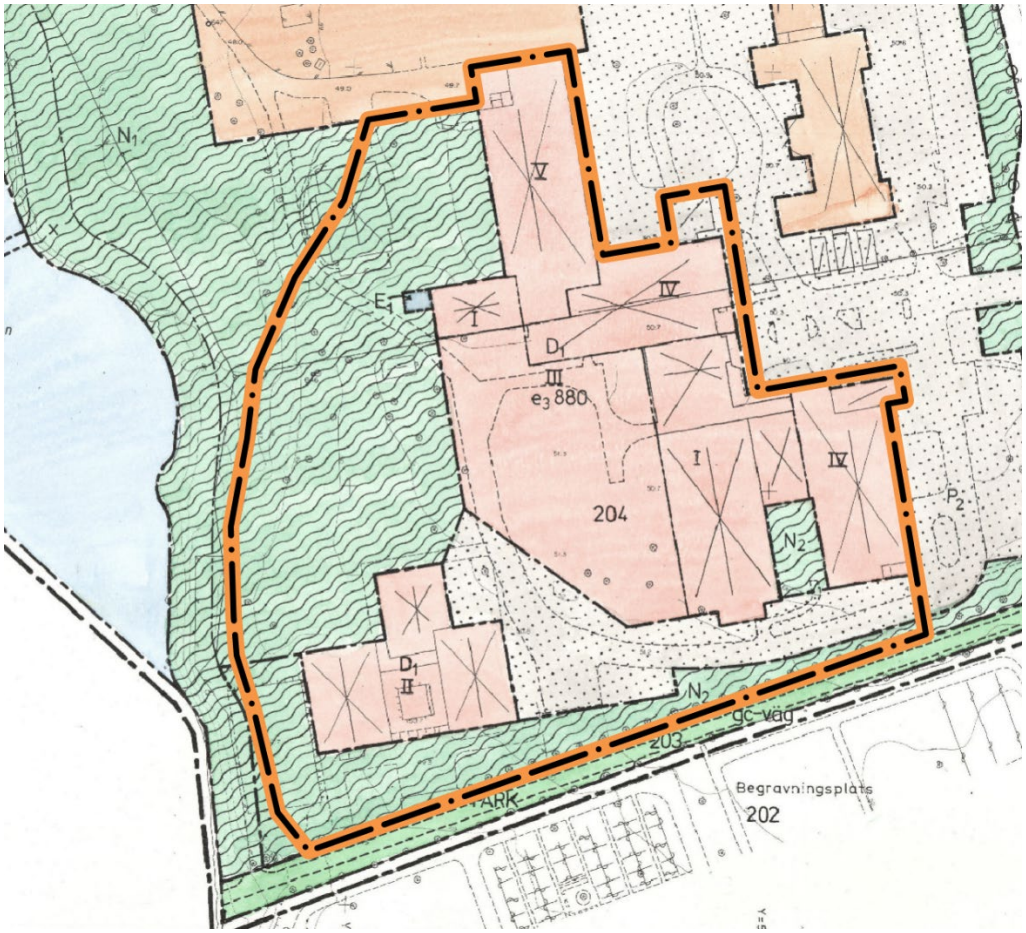
Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2024.8

Ändring av **detaljplan för Vänerparken**, nr 345, Vänersborgs kommun



GRANSKNINGSHANDLING

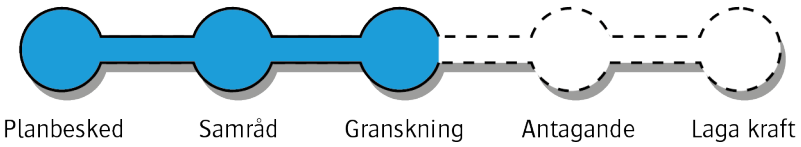
PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 10 december 2024 BN § 136
Upprättad: April 2025
Reviderad: Oktober 2026
Granskningstid: 27 oktober – 19 november 2026

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

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. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets förskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

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



Under granskningstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
vanersborg.se/tycktill

Under granskningstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

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

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta, oktober 2026
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1989-09-26
- Planbeskrivning för ändringen, oktober 2026
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, Bohusgeo AB, 2026-10-14

Följande handlingar ingår också i ärendet. Handlingarna är planeringsunderlag för detaljplanen.

- *Rapport fastighetsutredning*, Lantmäterimyndigheten Vänersborgs kommun, 2025-02-20
- *Vänerparken, Förutsättningar och framtida utveckling*, Contekton & Vänerparken, 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING **3**

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

Förändringar 4
Ärendeinformation 5
Tidplan *6*
Genomförandetid 6
Ändring av detaljplan 7

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **7**

Kommunala planer 7
Gällande översiktsplan *7*
Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön *7*
Gällande detaljplan *8*
Grönplan *9*
Naturvårdsstrategi *10*
Undersökning enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) *10*
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan *10*
Riksintressen 10
Miljö 11
Strandskydd *11*
Fysisk miljö 11
Beräkning av befintlig BYA och BTA *13*
Beräkning av befintlig hårdgörandegrad *14*
Beräkning av befintliga nockhöjder *15*
Trafik 15
Nya förutsättningar 17
Förutsättningar för Skola *17*
Geoteknik *19*

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **21**

Kombination allmän och enskild kvartersmark 24

KONSEKVENSER **25**

Fastigheter och rättigheter 25
Ekonomiska 25
Tekniska frågor 26
Miljökvalitetsnormer 26
Luft *26*
Vatten *26*
Buller *26*
Miljö 26
Miljöbedömning *26*
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) *28*
Strandskydd *28*
Dagvatten *28*
Miljökvalitetsnormer 28
Riksintresse 28

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga detaljplanen är att möjliggöra en ny användning av det före detta Vänersborgs lasarett med omgivande markområden. Målet är att skapa ett centrum för rehabilitering, utbildning, näringsliv, turism och boende. Inom området ska olika verksamheter samverka och tillsammans bilda en magnet som attraherar besökare till Vänersborg. Området ska uppfattas som en integrerad del av centrum.

Avsikten med planändringen är att, utöver gällande användning ”Vårdlokaler”, möjliggöra användningarna Kontor, Skola och Centrum inom aktuellt ändringsområde samt att ändra reglerad högsta höjd för en del av bebyggelsen. Reglering av höjd och tillägg av användningar utgår från befintliga förhållanden och hur marken används i dagsläget. Planändringen berör del av fastigheten Lasarettet 2.

De avvikande användningarna tillåts av ett antal tidsbegränsade bygglov för ändrad användning på Lasarettet 2 på Vänerparken. Detaljplanen behöver ändras för att möjliggöra permanenta bygglov för de åtgärder som idag endast tillåts med tidsbegränsade bygglov.

En byggnad är sedan tidigare uppförd på ett planstridigt sätt med avseende på byggnadens höjd. Bakgrunden till planstridigheten är att byggnaden fick uppföras bygglovsbefriat år 1964, eftersom landstinget var byggherre. Detta är en omständighet som ändringen av detaljplanen också ska behandla, i syfte att pröva nuvarande bebyggelsevolym inom planprocessen. Dessutom finns mindre tillbyggnader inom mark som enligt underliggande detaljplan inte får bebyggas. Även dessa tillbyggnader avses tillgodoses genom planändringen.

Balansen mellan grönytor för allmänheten, förskolornas tillgång till lekfull utemiljö och tillräcklig yta för att täcka områdets parkeringsbehov är viktiga aspekter i planarbetet. Parkeringsfrågan behöver samspela med andra pågående planer i området, till exempel *Detaljplan för Lasarettet 6 och 7*. Även områdets stora träd bedöms som en viktig förutsättning att ta hänsyn till.

En utgångspunkt i planarbetet är att inte påverka byggrätten eller dagvattensituationen i området samt att säkerställa att parkmiljön inom området bevaras. En viktig orsak till detta är att parkmiljön är en del av ett viktigt grönstråk som är utpekat i både grönplan och fördjupad översiktsplan. För att kunna bevara parkmiljön krävs bestämmelser som skyddar träden och säkerställer att marken inte byggs igen.

BESKRIVNING

Förändringar

Användningarna Kontor, Skola och Centrum läggs till gällande användning Vårdlokaler genom aktuell planändring. Ändringen avser även reglering av höjd på del av befintlig bebyggelse, vilken justeras till befintlig höjd.

I övrigt har äldre planbestämmelser som finns i underliggande plan inom aktuellt område tolkats och ersatts av motsvarande eller nya bestämmelser i plankartan för ändringsärendet.

Sambanden mellan nya och äldre bestämmelser är beskrivna under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. En detaljerad beskrivning av vad som ändras i detaljplanen framgår av samma avsnitt. En översiktlig beskrivning av vad som ändras i detaljplanen framgår nedan.



Figuren visar en översiktlig beskrivning av vad som ändras i detaljplanen.

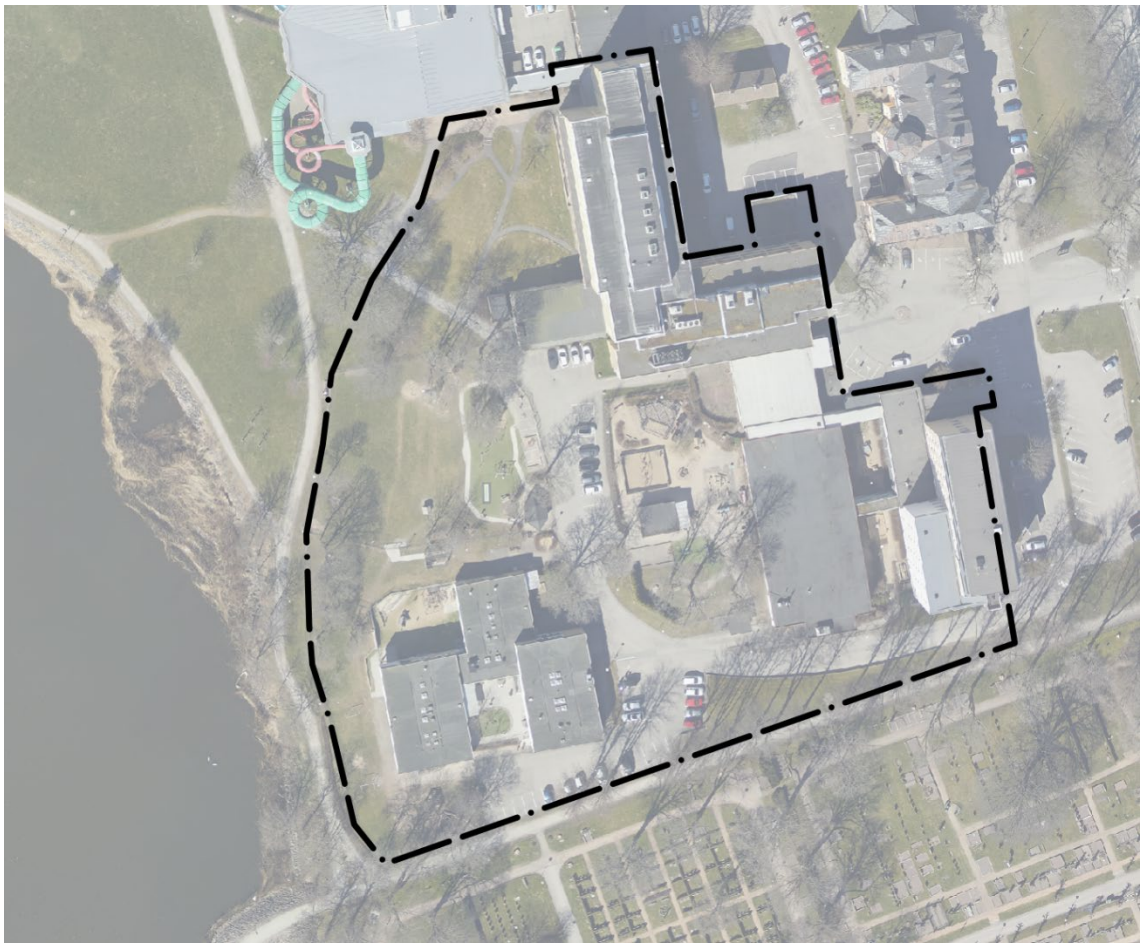
Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 10 december 2024 BN § 136 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till *Ändring av Detaljplan för Vänerparken, nr 345*.

Planändringen berör del av fastigheten Lasarettet 2. Planområdet ligger cirka 700 meter sydväst om Vänersborgs centrum. Mot väster gränsar området till Vassbotten och strax öster om planområdet går Edsvägen. Söder om planområdet ligger Strandkyrkogården och i norr ligger bebyggelse inom Vänerparken med bland annat Vänersborgs gamla lasarett, Vattenpalatset Vänerparken och Vänerparkens skola (årskurs 7–9). Resecentrum ligger på fem minuters gångavstånd.

Ändringsärendet omfattar cirka 20 000 m². Den gällande detaljplanen, som ändras av aktuellt ändringsärende, omfattar cirka 140 000 m^2.



Kartan visar detaljplanens omfattning med svart streckad linje över en flygbild.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande preliminära tidplan:

- Samråd andra kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning fjärde kvartalet 2026. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Antagande i byggnadsnämnden fjärde kvartalet 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för de ändrade och tillagda planbestämmelserna är 5 år från den dag planändringen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandeti-

den 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.

Ändring av detaljplan

Aktuellt planärende bedöms lämpligt att hantera genom ändringsförfarande eftersom ändringen endast omfattar tillägg av användningsbestämmelser och justering av höjdreglering. Ändringarna bedöms förenliga med gällande detaljplans syfte.

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen syftar till att ”möjliggöra en ny användning av fd Vänersborgs lasarett med omgivande markområde. Målet är att skapa ett centrum för rehabilitering, utbildning, näringsliv, turism och boende.”

Plankartan som tas fram i ändringsärendet ersätter underliggande plan inom aktuellt planområde. Denna planbeskrivning gäller tillsammans med planbeskrivningen för underliggande plan.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för *skyddsvärd bebyggelsemiljö* (K3), *utveckling av befintligt stationssamhälle* och *område för tätortsutveckling* (B1).

Sökandes avsedda utveckling inom det föreslagna planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 lyfter flera viktiga riktlinjer inför planering av området och har markerat aktuellt planområde som område för *särskild hänsyn till kulturvärden* (K6; Institutionsområde kring Vänerparken):

> *Inom området finns särskilda kulturhistoriska värden att ta hänsyn till. Gamla Lasarettet, Vänerskolan och Trons kapell är byggnader med höga kulturhistoriska värden. Kulturhistorisk utredning bör göras innan ändringar görs som kan påverka dessa värden. Området tolkas som särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening.*

I den fördjupade översiktsplanen anges området även som *område med samhällsinstitutioner* (S2, Vänerparken och Vänerskolan):

> *Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner, men området kan även användas för parker, bostäder, kontor, handel och annan service. Område med blandade funktioner, bland annat vårdcentral, skolor, badhus och bostäder. Närheten till centrum och tågstation ger stora utvecklingsmöjligheter. Området kan passa väl för nya samhällsinstitutioner men även för fler bostäder. Hänsyn behöver bland annat tas till höga kulturhistoriska värden i äldre byggnader, se K6.*

Aktuellt planområdet är en del av *delområde 3 – Lyckhem* i den fördjupade översiktsplanen, som bland annat anger följande riktlinjer:

> *Kopplingen mellan Sportcentrum och centrum via Edsvägen-Brättevägen, utvecklas som ett grönt, vackert och händelserikt gång- och cykelstråk. De stora träden längs Edsvägen är viktiga att bevara. Bebyggelseutvecklingen bör i de största delarna av området vara anpassad till befintliga bebyggelsehöjder. Inom och kring […] Vänerparken kan högre byggnader vara möjliga på noggrant utvalda platser och gestaltade som landmärken. […] Då det är relativt ont om allmänna grönytor är det viktigt att bevara och utveckla de grönområden som finns […]. Grova träd och alléer skyddas och bevaras. Kontinuitet av grova lövträd säkerställs genom nyplanteringar i strategiska lägen. Stor hänsyn till särskilt skyddsvärda träd tas vid planering och exploatering. Merparten av strandlinjen är utfylld och påverkad. Stor hänsyn tas där naturlig strandlinje finns bevarad.*

Planändringens innebörd är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen. Riktlinjerna som anges i den fördjupade översiktsplanen för området bedöms efterlevas.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr 345 från 1989. Huvuddelen av aktuellt planområde är planlagt som *D_1 – Vårdlokaler*. Användningarna i resterande delar av området som omfattas av ändringsärendet är kvartersmark för parkering, park och plantering. Gällande plan reglerar bebyggelsen till mellan 1–5 våningar. Bara en del av området har begränsad exploateringsgrad med en bestämmelse om högst 880 m^2 inom det specifika området. I övrigt begränsas exploateringsgraden bara av användningsområdenas avgränsning.



Ändringsärendets föreslagna omfattning illustreras med orange- och svartstreckad linje över gällande plan för området.

Grönplan

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

Området som innefattar strandpromenaden längs Vassbotten, Strandkyrkogården och anknytande grönområden är ett utpekat område i grönplanen. Området är en del av ett sammanhängande grönt stråk med gång- och cykelväg längs vattnet, stora gräsytor, uppväxta träd och gästhamn.

Planändringen bedöms vara förenlig med grönplanen genom att en del av planområdet avsätts för att lämna plats åt det sammanhängande gröna stråket som nämns i grönplanen.

Naturvårdsstrategi

I Naturvårdsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 17 maj 2023, anges Vassbotten som ett område med naturvärdesklass 2. För områden med naturvärdesklass 2 anges att åtgärder som riskerar att skada områdets naturvärden endast bör ske i undantagsfall. Vilka undantag som kan tillåtas framgår av naturvårdsstrategin.

Planändringen bedöms inte riskera att skada områdets naturvärden, eftersom ändringen inte utökar någon byggrätt till ytan. Flera olika bestämmelser tillförs för att skydda de träd som finns i området, vilket ger ett starkare skydd för träden än vad de har med befintlig plan.

Undersökning enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning enligt 6 kap. 6 § har genomförts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. Aktuell planändring möjliggör befintlig markanvändning och befintlig byggnadsvolym. Planen innebär i praktiken att situationen är oförändrad men långsiktigt möjlig. De geotekniska frågorna har hanterats genom ny utredning.

Kommunen anser att planförslaget inte ger betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har hållits samtidigt som detaljplanen samrådts. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2025-05-22 meddelat att man delar kommunens åsikt.

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. Byggnadsnämnden beslutade 2026-10-26 att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse. Det finns sammantaget sex olika riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Nedan redovisas respektive berört riksintresse med en kort beskrivning.

Planområdet ligger inom fyra riksintressen för totalförsvarets militära del: (1) *Totalförsvar - Påverkansområde för väderradar: Vara*. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradaranläggningarna. (2) *Totalförsvar - MSA-områden: Såtenäs flottiljflygplats/Råda övningsflygplats*. Inom MSA-områden (Minimum Sector Altitude) krävs samråd för uppförande av höga objekt. (3) *Totalförsvar - MSA-områden: Råda övningsflygplats*. Risken för påverkan på riksintresset består i att höga objekt kan utgöra flygsäkerhetsrisker vid placering inom de särskilt angivna områdena. (4) *Totalförsvar - stoppområde för höga objekt: Såtenäs flottiljflygplats/Råda övningsflygplats*. Med höga objekt avses alla objekt över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Riksintresset *Friluftsliv: Göta älv - delområdet Vänersborg-Trollhättan* omfattar strandlinjen och en mindre del av planområdet i väster. I värdebeskrivningen av riksintresset framgår bland annat att tillgängligheten från land inte får försämras, att det är viktigt att den visuella kontakten mellan vattendrag och landområde kan bestå och att vattendraget måste kunna utnyttjas av fritidsbåtar även i framtiden.

Riksintresset *Yrkesfiske - sjöar: Vänern* ligger angränsande till planområdets västra sida.

Miljö

Strandskydd

Planområdet angränsar till Vassbotten, som är en vik av Vänern. Strandskyddet vid Vänern är utökat till 300 meter. Delar av strandskyddet i närområdet upphävdes i samband med att detaljplan för Vänerparken antogs 1989. Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

Fysisk miljö

Bebyggelsen inom planområdet består av tre olika förskolor och flera olika vårdbyggnader med kontor och vårdlokaler. Inom området finns parkeringsytor i anslutning till de olika entréerna, utemiljöer för förskolor och grönytor med välutvecklade träd. Längs planområdets södra gräns går en allé som leder från Edsvägen till parkmiljöerna längs Vassbotten. Infart till området sker från Edsvägen, öster om planområdet.



Storskaliga vårdbyggnader står tillsammans med förskolor och en uppväxt parkmiljö inom planområdet.

Förskolorna inom planområdet, som är en väsentlig del av det aktuella ändringsärendet, innefattar Vänerparken 25 (förskola med cirka 108 barn), Vänerparken 21 (”evakueringsförskola” med högst 56 barn) och Vänerparken 23 (förskola med cirka 92 barn). Med evakueringsförskola avses en förskola dit barn temporärt flyttas under tiden deras ordinarie förskola är otillgänglig på grund av till exempel byggarbete.

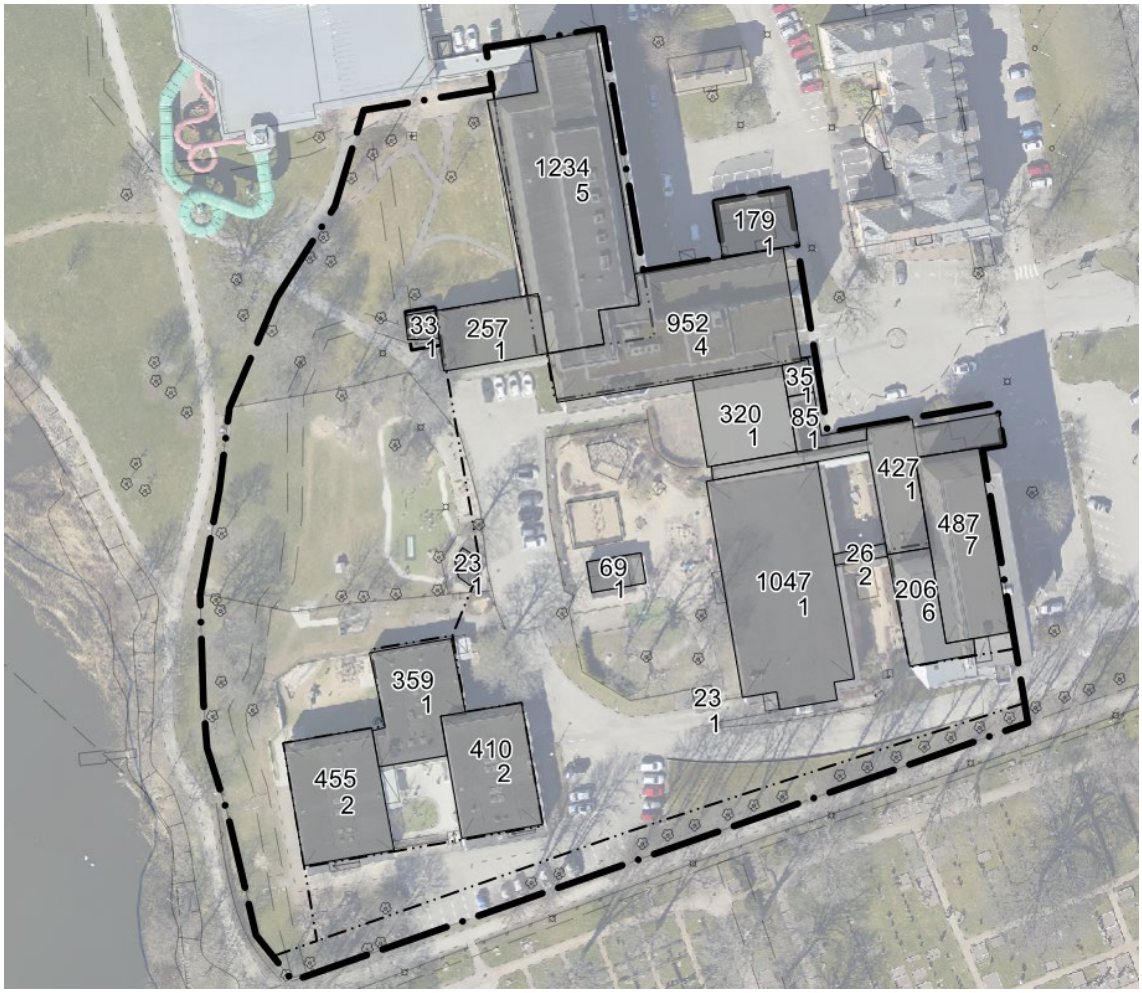


Bilden visar grönstråket förbi förskolegårdarna, sett från söder mot norr. Planområdesgränsen går vid stängslet. I bakgrunden skymtas Vattenpalatset och en del av Vänerparkens stora grönyta vid vattnet. Träden fyller en avgörande platsbildande funktion, skapar goda sol- och skuggförhållanden för alla och ger möjlighet till lek med pinnar, frön och löv.

Beräkning av befintlig BYA och BTA

I planarbetet har områdets befintliga bruttoarea (BTA) använts för att göra beräkningar kring parkeringsbehov. Byggnadsareor (BYA) har använts för att göra beräkningar kring dagvattensituationen, hårdgörandegrad och exploateringsgrad. Figuren nedan visar byggnadernas befintliga areor och våningsantal. Viss förenkling har tillämpats i denna översiktliga beräkning. Bruttoarean motsvarar byggnadsarean multiplicerat med antalet våningar. Byggnadsarean är byggnadens fotavtryck på marken. Området innehåller sammanlagt cirka 16 000 m^2 BTA.

De olika delområdena ges i plan olika exploateringsgrad baserat på deras befintliga situation. Det större egenskapsområdet i väster (5 896 m^2) är i dagsläget bebyggt med endast 23 m^2 byggnadsarea, motsvarande 0,4 %. Det stora egenskapsområdet i centrala området (8 448 m^2) är bebyggt med sammanlagt 2 289 m^2, motsvarande 27 %. På samma sätt har resterande egenskapsområden beräknats.



Figuren visar de byggnadsareor i kvadratmeter (övre siffran) och våningsantal (nedre siffran) som använts för att beräkna områdets befintliga BTA, det vill säga ungefär 16 000 m^2. Viss förenkling har tillämpats i denna översiktliga beräkning.

Beräkning av befintlig hårdgörandegrad

Områdets sammanlagda hårdgörandegrad har beräknats för att ge underlag för reglering av hårdgörandegrad. Syftet är att inte påverka dagvattensituationen och att säkerställa bevarande av parkmiljön. Figuren nedan visar en ytklassificering. Viss förenkling har tillämpats i denna översiktliga beräkning. Respektive typ av yta har sammanställts och visar att det inom planområdet finns ungefär 35 % genomsläppliga ytor och att 65 % av planområdet består av ogenomsläpplig mark, det vill säga byggnader (33 %) och hårdgjord mark (32 %).

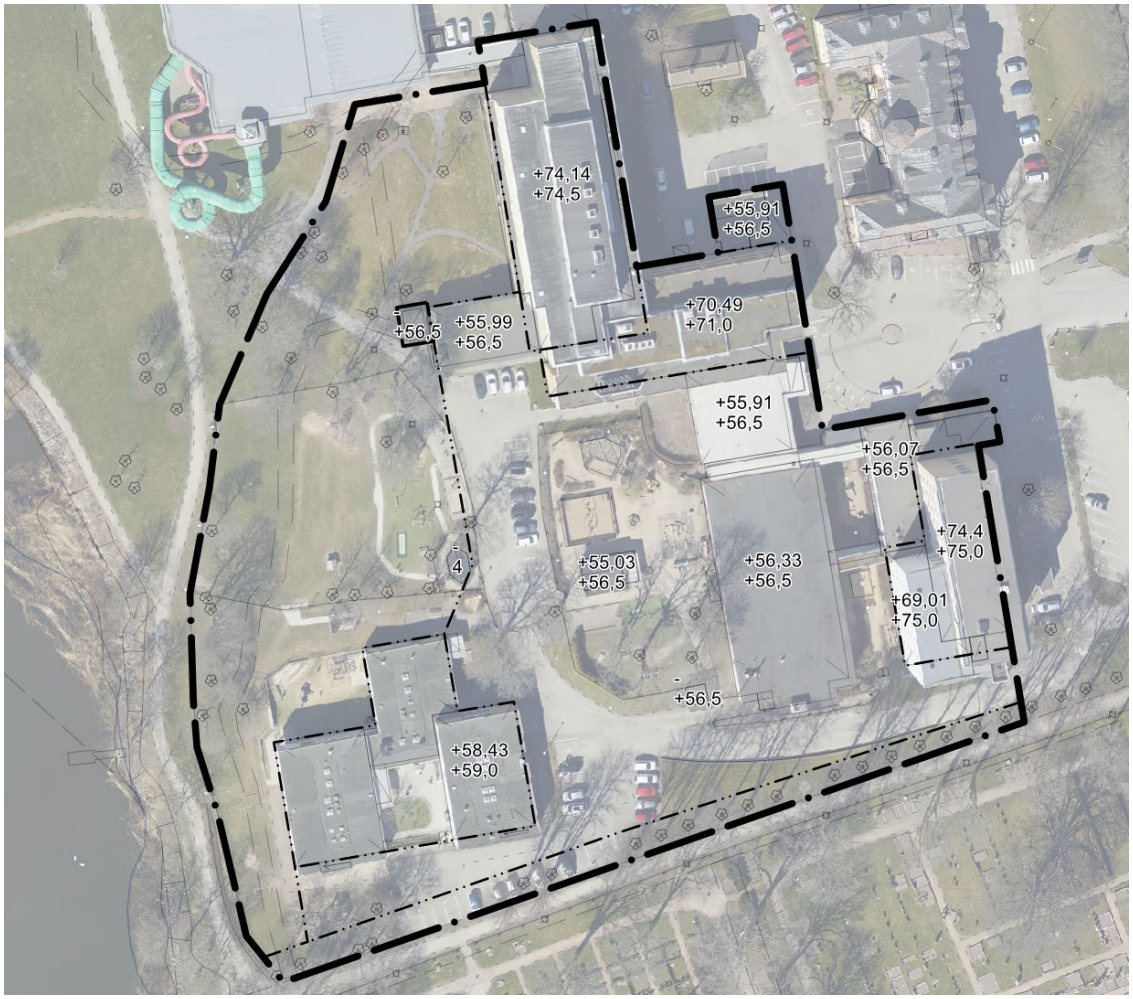
Inom det stora egenskapsområdet i planområdets västra del, där parkmiljön ligger, finns cirka 4 925 m^2 (84 %) genomsläpplig mark, 23 m^2 (0,4 %) byggnader och 948 m^2 (16 %) hårdgjord yta. Siffrorna är ungefärliga. Små gångar och dylikt har försummats, men antas utgöra några procent av ytan. Sammantaget uppskattas hårdgörandegraden inom egenskapsområdet till 20 % för befintlig situation.



