Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2022.4

Detaljplan för **Lasarettet 6 och 7 (Väner-parken),** Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 17 april 2022 BN § 57
Upprättad: Januari 2026

Samrådstid: 2 februari – 9 mars 2026

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen. 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 samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
https://www.vanersborg.se/tycktill

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

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

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN 4
Syfte 4

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4
Sammanfattning 4
Ärendeinformation 5
Genomförandetid 6
Allmän plats 6
Kvartersmark 6
Upphävande 7
Befintliga förhållanden 7

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 8
Motiv till reglering 8

GENOMFÖRANDE 13
Mark- och utrymmesförvärv 13
Fastighetsrättsliga frågor 13
Tekniska frågor 15
Ekonomiska frågor 15
Organisatoriska frågor 16
Prövning enligt annan lagstiftning 17
Upplysningar 17

PLANERINGSUNDERLAG 17
Regionala 17
Kommunala 17
Utredningar 18

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 19
Kommunala 19
Regionala 22
Riksintressen 22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 23
Miljökvalitetsnormer (MKN) 23
Miljö 24
Hälsa och säkerhet 29
Markförhållanden 34
Hydrologiska förhållanden 38
Kulturmiljö 38
Teknik 41
Service 41
Trafik 41
Fysisk miljö 41
Andra förutsättningar 43

KONSEKVENSER 44
Fastigheter och rättigheter 44
Miljö 45
Miljökvalitetsnormer 48
Hälsa och säkerhet 48
Sociala konsekvenser 50
Riksintresse 51
Trafik 52

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Allmän plats för gång- och cykelväg ersätter delvis rättigheter för allmänhetens passage genom området för att säkerställa viktiga stråk. Närheten till riksintresset för kulturmiljövården tas hänsyn till genom att lägre bebyggelse planeras i de känsliga delarna och på så sätt säkerställs siktstråket mellan de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna stationshuset och Trons kapell. Alléerna kommer påverkas av de nya byggrätternas utbredning och kan endast delvis bevaras. Nya gröna inslag kan inrymmas inom kvartersmark. Detaljplanen säkrar att erforderlig stabilitet uppnås inom området och tillgängligheten till byggrätterna vid framtida översvämning klaras.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Inom planområdet finns i gällande detaljplan byggrätt för marin verksamhet i anslutning till kajen. Denna önskar fastighetsägaren ändra till kontor och samhällsservice. Då planområdet angränsar till järnvägsstationen och resecentrum på ena sidan och Vänerparken med skola, bad och restaurang på andra sidan är det många människor som rör sig genom planområdet. Stationshuset och Trons kapell utgör kulturhistoriskt värdefulla byggnader med ett visuellt samband över bangården. Största delen av planområdet utgörs av markparkering för besökare till Vänerparkens lokaler. De öppna ytorna belastas av ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar.

Detaljplaneförslaget innebär byggrätt för kontor, centrumändamål och parkering på två ytor. Den västra byggrätten (mot vattnet) har en byggrätt med differentierad nockhöjd på 16 och 37 meter medan den södra byggrätten (mot Vänerparken) har en föreslagen nockhöjd på 16 meter. Den norra byggrätten (mot järnvägen) föreslås planläggas som parkering där det finns möjlighet både till markparkering och ett lägre parkeringsdäck i två plan, med maximal nockhöjd på 6,5 meter.

Det finns i anslutning till byggrätterna en järnväg och en kaj. Dessa ingår till viss del i planförslaget dels utifrån befintliga planområdesgränser, dels för att stärka allmänhetens tillgänglighet inom områdena. Viktiga stråk planeras som allmän plats, gång- och cykelväg.

Stabiliteten måste förbättras utmed kajen varför det finns bestämmelser inom samtliga byggrätter om att kompensationsfyllning måste ske innan startbesked beviljas. Det finns även bestämmelser om grundläggning och övrig kompensationsfyllning för nya byggnader. Utifrån närheten till järnvägen som är farligt gods-led har riskfrågan beaktats. Planområdet innehåller inte någon byggrätt inom 30 meter från järnvägen, vilket bland annat styrs genom prickmark, mark där byggnad inte får uppföras. För att skydda människor i händelse av olycka med farligt gods finns bestämmelser om ventilation och utrymning.

Det finns en del föroreningar inom planområdet vilka behöver saneras innan startbesked kan ges. Området är även översvämningskänsligt och framfartsvägen till byggrätterna

höjdsätts. För samtliga byggrätter regleras att de ska konstrueras på ett sätt som gör att de inte skadas av översvämmande vatten.

För dagvatten har beräknats att det totalt behövs cirka 85 m^3 fördröjningsvolym för området. Utrymme för det finns inom den yta som utgör parkering, vilken även är lågpunkten i området. Här kan samlas vatten till ett ungefärligt djup på 0,15 meter.

Inom planområdet finns tre befintliga alléer. Dessa kommer påverkas av de nya byggrätternas utbredning och kan endast delvis bevaras. Den allé och delar av den allé som kan bevaras regleras genom planbestämmelse. Nya gröna inslag kan inrymmas inom kvartersmark.

För att bevara den viktiga siktlinjen mellan järnvägsstationen, som ingår i riksintresset för kulturmiljövården, och Trons kapell, som är en kulturhistoriskt viktig byggnad, anges högst nockhöjd för den mellanliggande byggrätten för parkering till 6,5 meter.

Planområdet inhyser många rättigheter och framfartsvägar som ligger inom privatägda fastigheter, vilket ger en del regleringar med bestämmelser om markreservat för ledningar, gemensamhetsanläggning och allmän gång- och cykeltrafik.

Ett genomförande av planförslaget innebär att det kommer krävas prövningar enligt andra lagar än plan- och bygglagen. Det handlar om lantmäteriförrättningar för omprövning av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och övriga rättigheter, biotopskyddsdispenser av länsstyrelsen och prövning av miljö- och hälsoskyddsnämnden gällande föroreningar i marken. Ingen av dessa prövningar har påbörjats inför samrådsskedet.

Ärendeinformation

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

Den 17 maj 2022 §57 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Lasarettet 6 och 7.

Planområdet är beläget på södra sidan om Älvsborgsbanan, i anslutning till resecentrum, Vänerparken och Trons kapell. Trafikmatning sker från Edsvägen.

Planområdets areal är ca 12 000 m^2 och innefattar fastigheterna Lasarettet 6 och 7 samt del av fastigheterna Lasarettet 2 och Huvudnäs 1:3. Fastigheterna inom kvarteret Lasarettet är privatägda medan Huvudnäs 1:3 ägs av Trafikverket.



Detaljplanens läge sett från sydöst.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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 genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår allmän plats för gång- och cykelväg.

Gång- och cykelväg anges som GCVÄG i plankartan och avser mark som ska utgöra allmän gång- och cykelväg.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår kvartersmark för kontor, centrumverksamhet, parkering, kaj och järnväg.

Användningsbestämmelser

Kontor anges som K i plankartan och avser områden med byggrätt för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement såsom konferenslokaler och personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Parkering anges som P i plankartan och avser parkeringsytor för bilar och cyklar. Både markparkering och parkeringshus är möjliga.

Centrum anges som C i plankartan och avser områden med byggrätter för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

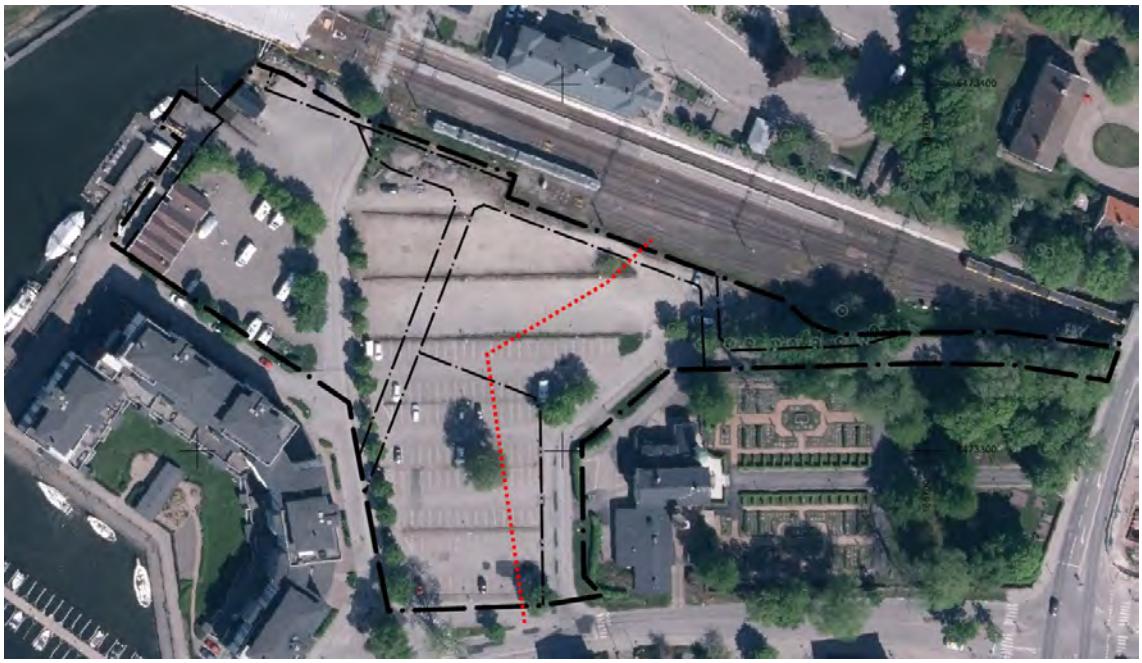
Kaj anges som V_1 i plankartan och utgör befintlig kaj.

Järnväg anges som T_1 i plankartan och utgör den mark som ingår i järnvägsfastigheten.

Upphävande

Strandskydd

Detaljplanen medger att anläggningar uppförs inom område där strandskyddet återinträder i samband med att en ny detaljplan antas. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Den röda streckade linjen i nedanstående kartbild markerar avståndet 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet återinträder till vänster om linjen.



Strandskyddet återinträder vänster om den röda linjen.

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken men återinträder inom allmän plats.

Befintliga förhållanden

Bebyggelsen består av lägre byggnader som inrymmer gästhamnsfunktioner och service till båtlivet i anslutning till vattnet och i övrigt utgörs området av markparkering. Inom området finns alléer i anslutning till parkeringsytan och i anslutning till krematoriet och kyrkogården.

Vid vattnet finns en längsgående brygga, tankfunktion för båtar samt iläggningsramp. Parkeringen utgörs av delvis asfalterad och delvis grusad yta.

Järnvägsbacken är en relativt brant gångväg från Edsvägen ner mot Trons kapell där marken blir flack fram till Vassbotten. Området är relativt tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten till området med tåg, buss, bil, cykel och för gående är mycket god.

Inom planområdet är befintlig marknivå från cirka +52,5 (RH 2000) vid Edsvägen till cirka +46,6 i den flackare delen. Översiktligt sluttar marken mot Vassbotten.

I norr angränsar planområdet till järnvägen Älvsborgsbanan och Vänersborgs centralstation. I väster finns en bostadsrättsförening och i söder Vänerparken med skola, badhus, restaurang mm.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gång- och cykelväg. Motiveras av att det är en befintlig gc-väg som är en del i stadens huvudstråk för trafiksäkra cykelvägar mellan olika stadsdelar. Lagstöd: 2 kap 6 och 7 §§ PBL.

Markens höjd över nollplanet ska vara 47,4 meter. Motivet är att det krävs en framkomlig väg till byggrätterna i händelse av att Vänern översvämmas. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Största lutning är 1:20 (Pilen pekar uppåt). Motiveras av att det inte ska bli för brant lutning för att ta sig upp på och över den upphöjda, framkomliga vägen. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Kvartersmark

Kontor. Användningen motiveras av att syftet med planen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Lagstöd: 2 kap 2 § PBL.

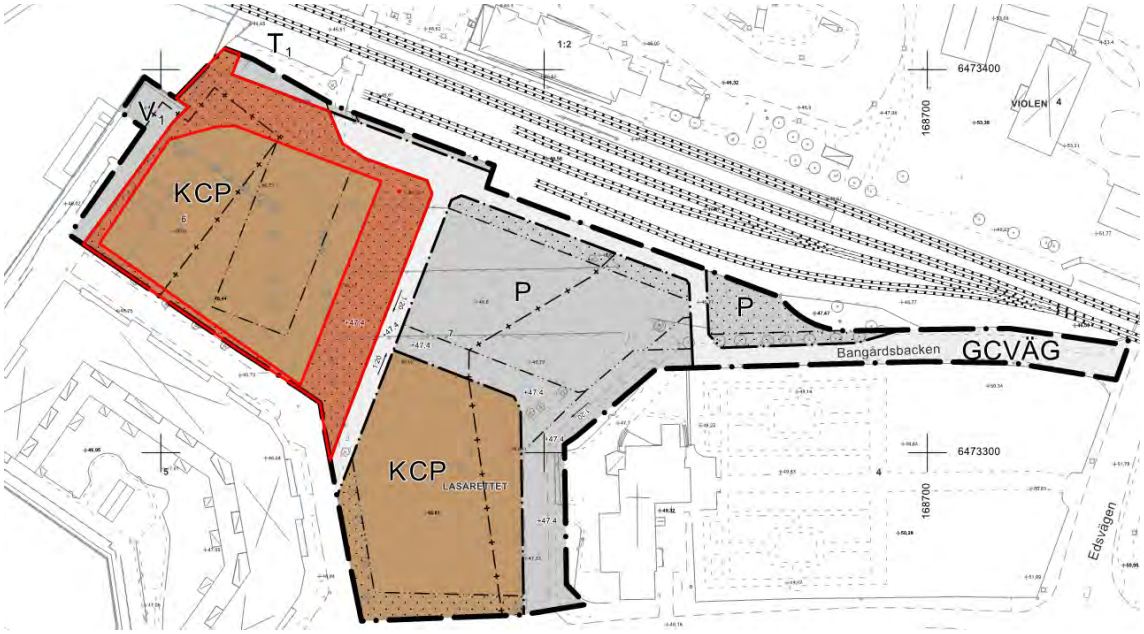
Centrum. Användningen motiveras av att syftet med planen är att utveckla området med lokaler för kontor och samhällsverksamheter i nära anslutning till resecentrum. Lagstöd: 2 kap 2 § PBL.

Parkering. Motivet är att skapa en flexibilitet för att marken ska kunna användas dels för markparkering alternativt parkeringsdäck eller för en kontors/centrumbyggnad i framtiden. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

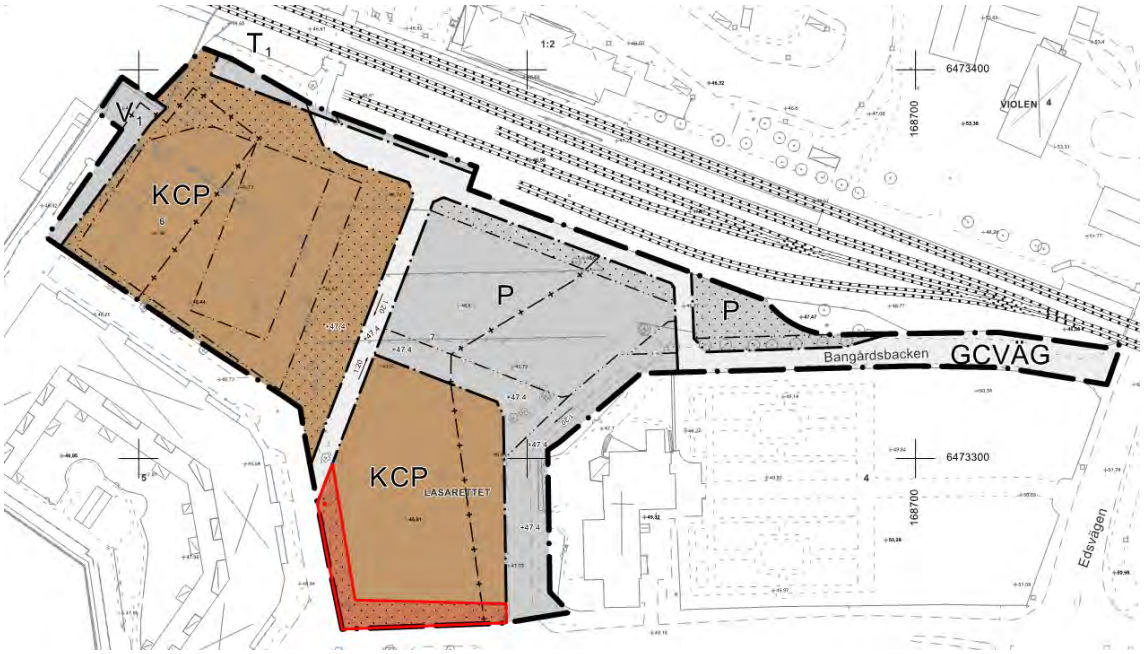
Järnväg. Motivet är att marken behövs för järnvägsanläggningen och ingår även i Trafikverkets fastighet. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Kaj. Motivet är att det är en befintlig kaj där det även finns en planlagd användning för sjömack, vilken avses tas bort. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

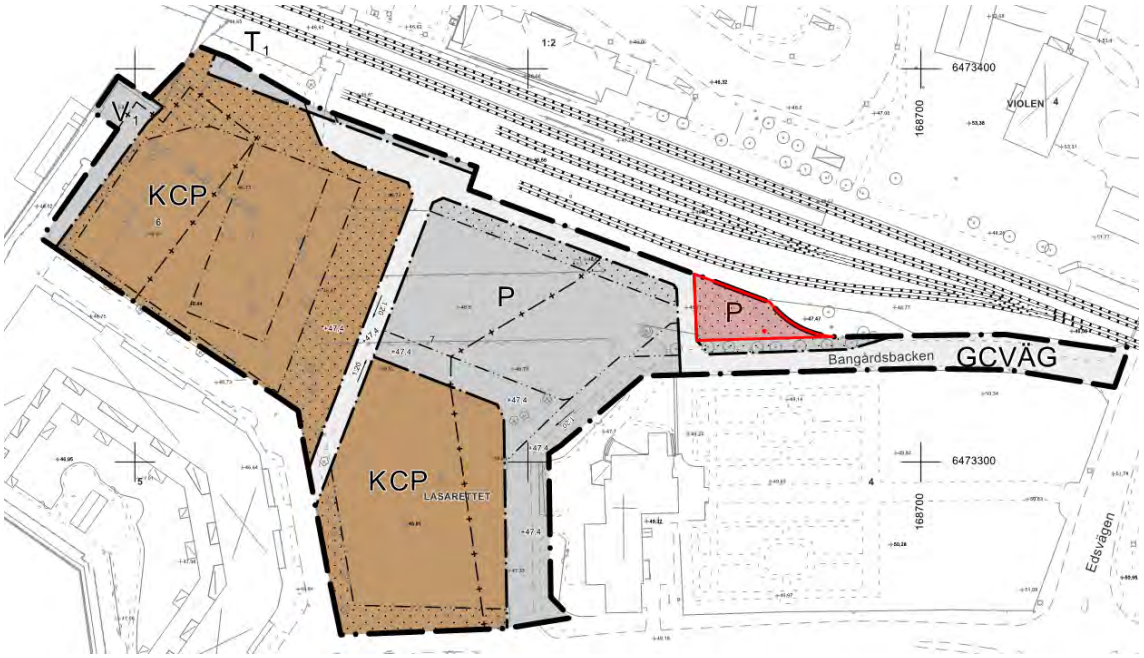
Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Ibland finns ett motiv och ibland flera som samspelar. Bilder och bildtexter visar motiven till respektive område som har markerats med rött i bilden. Lagstöd: 2 kap. 3 och 5 §§ PBL.



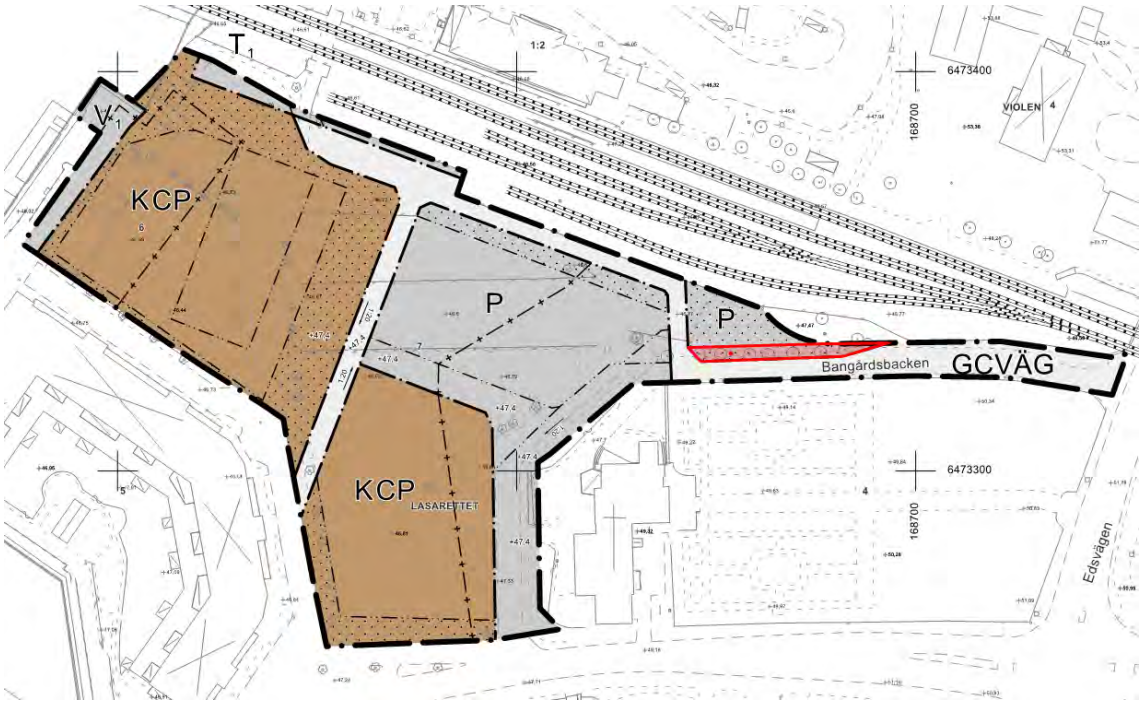
Motiven är flera för det här området. Norr om byggrätten är det byggnadsfritt område inom 30 meter från järnvägen, öster om byggrätten ska det finnas utrymme för angöring/trafik och i söder och väster handlar det om distans till omgivningen.



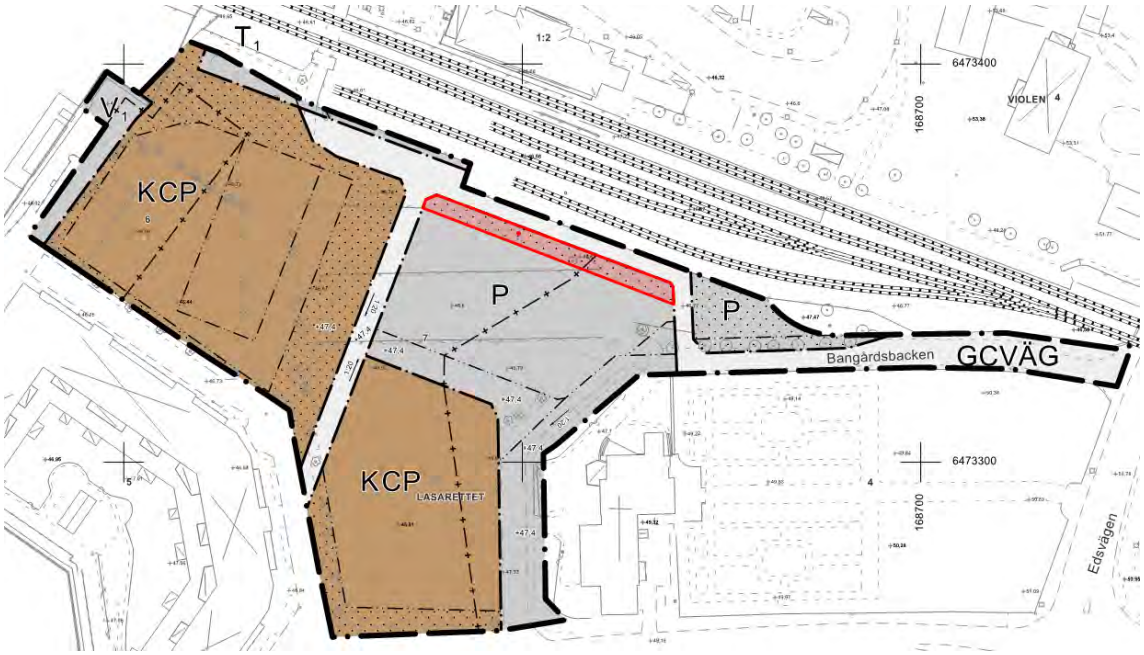
Motivet är att det finns en allé längs körbanan.



Motivet är dels byggnadsfritt område inom 30 meter från järnvägen och dels att trafikverket projekterat för en gångpassage mot denna yta i projekt ombyggnad Vänersborgs Central.



Motivet är att det finns en allé längs Bangårdsbacken.



Motivet är byggnadsfritt område inom 30 meter från järnvägen:

Högsta nockhöjd är 6,5 meter. Detta är en bestämmelse för att reglera byggnaders höjd. För att bibehålla det visuella sammanhanget mellan stationshuset och Trons kapell är det endast lägre bebyggelse inom denna byggrätt. Inom byggrätten inryms parkeringsdäck i två plan där övre plan är öppet uppåt. Lagstöd: 2 kap 3 och 6 §§ PBL.

Högsta nockhöjd är 16,0 meter. Detta är en bestämmelse för att reglera byggnaders höjd. Höjden tar hänsyn till kringliggande bebyggelse. Inom denna höjd inryms 4 våningsplan plus tak. Lagstöd: 2 kap 3 och 6 §§ PBL.

Högsta nockhöjd är 37,0 meter. Detta är en bestämmelse för att reglera byggnaders höjd. Regleringen möjliggör en högre byggnad på en del av byggrätten för att ta hänsyn till kringliggande bebyggelse. Inom denna höjd inryms 9 våningsplan plus tak. Lagstöd: 2 kap 3 och 6 §§ PBL.

Markens höjd över nollplanet ska vara 47,4 meter. Det måste finnas en framkomlig väg i händelse av översvämning för att bebyggelsen ska vara lämplig. Höjden utgår från att Vänern kan stiga till + 47,6 (koordinatsystem RH 2000) och att räddningstjänst kan köra i 20 cm högt vatten. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Största lutning är 1:20. Bestämmelsen reglerar att det inte ska bli för brant lutning för att ta sig upp på och över den upphöjda, framkomliga vägen. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Allé. Den del av de befintliga alléerna som även fortsättningsvis ansluter till köryta ges utrymme att vara kvar. Lagstöd: 2 kap 3 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I området finns behov av utrymme för ledningsinfrastruktur. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägarna på båda sidor om järnvägen knyts ihop med hjälp av denna bestämmelse över järnvägsfastigheten. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik. Motivet är att även fortsättningsvis ha en strandpromenad trots att marinan ersätts med andra byggnader. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggning. Behovet av gemensam infart för flera fastigheter finns i området. Lagstöd: 2 kap 6 § PBL.

Byggnad och anläggning ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,6 (RH 2000) inte skadar byggnaden och anläggningen. I händelse av översvämning ska byggnaderna inte ta skada. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL.

Utrymning ska kunna ske i riktning bort från Älvsborgsbanan. För att uppnå tillfredsställande evakuering ska utrymningsvägar förläggas i riktning bort från riskkällan eller i skydd. Lagstöd: 2 kap 5§ PBL.

Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot Älvsborgsbanan. Med utgångspunkt i att det förekommer transporter av giftiga gaser och brandfarliga vätskor kan det konstateras att även vid en mycket låg risknivå kan olyckor med dessa typer av farligt gods få stora konsekvenser. Med hänsyn till detta bör friskluftsintag placeras på byggnadernas oexponerade sidor. Lagstöd: 2 kap 5§ PBL.

Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten med undantag för mindre komplementbyggnader som kan grundläggas ytligt. Bestämmelsen syftar till godkänd stabilitet och minskade sättningar enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § pkt 2 PBL.

För höjning av mark krävs lastkompensation för att undvika sättningar. Bestämmelsen syftar till minskade sättningar enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § pkt 2 PBL.

Startbesked får inte ges för markarbeten och ändrad markanvändning förrän kompensationsfyllning inom b_5 utförts. Stabiliteten uppnår inte tillräckliga säkerhetsnivåer vid nuvarande förhållanden varför det är nödvändigt att det åtgärdas innan nya byggnader eller anläggningar etableras inom planområdet enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän föroreningar har avhjälpts till nivå som medger planerad markanvändning. Föroreningar finns ojämt fördelat över området och det kommer behöva hanteras i samband med schaktarbeten enligt markmiljöutredningen. Det blir aktuellt med masshantering och eventuellt sanering i samband med exploatering. Markarbeten är anmälningspliktiga till kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen motiveras av att kvartersmarken ska bebyggas. Bestämmelser finns för att säkra allmänhetens tillträde till stranden. Strandområdet är utbyggt med kaj och bryggor sedan lång tid tillbaka. Lagstöd: 4 kap. 17 och 17a§§ PBL.

Vilka av de särskilda skäl som ligger till grund för upphävandet återfinns under *Planeringsförutsättningar/Strandskydd.*

Marken ska lastkompenseras med lättfyllning med en mäktighet av 1,0 meter och med en överbyggnad av 0,7 meter. Stabiliteten uppnår inte tillräckliga säkerhetsnivåer vid nuvarande förhållanden varför det är nödvändigt att det åtgärdas innan nya byggnader eller anläggningar etableras inom planområdet enligt geotekniska utredningar. Lagstöd: 2 kap 5 § PBL.

GENOMFÖRANDE

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

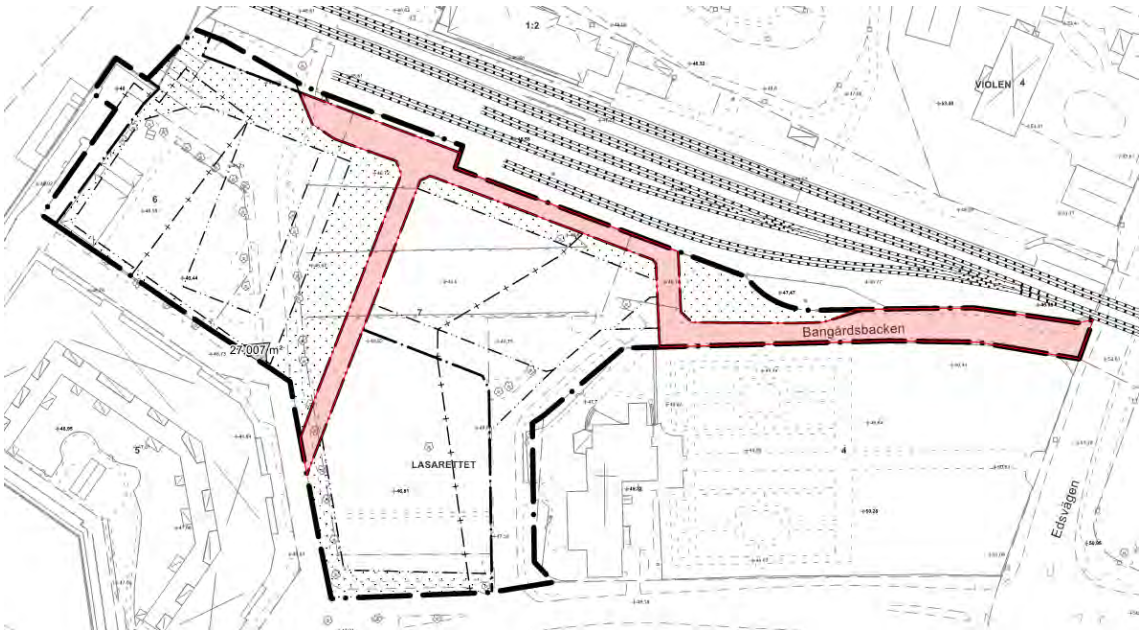
Den mark som avsätts till allmän plats i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen är skyldig att lösa in mark för allmän plats om fastighetsägaren begär det och har rätt att göra det utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Inom planområdet finns allmän plats för Gång- och cykelväg (GC-väg). Delar av marken för GC-väg utgör idag en gemensamhetsanläggning. Marken för GC-väg återfinns dels inom fastigheten Lasarettet 2 och dels inom Lasarettet 7 och kommunen behöver lösa in cirka 1 935 kvadratmeter för att planen ska genomföras.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att mark som idag ägs av exploatören övergår från kvartersmark till allmän plats enligt nedanstående bild. För att detaljplanen ska bli genomförd behöver området (ca 1 935 kvadratmeter), regleras från exploatörens fastigheter till en kommunal gatufastighet.



Röd markering visar vilken mark som föreslås för allmän plats.

Fastighetsbildning sker på initiativ av berörd fastighetsägare eller kommunen.

Rättigheter

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, fem servitut, tre ledningsrätter och en nyttjanderätt.

Lasarettet GA:1 med ändamål belysningsstolpar med tillhörande elkablar samt trafikytor behöver omprövas utifrån det nya planförslaget.

Lasarettet GA:3 med ändamål VA-ledningar med pumpstation, trafikyta med parkering samt kaj ligger i huvudsak utanför planområdet, men cirka 30 m^2 ligger inom den västra byggrätten och behöver omprövas.

Avtalsservitut 1487IM-06/18906.1 för kraftledning ligger inom den västra byggrätten och kommer behöva omprövas.

Officialservitut 1487K-2014/24.1 för dagvattenledning till förmån för Trafikverkets järnvägsfastighet behöver troligtvis omprövas och ledningen flyttas om den norra byggrätten bebyggs. Om den kvarstår som markparkering behövs ingen åtgärd.

Officialservitut 1487K-35/2004.4 är ett utrymmesservitut för Lasarettet GA:3 och påverkas på samma sätt som denna.

Officialservitut 1580K-34/1992.2 för gång- och cykelväg går igenom alla byggrätter och kommer behöva omprövas vid en förrättning.

Officialservitut 1580K-34/1992.6 för väg planläggs som gemensamhetsanläggning och är således planenlig.

Ledningsrätt 1580K-34/1992.1 går igenom den västra byggrätten och kommer behöva omprövas vid en förrättning.

Ledningsrätt 1580K-34/1992.4 ligger mestadels utanför planområdet, men regleras som u-område i den södra byggrätten. För den västra byggrätten bör ledningsrätten kunna upphävas.

Ledningsrätt 1580K-34/1992.5 följer mestadels gatustrukturen, men i övrigt regleras den som u-område på den norra byggrätten. För den södra byggrätten behöver ledningsrätten omprövas eftersom den troligen är onödigt stor i förhållande till var ledningen är placerad.

Nyttjanderätt D-2022-00349515:1 för telekabel ligger mestadels utanför planområdet, men regleras som u-område i den södra byggrätten.

De rättigheter som behöver omprövas förläggs med fördel i den allmänna platsen. Exploatören ansvarar för ansökan och alla kostnader i samband med förrättningen och flytt av ledningarna.

Det finns en kommunal dagvattenledning i öst-västlig riktning rakt över den södra byggrätten. Denna ledning saknar rättighet. Kommunen som ledningsägare behöver säkra en rättighet för denna, vilket kan innebära att den behöver omlokaliseras så den inte påverkar byggrätter negativt. Detta behöver göras i dialog med fastighetsägaren. Kommunen står kostnaden för en eventuell förrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning finns inom planområdet. Vattenfall Värme ansvarar för anslutningar till fjärrvärmenätet efter beställning av fastighetsägaren. Anslutningspunkt anvisas av nätägaren.

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

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

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

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar, genom samhällsbyggnadsförvaltningen, för att den allmänna platsen byggs ut. För detta krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige. I den nu aktuella detaljplanen finns allmän plats för gång- och cykelväg vilken behöver byggas ut när den behövs för planens genomförande. Delar av gång- och cykelvägen finns idag (Bangårdsbacken). Bedömningen är att utbyggnaden behöver genomföras inom två år från att detaljplanen fått laga kraft för att gå i takt med Trafikverkets ombyggnation av järnvägsområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Exploatören kommer få intäkter i samband med försäljning av mark eller uthyrning av lokaler.

Kostnaderna för de utredningar (inkl. grundkarta och fastighetsförteckning) som gjorts inom planarbetet uppgår till 740 000 kr. Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen uppgår hittills (december 2025) till 270 000 kr, vilket motsvarar 37 % av tiden som hela planarbetet på förhand bedömdes ta.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

Inlösen

Kommunen ska lösa in allmän plats. Det sker som fastighetsreglering genom en lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för ansökan om förrättningen och kostnaden fördelas enligt exploateringsavtalet. Därutöver ska marken ersättas enligt det förrättningsbeslut som tas av lantmäteriet.

Förrättningar

Exploatören ansvarar för ansökan och alla kostnader i samband med förrättningar kopplade till genomförande av detaljplanen.

Drift allmän plats

Kommunen kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för gång- och cykelväg. Sammantaget beräknas kommunens drift för den allmänna platsen i detaljplanen uppgå till omkring 22 500 kr/år, beräknat i 2025 års värde.

Området för gång- och cykelväg har en area om 1 935 kvadratmeter. Utmed sträckan kommer ca 10–12 belysningsstolpar finnas. Kostnaden för snö- och halkbekämpning samt drift av belysningsstolpar är cirka 11,50 kr/kvm och år i genomsnitt baserat på kommunens erfarenhetskostnad (tidigare planarbeten).

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader gällande flytt av ledningar, markinlösen, utbyggnad av gång- och cykelväg samt förrättningar.

Exploatören ska bekosta flytt av ledningar som ligger inom byggrätterna samt omprövning av aktuella ledningsrätter. Vidare ska exploatören bekosta fastighetsreglering och iordningställande av gång- och cykelvägen då det krävs att den flyttas från nuvarande placering för att kunna genomföra byggrätterna.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd första kvartalet 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 3 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.
- Byggnadsnämnden antar planen kvartal 4 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och zink. Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor).

För fällning av träd inom biotopskyddad allé behövs dispens från biotopskyddet. Innan detaljplanen antas ska en ansökan om dispens från biotopskyddet vara inlämnad och godkänd av länsstyrelsen. I ansökan ska kompensationsåtgärder inom eller i anslutning till planområdet redovisas.

Om kompensationsfyllning eller eventuell annan åtgärd innebär att grundvattennivån riskerar att ändras behöver en anmälan till Länsstyrelsen eller tillstånd hos mark- och miljödomstolen sökas.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

Markarbeten är anmälningspliktiga då det påvisats föroreningar i marken.

För att ta ner träd som ingår i alléerna ska biotopskyddsdispens sökas hos länsstyrelsen.

PLANERINGSUNDERLAG

Regionala

Stigande vatten, Handbok från länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmlands län Vänern - planeringsnivåer utifrån framtida vattennivåer, version 2017.1.

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 30 december 2025.

Detaljplan

För större delen av planområdet gäller detaljplan nr 345 som fick laga kraft år 1989. För en mindre del av planområdet gäller detaljplan nr 500 som fick laga kraft år 2012.

Översiktsplan

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

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

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöstrategi 2030, antagen av kommunfullmäktige 2024-03-13 § 26

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

Vänersborg Dagvattenplan, antagen av KF 2022-03-16

Naturvårdsstrategi, antagen av KF 2023-05-17

Skyfallskartering, 2018

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

Program för Bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad, antagen av KF 2020-03-18 § 30.

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

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

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

Undersökningen har genomförts enligt 6 kap § 6 Miljöbalken. Planen bedöms av kommunen att den inte riskerar medföra betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför att planen ställs ut för granskning.

Utredningar

Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöutredning Detaljplan Lasarettet 6 och 7, AU Kulturmiljö AB, 2023-12-22

Geoteknisk utredning

Geoteknisk undersökningsrapport MUR/Geo, Bohusgeo AB, 2023-12-15

Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, 2024-05-02

Särskild inspektion under vatten Spontkaj, Dawab Sverige AB, 2023-09-06

Markmiljöutredning

Miljöteknisk PM Historisk inventering, Deka Enviro AB, 2023-09-12

Miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Lasarettet 2, 6 och 7, Vänersborgs kommun, Deka Enviro AB, 2023-12-20

Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Deka Enviro AB, 2025-01-16

Riskutredning

Riskbedömning för ny detaljplan, Bengt Dahlgren, 2023-12-04

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Lasarettet 6 och 7, Rejlers Sverige AB, 2025-04-02

Trafikutredning

Trafikutredning Edsvägen, Norconsult, 2017-03-31 (inte gjord inom ramen för denna planprocess, men delar av utredningen går att applicera för denna plan).

Övrigt

Spridningsberäkning från krematoriet, Luft i Väst, september 2021 (inte gjord inom ramen för denna planprocess, men delar av utredningen går att applicera för denna plan).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 17 maj 2022 §57 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Lasarettet 6 m.fl.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för utveckling av befintligt stationssamhälle samt inom område för tätortsutveckling (B1). I ÖP finns för aktuellt område ett utredningsområde för buller (S3), säkerhetsavstånd från väg och järnväg (S4), översvämning (S1) samt skyddsvärd bebyggelsemiljö (K3) utpekat.

I övrigt anger de av ÖP:s rekommendationer som har koppling till planområdet bland annat följande:

- Barriärer bör arbetas bort, t.ex. genom säkra passage förbi järnväg.
- Tillgänglighet mot vatten och angränsande stadsdelar/områden ska beaktas.
- Kring befintliga järnvägsstationer och spår bör mark reserveras för utveckling av stationssamhällen med god tillgänglighet med cykel och kollektivtrafik och det bör även finnas pendelparkering för bilar.
- Så långt som möjligt ska grönytor planeras för att rymma många funktioner.
- Dagvattenhanteringen ska utredas i detaljplanearbetet.
- Riskutredning för farligt gods ska göras inom 150 meter från järnväg.

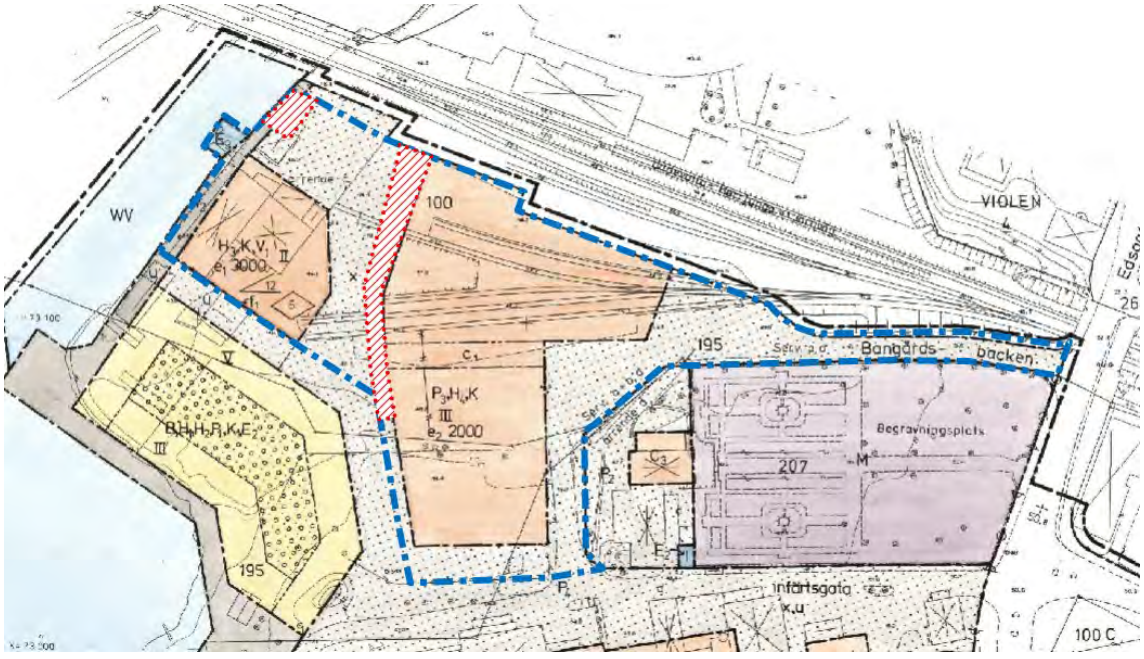
I Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 § 4, ligger planområdet inom område för samhällsinstitutioner (S3). Huvudsakligt ändamål ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner, men området kan också användas för parker, bostäder, kontor, handel och annan service. Hänsyn behöver tas till bl.a. höga kulturhistoriska värden i äldre byggnader. Enligt rekommendationer för delområdet Lyckhem bör grova träd och alléer skyddas och bevaras. En kontinuitet av grova lövträd ska säkerställas genom nyplanteringar i strategiska lägen. Rekommendationen B2 lyfter fram att förtätning kan ske på befintliga parkeringsytor.

Det finns stora utvecklingsmöjligheter vid Vänerparken och parkeringsytorna söder om tågstationen. Trygga passager förbi spåren behövs samtidigt som det är viktigt att inte försvåra för cyklister.

