Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2024.8

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Detaljplan för Vänerparken, nr 345, Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 1 maj 2025 till och med den 22 maj 2025.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2025-05-22 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-05-22 2
Statens geotekniska institut, daterat 2025-05-16 5
Trollhättan Energi Fiber, daterat 2025-04-29 6
Skanova/Telia, daterat 2025-05-02 6
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-05-23 7
Vattenfall Värme, daterat 2025-05-19 7
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-06-03 8
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-05-21 8
Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-05-15 8
Svenska Kyrkan, daterat 2025-06-18 9
Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-05-09 9

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Länsstyrelsen, daterat 2025-05-22

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen riskerar att prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen
Under prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §
Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

• Riksintresse
• Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
• Miljökvalitetsnormer (MKN)
• Strandskydd

[kan påverkas negativt, reds. anm].

Länsstyrelsen befarar dock att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt och därav behöver justeras och kompletteras inför granskingskedet.

• Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet, daterat 2025-05-16.

Behovsbedömning
Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar

Se kommentar till SGI:s yttrande.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-05-22

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar följande.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras:
Plankarta
Befintligt servitut 1580K-34/1992.3 redovisas inte i plankartan och teckenförklaring.

Kordinatkryss och koordinater saknas.

Fastighetsbeteckningar saknas i plankarta och grundkarta.

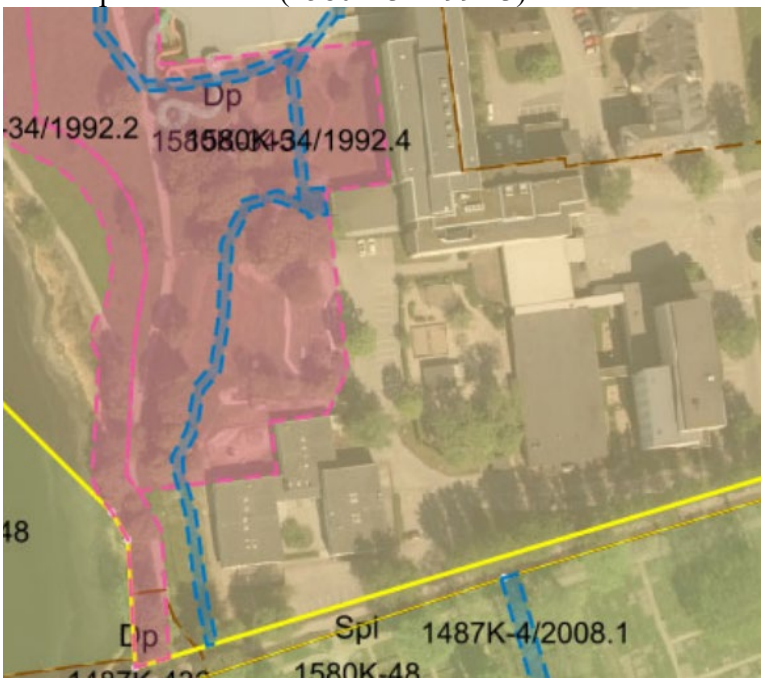
Redovisning av ledningsrätten i plankartan stämmer inte med plankartans teckenförklaring.

Är viktigt att befintliga rättigheter syns tydligt vid exempelvis bygglovsprövning, speciellt när de inte är skyddade genom planbestämmelse.

Redovisning ledningsrätt och u-område
I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1580K-34/1992.4. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet.

Om befintliga ledningar ska ligga kvar i nuvarande läge inom kvartersmark kan u-område med fördel läggas ut i detaljplanen. På detta sätt blir det tydligt att området ska vara tillgängligt för ledningar både vid lovgivning och vid annan användning av detaljplanen.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas
Inom den västra delen av planområdet finns ett befintligt servitut som täcker stora delar av det västra området. Servitutet har ändamål ”Park som ska vara tillgängligt för allmänheten”, se rosa på nästa sida. (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. Planbeskrivningen bör kompletteras med ovanstående information. Ändring av servitut sker genom en ansökan om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Åtgärden innebär förrättningskostnader och ersättning kan behövas betalas av ägaren till Lasarettet 2 till servitutshavaren Lyckhem 1:1. Ersättningsfrågan avgörs i lantmäteriförrättningen. Ange även vem som ska bekosta lantmäteriförrättningen.

Delar av planen som bör förbättras:
Kombination enskild + allmän kvartersmark
Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D och S betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäterimyndigheten rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar

Plankartan kompletteras med redovisning av rättigheter, fastighetsbeteckningar, koordinatkryss, prickmark och u-område för ledningsrätten. Planbeskrivningen uppdateras för parkservitutet utifrån givet yttrande. Även avseende de ekonomiska konsekvenserna.

Avseende kombination enskild + allmän kvartersmark
Gällande detaljplan medger redan vårdändamål inom området. Kvartersmark för allmänt ändamål och därmed sammanhängande bestämmelser om inlösen är därför inte en ny följd av planändringen. Planändringen innebär att användningarna Skola, Centrum och Kontor läggs till, medan möjligheten att använda området för vård finns kvar.

Området är sedan lång tid bebyggt och används för vårdverksamhet. För byggnaden har även bygglov getts för flera åtgärder med koppling till vårdändamålet, bland annat tillbyggnader av vårdlokaler och vårdcentral. Den befintliga användningen och bygglovshistoriken talar för att vårdändamålet är etablerat inom området.

Kombinationen Vård och Kontor bedöms vara motiverad eftersom den ger möjlighet till en ändamålsenlig och flexibel användning av den befintliga byggnaden. Verksamheterna kan förekomma i olika delar av byggnaden och förändras över tid. En geografisk eller tredimensionell uppdelning av användningarna bedöms därför inte vara lämplig.

Kommunen har beaktat att kombinationen av allmän och enskild kvartersmark kan medföra frågor om inlösen. För att en sådan situation ska uppkomma krävs dock att området tas i anspråk för det enskilda ändamålet samtidigt som förutsättningarna för inlösen av mark för allmänt ändamål fortfarande är uppfyllda. Mot bakgrund av den pågående vårdanvändningen, tidigare bygglov och planändringens begränsade syfte bedömer kommunen att sannolikheten för en sådan situation är låg. Den planmässiga nyttan av att möjliggöra både vård och kontor bedöms därför väga tyngre än den begränsade risken.

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

Planbeskrivningen kompletteras med kommunens bedömning.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-05-16

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Kommunen avser att göra en ändring av planen. Ändringarna består av att ändra reglerad högsta höjd men även att ändra markanvändningen inom delar av planområdet. Den ändrade markanvändningen och de ändrade egenskapsbestämmelserna medför att det är viktigt att markens lämplighet för ändamålet klarläggas med avseende på stabiliteten i området.

Geoteknisk information som ges i planbeskrivningen [2] baseras enligt texten på grundundersökningar från 1959 respektive 1960 och beskriver att grundläggning ska ske dels med plintar och betongväggar nedförda till pallsprängt och väl rengjort berg, dels med stödpålning med 250×250 mm betongpålar till fast botten. I planbeskrivningen [2] står” För att säkerställa att lämplig grundläggning utförs, och för att hantera skredrisken som SGU:s kartläggning redovisar, regleras grundläggningen i aktuellt ändringsärende.” På plankartan [1] finns egenskapsbestämmelser för kvartersmark, utförande, b2 – Grundläggning ska ske så att byggnadslasten förs ned till fast mark. SGI anser inte att detta förfarande är tillräckligt för att säkerställa att planområdet inte påverkas av stabilitetsbrott eller att stabiliteten för planområdet blir otillfredställande över tid. Om ett skred går vid slänterna i anslutning till Vassbotten kan det påverka planområdet och även pålade byggnader. Även de delar inom planområdet som inte bebyggs behöver utredas.

SGI kan inte se att stabiliteten för planområdet är klarlagd i [2]. SGI anser att en bedömning av stabilitetsförhållandena behöver göras avseende befintliga och planerade förhållanden utifrån den höjdsättning och de marklaster som plankartan tillåter. Planområdets stabilitet mot Vassbotten behöver klarläggas. Om stabilitetsrisker inte klart och entydigt kan uteslutas inom planområdet ska en stabilitetsutredning utföras. I SGI:s Vägledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar. Den geotekniska utredningen behöver klarlägga

om det finns kvicklera i området som underlag för att avgöra vilka slänter som behöver utredas med hänsyn till stabiliteten.

Statens geotekniska institut anser sammanfattningsvis att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Om det krävs åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar

En geoteknisk utredning har utförts i planområdet där geohydrologiska förhållanden och släntstabilitet har undersökts. Det förekommer lera i området, och förekomsten är störst närmast Vassbotten och minskar generellt inåt land. Sensitiviteten hos leran har uppmätts tidigare, främst i Vänerns botten och den varierar mellan 15 och 60 och bedöms vara mellan- till högsensitiv. Beräkningar visar att stabiliteten för befintliga och planerade förhållanden är tillfredsställande. Inom stora områden saknas lera och där föreligger det inget behov av belastningsbegränsningar. Vid den västra delen av planområdet, där lera förekommer, bedöms en belastningsbegränsning av 40 kPa lämplig att inför med avseende på släntstabiliteten.

Inom egenskapsområdet närmast Vassbotten införs en belastningsbegränsning om 40 kPa för att säkerställa släntstabiliteten i området. Egenskapsbestämmelse om belastningsbegränsning införs i plankartan och planbeskrivningen uppdateras med egenskapsbestämmelsen och information från den geotekniska undersökningen.

Trollhättan Energi Fiber, daterat 2025-04-29

Trollhättan Energi har inget att erinra.

Skanova/Telia, daterat 2025-05-02

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Ledningar kan vid behov erhållas digitalt i dwg-format via Ledningskollen för infogning i plankartan, och kabelanvisning beställs också där. För ledningssamordning hänvisas till Telia via telia-natforvaltning@teliacompany.com.

Kommentar

Planbeskrivningen är förtydligad med att exploatören bekostar flytt av ledningar i samband med byggnation. Risken för påverkan bedöms som låg eftersom detaljplanen inte innebär någon utökad byggrätt.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-05-23

Vattenfall har elnätanläggningar inom planområdet bestående av 11 kV markkabel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras.

Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Vattenfall informerar även om att ändringar av elnätet utförs av dem men bekostas av exploatören, och att beställningar för flytt eller anslutning behöver göras i god tid via deras tjänster. Vid markarbeten krävs kabelutsättning och ibland bevakning för att undvika skador. Dessutom ska elanläggningar hållas tillgängliga under hela genomförandet och säkerhetsavstånd till ledningar måste alltid följas.

Kommentar

Ett u-område med tillhörande prickmark kommer att sättas ut längs ledningsrättens dragning. Övrig information noteras och förmedlas till fastighetsägaren. I planbeskrivningen läggs ett avsnitt om tekniska frågor till. Här framgår hur Vattenfall Eldistributions ledningar ska hanteras.

Vattenfall Värme, daterat 2025-05-19

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Fjärrvärmedistribution
Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena

sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Vänersborgs kommun.

Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Vänersborgs kommun.

Kommentar

I planbeskrivningen läggs ett avsnitt om tekniska frågor till. Här framgår hur Vattenfall Värmes ledningar ska hanteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-06-03

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-05-21

Samhällsbyggnadsnämnden har inget att erinra.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-05-15

Barn- och utbildningsnämnden bedriver idag verksamhet inom detaljplanens område genom förskolorna Vänerparken 23 och Vänerparken 25. I dagsläget används också tillfälligt Vänerparken 21 som förskolelokal då Skördegatans förskola är evakuerad till följd av pågående tillbyggnadsprojekt.

Barn- och utbildningsnämndens hyresavtal för Vänerparken 23 sträcker sig till 2028-06-30. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med tio år. Hyresavtalet för Vänerparken 25 sträcker sig till 2033-12-31. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med tre år. Hyresvärd är Vänerparken Förvaltning KB. Lokalerna bedöms vara mycket ändamålsenliga för verksamheten. Barn- och utbildningsnämnden ser positivt på att vikt läggs vid den friyta som behöver finnas för att utemiljön ska kunna vara ändamålsenlig för förskoleverksamheten.

Barn- och utbildningsnämnden har vid ny- och ombyggnationer eftersträvat Boverkets rekommendation om minst 3000 m2 friyta oavsett antal barn och en yta om 40 m2 per barn i förskolan. Barn- och utbildningsnämnden ser dock att det är positivt att man vid ändring av detaljplanen även tar omgivande förutsättningar i beaktande, så som grönytor och parkmiljöer som kan nyttjas av verksamheten. Verksamheten bedömer att de befintliga utemiljöerna är tillräckliga och mycket ändamålsenliga för förskolorna på Vänerparken 23 och Vänerparken 25.

Barn- och utbildningsnämnden delar också uppfattningen som presenteras i samrådshandlingen gällande antalet parkeringsplatser. Förskoleverksamheten upplever att hämta- och lämna-situationen och antalet parkeringsplatser som det ser ut idag är fungerande och tillräckliga.

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot planförslaget som fortsatt möjliggör förskoleverksamhet i planområdet.

Kommentar

Noteras.

Svenska Kyrkan, daterat 2025-06-18

Svenska Kyrkan har inget att erinra.

Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-05-09

Räddningstjänsten Fyrbodal har inget att erinra.

Ställningstaganden

- Planbeskrivningen har förtydligats med en bedömning avseende kombinationen av allmänna och enskilda ändamål.
- Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats med att bestämmelser om grundläggning tagits bort och att belastningsbegränsningar införts istället.
- Planbeskrivningens kapitel om fastighetsrättsliga och tekniska frågor har förtydligats.
- Användningen Centrum har lagts till. Detta för att bredda användningen i enlighet med den ursprungliga planens syfte.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare