



Detaljplan för **Grunnebo Södra**, Vänersborgs kommun



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 18 maj 2021, BN § 49

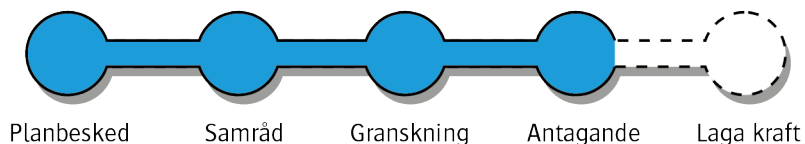
Upprättad: mars 2023

Reviderad: juni och oktober 2024

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.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning, finns på miljö- och byggnadsförvaltningen
- Sol- och skuggstudie
- Aktuella utredningar, återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
SAMMANFATTNING	4
ÄRENDEINFORMATION	4
GENOMFÖRANDETID	6
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	8
PLANERINGSUNDERLAG	9
REGIONALA	9
KOMMUNALA	9
UTREDNINGAR	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
KOMMUNALA	10
REGIONALA	12
RIKSINTRESSEN	13
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
MILJÖKVALITETSNORMER	14
MILJÖ	14
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
MARKFÖRHÅLLANDEN	23
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	25
KULTURMILJÖ	25
TEKNIK	27
SERVICE	29
TRAFIK	29
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	33
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	33
MOTIV TILL REGLERING	33
GENOMFÖRANDE	34
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	35
TEKNISKA FRÅGOR	37
EKONOMISKA FRÅGOR	44
ORGANISATORISKA FRÅGOR	45
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	46
UPPLYSNINGAR	46
KONSEKVENSER	46
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	46
NATUR	46
MILJÖ	47
MILJÖKVALITETSNORMER	53
HÄLSA OCH SÄKERHET	53
SOCIALA	54
RIKSINTRESSE	54
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	54
TRAFIK	55
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	55

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för företagsetableringar i Vänersborgs kommun genom att planlägga mark för verksamheter. Vänersborgs kommun har få lediga verksamhetstomter och det aktuella området är strategiskt att exploatera med tanke på dess närhet till det befintliga verksamhetsområdet och logistisknavet Trestad Center samt närheten till det större vägnätet.

Detaljplanen tar höjd för möjligheten till en större etableringsförfrågan, vilket innebär att planen görs flexibel. Användningen verksamheter är bred och innefattar olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Där ingår bland annat lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, produktion, logistik, lager och verkstäder.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Planområdet utgörs idag av skogsmark där allmänhetens nyttjande av området idag är lågt. Planområdet avgränsas av vägar och jordbruksmark. Tidigare har det funnits en exercisplats inom delar av planområdet, vilket påvisar att det finns en historia på platsen. Planförslaget innebär att området omvandlas till ett nytt verksamhetsområde med möjlighet för såväl stora som små etableringar. Även tekniska anläggningar och annan, befintlig, infrastruktur inryms i planområdet.

För att möjliggöra en variation av etableringar utformas plankartan flexibelt med en högre exploateringsgrad än liknande områden, vilket även ger företag med höga krav på utnyttjandegrad en möjlighet att etablera sig. I den östra delen av planområdet föreslås enbart markanvändningen verksamheter vilka inte får vara omgivningspåverkande.

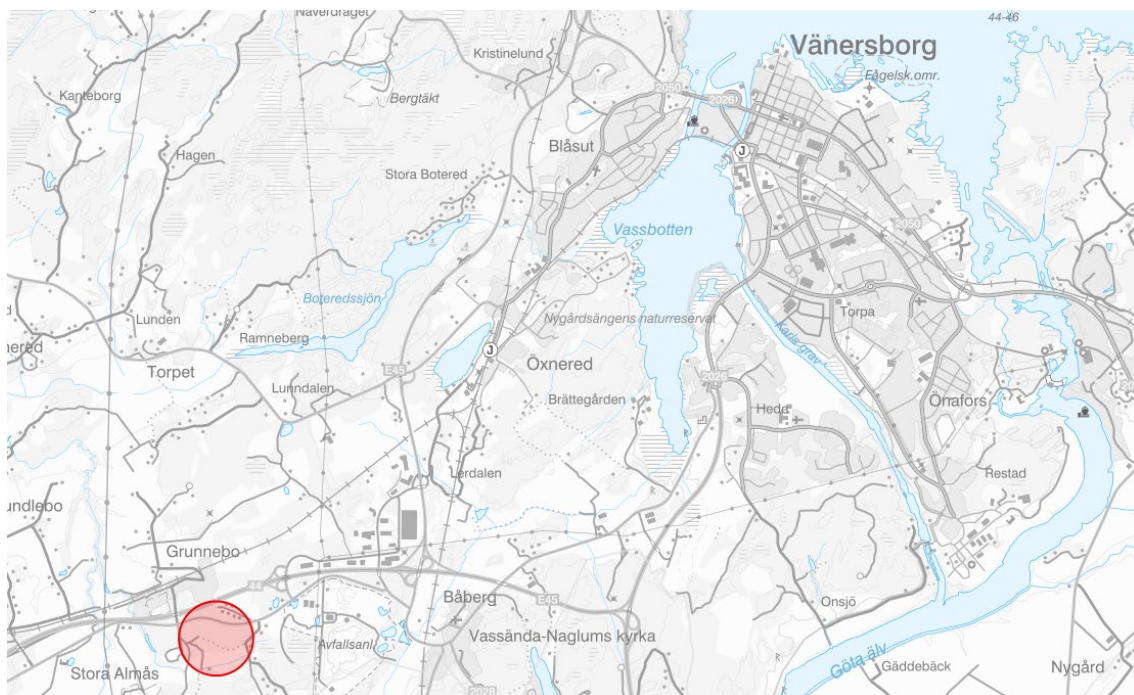
Parallellt med planarbetet har vattenskyddsområdet för Grunnebo upphävts. Vattenskyddsområdet fyllde idag ingen funktion och ett upphävande innebär ett enklare genomförande av planen.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 och är upprättad enligt BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Den 18 maj 2021 § 49 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Grunnebo Södra.

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Vänersborgs kommun, söder om väg 44 vid Grunnebo hed. Planområdet har en ungefärlig areal på 23 ha som är obebyggd och består av skogsmark. Området ligger i direkt anslutning till väg 697, som kopplas samman med den verksamhetstäta knutpunkten Trestad Center och riksväg 44.



Lokaliseringskarta.

Öster om planområdet finns Ässets gård och Heljestorps avfallsanläggning. Svevia AB har tillstånd att bedriva täktverksamhet sydväst om planområdet.

Vänersborgs kommun äger all mark inom planområdet. Planområdet består av delar av fastigheterna Grunnebo 2:4, Grunnebo 2:6, Grunnebo 2:7, Ässet 2:1, Ässet 2:3 och Ässet 2:8. En redovisning av fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som hör till detaljplanen.



Planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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

Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov. För detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap.

För att kunna ordna en trafiksäker utformning av detaljplanen regleras vägområdet för väg 697 som allmän plats, väg. Huvudmannaskapet är kommunalt med Trafikverket som väghållare.

För att skapa en distans till omkringliggande bostäder och för att kunna reglera utfartsförbud mot befintliga lokalvägar regleras vissa ytor med naturmark. Ingen förändrad markanvändning jämfört med idag föreslås inom naturmarken.

Inom denna detaljplan finns följande bestämmelser för allmän plats.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd
VÄG	Väg	Väg används för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet. Det handlar till exempel om infarts- och genomfartsvägar där staten ofta är väghållare.
NATUR	Natur	Natur tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Huvudmannaskap

Inom detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap. Det kommunala huvudmannaskapet gäller för vägområdet i norr samt naturmarken.

Kvartersmark

Kvartersmark i en detaljplan innebär att marken främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kvartersmark ägs och/eller förvaltas av privata aktörer och i huvudsak inte av kommunen.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan i ett attraktivt läge i närhet av Trestad Center, större vägnät och hamnar. Detaljplanen föreslår kvartersmark för större delen av planområdet. Kvartersmarken består i huvudsak av mark för verksamheter med hänsyn till befintlig bostadsbebyggelse.

För att hålla detaljplanen flexibel avseende placering av eventuella transformator- och pumpstationer läggs planbestämmelser för detta in över större delen av kvartersmarken.

För att kunna hantera de stora mängder dagvatten som faller inom området behövs ytor för magasinering och rening. Detta regleras genom tre områden för teknisk anläggning där markutrymmena bedöms tillräckliga utifrån genomförd dagvattenutredning.

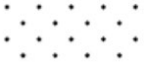
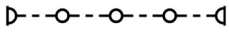
För att möjliggöra en flexibel detaljplan som ska kunna hantera såväl stora som små företagetableringar föreslås ingen på förhand bestämd lokalgata. Det finns en förprojektering för lokalgata genom området, som kan ses som en illustration i det fall gatan behövs för genomförandet av planen. För att kunna styra att en lokalgata kommer till stånd om planområdet styckas av till mindre fastigheter förläggs utfartsförbud längs stora delar i norr, vilket ökar trafiksäkerheten.

I en del av planområdet återfinns för höga halter föroreningar. För att reglera att detta tas om hand återfinns en planbestämmelse om att marken ska saneras innan startbesked ges.

För att möjliggöra en etablering med höga krav på markutnyttjande regleras exploateringsgraden genom att den största möjliga byggnadsarean får utgöra 75 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Totalhöjden anges till 20 respektive 30 meter.

Inom denna detaljplan finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd
Z	Verksamheter	<p>I användningen verksamheter ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, produktion, logistik, lager, verkstäder och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Användningen är bred och den avgörande skillnaden mot industri (J) är huruvida den påverkar omgivningen. Kan byggherren bygga bort störningskällor bedöms verksamheten som acceptabel.</p> <p>Exempelvis inryms tillverkningsindustri (av batteri, byggelement, småhus med mera) om den byggnadstekniskt utförs på ett sådant sätt så att omgivningspåverkan är begränsad.</p> <p>Ytkrävande och trafikintensiv logistik- och lagerhållning inryms inom bestämmelsen.</p> <p>Vid masshantering kan det, beroende på material, behövas skyddsåtgärder för att det inte ska anses störa omgivningen. Det kan vara såväl visuell som på annat</p>

		sätt störande påverkan som hanteringen ger upphov till. Inom användningen ingår exempelvis <u>inte</u> avfallshantering, stenkross, bilskrot eller sågverk lokaliserad utomhus.
E ₁	Dagvattendamm	Inom användningen får dagvattendamm, våtmark eller annan tillbörlig anläggning för dagvattenhantering anläggas.
E ₂	Pumpstation	Inom användningen får pumpstationer, tryckstegringsstationer och liknande anläggas.
E ₃	Transformatorstation	Inom användningen får transformatorstationer anläggas.
	Marken får inte förses med byggnad	Med bestämmelsen regleras var byggnader inte får uppföras.
	Utfartsförbud	Med bestämmelsen regleras var utfartsförbud ska gälla.
e ₁	Största byggnadsarea är 75 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Med bestämmelsen regleras att exploateringsgraden inom användningsområdet får vara högst 75 %.
h ₁	Högsta totalhöjd är <i kartan angivet> meter	Med bestämmelsen regleras högsta totalhöjd. I totalhöjden ingår de delar som skjuter upp över nocken, till exempel skorstenar.
a ₁	Startbesked får inte ges för verksamheter förrän markförorening sänks till nivå ”mindre känslig markanvändning”	Med bestämmelsen regleras att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.
m ₁	Bullerskydd får finnas	Med bestämmelsen regleras möjligheten att uppföra skyddsåtgärder.

Befintliga förhållanden

Planområdet är cirka 23 hektar och består av oexploaterad skogsmark. Den västra delen av planområdet består till stor del av blandskog med mycket inslag av grövre träd, både lövträd och barrträd, samt igenväxande gräsmarker. I den mellersta delen dominerar

produktionsskog av barrträd medan området östra del i huvudsak består av ung lövskog på utdikad mark. Området är relativt flackt med några mindre höjder, cirka +74–78 (RH 2000).

Mindre stigar löper genom området och i västra delen av kvartersmarken finns en befintlig framfartsväg till en enskild bostadsfastighet. Området nyttjas inte mycket av allmänheten för rekreation idag. Tillgängligheten till planområdet med bil, buss och cykel är god.

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 17 oktober 2024.

Detaljplan

För planområdet finns ingen gällande detaljplan.

Översiktsplan

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

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

Andra kommunala planeringsunderlag

Strategiskt näringslivsprogram 2014–2024

Strategiskt näringslivsprogram 2014–2024, antagen av kommunfullmäktige 25 september 2013, § 97.

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

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

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. Beslutet motiveras av att användningen Industri tagits bort och endast Verksamheter ingår i planförslaget.

Utredningar

Arkeologisk utredning

Slutmeddelande från arkeologisk utredning, Förvaltningen för kulturutveckling, 2021-12-13

Spår efter en militär övningsplats, KU Arkeologisk rapport 2022:15, Förvaltningen för kulturutveckling, mars 2022

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering samt utlåtande angående påträffade arter, Rådhuset Arkitekter AB, rev. 2022-08-17

Groddjursinventering, Norconsult AB, 2023-05-25

Geoteknisk undersökning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Sweco, 2022-06-16

PM Geoteknik, Sweco, 2022-06-16, kompletterad 2024-03-08

Miljöteknisk markundersökning

Historisk inventering, DeKa Enviro AB, 2022-06-07

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (mark och grundvatten), DeKa Enviro AB, 2022-07-13

Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll Sweden AB, 2022-09-29

Förprojektering

Förprojektering för industriväg, Tekniska enheten Vänersborgs kommun, 2023-01-05

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 18 maj 2021 § 49 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Grunnebo Södra.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan saknar tydlig vägledning kring vilken markanvändning som förespråkas för planområdet. Utifrån planområdets läge i förhållande till goda kommunikationer lämpar sig området för verksamheter och tar stöd i utvecklingsprincip 11 som handlar om att utveckla näringsliv och verksamheter.

Planområdet ligger även inom område för vattenskyddsområde (V1) och utredningsområde för buller (S3).

För V1 anges (lagkrav):

- Inom vattenskyddsområden ska skyddsföreskrifter följas, vilket bland annat begränsar tillstånd för markarbeten och verksamheter.

För S3 anges (lagkrav):

- Särskild utredning för att möta lagkrav ska utföras vid planläggning eller bygglovsprövning inom 100 m från länsväg/riksväg, 150 m från järnväg, **1 km från skjutbana** samt i övrigt där höga bullernivåer kan förväntas.

Skjutbanan som var belägen drygt 600 meter söder om planområdet har efter översiktsplanens antagande avvecklats.

I **Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön** regleras den nordöstra delen av planområdet, motsvarande cirka 7000 m², som "Landsbygd". Denna användningsgräns sammanfaller även med FÖP:ens geografiska avgränsning, vilket betyder att den kommunövergripande översiktsplanen gäller för majoriteten av planområdet. Landsbygd beskrivs som *Huvudsaklig markanvändning ska vara natur eller lantbruk och anläggningar kopplade till det. Enstaka nya bostadshus kan tillåtas där det inte krockar med jordbrukets intressen, natur- och kulturvärden eller annat som gör bebyggelse olämplig.* I granskningshandlingen har det lagts till naturmark i den östra delen av planområdet, vilket täcker in merparten av "landsbygd". I granskningshandlingen är cirka 1600 m² kvartersmark av det som i FÖP betecknas landsbygd, resterande yta motsvarar pågående markanvändning.

En översiktsplan har inte samma noggrannhet i dess geografiska avgränsningar som en detaljplan. I FÖP:en syns tydligt att planområdesgränsen är schematisk och således finns ett tolkningsutrymme, eftersom en översiktsplan inte är juridiskt bindande. Längs hela FÖP:ens planområdesgräns regleras markanvändningen med landsbygd, odling eller vatten där gränsen inte sammanfaller med kommungräns.

Kommunens bedömning är att den begränsade del ny kvartersmark som detaljplanen medför är utifrån resonemanget ovan att anse som förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan/områdesbestämmelser

För det aktuella planområdet saknas detaljplan. I anslutning till planområdet finns en detaljplan för delar av fastigheterna Ässet 2:1 och 2:3, Ässets Gård. Syftet med den planen är att säkerställa bevarandet av Ässets gård med det kulturhistoriska värdet som byggnaderna med omgivande trädgård utgör, vilka skyddas med bestämmelser och utökad lovplikt. För det nu aktuella planområdet har det tidigare funnits områdesbestämmelser för *Golfbana vid Grunnebo* vilka upphävdes till största delen genom beslut i byggnadsnämnden 2017-12-12, § 140, lagakraft 2018-01-08. Områdesbestämmelser kvarstår för den kulturhistoriskt intressanta byggnaden musikpaviljongen väster om planområdet.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 (godkänd av kommunfullmäktige 15 april 2009) redovisar den gröna miljöns ekologiska, sociala och kulturella värden. I dokumentet beskrivs de nuvarande förutsättningarna för grönstrukturen i kommunen, en övergripande analys av

hur grönstrukturen kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Det finns inget utpekade värdefullt grönområde inom planområdet.

Miljöprogram

Miljöprogram 2030 (antagen av kommunfullmäktige 24 februari 2016) gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Miljöprogrammet anger en övergripande målbild och en riktning att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöprogrammets fyra fokusområden är *Grönskande stad och land*, *Vatten i världsklass*, *Trygg miljö för stora och små* och *Klimatsmart i alla led*. Under avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöprogrammets fokusområden och delmål.

Strategiskt näringslivsprogram 2014–2024

Strategiskt näringslivsprogram 2014–2024 (antagen av kommunfullmäktige 25 september 2013 § 97) riktar sig mot att öka kommunens konkurrens- och attraktionskraft på lång sikt. Programmet tydliggör kommunens ansvar för utvecklings- och tillväxtfrågor i den egna kommunen och som regionhuvudstad för Västra Götalandsregionen. Programmet bygger på fem strategier, varav en är *Strategi för tillväxtorienterad fysisk planering och infrastruktur*. Kommunen ska utveckla områden och planer med fokus på attraktiva lägen för såväl boende som företagande. Mark som är attraktiv för näringslivet ligger exempelvis i anslutning till stora vägar, järnväg, hamn och flygplats.

Den tänkta utvecklingen för planområdet ligger i linje med näringslivsprogrammet, då området ligger i anslutning till befintliga industri- och verksamhetsområden i Trestad Center och Grunnebo, stora vägar och i närheten av centrala Vänersborg.

Regionala

Vattenskyddsområde

Grunnebo

Det har för delar av planområdet tidigare funnits ett vattenskyddsområde, Grunnebo, instiftat 1973. Under hösten och vintern 1990 anlades en vattenledning från Grunnebo till Väne-Ryr och innan dess hade en ledning från Båbergs industriområde (Trestad center) till Grunnebo anlagts. Behovet av dricksvattentäkten var därmed förbi och vattenverket togs ur bruk men de djupborrade brunnarna behölls som reserv. Det har bedömts inte finnas något behov av Grunnebos vattentäkt på kort eller lång sikt, då vattenkvaliteten är dålig och vattenmängden är försumbar i ett större sammanhang.

Kommunfullmäktige har genom beslut 2022-11-23, § 182, föreslagit samhällsbyggnadsnämnden att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av skyddsområdet med tillhörande föreskrifter samt att kommunen upphör med tillsynen av densamma. Länsstyrelsen beslutade 2023-04-28 att upphäva vattenskyddsområdet och tillhörande föreskrifter.

Köperödssjöarna

För planområdet gäller vattenskyddsområdet Köperödssjöarna med tillhörande föreskrifter. Vattenskyddsområdet instiftades 2009, är över 28 000 hektar och beläget inom fyra kommuner. Skyddsföreskrifterna reglerar vilka åtgärder som kräver tillstånd och

vilka som är förbjudna inom primär, sekundär och tertiär skyddszon. Skyddsföreskrifterna kommer att gälla parallellt med detaljplanens planbestämmelser, detta för att ingen olämplig verksamhet ska tillåtas inom planområdet.

Planområdet ingår i princip uteslutande i den tertiära skydds-zonen, med marginella undantag i öster för den sekundära zonen. Den tertiära zonen har få regleringar i föreskrifterna:

- Yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel kräver tillstånd av den kommunala miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Genomgående transport av farligt gods på ej anvisade leder är förbjudet.

Riksintressen

Totalförsvaret/kommunikationer

Planområdet ligger inom utpekade riksintresse för totalförsvarets militära del, Såtenäs flottilflygplats, stoppområde för höga objekt. Inom stoppområdet ska objekt med en totalhöjd på högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter inom sammanhållen bebyggelse remitteras till Försvarmakten. Planområdet ligger även inom utpekade riksintresse för Försvarmaktens influensområde för lufttrum, Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottilflygplats.

Totalhöjden inom planområdet föreslås som högst till 30 meter. Skälen till höjdangivelsen är att skapa en detaljplan som möjliggör för företagsetableringar som ställer höga krav på markutnyttjandet. Att skapa förutsättningar för höjda krav innebär en möjlighet för kommunen att konkurrera med andra delregioner/regioner vid större etableringsförfrågningar. Kommunen bedömer att höjdangivelsen inte särskiljer sig ur landskapet, utan i exempelvis ett verksamhetsområde österut finns liknande höjdangivelser samt master med högre totalhöjd i verksamhetsområdet norr därom.

Försvarmakten har efter samrådet bedömt att höjden inom planområdet är godtagbar.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet berörs inte av brukningsvärd jordbruksmark.

Skogsbruk

Den västra delen av planområdet består till stor del av blandskog med mycket inslag av grövre träd, både lövträd och barrträd, samt igenväxande gräsmarker och relativt grov liggande och stående död ved. I den mellersta delen dominerar produktionsskog av barrträd med relativt mycket klen död ved, medan områdets östra del i huvudsak består av ung lövskog på utdikad mark.

Gräsmarkerna som främst finns i västra delens skogsområden är under igenväxning. Det finns fukt- och våtmarksområden som även de börjat växa igen. Det finns mycket torrakor (stående döda trädstammar) och lågor (liggande döda trädstammar) av varierande grovlek i nästan hela planområdet, vilket generellt sett är viktigt för den biologiska mångfalden.

Planförslaget innebär att i princip all skogsmark inom planområdet tas i anspråk. Det innebär att stor andel naturlig infiltration försvinner, skog behöver avverkas och utrymmet för arter minskar. Planförslaget innebär negativ påverkan på dessa värden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Trafik och andra utsläppskällor medför luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Utsläpp av koldioxid (CO₂) från vägtrafiken bidrar i hög grad till det globala miljöproblemet kallat växthuseffekten. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskreds inte inom och i anslutning till planområdet. Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap. miljöbalken överskreds i planområdet.

Vatten

Områdets recipient är Gundleboån som senare mynnar ut i Bäveån via Gundlebosjön. Vattendraget är av naturlig härkomst.

Den ekologiska statusen för Gundleboån har bedömts till måttlig. Detta eftersom vattendraget är påverkat av övergödning vilket visas genom påväxtalger, kiselalger. Övergödningen styrks också av måttlig klassning på kvalitetsfaktorn näringsämnen. Konnektiviteten (möjligheten till spridning och fria passager för djur med mera) på vattenförekomsten klassas som måttlig. Målet för recipienten är att uppnå god ekologisk status 2033. För att få så goda förutsättningar som möjligt att nå miljö kvalitetsnormerna i recipienten bör ingen försämring ske avseende föroreningspåverkan, från alla typer av källor.

Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god klassificering för prioriterade ämnen. Vad gäller bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar kommer dessa ifrån så kallade diffusa källor (atmosfärisk deposition) och utgör undantag med mindre stränga krav. Tidpunkten för när recipienten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus är ej bestämd, (VISS 2022).

Grundvattenförekomsten i nordvästra halvan av planområdet klassas idag som både god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. På grund av påverkan från vägsaltning och olyckor på väg bedöms det finnas en risk att vattenförekomsten kan påverkas negativt av klorid/sulfat och inte kan behålla den goda statusen till 2027, (VISS 2022).

Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Gundleboån. Bedömningen är att inom det aktuella planområdet kommer finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten inte påverkas på ett negativt sätt. En bra och naturlig dagvattenhantering bedöms kunna bidra till att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status uppnås till 2033.

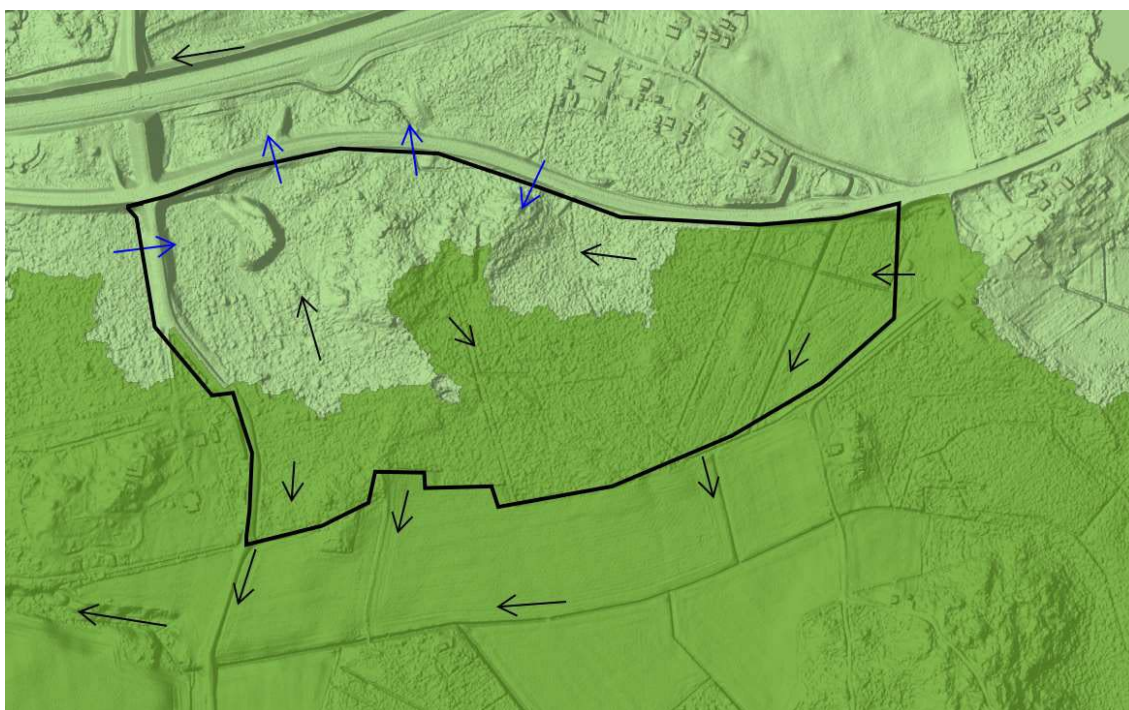
Miljö

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 mängden dagvatten. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Ramboll Sweden AB för att undersöka hur dagvattensituationen förändras av planförslaget. Utredningen visar att planområdets dagvatten idag hanteras dels genom infiltration, dels genom bortledning i diken, både mot söder och norr. Vidare leds det till Gundleboån och sedan recipienten Bäveån. Dagvattenförslaget har utarbetats för att samla kvarterens dagvatten och fortsätta använda samma avrinningsvägar efter exploateringen, men med fördröjnings- och reningsåtgärder.



Översikt av avrinningsområdet och rinnvägar i och nära planområdet (Scalgo, 2022).

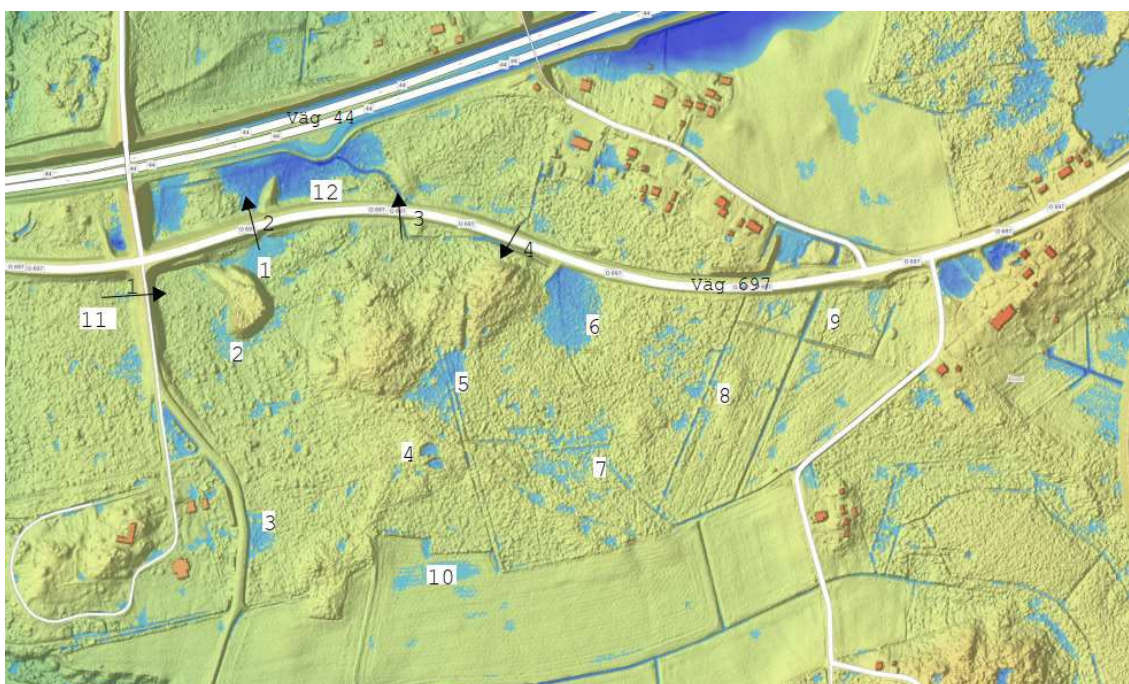
Avrinning från den södra och östra delen av planområdet sker främst via diken söder ut som sedan svänger väster mot Gundleboån. Öster om planområdet finns ett område vars vatten rinner mot planområdet och vidare mot dikena i söder. I den nordvästliga delen av planområdet identifieras en lågpunkt med till synes instängt vatten. Emellertid har det lokaliserats flera trummor under väg 697 som lär leda dagvatten, dessa illustreras av de fyra blåa pilarna i Figur 6 som visar ungefärlig placering av dessa. Två av pilarna visar vatten in till planområdet medan två visar ut ifrån planområdet.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Köperödssjöarna. Parallellt med detaljplanarbetet har vattenskyddsområdet för Grunnebo upphävts eftersom det inte längre användes. I utredningen har förutsättningen varit att planområdet ej kommer fortsätta ingå i Grunnebos vattenskyddsområde.

Enligt föroreningsberäkningar fordras reningsåtgärder på kvarterensmarken för att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN). Beträffande fördröjningen på kvarterensmarken erfordras

en fördröjningsvolym på 2129 m³ för att bibehålla nuvarande flödesbelastning ut ifrån området. De dagvattenanläggningar som utredningen rekommenderar för kvartermarken är att inom de olika delområdena anlägga nya makadamdiken som leder vattnet till en damm eller våtmark för vidare rening. Rekommenderade förslag har bedömts uppfylla de krav som föreskrivits gällande fördröjning och rening inom planområdet. De föroreningsberäkningar som gjorts i utredningen har utförts med hjälp av modelleringsverktyget StormTac.

För att utreda områdets befintliga skyfallssituation har en utredning gjorts för att identifiera lågpunkter där vatten samlas vid händelse av skyfall i och runt planområdet. Analysen gjordes för ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet vilket ger en väntad nederbörds mängd på 84,5 mm. Resultatet från analysen kan ses i Figur 12 där blåmarkerade områden visar vattenansamlingar med minst 20 mm djup och pilarna visar dagvatentrummorna under väg och riktning på vattnets flöde. Punkt 1–9 visar lågpunkter inom planområdet medan 10, 11 och 12 är punkter som ligger utanför planområdet men som kan komma att påverkas av exploateringen. Enligt Figur 12 kan det observeras att vatten blir stående vid nordvästra delen (1) samt nära väg 697 vid mitten av området (6). I övrigt är det mindre områden med stående vatten, men som sammantaget magasineras en hel del. Avrinning från den nordvästra delen av planområdet går via lågpunkt nr 1 vidare till nr 12. Således är lågpunkt 12 en känslig punkt för kommande exploatering. Vidare rinner vatten sannolikt i diken längs väg 44 till Gundleboån.



Vattenansamlingar i och kring planområdet vid händelse av ett 100-årsregn (Scalgo).

Om lågpunkterna byggs bort vid exploatering skulle vattnet i stället rinna till andra punkter vilket kan leda till översvämningar nedströms. Det måste därför säkerställas att samma fördröjningsvolym som byggs bort vid exploateringen kan kompenseras för inom planområdet.

För att visa på flödesberäkningar inom planområdet har planområdet delats in i mindre områden enligt vilken avrinningsväg som vattnet tar, se Figur 13. Som visades i Figur 6 har norra delområdet ett utlopp, medan södra är uppdelad i tre utlopp längs diken. Area

1 innefattar norra halvan av planområdet medan den södra delen har delats upp i area 2, 3 och 4.



Planområde uppdelat i delareor efter avrinningsväg.

Beräknade flöden för befintlig situation för ett 2- och 10-årsregn, på oexploaterad mark med rinntid 50 min och utan klimatfaktor resulterar i att hela planområdet idag genererar ett sammanlagt flöde på ungefär 116 l/s för ett 2-årsregn och motsvarande 179 l/s för ett 10-årsregn.

Vid genomförandet av planen kommer en del höjdskillnader jämnas ut varför marken bedöms vara flack i stället för kuperad. Beräknade flöden för planerad situation för ett 2- och 10-årsregn, på exploaterad mark med rinntid 10 min och med klimatfaktor erhåller ett dimensionerande flöde för ett 2-årsregn på ungefär 1844 l/s och motsvarande 3135 l/s för ett 10-årsregn. Det förväntade framtida flödet från planområdet ökar således markant som ett resultat av exploateringen.

Naturvärden

En översiktlig naturvärdesinventering har genomförts av Rådhuset Arkitekter, reviderad 2022-08-17. Inventeringen genomfördes på fältnivå med detaljeringsgrad medel och tillägg naturvärdesklass 4, generellt biotopskydd, värdeelement samt fördjupad artinventering av arter skyddade enligt artskyddsförordningen. Det har även gjorts en bedömning av hur naturvårdsarters kontinuerligt ekologiska funktion (KEF) kan komma att påverkas vid en exploatering. Inventeringsområdet valdes något större än planområdet för att bättre kunna identifiera naturvärden:



Inventeringsområdet.

För fåglar bedöms det dock vara av intresse att ta med observationer av skyddade och rödlistade fågelarter även i omgivningarna eftersom fåglar är väldigt rörliga och i vissa fall kan nyttja inventeringsområdet. Med en buffertzona om 1 km finns ett flertal artfynd av fåglar, flera av fynden noterade och kopplade till Heljestorps avfallsanläggning. Denna lockar många fåglar som söker föda och fågelskådare noterar fåglar inom och runt det området.

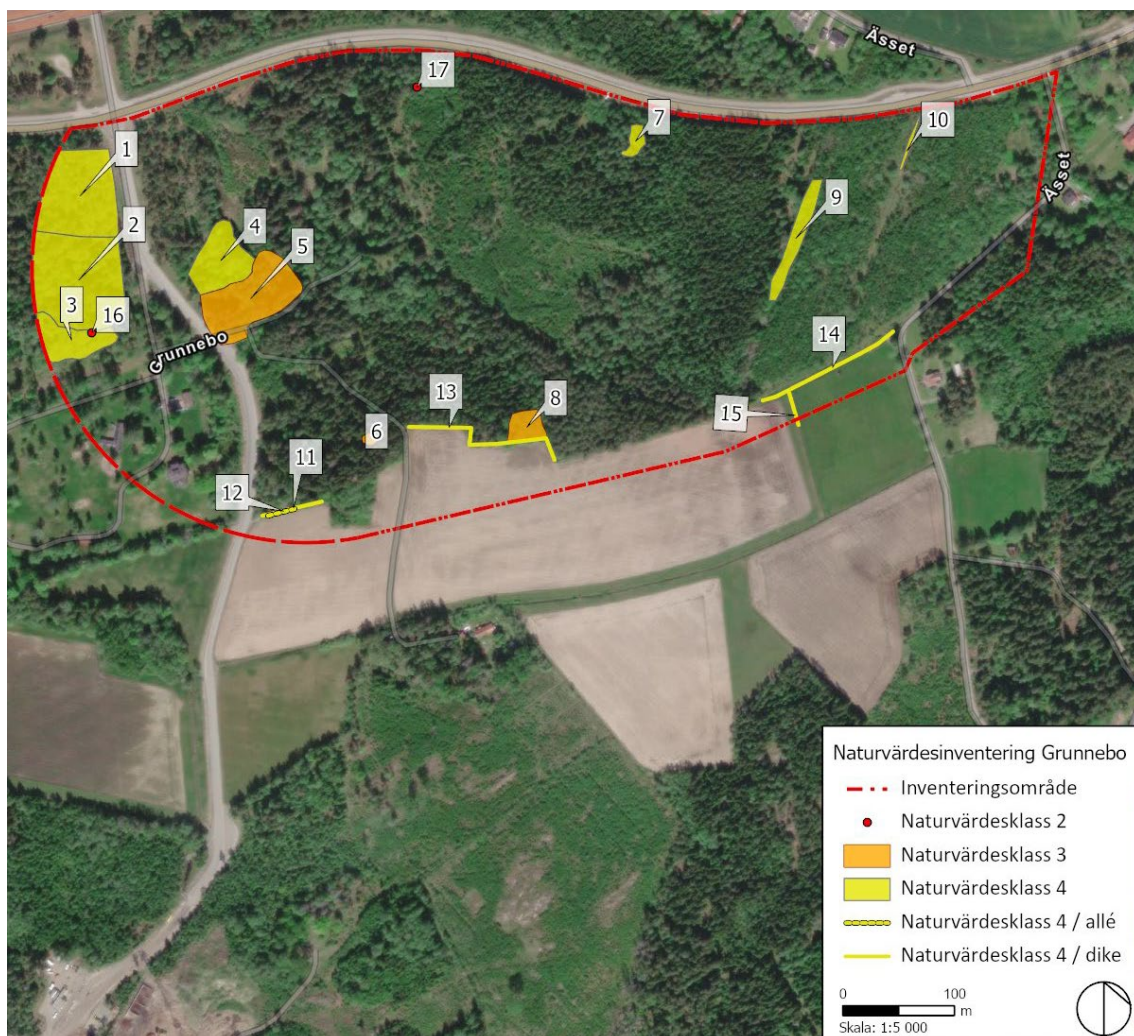
Inventeringsområdet berörs inte av några registrerade ängs- och betesmarker, ädel-lövskogar, skyddsvärda träd, nyckelbiotoper, skogliga naturvärdesobjekt, sumpskogar eller våtmarker. Skogsstyrelsens grunddata visar att två större delar av inventeringsområdet avverkades för drygt tio år sedan.

Inom inventeringsområdet finns inga registrerade artfynd i Artportalen och ArtDatabanken för perioden 1990-01-01 till 2022-06-22 och därmed inte heller några fynd av rödlistade, fridlysta, Natura 2000-arter, skyddsklassade arter, signalarter eller typiska arter.

Vid inventeringen identifierades 17 naturvärdesobjekt, se bild nedan. Objekten utgörs av olika typer av skog, fyra diken, en ensidig trädallé, en damm samt en brunn och en ihålig grov lind. Brunnen och linden bedöms ha högt naturvärde (naturvärdesklass 2), dammen samt två skogsområden bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3), medan övriga objekt bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Dikena och trädallén (nummer 11–15) bedöms vara skyddade utifrån det generella biotopskyddet. Planförslaget är justerat så att dessa inte innefattas.

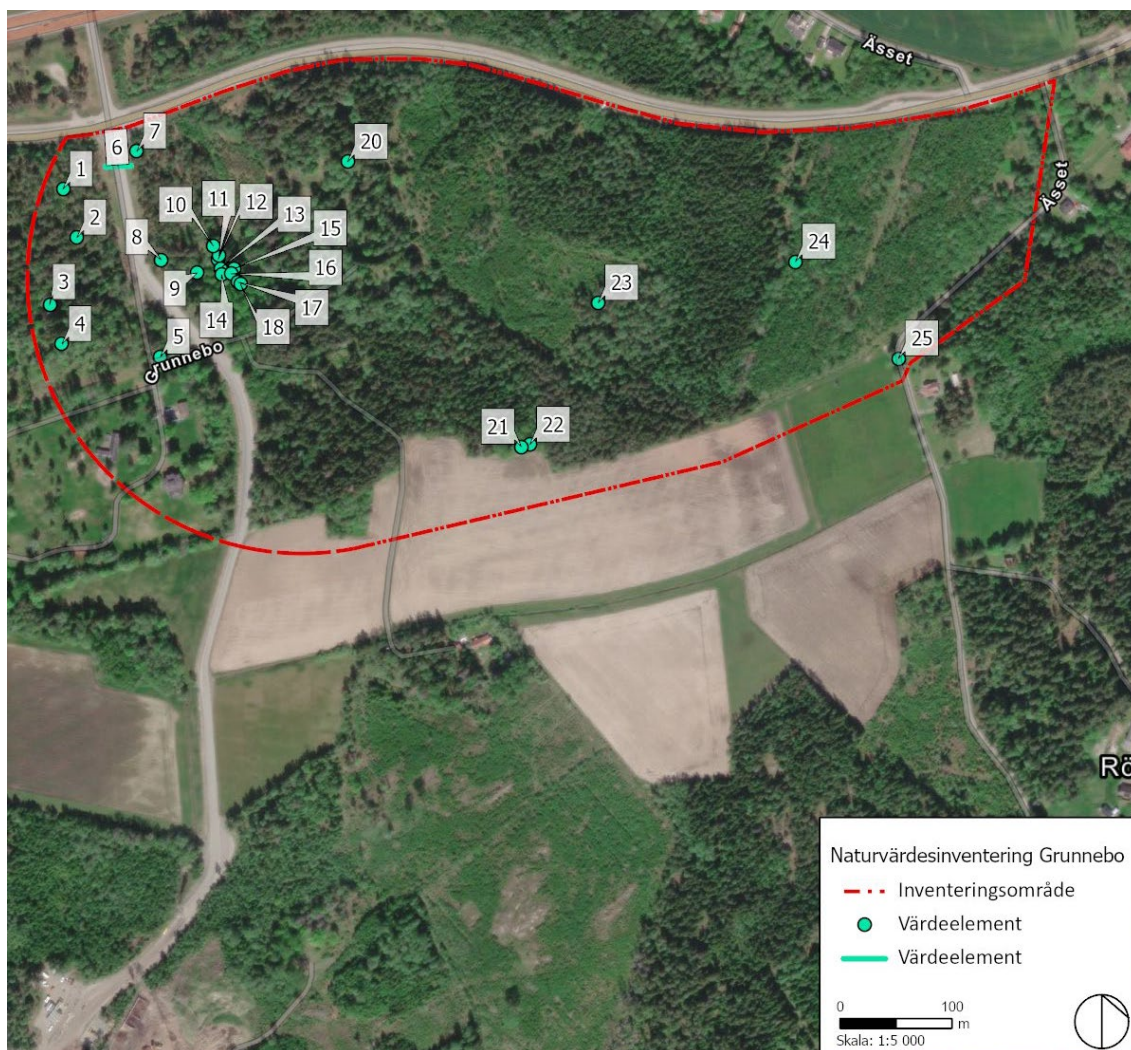
Nio naturvårdsarter påträffades vid inventeringen. Mindre vattensalamander (§), vanlig groda (§), kandelabersvamp (NT, S), svartvit flugsnappare (NT), kattuggla, gröngöling, kråka (NT), alm (CR) samt ask (EN).

Mindre vattensalamander och vanlig groda är fridlysta (6 § i artskyddsförordningen). Det innebär att det är förbjudet att döda, skada eller fånga dem och att ta bort eller skada deras rom och yngel.



Karta med naturvärdesobjekten med det nummer som hänvisas till i rapporten. I kartan markeras inte de observerade naturvärdsarterna.

Inom området noterades 25 värdeelement, särskilt i den västra delen. Värdeelementen består till största del av grova lövträd och olika former av död ved, men även en torr-trumma under vägen mot bergtäkten har tagits med som värdeelement, även om den i detta fall bedömdes ha en begränsad betydelse då djuren har möjlighet att röra sig fritt över vägen.



Karta över inventerade värdeelement.

För påträffade och enligt Artportalen inrapporterade naturvårdsarter har en bedömning av hur arternas kontinuerliga ekologiska funktion (KEF) kan påverkas av exploatering gjorts. Sammanfattningsvis bedöms inte ett genomförande av detaljplanen leda till att KEF försämras för någon art på regional eller nationell nivå. Lokalt kan exploatering påverka kandelabersvampen i viss grad, men i omgivande landskap finns det flera spridda noteringar under 2000-talet. I en gammal brunn (naturvärdesobjekt 17) noterades mindre vattensalamander och vanlig groda påträffades på marken i ett ungskogsparti. Båda arterna är relativt vanliga i landskapet och ett genomförande av planen bedöms inte leda till att KEF försämras för någon av arterna.

I inventeringen rekommenderades det att det genomförs en riktad groddjursinventering av den gamla brunnen för att bedöma hur viktig denna är för groddjur med tanke på att groddjur är fridlysta. Även en damm (naturvärdesobjekt 6) bör inventeras med avseende på groddjur eftersom den bedöms som en potentiell livsmiljö.

Groddjur

Under april-maj 2023 genomförde Norconsult en groddjursinventering för en damm och en brunn inom planområdet (nummer 6 och 17 enligt kartan ovan). De bägge lokalerna besöktes vid tre tillfällen under perioden april – maj. De två första fältbesöken utfördes 5 april respektive 18 april och skedde dagtid. Vid dessa besök låg fokus på att observera

vanlig groda samt åkergroda. Det tredje besöket utfördes efter skymning den 10 maj. Groddjur, främst salamandrar, eftersöktes genom att lysa med en stark ficklampa i vattnet. Om någon av brunrodorna (åkergroda eller vanlig groda) skulle ha lagt sin rom i vattnet hade dessa syntts som yngel vid detta besök. Bedömningen är att utförda fältbesök har täckt in de olika arternas lekperiod. Inga individer, läten eller romklumpar noterades vid något av besöken.

Dammens betydelse som reproduktionslokal för groddjur bedöms som liten. Detta baseras dels på att man inte vid något tillfälle observerat groddjur, romklumpar etc. på platsen, och dels baserat på att dammen ligger helt i skugga i skogsmiljö, vilket innebär att vattnet inte nås av solens strålar och därmed värms upp sent. Groddjuren väljer då hellre lokaler som åtminstone delvis ligger öppna för solljus.

Omgivningarna kring brunnen erbjuder mer variation och kan mycket väl fungera som övervintringsmiljö för groddjur. Mindre vattensalamander har tidigare observerats i brunnen men förekomsten kunde inte verifieras vid denna inventering. Arten är relativt vanlig i landskapet och det är inte ovanligt att arten observeras i mer eller mindre permanenta vattensamlingar med varierande djup. Som lekvatten väljer arten dock företrädesvis större vattensamlingar med en bredd av minst 10 meter (SLU, 2023). Bägge arterna av vattensalamander trivs i miljöer med vissa bottenstrukturer såsom vegetation, sten, dött växtmaterial etc. och äggen läggs invirade i vattenvegetation, vilket är förutsättningar som brunnen saknar. Det starkt grumliga och gröna vattnet tyder på någon form av näringspåverkan, vilket sannolikt bidragit till att några groddjur inte observerats här.

Norconsult bedömer att detaljplanen inte missgynnar bevarandestatusen för groddjur på en regional eller nationell nivå. Den går inte heller emot bestämmelserna om fridlysning av groddjur enligt 6§ i artskyddsförordningen.

Kommunen gör bedömningen att anläggandet av tre nya dagvattendammar kan bidra till att öka naturvärden om dessa utformas på ett sätt som gynnar biologisk mångfald. Genom planförslaget tillskapas istället fler naturliga miljöer för eventuella tillkommande groddjur än befintliga lokaler som lider av skugga och näringspåverkan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanen föreslår markanvändningen verksamheter, för vilket det saknas krav på bullernivåer från ljudkällor i omgivningen. Tidigare har det funnits en skjutbana drygt 600 meter söder om planområdet, men den är avvecklade. Planområdet med omnejd är redan idag bullerutsatt genom väg 44 och väg 697.

Enligt *Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2)* bör bullernivån vid befintlig bostadsbyggnads fasad inte överskrida 50 dBA under dagtid och 40 dBA kvälls- och nattid.

Vissa undantag finns om bostaden har tillgång till en luddämpad sida eller om byggnaden bulleranpassas.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget 90–335 meter från riksväg 44 som är primär väg för farligt gods. Enligt RIKTSAM¹ är föreslaget skyddsavstånd för industri, lager och bilservice minst 30 meter. Eftersom planerad markanvändning inom planområdet är att definiera som icke-känslig bebyggelse, samtidigt som det faktiska avståndet till den primära vägen är minst det tredubbla gentemot RIKTSAMs riktlinjer görs bedömningen att någon riskanalys eller reglering i plankartan inte behöver vidtas.

Länsstyrelsen i Västra Götaland använder sig av riskpolicyn ”Riskhantering i detaljplaneprocessen”² där planerad markanvändning faller inom zon B. Zon B kan enligt illustrationen nedan tolkas som markanvändningar som kan vara okej från 50 meter. Byggrätten (kvartersmark utan prickmark) inom planområdet har ett avstånd om drygt 100 meter från farligt godsleden och bedöms som ett skäligt avstånd utan att någon riskanalys eller reglering i plankartan behöver vidtas.

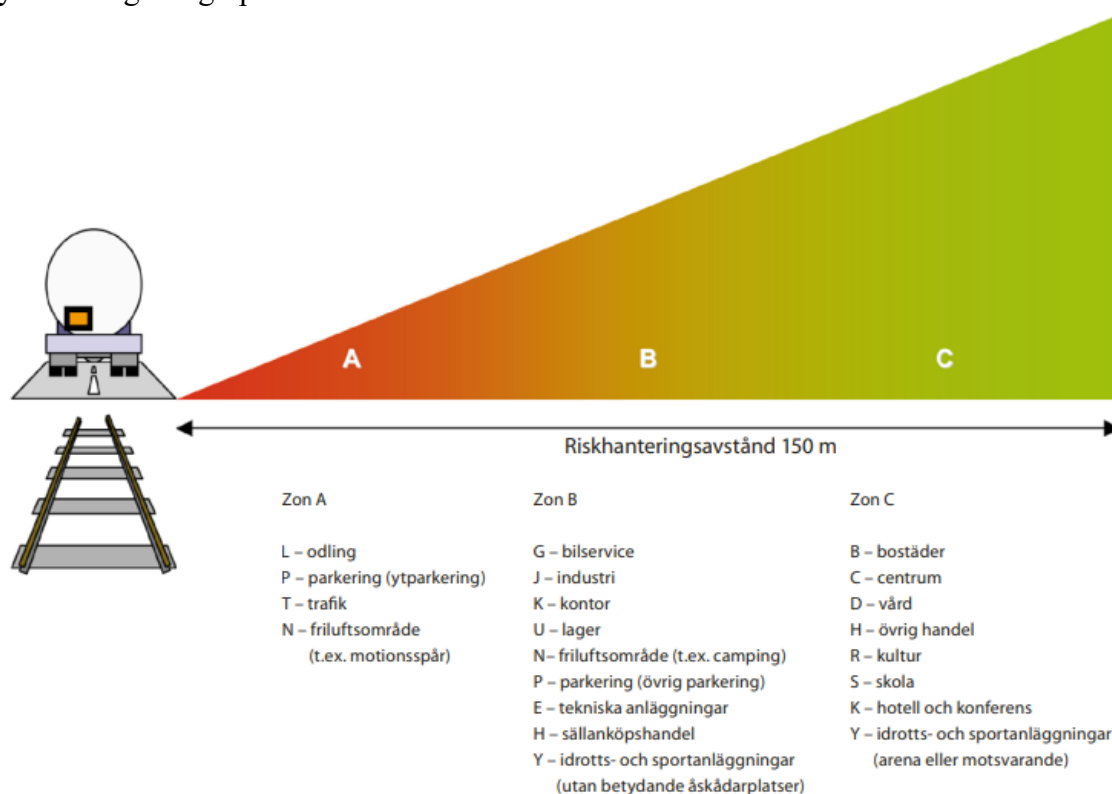


Illustration från riskpolicyn ”Riskhantering i detaljplaneprocessen”.

Risk för översvämning

Området är inte beläget nära någon stor sjö eller vattendrag. Kommunen bedömer att det inte är någon risk för översvämning genom stigande vatten. Skyfall hanteras under rubrik *Miljö/Dagvatten*.

¹ Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods, rapport 2007:6, Länsstyrelsen i Skåne län

² Riskhantering i detaljplaneprocessen, september 2006, Länsstyrelserna Skåne, Stockholm och Västra Götalands län.

Risk för ras

Området är 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.

Markförhållanden

Geoteknik



Utförda borrhållningar inmätta och redovisade på karta.

En geoteknisk undersökning har genomförts av Sweco, daterad 2022-06-16 och kompletterad 2024-03-08. Marknivåerna inom nu undersökt område varierar mellan ca +74,3 och +76,9 i höjdsystem RH2000.

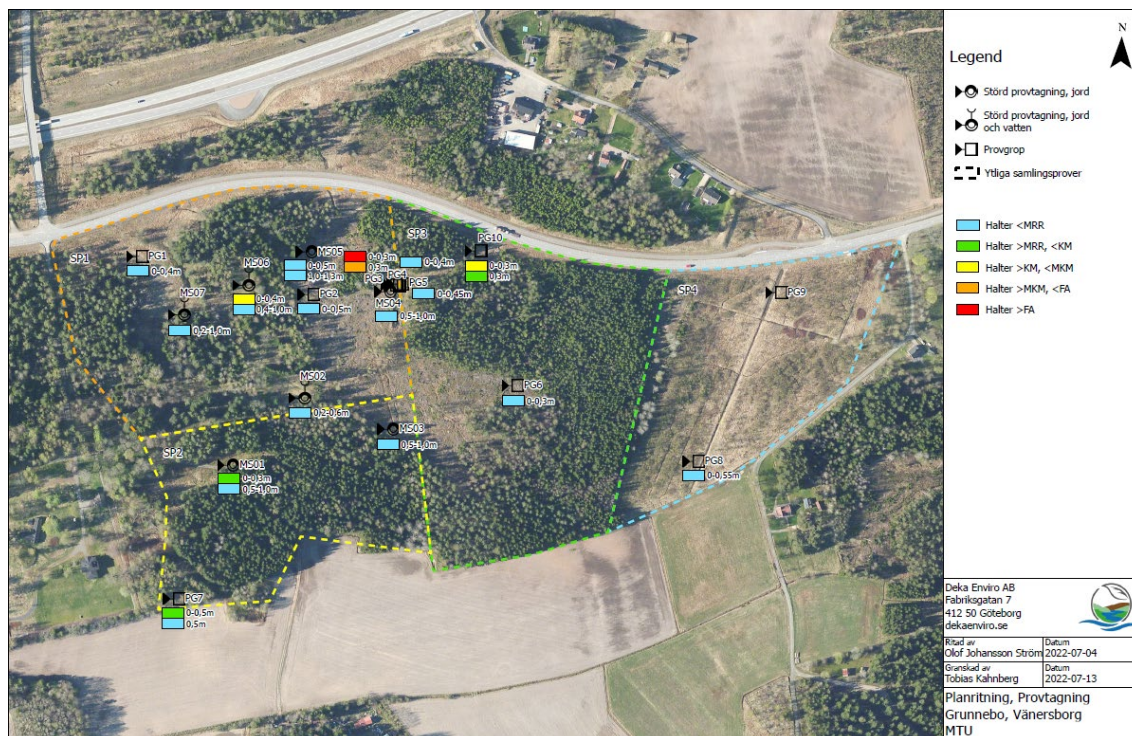
Inom planområdet återfinns överst ett tunt lager mulljord med en mäktighet på ca 0,2–0,3 m. Under detta återfinns ett lager med siltig, mullig och grusig sand ner till ca 0,5 till 1,3 m under aktuell markyta. Därefter övergår marken till siltig torrskorpelera ner till ca 1,0 till 2,4 m under aktuell markyta. Under torrskorpan övergår marken till siltig lera. Lerans skjuvhållfasthet har utvärderats genom CPT-sondering till mellan 15–25 kPa under torrskorpelera för att sedan öka mot djupet med ca 1,5 kPa/m. Sonderingar har avslutats enligt metodstopp i moränen mot sten, block eller berg på ett djup mellan ca 3,9 och 12,4 m under aktuell markyta. Överslagsräkning har utförts vid dike i öster med djup 1,1 m och skjuvhållfasthet 14 kPa vilket ger en säkerhetsfaktor F_c 3,9 för nuvarande förhållanden.

Området är relativt platt utan slänter eller större höjdskillnader och dess totalstabilitet är tillfredställande. Det har för eventuella bullervallar, planerade dagvattendammar och vägslänter i nordväst gjorts en komplettering av den geotekniska undersökningen (2024-03-08). Den geotekniska undersökningen ger slutsatsen att med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller allvarliga restriktioner, med avseende på de geotekniska förutsättningarna, finnas för detaljplanens genomförande.

Provresultaten och rapporten föranleder ingen särskild reglering i plankartan.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av DeKa, daterad 2022-07-13. Utförd undersökning har omfattat skruvprovtagning i 7 punkter, provgroppsgrävning för hand i 10 punkter samt uttag av 4 ytliga samlingsprov. Tre grundvattenrör installerades även inom området där grundvattenprovtagning utfördes.



Provtagningskarta med föroreningshalter och föroreningsklasser.

Utifrån erhållna analyser har varierande halter påvisats i området där föroreningshalter främst påvisats i de allra ytligaste massorna i ett antal av proverna. I en av provgropparna (PG3) i anslutning till den tidigare skjutvallen påvisades bly i en halt över farligt avfall (FA) där det vid djupare provtagning även påvisats halter över mindre känslig markanvändning (MKM). Bly påvisades även i ytterligare en provgropp i halter över känslig markanvändning (KM). Avseende de ytliga samlingsprov som uttagits i området påvisades det i SP1 halter över KM samt MKM avseende PAH16. Även i SP2 påvisades halter över KM. Ytterligare ett antal av proverna påvisade halter över nivån för mindre än ringa risk (MRR) men under KM avseende enskilda metaller samt PAH16. I övrigt påvisades låga halter i området. Avtagande halter kunde även ses vid djupare provtagning i de områden där förhöjda föroreningshalter påvisats.

Avseende grundvattnet i området har generellt låga halter påvisats. Inga halter översteg riktvärden för utsläpp till dagvatten utan föregående rening avseende metaller, vare sig för de filtrerade proverna eller de uppslutna proverna. Om länsvatten skulle uppkomma under kommande entreprenad bör kompletterande prov uttas på faktiskt uppkommet länsvatten främst om utsläpp till dagvattennät etc. avses ske samt vid länsställning i området kring skjutvallen.

Utifrån undersökningens erhållna resultat kommer avhjälpandeåtgärd (sanering) krävas i delar av området där halter över MKM påvisats vilket enligt utförd undersökning är inom område för SP1 som representerar de ytliga jordlagren vid tidigare exercisplatsen i

den nordvästra delen av området samt även i området kring PG3 vid skjutvallen där halter över MKM/FA har påvisats. För att reglera att detta görs läggs en planbestämmelse in för aktuellt område som reglerar att startbesked inte får ges förrän föroreningen sanerats till nivå MKM. Dessa föroreningar bedöms kunna avgränsas vid miljökontrollen av saneringen genom slutprover i schaktvägg och schaktbotten. En avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada är anmälningspliktig till miljö- och hälsoskyddskontoret, enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899.

Skulle transport av förorenade massor i halter över FA till mottagningsanläggning vara aktuellt (vid provgrop PG3) ska transportör vara godkänd för transport av FA. Farligt avfall ska även inrapporteras till Naturvårdsverkets avfallsregister. Även transporter av icke farligt avfall (IFA) kräver erforderliga tillstånd.

I händelse av ytterligare föroreningsskador i samband med entreprenaden (lukt, visuellt större inslag av avfall m.m.) ska arbetet avbrytas och miljökontrollant tillkallas för verifierande provtagning.

Hydrologiska förhållanden

Djupet till grundvattenytan har i området uppmätts till mellan 0,76 och 1,5 meter undermarkytan. Närmsta ytvatten är en mindre bäck som går strax söder om området. Den hydrauliska gradienten (grundvattnets flödesriktning) bedömdes generellt vara i sydlig/sydvästlig riktning, vilket inte verifierats. Grundvattnets flödesriktning kan även variera i området. Del av området ligger inom ett magasinområde J1 (huvudsakligen jordakvifer) med en uppskattad uttagsmöjlighet om 1–5 l/s. (MTU, sid 6).

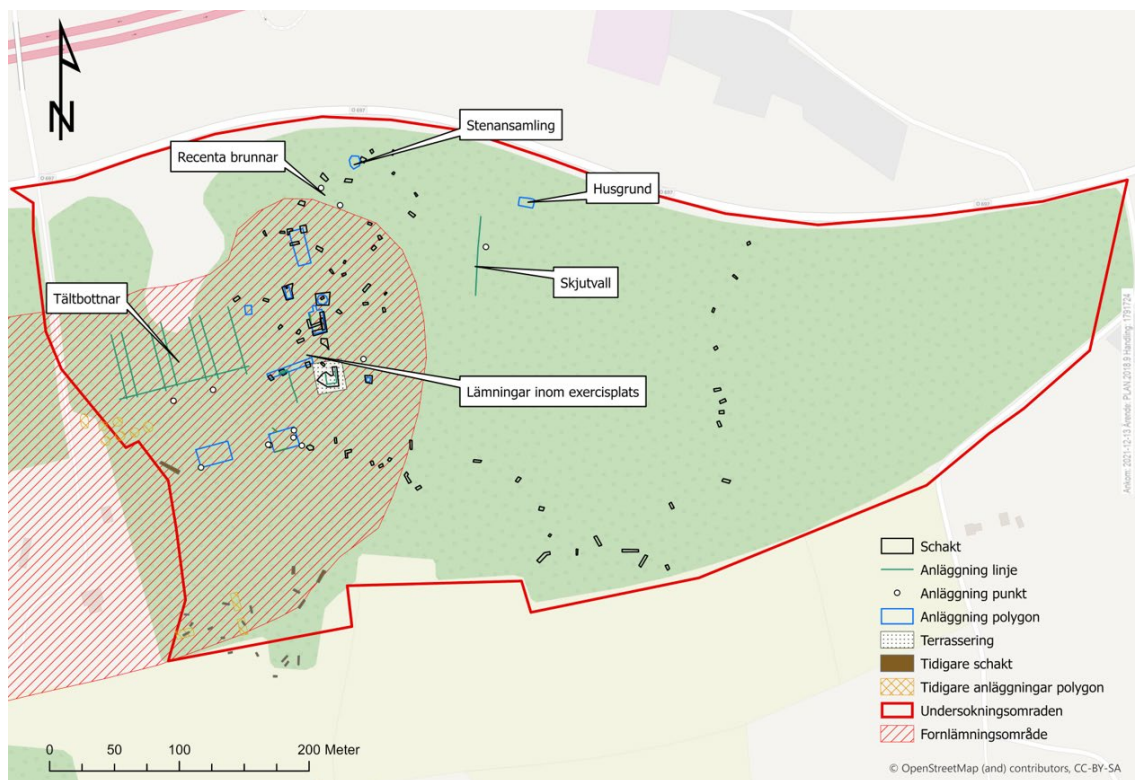
Kulturmiljö

Inom planområdet återfinns inga byggnader. I anslutning till planområdet finns två miljöer som är omnämnda i *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 38 – Väner-Ryrs socken och del av Vänersborgs stad (1995)*. På fastigheten Grunnebo 2:8 återfinns den före detta stabsbyggnaden som hörde till Grunneboheds exercisplats. Vid inventeringen besatt byggnaden ett stort kulturhistoriskt värde som enda kvarvarande byggnad från tiden då exercisfältet gav namn åt trakten.

Ässets Gård, Ässet 2:3, ligger öster om planområdet och utgörs av en herrgårdsliknande gård med huvudbyggnad uppförd vid 1800-talets mitt. Gården är skyddad genom detaljplan med olika skydds- och varsamhetsbestämmelser samt utökad lovplikt.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts av Förvaltningen för kulturutveckling, slutmeddelande daterat 2021-12-13. Den arkeologiska utredningen visar att det inom planområdet finns historiska lämningar i form av den militära mötesplatsen Grunneboheds exercisplats. Denna var i bruk mellan 1863 och 1906. Strax väster om planområdet finns välbevarade stående byggnader fortfarande kvar.



Karta över resultat från arkeologisk utredning.

I fältarbetet har tidigare kända byggnader kunna bekräftas. Utöver dessa hittades en skjutvall med en längd på cirka 60 meter. Därtill hittades fem konstruktioner som inte finns med i det historiska kartmaterialet. Avfallsmaterialet var av allmän karaktär, såsom krossade takpannor, glas och diverse beslag och dylikt av järn. Från kartan över exercisplatsen som ritades 1889 fanns 184 utritade tältbottnar. Av dessa var 179 bevarade vid inventeringstillfället och har kunnat konstateras i fält. Vid en tidigare undersökning inom exercisplatsen handgrävdes två tältbottnar och ett tjugotal patronhylsor, ett okänt järnföremål och ett mynt i form av en tvåöring från 1858 hittades. Vidare undersökning av dessa ansågs på grund av tidigare resultat inte nödvändig.

Två av de tidigare kända byggnaderna inom exercisplatsen fanns inte utritade 1889, men däremot på den senare häradsekonomiska kartan. Båda dessa undersöktes med hjälp av grävmaskin och handgrävning. Under det nordligaste huset var ett brandlager. Eventuellt har ytan preparerats inför bygget genom att man bränt stubbar eller liknande aktivitet. Utöver byggmaterial såsom tegel, järnbeslag och annat hittades i ett av husen en hel buteljflaska samt rester av ett cementgolv. Vid undersökning av den byggnad som var utmarkerad som mathall hittades utöver material av generell karaktär också ett mindre kokkärl av metall. Inget fyndmaterial samlades.



Foton över två av husgrunderna (ur rapporten).

Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet. Länsstyrelsen har därmed ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål och utredningen beskriver att det med anledning av undersökningsresultatet inte är nödvändigt med vidare arkeologiska åtgärder för det fortsatta arbetsföretaget.

Kulturhistorisk värdering

Enligt genomförd arkeologisk utredning kan konstateras att inga lämningar påträffats som uppfyller kraven på skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950). Enligt plan- och bygglagen ska det i planarbetet tas hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Lämningsarna som påträffats berörs av detta hänsynstagande.

Dokumentationen som gjorts inom ramen för den arkeologiska utredningen har skapat en lärdom om platsens historia. Det ses som positivt att lämningarna finns dokumenterade och på så vis tillgängliga för fler än om platsen inte skulle ha utretts. Dessvärre är lämningarna av så pass ringa storlek att det bedöms finnas utmaningar att tillgodose de kulturhistoriska värdena på den faktiska platsen såväl vid nuvarande eller planerad markanvändning. De lämningar som påträffats är belägna på en plats som allmänheten vanligtvis inte nyttjar och att bevara lämningarna och synliggöra dessa inom ett planerat verksamhetsområde skapar oavsett inte en tillgänglighet för allmänheten att tillgodose sig de kulturhistoriska värdena. En exploatering bedöms väga tyngre än att bevara lämningarna.

Kulturhistorien på platsen finns fortsatt bevarad genom de kvarvarande byggnaderna från Grunnebohed på fastigheten Grunnebo 2:8. Kulturhistorien inom planområdet föreslås föras vidare genom namnsättning av framtida fastigheter i en anda som anspelar på övningsplatsen.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte idag, men avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp efter beslut i kommunfullmäktige. Planområdet kommer att anslutas till kommunens ledningar via servis som anvisas av Kretslopp & Vatten. Inför byggnation ska Kretslopp & Vatten kontaktas för information om de tekniska förutsättningarna avseende anslutningen.

Brandvatten

Tillgång till brandvatten är en viktig förutsättning för att kunna genomföra den utbyggnad som planeras. Det säkerställer ett skydd för människors hälsa och säkerhet. Beroende på hur området försäljs bygger byggherren eller kommunen ut va-nätet inom området. Vattenledningarna bör dimensioneras för verksamheter med normal eller hög brandbelastning utifrån Svenskt Vattens rekommendationer P114 och förses med brandposter. Enligt VAV P114 bör brandposterna placeras lätt åtkomliga för räddningsfordon och finnas med 150 meters mellanrum.

Dagvatten och skyfall

Idag tas dagvattnet omhand genom naturlig infiltration och avrinning sker främst via diken. Befintliga förhållanden redovisas under *Planeringsförutsättningar/Miljö/Dagvatten* och under *Genomförande/Tekniska frågor*.

Energi

Det finns inte utbyggt någon fjärrvärme i närheten av planområdet. Tillkommande byggnader inom planområdet får lösa individuell uppvärmning.

En säker elförsörjning är viktig för att verksamheterna ska fungera på ett bra sätt. I samrådet yttrade sig Vattenfall över att två nya platser för nätstationer inom ny detaljplan är eftersträvansvärt. Nätstationerna bör ligga längs gatan genom området och inte i ytterområdet. Det finns idag ingen nätstation inom området men väster om planområdet finns det en som också kan nyttjas.

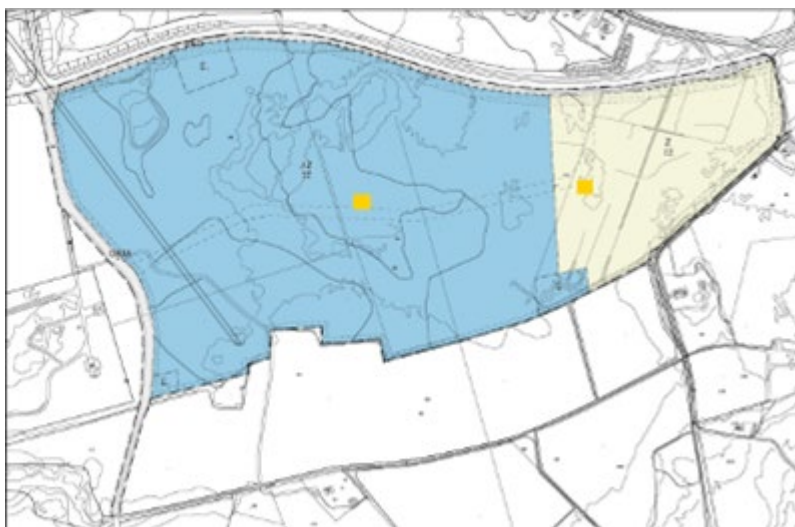


Illustration över lämpliga placeringar av nätstationer.

För all mark som regleras för verksamheter (Z) läggs även en användningsbestämmelse för transformatorstation in, vilket håller placeringen av dessa flexibel fram tills genomförandeskedet.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas inom respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns i Väne Ryr samt Öxnered. Ragn-Sells Heljestorp ligger i närheten av planområdet, en kretsloppsanläggning som hanterar och återvinner material

från bland annat industrier och verksamheter. Anläggningen är inte öppen för privatpersoner.

Grovavfall och farligt avfall kan lämnas i centrala Vänersborg på Torpa Kretsloppspark.

Digital infrastruktur

Kommunens fiberstrategi från 2015 anger att 90 % av kommunens invånare ska ha tillgång till fiber år 2020. Fiber finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i Vänersborgs centrum, cirka en mil från planområdet.

Trafik

Planområdet avgränsas i norr av den äldre riksvägen (vägnummer 697) som går mellan Trestad Center och Uddevalla. Väg 697 hade år 2018 en ÅDT på 1370, varav 210 utgjordes av tunga transporter. Eftersom mätvärdet är ett snitt över året ingår bergtäktens transporter här, eftersom de startade sin verksamhet aktuellt år. Parallellt med väg 697 löper en gång- och cykelväg som fortsätter cirka 400 meter västerut samt österut via Trestad Center, till Vänersborg och Trollhättan.

Parallellt med väg 697 ligger riksväg 44 som vid aktuell plats är motorväg. Riksvägen går mellan Uddevalla och Götene och ansluter till såväl E6, E45 som E20. Vägen är således en viktig länk för tunga transporter och med planområdets närhet till Trestad Center och E45 får vägen en särskild viktig funktion ur ett logistikhänseende. Närmaste mot för anslutning från planområdet till riksvägen är vid Trestad Center, cirka 700 meter öster om planområdet.

Närmsta busshållplats, *Grunnebo*, återfinns längs väg 697 i höjd med planområdet. Till busshållplatsen *Trestad Center väg 44* på riksväg 44 är det cirka 900 meter. Turtätheten till hållplatserna är relativt god från såväl Vänersborg, Trollhättan och Uddevalla med avgångar ett par-tre gånger per timma i rusningstid.

Direkt väster om planområdet löper vägen till Almås bergtäkt. Vägen som är enskild anlades 2018 som framfartsväg till täkten och upplåts över kommunens fastigheter *Grunnebo 2:6* och *2:7* med nyttjanderätt. Vägen får, med undantag för markägarna till fastigheten, arrendator samt boende vid vägen nyttjas av bolaget med ensamrätt under täktens livstid.

Parkering ska lösas i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Vad avser användningen industri/hantverk i p-normen ska hänsyn tas till arean, typ av verksamhet och antal anställda. Eftersom dessa parametrar inte är kända i detta nu, och med det faktum att ytan för parkering finns, ska parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen lösas inom användningsområdet.

Väganslutning

Väster om planområdet finns en framfartsväg som i princip uteslutande nyttjas av bergtäkten. Transportrörelserna, det vill säga in- och uttransporter, är cirka 150 per dygn för själva ballastverksamheten. Av anledning att inte belasta denna väg än mer föreslås

istället som anslutning till planområdet en ny utfart på väg 697. Istället föreslås ett utfartsförbud mot den befintliga vägen i väster.

Enligt VGU behöver sikten vid en ny anslutning vara minst 200 meter i vardera riktningen, mätt 3–5 meter in på den tilltänkta anslutningen. Vi föreslagen anslutning löses detta krav, se kartbild nedan.



Flygfoto som visar att sikt finns från den nya utfarten.

Utfarten är även lämplig med hänseende till den bullervall som finns placerad på motstående sida väg 697 som skärmar av buller och ljus från bebyggelsen.

Busshållplatsernas placering bedöms inte utföra något hinder för en ny utfart. Det södra hållplatsläget är beläget cirka 150 meter från planerad utfart och utgör inget sikthinder. Motstående hållplatsläge (på norra sidan vägen) är beläget cirka 50 meter från planerad utfart och bedöms inte påverka sikten nämnvärt vid användning.

Längre österut på samma väg återfinns vänstersvängkörväg i höjd med busshållplatser.

Utfartsförbud

Eftersom befintlig utfart öster om planområdet gagnar bostadsbebyggelse är det inte önskvärt att slå ihop dessa utfarter då det antingen skulle leda till persontrafik inom verksamhetsområdet eller högre trafikallsträng på den enskilda vägen. Istället föreslås ett utfartsförbud mot naturmarken för den befintliga vägen i öster.

Samma princip gäller för tåktens framfartsväg i väster.

Transportrörelser

Scenario 1 (en stor etablering)

Det finns idag ingen känd etablering för planområdet. I Trestad Center finns verksamheter inom logistik och transport som skulle kunna etableras här.

Varner har idag drygt 2 100 transportrörelser per vecka, vilket motsvarar cirka 300 per dygn. Majoriteten av transportererna är med personbilar, och cirka 30 transporter med lastbilar. För Centralen står lastbilar för två tredjedelar av transportererna, vilka sammantaget uppgår till cirka 150 transporter per dygn. Om transportererna för dessa verksamheter multipliceras med en faktor vars resultat motsvarar samma ytanspråk som detta planområde ger detta transportrörelser motsvarande 600 och 770 per dygn. Medelvärde 685.

Kommunens bedömning är att trafiken till största delen kommer röra sig till och från Uddevalla/Göteborg via trafikplats Grunnebo. Fördelningen bedöms komma att fördela sig på tre olika av- och påfarter till det statliga vägnätet enligt följande: Trafikplats Grunnebo 80 %, väg 2028 15 % och Trafikplats Väne-Ryr V 5 %. Utifrån ovanstående uppskattningar kommer det nya planområdet kunna ge tillskott av 548 ÅDT vid trafikplats Grunnebo, 103 ÅDT vid väg 2028 och 34 ÅDT till Trafikplats Väne-Ryr V.

Scenario 2 (ett trettiotal mindre fastigheter/verksamheter)

I planarbetet för Trestad Center västra (Laga kraft 2021-04-06) gjorde kommunen bedömningen att det kommer bli likartade verksamheter i detta nya område som i det befintliga. Det innebär en mix av små industrier, hantverkare och logistikföretag. Planområdet är av motsvarande storlek som aktuell detaljplan. En uppskattning av trafikalkstringen gjordes genom Trafikverkets verktyg. De parametrar som låg till grund för beräkningen utgick från antagandet att planområdet bebyggs med logistikverksamhet (i verktyget jämförbart med större industri) med 100 anställda och småindustri/hantverk med tillsammans 150 anställda, vilket gav att totalt 250 anställda arbetar inom det nya planområdet. Detta genererade i verktyget 855 ÅDT exklusive nyttotrafik.

Nyttotrafik utgör företagens logistik med leveranser av varor och tjänster både till och från verksamheten. Här antogs att området bebyggs med två logistikföretag vilka uppskattades alstra 80 transporter per dygn och tretton mindre företag som uppskattades alstra 370 transporter per dygn. Den sammantagna nyttotrafiken uppskattades därmed utgöras av 450 fordonsrörelser per dygn. En ÅDT om totalt 1305 inklusive nyttotrafik.

Kommunens bedömning är att trafiken till största delen kommer röra sig till och från Uddevalla/Göteborg via trafikplats Grunnebo. Fördelningen bedöms komma att fördela sig på tre olika av- och påfarter till det statliga vägnätet enligt följande: Trafikplats Grunnebo 80 %, väg 2028 15 % och Trafikplats Väne-Ryr V 5 %. Utifrån ovanstående uppskattningar kommer det nya planområdet kunna ge tillskott av 1 044 ÅDT vid trafikplats Grunnebo, 131 ÅDT vid väg 2028 och 65 ÅDT till Trafikplats Väne-Ryr V.

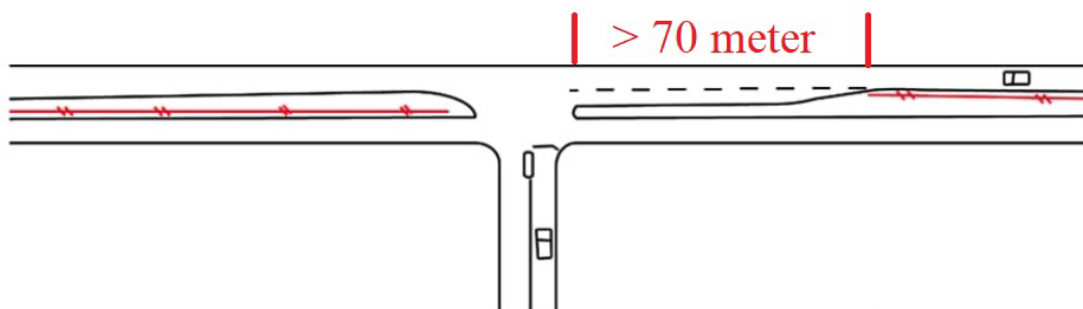
Vänstersvängkörfält

Vid en viss trafikmängd på en väg är det motiverat med ett vänstersvängkörfält ur trafikmängdssynpunkt. På en väg av motsvarande storlek som väg 697 är den storleksordningen cirka 3500 ÅDT.

Vägen bedöms idag ha en ÅDT om cirka 1370 och utifrån den bedömning av trafikalkstring som gjorts landar den sammanlagda ÅDT efter exploateringen på cirka 2055–2675.

Trafikmängden föranleder inte i sig ett vänstersvängkörfält, men kommunen vill ta höjd för detta ifall det ur trafiksäkerhetssynpunkt bedöms behövas i framtiden.

Enligt VGU ska ett vänstersvängkörväg vara minst 3,5 meter brett och körväglets längd ska uppnå minst 70 meter fördelat på en inledningssträcka om minst 40 meter och ett körväg om minst 30 meter.



Det finns ett sammanlagt utrymme mellan den nya utfarten och närmsta korsningspunkt i öster om cirka 130 meter.

För att möjliggöra ett vänstersvängkörväg i framtiden, om behov uppstår, har den allmänna platsen för väg utökats under en sträcka om cirka 130 meter med upp till fyra meters bredd, se illustration nedan.



Illustration över utfart, vänstersvängkörväg och ny cykelpassage

Illustrationen visar hur trafiklösningen är tänkt att bli vid in-/utfarten till planområdet. I öster syns en ny gång- och cykelöverfart markerat i orange som kan fungera som passage även för bussresenärer från norrsidan. Överfarten ansluter till planområdet i kvartermarkens östra del, vilket är gynnsamt för cyklister som kommer från Vänersborg/Trollhättan.

Mellankommunala intressen

Ur ett mellankommunalt och regionalt perspektiv är Trestad Center ett nav för verksamheter utifrån de infrastruktur- och logistiska förutsättningarna på platsen.

Fyrstads Flygplats ligger 6 km fågelvägen, öster om planområdet. Planområdet ligger helt inom flygplatsens kontrollzon, CTR, MSA-tytor och inom flygplatsens yttre horisontella hinderyta, och därmed omfattas av flyghinderrelaterade begränsningar. Inom den yttre horisontella hinderytan kan etableringar upp till ca 186 meter över havet tillåtas efter samråd. Detaljplanen begränsar totalhöjden till 30 meter och flygplatsen ser inga problem med detta specifikt på den här platsen. Planområdet påverkar inte heller flygplatsens navigerings- och kommunikationsanläggningar.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Väg. Användningen motiveras av att möjliggöra en trafiksäker utformning av detaljplanen. Utan användningen kan inte bestämmelse om utfartsförbud användas. 2 kap. 6 § PBL.

Natur. Användningen motiveras av dels att möjliggöra en trafiksäker utformning av detaljplanen (utan användningen kan inte bestämmelse om utfartsförbud användas), dels för att främja en god livsmiljö. 2 kap. 6 § och 2 kap. 3 §.

Kvartersmark

Verksamheter (Z). Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa förutsättningar för företagsetableringar utan att ge störningar på omkringliggande bostadsfasigheter.

Dagvattendamm (E₁). Användningen motiveras av att det finns behov av anläggningar för att hantera dagvattnet inom området. 2 kap. 5 § PBL.

Pumpstation (E₂). Användningen motiveras av att det kan finnas behov av anläggningar för att hantera vattenförsörjning inom och till området. Även tryckstegringsstation inkluderas här. 2 kap. 5 § PBL.

Transformatorstation (E₃). Användningen motiveras av att det finns behov av anläggningar för att skapa kapacitet i elnätet inom området. 2 kap. 5 § PBL.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får förses med byggnad. Längs väg 697 i norr omfattar prickmarken Trafikverkets bebyggelsefria zon (12 m från vägområde). Med bebyggelsefri zon menar Trafikverket att den inte får förses med byggnad. Övrig prickmark (6 m) följer kvartersmarken och motiveras ur trafiksäkerhets- och fastighetsbildningssynpunkt. 2 kap. 5 § PBL.

Utfartsförbud. Bestämmelsen motiveras ur trafiksäkerhetsskäl genom att begränsa antalet möjliga utfarter till allmän väg. 2 kap. 6 § PBL.

Högsta totalhöjd är <i kartan angivet> meter. Bestämmelsen motiveras utifrån syftet att möjliggöra strategiska verksamhetstomter. En högre totalhöjd än andra planområden ökar intresset för fler och större företagsetableringar. 2 kap. 3 § PBL.

Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen motiveras utifrån syftet att möjliggöra strategiska verksamhetstomter. En högre utnyttjandegrad än andra planområden ökar intresset för fler och större företagsetableringar. 2 kap. 3 § PBL.

Startbesked får inte ges för verksamheter förrän markförorening sanerats till nivå ”mindre känslig markanvändning”. Bestämmelsen motiveras med anledning av skydd för människors hälsa och säkerhet. 2 kap. 5 § 1p PBL.

Bullerskydd får finnas. Bestämmelsen motiveras med anledning av skydd för människors hälsa och säkerhet. 2 kap. 5 § 1p PBL.

GENOMFÖRANDE

Kommunen är fastighetsägare och beställare av detaljplanen. Tanken är att detaljplanen ska kunna möjliggöra en stor etablering, vilket föranleder en flexibel plankarta. Eftersom det inte finns någon intressent som arbetar tillsammans med planförrättarna med framtagandet av detaljplanen saknas idag information om huruvida det kommer bli en stor etablering eller flera mindre.

Att detaljplanen är flexibel medför att kommunens mark- och exploateringsavdelning behöver bevaka ett antal genomförandefrågor vid försäljning av marken. Dessutom kommer det finnas fastighetsrättsliga åtgärder som behöver hanteras av kommunala lantmäterimyndigheten och andra genomförandefrågor som bygglovshandläggarna kommer ställas inför.

För att underlätta genomförandet av detaljplanen kommer det i detta kapitel finnas två olika scenarier beskrivna för de frågor där genomförandet skiljer sig.

Scenario 1 innebär att endast en etablering kommer till stånd för hela planområdet. Scenario 2 innebär att området styckas av i mindre fastigheter, möjligtvis ett trettiotal.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Den mark som avsätts till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen eller Trafikverket. Kommunen är skyldig att lösa in mark för allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Inom planområdet finns allmän plats för Väg. Kommunen är redan idag ägare av marken, vilket inte föranleder något inlösenkrav. För väg 697 med tillhörande vägområde är Trafikverket väghållare.

Inom planområdet finns allmän plats för Natur. Kommunen är redan idag ägare av marken, vilket inte föranleder något inlösenkrav.

Rätt till inlösen, huvudman

Väster om planområdet finns en väg som i samrådet reglerades i plankartan. Eftersom den huvudsakliga in- och utfarten till planområdet inte kommer ske längs denna väg är den numer borttagen från plankartan. För vägen gäller nyttjanderättsavtal mellan kommunen och Svevia AB som innebär att Svevia äger rätt att anlägga, underhålla och nyttja väg under täktens livstid och ytterligare två år för återställning. Vägen får, med undantag för markägarna till fastigheten, arrendator samt boende vid vägen nyttjas med ensamrätt under avtalstiden så länge inget myndighetsbeslut säger annat. Fastighetsägaren, Vänersborgs kommun, avgör hur återställning av vägen skall ske när avtalet upphör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns inte sedan tidigare eller föreslås inte genom denna detaljplan några fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning är nödvändig för att verksamhetstomter ska kunna säljas och bebyggas. Initiativ till fastighetsbildning inom kvartersmark tas av kommunen som markägare efter att detaljplanen fått laga kraft. Med detaljplanen som grund kan nya fastigheter avstyckas.

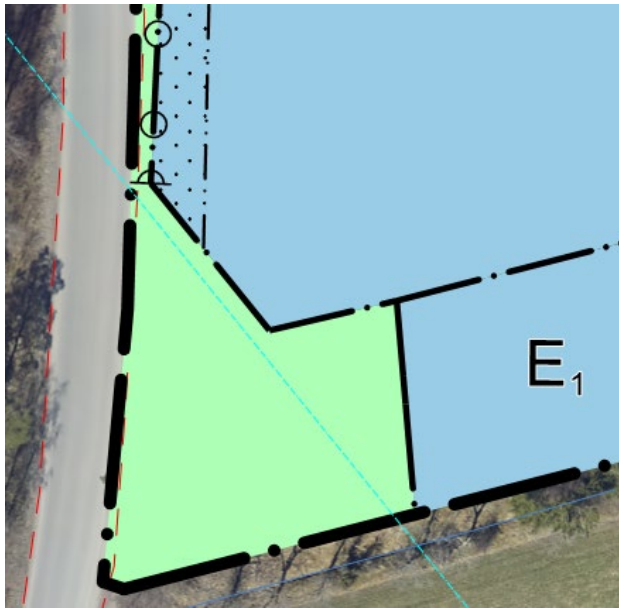
Två lantmåteriförrättningar pågår inom planområdet, vilka är överklagade. I båda ärendena är kommunens fastighetsenhet sökanden. I det ena ärendet avses Grunnebo S:5, en marksamfällighet med ändamål väg, regleras över till kommunens fastigheter och för Ässet S:3 ska en fastighetsbestämning göras för att anpassa samfälligheten med vägens faktiska läge. Syftet med båda ärendena är att kommunen ska äga all mark inom planområdet.

Namnsättning

Vid namnsättning av fastigheten/-erna inom planområdet föreslås detta göras på ett sätt som för kulturhistorien på platsen vidare. Exempelvis med en namnsättning som anspelar på övningsplatsen.

Rättigheter

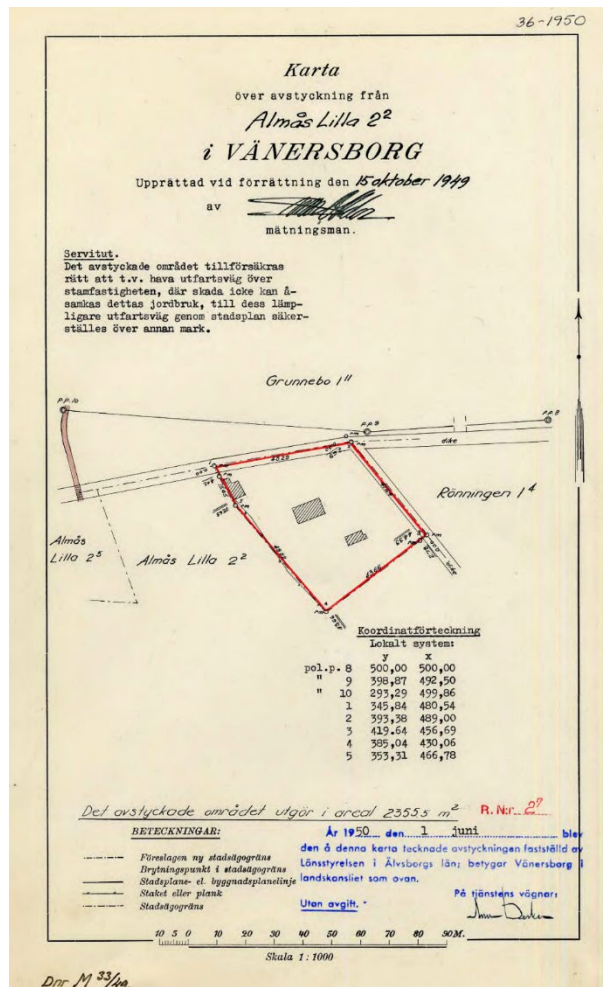
Inom planområdet finns en markförlagd lågspänningsledning vilken saknar formell rättighet. Denna är belägen i det sydvästra hörnet av planområdet och korsar naturmarken. Efter samrådet har plankartan justerats på så sätt att ledningen kan ligga kvar även vid ett genomförande av planen.

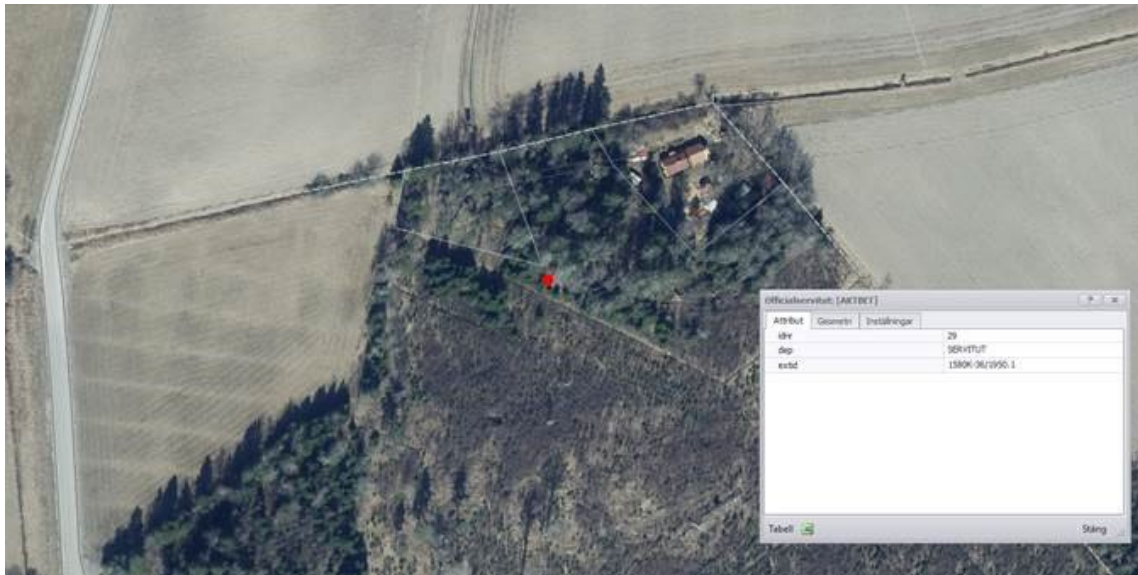


Karta över lågspänningsledningens dragning.

Fastigheten Almås 3:1 har idag sin framfartsväg genom planområdet. Enligt ortofoton från 1975 kan tydas att vägen har funnits under längre tid. Det bildades ett servitut i samband med att Almås 3:1 bildades, akt 1580K-36/1950.1. Servitutet innebär en rätt för Almås 3:1 att ta väg över stamfastigheten vilket är Almås 3:3 (tidigare beteckning Almås Lilla 2:2). Rättigheten är redovisad som en punkt i registerkartan, enligt röd markering nedan. Det finns således ingen formell rättighet för fastigheten att framtaga väg över Grunnebo 2:7, tillika genom planområdet.

Fastighetsägaren av Almås 3:1 behöver inför genomförandet av detaljplanen säkerställa en ny framfartsväg till fastigheten, i första hand enligt nuvarande rättighet. Detta görs bäst västerut mot Svevias framfartsväg. I andra hand behöver rättigheten omprövas och framfartsväg ordnas på ett sådant sätt att det inte påverkar pågående eller eventuellt framtida planläggning. Anläggandet av en ny utfartsväg för Almås 3:1 ligger på fastighetsägaren både vad gäller kostnad och genomförande.





Registerkartan med rättigheten redovisad.

Tekniska frågor

Här behandlas frågor som dagvattenhantering, elförsörjning, vägutformning och va-utbyggnad.

Tekniska åtgärder

Här ingår dagvattenhantering, fjärrvärme, el och avfall samt brandposter.

Brandposter

Scenario 1

Vid scenario 1 byggs det allmänna va-nätet ut till en förbindelsepunkt vid fastighetsgräns och det är således upp till byggherren att ordna vattenförsörjningen på sin egen tomt. Denna bör dimensioneras för verksamheter med normal eller hög brandbelastning utifrån Svenskt Vattens rekommendationer P114. Det behöver således framgå i bygglovet placeringar av brandposter. Dessa ska följa VAV P114 och följas upp i den tekniska delen av bygglovet. Enligt VAV P114 bör brandposterna placeras lätt åtkomliga för räddningsfordon och finnas med 150 meters mellanrum.

Scenario 2

Vid scenario 2 byggs det allmänna va-nätet ut inom planområdet med en förbindelsepunkt till respektive avstyckad fastighet. VA-huvudmannen tillsammans med mark- och exploateringsenheten behöver säkerställa att vattenledningarna förses med brandposter enligt Svenskt Vattens rekommendationer P114 och att dessa dimensioneras för verksamheter med normal eller hög brandbelastning. Enligt VAV P114 bör brandposterna placeras lätt åtkomliga för räddningsfordon och finnas med 150 meters mellanrum.

Dagvattenhantering

Scenario 1

Dagvattendammarna behöver finnas innan etableringen fått slutbesked. MEX behöver säkerställa att va-huvudmannen anlägger dessa. Kostnaden behöver MEX reglera vid markförsäljning.

Diken och stråk för dagvattenhantering behöver inrymmas på kvartersmark. Exploatören behöver i bygglovsansökan redovisa hanteringen, vilket följs upp i den tekniska delen av bygglovet.

Scenario 2

Dagvattendammarna och diken anläggs med fördel i samband med att lokalgata och VA byggs ut inom området. Kostnaden behöver MEX reglera vid markförsäljning.

I scenario 2 behöver MEX säkerställa rättigheter för nödvändiga diken och stråk i samband med förrättningen. Genomförandet av dikena behöver regleras i markförsäljningen och följas upp i den juridiska och tekniska delen av bygglovet.

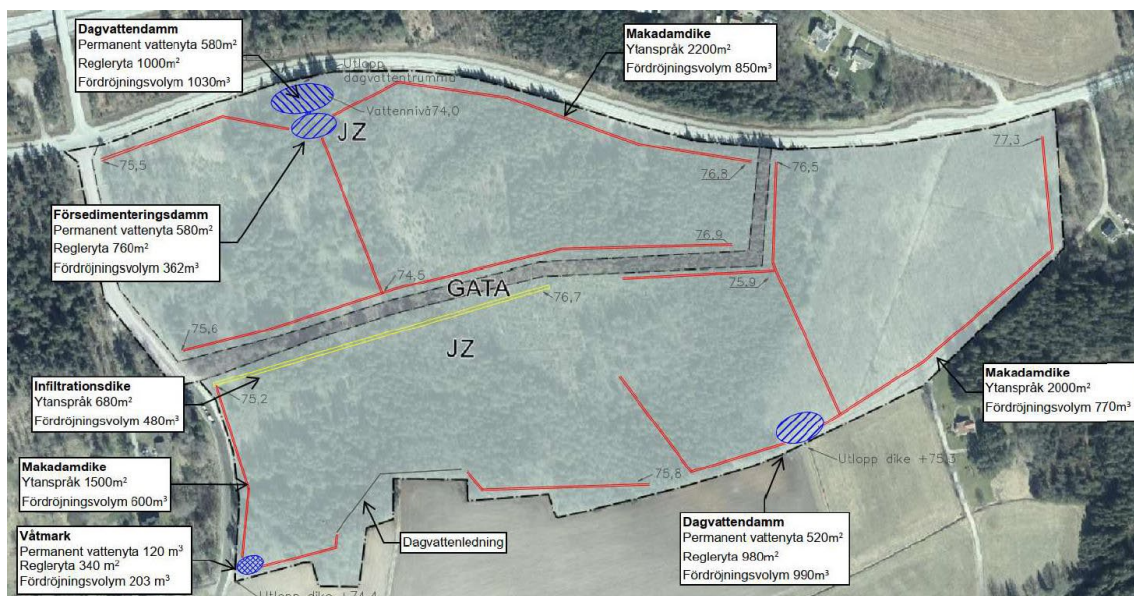
Hanteringen

Planområdet delas in i fyra olika delareor som utgångspunkt vid utbyggnad av dagvattenlösningarna. Delareorna är framtagna utefter avrinningsväg. För att möjliggöra en flexibel plankarta regleras endast ytor för dammar och våtmark, inte utrymmen för diken. I följande text beskrivs genomförandet av dagvattenlösningar utifrån två potentiella scenarier för hur planområdet försäljs, dels om planområdet kommer utgöras av endast en fastighetsägare (scenario 1), dels om det blir flera mindre fastigheter jämnt fördelade över planområdet (scenario 2).

Anmälan om anläggande av dagvattenanläggningar inom planlagt område ska inlämnas i god tid (minst sex veckor) till miljö- och hälsoskyddsnämnden innan anläggandet inleds.



Planområde uppdelat i delareor efter avrinningsväg.



Dagvattenutredningen redovisar möjlig utbyggnad utifrån scenario 2.

Delområde 1.

Vid norra delen av planområdet finns en befintlig lågpunkt där det idag också ansamlas vatten vid skyfall. Detta delområde har enligt beräkningar ett naturligt utlopp på 79 l/s vid ett 10-års regn. För att inte öka detta flöde efter exploatering krävs en magasinvolym på 938 m³. Förslaget är att nyttja de befintliga förhållandena och anlägga en försedimenteringsdamm följt av ytterligare en damm i detta läge, vilket regleras i plankartan som E₁. Två dammar i serie ger bättre rening än en damm. I den första dammen sedimenterar de stora partiklarna och den har funktionen att inflödet till den stora dammen blir lugnare. Det är bra om försedimenteringsdammen är djupare än efterföljande damm så att mer kan sedimenteras. Djupet på dammen behöver anpassas så att utloppet blir vid trumman under vägen, detta så att tidigare avrinningsväg upprätthålls.

Enligt dagvattenutredningen ska det inom delområde 1 fördröjas cirka 850 m³ i makadamdiken. För scenario 1 innebär det att denna volym behöver ledas till och fångas upp av diken längs väg 697. De behöver således ett större ytanspråk jämfört med scenario 2 där det längs lokalgatan inom planområdet kan fångas upp vatten som leds norrut genom planområdet till dammarna. Viktigt att hantera är att rätt marknivåer hålls på diken, så att vattnet leds på åt rätt håll.

Reningsgraden med diken och dammar blir mellan 72–95 % enligt beräkningar. Huvudparten av föroreningsämnena ökar ändå i mängd efter exploateringen, med undantag av nickel och andelen suspenderat material (SS) som enligt analysen minskar jämfört med nuläget.

Magasinsvolymen är tillräcklig enligt dessa beräkningar och dammen i sig bör klara att motta ett dimensionerande regn. Den väl tilltagna volymen blir nyttig vid skyfall då vattnet kan fördröjas och inte påverka nedströms områden. Placeringen av dammen i en befintlig lågpunkt gör även att en del av dagens skyfallsvolym bevaras inom området.

Tabell 11 Ytanspråk och magasinsvolym för föreslagna lösningar

Åtgärd	Ytanspråk [m ²]	Magasinsvolym [m ³]
Oljeavskiljare	0	
Krossdike	2200	850
Försedimenteringsdamm	760	362
Damm	1000	1030
Totalt	3960	2242
Ytanspråk i procent av hela del-arean	4,1%	

Delområde 2 och 3.

Förslaget för dessa två delareor bygger på att avleda dagvattnet söder ut till diket längs den enskilda vägen vid västra gränsen av planområdet. Detta eftersom det finns ett mer definierat dike där än inom delområde 3, samt en lågpunkt i södra delen av delområde 2 vilket gör det naturligt att leda vatten dit. Vid dimensionering för ett 10-års regn behöver åtgärderna för delområde 2 kunna magasinera 252 m³ och fördröja flödet till 21 l/s. Delområde 3 har ett behov av en magasinsvolym på 271 m³ med ett maximalt utloppsflöde på 23 l/s.

För scenario 1 och 2 anläggs i nord-sydlig riktning ett krossdike som leder vattnet till en våtmark i delområdets lågpunkt och sydvästliga del. Utmed södra plangränsen kan ett krossdike även avleda vatten så att det slutligen når våtmarken för vidare rening. Längs denna sträcka finns idag en höjdpunkt i marken vilket gör att avledning med självfall till befintligt dike i rätt höjd problematiseras. Antingen krävs det en del markarbete för att sänka marken eller så anläggs en dagvattenledning som går genom höjdpunkten och binder ihop krossdikena. Även med den senare nämnda lösningen kommer mindre markjusteringar att krävas. Oljeavskiljare bör anläggas vid större parkeringsplatser och uppställningsplatser med risk för läckage ifrån fordon.

I scenario 2 anläggs med fördel även ett svackdike längs lokalgatan med infiltrationsmöjligheter och lämpliga växter, men enligt beräkningar klaras magasinsvolymen oberoende av denna lösning.

Tabell 14 Ytanspråk och magasinsvolym för föreslagna lösningar

Åtgärd	Ytanspråk [m ²]	Magasinsvolym [m ³]
oljeavskiljare	0	0
infiltrationsdike	680	480
makadamdike	1500	600
Våtmark	340	203
Totalt	2250	1283
Ytanspråk i procent	4,7%	

Delområde 4.

Detta område kräver fördröjt flöde till 56 l/s samt magasinering på 668 m³ för att bibehålla befintlig flödesbelastning ifrån området vid ett dimensionerade regn. För scenario 1 och 2 föreslås makadamdiken längs plangränsen, vilket leder dagvattnet till en damm för ytterligare rening. För scenario 1 behöver dessa diken uppta ett större markanspråk

och med en större fördröjningsvolym. Här föreslås ett makadamdike längs plangränsen och vägarna som sedan leder dagvattnet till en damm för ytterligare rening. Reningsgraden beräknas då till mellan 64–95% för de olika föroreningsämnena. Fördröjningsvolymen är väl tilltagen eftersom åtgärderna även här anpassats för att optimera reningen av dagvattnet.

Tabell 16 Ytanspråk och magasinvolym för föreslagna lösningar

	Ytanspråk (m ²)	Magasinsvolym (m ³)
Makadamdike	2000	770
Damm	980	990
Totalt	2980	1760
Ytanspråk i procent av Area 4	4,3%	

Släckvattenhantering

Vid en brand inom planområdet kommer det vatten som används för att släcka eller begränsa branden bli mer eller mindre förorenat. Släckvattnet förväntas ta samma väg som dagvattnet.

Samtliga dagvattendammar behöver installera avstängningsventiler vid utloppet på dessa för att möjliggöra att magasinerna kan användas för att samla upp förorenat släckvatten. Installeras en brunn i anslutning till magasinets lågpunkt kan man här omhänderta släckvattnet med en sugbil.

Olika typer av områden har olika brandvattenbehov. Högt brandvattenbehov har snickerifabriker, brädgårdar och liknande. Högst brandvattenbehov, 144 m³/h, har exempelvis oljehanteringsanläggningar (Räddningsverket, Brandvattenförsörjning, 1999).

Inom planområdet kan dagvattenlösningarna (dike plus damm) för respektive delområde ta hand om 2242 m³, 1283 m³ respektive 1760 m³. Om släckvatten används med 144 m³/h skulle det ta upp till 16 timmar innan den största dagvattenlösningen är fylld.

Samtidigt så finns det för räddningstjänsten möjlighet att inom denna tidsperiod använda det vatten som samlas i dagvattendammen som släckvatten, vilket medför att förorenat släckvatten därmed kan återanvändas som släckvatten. Ett sådant scenario innebär teoretiskt att det inte finns någon borte gräns för hur länge en insats kan pågå, samtidigt som allt förorenat släckvatten samlas i dammen. Dessutom anses ett sådant förfarande som det resursmässigt bästa och minimerar åtgången av rent dricksvatten.

Det bör således vid utformandet av E-områdena finnas möjlighet att ställa upp en motorspruta för att kunna utnyttja eventuellt vatten i dagvattendammen samt i det fall det blir mycket förorenat släckvatten kunna rundköra vattnet och återanvända som släckvatten.

Fjärrvärme, el och avfall

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i anslutning till planområdet.

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

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

Scenario 1

Transformatorstation/-er kommer behövas inom planområdet. Denna/dessa kommer behöva placeras på byggherrens kvartersmark. Tillträde till dessa och placeringen behöver MEX hantera i samråd med Vattenfall vid markförsäljning. Dessa stationer behöver bygglov.

Scenario 2

Transformatorstation/-er kommer behövas inom planområdet. Mark för denna/dessa behöver reserveras för vid avstyckning av tomterna, i samråd med Vattenfall. MEX behöver bevaka och säkerställa tillgängligheten till dessa. Dessa stationer behöver bygglov.

Sanering

I plankartan finns det en planbestämmelse som reglerar att *startbesked inte får ges för verksamheter förrän markförorening sanerats till nivå "mindre känslig markanvändning"*.

Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor).

En avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada är anmälningspliktig till miljö- och hälsoskyddskontoret, enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst bly.

Scenario 1

I scenario 1 gör lämpligen byggherren detta vid markarbetena.

Scenario 2

Lämpligen görs detta av MEX inför markförsäljning av berörda tomter. Kostnaden kan regleras vid markförsäljning.

Markarbeten

I detaljplanen är det svårt att reglera gröna inslag på mark som inte är allmän plats. Det är således viktigt att MEX vid markförsäljning skriver in att en grön skärm av växtlighet längs väg 697 ska eftersträvas.

Vid en exploatering enligt scenario 1 och 2 behöver marken göras redo för byggnation. Inom planområdet finns tre stycken brunnar, en grävd och två borrhål, som inte fyller någon funktion idag. Dessa behöver fyllas igen.



Flygfoto där brunnarna är markerade.

Vägutformning

Här behandlas lokalgatan och vänstersvängkörfält.

Scenario 1

Vid en större etablering behövs inte den illustrerade lokalgatan genom planområdet. Däremot kan en etablering leda till en så hög trafikbelastning att ett vänstersvängkörfält behövs, vilket MEX behöver bevaka vid marktilldelning och försäljning.

En ny gång- och cykelutbart enligt illustrationen under *Planeringsförutsättningar/Trafik* bör tillskapas i samband med exploatering. Det är upp till byggherren att ordna eventuell gång- och cykelväg inom fastigheten.

Scenario 2

Vid flera mindre verksamhetstomter behövs lokalgatan för att respektive fastighet ska kunna nås. Denna behöver således säkerställas vid förrättningen, varför MEX behöver bevaka detta. Kostnaden hanteras av MEX vid markförsäljning och driften säkerställs genom gemensamhetsanläggningen.

Om flera verksamheter etableras är det svårare att avgöra när ett eventuellt behov av vänstersvängkörfält uppstår, och hur ansvars-/kostnadsfördelningen blir. Om etableringarna ska bära kostnaden är det viktigt att MEX reglerar detta som villkor vid markförsäljningen.

En ny gång- och cykelutbart enligt illustrationen under *Planeringsförutsättningar/Trafik* bör tillskapas i samband med exploatering. MEX bör säkerställa att denna når lokalgatan för att det ska vara attraktivt att cykla till tomterna inom området.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i dagsläget inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ett nytt verksamhetsområde för vatten respektive avlopp kommer genom beslut i kommunfullmäktige att verkställas i samband med ett antagande av detaljplanen. VA-utbyggnaden

behöver ske innan eller parallellt med att planen avses exploateras. Efter beslut i kommunfullmäktige om nytt verksamhetsområde ansvarar kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska (VA-huvudman) för utbyggnad av ledningsnäten och anvisar anslutningspunkter.

Det har gjorts en översiktlig kostnadsbedömning för framdragande av VA till planområdet, en sträcka om cirka 2 600 meter, till en kostnad om cirka 13 miljoner kronor.

Enligt *Förprojekteringen* bedöms kostnaden för en VA-utbyggnad inom planområdet till cirka 2,3 miljoner kronor.

Scenario 1

I scenario 1 innebär det en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Sedan ansvarar byggherren för utbyggnad av vatten- och avloppsledningarna inom kvartersmarken, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

I det fall etableringen kräver en pump- och/eller tryckstegringsstation behöver placeringen och kostnaden hanteras av MEX vid markförsäljning. Om VA-huvudmannen ska stå för driften behöver tillgängligheten till dessa också bevakas. Dessa stationer behöver i så fall ingå i bygglovsansökan och genomförandet följs upp genom den tekniska delen av bygglovet.

Scenario 2

I scenario 2 behöver VA-huvudmannen i samråd med MEX bygga ut ledningsnätet inom kvartersmarken och förvisa anslutningspunkter till respektive avstyckad fastighet.

I det fall området kräver en pump- och/eller tryckstegringsstation behöver mark reserveras för detta, och dess tillträde, vid avstyckning av tomterna. Detta åligger MEX att bevaka. VA-huvudmannen ansvarar för byggandet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen som fastighetsägare står för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen, såväl handläggningskostnader som utredningskostnad. Kostnaderna regleras i ett planavtal. De kostnader som kommunen har för planläggningen kommer ingå i beräkningen av det markpris som byggrätterna sedan kommer säljas för.

Kostnaderna för de utredningar som gjorts inom planarbetet uppgår hittills till cirka 760 000 kr. Kommunens kostnader för handläggningen (inkl. grundkarta och fastighetsförteckning) av detaljplanen bedömdes på förhand uppgå till cirka 375 000 kr. Handläggningskostnaderna har till granskningen uppgått till cirka 318 000 kronor.

Respektive framtida fastighetsägare bekostar erforderliga avgifter för fastighetsbildning, bygglov mm. Byggherren får utgifter för anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Planavgift

Detaljplanen har bekostats av fastighetsägaren, varför miljö- och byggnadsförvaltningen 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

Den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap är vägområdet tillhörande Trafikverkets väg vilken inte föranleder en inlösensskyldighet från kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning. Byggherren är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen. Den gemensamhetsanläggning som avses bildas för framfartsvägen i väster kan komma att behöva lösa in delar av den anläggningen.

Drift allmän plats

Den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap är vägområdet tillhörande Trafikverkets väg vilken inte föranleder ökade driftskostnader för kommunen.

Det finns även allmän platsmark, natur, vilket inte föranleder en förändrad driftskostnad gentemot dagsläget.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i dagsläget inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det nya verksamhetsområdet drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för sina ledningar. Beroende på scenario är det antingen byggherren eller kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheten Kretslopp och Vatten som ansvarar för drift och underhåll av ledningsnät samt pump- och tryckstegringsstationer.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Kommunen äger större delen av marken och har möjlighet att styra vem som ska få bebygga marken eller om man avser att göra det i egen regi.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd våren 2023. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning sommaren 2024. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen årsskiftet hösten 2024.
- 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

Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor).

En avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada är anmälningspliktig till miljö- och hälsoskyddskontoret, enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst bly.

Anmälan om anläggande av dagvattenanläggningar ska inlämnas till miljö- och hälsoskyddsnämnden minst sex veckor till innan anläggandet inleds.

Enligt 39 § väglagen (1971:948) behöver fastighetsägaren, MEX, ansöka om tillstånd hos Trafikverket om den nya utfarten.

Anläggs byggnader med djup grundläggning där det krävs bortledning av grundvatten kan det krävas ett tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Under planprocessen har två lantmäteriförrättningar genomförts med syftet att kommunen ska äga all mark inom planområdet. Samfälligheterna Grunnebo S:5 och Ässet S:3 har avregistrerats. Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet bedöms påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark.

Fastighetsregleringar och avstyckningar kommer behöva genomföras för att möjliggöra en utformning av kvartersmarken som är attraktiv för etableringar och som säkerställer de tekniska anläggningarna.

För Almås 3:1 behöver en ny utfart lösas inför genomförandet av detaljplanen. Detta görs bäst västerut mot Svevias framfartsväg. I andra hand behöver rättigheten omprövas och framfartsväg ordnas på ett sådant sätt att det inte påverkar pågående eller eventuellt framtida planläggning. Kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, som fastighetsägare, frånsäger sig kostnads- och ersättningsansvar för anläggandet av ny väg eftersom fastighetsägaren saknar formell rättighet till nyttjade av befintlig väg. Anläggandet av en ny utfartsväg för Almås 3:1 ligger därför på fastighetsägaren både vad gäller kostnad och genomförande.

Natur

Grönområde

Planområdet omvandlas från skogsmark till verksamheter. Ett genomförande av planen bedöms inte få negativa konsekvenser ur aspekten att området nyttjas som grönområde,

eftersom allmänhetens nyttjande av området idag är lågt. Direkt väster, norr och sydöst om planområdet finns det grönområden som inte berörs av planarbetet.

Landskapsbild

Skogsområdet bebyggs med verksamhetslokaler vilket ger en stor lokal förändring. Genom reglering av naturmark återfinns inte kvartersmark inom ett närmre avstånd från befintliga bostadshus än 60 meter. Detta avstånd bedöms som tillräckligt med hänseende till den visuella påverkan för dessa. Enligt utförd skuggstudie, se bilaga, påverkas enbart en bostad av skuggbildning. Skuggbildningen sker från kl 17 respektive kl 18 till solnedgång vid vår- respektive höstdagjämning, vilket anses godtagbart med hänseende till Boverkets skrift Solklart (1991).

Planområdet kommer ses som ett nytt fristående område, vilket kommer påverka landskapsbilden. Området kommer att likna Trestad Center (Varner), vilket ligger i närheten av planområdet, och bedöms inte utgöra ett annorlunda inslag i landskapsbilden på långt håll. Planområdet är inte beläget i ett öppet landskap, träd och skogsområden omger den tillkommande bebyggelsen. Det ligger inte heller på en höjd, vilket gör att exponeringen inte blir lika stor.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Grunnebo Södra, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap. § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB 6 kap. § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras. Kommunen har efter samrådet tagit bort användningen industri (J), vilket bedömdes vara det primära skälet till varför betydande miljöpåverkan inte skulle kunna uppnås vid ett genomförande.

	Berörs	Kommentarer
Riksstyrelsen/Miljö kvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	Riksstyrelsen berörs inte av planområdet.
Kulturmiljövård	Nej	Riksstyrelsen berörs inte av planområdet.
Friluftsliv	Nej	Riksstyrelsen berörs inte av planområdet.
Kommunikationer	Nej	Riksstyrelsen berörs inte av planområdet.
Försvaret	Ja	Försvarets Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Totalhöjden inom planområdet föreslås som högst till 30 meter. Försvaret har efter samrådet bedömt att höjden inom planområdet är godtagbar.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	Riksstyrelsen berörs inte av planområdet.
Natura 2000	Nej	Inget Natura 2000-område berörs av planområdet.
MKN luft	Nej	MKN luft bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.
MKN vatten	Ja	Utefter genomförd dagvattenutredning med tillhörande riktvärden för utsläpp kan konstateras att om rekommenderade åtgärder (dagvattendamm och diken med mera) vidtas innebär inte en exploatering att möjligheten att uppnå MKN påverkas negativt.

Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	En exploatering kommer påverka landskapsbild. Lokalt kommer det innebära en stor förändring när skogen försvinner. Från ett längre håll bedöms exploateringen kunna likställas med övriga verksamhetsområden i närheten. Genom naturmark regleras ett skyddsavstånd gentemot bebyggelsen i öster för att hindra för stor visuell och skuggpåverkan.
Fornlämningar	Nej	Utefter genomförd arkeologisk utredning kan konstateras att ingen fornlämning finns inom planområdet. Vidare påträffades historiska lämningar. Dessa ligger inom områden som planeras för exploatering varför dessa inte kommer kvarstå.
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	Vissa kulturhistoriska miljöer finns utanför planområdet.
Jordbruk MB 3:4	Nej	Ingen jordbruksmark berörs av planområdet.
Natur		
Naturresevat	Nej	Inget naturresevat berörs av planområdet.
Strandskydd	Nej	Inget strandskydd berörs av planområdet.
Växt- och djurliv	Ja	Det finns naturvärden inom planområdet. Den kontinuerliga ekologiska funktionen (KEF) bedömdes inte påverkas negativt för någon art genom en exploatering. Utfallet av groddjursinventeringen är att detaljplanen inte bedöms missgynna bevarandestatusen för groddjur på en regional eller nationell nivå. Den går inte heller emot bestämmelserna om fridlysning av groddjur enligt 6§ i artskyddsförordningen. Kommunen gör bedömningen att anläggandet av tre nya dagvattendammar kan bidra till att öka naturvärden om dessa utformas på ett sätt som gynnar biologisk mångfald. Planförslaget tillskapar fler naturliga miljöer för eventuella tillkommande groddjur.
Biotopskydd	Nej	Planförslaget är justerat så att biotopskydd enligt naturvärdesinventeringen inte berörs.
Övriga områdesskydd	Ja	Vattenskyddsområde för Köperödssjöarna. I den tertiära zonen för Köperödssjöarna finns få regleringar i föreskrifterna, vilket inte bedöms påverka planområdets möjligheter att bidra till upprätthållandet av områdesskyddet. Grunnebos vattenskyddsområde har parallellt med planarbetet upphävts.
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är idag skogsmark, vilken kommer hårdgöras. Planens reglering av dagvatten bedöms täcka behovet för hanteringen.
Recipient	Ja	Områdets recipient är Gundleboån. Utefter genomförd dagvattenutredning med tillhörande riktvärden för utsläpp kan konstateras att om rekommenderade åtgärder (dagvattendamm och diken med mera) vidtas innebär inte en exploatering att möjligheten att uppnå MKN påverkas negativt.
Grundvatten	Ja	Det finns en grundvattenförekomst i nordvästra delen av planområdet. Vattenskyddsområdet för tåkten har parallellt med planarbetet upphävts eftersom det inte längre fyller en funktion. I dagens skogsmark infiltreras regnvatten vilket kommer minska i samband med att planområdet exploateras och ytor hårdgöras.

Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Ja	Etableringar inom planområdet kommer alstra en del trafik. In-/utfarten är styrd till en viss sträcka längs väg 697. På motsvarande sida finns en bullervall som skyddar befintlig bebyggelse från buller. Det finns utfartsförbud mot framfartsvägarna i öster och väster, vilket inte ökar trafikmängden på dessa.
Buller, verksamheter	Ja	Avståndet mellan bostadshusen norr om väg 697 och kvartermarken är som minst 97 meter. Dessa bostadshus är redan idag bullerutsatta genom inkländhet mellan ovan nämnda väg och väg 44. I detaljplanen behöver hänsyn tas till kumulativa effekter och om planområdet skulle reglera industri hade bebyggelsen fått ytterligare en störningskälla. Området planläggs därför för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Kommunen bedömer att det avstånd och den lokalisering som valts för verksamheter uppfyller kraven på lämplig markanvändning.
Luftkvalitet	Ja	Lukt från Heljestorp avfallsanläggning kan nå planområdet. Detta bedöms inte vara ett problem för de föreslagna användningarna. Eftersom markanvändningen är verksamheter, med begränsad omgivningspåverkan, ska inte denna ge upphov till en lukt som ger problem för omgivningen.
Förorenad mark	Ja	Del av området är förorenat av bly. Eftersom planen medger verksamheter anses inte föroreningen vara ett problem som inte kan lösas i samband med markarbeten. Detta regleras också som en planbestämmelse.
Strålning, vibrationer, ljus	Ja	Eftersom markanvändningen är verksamheter, med begränsad omgivningspåverkan, ska inte denna ge upphov till störningar som ger problem för omgivningen. Bostäder i norr skärmas av genom avstånd till planområdet och skogsridån norr om väg 697. Bostäder i öster skärmas av genom avstånd (naturmark).
Radon	Nej	Normalriskområde. Byggnadernas tekniska egenskaper hanteras i bygglovsprocessen.
Säkerhet		
Trafik	Ja	In-/utfarten i planen är styrd till en plats längs väg 697 med god sikt. Kommunen bedömer att området inte kommer alstra sådana mängder trafik att ett vänstervängkörväg föränleds. Däremot finns det utrymme i plankartan för ett vänstervängkörväg om så skulle behövas i framtiden. Inom kvartermarken kan det beroende på antalet etableringar, komma att anläggas en lokalgata.
Brand	Nej	Räddningstjänstens tillgänglighet till planområdet bedöms vara god då infrastrukturen utgörs av gator anpassade till tung trafik.
Explosion	Nej	I händelse av att någon verksamhet med hantering av brandfarliga vätskor och gaser etablerar sig behöver frågan om riskerna med detta hanteras.
Översvämning eller erosion	Nej	Det finns ingen sjö eller vattendrag som kan generera översvämning eller erosion.
Ras och skred	Nej	Området är plant och det bedöms därför inte finnas förutsättningar för ras eller skred.

Farligt gods	Ja	Eftersom planerad markanvändning inom planområdet är att definiera som icke-känslig bebyggelse, samtidigt som det faktiska avståndet till den primära vägen är minst det tredubbla (90 meter) gentemot RIKTSAMs riktlinjer görs bedömningen att det inte påverkar planområdet negativt. Enligt "Riskhantering i detaljplaneprocessen" faller planerad markanvändning inom zon B. Byggrätten (kvartersmark utan prickmark) inom planområdet har ett avstånd om drygt 100 meter från farligt godsleden och bedöms som ett skäligt avstånd utan att någon riskanalys eller reglering i plankartan behövs vidtas.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	Utifrån de lokala miljömålen finns såväl positiva som negativa effekter av en exploatering.
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Enligt ÖP 2017 utredningsområde för buller (skjutbana, men numera avvecklade) och inom vattenskyddsområde. Planarbetet står inte i strid med översiktsplanen. I Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön regleras den nordöstra delen av planområdet som "Landsbygd". I granskningshandlingen har det lagts till naturmark i den östra delen av planområdet, vilket täcker in merparten av "landsbygd". I granskningshandlingen är cirka 1600 m ² kvartersmark av det som i FÖP betecknas landsbygd, resterande yta motsvarar pågående markanvändning. En översiktsplan har inte samma noggrannhet i dess geografiska avgränsningar som en detaljplan. I FÖP:en syns tydligt att planområdesgränsen är schematisk och således finns ett tolkningsutrymme, eftersom en översiktsplan inte är juridiskt bindande. Längs hela FÖP:ens planområdesgräns regleras markanvändningen med landsbygd, odling eller vatten där gränsen inte sammanfaller med kommungräns. Kommunens bedömning är att den begränsade del ny kvartersmark som detaljplanen medför är utifrån resonemanget ovan att anse som förenlig med den fördjupade översiktsplanen.
Mellankommunala intressen	Nej	Ur ett mellankommunalt och regionalt perspektiv är det positivt med en utveckling av Trestad Center som nav för verksamheter utifrån de infrastruktur- och logistiska förutsättningarna på platsen. Planen bedöms få positiva konsekvenser ur ett mellankommunalt perspektiv.
Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Kvartersmark och privata verksamhetstomter stängslas normalt in samtidigt som ingen trafik tillkommer på bostadsfastigheternas framfartsvägar. Planområdet bedöms inte medföra risker på barns hälsa och säkerhet i ett större perspektiv.

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

Planen syftar till att möjliggöra verksamhetsutveckling. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande bedömt att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Kommunen har efter samrådet tagit bort användningen industri (J), vilket bedömdes vara det primära skälet till att betydande miljöpåverkan skulle kunna uppnås vid ett genomförande. Byggnadsnämnden bedömer med hänvisning till detta att genomförandet av planförslaget nu inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 24 februari 2016 antagit *Miljöprogram 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Levande skogar	Negativ	Skogsmark tas i anspråk. Delar av ytan utgör produktionsskog.
Grönskande stad och land	Närodlat och artrikt	Negativ	Exploatering i området minskar utrymmet för arter.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Ingen	Området har idag inga hälsofrämjande miljöer.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Ingen	Det västra och mellersta området som utgörs av tät skog är idag inget rekreationsområde. Östra delen av området är ung lövskog på utdikad mark.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploateringen är samlad kring befintlig infrastruktur.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Ingen	Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning främst genom dagvattenhantering och att planområdet kan anslutas till kommunalt VA.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Ingen	Planen medför inte ökade utsläpp. Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning på recipient.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Positiv	Planområdet kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och försörjas med dricksvatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Positiv	Dagvatten ska fördröjas och infiltreras så mycket som möjligt innan det når recipient. Detaljplanen möjliggör fördröjning inom planområdet.
Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Trygg miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Trygg miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Trygg miljö för stora och små	Hållbara inköp	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Trygg miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Trygg miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Positiv och negativ	Området är gång- och cykelvänligt och har nära till kollektivtrafik, vilket främjar hållbart resande. Planen medför ökad trafik till området.
Trygg miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Ingen	Frågan är inte relevant för denna plan.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Framtida verksamheter ligger i anslutning till Trestad Centers nav av logistikföretag. För arbetsplatser finns närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelnät. Att göra hållbara resor och verka för miljömarta val eftersträvas och möjliggörs utifrån planområdets placering.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Positiv	Genom hållbar dagvattenlösning ges förutsättningar att hantera ett förändrat klimat, exempelvis framtida ökning av skyfall.

Dagvatten

Planförslaget innebär hårdgjorda ytor med byggnader, rangeringsytor och vägar till skillnad från dagsläget då regnvatten infiltreras och fördröjs i skogsmarken.

Enligt den dagvatten- och skyfallsutredning som Ramboll Sweden AB utfört behöver åtgärder vidtas för att kompensera för den idag naturliga infiltrationen, läs mer om lösningar under *Genomförande/Tekniska frågor/Tekniska åtgärder/Dagvattenhantering*. Enligt analysen kan det idag totalt samlas 1742 m³ vatten i lågpunkter inom planområdet. Den sammanlagda vattenvolymen som behöver fördröjas är 2129 m³ medan de föreslagna åtgärderna har en total kapacitet på 4762 m³. Därmed kommer den bortbyggda vattenvolymen kunna hanteras av de olika åtgärderna, varpå ingen försämring av skyfallssituationen nedströms planområdet bör uppstå. Magasinsvolymerna har god marginal eftersom dagvattnet behöver renas i hög grad vilket även är utmärkt ur skyfallssynpunkt. Därmed anses kravet på att inte påverka nedströmsområde negativt uppfyllt.

Naturvärden

Enligt den naturvärdesinventering som Rådhuset Arkitekter AB tagit fram konstateras ett objekt inom planområdet med naturvärdesklass två, en brunn med potentiella groddjur. I övrigt noterades objekt med naturvärdesklass tre och fyra.

För brunnen och en damm genomfördes en groddjursinventering under våren 2023. Utfallet av groddjursinventeringen är att detaljplanen inte bedöms missgynna bevarandestatusen för groddjur på en regional eller nationell nivå. Den går inte heller emot bestämmelserna om fridlysning av groddjur enligt 6§ i artskyddsförordningen. Kommunen gör bedömningen att anläggandet av tre nya dagvattendammar kan bidra till att öka naturvärden om dessa utformas på ett sätt som gynnar biologisk mångfald. Istället tillskapas fler naturliga miljöer för eventuella tillkommande groddjur. Avståndet mellan de tidigare förmodade groddjursmiljöerna och de nya dagvattendammarna är 50–60 meter.

Enligt kommunens naturvårdsstrategi ska naturobjekten i alla naturvärdesklasser (NVK) skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön, om inte undantag kan ges. Undantag bedöms finnas om åtgärden svarar mot ett väsentligt samhällsintresse på lokal nivå (för NVK 2 gäller kommunal nivå), vilket en exploatering av denna omfattning i Grunnebo bedöms göra. En exploatering inom planområdet kommer generera många arbetstillfällen och har stor betydelse för kommunen som helhet, genom att det indirekt möjliggör för fler att bosätta sig i kommunen och att Trestad Center fortsätter utvecklas som ett nav för verksamheter och logistik.

I naturvärdesinventeringen bedömdes att den kontinuerliga ekologiska funktionen inte påverkades negativt för någon art genom exploateringen.

Av de identifierade naturobjekten som innefattas av biotopskydd är det inget som kommer försvinna genom exploateringen eftersom dessa ligger utanför planområdet. Dessa bedöms inte påverkas av exploateringen.

Av hittills dokumenterade naturvärden bedöms en exploatering väga tyngre än ett bevarande.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Vatten

En ny detaljplan, exploatering, ombyggnation eller förändrad markanvändning ska inte bidra till att öka föroreningsbelastningen på berörd recipient jämfört med dagsläget. Detta eftersom möjligheten att uppfylla recipientens miljökvalitetsnormer (MKN) inte får försämrats. En exploatering kommer medföra en ökning av föroreningshalt och föroreningsmängd inom planområdet.

Enligt den dagvatten- och skyfallsutredning som Ramboll Sweden AB utfört varierar reningensgraden mellan 75–96% för olika föroreningar efter de åtgärder som presenteras i utredningen och föreslås i planförslaget, se avsnitt *Genomförande/Tekniska frågor/Tekniska åtgärder/Dagvattenhantering*. Vidare bedöms resultatet vara acceptabelt med anledning av att försämringen till stor del beror på den nya markanvändningen. Som referensvärden används Göteborgs Stads *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient, R2020:13*, vilka inarbetats i tabellen nedan.

Förorening	Föroreningshalt skogsmark 22 ha [$\mu\text{g/l}$]	Föroreningshalt industrimark 22 ha - utan rening [$\mu\text{g/l}$]	Föroreningshalt industrimark 22 ha - efter rening [$\mu\text{g/l}$]	Göteborg Stads riktvärden för utsläpp av förorenat vatten
P	16	240	43	50
N	280	1 700	510	1250
Pb	1,8	23	1,4	28
Cu	4,3	36	3,9	10
Zn	11	220	12	30
Cd	0,067	1,1	0,072	0,9
Cr	1,3	11	0,87	7
Ni	2,0	14	1,2	68
Hg	0,0056	0,059	0,015	0,07
SS	10 000	78 000	5 500	25 000
Oil	65	1 900	95	500/100
PAH16	0,033	0,76	0,051	0,27
BaP	0,0033	0,12	0,0080	0,27

Slutsatsen är att samtliga föroreningshalter, efter den rening som föreslagna åtgärder ger, hamnar på nivåer som ligger under Göteborgs Stads riktvärden. Den nya detaljplanen har avsatt tillräckligt stor yta inom kvartersmark för dagvattendammar. Detta medför därför att betydande påverkan på recipient inte riskeras och att miljökvalitetsnormerna för vatten inte kommer att påverkas negativt. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms därför uppnås och följas.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Området planläggs för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Avståndet mellan bostadshuset norr om väg 697 och kvartersmarken är som minst 97 meter. Dessa bostadshus är redan idag bullerutsatta genom inklämdhet mellan ovan nämnda väg och väg 44. I detaljplanen behöver hänsyn tas till kumulativa effekter och om planområdet skulle reglera industri hade bebyggelsen fått ytterligare en störningskälla.

Kommunen bedömer att det avstånd och den lokalisering som valts för verksamheter uppfyller kraven på lämplig markanvändning.

Översvämning

Risk för översvämning bedöms inte föreligga inom planområdet.

Olyckor

Risk för olyckor med farligt gods inom planområdet går ännu inte klarlägga eftersom det inte är bestämt vilken typ av verksamhet som etablerar sig på platsen.

Erosion, ras och skred

Risk för erosion, ras eller skred bedöms inte föreligga inom planområdet.

Sociala

Barn

Planförslaget bedöms inte beröra barn på ett negativt sätt, direkt eller indirekt. Det finns viss bostadsbebyggelse i anslutning till planområdet där barn kan vistas. Kvartersmark och privata verksamhetstomter stängslas normalt in samtidigt som ingen trafik tillkommer på bostadsfastigheternas framfartsvägar. Planområdet bedöms inte medföra risker på barns hälsa och säkerhet i ett större perspektiv.

Trygghet

Planområdet ligger något avsides, utan någon större omkringliggande bebyggelse. Gång- och cykelväg leder från planområdet till närliggande målpunkter. Hur området utformas och används har betydelse för hur tryggt det upplevs.

Riksintresse

Av den beskrivning som framgår ovan har planförslaget anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts. Kommunen bedömer att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget.

Totalförsvaret

Delar av planområdet förslås ha en totalhöjd om 30 meter. Utifrån motiveringen under planeringsförutsättningar bedöms en högre totalhöjd än rekommendationen inte föranleda någon negativ påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Genom en exploatering avses skogen inom planområdet som idag är av varierande karaktär avverkas.

Trafik

Motortrafik

Eftersom planområdet är oexploaterat idag kommer trafikintensiteten att öka på det intilliggande vägnätet. När planområdet är fullt utbyggt så kommer motortrafiken att utgöras av såväl personbilar som tunga transporter. Planerade markanvändningar kan alstra en varierad grad av personbils- och tunga transporter beroende på vilka företag som etablerar sig. Tillfartsvägen till området, väg 697, hade år 2018 en ÅDT på 1370, varav 210 utgjordes av tunga transporter.

Det finns även möjlighet för en ny väganslutning på väg 697 i den östra delen av planområdet. Lokalgatan illustreras i plankartan.

Eftersom tillgängligheten till planområdet är god från de tre stora närliggande städerna finns god möjlighet till en stor andel hållbara persontransporter. Eventuellt behöver turtheten öka på tider som passar med två-/treskiftsarbete om ett sådan större företag etablerar sig.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gång- och cykelvägnät bedöms som tillräckligt för att säkra tillgängligheten till området. Planen medför troligen att fler nyttjar GC-nätet, vilket är en positiv konsekvens ur såväl ett samhällsekonomiskt som hälsofrämjande perspektiv.

Genom en passage för gång- och cykeltrafik vid den nya in-/utfarten ökar trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna.

Mellankommunala frågor

Ur ett mellankommunalt och regionalt perspektiv är det positivt med en utveckling av Trestad Center som nav för verksamheter utifrån de infrastruktur- och logistiska förutsättningarna på platsen. Planen bedöms få positiva konsekvenser ur ett mellankommunalt perspektiv.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef