Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2022.9

SAMRÅDSREDOGÖRELSE
Detaljplan för Esslingetorp 9:2 m.fl, Vänersborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 19 december 2025 till och med den 26 januari 2026. Myndigheter och nämnder som har önskat förlängd svarstid har fått det.

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

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande (daterat 2026-01-30) kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:

Länsstyrelsen, daterat 2026-01-30 2
Försvarsmakten, daterat 2026-01-08 5
Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-14 5
Trafikverket, daterat 2026-01-28 7
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-01-15 8
Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2026-01-23 9
Skanova, daterat 2025-12-19 9
Vattenfall Eldistribution, daterat 2026-01-20 9
Västra Götalandsregionen, daterat 2026-01-19 10
Kommunstyrelsen, daterat 2026-01-28 10
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2026-03-04 11

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

Länsstyrelsen, daterat 2026-01-30

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen skapar förutsättningar för att samhällsviktig verksamhet kan bevaras och utvecklas. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat riskerna vid ett skyfall samt översvämning från Frändeforsån samt olycksrisker på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för människors hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik, miljökvalitetsnormer för vatten samt strandskydd. Länsstyrelsen lämnar råd kopplat till trafik samt vattenverksamhet.

Geoteknik
Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-14, i sin helhet.

Kommunen har på plankartan reglerat maximal ytlast genom planbestämmelserna b2, b3 och b4. När det gäller hantering av maximalt tillåtna laster hänvisar Länsstyrelsen till vad som anges på Boverkets hemsida vad som är möjligt och lämpligt att reglera med planbestämmelser. Där anges att det är svårt att entydigt svara på om det finns lagstöd för att reglera maximal markbelastning genom en planbestämmelse. Det kan dock konstateras att det inte är helt oproblematiskt, vilket gör att det många gånger kan vara olämpligt.

För att en bestämmelse ska få praktisk verkan krävs att det som regleras tas om hand i någon efterkommande prövning som till exempel bygglov. Det kan även vara svårt att följa upp bestämmelsen vid bygglovsprövning. Bestämmelser som inte tillämpas i någon efterkommande prövning riskerar att inte genomföras. Bygglovsbefriade åtgärder behöver inte följa några planbestämmelser. Det innebär att potentiell belastning från lovbefriade åtgärder måste beaktas vid utformning av planen. Plan- och bygglagen innehåller inte några möjligheter att införa lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder på grund av instabila markförhållanden. Länsstyrelsen ställer sig frågande till hur exempelvis tillfälliga laster och bygglovsbefriade åtgärder säkerställs och följs upp på de ytor som reglerats med maximal ytlast.

Om restriktioner krävs för att begränsa laster inom planområdet bör det hanteras genom exempelvis bestämmelser om byggrätten, utförande och placering av byggnader, höjdsättning av markytan och utpekande av områden som inte tillåts bebyggas.

Strandskydd
Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen säkerställer allmän plats NATUR inom del av planområdet. Länsstyrelsen saknar dock en tydlig redovisning av strandskyddet och behovet av upphävande.

Kommunen behöver i planbeskrivningen beskriva gällande detaljplan som föregår en ny detaljplan för att kunna redovisa strandskyddets förutsättningar. I detta fall behöver det även beskrivas att ny mark läggs till som idag är strandskyddat i södra delen.

I planbeskrivningen framgår att det för området finns en gällande stadsplan från 1973. Det innebär att strandskyddet inträder med 100 meter i detta fall, eftersom strandskyddet aldrig prövats på grund av att stadsplanen trädde i kraft innan strandskyddet började gälla i juli 1975. I planbeskrivningen (s. 13 och 25) anger kommunen att strandskyddet **åter**inträder, vilket endast kan ske om strandskyddet redan upphävts. På sidan 27 under avsnittet Strandskydd skriver kommunen att strandskyddet är upphävt. Inför granskning behöver

kommunen se över planbeskrivningen så att det enhetligt framgår att strandskyddet **in**träder med 100 meter i detta fall och inte har prövats tidigare med anledning av den nya strandskyddslagstiftningen.

Området ner mot Frändeforsån påverkas av de geotekniska förhållandena och har enligt naturvärdesinventeringen höga naturvärden. Det allmänna intresset att bevara strandskyddet längst med Frändeforsån anser länsstyrelsen väger mycket tungt. Länsstyrelsen efterfrågar en tydligare redovisning av varför en så pass bred bård (korsmark) krävs för att uppföra ett stängsel för att kunna genomföra planen. Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför staketet inte kan säkerställas på kvartersmarken utanför korsmarken. Länsstyrelsen anser att allmän platsmark för NATUR är lämpligare markanvändning för att säkerställa de funktioner som området har mot Frändeforsån och värna om de naturvärden som är kopplade till dem.

Planbeskrivningen behöver beskriva de befintliga förhållandena kopplat till strandskyddet. Kommunen anger angeläget allmänt intresse som skäl för upphävande, vilket innebär att kommunen behöver ta fram en lokaliseringsutredning. Länsstyrelsen ser en möjlighet genom utvidgning av pågående verksamhet (18 e § punkt 4) för den södra delen. I beskrivningen behöver det framgå varför denna plats inom strandskyddat område är den enda möjliga. För den del i norr bör skälet att marken redan ianspråktaget (18 e § punkt 1) vara möjligt. Kommunen behöver inför granskning se över skälen för upphävande av strandskyddet och motivera de särskilda skälen som väljs.

Länsstyrelsen anser dock att strandskyddet inom den nuvarande bård av korsmark längs Frändeforsån inte behöver upphävas för att planen ska kunna genomföras. Antingen behöver kommunen överväga att säkerställa stängslet inom den nuvarande kvartersmark som redovisas och där skäl för upphävande finns eller pröva stängslet genom dispensprövning i särskild ordning. Länsstyrelsen anser att framtida område för staket och behovet av skötsel av staketet (exempelvis röjning) ska planeras för att placeras så långt från Frändeforsån som möjligt, så den ekologiska kantzonen lämnas så orörd som möjligt.

MKN vatten
I planbeskrivningen förs ett resonemang kring varför dagvatten kan omhändertas inom detaljplan och att ingen risk föreligger för äventyrande av miljökvalitetsnormerna. Frändeforsån har dock flera parametrar som i dagsläget klassas som otillfredsställande såsom näringsämnen och vattendragets närområde. Byggnation planeras i direkt anslutning till vattenområdet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen på ett tydligare sätt behöver motivera varför detaljplanen inte påverkar möjligheten att nå miljökvalitetsnormerna för Frändeforsån. I resonemanget ska hänsyn tas till aktuell status i vattenförekomsten samt den framtida planerade markanvändningen. Kommunen behöver också redovisa förslag på hur dagvatten inom detaljplanen ska tas om hand, exempelvis tekniska lösningar som kan användas för att säkerställa fördröjning och rening i tillräcklig utsträckning. Kommunen hänvisar till en dagvattenpolicy i planbeskrivningen vilken kan nyttjas för att redovisa de åtgärder som planeras.

Råd enligt PBL och MB
Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande, daterat 2026-01- 28. Trafikverket anser att rörelser till och från området bör beaktas i kommande planarbete eftersom en del av planens syfte är att trygga åtkomsten för allmänheten att ta sig till Frändeforsån. Det är viktigt att en trafiksäker lösning för alla trafikanter säkerställs.

Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat riskerna med farligt gods.
Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat riskerna vid ett skyfall samt översvämning från Frändeforsån på ett godtagbart sätt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning
Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens natur- och vattenavdelning.

Åtgärder som till exempel grävning eller utfyllnad inom ett vattenområde är vattenverksamhet och är som utgångspunkt alltid tillstånds- eller anmälningspliktig. Det finns undantag från tillstånd- och anmälningsplikt finns.

