgs kommun ser i flera avseenden positivt på detaljplanens intentioner och förslag på lösningar.

Dock skiljer sig planförslaget från planprogrammets förslag gällande gatunät och kvartersstrukturer. Rörelsenät för allmän gång- och cykeltrafik är betydligt mindre finmaskigt. Föreslaget gatunät är otydligt vilket bidrar till sämre spatial integrering ur stadsbyggnadssynpunkt. Det bör finnas möjlighet att förbättra framkomligheten och skapa ett mer integrerat gatunät för gång- och cykeltrafik.

Befintlig passage för räddningstjänst på kvartersmark i kvarteret Barkskeppet bör fastställas som allmän passage för gång och cykel. Liknande passage borde också kunna skapas i öst-västlig riktning genom kvarteret Fregatten. Denna passage borde även kopplas till Brogatan genom att gatan som förbinder Industrigatan med cirkulationsplatsen på Vassbottenleden läggs om i en stringentare gatustruktur.

Kommunstyrelsen anser att det inte är rimligt att ett stort sammanhängande kvarter bildar barriär mellan stadsdelen och tågen. Det är därför viktigt att se över tillgängligheten till framtida nya tågperronger i planområdets södra del.

Satsningen på en ny separat bro i föreslagen riktning anses vara överflödig då stationsområdena väster och öster och hamnkanalen ändå kommer behöva byggas ihop bättre än idag.

Gestaltning
Något kommunstyrelsen saknar i planförslaget är kvalitetsprogrammets riktlinjer kring tydlig kvartersstruktur med slutna eller u-formade kvarter. Det behövs högre ambitioner för att skapa god gestaltning.

Kommunstyrelsen menar också att bestämmelsen s_1 i praktiken endast begränsar möjlighet till centrumverksamhet på andra våningsplan istället för att bidra till levande bottenvåningar vilket är bestämmelsens syfte.

Bestämmelserna s_2, f_1, f_6 och b_2 i planförslaget är bättre exempel för att styra mot aktiva fasader i gatuplan.

Allmän platsmark
Planförslaget rymmer relativt mycket allmän platsmark som kan tillgodose många av de viktiga funktioner som behövs. Kommunstyrelsen ser det dock som en nackdel att det genom två parkområden finns på förhand specificerade gång- och cykelvägar som är utlagda med bestämmelser innan utformningen av parkerna är bestämd.

Delar av parkmarken framstår som restytor från utformning av kvarteren. En mer genomtänkt avgränsning av parkområdena bör göras för att skapa bättre förutsättningar för de parkfunktioner stadsdelen behöver. Exempel på hur detta kan göras ges i yttrandet.

Kommunstyrelsen anser också att planförslaget tydligare bör redovisa hur utformningen av gatumarken kan genomföras för att kunna leda bort dagvatten och skyfallsvatten och samtidigt skapa en tilltalande och levande stadsmiljö. Även Vassbottenleden bör få en illustrerad sektion i planförslaget.

Kvartersmark
Planförslaget ger relativt stor flexibilitet när det gäller användningsområden på kvartersmark. Kommunstyrelsen menar dock att grunderna för vissa av bestämmelserna på kvartersmarken är oklara. Exempelvis varför det i vissa delar endast tillåts bostäder (B) och centrum (C), medan det i andra delar även tillåts kontor (K), besöksanläggningar (R) och detaljhandel (H). Kommunstyrelsen anser att detaljstyrningen av ett R-kvarter i norra delen av dagens hamnområde är onödigt.

Kommunstyrelsen framför att det finns anledning att ytterligare bearbeta frågan om att behålla en möjlighet för viss fortsatt hamnverksamhet i planen. Frågan om behov av central angöring för större turistfartyg efter ombyggnad av slussleden bör också resas i utredningen. Dessa ändamål bör inte stå i konflikt med omvandlingen av södra Sanden.

Kommunstyrelsen anser också att möjligheten att i planen säkerställa att naturmark söder om järnvägen får vara kvar bör prövas.

Bussdepån
Arbete pågår för att hitta ny lokalisering av bussdepån som har bättre utvecklingsmöjligheter framåt. Att behålla befintlig bussdepå hade varit ett hinder för utvecklingen på södra Sanden.

Kommentar

Gatustrukturen ändras genom att skapa utrymme för att flytta cirkulationen på Vassbottenleden vilket för med sig att Gjuterigatan kan tas bort och ersättas med en ny gata mellan Industrigatan och Hantverkaregatan samt att infart till Brogatan flyttas. Hantverkaregatan förskjuts något norrut istället för att helt flyttas vilket resulterar i att gatumarken angränsar direkt mot järnvägsområdet. Planområdet innehåller nu i stort sett bara gatumark vilket innebär att dagvattnet behöver ges utrymme inom gatumarken. Dagvattenutredningen föreslår dagvattenmagasin med växter där vattnet fördröjs och renas. Det ger en mjukare utformning av gatumiljön. Inom gatumarken ingår utrymme för gång- och cykelvägar samt för dagvattenhanteringen. Då det inte skett någon detaljprojektering än är det olämpligt att redan i detaljplanen besluta exakt avgränsning för de olika funktionerna.

I detaljplanen ingår kvartersmark för sjöräddning i norra delen av hamnområdet, där det även ingår att en ny kaj får anläggas. Övrig kvartersmark är för parkering där det finns möjlighet att uppföra parkeringshus i anslutning till industrigatan. Markparkering för till exempel pendelparkering ges möjlighet i anslutning till Hantverkaregatan och även på den mark där det är möjligt att bygga p-hus.

I den nu aktuella detaljplanen ingår inte några bostäder, kontor, verksamheter eller andra privata byggrätter.

Bussdepån finns idag på mark som föreslås för allmän plats gata. Kommunen bör avvakta med att lösa in denna mark till senare delen av genomförandetiden, efter 2033 när Västtrafik handlat upp nästa trafikperiod där de har en annan lokalisering av bussdepån.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-06-07

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att fler provtagningar av jord och grundvatten behövs för att avgränsa föroreningarna samt få kunskap om dess spridningsförutsättningar. Riskbedömning och åtgärdsutredning bör tas fram. Man påtalar också att de verksamheter som bedrivs i området och som kan ge upphov till störningar i form av buller, damning, lukt och luftföroreningar bör avvecklas innan bostadsbyggnation påbörjas. Det bör säkerställas att riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller vid bostäder innehålls inom varje etapputbyggnad och planhandlingarna bör kompletteras med en utredning om hur förtätad byggnation och ökad trafikmängd påverkar luftföroreningssituationen i planområdet och angränsande detaljplaneområden. I utredningen bör även ingå vilken påverkan rökgasutsläpp från värmeverket har på bostäders friskluftskvalitet och hur negativ påverkan kan elimineras.

När det gäller alléer anser nämnden att planförslaget i första hand bör anpassas och utformas på ett sådant sätt att konflikt med alléer eller eventuella rödlistade/skyddade arter inte uppstår, att alléerna bör inventeras med avseende på rödlistade eller skyddade arter, att man bör utreda och överväga de tekniska lösningar som idag finns för att minimera påverkan vid arbete nära träd i de fallen inte tillräckligt stora skyddsavstånd (15 x stamdiametern) kan hållas till träden. Även flytt och återplantering av befintliga träd bör övervägas. De träd som kan stå kvar och bevaras bör få en planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning eller andra åtgärder som kan skada trädens grenar, stammar eller rotsystem samt att skyddszoner markeras kring träden i plankartan.

Vassområdet i planområdets norra del bör inventeras med avseende på rödlistade eller skyddade arter. Planbeskrivningen bör kompletteras med en analys av ekosystemtjänster.

Nämnden anser att en ny gång- och cykelbro i planområdets sydöstra del bör prövas i en ansökan om strandskyddsdispens istället för att strandskyddet upphävs i denna del.

Kommentar

I planförslaget ingår inte några bostäder.

Regelverket för upphävande av strandskydd har ändrats från 1 juli 2025 och kommunen har möjlighet att bestämma att strandskyddet ska fortsatt vara upphävt under vissa premisser. Planbeskrivningen redogör för detta.

Planförslaget kompletteras gällande föroreningar i marken med tätare provtagning, riskbedömning och platsspecifika riktvärden för de delar som ingår i planförslaget och kompletteras med en analys av ekosystemtjänster.

Alléerna är biotopskyddade och då krävs biotopskyddsdispens enligt miljöbalken om någon åtgärd ska göras som påverkar träden. I detaljplanen läggs inte in bestämmelse om marklov för fällning av träden för att undvika dubbelreglering. Planbeskrivningen kompletteras med att alléerna är biotopskyddade och att det ger krav på biotopskyddsdispens.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2022-06-28

Byggrätt för Kustbevakningen och för tillhörande hamnområde är ett måste-krav för planområdet. Byggrätten behöver omfatta både lokaler och friyta för kustbevakningens verksamhet. Byggrätt föreslås anläggas i sydvästra eller nordvästra delen av planområdet.

Fregatten 6 bör planläggas med utfartsförbud mot Gjuterigatan då det inte är lämpligt med utfart i direktanslutning till korsningen vid cirkulationen och för mark norr om cirkulationen på Vassbottenleden måste utfartsförbud fastställas fram till Vassbottengatan.

Parkytan runt Fregatten 22 behöver ses över. Det är ekonomiskt dyrare att lägga om gatan än att utnyttja befintlig vägsträckning. Parkområdet blir mer ändamålsenligt om det angränsar till mer parkmark än gatumark.

Planläggning av GC-väg inom parkmark bedöms inte som nödvändigt och binder upp till en mindre flexibel utformning av allmänplatsmark.

För GC-banan/blåljusvägarna behöver det tas fram sektionsförslag för att visualisera hur en höjd GC-bana fungerar i gatustrukturen och mot befintlig och blivande byggnation. Särskilda gestaltningskrav kan behöva ställas i anslutning till blåljusvägarna.

För det norra E-området behöver prickmark planläggas mot gatan för att säkerställa siktperspektivet för trafiken.

Det krävs inte någon kommunalägd väg i nordsydlig riktning inom storkvarteren. En sådan vägdragning skulle medföra mindre flexibla byggrätter. För rörelsestråk och kommunikationsmönster vore det positivt om det finns ett nordsydligt stråk inom kvartersmarken i privat ägo.

För flexibilitetens skulle det vara bra att planlägga större eller hela vattenområdet för GC-bro mellan Hantverkargatan och Resecentrum. Kommunens översiktsplan förespråkar bryggor mellan Vassbottenbron och järnvägsbron. Planläggning som W1 inom gamla hamnkanalen skulle medföra denna möjlighet.

t_1 området i nuvarande utformning ansluter brofästet i samma läge som träd i allén vilket inte är önskvärt om allén ska skyddas och bevaras.

Om fjärrvärmeverket avses flytta skulle det vara möjlig att planlägga detta markområde som parkområde för att möjliggöra en mer ändamålsenlig utbyggnad av GC-nätet och parkmarken i anslutning till bron.

Anslutningen från vändplanen på Hantverkargatan bör planläggas som park, GC-bana eller utfartsförbud mot Vassbottenleden av trafiksäkerhetsskäl för att tydliggöra att det är för oskyddade trafikanter och inte fordonstrafik.

VA-nätet inom området behöver byggas om då den tekniska livslängden har passerat.

Befintligt ledningsnät inom kvartersmark behöver planläggas med u-område då befintliga ledningar kommer behöva vara i drift för att möjliggöra etappvis utbyggnad av planområdet.

Ny pumpstation måste byggas för att omhänderta ökad kapacitet. Byggrätten i södra delen av planområdet bedöms vara för liten för en större anläggning.

Dagvattenlösningar som renar vattnet genom biofilter eller vegetation behövs i området.

Det upplevs finnas en avsaknad av konsekvenserna av planen utifrån trygghetsperspektiv, tillgänglighet, gröna miljöer, lek och andra sociala aspekter. Arbete med brottsprevention ska beaktas i detta planarbete. Sociala träffpunkter för ålderskategorin ungdomar och unga vuxna kan skapas genom förslagsvis parkourpark, skatebordpark, utomhusgym eller liknande aktivitet.

Ur ett socialt perspektiv hade det varit önskvärt att jobba med siktlinjer även inom kvartersmarken på samma sätt som för allmänplatsmark.

Trädallén längs hamnkanalen bör planläggas med skyddsbestämmelse. Trädalléns skydd längs Vassbottengatan behöver tydliggöras.

P-huset i norra delen av planområdet skär av parkmarken och medför att utformningen ställer höga krav på att utforma parkmarken och byggnaden för att smälta in i miljön.

Det är önskvärt med en analys av grönytefaktor för kvartersmarken.

Om det är möjligt att bygga in det norra E-området i blivande fasad på kvarteret krävs kompletterande planbestämmelser för detta egenskapsområde.

Bestämmelse f_1 bör fastställa att även garageplan ska ha en takhöjd om 3,2 meter för att möjliggöra en eventuell framtida ändring av tillåten markanvändning till exempelvis kontor eller bostad, dvs möjliggöra för en omvandling. Detta krav förstärks även med att byggrätterna för p-husen har möjlig markanvändning Centrum enligt samrådsförslaget.

Går det att möjliggöra för skola/förskola inom någon av byggrätterna? Förslagsvis i anslutning på parkmarken i den södra delen av planområdet. Viktigt att planera för tillfredställande friyta för gårdsmiljön.

Kommentar

Plankartan och planbeskrivningen arbetas om. Strukturen för området har bearbetats efter samrådet och planbeskrivningen kompletteras med hur det ska bli möjligt att planera och bygga ut hela södra Sanden längre fram. En byggrätt för Kustbevakningen finns i det nu aktuella planförslaget i nordväst inom hamnändamål. Kustbevakningen behöver ha en skalskyddad anläggning med ca 70 meter lång kaj, en hamnyta för i- och urlastning av material samt en stationsbyggnad. För att möjliggöra en bra passage till den kommande gång- och cykelbron över Trafikkanalen föreslår detaljplanen att område avsätts för sjöräddning i den norra delen som blir mindre problematisk att hägna in än i södra delen. En ny kaj behöver anläggas för ändamålet då den befintliga är i dåligt skick.

Alléerna är biotopskyddade och då krävs biotopskyddsdispens enligt miljöbalken om någon åtgärd ska göras som påverkar träden. Planbeskrivningen kompletteras med att alléerna är biotopskyddade och att det ger krav på biotopskyddsdispens.

Nämndens synpunkter har i övrigt arbetats in i den mån de har bärighet på det nuvarande planområdet.

Socialnämnden, daterat 2022-04-26

Socialnämnden ser i allt väsentligt positivt på planförslaget och den fortsatta omvandlingen av södra Sanden-området.

Information gällande tillgänglighet saknas i planförslaget, förutom i den inledande beskrivningen av befintliga förhållanden (sidan 14).

I samrådet gällande detaljplan för Hamngatan, Järnvägsbacken (dnr PLAN.2018.6), ser nämnden att tillgänglighetsperspektivet är väl beskrivet och ser gärna att en liknande beskrivning tillförs i aktuellt planförslag under sociala konsekvenser.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras gällande konsekvenser för tillgänglighet.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2022-04-25

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på detaljplanens övergripande syfte att skapa en ny levande stadsdel med utrymme för öppna mötesplatser, idrott och kultur. Planen bedöms också ge förutsättningar till mer trygga mötesplatser. Vid planering av parker och strandpromenad bör aspekter om konstnärlig gestaltning i offentlig miljö beaktas.

Kommentar

Konstnärlig gestaltning ingår oftast som en del i kommunala byggprojekt. Här kan det handla om konst på torgytorna eller till exempel utsmyckning på parkeringshusets fasad.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2022-06-16

Då området ska förvandlas från industriområde till ett område för bland annat bostäder anser barn- och utbildningsnämnden att det måste tas hänsyn tas till hur behovet av förskola och grundskola ska kunna tillgodoses för de boende i området. Idag finns inga möjligheter att ta emot fler barn på förskolorna eller elever på grundskolorna med tillhörande fritidshem i närområdet och det finns inte heller några praktiska möjligheter till utbyggnad i dagsläget. För att det nya bostadsområdet ska vara hållbart ur ett barnperspektiv behöver det i ett tidigt skede planeras för att boende i de nya bostäderna har tillgång till förskola och grundskola.

Kommentar

Planförslaget innehåller inte några bostäder längre. Tidigare i planprocessen har det också bedömts vara olämpligt med kommunal förskola i området. Behovet av förskola får analyseras på nytt i samband med eventuell fortsatt planering av

området.

Vänersborgshem AB, daterat 2022-06-02

Det planerade parkeringsgaraget för pendlare borde ligga på Fregatten 6 i stället för den föreslagna placeringen. Detta skulle i första hand gagna flödet av trafiken.

Kommentar

Byggrätt för parkeringsgarage planeras i anslutning till den framtida cirkulationen för att minimera trafik in i området. Kommunen har köpt aktuell mark.

Vänersborgsbyggarna, daterat 2022-06-03

Vänersborgsbyggarna motsätter sig helt den dragning i östra delen av gatan i 180 graders sväng in på fastigheten Fregatten 22. Det är ett absolut krav att fastigheten Fregatten 22 hålls ihop i en enhet.

Vänersborgsbyggarna motsätter sig även enkelriktning av Industrigatan och anser även att gatan bör byta namn, dels för att verksamheten ändras men även för att det finns en gata med samma namn i Brålanda.

Hela kvarteret Barkskeppet bör ges möjlighet till handel istället för att endast tillåta detta i den östra delen enligt förslaget.

Det sydöstra parkeringshuset placeras lämpligast på fastigheten Fregatten 6 i direkt anslutning till infarten från Vassbottenleden.

Kommentar

Gatustrukturen arbetas om och byggrätt för parkeringsgarage planeras i anslutning till den framtida cirkulationen för att minimera trafik in i området. Kommunen har köpt aktuell mark.

Riksbyggen, daterat 2022-05-02

Riksbyggen företräder fastigheten Fregatten 6.

Önskemål framförs att prickmark minskas ner till 2 meters bredd. Bestämmelsen om körbart bjälklag fungerar inte för den tänkta utformningen. Önskemål att angränsande byggnad för p-hus är lägre än det planerade bostadshuset för att förbättra ljusförhållandena på Fregatten 6 och att exploateringsgraden ökas från 950 kvm till 1000 kvm och att höjden möjliggör för en indragen 6:e våning. Komplementbyggnad på gård, skulle vara bra att möjliggöra ca 100-150 kvm som möjliggör t.ex. gemensamhetshus eller förråd/teknikhus.

Vidare ser man att saneringskravet behöver specificeras så det framgår om det är samma krav på marken under garaget och på förgårdsmarken. I samband med byggnation grävs ca 0,5 meter bort. Vid inlösen av allmän plats, säljs marken i befintligt skick (industrimark) eller i sanerat bostadsskick?

Kommentar

En del av fastigheten Fregatten 6 ligger inom allmän plats för gata och ska lösas in av kommunen. Den löses in i befintligt skick och värderas enligt gällande lagstiftning där pågående markanvändning innan marken planlades som allmän plats ska ersättas. Är marken förorenad ska detta beaktas i värderingen.

Privatperson 1, daterat 2022-05-26

Lägg gärna till några våningar på p-husen ni ska bygga för att öka antalet parkeringsplatser för boende och besökare. Snåla inte på handikapplatserna, särskilt inte när ni tänker ha få platser överlag.

Kommentar

Höjden på parkeringshuset anpassas till kringliggande miljöer och bebyggelse. Byggrätt föreslås tillräckligt hög för att inrymma 5 våningsplan under tak och, om man utformar byggnaden på så sätt finns även möjlighet till ett sjätte plan högst upp utan tak.

Privatperson 2, daterat 2022-06-10

En god tillgång till pendlarparkering i direkt anslutning till stationen är ett berättigat krav som förslaget inte tillgodoser.

Om kommunen också har ambitionen att verka för en ökad inpendling till staden är det mycket angeläget att kunna etablera arbetsplatsintensiva verksamheter med gångavstånd från stationen. En större del av områdets södra del borde då avsättas för kontor och liknande verksamheter. Med tanke på att området ändå är i hög grad utsatt för trafikbuller borde detta vara ett bättre val än bostäder.

När den tunga sjöfarten lämnar platsen borde området kunna avsättas för att skapa ett framtida maritimt centrum med goda möjligheter till upptagning och sjösättning av båtar som ger förutsättningar för försäljning samt service- och reparationsverksamheter.

Slutsatsen blir att planförslaget till väsentliga delar strider mot miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden (3kap 1§) som föreskriver att god hushållning innebär att ”mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning”.

Kommentar

Kommunen anser att det finns fördelar med att omvandla Sanden till en ny stadsdel fri från industriverksamhet då området ligger centralt i staden. Det är dock inte möjligt med den fullskaliga utvecklingen i nuläget varför planområdet har minskats ner.

För att det ska bli ekonomiskt hållbart att omvandla området till något annat än vad det är idag är bedömningen att området behöver innehålla bostäder då de ger högre värde på marken än andra användningar.

Järnvägsområdet ges större yta för att möjliggöra ett nytt stickspår och en ny perrong där pendeltågen kan stanna. Stationsområdet i Vänersborg kommer genomgå stora förändringar inom de kommande åren och det ger förutsättningar för fler pendeltåg till Vänersborg.

Privatperson 3, daterat 2022-06-10 och 2022-06-21

Föreslår att silobyggnaden används för bostäder, café och restaurang och att det i området finns utrymme för ett kanal- och sjöfartsmuseum.

Kommentar

Planområdet har minskats ner och innehåller inte längre hamnområdet.

För att det ska bli ekonomiskt hållbart att omvandla området till något annat än vad det är idag är bedömningen att området behöver innehålla bostäder då de ger högre värde på marken än andra användningar.

Ställningstaganden

- Detaljplanen omarbetas utifrån att det i framtiden ska vara möjligt att skapa en robust stadsdel med blandade funktioner. I det här läget innehåller planområdet i huvudsak gatustruktur, större område för järnvägen, möjlighet att anlägga pendelparkering på mark, en ny gc-bro över trafikkanalen samt byggrätter för sjöräddning och parkeringshus. Mycket av det som ingår i den nu aktuella detaljplanens område utgörs av befintliga anläggningar som inte avses att förändras.
- Dagvattenutredningen har kompletterats och visar att miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt om fördröjningsmagasin anläggs med en minsta volym av 525 m^3. Bedömningen är utifrån detta att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att det inte behövs någon MKB för detaljplanen.
- Riskbedömning med platsspecifika riktvärden tas fram för att klargöra åtgärdsbehov utifrån föroreningar i mark.
- Geoteknisk utredning kompletteras med stabilitetsförhållandena för slänter mot vattnet.
- Regelverket för upphävande av strandskydd har ändrats från 1 juli 2025 och kommunen har möjlighet att bestämma att strandskyddet ska fortsatt vara upphävt under vissa premisser. Planen föreslår att strandskyddet ska vara upphävt.

- Planbeskrivningen kompletteras under Kulturmiljö med information om järnvägsbron.
- Kustbevakningen ges byggrätt med möjlighet till hamn i nordvästra delen där det även är lämpligt att stängsla anläggningen.
- Detaljplanen möjliggör att värmeverket kan kompletteras med en skyddsmur på kommunens mark.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang

Planhandläggare