Figuren visar en översiktlig ytklassificering av områdets hårdgörandegrad. Gröna ytor är genomsläpplig mark. Blå ytor är hårdgjord mark. Orange ytor är byggnader. Varken byggnader eller hårdgjord mark släpper igenom dagvatten som alstras på ytan, varför dessa ytor i högre grad bidrar till områdets avrinning än genomsläppliga ytor. Sammantaget är 65 % av planområdet hårdgjort/bebyggt och 35 % genomsläppligt.

Beräkning av befintliga nockhöjder

Områdets byggnader har mätts in med totalstation. Där totalstation inte var användbar har höjder från laserscanning använts. I inmätningen förekommer både höjd på högsta takyta och höjd på högsta vattbräda (takplåtskant), se rådata i figur nedan. Markhöjder har erhållits från laserscanning. Inmätningen är utförd i höjdsystemet RH 2000. För beräkningarna har 3 dm lagts till takytan för att tillgodose vindskiva och vattbräda där inmätningen gjorts mot högsta takyta. Från beräknad nockhöjd har närmaste övre halvmeter satts som nockhöjdsreglering.



Figuren visar inmätta och beräknade nockhöjder (övre siffran) och reglerad nockhöjd (nedre siffran) för respektive byggnad inom området. För det västra egenskapsområdet är nockhöjden satt i relation till marknivån på grund av områdets storlek och marklutning. Beräknade nockhöjder utgår från den högsta taknocken (ovansida vattbräda) inom respketive område. För det större egenskapsområdet centralt i planområdet har den högsta enplansbyggnaden avgjort nockhöjden. Med reglerad nockhöjd avses den högsta nockhöjd som respektive egenskapsområde regleras till genom aktuell planändring. Höjderna anges som meter över nollplanet i höjdsystemet RH 2000.

Trafik

Antalet befintliga parkeringsplatser som tillhör verksamheterna inom planområdet har beräknats enligt underlag från förstudien *Vänerparken, Förutsättningar och framtida utveckling*, Contekton & Vänerparken, 2017. Befintliga parkeringar som hör till planområdet, det vill säga de som finns närmast aktuella byggnader, består av en blandning av

tillståndsparkeringar, parkeringar för rörelsehindrade, besöksparkeringar samt avgiftsbelagda parkeringar och uppgår till sammantaget 94 platser.

Kommunens bedömning är att befintliga parkeringar är tillräckliga för nuvarande användning inom området, baserat på uppgifter från fastighetsägaren och att inga klagomål om bristande parkeringsmöjligheter inkommit. Det vill säga att kommunens bedömning är att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering enligt det som avses i 8 kap. 9 § plan- och bygglagen. Detta motiveras av planområdets centrala läge med dryga 250 meter till Vänersborgs Resecentrum och nämnd kunskap om parkeringssituationen i området.

Antalet parkeringar som skulle krävas enligt *Parkeringsnorm för Vänersborgs kommun*, antagen av byggnadsnämnden 1 mars 2016 (§ 20), är 400 platser, baserat på 16 000 m^2 BTA och 25 platser per 1 000 m^2 BTA för vårdlokaler och förskola. Jämfört med de befintliga 94 parkeringarna som finns inom området skulle beräkning enligt parkeringsnormen innebära att 306 nya parkeringsplatser behöver tillskapas för att tillgodose planområdets parkeringsbehov. Att tillskapa 306 parkeringsplatser trots att behovet inte finns enligt bedömningen ovan skulle stå i strid med flera grundläggande bestämmelser i 2 kap. plan- och bygglagen. Parkeringsbehovet inom området bedöms tillgodosett med de befintliga 94 platserna, enligt motiveringen ovan. Därför kan avsteg göras från det antal parkeringar som skulle krävas inom området enligt parkeringsnormen.

Planändringens avsikt innebär att nuvarande användning inom planområdet ska möjliggöras i plan och att de tillfälliga bygglov som finns inom området ska kunna ges som permanenta bygglov. Vid bygglovsprövningen av befintlig användning ska parkeringsfrågan för befintlig användning anses vara avgjord enligt ovan. För väsentlig förändring från befintlig situation krävs en ny bedömning av parkeringsbehovet.



Vänerparkens bebyggelse och utemiljö där den möter Vassbotten. En del av trafiksituationen inom planområdet visas i bild. Bilden är tagen mot väster.

Planområdets läge innebär att parkeringarna som tillhör verksamheterna inom aktuellt planområde kan samnyttjas av andra närliggande verksamheter på kvällstid och om exempelvis någon centrumverksamhet etableras, eftersom användningarna Vård, Kontor och Skola framför allt är aktiva under dagtid.

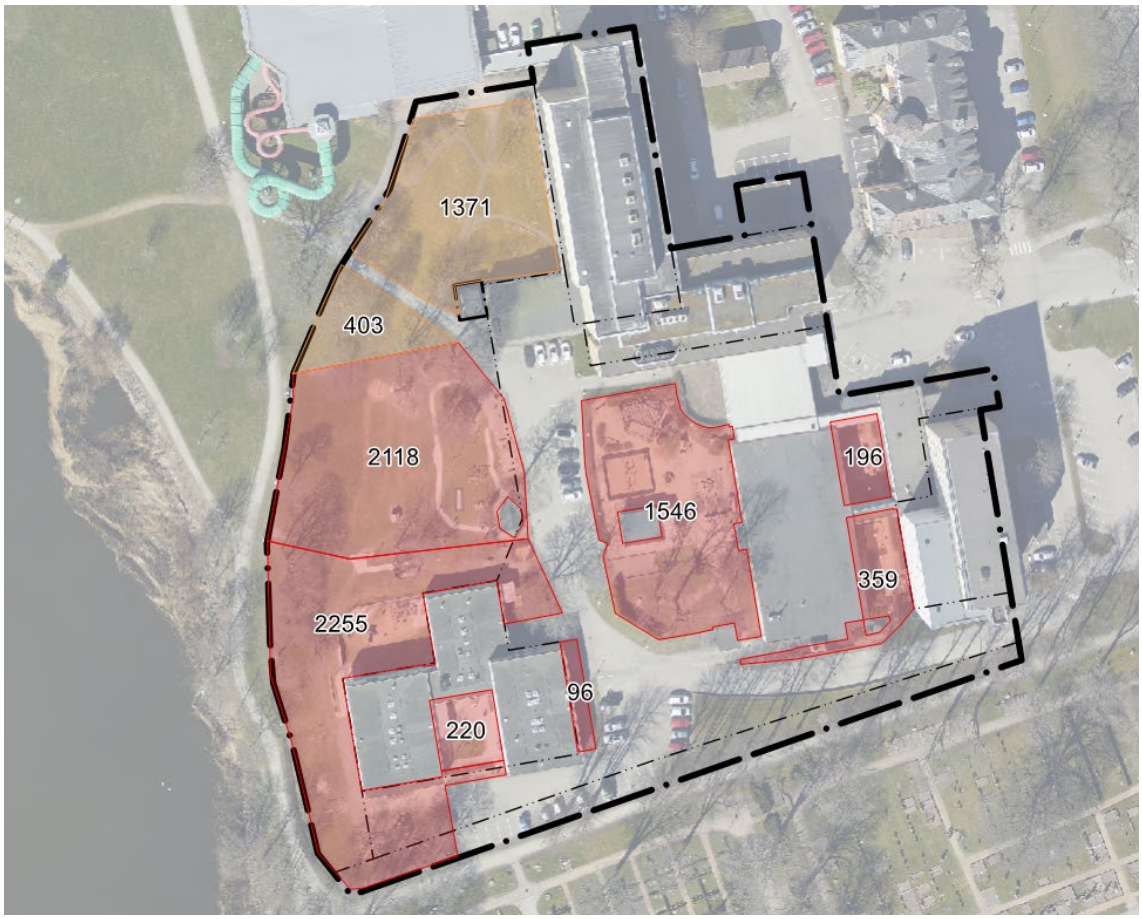
Nya förutsättningar

Förutsättningar för Skola

Planen avser att möjliggöra för skolor och förskolor inom planområdet, vilket innebär att det behöver finnas friyta för barnens utevistelse i området. Kraven på friytans storlek är inte fastställd i lagtext eller regelverk. Boverket rekommenderar minst 3 000 m^2 friyta oavsett antal barn och att ytan motsvarar 40 m^2 per barn (förskola) alternativt 30 m^2 per barn (grundskola).

