Vänersborgs kommun

Diarienummer
PLAN.2020.2

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med utökat förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 20 november 2023 – 15 januari 2024

Granskning med utökat förfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 19 juni – 1 september 2025.

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

Samråd om betydande miljöpåverkan

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

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:

Länsstyrelsen, daterat 2025-08-28 2
Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-06-30 4
Statens geotekniska institut, daterat 2025-07-02 4
Trafikverket, daterat 2025-06-26 5
Försvarsmakten, daterat 2025-06-25 5
Polisen, daterat 2025-06-23 5
Trollhättan Energi Stadsnät, daterat 2025-06-19 5
Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-02 5
Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-09-02 5
Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-15 5
Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-09-18 5
Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-10-02 7
Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2025-08-21 7
Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-09-02 7
Vänersborgs gymnastikförening, daterat 2025-08-21 7

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

Länsstyrelsen, daterat 2025-08-28

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen:

- Länsstyrelsen befarar inte att:
- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot är det inte uteslutet att:

- Bebyggelsen blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser inte att kommunen visat att det saknas behov av avhjälpandeåtgärder för förorenad mark eller att det saknas behov av planbestämmelser som ställer krav på avhjälpandeåtgärder i ett senare skede.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på en heterogen föroreningsbild. Markföroreningar har påträffats i samtliga de tre delområden som undersökts. Halterna överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för KM och för vissa parametrar även MKM (uppgifterna i planbeskrivningen och den miljötekniska markundersökningens sammanfattning är felaktiga i detta fall: där anges att samtliga parametrar understiger MKM).

Markföroreningar över MKM förekommer även i de översta jordlagren. I undersökningen uppmanas kommunen att säkerställa att ferrokalk inte förekommer i den direkta markytan i området för sportcentrum och gymnasieskolan. Detaljplanen omfattar gymnasieskola, idrottsanläggningar och parkmark, dvs. användningsändamål där barn och vuxna kan komma i kontakt med de övre jordlagren.

Kommunen behöver säkerställa att marken är lämplig för de aktuella användningsändamål (Skola, Idrott och lek samt Park/Natur). Som ett led i det behöver kommunen göra en riskbedömning för att utreda vilka åtgärder som krävs för att den planerade markanvändningen ska kunna medges. Om åtgärderna behövs för att den planerade markanvändningen ska kunna medges så ska dessa säkerställas med en planbestämmelse, alternativt ska åtgärderna vidtas innan planen fastställs. Alla steg i processen ska stämmas av med tillsynsmyndigheten (Miljökontoret i Vänersborg).

Länsstyrelsens utgångspunkt är att åtminstone de områden som används för Skola samt Idrott och lek behöver uppfylla kraven för KM. Inför markarbeten i förorenad mark ska en anmälan enligt §28 FMH göras till tillsynsmyndigheten.

Kommentar

Inför antagandet har en riskbedömning angående ferrokalk och de övriga föroreningarna utförts. I jorden förekommer det förhöjda halter av PAH och metaller. Halterna överstiger riktvärden för KM och i enskilda fall MKM. Det är främst metallerna som överstiger värdena. De föroreningar som överstiger värdena för MKM är enskilda prover för kobolt och krom på Torpagärdet och Oden 1. Dock har det inte påvisats några halter av krom 6+ över KM. Det visas en låg urlakning, vilket indikerar på att det är partikelbundet.

I grundvattenanalyserna visar att metallföroreningarna till stor del är partikelbundet. Det gäller för de prover som har högre halter i en uppsluten analys och inte i den filtrerade analysen. Därmed är metallföroreningarna inte lösa i vatten. Det begränsar generellt spridningen med grundvattnet. Källa till föroreningen inom samtliga fastigheter kan variera, men troligt beror föroreningarna på inkomna fyllnadsmassor. Ferrokalk har använts främst på Frigg 1 och Oden 1 som utfyllnad. Det är troligen orsaken till de förhöjda kromhalterna. Sammantaget bedöms att spridningen från samtliga fastigheter som låga utifrån de uppmätta halterna i grundvattnet och de utförda laktesterna.

Övergripande är att inga petroleumkolväten har uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns. PAH och enskilda metaller har ställvis uppmätts över MRR liksom enskilda parametrar över KM/MKM. Utifrån storstadsspecifika riktvärden för skola och grönytor sätts intag av jord och hudkontakt med jord till 365 dagar/år för barn och vuxna. För områden med hårdgjorda ytor, Vidar 2, är det 20 dagar/år för barn och vuxna. Exponeringsrisken är högre för områden med grönytor än områden med vägbanor eller byggnader som ska uppföras. Risken för exponeringen minskas också med djupet. Vid beräkning av platsspecifika riktvärden anses marken inom Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1 ha något skyddsvärde då dessa områden är utfyllda med fyllnadsmassor till ett djup på 1–1,5 meter. Vidar 2 är till stor del asfalterat. Inom Torpa 1:2 bedöms markmiljön vara mer skyddsvärd då det inte återfinns några fyllnadsmassor. I planbeskrivningen finns det tydligare beskrivning överföroreningsbilden för respektive fastighet.

Utifrån denna information har kommunen inför antagandet kompletterat plankartan med två planbestämmelser. Dessa planbestämmelser ska säkerställa korrekt masshantering samt att oacceptabla miljö- och hälsorisker i samband med exploatering/byggnation hanteras anständigt. Detta regleras via bestämmelserna [a_2] och [m_1]. Regleringen [m_1] innebär det *att sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek.* Bestämmelsen [a2] innebär att *startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivå som medger planerad markanvändning.*

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2025-06-30

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar följande.

Plankarta

Grundkartans linjer och beteckningar är för framträdande i plankartan.

I plankartan har grundkartans linjer och beteckningar mestadels svart färg. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart vilka beteckningar och gränser som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans linjer och förslagsvis ändras till grå.

Servitut redovisas ej

Servitut 1580K-10/1997.1 och 1580K-10/1997.1, belägna inom Vidar 1, redovisas inte i grundkartan. Servitut 1487K-2017/65.1, beläget inom Arenan 1, redovisas inte i grundkartan. Servitut behöver även finnas med i teckenförklaringen.

Bestämmelser på plankartan

På flera ställen redovisas egenskapsbestämmelserna i tät följd utan mellanrum. För att öka läsbarheten bör mellanrum finnas mellan bestämmelserna.

Förklaringen till bestämmelsen n1 verkar sakna ord ”Parkering ska placeras”.

Ett område saknar bestämmelser då hänvisningspil saknas.

Beskrivning

Planförslagets påverkan på fastighetsindelningen

På sida 60 där påverkan på fastighetsindelningen för Vidar 1 beskrivs saknas gul markering av område med PARK.

Rättigheter

Oden 1

Sedan 2025-06-10 finns ytterligare ett avtalsservitut som belastar Oden 1, D-2025-00203381:1.

Vidar 1

Sedan 2024-07-17 finns ytterligare ett avtalsservitut som belastar Vidar 1, D-2024-00230348:1.

På sida 67 skrivs felaktigt att servitut 1580K-10/1997.2 ligger på Oden 1 och Vidar 1. Servitutet belastar endast Vidar 1.

Kommentar

Planhandlingarna revideras utifrån Ert yttrande.

Statens geotekniska institut, daterat 2025-07-02

Inga invändningar mot planförslaget.

Trafikverket, daterat 2025-06-26

Inget att erinra.

Försvarsmakten, daterat 2025-06-25

Detaljplaneförslaget innebär inte höga objekt utifrån riksintresseområden påverkansområde för väderradar och stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Försvarsmakten har därför valt att inte handlat denna remiss vidare.

Polisen, daterat 2025-06-23

Inget att erinra så länge förändringarna inte påverkar tryggheten, trafikflödet och trafiksäkerheten negativt.

> Kommentar
>
> De aspekter som Ni nämner har utretts under detaljplanearbetet och genomförandet av den önskade åtgärden ska förbättra möjligheterna att skapa ett tryggt samhälle.

Trollhättan Energi Stadsnät, daterat 2025-06-19

Inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2025-09-02

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare synpunkter som framförts i samråd och fortsatt dialog mellan kommunen och Vattenfall Eldistribution har beaktas och har därmed inget mer att tillägga i ärendet.

Räddningstjänsten Fyrbodal, daterat 2025-09-02

Räddningstjänsten Fyrbodal har tagit del av handlingarna gällande granskning för detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet och har inget att erinra.

Kommunstyrelsen, daterat 2025-10-15

Kommunstyrelsen avstår yttrande i granskning av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2025-09-18

Natur

Granskningshandlingen har till stora delar anpassats efter tidigare yttranden över natur, vilket är positivt. Det bör dock göras vissa förtydliganden. I texten om invasiva arter kan det med fördel även hänvisas till Naturvårdsverkets och Havs- och vattenmyndighetens metodkatalog, vilken löpande uppdateras med ny kunskap. När det gäller belysning bör det förklaras kort varför det är viktigt att anpassa belysningen med avseende på djurlivet, för att på så sätt öka förståelsen för varför åtgärden bör genomföras. Det är positivt att ekosystemtjänster lyfts och att det visas på förutsättningar att stärka dessa.

Gällande träd anges i planbestämmelser att det krävs marklov för att fälla träd samt att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelserna gäller dock enbart inom två mindre parkytor. Det är positivt om det går att ha motsvarande

bestämmelser i övriga parkytor, åtminstone för trädrader och vuxna träd. Planbeskrivningen anger att parkytor ska utvecklas på olika sätt, vilket bland att kan gynna biologisk mångfald och grön infrastruktur. Men hur säkerställs att detta sker? Om förslagen för parkytorna inte genomförs finns risk att grönstrukturen försämras eftersom gröna ytor tas i anspråk för besöksanläggningar, vilket smalnar av stråken. Om då träden också riskerar att tas ned så kan det leda till ytterligare en negativ förändring istället för den positiva som ser att vara intentionen med det som föreslås i planbeskrivningen.

Förorenade områden

Vid den översiktliga miljötekniska markundersökningen har det noterats att ferrokalk har använts för utfyllnad inom delar av Frigg 1 och Oden 1. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avser därför att fatta beslut om markrestriktioner för dessa fastigheter. Det innebär bland annat att avhjälpandeåtgärder inte får ske inom fastigheterna utan att först inkomma med en anmälan om detta till nämnden. Övriga gräv- och markarbeten som inte är avhjälpandeåtgärder, men som ända kan innebära risk för spridning eller exponering av föroreningar, får inte ske inom fastigheterna utan att först inkomma med en underrättelse till nämnden.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information angående anpassad belysning för djurlivet samt hänvisning till metodkatalogerna för hanteringen av de invasiva arterna.

Angående träden och planbestämmelser anses de berörda träden vara bevarandevärda. Dels för att de står på rad, dels att de är äldre. De flesta träden inom planområdet är nyligen planterade och anses inte ha det värdet att de ska beröras av planbestämmelser. Till detaljplanen finns ett Utvecklingsprogram som berättar hur parkområdena/de gröna områdena ska utvecklas inom planområdet. Det är det dokumentet som kommer ligga till grund när planområdet vidareutvecklas. Sedan kan det uppstå skillnader, men oftast beror det på den tiden som åtgärden görs, arbetsmetoder utvecklas med tiden och förändras.

Inför antagandet har en riskbedömning utförts angående ferrokalken. Planhandlingarna uppdateras utifrån de slutsatser som framkommer av utredningen. På plankartan finns det två planbestämmelser som reglerar saneringen inför exploatering; [m_1] och [a_2]. Planbestämmelsen [m_1] innebär att sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek. Den andra regleringen, [a_2], innebär att startbesked inte fås ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpts till nivån som medger planerad markanvändning.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2025-10-02

Under samrådet lyfte förvaltningen framför allt behovet av ytterligare byggrätter. Denna fråga har stämts av med de verksamheter som är verksamma inom sportcentrum, och det har bekräftats att det aktuella planförslaget tillgodoser deras behov.

Efter samrådet har förvaltningen fortsatt arbetet med mindre justeringar och anpassningar i planförslaget med fokus på vissa specifika frågor, bland annat trafikflöden, i syfte att möjliggöra en så ändamålsenlig och effektiv användning av området som möjligt.

Gatuenheten har även tagit fram kostnadsberäkningar för utbyggnad av den allmänna platsen i enlighet med gestaltningsprogrammet. Om planen vinner laga kraft, behöver investeringsmedel avsättas för att kunna genomföra planen med utbyggnad av den allmänna platsen. Fullt utbyggt enligt gestaltningsprogrammet är kostnaden estimerat till ca 375 000 000 kr. I dagsläget, kan utbygganden inte ske inom gatuenhetens investeringsbudget utan en utökad budget behövs för att klara av utbyggnaden av den allmänna ytan inom planområdet. Gatuenhetens årliga driftbudget måste också utökas med ca 1 276 000 kr.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2025-08-21

Kultur- och fritidsnämnden avstår att yttra sig på planförslaget ”detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet” under granskningsperioden. Kultur- och fritidsnämnden har yttrat sig under samrådet med förslag till förändringar och har inga ytterligare synpunkter att lämna under granskningen.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2025-09-02

Barn- och utbildningsnämnden står fast vid tidigare yttrande som bland annat betonar vikten av att ytor skapas för spontanidrott, till exempel i form av multiarenor som kan nyttjas av både skolor och allmänhet, och att insatser genomförs för ökad trafiksäkerhet, trygghet och trivsel i området. Nämnden ser att det svar som givits på tidigare yttrande är positivt och nämnden ställer sig fortsatt positiv till detaljplanen för sportcentrum och Torpagärdet.

Vänersborgs gymnastikförening, daterat 2025-08-21

Vänersborgs gymnastikförening vill under granskningsskedet återigen trycka på vikten av ökad byggrätt för Gymmixhallen. Vad vi kan utläsa av planförslaget finns sådan möjlighet vilket vi ser som mycket positivt. I övrigt hänvisar vi till vårt yttrande som skickades in under samrådet.

Ställningstaganden

- Planbeskrivningen kompletterar avsnittet om *Rättigheter* och *Planförslagets påverkan på fastighetsindelningen* utifrån kommunala lantmäterimyndighetens yttrande.
- Plankartan kompletteras utifrån kommunala lantmäterimyndighetens yttrande.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelser som reglerar hanteringen av föroreningarna i samband med exploatering.
- Planbeskrivningen kompletteras med utvecklande information rörande föroreningar på utvalda fastigheter inom planområdet, se *Risk för föroreningar*.
- Avsnittet *Invasiva arter* kompletteras utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.
- Planbeskrivningen kompletterades med information om anpassad belysning för djurlivet utifrån miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Den fortsatta planprocessen

Miljö- och byggnadsförvaltningen överlämnar detaljplaneförslaget till byggnadsnämnden/kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Planarkitekt
2026-02-16