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda behöver hanteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planbeskrivningen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar

Angående hantering av SGI's synpunkter, se svar på deras yttrande.

Enligt 10 kap. 2a § PBL är det endast komplementbyggnader/tillbyggnader av en- eller tvåbostadshus som får vara planstridiga. För övrig bebyggelse ska de lovbefriade åtgärderna följa planen.

Eftersom det är de geotekniska förutsättningarna som styr utveckling inom planområdet anser kommunen det som mest lämpligt att det är just belastningsrestriktioner som styr. Att utforma detaljplanen utifrån höjder, exploateringsgrad och placering riskerar underminera den geotekniska frågan genom att "säkerställa" byggrätter som kanske inte är lämpliga. Prickmark/korsmark har använts där riskerna är som störst. Genom att reglera med belastningsrestriktioner ges en flexibel detaljplan där byggherren kan välja olika metoder för grundläggning, schaktning och utförande för att möjliggöra sin byggnation. Dessa planbestämmelser har tagits fram i samråd

med våra bygglovshandläggare/inspektörer och är ett sätt vi hanterat geotekniska risker i tidigare detaljplaner (1487K-493, delvis 1487K-534 samt 1487K-571). När det regleras som en planbestämmelse behöver frågan prövas redan i bygglovsprövningen och där har handläggarna rätt att begära in underlag för att pröva frågan och har så gjort tidigare. Vid en vanlig reglering av byggrätt fångas geotekniken upp först inför startbesked – vilket i detta fall anses vara för sent.

Strandskyddskapitlen skrivs om avseende att strandskyddet inträder genom ny planläggning. Planförslaget har reviderats avseende bården närmast Frändeforsån. Verksamheten har utrett och behöver fem meter från nuvarande fasad. Området öster om denna planläggs som allmän plats, natur. Strandskyddet bedöms behöva upphävas inom kvartersmarken. Den ekologiska kantzonen hamnar inom den allmänna platsen.

MKN Vatten. Planförslaget har omarbetats sedan samrådet, främst vad avser bevarandet av den naturliga vegetationszonen närmast ån. Planbeskrivningen har reviderats avseende detta och motiveringar stärkts till varför olika kvalitetsfaktorer inte riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Kommunens dagvattenpolicy har arbetats in som en central del i att reglera miljökvalitetsnormerna och dagvatten.

Råd enligt PBL och MB. Idag är antalet persontransporter cirka två per vardag och en godstransport per vecka. Vid E45 finns det en obevakad gångpassage som möjliggör för fotgängare att ta sig ned mot planområdet. Utifrån trafikmängden längs lokalgatan till planområdet bedöms fotgängare kunna samsas med biltrafiken.

Synpunkter enligt annan lagstiftning. Planbeskrivningen kompletteras med information om åtgärder som kan kräva prövning enligt annan lagstiftning. Det har hittills under planprocessen inte uppdagats att någon åtgärd eller anläggning behövs som innebär markavvattning.

Försvarsmakten, daterat 2026-01-08

Försvarsmakten hanterade inte remissen eftersom planförslaget inte avsåg höga objekt.

Kommentar:

Noteras.

Statens geotekniska institut, daterat 2026-01-14

Statens geotekniska institut har följande synpunkter.

Geoteknisk utredning
I beräkningssektion D har beräkning av de korta glidytorna närmast ån utförts utan last, medan de långa glidytorna utförts med 20-50 kPa utbredd last. I plankartan har lastrestriktionen 20 kPa införts. För oss är det otydligt varför beräkningarna närmast ån utförts utan last. SGI anser att beräkningarna bör justeras så att de utförs för de förhållanden som planen medger.

Känslighetsanalysen visar att ett förhöjt portryck resulterar i en säkerhetsfaktor som är lägre än erforderlig säkerhetsfaktor. SGI anser att kommunen bör komplettera utredningen med en analys av vad resultatet har för påverkan på planens genomförbarhet.