Vid planläggning behöver alltid omgivande förutsättningar tas i beaktande. Det är väsentlig skillnad på en förskola på landsbygden där grannfastigheten är ett stort skogsområde och en förskola i innerstaden där närmaste granne är väg och bebyggelse. I aktuellt fall ligger planområdet gynnsamt beläget bland parkmiljöer för att tillåta att barnens utevistelse sker även utanför skolgården. Det är positivt för många av stadens medborgare om skolbarnen på ett lämpligt sätt tillåts vistas på större ytor än bara inom skolgården, eftersom det ökar rörelsen i staden, ger liv åt platser och kan upplevas som energigivande för andra människor. Rörelse skapar trygghet och bjuder in till aktivitet och möten. Eftersom aktuellt planområde ligger granne med områden avsedda för vård är bedömningen att barnens aktivitet i området får särskilt goda effekter för områdets övriga användning – att se barn leka kan ha en positiv effekt för sjuka eller äldre människor. Därför är kommunens bedömning att skolor i området som utnyttjar grönytor utanför skolgårdarna är positivt för både barnen och andra invånare. Med goda förutsättningar för utevistelse utanför skolgården och möjliga synergieffekter kan omkringliggande parkmiljöer tas i beaktande för att bedöma lämpligheten av området som förskola och antalet barn som får plats i området.

Enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Inom planområdet finns idag cirka 6 790 m^2 förskolegård som är lämplig friyta för lek. I planområdets norra del finns en gräsyta som skulle vara lämplig att göra om till mer friyta vid behov. Om och hur ytan tas i anspråk hanteras efter planprocessen, men ianspråktagandet skulle behöva ta hänsyn till de dörrar och gångar som finns inom ytan. Vid en översiktlig beräkning framkommer att tillgänglig yta är 1 770 m^2. Planområdets summerade potential för friyta för skolbarn är således 8 560 m^2. I direkt anslutning till skolgårdarna finns ungefär 15 000 m^2 grönyta som fungerar som ytterligare friyta för barnen, utöver de 8 560 m^2 som finns tillgängligt inom planområdet. Antalet barn som skrivs in på skolorna i området kan inte regleras i detaljplan utan regleras av efterkommande lov- och tillsynsprocess.



Figuren visar de ytor som använts vid beräkning av tillgänglig friyta inom planområdet. Arean för respektive yta visas i m^2. Rödmarkerade ytor är befintlig friyta för skolverksamheten (förskolegård). Orangemarkerade ytor bedöms vara möjliga att göra om till ytterligare friyta vid behov. Summan av rödmarkerade ytor är 6 790 m^2. Summan av orangemarkerade ytor är 1 770 m^2.

Flera olika användningar möjliggörs inom planområdet. En blandning av användningarna är lämplig. Förhållandet i storleken mellan de olika användningarna inom området får avgöras i efterkommande lov- och tillsynsprocess. Avsikten är att friytan för barnen ska vara reglerande för hur stor del av planområdets byggrätt som får utnyttjas som förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet. Rättsfallet MÖD P 8568-18 är vägledande för tillämpningen av dessa avsikter:

> *Krav på tillräcklig friyta för lek och utevistelse vid bl.a. förskoleverksamhet finns i 8 kap. 9 § andra stycket och 10 § PBL. Dessa regler är dock inte direkt tillämpliga vid kommunens detaljplanering utan tillämpas i stället vid den senare bygglovsprövningen. I en sådan situation ska nämligen den bygglovssökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL uppfylla de krav på friyta som ställs enligt PBL. Den angivna regleringen innehåller inte några preciserade bestämmelser om friytans storlek och det ligger i sakens natur att möjligheten att erbjuda sådana ytor varierar beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.*
>
> […]

I detta fall medger detaljplanen flera olika användningar av marken, däribland förskola. Inom planområdet har det reserverats mark som kan användas för att tillgodose en förskoleverksamhets behov av friyta. Exakt hur stora dessa ytor måste vara, var de ska placeras och hur de ska utformas är frågor som får hanteras vid en eventuell bygglovsprövning. Huruvida det vid en sådan prövning är möjligt att tillåta flera förskoleverksamheter inom planområdet beror då bland annat på omfattningen av dessa verksamheter. Detaljplanens utformning är dock inte sådan att det redan på förhand kan uteslutas att förskoleverksamhet alls skulle kunna bedrivas inom de delar av planområdet där sådan verksamhet tillåts.

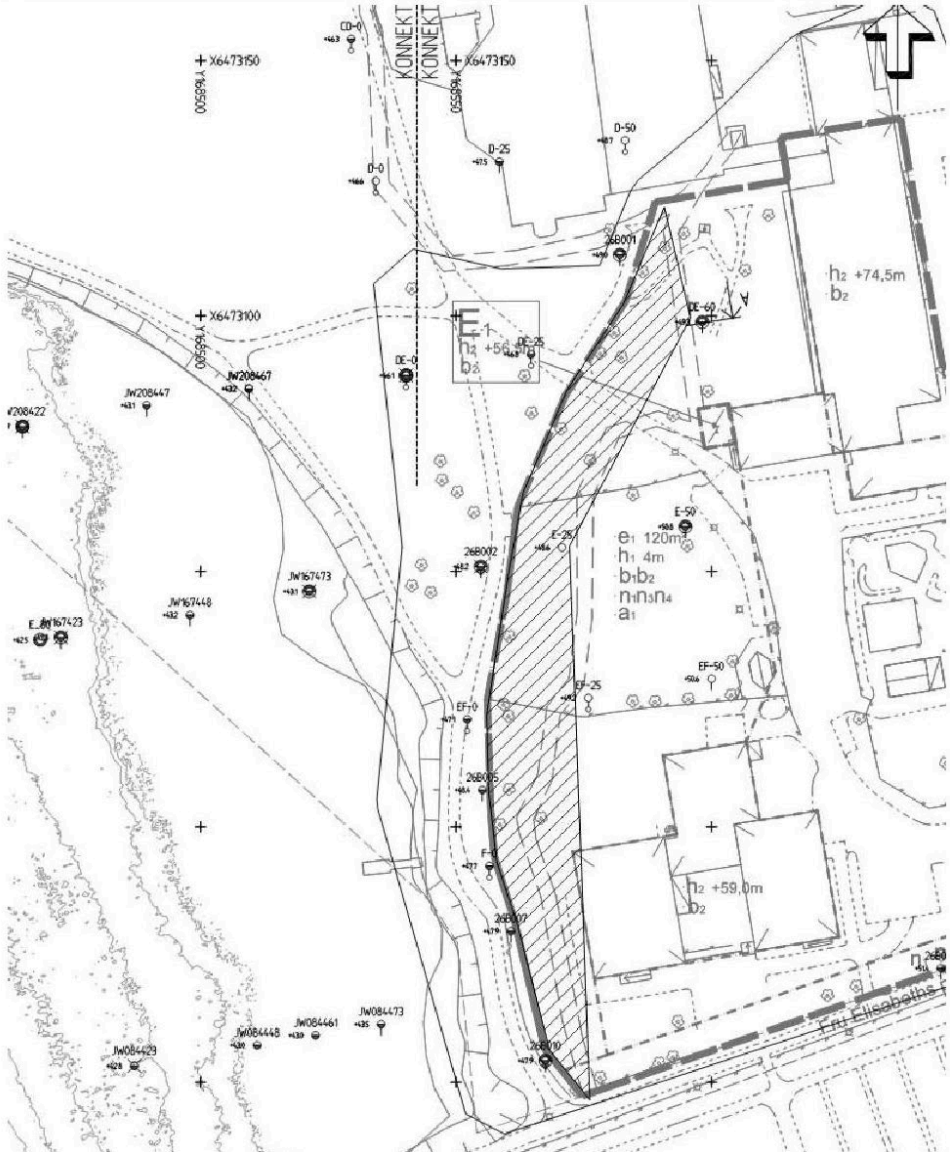
Geoteknik

Planområdet befinner sig inom Göta älvdalen vilket är ett av Sveriges mest skredutsatta områden. Flera stora skred har skett i modern tid och kartläggning från SGI visar att många områden längs Göta älv har fortsatt hög risk för skred.

I samrådet yttrade sig Stagens geotekniska institut (SGI) angående att områdets stabilitet behövde klarläggas med avseende på de ändrade egenskapsbestämmelserna och den ändrade markanvändningen.

För att säkerställa områdets stabilitet har därför en geoteknisk undersökning utförts inom planområdet. Det undersökta området utgörs av grusade gator, asfalterade ytor eller grönytor och ligger i direkt anslutning mot Vänern. Markytans nivå inom det undersökta området uppgår till mellan ca +43 och ca +50. Botten i Vänern, väster om planområdet, har uppmätts, genom batymetrisk mätning, till mellan ca +40 och ca +43. Jorddjupet varierar mellan cirka 1 och 14 meter och blir generellt sett större i nordväst och lagren består av fasta ytlager, delvis fyllning, sedan lera och underst friktionsjord.

Beräkningarna visar att stabiliteten för planerade förhållanden är tillfredsställande. Inom stora delar av planområdet som idag är bebyggt, saknas lera och det föreligger inget behov av belastningsbegränsningar. Därmed är det möjligt att tillåta en högre höjd på den byggnad som i dag strider mot detaljplanen. Vid den västra delen av planområdet där lera förekommer bedöms en belastningsbegränsning av 40 kPa lämplig att införa (med avseende på släntstabiliteten). En yta, vald utifrån jordlagerförhållanden, där begränsningen är lämplig att införa redovisas i bilden nedan. I plankartan införs dock belastningsbegränsningen på hela den västra byggrätten (b_2) som främst avser komplementbyggnader.



Karta ur den geotekniska utredningen som visar var en belastningsbegränsning behövs (svartskrafferad yta).

Den geotekniska undersökningen visar att det finns viss pågående erosion trots befintliga erosionsskydd längs strandlinjen. Slutsatsen från undersökningen påvisar dock inte att någon ytterligare reglering i plankartan behövs för de planerade förhållandena.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan redovisas den ursprungliga planbestämmelsen, hur den har tolkats och dess motiv eller övriga kommentarer.

Bestämmelser detaljplan 345	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar/motiv**
D_1 -Vårdlokaler N_1 – Park, tillgänglig för allmänheten N_2 – Planteringar, befintliga träd sparas P_2 – Parkering och plantering i princip enligt illustration	D	Vård, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Parkering och utemiljö som hör till huvudsaklig användning ryms inom bestämmelsen, vilket innebär att den ersätter de underliggande planbestämmelserna ”Parkering och plantering i princip enligt illustration”, ”Park, tillgänglig för allmänheten” och ”Planteringar, befintliga träd sparas”. De gröna värdena säkerställs genom egenskapsbestämmelser.
---	K	Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Tillagd bestämmelse: Kontor syftar till att möjliggöra avsedd markanvändning. Användningen krävs för att uppnå planändringens avsikt. Komplement som hör till användningen tillåts.
---	S	Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Tillagd bestämmelse: Skola syftar till att möjliggöra avsedd markanvändning. Användningen krävs för att uppnå planändringens avsikt. Komplement som hör till användningen tillåts.
---	C	Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Tillagd bestämmelse: Centrum syftar till att bredda användningsområdet i enlighet med planens ursprungliga syfte. Ses främst som ett komplement till övriga användningar. Användningsbestämmelsen Centrum omfattar verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå, till exempel handel, service, kontor, restauranger, samlingslokaler, kultur, utbildning, hotell och lättare vård. Även tillhörande komplement som parkering, lastområden och personalutrymmen ingår.
E_1 - Ställverk	E_1	Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Transformatorstation syftar till att möjliggöra avsedd och befintlig markanvändning. Komplement som hör till användningen tillåts.
Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Delar av prickmark tas bort, detta för att kunna tillåta utökade byggrätter. Kvarvarande prickmark syftar till att skydda trädallén i södra delen av planområdet.

Bestämmelser detaljplan 345	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Kommentar/motiv**
$e_1$000 - Största tillåtna byggnadsarea i m^2	e_1	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m^2, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Bestämmelsen syftar till att ersätta och motsvara befintlig begränsning av markens utnyttjande som bestämmelserna ”Marken får inte bebyggas”, ”Park, tillgänglig för allmänheten”, ”Planteringar, befintliga träd sparas” och ”Största tillåtna byggnadsarea i m2” i underliggande plan innebär. Efter aktuell ändring av underliggande detaljplan ska byggrätten vara oförändrad. Bestämmelsen gäller över två delområden inom planområdet: ett för området med parkmiljö, där exploateringsgraden ska vara mycket låg (120 m2, motsvarande cirka 2 %) för att bevara parken, och ett för området med be-fintlig bebyggelse (2 500 m2, motsvarande cirka 30 %), där exploaterings-graden motsvarar befintliga förhållanden. För att uppnå en exploaterings-grad motsvarande befintliga förhållanden har en översiktlig ytklassificering och beräkning tagits fram, se mer under avsnittet *Fysisk miljö*.
I, II – Högsta antal våningar	h_1	Högsta nockhöjd är 4 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	I underliggande plan regleras höjden med hjälp av bestämmelser om antalet våningar för byggnaderna. Den typen av bestämmelser finns inte längre, utan måste ersättas av begränsning i meter. Begränsningen motsvarar höjden på befintlig bebyggelse. För information om hur höjden på befintlig bebyggelse har beräknats, se under avsnittet *Fysisk miljö*. Denna bestämmelse utgår från medelmarknivå och gäller för det västra egenskapsområdet, på grund av områdets storlek och marklutning. h_2 anges som meter över nollplanet i höjdsystemet RH 2000.
	h_2	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	
---	b_1	Högst 25 % av marken inom egenskapsområdet får hårdgöras, PBL 4 kap. 10 §	Tillagd bestämmelse: I planarbetet för aktuellt ändringsärende har en utgångspunkt varit att inte påverka befintlig byggrätt eller hårdgörandegrad i syfte att inte påverka dagvattensituationen i området och för att säkerställa att parken i området inte tas i anspråk för byggande. Bestämmelsen säkerställer att marken inom egenskapsområdet för parkmiljön i västra delen av planområdet inte hårdgörs mer än idag. Befintlig hårdgörandegrad inom aktuellt egenskapsområde har beräknats och uppskattats till 20 %. För att ge utrymme åt felmarginal och mindre markarbeten sätts högsta hårdgörandegrad till 25 %. Övrig mark inom planområdet innehåller försumbart lite genomsläpplig

Bestämmelser detaljplan 345	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar/motiv
			yta ur dagvattensynpunkt och kräver därför reglering genom planbestämmelse. Ur barnperspektivet är gräsyta och annan naturlig mark väsentligt, vilket denna planbestämmelse säkrar. Bestämmelsen är också en viktig del av de regleringar som krävs för att säkerställa områdets parkmiljö. För information om hur befintlig hårdgörandegrad har beräknats, se under avsnittet *Fysisk miljö*.
---	b_2	Maximal ytlast är <i kartan angivet> kPa, PBL 4 kap. 12 §	Tillagd bestämmelse: Områdets geotekniska förutsättningar medger inte högre belastning än 40 kPa. En begränsning av markbelastningen införs därför för att säkerställa markens stabilitet och lämplighet för avsedd användning, se under avsnittet Geoteknik.
---	n_1	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen omfattar områden som kan omfattas av biotopskyddsbestämmelser, men påverkar inte det skydd som biotopskyddet redan ger. Detaljplanen varken har eller kan ta ställning till huruvida biotopskyddade objekt får påverkas. Bestämmelsen syftar till att skydda parkmiljön, de ekologiska värdena hos träden och de ekosystemtjänster som de tillför området. Bestämmelsen är avsedd att verka utöver eventuellt biotopskydd, aldrig att föregå eller undgå det. Bestämmelsen syftar även till att skydda den viktiga funktion som träden har för skolverksamheten – träden skapar goda sol- och skuggförhållanden inom friytan och tillför små växtdelar som är utvecklande för barnen och kan vara värdefulla för lek. Bestämmelsen gäller bara träd som vid 1,3 m ovan mark har minst 95 cm omkrets. Om fällning sker av säkerhetsskäl ska beskärning uteslutas före dess att fällningen får ske.
N_2 - Planteringar, befintliga träd sparas	n_2	Trädallé ska bevaras, PBL 4 kap. 10 §	Ändrad från användnings- till egenskapsbestämmelse: Bestämmelsen syftar till att skydda och uppmärksamma den trädallé som löper längs planområdets södra sida. Allén är viktig ur flera perspektiv och ska bevaras. Bestämmelsen verkar tillsammans med andra bestämmelser gällande träden och eventuellt biotopskydd. Allén ska betraktas

Bestämmelser detaljplan 345	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar/motiv
			som bevarad om fällda träd ersätts med nya träd i samma trädrad.
	n_3	Om marklov ges för fällning av träd som vid 1,3 m ovan mark har minst 95 cm omkrets ska krav på återplantering ställas, PBL 4 kap. 10 §	Ändrad från användnings- till egenskapsbestämmelse: Syftet med bestämmelsen är att fällning av träd inte ska resultera i att träden i parken försvinner på lång sikt. Återplantering ska ske med inhemska trädarter med koppling till natur- och kulturvärden på platsen. Bestämmelsen är också en viktig del av de regleringar som krävs för att säkerställa områdets parkmiljö.
	a_1	Marklov krävs även för fällning av träd som vid 1,3 m ovan mark har minst 95 cm omkrets, PBL 4 kap. 10 §	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lämplighetsprövning sker före fällning av värdefulla eller skyddsvärda träd. Trädens platsbildande funktion är viktig att upprätthålla inom det grönområde som planområdet omfattar. Även trädens ekologiska värden och de ekosystemtjänster de tillför är viktiga att värna. Träd med särskilda värden ska i möjligaste mån bevaras. Om fällning sker av säkerhetsskäl ska beskärning uteslutas före dess att fällningen får ske. Bestämmelsen är också en viktig del av de regleringar som krävs för att säkerställa områdets parkmiljö.
---	n_4	Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p	Tillagd bestämmelse: Syftet med bestämmelsen är att förhindra att parkmiljön inom området används som parkering. En grundläggande princip för planarbetet är att parkmiljön ska bevaras som parkmiljö.
u – Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §	Ändrad avgränsning: För att hindra att marken ovan ledningar bebyggs behöver denna skyddas med planbestämmelse.

Kombination allmän och enskild kvartersmark

Kombinationen Vård och Kontor ger möjlighet till en flexibel och ändamålsenlig användning av befintliga byggnader i öster och norr. Vård- och kontorsverksamhet kan förekomma i olika delar av byggnaden och fördelningen mellan användningarna kan förändras över tid. Det bedöms därför inte vara lämpligt att geografiskt eller tredimensionellt skilja användningarna åt i detaljplanen.

Kommunen har beaktat att kombinationen innebär en blandning av kvartersmark för allmänt respektive enskilt ändamål. Gällande detaljplan medger redan vård inom området, vilket innebär att planändringen inte i sig tillför användningen för allmänt ändamål. Det som tillkommer är möjligheten att använda området även för kontor.

Området är sedan lång tid bebyggt och används för vårdverksamhet. För byggnaden har flera bygglov getts för åtgärder kopplade till vårdändamålet. Mot bakgrund av den etablerade vårdanvändningen, tidigare bygglov och planändringens begränsade syfte bedömer kommunen att risken för en framtida inlösensituation är låg och acceptabel. Nyttan av en flexibel användning av den befintliga byggnaden bedöms väga tyngre än denna risk.

Skulle ett samlat behov av flera användningar uppstå i framtiden för de befintliga förskolelokalerna kan samma resonemang appliceras även där.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör del av fastigheten Lasarettet 2. Ändringen föranleder behov av fastighetsreglering för att kunna utnyttja planen fullt ut.

Inom fastigheten Lasarettet 2 finns det en ledningsrätt för starkström: 1580K-34/1992.4. Ledningshavare är Vattenfall Eldistribution. Ledningsrätten planläggs med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) och u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Inom fastigheten Lasarettet 2 finns det ett officialservitut för parkmark till förmån för Vänersborgs kommun: 1580K-34/1992.3. Servitutet ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga och ska utgöra friytor för skolverksamheten. Bebyggelse och inhägnade friytor är inte förenligt med servitutets ändamål. För att planen ska vara genomförbar i dessa delar behöver servitutet ändras så att det inte gäller inom området. Ändring av servitut sker genom en ansökan om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Planen medger både Vård/Skola, som normalt är allmänna ändamål, och Kontor/Centrum, som är enskilda ändamål, inom samma område. Kombinationen kan under vissa förutsättningar aktualisera bestämmelserna om inlösen av kvartersmark för annat än enskilt bebyggande. Kommunen har bedömt risken för att en sådan situation ska uppstå som låg och acceptabel. Bedömningen utvecklas under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Ekonomiska

Plankostnaden regleras genom särskilt plankostnadsavtal. Ingen planavgift kommer tas ut vid framtida lovgivning.

Fastighetsregleringen som behövs för att ändra parkservitutet innebär förrättningskostnader för endera eller båda parter. Eventuell ersättning kan behövas betalas av ägaren till Lasarettet 2 till servitutshavaren Lyckhem 1:1. Ersättningsfrågan avgörs i lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet. Vattenfall Värme ansvarar för anslutningar till fjärrvärmenätet efter beställning av fastighetsägaren. Anslutningspunkt anvisas av nätägaren. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Vänersborgs kommun.

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

För markförlagda teleanläggningar ansvarar Skanova. Eventuell flytt eller förändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av planändringen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 miljöbalken (MB). En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	**Kommentarer**
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	

Friluftsliv	Delvis	Påverkas inte.
Kommunikationer	Nej	
Försvaret	Nej	Inga höga byggnader planeras.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Nej	
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Nej	
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Nej	Förutsättningarna för dagvattenhantering förändras inte genom planförslaget.
Recipient	Nej	
Grundvatten	Nej	
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Nej	
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Ja	Kompletterande geoteknisk bedömning har gjorts inför granskningen.
Farligt gods	Nej	
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Området är utpekat för samhällsinstitutioner.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planförslaget möjliggör för förskola och förskolegård.

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

Aktuell planändring möjliggör befintlig markanvändning och befintlig byggnadsvolym. Planen innebär i praktiken att situationen är oförändrad men långsiktigt möjlig. Eftersom ingen anmärkningsvärd förändring av markanvändning eller byggnadsvolym möjliggörs av planändringen är kommunens bedömning att planen inte ska antas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskydd återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Dagvatten

Aktuell planändring möjliggör ingen utökad byggrätt och påverkar därför inte dagvattensituationen i området.

Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet. Det innebär att man måste skapa fördröjningsmagasin i samband med ny bebyggelse. I detaljplanen styrs andelen mark som får hårdgöras med en planbestämmelse. Det ger utrymme för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Riksintresse

I aktuellt ändringsärende är det inte aktuellt med objekt högre än 45 meter, varför riksintressena för totalförsvaret inte påverkas. Övriga riksintressen bedöms inte påverkas av planläggningen eftersom planen endast möjliggör befintlig markanvändning och befintlig bebyggelse.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planarkitekt

Annika Karlsson
Plan- och bygglovschef

Fredrik Tigerschiöld (till samråd)
Planarkitekt