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

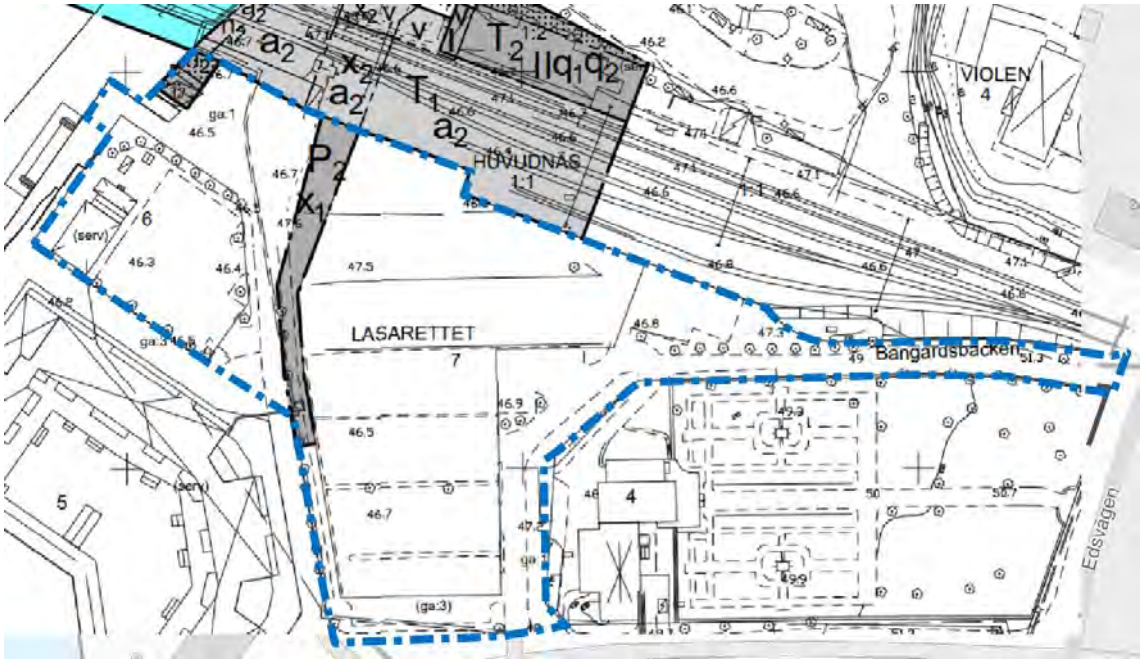
Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det två olika gällande detaljplaner, vilka kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. För planområdet gäller till största delen detaljplan nr 345 ”Detaljplan för Vänerparken inom Vänersborgs kommun” från 1989. Den aktuella delen av området är planlagt för *parkering i p-hus, handel och kontor* i 3 våningar, där en del av marken är belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. För området närmast vattnet gäller också användningar såsom *marinservice, kaj och drivmedelspump*. Blå markering visar ungefärligt läge för det nu aktuella planområdet på gällande plankarta. Det rödmarkerade området är detaljplan nr 500 ”Detaljplan för resecentrum” från 2012 vilken anger *ramp och trappa som ska vara tillgängligt för allmänheten med anslutning till gång- och cykeltunnel under järnvägen* och intill strandlinjen *trafikändamål med plats för översvämningsskydd.*



Detaljplan 345 (från 1989) med rödskrafferad yta där detaljplan 500 (från 2013) gäller.

För den rödskrafferade ytan gäller detaljplan 500, se nedan. Sedan den tidigare planen togs fram har förutsättningarna för planskildhet förändrats. Istället för en ramp under järnvägen gäller nu att korsningen ska utformas i plan med trafiksignaler och bommar. Detta innebär att den del av plan 500 som berör korsningen kan integreras i det aktuella planförslaget.



Plan 500 (från 2013).

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. I grönplanen anges strandpromenaden Vassbotten runt som ett viktigt stråk.

Miljöstrategi

Miljöstrategi 2030 gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Strategin anger en övergripande målbild att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöstrategins fyra fokusområden är Grönskande stad och land, Vatten i världsklass, Trygg och tillgänglig miljö för stora och små och Klimatsmart i alla led. Under avsnittet Konsekvenser i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöstrategins fokusområden och delmål.

Regionala

Vattenskyddsområde

Under 2022 beslutade länsstyrelsen att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. I juni 2022 överklagades beslutet om vattenskyddsområde till regeringen. I april 2025 beslutade regeringen att upphäva Länsstyrelsens beslut och lämna tillbaka ärendet till Länsstyrelsen för ny prövning. Något nytt vattenskyddsområde är ännu inte beslutat.

Riksintressen

Planområdet ligger inom eller angränsar till följande riksintressen.

Kulturmiljövård

Stadskärnan i Vänersborg är riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Uttryck för riksintresset är 1600-talets rätvinkliga planmönster och den något snett orienterade Residensgatan, ett spår av de ursprungliga stadsbefästningarna. Äldre småskalig träbebyggelse, residensstadens karaktärsbyggnader och den så kallade kulturaxeln, den efter 1834 års brand till parkstråk förvandlade mittersta kvartersraden med offentliga byggnader och stenhusfasader, vilken blev en viktig förebild för det sena 1800-talets esplanader.

Planområdet ingår inte i riksintresseområdet men är beläget i direkt anslutning till det och det är viktigt att bebyggelsen utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena runtomkring.

Friluftsliv

Göta älv - delområdet Vänersborg-Trollhättan är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Cirka 100 m^2 av planområdet ligger inom riksintresseområdet.

Syftet med riksintresset är att bevara och utveckla förutsättningarna för berikande natur- och kulturupplevelser, särskilt kopplade till vattenanknutna aktiviteter. Göta älv är en välbesökt vattenled med höga landskaps-, natur- och kulturvärden, och området har stor betydelse för båtsport, turism och rekreation.

Vid planering ska riksintressets värden bevaras. Det innebär att tillgängligheten till älven och möjligheten att nyttja vattnet för friluftsliv ska bibehållas, landskapsbilden och den visuella kontakten mellan land och vatten ska värnas, vattenkvaliteten ska säkerställas, och exploatering eller barriärskapande åtgärder som riskerar att skada områdets natur- och kulturvärden bör undvikas. Kulturhistoriskt värdefulla miljöer och naturmiljöer ska vårdas och underhållas.

Yrkesfiske

Vänern och Vassbotten är riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Planområdet ligger cirka 30 meter från riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000-område.

Trafikkommunikation

I Vassbotten väster om planområdet finns farled som ingår i riksintresse för sjöfarten enligt 2 kap 8 § miljöbalken (Trollhätte kanal).

Järnvägen Älvsborgsbanan norr om planområdet är riksintresse för järnvägstrafik enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Planförslaget beaktar Trafikverkets planer på ombyggnation av järnvägsområdet och reglerar byggnadernas friskluftsintag och entréer. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressen för sjöfart eller järnvägstrafik.

Totalförsvar

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 45 meter inom samlad bebyggelse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ingen jordbruksmark eller skogsmark berörs av detaljplanen, inte heller något större oexploaterat eller ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

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

Avseende det närliggande krematoriet är detta beskrivet under Hälsa och säkerhet/Luftföroreningar.

Vatten

Recipienten för dagvatten från planområdet är vattenförekomsten Vassbotten. Enligt VISS för Vassbotten (SE647720-129532) är statusklassningen under förvaltningscykel 3 måttlig ekologisk potential. Enligt VISS är det fisk som är utslagsgivande för bedömningen, övergödning anses inte som ett problem och kravet är att den skall ha god ekologisk potential 2039. Statusklassningen är att den inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. Kravet i MKN är att vattenförekomsten skall ha god kemisk ytvattenstatus.

Med hänsyn till beskrivna förutsättningar samt kvalitetskrav och statusklassning värderas känslighet för den aktuella recipienten enligt följande:

- Vassbotten - känslig recipient

Miljökvalitetsnormerna för recipienten sammanfattas i tabellen nedan.

Recipient	Kvalitetskrav	Statusklassning
Vassbotten SE647720-129532	God ekologisk potential 2039	Måttlig ekologisk potential
	God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god status
	Undantag/ mindre stränga krav Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus: ▪ Kvicksilver och Kvicksilverföreningar ▪ Atmosfärisk deposition	

Marken inom planområdet är idag förorenad till följd av tidigare verksamheter. Genom planförslaget kommer delar av området att saneras i samband med exploatering, vilket minskar riskerna för spridning av föroreningar till omgivande miljö. Planen innebär även att dagvatten ska fördröjas och omhändertas på ett kontrollerat sätt innan avledning, vilket bidrar till att minska belastningen på recipienten. Sammantaget skapar dessa åtgärder förbättrade förutsättningar för att uppnå kvalitetskraven enligt miljökvalitetsnormen för vatten.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för planområdet i dagsläget men det återinträder i samband med att en ny detaljplan tas fram. Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet i den kommande detaljplanen är att det är ett angeläget allmänt intresse då kommunen har behov av tätortsutveckling.

För Vassbotten gäller strandskyddet 300 meter från strandlinjen både ut i vattnet och in på land. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För det aktuella planområdet är strandskyddet upphävt i tidigare detaljplaner men återinträder 100 meter in på land i samband med att en ny detaljplan tas fram. Strandskyddsfrågan ska då prövas på nytt.

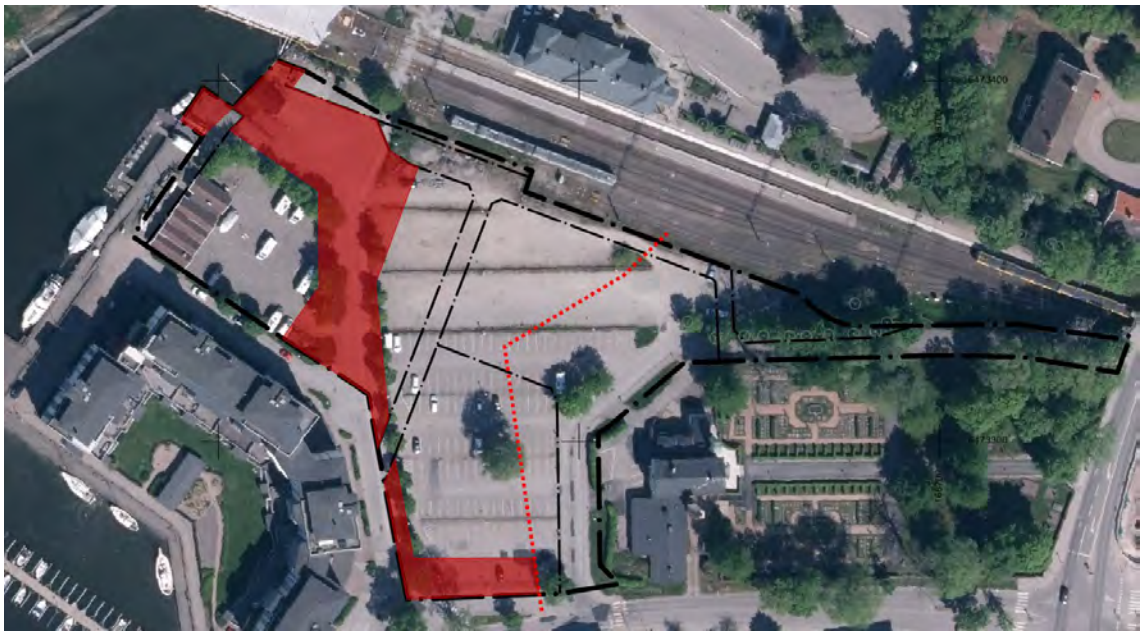
Sedan sommaren 2025 har regelverket för dispens från strandskyddet förändrats. Enligt 4 kap. 17 a § plan- och bygglagen får kommunen, om strandskyddet tidigare har upphävts i en detaljplan eller områdesbestämmelser och dessa ersätts med en ny detaljplan med samma markanvändning, besluta att strandskyddet även fortsättningsvis ska vara upphävt. Detta kan göras direkt i den nya detaljplanen utan att tillämpa bestämmelserna i 7 kap. 18 e och 18 g–18 j §§ miljöbalken. Denna möjlighet avses användas för de östra byggrätterna, eftersom befintlig detaljplan innehar byggrätt för parkeringshus, kontor och handel för motsvarande markanspråk som planeras för idag.



Kartbild som visar i grönt var 4 kap. 17a § PBL kan användas.

För att upphäva eller ge dispens från övriga delen av strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18 e §. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap. 17 §. Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark och att det inträder på allmän plats. Det särskilda skäl som motiverar upphävande är för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (Miljöbalken 7 kap 18e § punkt 5).

Placeringen av kontor och tätortsutveckling i direkt anslutning till centrum och järnvägsstationen bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen eftersom den bidrar till en hållbar och effektiv markanvändning. En sådan lokalisering främjar kollektivtrafikresande, minskar bilberoendet och stärker stadens funktion som regionalt nav, vilket inte kan åstadkommas utanför strandskyddat område. Den aktuella ytan är redan hårdgjord och har begränsade värden för friluftsliv och biologisk mångfald, vilket gör att värdet för strandskyddets syften i praktiken är lågt. Området närmast vattnet planläggs som markreservat för allmännyttig gångtrafik och uppfyller kriteriet av att ge en fri passage närmast vattnet. Detta är en förbättring jämfört med rådande planförhållanden som inte innehar någon reglering för fri passage. Allmänhetens åtkomst till vattnet förstärks därmed.



Kartbild som visar i rött var det särskilda skälet angeläget allmänt intresse (7 kap. 18e § punkt 5) används.

Dagvatten

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

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde och då är det kommunens ansvar att ta hand om dagvatten från kvartersmark upp till cirka ett 10-årsregn. Det finns inte lagstöd för planbestämmelser för hantering av dagvatten på kvartersmark, vilket gör att det inte går att framtvinga någon anläggning för fördröjning. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som VA-huvudmannen har anvisat.

Rejlers har tagit fram en dagvattenutredning för att utvärdera dagvatten- och skyfallsrelaterade frågor i samband med planarbete för exploatering av befintligt parkeringsområde på 1,3 ha inom Vänersborg. För att uppnå både reningskrav och fördröjningskrav för planområdet efter exploatering undersöks dagvattenhanteringens förutsättningar med hänsyn till planerad byggnation efter antagna ökade ytor för tak och asfalt. Som lösning för omhändertagande av dagvatten, rekommenderas regnbäddar som renar, fördröjer och avleder dagvattnet till befintligt dagvattensystem och till slut mot recipienten Vassbotten. De områden där vatten idag ansamlas vid skyfall behöver kompenseras, förslagsvis genom att utnyttja framtida parkeringsytor där vattnet kan stå en tid innan systemet klarar att svälja vattenmängden. Planområdet anses ha mycket dåliga infiltrationsförutsättningar då detta skulle riskera urlakning av skadliga ämnen från tidigare hamnverksamheter på området.

Dagvattenflödet från området är idag 270 l/s med en återkomsttid på 20 år. Om antagen hårdgörandegrad i utredningen genomförs skulle flödet öka till 370 l/s. För ett 100-års regn skulle flödet öka från 450 l/s till 710 l/s. En klimatfaktor på 1.25 har använts för dimensionerande regn och en klimatfaktor på 1.2 har använts för skyfall vid ett 100-års regn.

Föroreningsberäkningar visar att halterna av undersökta föroreningar minskar efter exploatering med undantag av kväve och kadmium. Alla halter minskar dock markant efter rening. Exploateringen anses därmed förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten och belastningen på recipienten Vassbotten.

Det är viktigt att placeringen av dagvattenanläggningarna görs på ett sådant sätt att så mycket vatten som möjligt leds dit för rening och fördröjning. Det är dock inte möjligt att ange en precis plats i detta skede. Beräkningarna visar att det totalt behövs ca 85 m^3 fördröjningsvolym vid ett 20-årsregn. Det totala ytanspråket beräknas till 130 m^2. Ytanspråket för regnbädd ovan mark är ca 1 % av den totala ytan för hela planområdet. Bedömningen är att det finns ytmässiga förutsättningar för att fördröja dagvatten inom planområdet.

Enligt SGU´s kartmaterial har planområdet låg genomsläpplighet och består till största delen av postglacial lera. Det är dessutom i stort sett helt hårdgjort med asfalterade ytor och byggnader. Genom att lämpligen komplettera med fördröjningsmagasin under parkeringsplatser genom kassetter kommer förutsättningarna att förbättras både vad gäller rening och fördröjning. Vid kraftigt regn, skyfall, kommer vattnet som inte ryms i dagvattensystemen följa framför allt hårdgjorda ytor mot Vassbotten.

Ekosystemstjänster

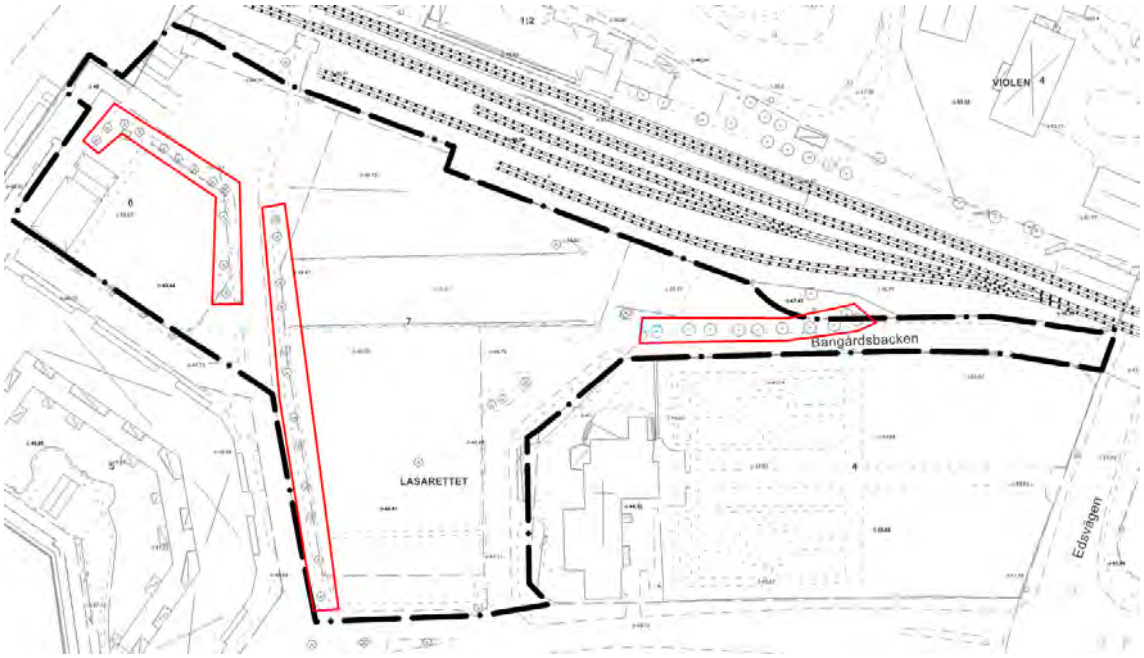
Idag består planområdet till största del av parkeringsplatser, vägar och mindre byggnader som inrymmer service till båtturismen (marina). Utöver detta finns det ett 30-tal träd samt ett fåtal buskage och mindre gräsytor. Området angränsar till flertalet äldre institutionsbyggnader, där höga träd och alléer är viktiga för stadsbilden och områdets karaktär. Alléerna utgör från estetisk och kulturhistorisk synpunkt ett betydelsefullt värde. Längs med gång- och cykelbanan mot resecentrum och runt marinan finns tydliga trädrader. Gröna inslag i miljön utgör viktiga karaktärsdrag för stadsmiljön, både inom och utanför planområdet.

Träden renar luften genom att fånga upp partiklar och vissa avgaser, de ger skugga och svalka sommartid och motverkar den urbana värmeö-effekten. Grenverk och stammar tar emot en del av regnet och bromsar hur snabbt vattnet når marken, medan rötterna hjälper vatten att tränga ner där det finns genomsläpplig yta. Träden erbjuder också livsmiljöer för fåglar och insekter och bidrar till jord och näringskretslopp när löven faller. Samtidigt lagrar de kol i ved och rötter. För människor tillför träden estetiska värden, skapar ett mer trivsamt och lättorienterat gaturum och kan göra att platsen upplevs tryggare. Sammantaget levererar stadsträden både reglerande, stödjande och kulturella ekosystemtjänster året runt – även när de är avlövade.

För de träd som eventuellt behöver avverkas vid genomförandet av planen avses dispens sökas i senare skede av planprocessen. För de träd man tar ned är det lämpligt att göra nya alléer längs framfartsväg/gc-väg.

Biotopskydd

Längs den befintliga gc-vägen samt runt marinan finns trädrader bestående av lönnar, markerade med rött i bilden nedan.



Nedan följder två foton på de två västra alléerna.





Trädraderna utgör biotopskyddade alléer enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. För de träd som eventuellt behöver avverkas vid genomförandet av planen avses dispens sökas i senare skede av planprocessen. För de träd man tar ned är det lämpligt att göra nya alléer längs framfartsväg/gc-väg.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet berörs av buller från järnvägen. Då föreslagen bebyggelse omfattar kontor- och centrumverksamhet och inte någon ny bostadsbebyggelse är kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte tillämpliga. Det finns heller inga generella riktvärden för buller vid kontor- och centrumverksamhet. BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen.

Risk för olyckor

Älvsborgsbanan går genom Vänersborg tätort, på vilken farligt gods transporteras. Aktuellt planområde är lokaliserat vid Vänersborg C och järnvägstransporter på både linjedel Vänersborg C – Håkanstorp/Vargön samt linjedel Öxnered – Vänersborg C passerar planområdet. Årsdygnstrafiken (ÅDT) är det genomsnittliga antal spårfordon för ett dygn under ett år som passerar en sträcka eller en punkt.

ÅDT för linjedelarna för tågplan 2022 samt prognos för horisontår 2040 presenteras i Tabell 0-1. I tabellen framgår även ÅDT för godståg på aktuella sträckor. I Tabell 0-2 presenteras ÅDT vid år 2022 för trafikplats Vänersborg c, enligt tågplan 2022.

Tabell 0-1. ÅDT för sträckan Vänersborg – Håkanstorp/Vargön samt Vänersborg C – Öxnered vid tågplan 2022 samt prognos vid horisontår 2040.

Linjedel	*ÅDT totalt 2022*	*ÅDT gods 2022*	*ÅDT totalt 2040*	*ÅDT gods 2040*
Vänersborg c – Håkanstorp/Vargön	17,7	0,7	23	2-3
Vänersborg c - Öxnered	68,1	0,7	82,6	2-3

Tabell 0-2. ÅDT för trafikplats Vänersborg c enligt tågplan 2022.

Trafikplats	*ÅDT totalt 2022*	*ÅDT gods (passage)*	*ÅDT gods (uppehåll)*
Vänersborg c	68,2	0,6	0,1

Bengt Dahlgren AB har gjort en riskbedömning som visar att risknivåerna är förhöjda med hänsyn till samhällsrisknivån. Föreslagen markanvändning bedöms kunna genomföras under förutsättningen att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas. I tabell 0-3 presenteras de åtgärder som bedöms aktuella vid olika avstånd från riskkällan.

Tabell 0-3. Åtgärder som bedöms aktuella vid olika avstånd från riskkällan.

Avstånd från Järnvägen	*Åtgärder för bebyggelse*
0–15 meter	- Ingen bebyggelse
15–28 meter	- Brandklassad fasad som vetter mot järnvägen - Brandklassade fönster som vetter mot järnvägen - Friskluftsintag placerade på tak - Utrymningsväg bort från riskkällan
28–30 meter	- Friskluftsintag placerade på tak - Utrymningsväg bort från riskkällan
30–75 meter	För byggnader utan framförvarande bebyggelse eller barriärer mot riskkällan: - Friskluftsintag placerade på tak - Utrymningsväg bort från riskkällan
>75 meter	- Inga åtgärder

Trafikverket rekommenderar att ingen bebyggelse uppförs inom 30 meter från närmaste spårmitt. Om exempelvis parkering uppförs närmare än så kan åtgärder som en skärm eller mur bli aktuella.

Risknivån inom planområdet bedöms vara förhöjd närmast spåret. Marken mellan byggrätten och järnvägen bör därmed utformas så att den inte inbjuder till stadigvarande vistelse. Ytparkering och parkeringshus bedöms generellt inte utgöra stadigvarande vistelse.

Risk för översvämning

Marken där byggrätter planeras är flack med en marknivå kring cirka +46,6 (RH2000), vilket är omkring 2 meter över Vänerns normala vattennivå. Högsta beräknade vattennivån anges i länsstyrelsens faktablad från 2017 vara + 47,81(koordinatsystem RH 2000).

Hela den byggbara ytan ligger under den högsta beräknade vattennivån.

Översvämning, stigande vatten i Vänern

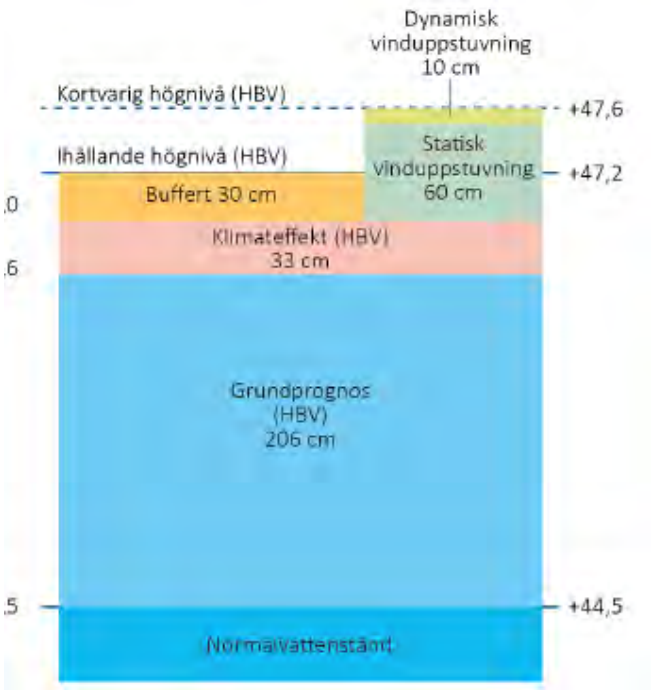
Flertalet utredningar om översvämningsstrategier är framtagna av länsstyrelsen, MSB, konsulter och Vänersborgs kommun. Översvämningsproblematiken kan sammanfattas med att Vänern, under längre perioder (månader), kan ha en hög vattennivå på grund av längre regnperioder. Detta bidrar till ökat tillflöde till Vänern, som har ett stort tillrinningsområde. Vänern är reglerad i sitt utflöde till Göta älv genom dammar och en vattendom. En ökad avtappning innebär risk för bland annat översvämning och skred nedströms. Utöver att en långsamt högre vattennivå kan orsaka översvämning kan situationen förvärras av en plötslig vinduppstuvning.

Kommunfullmäktige i Vänersborg antog 2024-09-11 § 142 Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov. I riktlinjerna anges bland annat följande:

- Ny typ av bebyggelse eller anläggning på tidigare bebyggd mark ska anläggas så att funktion och byggnader klarar högsta beräknade nivå när den nya bebyggelsen utgörs av permanentbostäder eller dagligvaruhandel. Annars ska den klara 200-årsnivå.
- Utveckling av befintlig bebyggelse eller anläggning ska anläggas så att funktion och byggnader klarar 200-årsnivå.
- Enstaka byggnad eller anläggning ska anläggas så att funktion och byggnader klarar 200-årsnivå.
- Tillfartsväg skall i samtliga fall finnas som ligger lägst 20 cm under motsvarande nivåer. För att vara körbar med upp till 20 cm vatten behöver vägbanan vara tydligt markerad.

Riktlinjerna anger att en byggnad klarar nivån om dess konstruktion inte skadas av att vattnet når den. Detta kan lösas genom att byggnaden i helhet placeras ovanför nivån, eller att de delar av byggnaden som ligger under nivån är utformade för att inte vatten ska tränga in och ge upphov till skador i konstruktionen. En funktion klarar nivån om den kan upprätthållas när vattnet når den. Det innebär bland annat att nödvändiga tekniska system, till exempel el, vatten, avlopp och kommunikation ska fungera.

Nedanstående illustration visar högsta beräknade planeringsnivåerna för stigande vatten i Vänern.

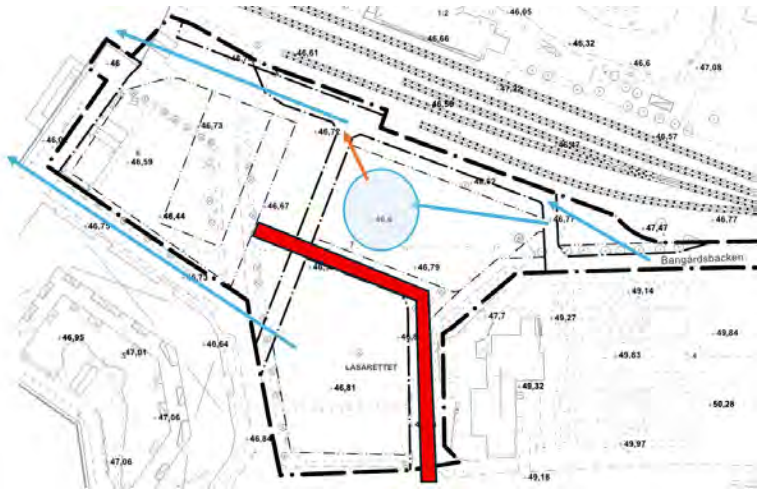


Högsta beräknade vattennivå för Vänern i händelse av översvämning.Illustrationen är från kommunens Riktlinje för hantering av översvämningsrisker i planering och bygglov.

Kommunen anser det skäligt att byggnaderna ska tåla om Vänern stiger till nivån + 47,6 och att det ska gå att ta sig fram till dem. För detta anges bestämmelser på plankartan.

Översvämning skyfall

I händelse av skyfall kommer regnvattnet översiktligt att rinna mot Vassbotten. Det finns dock en potentiell risk att skapa ett delvis instängt område då en tillgänglig (upphöjd) väg behöver tillskapas för att klara en långvarig översvämning av Vänern. Utifrån dagens marknivåer, innan exploatering, skulle vattendjupet bli omkring 0,15 meter innan det rinner vidare mot Vassbotten.



Upphöjd väg är markerad med röd yta och regnvattnets väg mot Vassbotten är markerad med blå pilar. Orange pil visar vilken väg vattnet tar från lågpunkt.

Dagvattenutredningen rekommenderar att skyfallshanteringen utformas med flödesvägar bort från byggnader och instängda områden där de kan medföra risk för materiella skador.

Luftföroreningar

Vid Trons kapell, i anslutning till planområdet, finns ett krematorium. Krematorier kan ha utsläpp av svavel, kvicksilver och partiklar av kväveoxid. Luft i Väst har inom ramen för ett tidigare detaljplanearbete på Grävlingen 28 (andra sidan Edsvägen) 2021 tagit fram en spridningsberäkning för att undersöka om krematoriet ur hälsosynpunkt kan förväntas påverka bostäder inom planområdet. Denna beräkning kan användas även för detta planarbete.

Spridningsberäkningen baseras på två scenarier, ett nuläge och ett läge enligt verksamhetens tillstånd. Beräkningen gjordes på halter av kvicksilver. Beräkning på partiklar har inte gjorts eftersom biltrafikens utsläpp i det avseendet är helt dominerande.

Kvicksilverutsläpp från Vänersborgs krematorium medför endast marginella ökningar av halterna i luften vid planområdet. Beräkningar visar att de högsta timmedelvärdena uppgår till cirka 0,00096 mikrogram per kubikmeter, vilket förekommer på ett begränsat område mellan krematoriet och järnvägen. Nivågränsvärdet för arbetsplatser är 20 mikrogram per kubikmeter. Även vid framtida drift bedöms alltså halterna vara mycket låga och utan betydelse för utomhusmiljön. Slutsatsen är att kvicksilverutsläppen inte påverkar luftkvaliteten på ett sätt som är relevant för planens genomförande.

Kvicksilver ($\mu g/m^3$)	**Nivågränsvärde för arbetsplatser[1)]**	**Nivågränsvärde dividerat med 100-1000**	**Beräknad halt i luft på planområdet 2020**	**Beräknad halt i luft på planområdet max tillstånd**	**Beräknad högsta halt i luft vid utsläpps-punkten max tillstånd**
Kvicksilver, och oorg. föreningar (som Hg)	20	0,2-0,02	0.00001	0.0003	0.00096

1) Anges i mg/m^3 i AFS 2018:1, men har räknats om till $\mu g/m^3$ i tabellen.

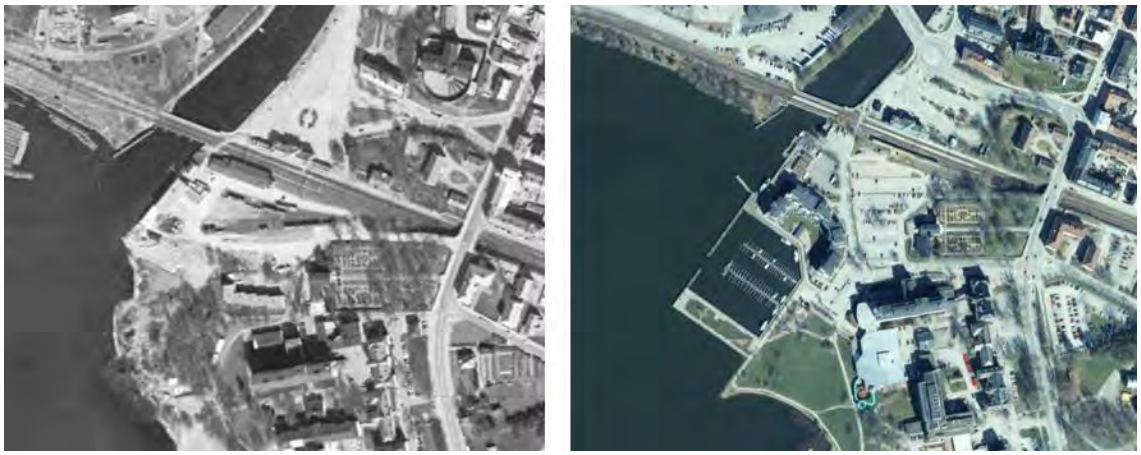
Tabell hämtad från spridningsberäkningen (Luft i Väst) som påvisar gällande gränsvärden och beräknade högsta föroreningshalt i luft.

Risk för ras

Det förekommer inga bergspartier i området och risk för bergras eller blocknedfall föreligger inte.

Markförhållanden

Det undersökta området är ca 1,3 hektar och utgörs av asfalterade ytor vid kajområdet mot sjön Vassbotten i väst. Vassbotten står i direkt anslutning mot Vänern norröver. I nordost avgränsas området av järnvägsspår och i övriga riktningar av intilliggande fastigheter. Markytans nivå inom det undersökta området varierar mellan ca +46 och ca +47. Botten i vattnet utanför kajen (Vassbotten) har uppmätts till mellan ca +40 och ca +44. Historiska foton (Eniro) från åren 1955–1967 visar hur området såg ut innan nuvarande utformning, där äldre foto (1955–1967) redovisas tillsammans med ett senare foto (2018–2020). Som framgår av bilderna nedan har kajen byggts ut och det framgår också att ett bergsparti är beläget söder om det nu aktuella planområdet.



En fotojämförelse över planområdet. Årtal (1955/1967 och 2018/2020).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning inom ramen för planarbetet har gjorts av Bohusgeo AB.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 1 och ca 20 m. Jordlagerdjupen blir generellt sett större åt kajen till och de minsta jordlagerdjupen har påträffats i den östra delen av detaljplaneområdet. Jordlagren bedöms under det ca 0,3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager (delvis fyllning), lera (ställvis har gyttja och torv påträffats) samt friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av silt, sand och grus**.** Gruset förekommer endast i påträffade fyllningar**.** Tjockleken varierar i huvudsak mellan 2,5 m och 4,5 m. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 5 och 30 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Lera finns med mellan 0 och 10 m mäktighet. Mäktigheten är störst inom den mellersta och västra delen av planområdet och minst inom den östra delen där lera ofta saknas helt. Leran är i regel siltig. Ställvis har också tunna lager av gyttja och torv påträffats. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan 40 och 80 %, i enstaka prov (gyttja, torv) har en vattenkvot på omkring 180 uppmätts. Konflytgränsen har uppmätts till mellan 30 och 75 % men ligger i huvudsak inom spannet 40 till 60 %.

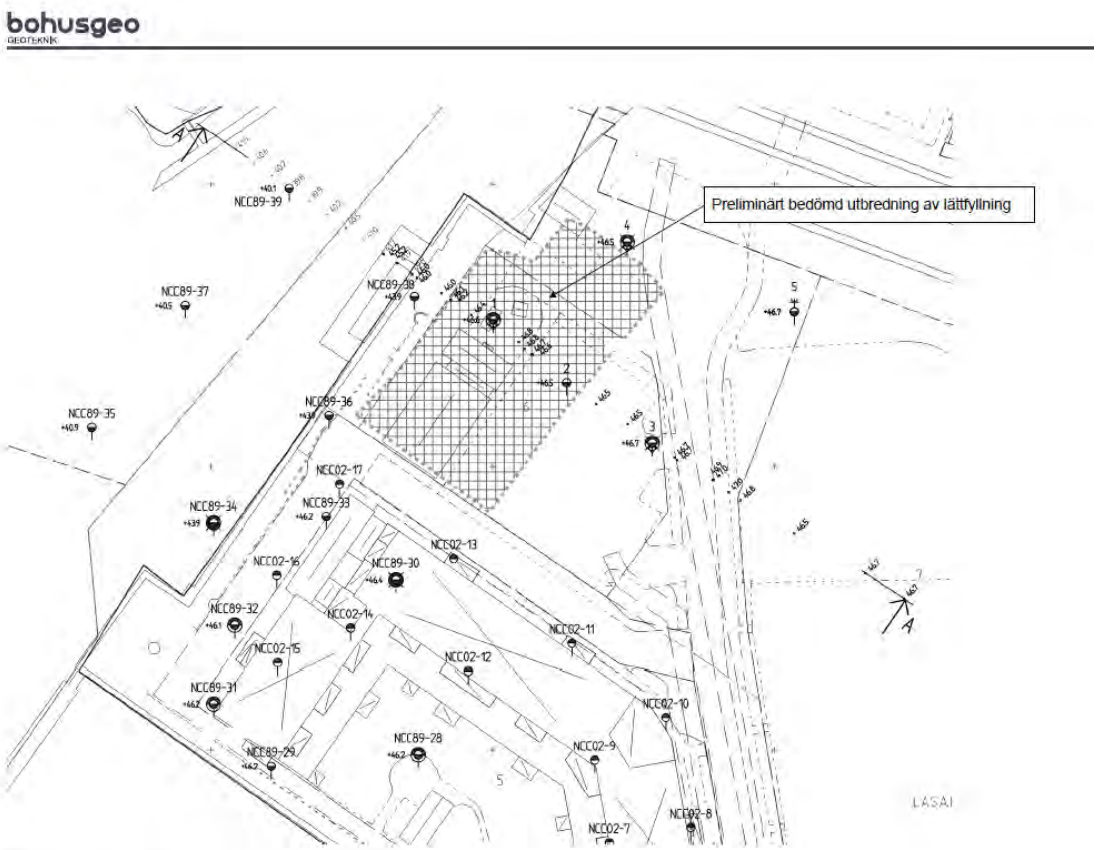
Sensitiviteten varierar i regel mellan 20 och 40. Leran bedöms vara mellan- till högsensitiv men inte kvick.

För att undersöka lerans sättningsegenskaper har kompressionsförsök typ CRS utförts i en tidigare utredning (NCC 1989). Leran bedöms inte kunna påföras någon belastning utan risk för långtidssättningar.

Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare. Sonderingarna har i regel trängt ned mellan 0.5 och 5 m och stoppat i den fast lagrade friktionsjorden eller att mot sten, block eller berg erhållits. Bergnivån har inte bestämts.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande. För planerade förhållanden har det föreslagits att lättklinkerfyllning utförs för delar av hamnplanen. Nivåsättningen för kajplanen förutsätts inte förändras jämfört med dagens nivåer. Utbredningen nedan behöver göras med avseende på släntstabiliteten. Övrig utbredning av lättfyllnad beror på sättningsproblematiken.



Preliminär utbredning av lättfyllning (med avseende på släntstabiliteten).

Grundläggning

Med ledning av kompressionsförsöken, skjuvhållfastheterna och vattenkvoter bedöms leran inte kunna påföras någon belastning utan att långtidssättningar uppkommer.

Bohusgeo föreslår därför att byggnader grundläggs med spetsbärande pålar och att golvet görs fribärande. Pålarna kan tränga ned djupare än vad sonderingarna visar. Att byggnader pålas och inte medför någon tillskottsbelastning på markytan är dessutom en förutsättning med avseende på släntstabiliteten. Vid pålningsarbeten rekommenderas att förborrning med augerskruv utförs för att minimera massundanträngning.

Eventuell fyllning vid byggnaden lastkompenseras med lättfyllning. Lättfyllning kan därmed erfordras i större omfattning än den för släntstabiliteten föreslagna lättfyllningen.

Kaj

Kajområdet är utformat med en kombination av murad konstruktion och spont. Sponten längs den berörda kajen är bakåtförankrad i berg och har ett maximalt nedslagningsdjup om cirka 12 meter. Underlag med ritningar och beskrivningar av spontens konstruktion redovisas i separata handlingar. En inspektion och besiktning av kajens utformning och kondition har genomförts av Port Engineering och Dawab Sverige AB. Besiktningen visar att mindre skador förekommer, men att kajens funktion sammantaget bedöms som tillfredsställande.

Sammanfattning

Utredningen föreslår planbestämmelser om att byggnaden behöver grundläggas med pålning, att lättfyllnadsmaterial behöver ersätta delar av befintlig mark och vid ytterligare belastningar där byggnader inte pålas behöver lättfyllnad användas.

I samband med detaljprojekteringen erfordras kompletterande undersökningar och utredningar för att mer detaljerat kunna bestämma utbredningen och mängden lättklinker i området, både med avseende på släntstabilitet och grundläggning.

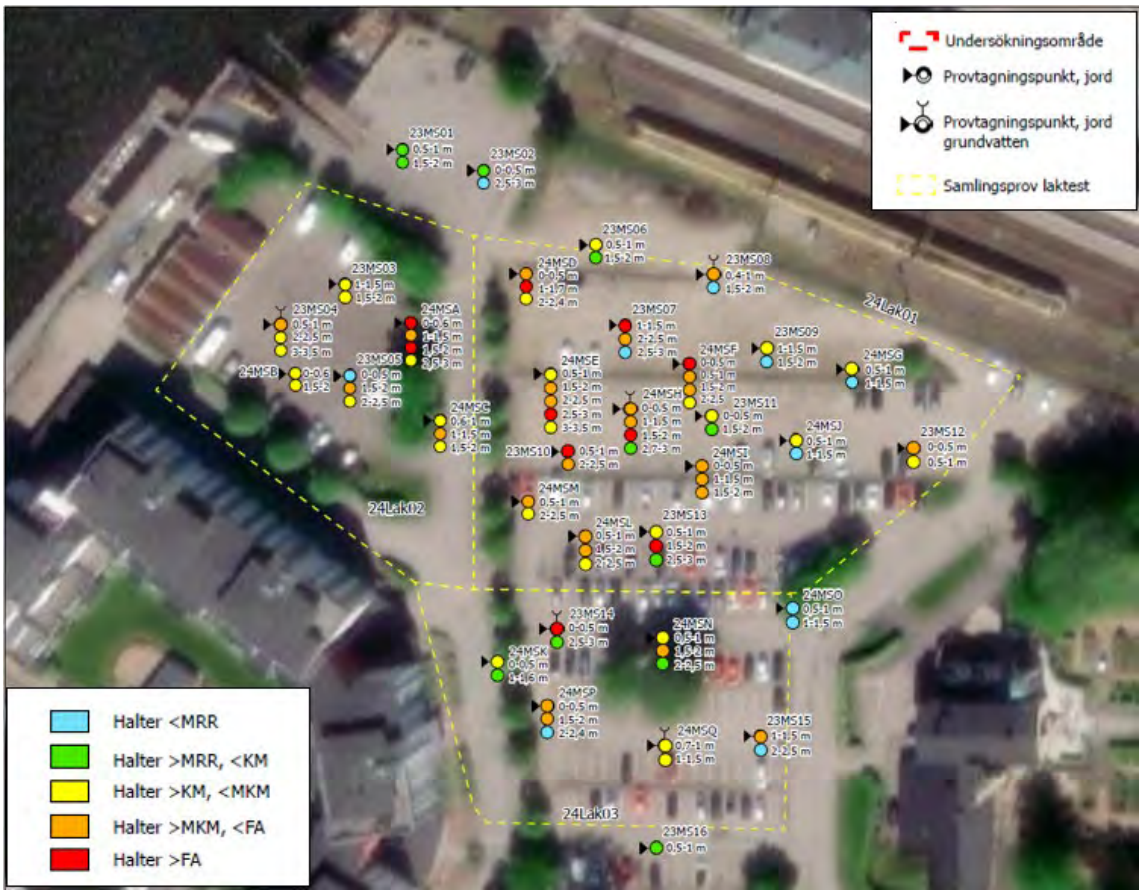
Inför pålning bedöms det som gynnsamt att utföra kompletterande jordbergsonderingar för att bestämma bergnivåerna inom byggnadsläget.

Miljötekniska förhållanden

DeKa Enviro AB har utfört en miljöteknisk markundersökning, daterad 2023-12-20, samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning, daterad 2025-01-16.

Uppmätta halter vid genomförda miljöundersökningar påvisar förekomst av alifater, aromater, metaller, PAH och PCB över KM såväl som MKM. Bly, koppar och PAH-H har även påvisats över gränsvärde för FA i enskilda punkter.

Föroreningar förekommer i varierande halter, högst i de centrala delarna av området, och vissa parametrar överskrider riktvärden för farligt avfall.



Området är hårdgjort och används som parkering, vilket minskar spridningsrisker. Ingen fullskalig sanering av hela området är aktuell, men saneringstekniska åtgärder krävs i de delar där exploatering eller byggnation planeras. Förorenade massor i dessa ytor ska omhändertas för att undvika oacceptabla risker för hälsa och miljö. Schaktning för grundläggning kombineras med saneringsteknisk schaktning i centrala delar med höga halter. För gatumark och parkering kan föroreningar kvarlämnas om spridning och exponering förhindras. Grundvatten visar generellt låg spridningsrisk, men PAH har påvisats över miljörisknivå i vissa prover. Om jord med högst förorening saneras, förväntas halterna i grundvatten minska.

Miljökontroll krävs vid entreprenad för att verifiera kvarvarande halter och korrekt masshantering. Anmälan om avhjälpandeåtgärder ska lämnas till tillsynsmyndigheten minst sex veckor före entreprenadstart och redovisa åtgärdsmål och försiktighetsåtgärder. Grundvattenföroreningar ska beaktas vid exploatering. Vid länshållning ska halter uppfylla Göteborgs Stads riktvärden för utsläpp till dagvatten och ytvatten, eller avsteg ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Rening kan krävas för metaller och bens(a)pyren. Samråd ska ske med tillsynsmyndigheten innan länshållning utförs. Skriftlig underrättelse om påträffad förorening ska lämnas enligt miljöbalken 10 kap. 11 § och rapporten delges tillsynsmyndigheten i Vänersborgs kommun.

Hydrologiska förhållanden

Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen ca 1,5-1,7 m under markytan.

Enligt långtidsmätningar (1939–2011) varierar vattenståndet i Vänern mellan +43.48 och +45.99. Samtliga nivåer är angivna i RH2000. Dessa nivåer bedöms som representativa vattennivåer för det nu berörda detaljplaneområdet.

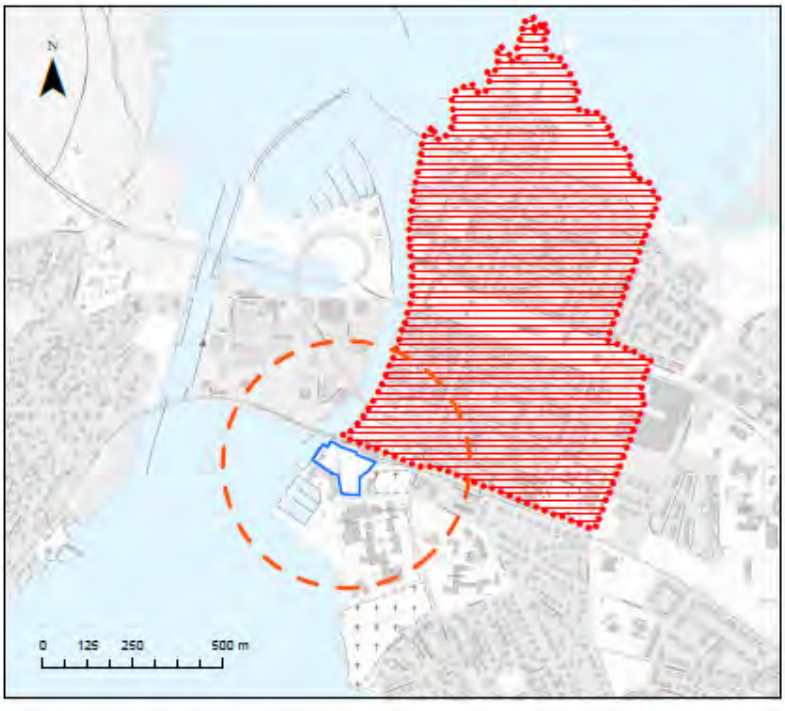
Tillstånd kommer krävas inför geotekniska åtgärder då de går så djupa att de berör grundvattnet.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till lasarettsområdet med krematoriet. Området är utpekat som värdefull bebyggelsemiljö (K6) i fördjupad översiktsplan för Vänersborgs stad och Vargön, antagen 15 februari 2023. K6 anger att det 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.

Angränsande till området mot norr är stationshuset och stadskärnan som omfattas av flera byggnadsinventeringar och även ett program för bevarande och utveckling (2020).

Stadskärnan med stationshuset omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, Vänersborg [P20]. Motivet för riksintresset är att Vänersborg en residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande. Exempel på uttryck för riksintresset är äldre småskalig träbebyggelse och residentstadens karaktärsbyggnader.



Det finns inga fornlämningar, byggnadsminnen eller liknande inom planområdet.

Kulturmiljöutredning

AU Kulturmiljö AB har under november 2023 tagit fram en kulturmiljöutredning för detaljplanen.

Planområdet präglas av historiska samband med hamn- och stationsmiljö samt institutionsbebyggelse. Utredningen bedömer att nytillskott är möjligt, men kräver anpassning för att värna områdets karaktär.

Gestaltningsprinciper:

- Skala: Ny bebyggelse bör ha låg skala närmast vattnet och stationshuset. Storskaliga volymer i vertikalled och horisontalled är olämpliga i känsliga delar.
- Takformer: Flacka eller platta takfall rekommenderas för att harmoniera med befintliga byggnader.
- Fasader och färgsättning: Släta, enhetligt färgsatta fasader med diskreta kulörer som underordnar sig omgivningen. Färgsättning kan avvika men bör harmoniera med ljusgula och brutet vita detaljer hos institutionsbyggnader.
- Material: Hög kvalitet i materialval, undvik historiserande detaljer.
- Grönska: Bevara och förstärka parkgrönska och träd som inramar kyrkogården och lasarettsområdet. Skapa gröna övergångar mot krematoriet.

Känsliga delar:

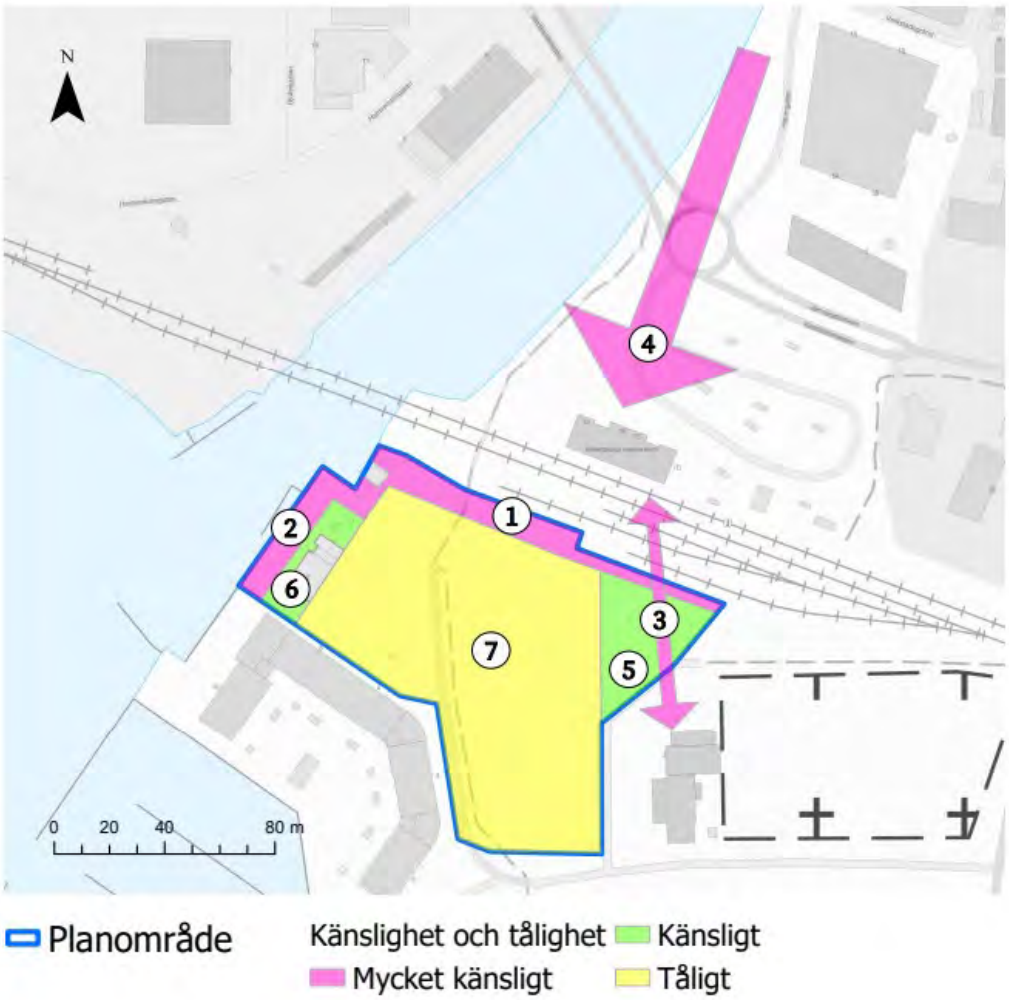
- Kajområdet med kajmurar, pollare och kättingar ska bibehållas och integreras i ett stråk längs vattnet.
- Visuella samband mellan stationshus, fängelse och krematorium ska bevaras.
- Ytor mot kyrkogården kräver mjuka övergångar med inslag av grönska.

Tåliga delar:

- Övriga delar av planområdet tål nytillskott, men bör inspireras av omgivande park- och institutionsmiljö för att skapa ett varierat stadsrum.

Positiva åtgärder:

- Förbättrad koppling över järnvägen genom gångbro eller tunnel är positiv ur kulturmiljösynpunkt.
- Aktivering av kajområdet genom orientering av byggnader mot vattnet är värdeskapande.



1. (Rosa – Mycket känsligt)
Området närmast bangårdsområdet är mycket känsligt för storskalig bebyggelse i både vertikalled och horisontalled. Nytillskott bör undvikas eller utföras med stor försiktighet. En gångbro eller tunnel som förbättrar kopplingen över eller under järnvägen bedöms som positiv ur kulturmiljösynpunkt.

2. (Rosa – Mycket känsligt)
Området närmast hamnkanalen är mycket känsligt för åtgärder som påverkar kajområdets karaktär. Kajernas öppenhet och de karaktäristiska kajmurarna med pollare och kättingar ska bevaras och integreras i framtida utformning.

3. (Rosa – Mycket känsligt)
De visuella sambanden mellan äldre institutionsbyggnader är mycket känsliga för storskaliga nytillskott som riskerar att bryta dessa samband. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att siktlinjerna bibehålls.

4. (Rosa – Mycket känsligt)
Längs Hamnkanalen mot stationshuset är det mycket känsligt att osynliggöra sambandet mellan hamn och järnväg. Nytillskott får inte dominera eller använda historiserande materialval som bryter mot områdets karaktär. Stationshusets särpräglade takform ska fortsatt kunna urskiljas mot bakomliggande bebyggelse.

5. (Grön – Känsligt)
Ytan mellan krematoriet och bangårdsområdet är känslig för nytillskott som inte anpassas till kyrkogårdens karaktär med höga murar i natursten och grönska. Gestaltningen bör inkludera träd och gröna inslag för att skapa en mjuk övergång mot kyrkogården och krematoriet.

6. (Grön – Känsligt)
Ytan med lågskalig bebyggelse längs Hamnkanalen är känslig för nytillskott som bryter befintlig låg skala. Det är värdeskapande att hålla en lägre skala mot vattnet och orientera byggnader mot vattenrummet för att aktivera kajområdet. Den befintliga bebyggelsen har låga värden och tål rivning.

7. (Gul – Tåligt)
Övriga delar av planområdet är tåliga för nytillskott. Här är det viktigt att inspireras av den ståtliga prägeln hos omgivande park- och kyrkogårdsmiljöer, där träd och grönska inramar institutionsbebyggelsen och bidrar till ett varierat stadsrum.

Teknik

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

Service

I anslutning till området finns byggnader som inhyser kommunal verksamhet, gym och badhus. Det finns även funktioner kopplade till båtliv (marina), såsom bryggor och förtöjningsplatser. Parkeringsmöjligheter är goda, vilket underlättar för besökare. Planområdet är centralt beläget, så inom gångavstånd finns mycket service.

Trafik

Inom och i anslutning till planområdet är det enskilda vägar som ingår i olika gemensamhetsanläggningar. Dessa ansluter till den kommunala gatan Edsvägen. Senast kända mätning på tillfartsvägen gjordes 2016 och antal fordon var då 1 700 per dygn (se trafikutredning). Det har sedan dess inte tillkommit någon verksamhet längs tillfartsvägen, så siffran bör vara i den häraden. På Edsvägen är ÅDT cirka 9 400 enligt nyligen gjorda mätningar. Korsningen vid Edsvägen är reglerad med trafikljus och enligt kommunens gatukontor fungerar den bra utifrån nuvarande förutsättningar.

Planområdet ligger invid Vänersborgs resecentrum, vilket innebär att det i hög utsträckning är möjligt att åka kollektivt.

Fysisk miljö

Planområdet består av en blandning av hårdgjorda ytor, parkeringsplatser, marina och gångbanor samt närhet till vatten. Det finns inslag av trädplanteringar längs gator och parkeringsytor, men under vinterhalvåret är dessa utan löv och ger begränsad grönska. Vattenmiljön utgör en tydlig del av platsens karaktär, med kajer och bryggor som är anpassade för båtliv. Området är relativt öppet och har god överblickbarhet, men domineras visuellt av parkeringsytor och hårdgjorda ytor.

Trygghet

Den öppna strukturen och goda siktlinjerna bidrar till överblickbarhet, vilket är positivt för tryggheten. Närheten till musik- och kulturskolan, skola och bostäder innebär viss rörelse i området, vilket kan ge social kontroll. Samtidigt kan stora parkeringsytor upplevas som otrygga vid låg aktivitet, särskilt kvällstid. Även belysningen på parkeringen är undermålig, vilket är om den förbättras en viktig faktor för trygghet under mörka timmar. Kajområden med vatten kräver särskild hänsyn till säkerhet, exempelvis genom räcken och livräddningsutrustning.

Gestaltning

Gestaltningen präglas av en funktionell stadsmiljö med inslag av vattenkontakt. Byggnaderna inom och i anslutning till planområdet har varierande höjd och färgsättning, vilket ger viss visuell dynamik. Trädplanteringar bidrar till struktur, men den hårdgjorda karaktären dominerar. Kajområdet har en enkel och robust utformning med betong och asfalt som material, vilket förstärker det funktionella uttrycket. Det finns begränsad variation i möblering och material, vilket ger ett relativt enkelt och praktiskt helhetsintryck.

Andra förutsättningar

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 mars 2024 antagit *Miljöstrategi 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Delmålen beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Biologisk mångfald frodas	Ingen	Det bedöms inte bli någon skillnad mot dagens förutsättningar.
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Bevara och främja ett artrikt jordbrukslandskap	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Ingen	Det bedöms inte bli någon skillnad mot dagens förutsättningar.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploatering är samlad kring befintlig infrastruktur och bebyggelse.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Ingen	Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Positiv	Planen medför minskad risk för förorenat dagvatten genom att delar av planområdet kommer saneras.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Ingen	Området försörjs med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet	Ingen	Marken närmast strandlinjen är hårdgjord och exploaterad vilket inte är värdefull miljö för växt- och djurliv. Allmänhetens tillgänglighet tryggas genom detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Ingen	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Den öppna dagvattenhanteringen renar vattnet lokalt och minskar risken för översvämningar.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Leka och lära	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Lätt att göra rätt	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Viss sanering kommer krävas inom planområdet.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Upphandling och inköp bidrar till hållbar utveckling	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Cirkulära flöden	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Ingen	Buller från järnväg kan uppstå inom planområdet, men bedöms inte påverka planerade användningar negativt.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar byggnation	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Positiv	Det finns goda förutsättningar att installera solceller på en ny byggnad.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till kollektivtrafiken gör det enkelt att ta sig till området utan bil vilket möjliggör en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns. Det ger möjlighet att göra hållbara resor.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Positiv	Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men då marken redan är hårdgjord blir skillnaden marginell ur ett skyfallsperspektiv. Den nya detaljplanen tar höjd för stigande vatten
Klimatsmart i alla led	Naturlig klimatreglering	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

KONSEKVENSER

Konsekvenserna av planförslaget jämförs mot de planförutsättningar som gäller idag, detaljplanerna nr 345 och 500, nedan kallat nollalternativ.

Befintlig plan (nr 345) möjliggör för den östra byggrätten 2 000 m^2 bruttoarea i tre våningar exklusive byggrätt för parkeringshus. För den västra byggrätten tillåts 3 000 m^2 bruttoarea i två våningar.

Detta planförslag möjliggör för cirka 25 000 m^2 bruttoarea exklusive byggrätt för parkeringshus.

Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för kontor, centrum och parkering på privat mark. Gemensamhetsanläggningen Lasarettet GA:1 och Lasarettet GA:3 kommer behöva omprövas i samband med att fastighetsindelningen förändras. Även servitut och ledningsrätter kommer behövs omprövas. Fastighetsregleringar kommer behöva genomföras för att föra över mark till allmän plats.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Lasarettet 6 m.fl., inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	**Kommentarer**
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Ja	Planområdet ingår inte i, men angränsar till riksintresset. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom indrag och höjdsättning.
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Ja	Planområdet angränsar till Älvsborgsbanan, som är en sekundär led för farligt gods. Ett riskavstånd från järnvägen beaktas i planen. Planområdet angränsar till sjöfartsleden i Trollhätte kanal.
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Föreslagna höjder i planförslaget följer riksintressets höjdangivelser.
Geografiska best.(4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Ja	Renare dagvatten till Vassbotten då marken delvis kommer saneras i samband med exploatering.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Delvis högre bebyggelse föreslås men differentieras med hänsyn till intilliggande bebyggelse.
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Ja	Hänsyn tas till kulturmiljön genom siktstråk mellan stationshuset, som ingår i riksintresset, och Trons kapell, som utgör en kulturhistoriskt viktig miljö.
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur	**Nej**	
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Ja	Strandskydd återinträder genom planförslaget på allmän plats men planläggs med fortsatt upphävande på kvartersmarken.
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Ja	Alléer finns inom planområdet och kommer påverkas av föreslagen exploatering. En allé i bangårdsbacken skyddas helt genom planförslaget. En annan delvis. En tredje försvinner. Det är lämpligt att planlägga nya alléer längs nya gc-vägar.
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord.

Recipient	Ja	Vassbotten är recipient, bedöms påverkas positivt av planförslaget.
Grundvatten	Ja	Stabilitetsåtgärder i form av lättfyllnad kommer krävas ner till ett djup som är nere i grundvattnet.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Ja	Buller från järnväg. Eftersom planen inte tillåter bostadsändamål anses buller från järnväg inte utgöra ett problem. Det är fördelaktigt att den centralt belägna marken i anslutning till järnvägen tas i anspråk för arbetsplatser.
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Ja	Markmiljöundersökning visar att det finns föroreningar i marken, vilka kommer behöva åtgärdas i samband med exploatering. Alla markarbeten i planområdet är anmälningspliktiga till kommunens miljönämnd.
Strålning, vibrationer, ljus	Ja	Vibrationer från järnväg kan uppstå. Vibrationer i byggnader minskar genom att grundläggning ska ske med pålning.
Radon	Nej	Planområdet ligger inom normalriskområde
Säkerhet		
Trafik	Nej	Utfarten mot allmän gata är styrd med trafikljus. Plankorsningen för gående över järnvägen kommer förses med bommar genom Trafikverkets projekt Vänersborg C.
Brand	Ja	För att säkerställa skydd mot eventuella olyckor på järnväg regleras byggrätter med skyddsbestämmelser.
Explosion	Ja	För att säkerställa skydd mot eventuella olyckor på järnväg regleras byggrätter med skyddsbestämmelser.
Översvämning eller erosion	Ja	För att säkerställa skydd mot översvämning regleras byggrätter med bestämmelse om att byggnader ska klara översvämmande vatten upp till + 47,6 och framfartsväg regleras med markhöjd om + 47,4. Det föreligger inte någon erosionsproblematik.
Ras och skred	Ja	Släntstabiliteten är otillräcklig redan med nuvarande förhållanden. Geoteknisk utredning visar att ett markområde mot kajen behöver åtgärdas. Planbestämmelser kopplade till startbesked ingår i detaljplanen.
Farligt gods	Ja	Älvsborgsbanan är en sekundär led för farligt gods. Planbestämmelser för att säkerställa utrymning och ventilation bort från riskkällan ingår i detaljplanen.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	Delmålet ”Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet” berörs. Marken närmast strandlinjen är hårdgjord och exploaterad vilket inte är värdefull miljö för växt- och djurliv. Allmänhetens tillgänglighet tryggas genom detaljplanen.
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Enligt ÖP 2017 utredningsområde för buller och säkerhetsavstånd för järnväg, tätortsutveckling samt utveckling av stationssamhälle och skyddsvärd bebyggelsemiljö.
Mellankommunala intressen	Nej	

Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planområdet angränsar till skola, musikskola och badhus, vilket är viktiga målpunkter för barn och unga. Planområdets läge mellan resecentrum och Vänerparken ger att det är många barn som rör sig genom området. Tydliga trafiklösningar med hög säkerhet utgör en viktig aspekt. En separerad gång- och cykelväg finns idag på en rättighet. Planförslaget innehåller gång- och cykelväg som allmän plats.

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

Kommunens ställningstagande kommer redovisas här efter att planen och behovsbedömningen samrådts med Länsstyrelsen, vilket sker under samrådstiden. Stycket kommer kompletteras till granskningshandlingen. Den initiala bedömningen är att ett genomförande av detaljplan för Lasarettet 6 och 7, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 MB. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § bedöms därför inte behöva göras.

Detaljplanen syftar till delvis ändrad användning och att öka byggrätter inom planområdet. Användningen Marinservice tas bort och byggrätten närmast vattnet föreslås användningarna kontor och centrum och utökas både vad gäller ytanspråk och tillåten höjd. Byggrätt närmast järnvägen ändras till att endast tillåta parkering och för byggrätten mot Vänerparken föreslås användningarna kontor och centrum med utökning i höjd. Rättigheter för allmänhetens möjlighet att ta sig genom området påverkas av den utökade byggrätten närmast vattnet och behöver flyttas. Planen föreslår att det också ändras till allmän plats för gång- och cykelväg.

Gällande riksintresset för kommunikationer, järnväg, har samverkan om utformningen skett med Trafikverket och projektet för ombyggnad av järnvägsanläggningen för att de båda områdena ska samspela med varandra. Riksintresset påverkas därför inte negativt.

Hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövården genom att det känsliga siktstråket mellan Trons Kapell och järnvägsstationen säkerställs i planförslaget. Riksintresset bedöms därför inte påverkas negativt.

Riksintresset för försvaret kommer inte påverkas då byggnader inte föreslås högre än de för riksintresset gällande planeringshöjder (45 meter inom tätort).

Strandskyddet föreslås återinträda på allmän plats men fortsatt vara upphävt på kvartersmarken. Förändringen innebär att strandskyddat område utökas och påverkas därför positivt.

Övriga riksintressen påverkas inte och planförslaget följer kommunens översiktsplan.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken där det genom planläggningen återinträder. För den allmänna platsen föreslås strandskyddet inte att upphävas vilket gör att strandskyddet ökar med 1 935 kvadratmeter inom planområdet jämfört med dagens förhållanden. I planförslaget stärks allmänhetens tillgänglighet närmast vattnet genom markreservat för gång- och cykeltrafik.

Ett upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms inte ha en negativ inverkan på strandskyddets syften och sammantaget bedöms intresset av att utveckla området enligt planförslaget väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet är redan idag bebyggt och asfalterat till största delen. Detaljplanen innebär inte att mer yta får hårdgöras än vad som är möjligt med nollalternativet. Genom att lämpligen komplettera med fördröjningsmagasin under parkeringsplatser genom kassetter kommer förutsättningarna att förbättras både vad gäller rening och fördröjning. Vid kraftigt regn, skyfall, kommer vattnet som inte ryms i dagvattensystemen följa framför allt hårdgjorda ytor mot Vassbotten.

Nollalternativet saknar reglering av dagvatten. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende dagvattenhantering och dess rening.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Vatten

Med föreslagna rening- och fördröjningsanläggningar anses planområdet med fördel kunna exploateras. Med föreslagna reningsåtgärder förväntas både halter och mängder förorenande ämnen för den framtida situationen jämfört med den befintliga markanvändningen och nollalternativet minska. Genom att tidigt planera för god rening och fördröjning kan området minska befintlig belastning för recipienten med avseende på föroreningsmängder och föroreningshalter.

Buller

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanen innehåller inte några bullerkänsliga användningar. Det har därför inte gjorts någon bullerberäkning. Inomhusvärden ska alltid klaras, vilket följs upp i bygglovskedet.

Föroreningar

Planförslaget tar hänsyn till föroreningar genom en planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän föroreningar avhjälpts.

Nollalternativet saknar reglering av föroreningar. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende föroreningsrisken.

Översvämning

Kommunen anser det skäligt att byggnaderna ska tåla om Vänern stiger till nivån + 47,6 och att det ska gå att ta sig fram till dem. För detta finns följande bestämmelser på plankartan:

- För byggrätterna anges att byggnad och anläggning ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,6 (RH 2000) inte skadar byggnaden och anläggningen. Det innebär att byggnaders golv behöver anläggas ovan denna nivå. Byggnaderna kan anläggs med garage i bottenplan som delvis är under översvämningsnivån men det krävs då att det byggs tåligt (inte tar skada om det översvämmas) eller vattentätt.
- För ett stråk från infartsvägen söder om Trons kapell och genom planområdet anges att markens höjd över nollplanet ska vara 47,4 meter. Räddningstjänst klarar köra i ett vattendjup på 0,2 meter varför markens nivå för framfartsväg anges till denna nivå.

Nollalternativet saknar reglering av höjder för färdigt golv och framfartsväg. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende översvämningsrisken.

Olyckor

Planförslaget tar hänsyn till de riskavstånd och åtgärder som utredningen påtalar med avseende på närheten till farligt gods-led. Planförslaget ger därmed inga negativa konsekvenser avseende olycksrisken.

Skred

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara otillfredsställande. Genom planförslaget skapas bättre förutsättningar att höja stabiliteten eftersom kompensationsfyllning behöver göras inför startbesked oberoende av vilken åtgärd som söks lov för. För tilltänkt byggnation finns planbestämmelser som reglerar val av grundläggning. Planförslaget ger bättre förutsättningar med avseende på skred än nuvarande detaljplan.

I samband med detaljprojekteringen erfordras kompletterande undersökningar och utredningar för att mer detaljerat kunna bestämma utbredningen och mängden lättklinker i området, både med avseende på släntstabilitet och grundläggning.

Nollalternativet saknar reglering av skredsäkrande åtgärder. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget en positiv konsekvens avseende skredrisk.

Ras

Det förekommer inga bergspartier i området och risk för bergras eller blocknedfall föreligger inte.

Sociala konsekvenser

Barn

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

Den aktuella platsen används idag bland annat som parkeringsyta för besökare till musik- och kulturskola samt badhus, vilket är verksamheter som i stor utsträckning nyttjas av barn och unga. Om parkeringsytan tas i anspråk för byggnation av kontorsplatser kan tillgängligheten till dessa verksamheter påverkas. Minskad parkeringskapacitet kan försvåra för vårdnadshavare att lämna och hämta barn, särskilt för familjer som är beroende av biltransport. Detta kan i sin tur påverka barns möjlighet att delta i fritidsaktiviteter. Ökad trafik i området till följd av fler arbetsplatser kan också medföra en ökad risk för konflikter mellan biltrafik och oskyddade trafikanter, vilket är en trafiksäkerhetsfråga för barn. Samtidigt kan en ökad aktivitet i området bidra till viss social kontroll, vilket kan upplevas som positivt för tryggheten. För att minska negativa konsekvenser bör detaljutformningen beakta lösningar för tillgänglig parkering, säkra gång- och cykelstråk samt tydliga trafiklösningar, vilket görs i framtida projektering.

Jämfört med nollalternativet ger planförslaget neutrala konsekvenser eftersom nollalternativet ger motsvarande påverkan enligt resonemanget ovan.

Jämlikhet

Ökad tillgång till arbetsplatser kan bidra till fler arbetstillfällen och möjliggöra arbete nära bostaden, vilket kan minska behovet av pendling. Detta kan vara särskilt betydelsefullt för grupper med begränsad rörlighet eller resurser. Jämfört med nollalternativet ger planförslaget inte någon negativ konsekvens.

Tillgänglighet

Detaljplanen innehåller allmän plats i form av gång- och cykelväg och de ingående kvartersanvändningarna behöver vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns även för byggnaderna vilket ingår i projekterings- och bygglovsprocesserna.

Här följer en kort sammanfattning av föreskrifterna och de allmänna råden som kan tillämpas inom detaljplanen för att få en tillgänglig stad för alla.

- Platser och områden utformas så att de blir användbara för alla. När nivåskillnader inte kan undvikas bör de minimeras och utjämnas med ramp och trappa. Sammanhängande stråk bör utformas med lättbegripliga och tydliga gångzoner och möbleringszoner.
- Gångytor ska vara jämna, fasta och halkfria. Personer med rullstol ska kunna förflytta sig utan hjälp. En gångyta bör därför vara så horisontell som möjligt.
- Platser med passage mellan olika typer av gångytor och platser som till exempel övergångsställen, ställen där gata ska korsas, handikapparkeringsplatser och platser för på- och avstigning ska utformas, placeras och markeras för att inte hindra framkomligheten. Nivåskillnader ska utjämnas med ramp.

- Trappor ska kompletteras med ramp eller en alternativ väg. Trappor och ramper ska förses med ledstänger.
- Viktiga målpunkter, gångytor, trappor och ramper ska vara lätta att upptäcka och ska därför förses med konstrastmarkering.
- Sittplatser ska finnas i anslutning till gångytor och vid viktiga målpunkter.

Marken inom planområdet är relativt brant i östra delen där Bangårdsbacken ansluter till Edsvägen. I området närmare vattnet där byggrätterna föreslås är marken flack. Det kommer att uppstå nivåskillnader till exempel där marken behöver höjas upp för att skapa tillgängliga stråk som används för att nå byggrätterna vid högt vatten i Vänern. Gång- och cykelstråket som ansluter till passagen över järnvägen kommer behöva korsa den upphöjda marken. Här måste projekteras för ramper som tar upp höjdskillnaden. Platser för parkering för handikappfordon projekteras i nära anslutning till nya byggnaders entréer, kravet är att de ska finnas inom 25 meter. Belysning kommer att förbättras, främst i Bangårdsbacken i samband med att området byggs ut.

Exakt utförande av tillgängligheten får studeras närmare i den kommande projekteringen.

Riksintresse

Av den beskrivning som framgår ovan har planförslaget anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts och strandskyddets syften med avseende på allmänhetens tillgänglighet och djur-, och växtlivet har tillmötesgåtts. Kommunen bedömer att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget.

Kulturmiljövård

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården, Stadskärnan i Vänersborg. Konsekvenserna på riksintresset bedöms bli små då hänsyn tas till den känsliga siktlinjen mellan järnvägsstationen och Trons kapell genom att tillåta lägre bebyggelse i det området. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Friluftsliv

Planförslaget innebär att byggrätt dedikerad för marina tas bort. Detta är i linje med Vänersborgs kommuns vision om att etablera en ny marina vid Norra Sanden. Här pågår parallellt ett planarbete för att bland annat möjliggöra detta. Detaljplanen för Norra Sanden avses skickas ut för granskning under början av 2026. Genom att dessa planförslag handläggs parallellt bedöms planförslaget inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Yrkesfiske

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

Trafikkommunikation

Planförslaget beaktar Trafikverkets planer på ombyggnation av järnvägsområdet och reglerar byggnadernas friskluftsintag och entréer. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressen för sjöfart eller järnvägstrafik.

Totalförsvar

Byggnaderna inom planområdet förslås lägre än 45 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Trafik

Motortrafik

Planområdet är beläget direkt intill Vänersborgs järnvägsstation, vilket bedöms medföra att en stor andel av resorna kommer ske med tåg. Trots detta innebär den föreslagna ökningen av BTA jämfört med nollalternativet ett ökat fordonsflöde till och från området. Den exakta omfattningen är svår att kvantifiera, men tillfartsvägen är redan idag periodvis hårt belastad, särskilt i samband med fritidsaktiviteter för barn och unga. Planförslaget medger kontorsverksamhet som huvudsakligen genererar dagtrafik och därmed i begränsad utsträckning sammanfaller tidsmässigt med fritidsrelaterade toppar. Sammantaget bedöms trafikmängden på tillfartsvägen och i korsningen vid Edsvägen öka på dygnsbasis, men förskjutas delvis till timmar som idag är lågintensiva.

Jämfört med nollalternativet kommer planförslaget ge en svag negativ konsekvens avseende trafiksituationen.

Gång- och cykeltrafik

Det kommunala gång- och cykelvägnätet byggs ut inom planområdet vilket skapar ett mer finmaskigt och trafiksäkert nät för oskyddade trafikanter. Befintligt gång- och cykelstråk som löper genom planområdet till- och ifrån resecentrum och som idag är planlagt som kvartersmark med markreservat föreslås ersättas med allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap i ändrat läge. Dessutom föreslås en gång- och cykelväg som löper från Edsvägen via Bangårdsbacken genom planområdet och med anslutning till gångpassagen över järnvägen.

Jämfört med nollalternativet kommer planförslaget ge en svag positiv konsekvens avseende tillgängligheten för fotgängare och cyklister.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Freddie Carlson
Planhandläggare