I den geotekniska utredningen görs bedömningen att det inte finns risk för bakåtgripande skred eftersom de beräknade säkerhetsfaktorerna uppnår kraven för tillfredsställande stabilitet. SGI delar uppfattningen, men anser att kommunen bör komplettera den geotekniska utredningen så att den även omfattar en bedömning om det finns slänter utanför planområdet med låg stabilitet som vid händelse av ett initialskred kan påverka planområdet. Kompletteringen bör också omfatta en bedömning av stabiliteten för slänten i planområdets södra hörn då vi i topografiskt underlag ser att topografin ser annorlunda ut jämfört med beräknade sektioner.

Slutligen vill SGI lyfta fram att utredningen sammantaget är väl genomförd.

Planbeskrivning och plankarta
För SGI är det otydligt om lastrestriktionerna för sektion D motsvarar beräkningsresultatet, se kommentar ovan.

I den geotekniska utredningen [3] har erosionsskador noterats vid det befintliga reningsverkets sydöstra hörn och bedöms bero på takavvattningen. Konsulten har gjort bedömningen att erosionsskadorna behöver åtgärdas så att inte stabiliteten försämras. Vi kan inte se att åtgärden införts som planbestämmelse i plankartan. SGI anser därför att kommunen bör justera planen/plankartan.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har utvecklats sedan samrådet utifrån ovan redovisade synpunkter, se Geotekniskt PM (rev. 2026-03-13). Sammanfattningsvis påvisar utredningen att de nya geometrierna söder och norr om detaljplaneområdet generellt är mer gynnsamma eller likvärdiga släntgeometrin i beräknade sektioner. Det bedöms därför under nuvarande förhållanden inte finnas risk för bakåtgripande skred utanför detaljplanen som skulle kunna påverka planområdet. Detsamma gäller slänten i planområdets södra hörn.

Känslighetsanalysen visar att en kraftig portrycksökning i lerans underkant endast har mycket begränsad påverkan på släntstabiliteten. Den lokala glidytan vid ån får i kombinerad analys en säkerhetsfaktor precis under gränsen för tillfredsställande stabilitet vid nyexploatering. Eftersom den antagna portrycksökningen på 20 kPa är betydligt högre än förväntade portrycksvariationer påverkas inte bedömningen att släntstabiliteten är tillfredsställande i samtliga beräkningssektioner under nuvarande förhållanden.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån uppdaterat PM.

Kommunen bedömer att erosionsskadorna inte går att hantera genom lagliga planbestämmelser. Verksamhetsutövaren avser åtgärda skadorna innan detaljplanen antas.

Trafikverket, daterat 2026-01-28

Trafikanalys
Enligt planbeskrivningen bedömer Kommunen att ” Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet.” Det framgår ej av planförslaget vilken verksamhet som bedrivs och är tänkt att utvecklas inom planområdet. Trafikverket anser att kommunen bör komplettera med information kring vilken verksamhet som bedrivs idag och är tänkt att utvecklas, samt om planförslaget medföra ökade antal fordonsrörelser till och från planområdet. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras.

Oskyddade Trafikanter
Vid exploateringar utmed prioriterade vägnätet kan exploatören behöva bidra till åtgärder så att tillgängligheten inte försämras. Rörelser till och från området bör beaktas i kommande planarbete. Detta då en del av planens syfte är att trygga åtkomsten för allmänheten att ta sig till Frändeforsån. Det är Kommunens ansvar att tillse en trafiksäkerlösning för alla trafikanter.

Farligt gods
Trafikverket noterar att kommunen låtit upprätta en riskutredning tillhörande detaljplanen. Trafikverkets specialist har dock inte inom ramen för svarstiden haft möjlighet att ta del av den. Trafikverket vill framhålla att väg E45 är transportled för farligt gods. Det är kommunens ansvar att beakta risker med farligt gods i kommande planarbete enligt Länsstyrelses rekommendationer.

Geoteknik
Den tillkommande kommunala exploateringen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka statlig infrastruktur negativt.

Dagvattenhantering
Dagvatten/Avloppsvatten ska hanteras inom detaljplanen och får inte belasta den statliga infrastrukturen.

FÖP
I kommunens planbeskrivning går att läsa att ”*I anslutning till planområdet finns i FÖP:en ett vägreservat för en omdragning av E45, mellan befintlig E45 och Frändeforsån. Det finns idag ingen av Trafikverket beslutad eller närmare utredd vägdragning, men med hänsyn till befintliga verksamheter kan en ny förbifart endast förläggas mellan dessa. Tillkommande byggrätt inom planområdet förläggs med fördel på ett sätt som inte ytterligare försämrar möjligheterna för en omdragning*.”
Trafikverket noterar kommunens bedömning att byggrätten inte försämrar för det kommunala vägreservatet i FÖP:en.

Kommentar

Som framgår av planbeskrivningen är det inte lämpligt att beskriva pågående verksamhet och framtida utveckling. Det framgår även att bedömningen görs att antalet transportrörelser förblir oförändrade. Idag är antalet persontransporter cirka två per vardag och en godstransport per vecka. Vid E45 finns det en obevakad gångpassage som möjliggör för fotgängare att ta sig ned

mot planområdet. Utifrån trafikmängden längs lokalgatan till planområdet bedöms fotgängare kunna samsas med biltrafiken. Planbeskrivningen uppdateras om detta.

Frågor om farligt gods, geoteknik och dagvattenhantering hanteras inom detaljplanen och bedöms inte påverka statlig infrastruktur.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2026-01-15

Kommunala lantmäterimyndigheten anser att:

Grundkarta
Det finns en gemensamhetsanläggning som är en punkt och linje i registerkartan. Sådan redovisning saknas i teckenförklaringen. I grundkartan redovisas en ledningsrätt som en linje men i teckenförklaringen är det en yta. Information i teckenförklaring som inte finns i grundkartan bör rensas bort, exempelvis yta för gemensamhetsanläggning och gatunamn. Planområdet angränsar mot kvartersmark i annan plan. Gränspunkters lägesnoggrannhet behöver kontrolleras.

Användningsgräns mot Frändeforsån
I användningsgräns mellan E och W ska ny fastighetsgräns bildas. Strandlinjens läge kan vara osäkert och nya gränsmarkeringar kan hamna i vattnet. Det är även många brytpunkter på linjen som innebär att det måste skapas många nya gränsmarkeringar. Det vore fördelaktigt att ni gör användningsgränsen rakare med mindre brytpunkter och att ni säkerställer strandlinjens läge genom inmätning. Gör även en kontroll av brytpunkter på övriga användningsgränser där ny fastighetsgräns ska bildas. Onödigt med många gränspunkter på en kort sträcka.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas
I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”*

Allmän kvartersmark i planen
Det förefaller som att användningen E-Teknisk anläggning kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark.

Redovisning av planekonomi
Att genomföra planen innebär kostnader för lantmäteriförrättning. Redovisning av det saknas i planbeskrivningen.

Kommentar

För kvartersmarken skapas en ny användningsgräns och tillika fastighetsgräns mot Frändeforsån. Närmast ån regleras marken som allmän platsmark som kommer ingå i samma fastighet som ån.

Texten om planförslagets påverkan på befintlig stadsplan läggs till i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen uppdateras med information om kvartersmark för annat än enskilt ändamål och konsekvenser kopplat till det.

Genomförandekapitlet kompletteras med information om kostnader för förrättning.

Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2026-01-23

Räddningstjänsten Fyrbodal har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för Esslingetorp 9:2 med flera och har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

Skanova, daterat 2025-12-19

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna att bibehålla ledningarna i sitt nuvarande läge. Om en flytt blir aktuell vid byggnation ska ledningshavaren kontaktas i god tid.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2026-01-20

Vattenfall Eldistribution AB har elnätsanläggningar inom planområdet och dess direkta närhet bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, 11 kV markkabel, röd streckad linje samt transformatorstation markerad med stjärna i kartan nedan. Elnätsanläggningarnas läge i kartan är ungefärliga och kan behöva mätas in.

Vattenfall Eldistribution önskar ett E-område för transformatorstation inom ny detaljplan, storlek 10x10 meter.

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (11 kV) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser.

Inom kvartersmark skall u-området vara prickmark. Inom detta område får byggnad inte uppföras eller markanläggning t ex träd och buskar planteras. Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

I övrigt framgår Vattenfalls allmänna riktlinjer om byggnation invid deras anläggningar.

Kommentar

E-området för transformatorstation har utökats till ett område om 7x9 meter, vilket ger utrymme för en ny station jämte den befintliga.

Den ledning som går tvärs över planområdet i öst-västlig riktning avses flyttas och bekostas av exploatören. En förfrågan har ställts till Vattenfall under februari månad. Ledningen planläggs därför inte med prickmark och u-område. Inför antagandet av detaljplanen behöver offerten vara godkänd.

Ledningen som löper längs fastighetsgräns i väster planläggs som u-område.

Västra Götalandsregionen, daterat 2026-01-19

Ingen sedan tidigare känd fornlämning påverkas av detaljplanen. Området är dock stort och bör därför genomgå granskning av antikvarisk handläggare vid Länsstyrelsen Västra Götaland. Lödöse museum påminner om att det endast är Länsstyrelsen som får yttra sig gällande besked angående potentiell påverkan av fornlämningar och att samtliga frågor gällande hantering av fornlämningar hänvisas till dem.

Kommentar

Länsstyrelsen yttrade sig inte avseende detta.

Kommunstyrelsen, daterat 2026-01-28

Detaljplanen möjliggör en viktig utbyggnation av befintlig kommunal verksamhet på platsen. Planarbetet har utgått från platsens naturliga förutsättningar med fokus på markstabilitet och hydrologi.

Översiktsplanen reviderades nyligen då Fördjupad översiktsplan för Brålanda antogs 2024. I planbeskrivningen hänvisas till viktiga ställningstaganden i översiktsplanen. Kommunstyrelsen vill framhålla två synpunkter när det gäller anpassning till översiktsplanen.

Dels kan det finnas anledning att se över kvartersmarkens och byggrättens utsträckning i plankartan i förhållande till det reservat för framtida trafikled som ligger i översiktsplanen. Det finns viss överlappning, vilket bör undvikas. Om möjligt skulle även en bredare zon med prickmark kunna läggas in i planen för att ge lite extra marginal mot en eventuell framtida väg.

Dels skulle det vara mycket värdefullt om allmänhetens tillgång till vattnet inte begränsas mer än nödvändigt. Naturområdet i norra delen av planen kan fylla en sådan funktion, men

det skulle också vara av stort värde att kunna ta sig på kommunal mark till Frändeforsån söder om anläggningen för att till exempel kunna lägga i en kanot. Med hänvisning till utvecklingsprincip 5 ”Underlätta kontakt med vatten” i Översiktsplan 2017 skulle det även skapa ett värde att tillgängliggöra strandkanten öster om anläggningen för allmänheten. Detta behöver förstås vägas mot säkerhetskrav och andra tekniska krav som verksamheten behöver uppfylla.

Kommentar

Byggrättens avgränsning har anpassats till vägreservatet. Jämfört med samrådshandlingen ersätts allmän plats med sammanlagt 9,0 meter prickmark inom kvartersmark. Vid samrådet uppgick naturmark och prickmark tillsammans till 6,0 meter. I den del där byggrätten överlappar justeras byggrätten till prickmark.

Planförslaget har, efter genomfört samråd, reviderats. Inför granskning har kvartersmarkens utbredning justerats genom att den förts något längre upp på land, varvid en remsa naturmark har tillförts närmast ån. Denna naturremsa ersätter den tidigare föreslagna remsan längs fastighetsgränsen i väster. Söder om kvartersmarken avsätts en större yta allmän plats som även möjliggör iläggning av kanot.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2026-03-04

Av naturvärdesinventeringen framgår det att det finns fem stycken friska skogsalmar inom naturvärdesbiotop 2. Dessa ska i möjligaste mån bevaras eftersom denna art är akut hotad (CR) enligt IUCNs kriterier i rödlistan. Om almarna planeras att tas bort bör det därmed motiveras varför alternativa lösningar saknas.

En rapport från en miljöteknisk undersökning är bifogad planhandlingarna. Vid framtagande av en detaljplan bör det undersökas om marken är lämplig för ändamålet. Nämnden bedömer att man vid undersökningen bör ta hänsyn till eventuella föroreningskällor även utanför planområdet samt den historik som finns för området. Utanför aktuellt planområde finns bland annat avloppsreningsverk och bensinstation. Potentiella föroreningar från dessa branscher är bland annat PFAS, aromater, alifater och BTEX. PFAS och BTEX har inte ingått i den undersökning som utförts. Grundvatten har inte undersökts. Nämnden bedömer att en kompletterande undersökning bör utföras för att ge ett mer tillförlitligt svar på om marken är lämplig för ändamålet.

Den befintliga verksamheten i planen kan ge eventuellt ge upphov till luktolägenheter men detta bedöms inte vara en planfråga utan hanteras inom ramen för verksamhetens miljötillstånd och tillsyn. Därför kommenteras inte detta vidare inom detaljplaneskedet.

Kommentar

Inför granskningen har planförslaget reviderats så att naturvärdesbiotop 2 inte behöver tas i anspråk av verksamheten. Skogsalmarna planläggs nu som allmän plats, natur.

Den genomförda miljötekniska markundersökningen visar inga indikationer på markförorening. Samtliga analyserade föroreningar ligger med god marginal under referensvärden. Platsens historik har beaktats genom provtagning av

aromater, alifater och bensenrelaterade föroreningar kopplade till drivmedelsstationerna i väster. Det finns inte heller några indikationer på förhöjd förekomst av PFAS jämfört med andra områden. Bedömningen är att marken är lämplig för föreslagen markanvändning. Verksamheten på platsen regleras genom miljötillstånd och övriga tillämpliga föreskrifter, inklusive krav på provtagning i den löpande driften. Däremot är det lämpligt att miljökontroll genomförs i samband med byggnation, och vid eventuell upptäckt av förorening ska tillsynsmyndigheten kontaktas omgående. Planbeskrivningen kompletteras med detta.

Ställningstaganden

- Detaljplanen revideras avseende markanvändning närmast Frändeforsån. Det läggs in en remsa allmän plats, natur, mellan kvartersmarken och vattenområdet. Detta är positivt för såväl naturvärdena på platsen som för strandskyddets syften.
- Naturmarken väster om anläggningen har tagits bort till förmån för stråket längs ån. Prickmarken har utökats till nio meter för att bättre överensstämma med vägreservat för framtida E45.
- Inför granskningen har planförslaget reviderats så att naturvärdesbiotop 2 inte behöver tas i anspråk av verksamheten. Skogsalmarna planläggs nu som allmän plats, natur.
- Avsnittet om miljökvalitetsnormer har omarbetats.
- Avsnittet om geoteknik har omarbetats utefter kompletterande geoteknisk utredning.
- Området för transformatorstation (E1) har utökats och u-område lags till för en av ledningarna. Offert har begärts för flytt av en annan ledning.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare