



# Detaljplan för del av **Kvarteret Jullen**, Vänersborgs kommun



## **ANTAGANDEHANDLING**

---

### **PLANBESKRIVNING**

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 3 mars 2020 BN § 32

Upprättad: december 2021

Reviderad: augusti och december 2024

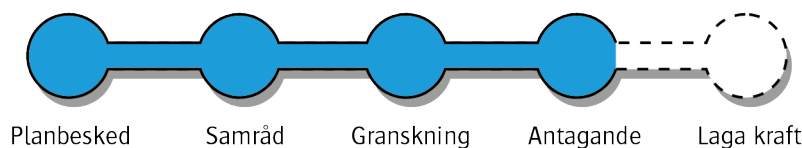
## Information

**Samrådet innehöll ett förslag med bostäder längs Gamla Hamnkanalen. Till granskningen ändrades huvudfokus från bostäder till att möjliggöra tillräckliga ytor för parkering åt befintlig handel i området. Planen kompletteras även med yta för en transformatorstation. Det i samrådet föreslagna bostadsändamålet i söder och parken mot Gamla Hamnkanalen har inte påverkats.**

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.

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.



# Innehållsförteckning

<b>SYFTE MED DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
SYFTE .....	4
<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
SAMMANFATTNING.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID .....	6
ALLMÄN PLATS.....	6
KVARTERSMARK .....	7
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	11
<b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>	<b>11</b>
REGIONALA .....	11
KOMMUNALA .....	12
UTREDNINGAR .....	13
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>14</b>
KOMMUNALA .....	14
REGIONALA .....	18
RIKSINTRESSEN.....	18
MILJÖKVALITETSNORMER .....	19
MILJÖ .....	20
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	24
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	26
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	28
KULTURMILJÖ .....	28
TEKNIK .....	30
SERVICE .....	30
TRAFIK.....	30
FYSISK MILJÖ.....	31
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	31
ANDRA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	33
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>34</b>
MOTIV TILL REGLERING .....	34
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>37</b>
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV .....	37
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	38
TEKNISKA FRÅGOR.....	39
EKONOMISKA FRÅGOR .....	40
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	41
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	41
UPPLYSNINGAR .....	41
<b>KONSEKVENSER .....</b>	<b>42</b>
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	42
MILJÖ .....	42
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	46
RIKSINTRESSE.....	46

## SYFTE MED DETALJPLANEN

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en levande stadsdel med handel, en aktiv parkyta samt en mindre del som kompletterar bostäder och centrum i söder. För att klara elförsörjningen ska även utrymme för en transformatorstation ingå. Området längs Gamla Hamnkanalen med gångstråk och en dubbelsidig allé utgör ett värdefullt inslag i staden. Vattenkontakten är en viktig faktor för Vänersborgs identitet och ska utvecklas till glädje för medborgarna i kommunen. Detaljplanen ska ansluta till den pågående detaljplanen för Hamngatan där det ingår en gång- och cykelbro över Gamla Hamnkanalen. Själva bron ligger i detaljplanen för Hamngatan.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Sammanfattning

Planförslaget innebär att befintlig handel inom kvarteret Jullen får bättre förutsättningar att ta emot kunder genom att parkeringsmöjligheterna utökas, att bostadshuset i kvarteret Galeasen i söder får bättre möjligheter till attraktiv anslutning till den allmänna platsen samt att området förses med en plats för en transformatorstation för att förbättra elförsörjningen på Sanden öster om Vassbottenleden. Planförslaget ger endast byggrätt för transformatorstation och kundvagnsgarage. I övrigt ska inga nya byggnader uppföras. Parkmark längs med Gamla Hamnkanalen utökas jämfört med dagens förhållande. Parkmarken inrymmer det område som utgör skyddszon för den dubbelsidiga allén samt anslutning för gång- och cykelväg från Brogatan till den nya gång- och cykelbron över Gamla Hamnkanalen. Gång- och cykelvägen utgör en viktig länk för möjligheten att koppla samman Vänersborgs västra delar med centrum.

Det förslag med bostäder som genomgick samråd är i dagsläget inte aktuellt då fastighetsägaren istället avser att skapa bättre förutsättningar för befintlig handel genom ökade ytor för markparkering. I samrådsförslaget fanns även en gång- och cykelbro över Gamla Hamnkanalen. Denna finns numera i detaljplanen för Hamngatan.

De delar av planområdet som ingår i antagandet visas på nedanstående illustrationsbild.



*Illustration över en möjlig bebyggelsestruktur enligt planförslaget.*

## Ärendelinformation.

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2024:24. 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.

Planområdet ligger på Sanden, mellan Gamla hamnkanalen och Vassbottenleden, knappt 100 meter från Vänersborgs centrum. Området ingår i det område som i planprogrammet utpekats som första etappen i omvandlingen av södra Sanden. Planområdet är cirka 9 100 kvadratmeter stort.





*Detaljplanens läge sett från norr.*

## 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

Allmän plats i en detaljplan innebär att området är till för ett gemensamt behov. En allmän plats får bara tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet.

Genom den nya detaljplanen kommer parken att utökas längs Gamla Hamnkanalen vilket innebär att även skyddsavståndet för den dubbelsidiga allén ingår i den allmänna platsen. Inom parken är det ett naturligt lågstråk där regnvatten samlas och vid skyfall rinner det ovan gräsytan till Gamla Hamnkanalen. Inom användningen park i en detaljplan får kommunen anlägga till exempel gång- och cykelvägar och lekplats utan att de behöver vara exakt utplacerade redan i detaljplanen.

För att tydliggöra behovet av gång- och cykelvägarna finns de illustrerade i plankartan. Längs kanalen går en befintlig grusad gång- och cykelväg där man upplever närheten till vattnet. Kommunen har för avsikt att anlägga en mindre bro över Gamla Hamnkanalen i Sundsgatans förlängning för att knyta ihop Sanden med centrala staden. På lite längre sikt ska även en gång- och cykelbro anläggas över Trafikkanalen på Sandens västra sida för att skapa en genare led mellan stadens västra delar och centrum. Detta innebär att det behöver skapas ett stråk mellan de två planerade broarna över södra Sanden för att optimera nyttan. Upp mot Dalbobron finns också en befintlig gång- och cykelväg som delvis ingår i planområdet.

Om det blir aktuellt att anlägga en lekplats inom parken ska aktuell yta uppfylla nivån för känslig markanvändning vilket innebär att marken kan behöva saneras.

Planförslaget innebär ingen förändring av markförhållandena i höjdded vilket innebär att området fortsatt kommer vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Inom denna detaljplan finns följande bestämmelser för allmän plats.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd/Syfte
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Genomgående stråk för gång- och cykeltrafik
PARK	Park	Närrekreation, skydd för allé, dagvattenhantering samt gång- och cykelstråk. Parkytan i norr syftar till gatuplantering.

### Huvudmannaskap

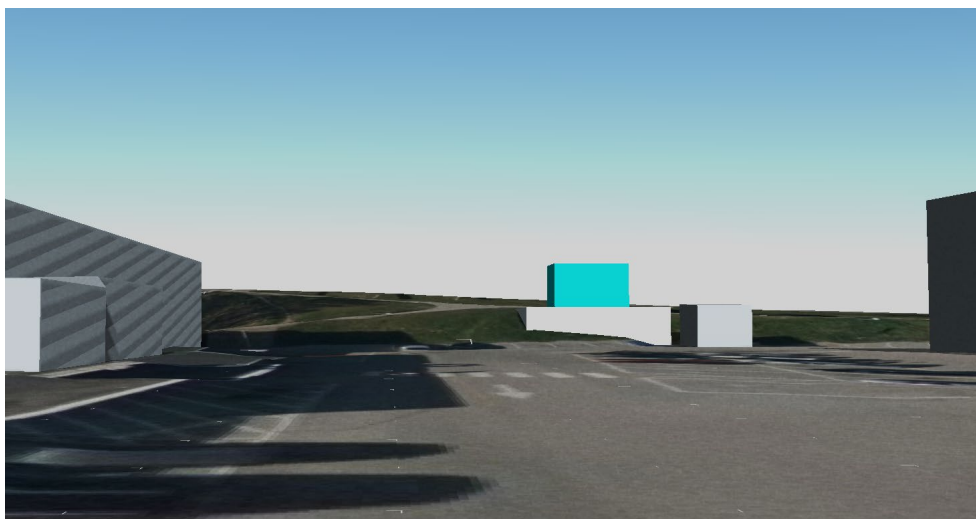
Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen är ansvarig för allmän plats i detaljplanen. I detaljplaner där kommunen är huvudman ska den allmänna platsen också ägas av kommunen.

### Kvartersmark

Planförslaget innebär att markparkering i anslutning till befintliga butikslokaler kan utökas, att bostadshuset inom kvarteret Galeasen kan ha en tillgänglig entrésida mot parken samt att mark för en transformatorstation avsätts för att möjliggöra bättre förutsättningar för elförsörjningen i området.

### Transformatorstation

Transformatorstationen är känslig för översvämning och användningen kompletteras därför med en egenskapsbestämmelse om att transformatorstation inte får placeras på lägre höjd än + 47,81. Placeringen är vald för att störa både pågående verksamheter och det framtida scenariot med bostäder så lite som möjligt.



*Bilden visar en transformatorstation (blå kloss) stående på en sockel (vit kloss) i slänten mot Dalbobron sedd från Brogatan. Den grå klossen till höger är ett befintligt kundvagnsgarage.*

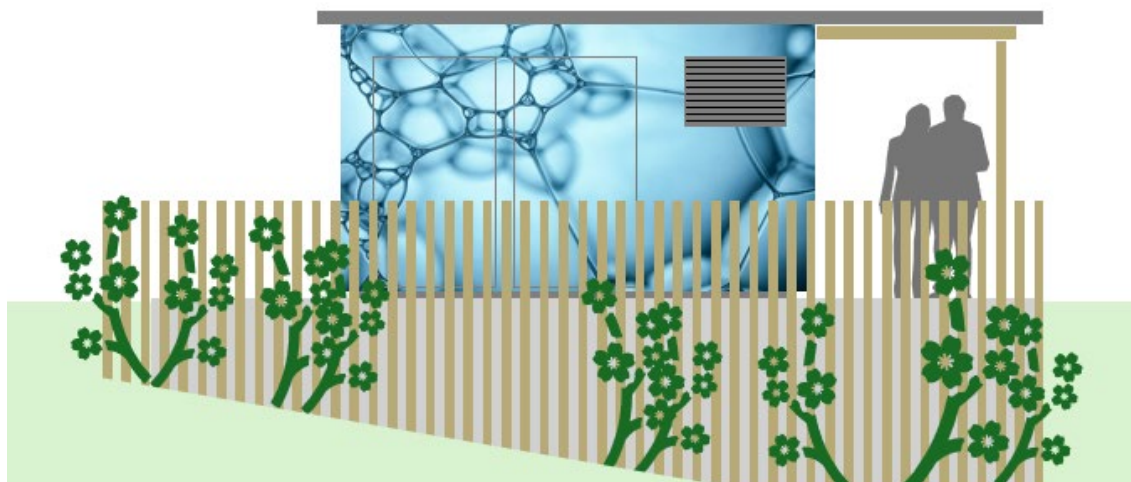
## Hänsynstagande till riksintresse för kulturmiljövård

Transformatorstationens placering kan påverka upplevelsen av infarten från Dalbobron till Vänersborgs innerstad med Residenset, Fisketorget och Hamngatans kulturhistoriskt mycket värdefulla bebyggelse. Residenset ingår i riksintressets huvudmotiv och vyn på staden härifrån ska inte påverkas negativt.

Det är därför mycket viktigt att transformatorstationen i detta exponerade läge håller en hög gestaltningskvalitet. Detta kan ske på olika sätt men ska innebära att byggnaden upplevs som ett positivt tillskott i sin miljö.

**Sockeln:** Placeringen i slänten invid GC-vägen kommer kräva en ganska hög sockel mot parkeringen. Det vanligaste är att detta utförs med L-stöd i betong som i sig inte utgör en särskilt intressant lösning och dessutom lätt kan bli föremål för klotter. För att undvika detta kan en möjlighet vara att "klä in" sockeln med stående träribbor. Det naturliga materialet låter volymen bättre smälta in i den omgivande slänten. Med fördel kan ribborna ge stöd för klättrväxter och samtidigt fungera som skyddsräcke eller pergola upptill (se skissen nedan).

**Transformatorstationen:** I vanliga fall är transformatorstationer konstruerade efter rent funktionella behov och möjligtvis "anpassade" till sin omgivning genom färgsättningen. I det här fallet gör placeringen det nödvändigt med en högre gestaltningsambition. Det finns flera möjligheter.



*Ett exempel är att klä in en standard-station med öppningsbara glasskivor med ett tryckt motiv på.*

Bilderna nedan visar ytterligare exempel på hur transformatorstationer har gestaltats med design och konst i andra kommuner.





*Exempel från Östersund och Kvänum*

Med hänsyn till läget invid gång- och cykelvägen kan det också vara en tanke värt om platsen kan ha ytterligare funktioner som exempelvis vara en väderskyddad sittplats för cyklister med lite information att läsa och utsikt över norra Sanden och Gamla hamnkanelen.

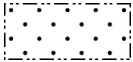
Inom planområdet ingår även centrumverksamhet tillsammans med bostadsändamål i söder för att passa ihop med användningen i detaljplanen för kvarteret Galeasen. I den här detaljplanen tillåts inte någon byggnad inom denna kvartersmark, den ska endast användas för framfart till och från entréer för att dessa ska vara tillgängliga och funktionella för de boende i huset.

Planen möjliggör att exploateringsområdet till största delen inte behöver säkras mot översvämning varför befintlig marknivå kvarstår. Detaljplanen tillåter inte någon bebyggelse som är känslig mot översvämning med undantag av transformatorstationen som placeras i slänten i norr för att bättre smälta in i omgivningen och klara översvämningarnivån.

Parkeringsplatsen behöver utformas med mycket grönska för att dagvatten ska kunna renas, fördröjas och infiltreras. Mot parkmarken finns utrymme på kvartersmarken att anlägga till exempel svackdiken för att samla upp och rena dagvatten från parkeringsytan.

Inom denna detaljplan finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd/syfte
B	Bostäder	Olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.  Inom denna kvartersmark får inga byggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att marken ska kunna regleras till bostadsfastigheten.

C	Centrum	<p>Användningen centrum ska tillämpas för områden 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.</p> <p>Inom denna kvartersmark får inga byggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att marken ska kunna regleras till bostadsfastigheten.</p>
E <sub>1</sub>	Transformatorstation	Användningen möjliggör att marken kan användas för en transformatorstation för att stärka upp elförsörjningen i området.
H	Detaljhandel	<p>Detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.</p> <p>Inom denna kvartersmark får endast parkering med kundvagnsgarage uppföras. Syftet med bestämmelsen är att kunna utöka en befintlig parkeringsplats.</p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad</p> 	Bestämmelsen syftar till att reglera så att parkeringsplatser inte placeras direkt intill parkmarken utan att det blir en mjukare övergång samt att det ska finnas utrymme att omhänderta dagvattnet från parkeringsytorna på den egna fastigheten. Där bestämmelsen sammanfaller med område för underjordiska ledningar syftar den till att förtydliga u-området. Inom användningen bostad och centrum syftar den till att utgöra en buffert mot parken och en obebyggd yta för entré till bostadshuset.
a <sub>1</sub>	Strandskyddet är upphävt.	Bestämmelsen gäller inom kvartersmarken. Transformatorstationen behöver säkras mot översvämning och därmed ligga i anslutning till högre mark, vilken är inom området där strandskyddet återinträder. För den övriga kvartersmarken handlar det om att den pågående verksamheten ska utökas vilket inte kan göras på annan plats.
b <sub>1</sub>	Marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att reglera att parkeringsplatsen får en mjukare övergång till parken samt att det ska finnas utrymme att omhänderta dagvattnet från parkeringsytorna på den egna fastigheten.
b <sub>2</sub>	Grundläggning ska ske med spetsburna pålar till fast botten	Pålning till fast botten minimerar belastningen på marken. Bestämmelsen baseras på de geotekniska förutsättningarna att stora sättningar uppstår om marken belastas.
e <sub>1</sub> 35m <sup>2</sup>	Största byggnadsarea är 35 m <sup>2</sup>	Bestämmelsen syftar till att ge tillräcklig byggrätt för kundvagnsgarage.

h <sub>1</sub> 52,0 m	Högsta nockhöjd är 52,0 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en transformatorstation ovan högsta beräknad översvämningsnivå.
h <sub>2</sub> 3,0 m	Högsta nockhöjd är 3,0 meter	Syftar till att inrymma kundvagnsgarage.
m <sub>1</sub>	Transformatorstation får inte placeras på lägre höjd än 47,81 över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en transformatorstation ovan högsta beräknad översvämningsnivå.
n <sub>1</sub>	Parkering	Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden och vegetation. I det här fallet är det för att möjliggöra parkering för kringliggande handelsverksamhet.
n <sub>2</sub>	Marken får inte användas för parkering.	Bestämmelsen syftar till att reglera så att parkeringsplatser inte placeras direkt intill parkmarken utan att det blir en mjukare övergång samt att det ska finnas utrymme att omhänderta dagvattnet från parkeringsytorna på den egna fastigheten.
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftar till att säkra ett utrymme på kvartersmark där allmänna ledningar kan ges rättigheter.
p <sub>1</sub>	Byggnadsverk ska placeras på sådant sätt att öppna luckor inte stör gång- och cykelvägen	Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering

## Befintliga förhållanden

Nivåskillnaderna inom planområdet är små och området är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten till området med tåg, buss, bil, cykel och för gående är mycket god.

Marken är plan med en marknivå på c:a +46 (RH 2000). I öster sluttar terrängen ned mot Gamla Hamnkanalen. Marken består till stor del av hårdgjorda ytor men med gräsyta med träd mot Gamla Hamnkanalen.

Intill planområdet finns idag ett flerbostadshus, en livsmedelsbutik, en djurtillbehörsbutik och en färghandel. Inom planområdet finns parkeringsytor samt gräsytor med en gång- och cykelväg omgärdad av en dubbelsidig allé.

## 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 18 december 2024.

## Detaljplan

För planområdet gäller stadsplaner nr 264 och nr 305 samt detaljplan nr 424.

Stadsplan nr 264 fick laga kraft 1975-07-21. Genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen i den berörda delen är Park eller plantering.

Stadsplan nr 305 fick laga kraft 1984-04-05. Genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen för det aktuella området är Restaurang.

Detaljplan nr 424 fick laga kraft 2002-06-07. Genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen för det aktuella området är Handel och Kontor.

## Planprogram

Program för detaljplaner för Sanden söder om Dalbobron godkänd av kommunfullmäktige 2017-09-20, § 121.

## Översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige 2017-12-13, § 197.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-15, § 4.

## Andra kommunala planeringsunderlag

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

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

Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-02 § 6.

Skyfallskartering, 2018

Översvämningssprogram – kartläggning av Vänersborgs kust mot Vänern, antagen av kommunfullmäktige 2014-04-23 § 42.

Bostadsförsörjningsplan för 2021–2025, beslutsdel antagen av kommunfullmäktige 2021-03-17 § 27.

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

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

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

Till granskningskedet har en ny undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Samråd hölls med länsstyrelsen under början av sommaren 2024. Ärendet bedömdes initialt till samrådet kunna innebära betydande miljöpåverkan, men har nu givits

ändrade förutsättningar. Kommunen och länsstyrelsen delar bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar uppstå på grund av planens genomförande och planen hantearas genom standardförfarande från och med granskningsskedet. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning togs fram till samrådet då detaljplanen bedömdes innebära betydande miljöpåverkan utifrån att det var många aspekter att ta hänsyn till i förhållande till att bostäder planerades (naturmiljö, översvämning och skyfall, grundvatten, markstabilitet, dagvatten, vatten och avlopp, förorenad mark, kulturmiljö – stadsbild och landskapsbild, farligt gods, buller och vibrationer).

Till granskningsskedet har planförslaget ändrats genom att bostäderna utgått och inga delar som är känsliga ingår i nuvarande detaljplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande utifrån nuvarande innehåll inte riskerar innebära någon betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivningen utgår.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Byggnadsnämnden beslutar att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar innebära någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Beslutet motiveras med att det här förslaget endast ger byggrätter för en transformatorstation och kundvagnsgarage och innebär inte något byggande i vatten. Till största delen är det den pågående markanvändningen som kommer kvarstå och utvidgas.

Förändringen mot samrådsförslaget innebär i princip att del av ytan för bostadsändamål ändras till handelsändamål för parkering samt att ett område för transformatorstation tillkommer. Att del av ytan planläggs för parkering hindrar inte en senare planläggning för bostäder eller annan verksamhet. Befintlig parkeringsyta är cirka 1 750 kvadratmeter och föreslås i detaljplanen ökas till cirka 2 950 kvadratmeter. Parkeringen utökas därmed med cirka 1 200 kvadratmeter vilket bedöms vara en lämplig markanvändning tills vidare.

Transformatorstationen är en översvämningskänslig anläggning men genom att den placeras över översvämningsnivån enligt planbestämmelser i plankartan är den trygg. Risken att ny bebyggelse inom planområdet påverkar riksintresset för kulturmiljön Vänersborgs stadskärna är minimal då det endast ingår låga byggrätter för en transformatorstation och ett kundvagnsgarage.

### Utredningar

Utredningarna togs fram med förutsättningen att området skulle bebyggas med bostäder. Då bostäder inte är aktuellt längre är endast vissa utredningar relevanta och då endast i vissa delar. Här redovisas de utredningar som har någon bärighet på denna detaljplan med i huvudsak parkering och parkmark.

### Naturinventering

Besiktning av träd, Broussard Arborist AB, 2020-08-24



## Geoteknisk utredning

Geoteknisk undersökning PM Geoteknik, Sweco Karlstad Geoteknik, reviderad 2022-10-11

Geoteknisk undersökning MUR Geoteknik, Sweco Karlstad Geoteknik, reviderad 2022-10-11

PM Geoteknik, komplettering av stabilitetsberäkning som svar på frågor från SGI i granskningsskedet, Sweco Karlstad Geoteknik, 2024-12-13

## Markmiljöutredning

Markteknisk undersökningsrapport, LA Geo Miljö AB, 2020-08-31

## Dagvattenutredning

Dagvattenutredning, Sweco Vänersborg Miljö och vatten, rev 2020-10-20

Hydrogeologiska förutsättningar, Sweco, reviderad 2020-10-16

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala

### Planbesked

Den 3 mars 2020 § 32 beslutade Byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked och att ge miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag på detaljplan för Julen 4, 5, 7 med flera.

### Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom utpekade område för utveckling av befintligt stationssamhälle (utvecklingsprincip 6).

I rekommendationerna för B1 anges att ny bostadsbebyggelse bör planeras genom förtätning i områden med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service.

För B1 anges även:

- Tätortsutveckling ska ske inom utpekade områden. Inom dessa bör fördjupade översiktsplaner upprättas, följt av detaljplanering.
- Ny bostadsbebyggelse bör i första hand planeras genom förtätning i eller i direkt anslutning till befintliga tätortsområden, med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service.
- Planeringen ska sträva efter att i varje stadsdel skapa bebyggelse med blandade funktioner, hustyper och upplåtelseformer. Planeringen ska sträva efter att länka samman stadsdelar och bostadsområden. Detta innebär i första hand att förbättra möjligheterna att gå och cykla mellan områden som är åtskilda av barriärer. Det kan också innebära att hitta bättre markanvändning för ytor som upplevs som outnyttjade och därigenom skapar barriärer.

Planområdet ligger även inom S1. För S1 anges:

- Ny bebyggelse ska tillåtas endast om dränering kan ordnas vid de dimensionerande vattennivåer som anges i kommunens Översvämningssprogram. Vänerkustområden med låga marknivåer indikeras schematiskt i ÖP-kartan.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner genom att förbättra möjligheterna att gå och cykla och bedöms vara lämpligt för kompletterande och ny bebyggelse enligt förslaget.

I Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön ingår planområdet i Delområde 1-Centrum, där rekommendationen är att stärka centrum som nod för handel och service. Planområdet pekas även ut som Utvecklingsområde södra Sanden där exploatering för blandad centrumbebyggelse kan utredas samt Utvecklingsområde för handel och service.

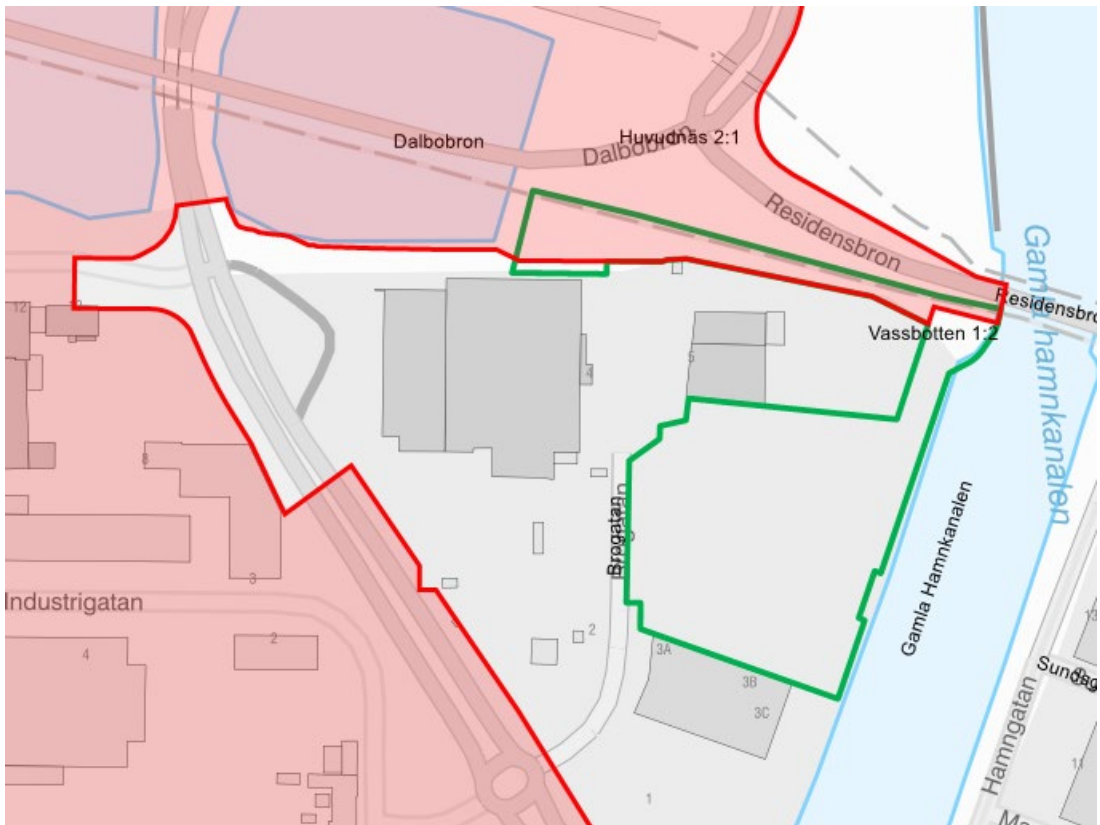
Planförslaget är i överensstämmande med Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön.

### Planprogram

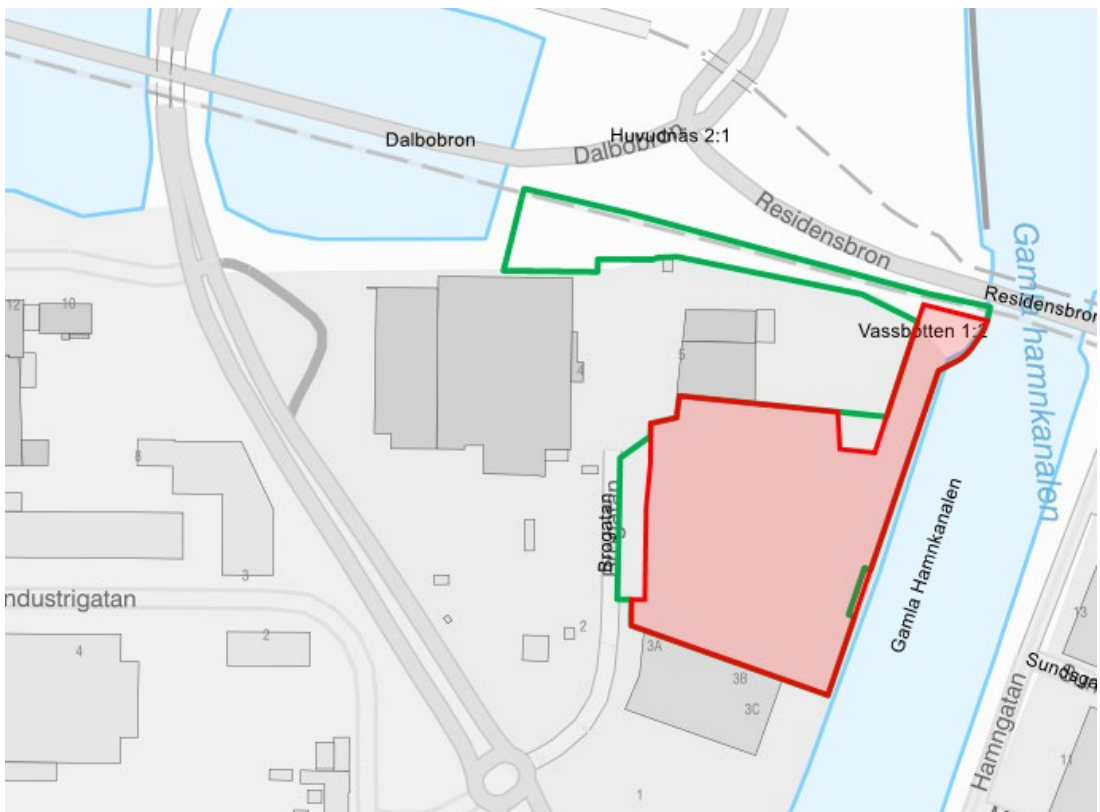
Programmets syfte är att stödja Vänersborgs stadskärna som kommunens kommersiella och kulturella centrum och att klargöra förutsättningarna för att kunna omvandla Sanden söder om Dalbobron från nuvarande industrikaraktär till en ny levande stadsdel med boende, handel, kontor, kultur, upplevelser och annan centrumverksamhet. Programmet visar lämplig etapputbyggnad/omvandling av området samt är underlag för nya detaljplaner och för utredningar om områdets framtid. Till programmet hör även ett kvalitetsprogram för området. Den aktuella detaljplanen utgör en del av området som utpekats som första etappen i programmet.

### Detaljplan

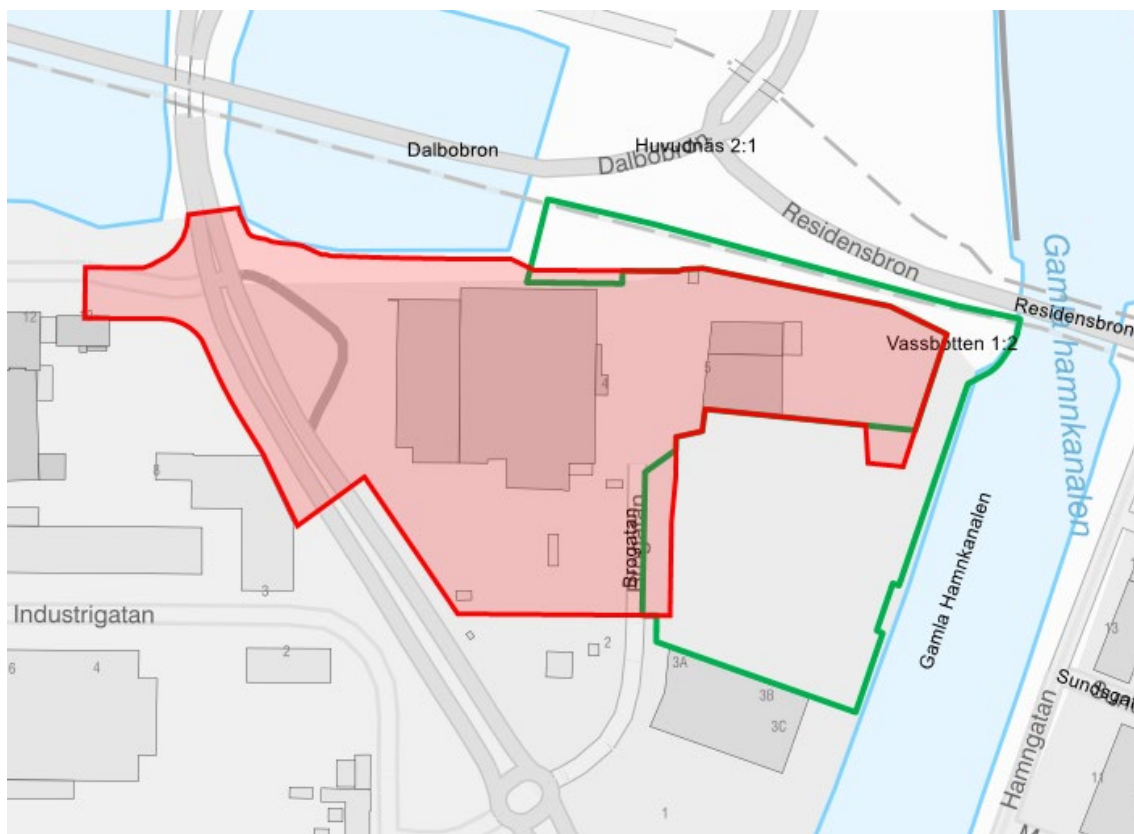
Inom det aktuella planområdet finns det flera olika gällande stads- och detaljplaner, vilka kommer att upphävas i de delar som berörs av den nya detaljplanen. I huvudsak är markanvändningen handel, restaurang, centrum, park samt öppet vattenområde. Nedanstående bilder visar det aktuella planområdet med grön linje och hur det förhåller sig till befintliga planer, markerade med rött.



*Stadsplan för Lilla Vassbotten med Vassbottenleden (plan nr 264) , som fick laga kraft 1975-07-21.*



*Stadsplan för Strömsborg (plan nr 305), som fick laga kraft 1984-04-05.*



*Detaljplan för Julen 4 och 5 m.m. (plan nr 424), som fick laga kraft 2002-06-07.*

## Bostadsförsörjningsplan

I Vänersborgs kommuns *Bostadsförsörjningsplan 2021–2025* (godkänd av kommunfullmäktige 17 mars 2021 § 27) redogörs för kommunens strategiska bostadsplanering. Det långsiktiga syftet med bostadsförsörjningsplanen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planen visa hur behoven ser ut, vilka mål kommunen har och vilka åtgärder kommunen ska genomföra när det gäller bostäder. Planen utgör ett viktigt underlag för kommunens översikts- och detaljplanering. Slutsatserna i Bostadsförsörjningsplanen:

- Det bör byggas runt 200 bostäder per år i kommunen för att nå balans på bostadsmarknaden.
- Den senaste femårsperioden har det byggts för få bostäder i kommunen.
- Det råder brist på alla typer av bostäder i de flesta storlekar.
- De geografiska områden som vi bör satsa på är där vi har stations samhällen samt att förtäta i tätorterna inom de befintliga kollektivtrafikstråken.

Detaljplanen bidrar inte till bostadsförsörjningen men ger positiva konsekvenser för handeln i Vänersborg.

## Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturen kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Hamnkanalen är utpekad som ett grönområde med höga sociala värden och stor betydelse för invånarnas hälsa och livskvalitet. Grönplanen anger att strandområdena ska bevaras gröna och tillgängliga för allmänheten och möjligheterna till liv och rörelse utvecklas.

Detaljplanen bidrar till att strandområdet bevaras grönt och tillgängligt för allmänheten samt att det kan utvecklas för mer liv och rörelse.

## 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. Enligt beslutet ligger planområdet inom den inre skyddszonen. Den inre skyddszonen införs för att minska risken för en akut förorening och för att skapa möjlighet att hinna upptäcka och åtgärda en akut förorening i händelse av olycka. Den inre skyddszonen omfattar det vatten som inom 12 timmar når ett vattenintag samt en strandzon på 50 meter runt sjöar och på var sida om vattendrag. I föreskriften anges att avledning av dagvatten inte får anläggas utan tillstånd inom den inre skyddszonen. Inom planområdet är det avvattning från parkeringen för handelsändamål som behöver tillstånd. Tillstånd söks hos kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd.

## Riksintressen

### Kulturmiljövård

Stadskärnan öster om Gamla hamnkanalen är riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Huvudmotiv för riksintresset är att Vänersborg är en residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande. Vänersborg var en befäst stad. Idag är det endast Reidensgatans sträckning som ger en förnimmelse om hur stadens gränser ursprungligen såg ut. I stadskärnan är den ursprungliga stadsplanen bevarad vilket gör att vi fortfarande, snart 400 år efter stadens grundläggning, kan följa 1600-talets ideala planmönster och därigenom uppleva och förstå den stadsbyggnadspolitik som då rådde. Den omdaning av rutnätsplanen som gjordes efter stadsbranden 1834 är ett påtagligt utvecklingsskede i Vänersborgs historia som kan utläsas i både planmönster och bebyggelse. Stadsplanen var den första i Sverige som på ett medvetet sätt kombinerat estetiska värden med brandsäkerhetsåtgärder, något som kom att prägla flera svenska städers stadsplaner under 1800-talet. Genom stadsplanemönstret kan även utvidgningen av staden kring sekelskiftet 1900 utläsas och upplevas.

Planförslaget ligger utanför men gränsar till riksintresset för kulturmiljö. Gamla Hamnkanalen utgör en tydlig gräns mellan den gamla rutnätsstaden i centrala Vänersborg och det nya område som planeras på Sanden.

Planförslagets område ligger, genom Gamla Hamnkanalen, avgränsad från detta riksintresse med Fisktorgets och Hamngatans offentliga rum och historiska bebyggelse. Det



är av stor betydelse att hänsyn tas till dessa karaktäristiska miljöer när planområdet väster om kanalen utvecklas. Det nya behöver möta det gamla på ett respektfullt sätt och målet är inte att utvidga riksintresset utan att bevara riksintressets värde i sig.

Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset.

### Rörligt friluftsliv

Vänern utgör riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Planområdet angränsar till, men ingår inte i riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

### Friluftsliv

Vänern och Vassbotten är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planområdet angränsar till, men ingår inte i riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

### Yrkesfiske

Vänern och Vassbotten är riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Planområdet angränsar till, men ingår inte i riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset.

### Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000-område.

### Trafikkommunikation

Trafikkanalen väster om Sanden ingår i riksintresse för sjöfarten enligt 2 kap 8 § miljöbalken (Trollhätte kanal).

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

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressen för sjöfart eller järnvägstrafik.

### Totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 45 meter inom samlad bebyggelse. Byggnaderna inom planområdet förslås som högst ha en nockhöjd på +52,0 meter vilket ger byggnader som är omkring 3 meter höga, varför planförslaget inte strider mot riksintresset.

## Miljökvalitetsnormer

### 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.

## Vatten

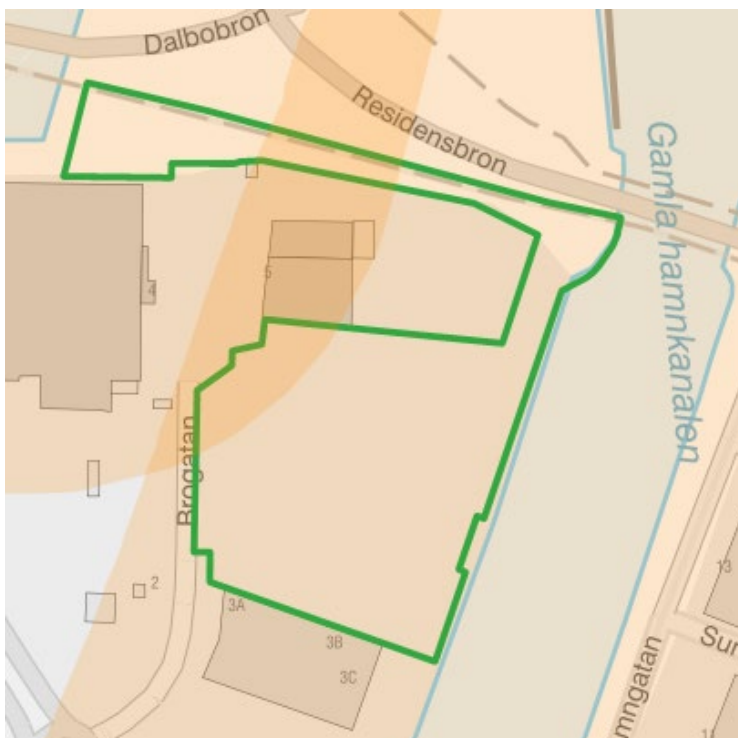
Den ekologiska statusen i Vassbotten är Måttlig ekologisk status (miljökvalitetsnorm fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet – baserad på övergödning och flödesregleringar). Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 då Vassbotten ska uppnå Miljökvalitetsnormen God ekologisk status. En bra och naturlig dagvattenhantering bedöms kunna bidra till att Miljökvalitetsnormen God status uppnås till 2027.

Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vassbotten. Dagvattnet från parkeringsytan kommer renas inom kvartersmarken innan det når parken. Parkmarken fungerar som en renande översilningsyta för dagvattnet. Bedömningen är att inom det aktuella planområdet kommer det finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten inte påverkas på ett negativt sätt. Mer noggranna beräkningar och uppbyggnad av dagvattensystem rekommenderas att utföras i detaljprojekteringsskedet.

## Miljö

### Strandskydd

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 finns inget strandskydd i dagsläget. Strandskyddet återinträder inom 100 meter från strandlinjen i samband med att en ny detaljplan tas fram. Strandskyddsfrågan ska då prövas på nytt. För att upphäva strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap 18c, 18d §§. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, PBL 4 kap 17 §.



*Bilden visar med gult att strandskyddet inträder inom hela planområdet, 100 meter från strandkanten.*

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Sammantaget bedöms intresset av att tillskapa plats för en transformatorstation, utrymme för entréer till bostadshuset i söder och fler parkeringsplatser i anslutning till handelsområdet väga tyngre än strandskyddsintresset inom planområdet. De särskilda skäl som motiverar upphävande är skäl 4; utvidga en pågående användning och skäl 5; angeläget allmänt intresse.

Den föreslagna kvartersmarken för bostäder i söder avser att utvidga befintligt bostadskvarter med entréeyta varför det inte kan placeras på annan plats. Inom den föreslagna kvartersmarken för handelsändamål finns en befintlig parkering för handelsområdet som avses att utökas. Parkeringsplatserna behöver av nödvändighet ligga nära butikerna. Möjligheten att utveckla kommunens fastighet Julen 7, i söder, för parkering har undersökts, men då denna på sikt kommer att skäras av från handelsområdet genom en väg den dagen Brogatan byter läge är det inte lämpligt. Brogatan kommer behöva flyttas i samband med att cirkulationsplatsen flyttas för att möjliggöra utveckling av bebyggelsen på västra sidan om Vassbottenleden. Detta på grund av översvämningsproblematiken i området. Det finns därmed inte någon annan lämplig plats att anlägga fler parkeringsplatser för handelsområdet i kvarteret Julen. Skäl 4 utgör motiv till att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för bostad och centrum samt handel.



*Bilden visar utvidgningen av den befintliga parkeringen inom handelsområdet.*

Kvartersmark för transformatorstation berörs även den av att strandskyddet återinträder. Upphävande av strandskyddet motiveras här av skäl 5. Transformatorstationen behövs för att klara det ökande behovet av el på Sanden samt att den behöver placeras i anslutning till den högre marknivån i norr för att klara översvämningsnivån.

Lokaliseringen motverkar inte syftet med strandskyddet utan stärker strandskyddets intressen i området jämfört med idag då planen innebär att strandskyddet återinträder inom allmän platsmark. Den gång- och cykelväg som avses utföras inom allmän platsmark kan komma att kräva strandskyddsdispens i det fall den riskerar innebära väsentlig risk för skada på växt- och djurlivet. Bedömningen är att allmänhetens tillgänglighet inte kommer påverkas negativt av utbyggnaden.

## Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (till exempel parkeringsplatser) 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).

En dagvattenutredning togs fram till samrådet av detaljplanen då syftet var att bygga bostäder. Denna används i de delar där den är relevant för nuvarande planförslag. Dagvattenutredningen anger följande: Området är redan i nuläget relativt hårdgjort vilket innebär att den förslagna utformningen endast ger liten förändring med avseende på avledande dagvattenflöden. Att fördröja flödena till nuvarande situation bedöms rymmas inom detaljplanen. Granskningsförslaget innebär parkeringsyta istället för bostadsbyggnader vilket inte ger större hårdgjord yta.

I dagvattenutredningen anges att för de trafikerade ytorna bör fokus vara rening av dagvattnet. Utredningen föreslår att parkeringsytor förses med permeabel beläggning vilket minskar hårdgöringsgraden samt ger god reningseffekt samt att dagvatten avleds via översilningsytor.

Kommunen bedömer att det ger positiv effekt för recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer genom att dagvatten från parkeringsytor renas.

Inom detaljplanen finns ett lågstråk inom parkmarken som fungerar som ett avledningsstråk för ytlig avledning från Vassbottenleden. Ytlig avledning sker när ledningsnätets kapacitet överstigs. Detta stråk avses behållas och utvecklas för att säkerställa avledning av större regnhändelser än vad ledningsnätet är dimensionerat för. Det är viktigt att skyfallsstråket utformas, dimensioneras och höjdsätts så att det kan avleda regn med återkomsttid på minst 100 år. I nuläget fungerar den befintliga asfalterade gång- och cykelvägen längs Gamla Hamnkanalen som en barriär för avledning mot recipienten.





*Vid regntillfälle i juni 2020 blev vatten stående i lågpunkten inom parkområdet. Bild Sweco.*

Skyfallshantering inom planområdet ska även säkerställas genom god höjdsättning så att inga instängda områden eller lågpunkter skapas.

Lågstråket återfinns inom allmän plats Park och däms upp av den gång- och cykelväg som sträcker sig längs Gamla Hamnkanalen. Här har de stora befintliga träden en viktig funktion för att suga upp vatten. Om marken i framtiden modelleras om för att till exempel öka fördröjningskapaciteten kommer befintliga träd troligen att behöva tas ner. När marken är iordningställd kan träd med fördel planteras igen. Markarbeten i direkt anslutning till allén ska minimeras för att inte skada träden.

### **Biotopskydd**

Längs Gamla Hamnkanalen finns en dubbelsidig allé bestående av 30 träd längs gångstråket. Träden är en blandning av lind, alm och hästkastanj av olika ålder och storlek, en del är nyplanterade och vissa kan vara över 100 år gamla. En del av träden är i dåligt skick och almarna är angripna av almsjuka. Träden ingår i en allé och omfattas därmed av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. Om den planerade byggnationen påverkar träden negativt krävs dispens från Länsstyrelsen.

Träden har besiktigats. Besiktningen anger lämpligt skyddsavstånd för bebyggelse från trädstammarna till 12 meter. Skydds-zonen ska lämnas orörd, utan att belastas varken av maskiner eller upplag.

Planförslaget anpassas till trädens skydds-zon genom parkmark inom 12 meter från trädens stammar. Förslaget bedöms därmed inte ha en negativ inverkan på allén.





*Befintlig dubbelsidig allé sedd från norr. Bild Vänersborgs kommun.*

## Hälsa och säkerhet

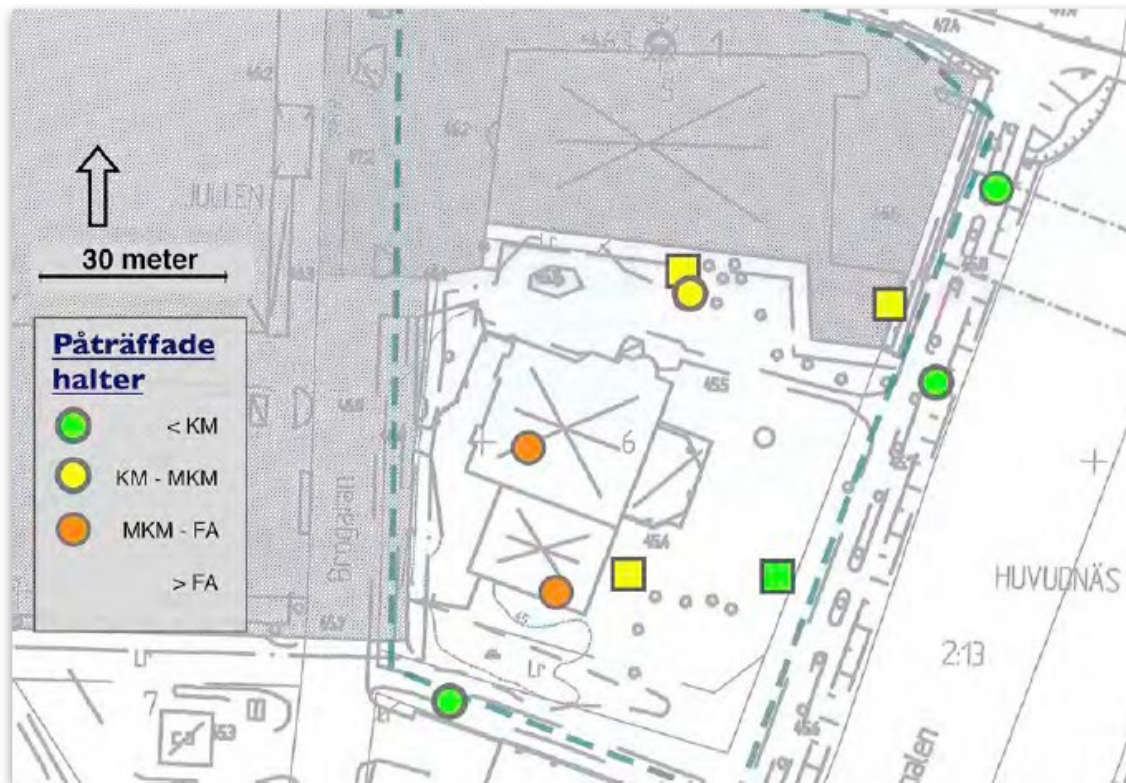
### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts i planområdet och dess närområde. Naturliga jordarter under fyllnadsmassor inom området uppfyller till största delen Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Fyllnadsmassorna är svagt förorenade med halter överstigande det generella riktvärdet för KM men lägre än det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

De markprover som utfördes påvisade att det finns måttliga föroreningsnivåer gällande metaller. Dock uppvisade en provpunkt väsentligt förhöjd halt av krom och en provpunkt visade måttligt förhöjd halt av zink. I båda fallen överstigs riktvärden för MKM. I övriga provpunkter understigs riktvärdena för KM. PAH har påträffats i tre av provpunkterna och halterna ligger mellan riktvärdena för KM och MKM.

Inom planområdet har det inte påträffats några lättflyktiga kolväten.

I två fall har det påträffats i fyllnadsmassorna okulärt avvikande material med föroreningshalter som överstiger riktvärde för MKM, i det ena fallet med inslag av blandat avfall (glas, metall och trä) och i det andra fallet med inslag av trärester. Förutsättningarna bedöms ändå som goda för en framgångsrik okulär sortering i eventuellt kommande schakt i samband med byggnation för att urskilja och därmed också minimera mängden av dessa mer förorenade massor.



Variationer i föroreningsnivåer inom området. Bild ur MTU III ICA Sanden 2020-08-31.

Detaljplanen innehåller inte någon känslig markanvändning som föranleder sanering. I samband med anläggande av lekplats, parkeringsyta och transformatorstation kan förorenade massor behöva hanteras. Inom området för lek kommer översta jordlagret att ersättas med alternativ lämpligt för lekplats.

#### Omgivningsbuller

Detaljplanen innehåller inte några bostäder som är känsliga för buller. I det område för bostadsändamål som ingår i detaljplanen får inte uppföras någon byggnad utan det är endast för entré-område.

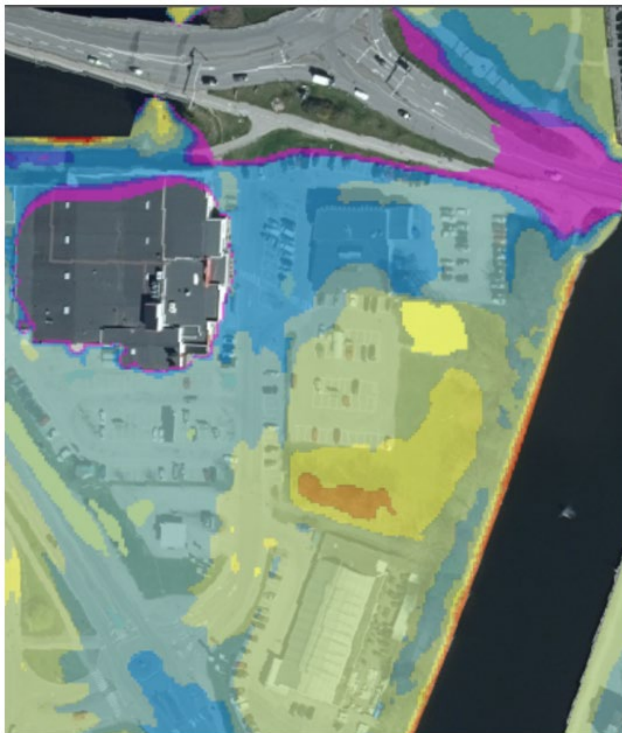
#### Risk för olyckor

Dalbobron och Vassbottenleden är utpekad som sekundär led för farligt gods. Detaljplanen innehåller inte någon användning som är känslig för risk från farligt gods. I det område för bostadsändamål som ingår i detaljplanen får inte uppföras någon byggnad utan det är endast för entré-område.

#### Risk för översvämning

Marken inom planområdet är flack med en marknivå kring + 45,5 – 46,5 i höjdsystem RH2000.

Vänern är ett trögt system, vilket betyder att vattnet stiger och sjunker långsamt. Det innebär att det finns tid att förbereda för höga nivåer när vattnet stiger, men också att höga vattenstånd kan vara under lång tid, ibland under flera månader.



- 1(+47.22 - +47.81)
- 2(+47.02 - +47.22)
- 3(+46.96 - +47.02)
- 4(+46.51 - +46.96)
- 5(+46.18 - +46.51)
- 6(+45.85 - +46.18)
- 7(+45.45 - +45.85)
- 8(+45.15 - +45.45)
- 9(+44.58 - +45.15)
- 10(- + 44.58) (1)

Karta över området med översvämningsnivåer enligt Länsstyrelsens faktablad planeringsnivåer Vänern, version 2017.1, som visar risk för översvämning vid olika vattennivåer.

Detaljplanen innehåller endast en byggrätt som är känslig för översvämning och det avser område för transformatorstationen. Denna placeras i anslutning till gång- och cykelvägen i norr och har därmed tillgänglig väg även vid framtida översvämning. Transformatorstationens funktion ska klaras även om det blir en översvämning, vilket säkras med en planbestämmelse att den inte får placeras på lägre höjd än + 47,81 över angivet nollplan.

Vid vattennivåer över +47,5 kommer även Residensbron stå under vatten. Dock kommer det vara så låga nivåer att det går att ta sig fram med exempelvis räddningsfordon. Transformatorstationen nås också från norr, via Dalbobron.

#### Risk för erosion

Stranden mot Gamla hamnkanalen är erosionskyddad med huggen sten med en släntlutning på ca 1:1,5, slänten mot dammen i norr är erosionskyddad med en stenmur. Det kan inte påvisas någon erosionsrisk.

#### Risk för ras

Området är till största delen plant och det finns inte något berg i dagen. Kommunen bedömer att det inte är någon risk för blocknedfall inom eller i anslutning till området.

### Geotekniska förhållanden

Marken utgörs överst av ett tunt lager mulljord alternativt ett tunt lager asfalt. Under förekommande mulljord och asfalt utgörs jorden av fyllning. Härunder utgörs naturligt lagrad jord av mäktig sedimentjord som vilar på fast friktionsjord på berg. Fyllningen utgörs av silt, sand och grus med innehåll av tegel, organiskt material och växtdelar. Fyllningen har en mäktighet på cirka 2,2 till 3,5 meter.



Sedimentjorden utgörs överst av siltig finsand eller finsandig silt och har en mäktighet på cirka 6,6 till 8,1 meter. Härunder utgörs sedimentjorden av ett lager siltig lera med en mäktighet på cirka 6,0 – 32,0 meter. Den siltiga lerans odränerade skjuvhållfasthet har utvärderats till 22 kPa i lerans övre del för att öka något mot djupet. Leran bedöms vara normalkonsoliderad inom området.

Totalstabiliteten för området har kontrollerats i två sektioner för planläggning med utredningsnivå enligt detaljerad utredning, enligt IEG rapport 4:2010.



*Beräknade sektioner vid stabilitetsberäkningar.*

De beräknade sektionerna uppfyller erforderlig säkerhetsfaktor för kritiska glidytor både för befintlig situation och för markuppfyllning upp till nivå +47,8 (RH 2000) under förutsättning att byggnader djupgrundläggs med spetsburna pålar och att marken inte fylls upp närmare än 20 meter från släntkrönet.

Lerans deformationsegenskaper har undersökts med hjälp av CRS-analys ned till 15 meters djup och leran inom området bedöms vara normalkonsoliderad. Detta innebär att all ny tillskottslast ger upphov till sättningar. Vid en överslagsberäkning uppskattades en sättning på cirka 2 decimeter för markuppfyllning upp till 1,8 meter med en utbredning på 110 x 22 meter. Eftersom lermäktigheten varierar inom området, med mellan cirka 6 och 32 meter, kan ojämna sättningar utbildas.

I nuvarande detaljplan är det inte aktuellt att fylla upp marken. För grundläggning av byggnader krävs djupgrundläggning med spetsburna pålar. I den här detaljplanen berör det endast transformatorstationen. På plankartan regleras detta med en bestämmelse om utförande; Grundläggning ska ske med spetsburna pålar till fast botten. Stabilitetsberäkningen för sektion A har räknats om med utgångspunkt att markytan belastas med en parkeringsplats. Samtliga beräkningsresultat uppnår erforderlig säkerhetsfaktor. Planerad parkeringsyta bedöms inte ha någon påverkan på säkerheten för slänten och glidytor som berör planerad parkeringsyta uppnår med god marginal erforderlig säkerhetsfaktor. Inga hinder eller restriktioner för föreslagen detaljplan avseende stabilitet bedöms därmed föreligga. Sammantaget har inga nya geotekniska frågeställningar/hinder eller re-

striktioner framkommit vid denna komplettering och de rekommendationer som formuleras i tidigare geotekniska undersökning bedöms gälla. Inga ytterligare geotekniska undersökningar bedöms krävas för genomförande av aktuell detaljplan.

## Hydrologiska förhållanden

Mätningar i grundvattenrör samt notering av fritt vatten vid skruvprovtagningar visar på en grundvattenyta på cirka 1 meters djup under markytan (+44,7). Grundvattennivån kan förväntas variera över tid, årstid och väderlek samt vara styrd av aktuellt vattenstånd i Vänern.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register Forsök finns inga fornlämningar inom planområdet. Någon arkeologisk utredning bedöms därmed inte vara nödvändig. Om det påträffas fornlämningar i samband med byggskedet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

I Gamla Hamnkanalen, finns en förlisningsuppgift vilket innebär att arbeten som påverkar Gamla Hamnkanalen ska samrådas med Länsstyrelsen enligt 2 kap 10§ kulturmiljölagen. Det kan bli aktuellt i samband med att bron över kanalen anläggs, vilket inte ingår i denna detaljplan.

### Kulturhistorisk bebyggelse

Vid Hamngatan som sträcker sig längs med Gamla Hamnkanalens östra sida finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Byggnaderna längs gatan är från olika tidsperioder med äldre bebyggelse i huvudsak i norra delen och nyare i den södra.



*Byggnaden längst norrut på Hamngatan med restaurangverksamheter. Bild Vänersborgs kommun.*



Omkring 1870 anlades en vägbank som infart till Vänersborgs stad. Denna finns delvis bevarad i sitt läge i form av Vassbottengatan, väster om Vassbottenleden, och gång- och cykelvägen som går bakom livsmedelsbutiken in mot stadskärnan i riktning rakt mot residenset som ansågs vara den viktigaste byggnaden i staden. Gatan är stensatt med kullersten.



*Foto från Dalbobergen ca 1907. Källa Västarvet/Regionmuseum Västra Götaland.*

När Trafikkanalen grävdes ur anlades en svängbro mellan Blåsutbacken och Vassbottengatan. Fundament till bron finns bevarade.

Tidigare broar hade förstörts i olika stormar. Nedan finns en illustration av hur dessa sett ut.



*Bilden är från Vänersborgs museum, Små och stora händelser i 1700-talets Vänersborg och visar en tidig bro in till Vänersborg norrifrån.*



Transformatorstationen placeras i anslutning till den historiska infarten till Vänersborg, nuvarande gång- och cykelvägen, och intill nuvarande infart över Dalbobron till Vänersborgs innerstad. Residenset, Fisketorget och Hamngatans kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse finns i bakgrunden. För att transformatorstationen ska upplevas som ett positivt tillskott är det mycket viktigt att den håller en hög gestaltningskvalitet.

## Teknik

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, ledningar finns inom planområdet. Detaljplanen innehåller inte några byggnader som har behov av dricksvatten eller spillvattenhantering.

Ledningsrätter för ledningar som avses ligga kvar markeras med markreservat (u-område) i plankartan.

Brandpost finns i Brogatan.

## Service

I direkt anslutning till detaljplanen finns en större livsmedelsbutik, apotek samt ett par mindre butiker för vilka den utökade parkeringsplatsen är av betydelse. Områdets handel är viktig för Vänersborg.

## Trafik

Resecentrum med kollektivtrafik både med buss och tåg ligger i nära anslutning till planområdet på cirka 300 meters gångavstånd. Busshållplats finns även på Vassbottenleden, 50 meter sydväst om planområdet.

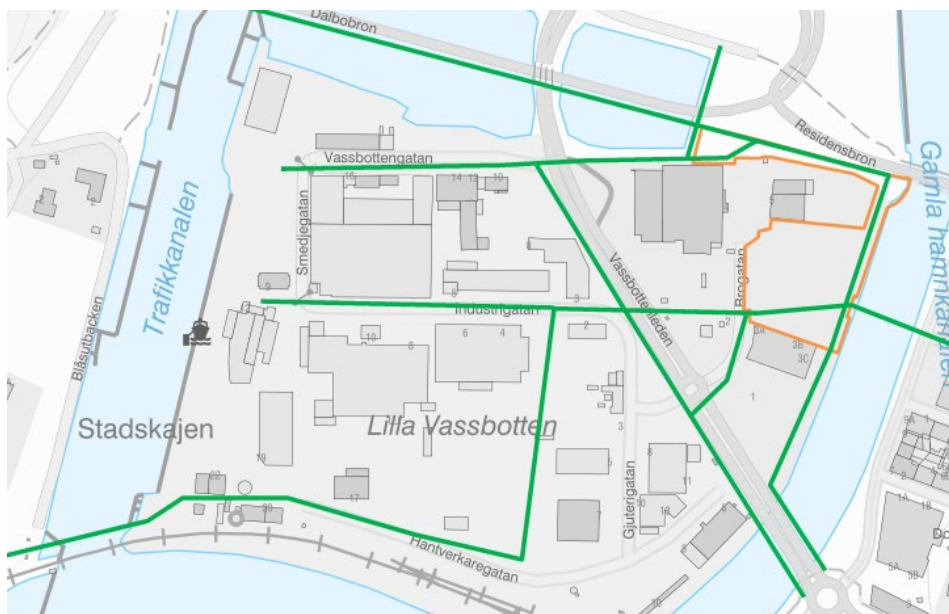
Sydväst om planområdet sträcker sig Vassbottenleden som utgör infart till Vänersborgs centrum från nordväst och ingår i stadens nät av huvudgator. Leden uppfördes ursprungligen som en riksväg/genomfartsled och utgör idag en viktig förbindelseled inom staden och tillfart till stadsdelen.

Brogatan utgör tillfartsväg till planområdet och till den anslutande livsmedelsbutiken väster om området.

På kvartersmarken för parkering tillåts en mindre byggrätt för att ge möjlighet att uppföra kundvagnsgarage.

Längs Gamla Hamnkanalen finns en gång- och cykelväg som ansluter till Dalbobron och Residensbron i norr och Vassbottenleden i söder. I sydväst finns en gång- och cykelväg längs Vassbottenleden som leder över bron vidare mot resecentrum. Gång- och cykelvägen leder även till busshållplatsen vid Vassbottenleden i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget bidrar till ett finmaskigare nät av gång- och cykelvägar dels genom anslutning till en ny bro över Gamla Hamnkanalen, dels genom anslutning mot västra sidan av södra Sanden vilket aktualiserar frågan om Vassbottenledens ombyggnad till en esplanad med tätare och tryggare passager, vilket föreslogs redan i planprogrammet för södra Sanden.



*De huvudsakliga stråken för gång och cykel är markerade med gröna linjer och planområdet med orange linje.*

## Fysisk miljö

Parkytan längs Gamla Hamnkanalen med den dubbelsidiga allén är ett viktigt promenadstråk i Vänersborg. Detaljplanen säkerställer allmänhetens närkontakt till vattenområdet i och med planbestämmelsen Park. Tillsammans med en ny gång- och cykelbro i Sundsgatans siktlinje öppnar parkytan mellan kvarteren Galeasen och Jullen för en välkomnande passage och entré mot innerstaden från Brogatan. En öppen plats eller en park mellan kvarteret Jullen och kvarteret Galeasen är välgörande genom att det ger möjligheter att gestalta de två kvarteren med helt olika uttryck. Här finns både utrymme och bra läge för en allmän yta, ett rum för vila, lek och möten där vägarna möts. Parkmarken bör utformas också för att fördröja och rena dagvatten i ett sista steg innan det når fram till vattnet i kanalen.

## Sociala förutsättningar

Området ligger med goda gång- och cykelförbindelser till staden i övrigt.

### 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. Närheten till vatten och väg kan utgöra risker för barn. Närmsta större lekplats finns i Plantaget. När staden förtätas och fler människor flyttar in är det viktigt att även lekplatserna blir fler och ligger nära där man bor och vistas. Lekplatsen i planområdet bör utformas med tanke på barnens säkerhet och möjlighet till aktivitet.

Direkt utanför bostäderna i söder, planeras nu en grön park med goda möjligheter till lek och gröna upptäckter. Närheten till kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelvägar ger barn och unga möjlighet att själva transportera sig till och från området.

För den här detaljplanen har en barnchecklista tagits fram för att redovisa planens konsekvenser för barnen och deras behov.

Fokusområde	Delmål	Bedömning av detaljplanens konsekvenser
Barnkonventionen	Berör förslaget direkt eller indirekt barn/ungdomar nu eller i framtiden?	Planförslaget berör barn och ungdomar. Planens genomförande innebär att barn och unga i staden får närhet till grönområde med vattenkontakt.
	Barnens behov och deras bästa sätts i främsta rummet.	Barn och ungas behov beaktas i detaljplanen vad gäller tillgång och närhet till aktiviteter och rekreation. I anslutning till planområdet finns både säkra gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik.
Planprocess	Barnperspektivet är dokumenterat i planhandlingarna.	Barnperspektivet finns dokumenterat i planbeskrivningen genom denna checklista.
Delaktighet och inflytande	Barn och unga har möjlighet att påverka genom att lämna synpunkter	Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig under samråd och granskning. Det finns då möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Planhandlingarna finns tillgängliga digitalt på Vänersborgs kommuns hemsida. Äldre ungdomar kan själva lämna synpunkter på det digitala materialet medan mindre barn behöver hjälp av vuxen.  Barnens perspektiv och behov tas upp utifrån vad vi som vuxna ser är barnens behov av lek och kontakt med naturen. Någon riktad dialog med barn har inte genomförts i den aktuella planprocessen då det under planprocessen inte bött några barn på Sanden.
Trygg miljö för stora och små	Kan behovet av förskolor/skolor tillgodoses i eller i närhet av planområdet?	Behovet av förskolor och skolor kan tillgodoses i centrala Vänersborg främst genom den nybyggda skolan i Holmängen och eventuellt ytterligare utökning av förskoleplatser spritt i centrala staden. Inom planområdet är det inte aktuellt med skolverksamhet.
	Påverkar detaljplanen grönytor, friytor eller lek- och rekreationsvärdet?	Inom området finns idag en gräsbeväxt grönyta som kan bjuda in till lek och rekreation. Det kommunala grönstråket längs Gamla Hamnkaneln bevaras och kan kompletteras med någon form av lekyta för barnen. Planområdets närhet till Norra Sanden, Skräckleparken och Vänersborgs innerstad möjliggör för lek, rekreation och grönytor.
	Trygga och bra uppväxtvillkor för barn och unga	Planförslaget bedöms påverka möjligheten till trygga och bra uppväxtförhållanden på ett positivt sätt. Planområdets centrala läge i närheten av gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik möjliggör att barn kan ta sig fram på ett självständigt och säkert sätt mellan målpunkter.
Trafiksäker miljö	Planförslaget möjliggör en säker trafikmiljö för barn och unga	Planområdet angränsar till länsväg 2050 och Vassbottenleden som trafikeras av mycket trafik. Brogatan är mindre trafikerad men står för infart till livsmedelsbutik. I anslutning till vägarna finns det ett sammankopplat gång- och cykelvägnät som delas upp av reglerade övergångsställen.  GC-nätet binder samman centrala Vänersborg vilket är positivt. Det möjliggör att ungdomar självständigt kan ta sig mellan olika målpunkter. Trots att planområdet ligger intill hårt trafikerade vägar bedöms dess direkta anslutning till gång- och cykelvägar skapa en acceptabel nivå av trafiksäker miljö för barn och unga.  Inom planområdet kommer det bli en utökning av parkeringsplatser, samtidigt som dessa avses byggas om för att skapa en bättre trafiksäkerhet.

Den samlade bedömningen är att barnperspektivet beaktas i planförslaget och detaljplanen utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till barnens behov. Detaljplanen möjliggör för utökad allmän plats för park, lek och gång- och cykelväg och närheten till kommunal och kommersiell service ger barnen goda förutsättningar till ett självständigt och aktivt liv.

### Jämlikhet

Utökad allmän plats ger alla invånare i Vänersborg möjlighet att nyttja området för rekreation. Områdets centrala plats kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knyts väl till kollektivtrafik-, gång- och cykelstråk vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

## Andra förutsättningar

### Lokala miljömål

Genom att förbättra förutsättningarna för befintlig handel med närhet till kollektivtrafikstråk och i anslutning till gång- och cykelvägar inbjuds till en livsstil med mindre bilberoende. I det här fallet planläggs för att öka parkeringsytan men den kommer samtidigt bli mer tillgänglig och mer trafiksäker.

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	Positiv	Träden längs Gamla Hamnkanalen bevaras och parken utökas.
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	Positiv	Träden längs Gamla Hamnkanalen bevaras och parken utökas.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Positiv	Träden längs Gamla Hamnkanalen bevaras och parken utökas.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploatering är samlad kring befintlig infrastruktur och med närhet till service.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Ingen	Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Ingen	Planen medför inte ökade utsläpp.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Ingen	Området försörjs med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet	Ingen	Tillgängligheten till strand bibehålls och parken utökas.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Positiv	Inom planområdet kommer dagvatten fördröjas och renas lokalt vilket inte sker idag.

Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Leka och lära	Positiv	Parken i direkt anslutning till bostäder bjuder in till lek och de äldre träden i allén kan ge små upptäckter i form av djur och insekter.
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	Positiv	Detaljplanen skapar förutsättning för ökad trafiksäkerhet i anslutning till handeln.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Vid behov saneras mark från föroreningar.
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	Positiv	Detaljplanen skapar förutsättning för ökad trafiksäkerhet i anslutning till handeln. GC-stråk kompletteras.
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	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Parken och handelsområdet ligger nära resecentrum och utökade gc-stråk, vilket möjliggör en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns, både med buss och tåg. Det ger möjlighet att göra hållbara resor. Ökad elförsörjning skapar möjlighet till elbilsladdare.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Positiv	Planbestämmelser för att skydda mot översvämning.
Klimatsmart i alla led	Naturlig klimatreglering	Positiv	Befintliga träd skyddas inom park och planbestämmelse för att skydda mot översvämning.

## 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.

**Park.** Motiveras av att området ligger längs vattnet och är en del i en längre strandpromenad samt att det är en befintlig parkyta. Inom parken kan gång- och cykelväg anläggas.

## Kvartersmark

**Detaljhandel.** Användningen motiveras av att befintlig parkeringsyta för handelsområdet behöver utökas.

**Bostäder.** Användningen motiveras av att syftet med denna yta är att komplettera bostadskvarteret i söder.

**Centrum.** Användningen motiveras av att syftet med denna yta är att komplettera bostadskvarteret i söder som även har användningen centrum som planbestämmelse.

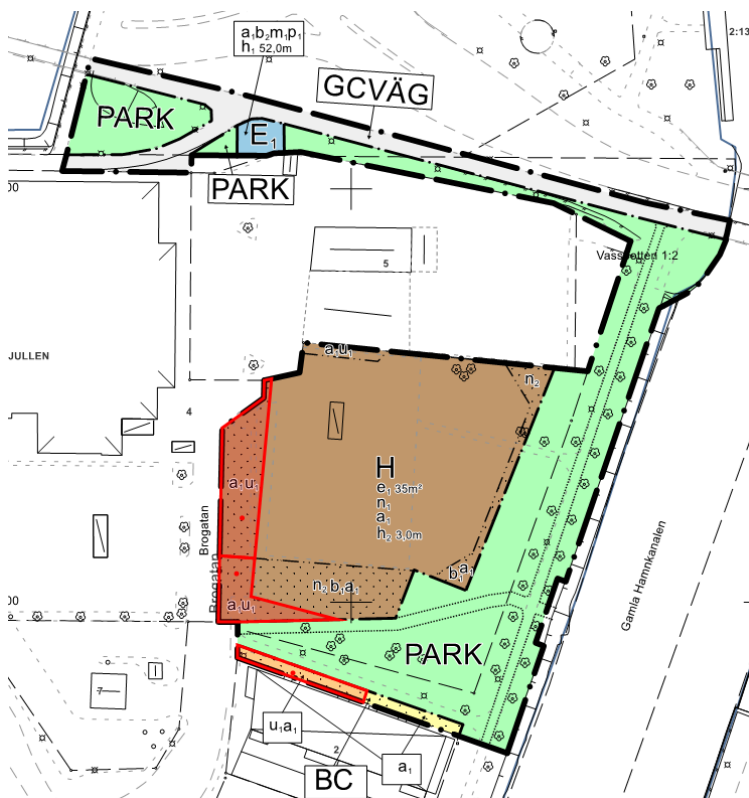
**Transformatorstation.** Användningen motiveras av att elnätet behöver förstärkas för att klara framtida behov av elförsörjning.

**Parkering.** Motivet är att planmässigt skapa förutsättningar för en större parkeringsplats som går att anlägga för ökad trafiksäkerhet och utveckling av handelsområdet som angränsar.

**Marken får inte användas för parkering.** Bestämmelsen motiveras av behovet av en mjukare övergång mellan park och parkering samt för att skapa utrymme att omhänderta dagvattnet från parkeringsytorna på den egna fastigheten.

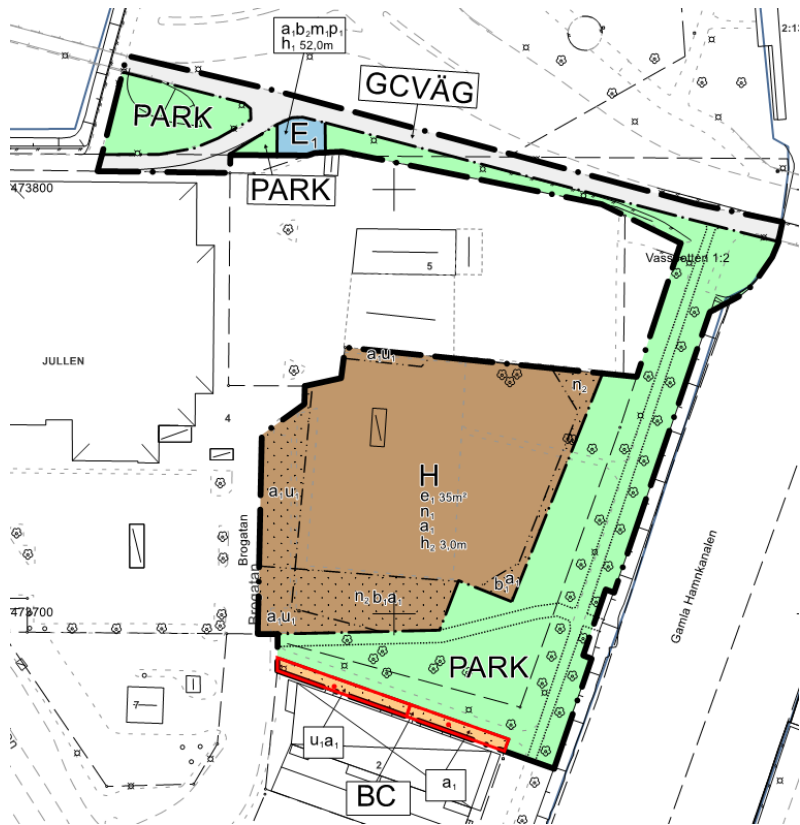
**Marken ska vara genomsläpplig.** Motiveras av att det behövs en yta för att rena dagvatten från parkeringsplatsen.

**Marken får inte förses med byggnad (prickmark).** Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Bilder och bildtexter visar motiven till respektive område som har markerats med rött i bilden.

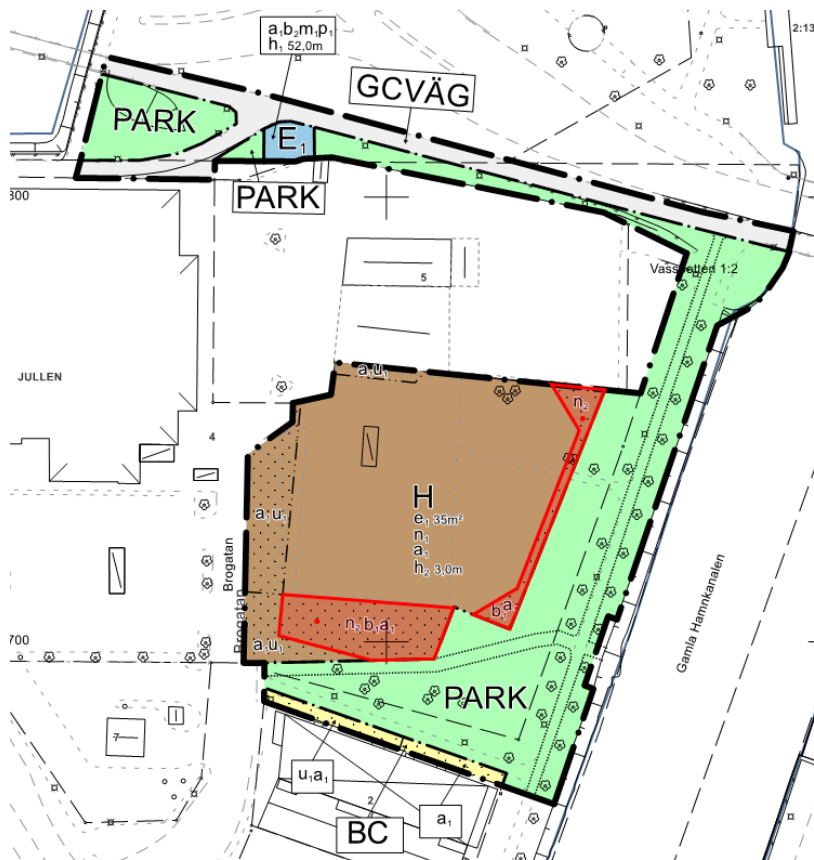


*Prickmarken förtydligar var mark reserveras för allmänna underjordiska ledningar.  
Parkeringsplatser kan anordnas, men inga byggnader.*





*Marken ska utgöra entreéområde för angränsande bostadshus.*



*Område som ska utgöra översilningsyta för rening av dagvatten från parkeringsplatsen.*

**Största byggnadsarea är 35 m<sup>2</sup>.** Motivet är att den enda byggnaden som ska uppföras på parkeringsytan är ett kundvagnsgarage.

**Högsta nockhöjd är 3.0 meter.** Motivet är att endast kundvagnsgarage ska uppföras inom området.

**Transformatorstation får inte placeras på lägre höjd än 47,81 över angivet nollplan.** Motiveras av att transformatorstationen ska vara tryggad i händelse av att vattnet i Vänern stiger.

**Grundläggning ska ske med spetsburna pålar till fast botten.** Motiveras av geotekniska förutsättningar då marken är sättningsbenägen och inte ska belastas.

**Högsta nockhöjd är 52.0 meter över angivet nollplan.** Motivet är att transformatorstationen inte ska vara högre än cirka 3 meter men ändå placeras på en sockel för att komma upp i en nivå som ansluter till den intilliggande gång- och cykelvägen.

**Byggnadsverk ska placeras på sådant sätt att öppna luckor inte stör gång- och cykelvägen.** Motiveras av att gång- och cykelvägen är en del i stadens huvudstråk för cykeltafik.

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** Motivet är att reservera ett område för allmänna ledningar som behövs för att försörja området.

**Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för kvartersmark inom planområdet.** Motivet är att transformatorstationen utgör ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området samt att parkering och entreéområde är utvidgning av pågående verksamheter.

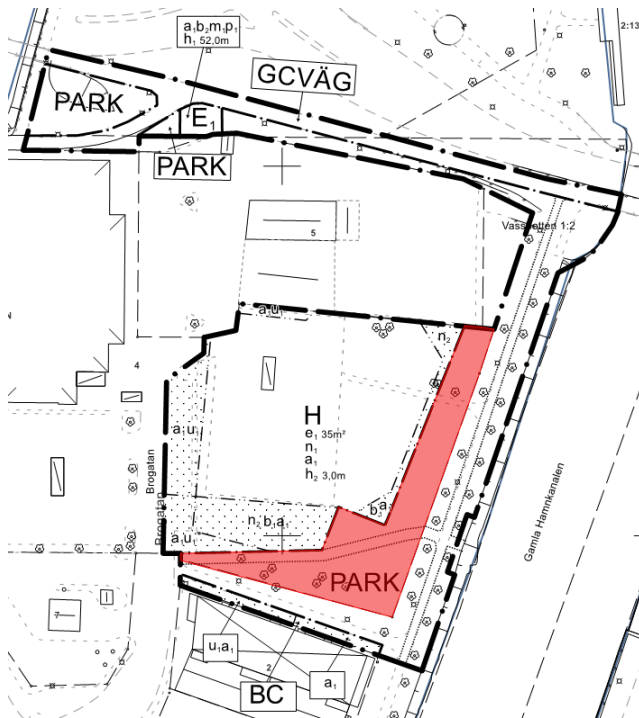
## GENOMFÖRANDE

### 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.

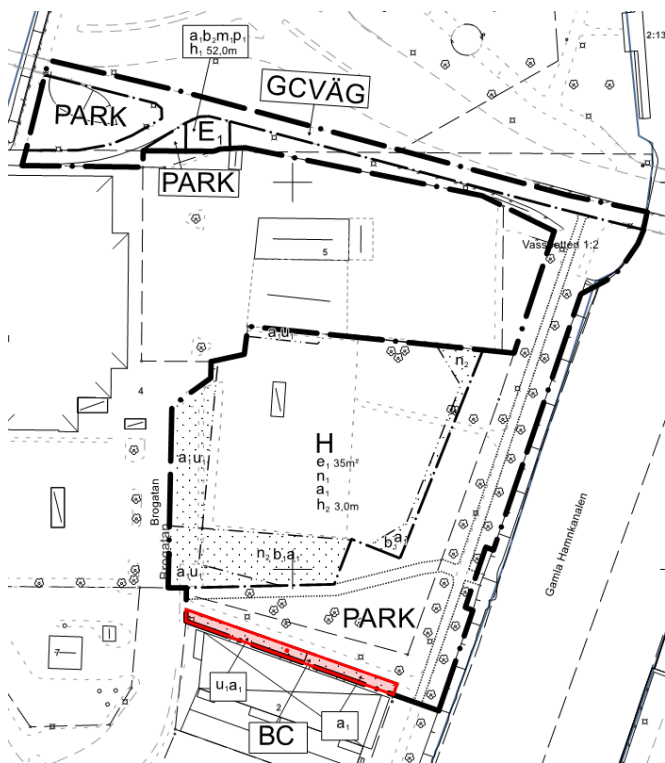
Inom planområdet finns allmän plats för Park och GC-väg. Kommunen är redan idag delvis ägare av marken. Delar av parkmarken återfinns inom fastigheten Jullen 4. I bilden nedan ska rödmarkerat område (ca 1370 kvadratmeter) regleras från Jullen 4 till den allmänna platsen.



## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att mark som ägs av kommunen övergår från allmän plats till kvartermark enligt nedanstående bild. För att detaljplanen ska bli genomförd behöver drygt 170 kvadratmeter regleras från kommunens fastighet Vassbotten 1:2 till Galeasen 2.



Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare.

## Rättigheter

Planen berör en gemensamhetsanläggning för gata. Denna avses vara kvar men kommer behöva omprövas när förhållandena ändras så till vida att körbanan blir smalare till förmån för parkeringsyta. I dagsläget ägs de ingående fastigheterna av samma ägare vilket gör att det inte direkt ger behov av omprövning av gemensamhetsanläggningen.. Enligt 40a§ Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i anläggningen om det uppkommer en skada.

Inom planområdet finns idag flera ledningsrätter. Det handlar om ledningsrätter för va, el och tele. För ledningsrätter avsätts markreservat för underjordiska allmänna ledningar, u-område, i detaljplanen. I de fall ledningsrätter behöver omprövas görs det av lantmäteriet efter initiativ från ledningshavaren och på exploitörens bekostnad.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. I det här planområdet avsätts ett område för en ny transformatorstation vilken är för att stärka elnätets funktion. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs.

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

### 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 park inom vilken en lekplats och gång- och cykelväg är avsedda att byggas ut. Bedömningen är att utbyggnaden behöver genomföras inom tre år från att detaljplanen fått laga kraft.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet inrymmer inga byggrätter som är i behov av vatten eller avlopp.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunal dagvattenhantering. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten avvattnas till den förbindelsepunkt som kommunen anvisar. För att få en trögare avrinning till förbindelsepunkten ska dagvattnet fördröjas på fastigheten genom exempelvis gröna tak, magasin under mark eller med nedsänkt parkeringsyta där dagvatten kan fördröjas vid extrema regn.

Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. 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 ledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Exploatörerna står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen vilket regleras i planavtal med kommunen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen.

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark så som bygglov och anläggande.

Fastighetsregleringen bekostas av kommunen i den del som allmän plats ska lösas in och av exploatören i den del som ska bli kvartersmark.

### Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatörerna, 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 samt kostnaden för densamma. Därutöver ska marken ersättas enligt det förrättningsbeslut som tas av lantmäteriet.

### Gemensamhetsanläggningar

En eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning. Exploatören är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen.

### Drift allmän plats

Kommunen kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för park och gång- och cykelväg. Inom parken är det lämpligt att anlägga en lekplats och en gång- och cykelväg som knyter ihop Brogatan med den framtida bron över Gamla hamnkanalen.

### Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. 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. Detaljplanen ger inte bygggrätter för nya byggnader som behöver anslutning till ledningsnäten varför det bedöms inte bli några ökningskostnader för drift och underhåll.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Detaljplanens utformning föranleder inte något behov av exploateringsavtal.

### Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd våren 2022. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning hösten 2024. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen i januari 2025.

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 över-skottsmassor 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).

Inom användningen Park kan kommunen till exempel anlägga en lekplats. Om detta blir aktuellt ska marken vara anpassad till nivån känslig markanvändning på den aktuella ytan.

Allén utgör en skyddad biotop enligt miljöbalken. Om det framkommer i samband med projekteringen av den nya gång- och cykelbron med anslutande gc-väg att något eller några av träden kommer påverkas krävs det en biotopskyddsdispens. Denna söks hos Länsstyrelsen i god tid innan schaktningsarbeten påbörjas.

## Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.



# KONSEKVENSER

## Fastigheter och rättigheter

Den enskilde fastighetsägaren till Galeasen 2, utanför planområdet, kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning. Fastighetsreglering kommer behöva genomföras för att föra över mark från kommunens fastighet Vassbotten 1:2 till fastigheten Galeasen 2. För ägaren till Galeasen 2 kommer detta innebära kostnader för fastighetsreglering och markförvärv. Inom planområdet kommer även behöva genomföras fastighetsreglering för att föra över mark från fastigheten Jullen 4 till kommunens fastighet Vassbotten 1:2 för allmän plats park. För kommunen innebär detta kostnader för fastighetsreglering och markförvärv.

Inom planområdet tillkommer byggrätt för transformatorstation på kommunal mark. För denna kommer sedvanliga avtal mellan Vattenfall och kommunen upprättas.

Detaljplanen anger inte något krav för att gemensamhetsanläggningen för Brogatan ska omprövas, men det innebär inte att det inte går att göra det.

Detaljplanen bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

## Miljö

### Miljöbedömning

Efter att detaljplanen omarbetats och bostadshus inte längre ingår ändras bedömningen till att detaljplanens genomförande inte riskerar medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras.

### *Checklista för miljöbedömning*

#### **Särskilda bestämmelser**

4 kap. 35§ PBL: En verksamhet som tillståndsprövas eller fastställts genom järnvägs- eller vägplan är undantagen från miljöbedömning om mkb:n i detta ärende är aktuell och tillräcklig.

*Kommentar: Planen innehåller inte någon undantagen verksamhet.*

6 kap. 3 § MB: Skyldigheten att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte för detaljplaner som endast syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten.

*Kommentar: Detaljplanen syftar inte till att endast tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten.*

2 § miljö-bedömnings-förordningen: En detaljplan ska antas medföra betydande miljöpåverkan om genomförandet kan komma att omfatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a §.

*Kommentar: Planen omfattar inte någon verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a§.*

## **Kulturvärden**

Förekomst av kulturvärden som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader

*Beskrivning: Planförslaget ligger utanför men gränsar till riksintresset för kulturmiljö. Gamla Hamnkanalen utgör en tydlig gräns mellan den gamla rutnätsstaden i centrala Vänersborg och det nya område som planeras på Sanden. I den här detaljplanen ingår endast en transformatorstation med goda förutsättningar att gestalta den på ett sätt som till exempel ger ett kulturellt tillskott.*

Förekomst av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB

*Beskrivning: Väneren och Vassbotten är av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken.*

### **Planens påverkan på kulturvärden**

Planområdet väntas inte påverka befintliga riksintressen för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv. I detaljplanarbetet tas hänsyn till kulturmiljö och naturvård genom utökning av parkmarken för att inrymma även skyddsavståndet för den dubbelsidiga alleén som finns längs Gamla Hamnkanalen.

## **Naturvärden**

Förekomsten av skyddade och utpekade objekt som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB
- ✓ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

*Beskrivning: Det finns en allé som sträcker sig längs med Sandens östra sida. Allén kommer att skyddas i planarbetet.*

*Planområdet väntas inte påverka befintliga riksintressen för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv.*

### **Planens påverkan på naturvärden**

Det finns en allé som sträcker sig längs med Gamla Hamnkanalens västra sida. Allén kommer att skyddas i planarbetet genom allmän plats. Planområdet väntas inte påverka befintliga riksintressen för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv.

## **Sociala värden**

Förekomsten av sociala värden som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Parker och andra grönområden inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållna bebyggelse (tätorts- eller bostadsnära natur) (2 kap. 7 § PBL)
- ✓ Turistdestinationer

*Beskrivning: Längs Gamla Hamnkanalen finns en gång- och cykelväg, kantad av allé och med parkbänkar längs vattnet. Det tilltänkta planområdet befinner sig nära viktiga målpunkter (likt centrum, gästhamn, parken Skräcklan). I närområdet hittas även Göta älv, vilken är en viktig turistdestination. Genom planarbetet kommer en ny g/c- anslutning österut möjliggöras.*

Förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

*Beskrivning: Planområdet angränsar till Vänern och därmed till ett riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § MB. Planen kommer att bidra till att öka tillgängligheten för allmänhet intresserade av att besöka riksintresset.*

### **Planens påverkan på sociala värden**

Planen väntas ha en positiv påverkan på sociala värden genom att både tillföra ökade ytor samt öka tillgängligheten till befintliga värden.

### **Materiella värden**

Förekomsten av materiella värden som kan antas komma att påverkas av planen:

#### **Naturresurser med högre förnyelseförmåga:**

- ✓ Färskvatten

#### **Övriga materiella värden:**

- ✓ Transporter

*Beskrivning: Möjlighet till färskvatten i närheten. Även tillgång till järnväg.*

Förekomsten av skyddade och utpekade objekt eller områden som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Vattenskyddsområde Gävso (3 kap 8 § MB).

*Beskrivning: Planområdet angränsar till Vänern vilken är en av Europas största reservoarer av färskvatten. Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för vattenskyddsområde för Göta Älv. Utöver det finns järnvägen med resecentrum i söder.*

### **Planens påverkan på materiella värden**

Detaljplanen påverkar inte några av ovanstående värden negativt.

### **Risker för människors hälsa eller för miljön**

Risker för människors hälsa eller för miljön som kan antas komma att påverkas av planen:

- ✓ Extrema naturhändelser

*Beskrivning: Risk förekommer för att höga vattenstånd orsakar översvämning. Skyddsåtgärder fastställs i detaljplanen för transformatorstationen. Övriga ytor inom detaljplanen kan översvämmas utan att ta skada.*

Miljö kvalitetsnormer som riskerar påverkas av planen:

- ✓ Miljö kvalitetsnorm för kemisk status för ytvatten.

*Beskrivning: Genom att planen genomförs ökar mängden markparkering och därmed risken för läckage av föroreningar till färskvattnet. Kemisk status riskerar bli sämre än idag genom att hårdgjorda ytor ökar.*

### **Planens påverkan på risker för människors hälsa eller för miljön**

Genom att planen genomförs ökar mängden markparkering och därmed risken för läckage av föroreningar till färskvattnet. Detaljplanen innehåller kvartersmark i tillräcklig

omfattning för att kunna inrymma rening och fördröjning av förorenat dagvatten från parkeringsytan.

### **Sammanvägd bedömning**

Planen väntas ha en positiv påverkan på sociala värden genom att tillföra nya och öka tillgängligheten till befintliga värden.

Det finns ingen risk för påverkan för människors hälsa eller för miljön genom detaljplanen.

Samråd har hållits med länsstyrelsen, vilka meddelade 2024-07-05 att man delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen, efter att fokus ändrats från bostäder till parkering, inte riskerar innebära någon betydande miljöpåverkan.

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

Kommunen bedömer att planförslaget inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan utifrån att det inte tillåter någon markanvändning som är känslig för markföroreningar, buller, lukt eller risk från farligt gods. Geoteknisk utredning visar att totalstabiliteten är godkänd och byggnader behöver pålas till fast grund. Det blir positiva effekter för den biotopskyddade allén vars skyddszon överförs från kvartersmark till allmän plats park samt för elförsörjningen. Kulturmiljön tillika riksintresset Vänersborgs stadskärna kommer fortsätta vara fritt synligt då inget högre än en transformatorstation ansluter till infarten från norr. Planen kommer innebära positiva effekter för handel och service i området.

### **Strandskydd**

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Den föreslagna kvartersmarken för bostäder i söder avser att utvidga befintligt bostadskvarter med entréeyta varför det inte kan placeras på annan plats. Inom den föreslagna kvartersmarken för handelsändamål finns en befintlig parkering för handelsområdet som avses att utökas. För dessa två områden utgör skäl 4 motiv till att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Kvartersmark för transformatorstation berörs även den av att strandskyddet återinträder. Upphävande av strandskyddet motiveras här av skäl 5. Transformatorstationen behövs för att klara det ökande behovet av el på Sanden samt att den behöver placeras i anslutning till den högre marknivån i norr för att klara översvämningsnivån.

Konsekvenserna för strandskyddet blir positiva då det blir mer strandskydd än dagens situation där det inte finns alls. Planen har allmän plats med kvarstående strandskydd närmast kanalen och här finns även fortsättningsvis möjlighet för allmänheten att ta sig längs stranden och för goda livsvillkor för de strandlevande djuren och växterna.

Planförslaget har anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts och strandskyddets syften med avseende på allmänhetens tillgänglighet och djur- och växtlivet har tillmötesgått.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Inom det nu aktuella planområdet är det endast transformatorstationen i norr som inte tål att översvämmas. För denna byggrätt finns därför en bestämmelse om att transformatorstationen inte får placeras på lägre höjd än 47,81 över angivet nollplan. Byggrätten är i direkt anslutning till gång- och cykelvägen i norr som kommer utgöra anslutning till transformatorstationen. Gång- och cykelvägen har en höjd i detta läge på +48,9 vilket är klart över högsta beräknade översvämningsnivå.

I förslag på strategi för översvämningskydd för Sanden från 2016 tas möjligheten att sponta in Sanden upp. Att installera en stålspont ända ner till leran som återfinns cirka 10 meter under markytan skulle skydda mot ”indirekt” översvämning via grundvatten. För att denna effekt ska uppnås måste hela Sanden vara inspontad med en obruten spont kring hela ön. Det räcker inte att bara sponta längs eller kring kvarter eftersom vatten fortfarande skulle leta sig genom öppningar i sponten, öppningar kommer att finnas exempelvis under broar och dylika markremsor som inte exploateras. Det skulle därtill vara svårt att säkerställa att skarvar mellan olika fastighetsägares tätsponter verkligen blir täta under mark hela vägen ner till lerlagret. Om man ändå skulle lyckas anlägga en tätspont runt hela Sanden skulle tätsponten istället innebära att vatten som faller inom Sanden och infiltrerar till grundvatten stängs inne innanför sponten, och grundvattennivån skulle i teorin istället höjas upp till tätskärmens överkant och området istället översvämmas på det sättet. Förslaget med att sponta in Sanden är alltså inte reellt genomförbart med tillfredsställande resultat eftersom det hela riskerar att inte fungera eller att orsaka indirekt översvämning genom att grundvatten däms upp innanför sponten, även i fall då normal väderlek råder.

### Riksintresse

Kommunen bedömer att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget. Planförslaget har anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts.

### Kulturmiljövård

3 kap 6§; Residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 med rätvinkligt planmönster och småskalig bebyggelse blandat med residensstadens karaktärsbyggnader. Planområdet angränsar till riksintresset.

Transformatorstationens placering kan påverka upplevelsen av infarten från Dalbobron till Vänersborgs innerstad med Residensset, Fisketorget och Hamngatans kulturhistoriskt mycket värdefulla bebyggelse. Residensset ingår i riksintressets huvudmotiv och vyn på staden härifrån ska absolut inte påverkas negativt.



*Illustration från Dalbobron in mot stadskärnan med transformatorstationen som en blå kloss till höger i bild.*

För att transformatorstationen ska upplevs som ett positivt tillskott i detta exponerade läge är det därför mycket viktigt att den håller en hög gestaltningskvalitet. Detta kan ske på olika sätt men ska innebära att byggnaden upplevs som ett positivt tillskott i sin miljö. Detta bevakas i bygglovskedet.

#### Försvarsmakten

Området berör Försvarsmaktens riksintresse enligt 3 kap 9§ gällande MSA-tytor samt påverkansområde för höga objekt för Såtenäs och Råda flygplatser. Inom sammanhållen bebyggelse får inte uppföras objekt som är högre än 45 meter vilket motsvarar en höjd på omkring 90 meter över angivet nollplan. Föreslagen detaljplan tillåter en maximal nockhöjd på 52,0 meter över angivet nollplan.

#### MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang  
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson  
Plan-och bygglovschef