



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR GRUNNEBO SÖDRA, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 17 april 2023 till och med den 17 maj 2023.

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

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen 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 inte skulle kunna uppnås vid ett genomförande.

Inkomna synpunkter

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

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:	
Länsstyrelsen	Västrafik AB
Försvarmakten	Kommunstyrelsen
Statens geotekniska institut, SGI	Miljö- och hälsoskydds nämnden
Trafikverket	Samhällsbyggnadsnämnden
Luftfartsverket	Ragn-Sells Treatment & Detox AB
Kommunala lantmäterimyndigheten	Svevia AB
NÄRF	Privatperson 1
Skanova	Privatperson 2
Vattenfall Eldistribution AB	Privatperson 3
PostNord	

Länsstyrelsen, daterat 2023-05-15

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att bebyggelsen riskerar bli olämplig vad gäller Riksintresse för totalförsvaret, samt att frågor rörande hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik, markföroreningar och störningar måste förtydligas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar dock inte att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelse

Riksintressen - Totalförsvaret

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Försvarmaktens yttrande.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts yttrande.

Markföroreningar

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att det finns områden med relativt höga halter av föroreningar. I några markprover överskrids riktvärden för mindre känslig markanvändning.

För att marken ska vara lämplig för exploatering behöver det utföras sanering till nivån mindre känslig markanvändning på några platser. Det behöver därför finnas planbestämmelser som säkerställer att det utförs marksaneringsåtgärder. Det kan gärna framgå i planbeskrivningen att det krävs anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för så kallade avhjälpandeåtgärder.

Länsstyrelsen anser även att det behövs kompletterande provtagning för att ringa in område med markföroreningar. Detta gäller främst området vid exercisplatsen/tidigare lämningsarna samt vid skjutvallen, såsom det föreslås i den översiktliga miljötekniska utredningen av Deka Environ AB (daterad 2022-07-13, projektnr 22-069).

Störningar

Det finns bostäder relativt nära planområdet. I planbeskrivningen anges att det är ca 97 meter till närmsta bostadshus. Det förfaller finnas fler bostäder i närheten av planområdet som kan påverkas. Länsstyrelsen efterlyser en karta som visar de närliggande bostadshusen. Exempelvis finns det ett par hus, söder och sydost om området, som ligger på något längre avstånd än det redovisade bostadshuset men där det är helt öppen jordbruksmark emellan bostäderna och det planerade området.

Kommunen gör antaganden om att eftersom det redan finns buller från vägtrafik i området bedöms tillkommande buller från detaljplaneområdet ge en begränsad ökning i förhållande till nuvarande förhållanden. Kommunen gör också antagandet att avståndet 97 meter är tillräckligt skyddsavstånd.

Länsstyrelsen anser inte att bostäderna har betryggande avstånd från område med beteckning J och det behöver utredas ytterligare hur stora störningar verksamheterna kan ge upphov till för närliggande bostäder.

Kommunen har inte presenterat någon bullerberäkning eller annan utredning av störningar som kan bli aktuella från verksamheter inom planområdet. Det saknas även beräkning av hur stor trafikökning skulle kunna vara utan man stannar vid en beskrivning av att trafiken kommer att öka i varierande grad beroende på vilken verksamhet som etablerar sig. Det behöver finnas en diskussion vad tillkommande trafik kan bli jämfört med nuvarande trafik. Vilken påverkan har planerad utfart för de närliggande bostäderna? I plangränsen mot norr finns bestämmelse om utfartsförbud men inte just på platsen närmast bostäderna norr om området. Om trafik ut och in på området blir problem går det inte att flytta på in/utfart.

Råd enligt PBL och MB

Artskydd

Det är positivt att kommunen följt rekommendation om groddjursinventering inom området och att inventeringen sker under lämplig tid. Enligt handlingarna kommer kommunen inkludera resultat inför granskningen. Länsstyrelsen avvaktar därmed yttrande kring artskyddet i fråga om grod-och kräldjur.

Då planen innebär att ett område med oexploaterad mark kommer tas i anspråk utan några grönstråk inplanerade rekommenderar Länsstyrelsen att inför granskningen planera för att ett område som inkluderar brunn och flertalet värdeelement inom området naturvärdesklass 3 och en buffertzona avvaras som naturmark. Detta oberoende på resultatet av groddjursinventeringen då det innebär en god hushållning med tanke på grönbå infrastruktur och att spara mark som visar på högre naturvärden i området. Dessa områden är viktiga i landskapet i stort, särskilt om det redan finns värdeelement som förhöjer chansen för robust biologisk mångfald. Även om grönområdet inte pekats ut som viktigt enligt översiktsplanen behöver kommunen planera sin grönbå infrastruktur och minimera intrånget i den grönbå struktur som är befintlig. All form av grönbå struktur är väsentlig utifrån ett naturmiljöperspektiv och värdena bidrar till en hållbar utveckling i stort.

I handlingarna framgår att kommunen avser ansöka om dispens för ett av de objekt som klassats som generellt biotopskyddat. I första hand rekommenderar länsstyrelsen att kommunen planerar för att spara biotopen genom att planera om. I andra hand ska en ansökan skickas in så fort som kommunen kan visa på hur diket kommer behöva åtgärdas. Det är fördelaktigt om prövningen sker innan planen antas. Detta med tanke på att en prövning kan innebära ett avslag som påverkar om planen kan antas eller inte.

I övrigt instämmer länsstyrelsen med att planen inte kommer påverka de arter som påträffades vid inventeringen eller fåglar som potentiellt skulle kunna häcka inom området.

Skyfall

En skyfallsutredning har gjorts för att beskriva konsekvenserna vid ett skyfall. Då bebyggelse på planområdet ej ännu är fastställd går det inte med säkerhet att säga något om eventuellt instängda områden. I den fortsatta planeringen av området är det viktigt med en robust och genomtänkt höjdsättning samt genomtänkt placering av byggnader som möjliggör att avrinning kan ske till de tänkta avrinningsstråken utan att orsaka skada på planerad bebyggelse. Skyfallsutredningen rekommenderar också att reservera ytor som kan användas för att fördröja vatten vid ett skyfall, vilket kommunen också har gjort i plankartan, vilket är bra.

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat risken vid ett skyfall på ett godtagbart sätt.

Farligt gods

Planområdet ligger inom Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd 150 m från en farligt gods led. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att då avståndet till transportleden för farligt gods är relativt stort är konsekvenserna vid en olycka små och skyddsåtgärder för planområdet inte motiverade. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till RIKTSAM, riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen framtagna av Länsstyrelsen i Skåne Län. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att Västra Götalands Län använder sig av en annan riskpolicy, vilket kan förtydligas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat risken om farligt gods på ett godtagbart sätt.

Brandsläckningsvatten

I planen behöver det redogöras för hantering av brandsläckningsvatten.

Miljö kvalitetsnormer buller

I planen anges att miljö kvalitetsnormerna för buller inte bedöms påverkas av planens genomförande. Länsstyrelsen undrar om kommunen i sammanhanget menar att riktvärden för buller bedöms inte överstigas. Miljö kvalitetsnormer för buller handlar om kartläggning och åtgärdsplaner för Trafikverket och kommuner med mer än 100 000 invånare enligt Förordning (2004:675) om omgivningsbuller.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Trafikverkets yttrande.

Kulturmiljö

Planens påverkan på kulturmiljövärden är belyst på ett bra sätt. En arkeologisk utredning har genomförts inom ramen för planarbetet men har inte kunnat påvisa någon lag-skyddad fornlämning. Omfattande spår av Grunnebo heds militära exercisplats från 1863 till 1906 är kända inom planområdet, men dessa lämningar skyddas inte av 2 kap kulturmiljölagen (arkeologiska rapporter från Förvaltningen för kulturutveckling/Väst-arvet 2022:15 och 2019:9 och 2018:11). Lämningarna har fortsatt ett kulturhistoriskt värde och eventuella anpassningar av planens utformning utifrån generella kulturmiljö-hänsyn uppmuntras, även om Länsstyrelsen inte ställer något krav om bevarande. Ett rimligt bevarande kan vara om delar av planområdet sparas, exempelvis som naturmark, utifrån andra hänsyn än kulturmiljövärden.

På den intilliggande fastigheten Grunnebo 2:8 återfinns den enda kvarvarande byggnaden från Grunnebo heds exercisfält, som utgörs av stabsbyggnaden. Den är särskilt utpekad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering från 1995. Gestaltningen av byggnader inom planområdet bör beaktas och beskrivas utifrån visuell påverkan på stabsbyggnaden.

Ett möjligt sätt att tillvarata och förmedla den ackumulerade kunskapen om Grunnebo heds militära exercisplats, är att exempelvis i samarbete med Vänersborgs museum uppmärksamma platsen på olika sätt.

Jordbruksmark

Kommunen har i denna detaljplan redan från början planerat för att inte ta jordbruks-

mark i anspråk. Planen gränsar till jordbruksmark, men berör inte direkt någon jordbruksmark. Kommunen behöver därmed inte visa någon utredning av 3 kap. 4 § miljöbalken, vilket framgår i checklistan för miljöbedömningen.

Vattenskyddsområde

Planen förutsätter att Grunnebo vattenskyddsområde upphävs. Om vattenskyddsområdet inte upphävs behöver kommunen bedöma och ta ställning till planens påverkan på vattenskyddsområdet.

Eftersom det fortfarande är oklart vad för industribyggnader som avses så framgår det inte heller om någon djup grundläggning kommer ske. Anläggs byggnader med djup grundläggning där det krävs bortledning av grundvatten kan det krävas ett tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen påverkas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare.

Länsstyrelsen håller inte med i bedömningen kring att planen endast ger möjlighet för industri med begränsad miljöpåverkan, i och med planbestämmelsen J som är generös vad gäller tillåtlig markanvändning. Det finns därmed risk att tillkommande verksamheter är störande för närliggande bostäder i större utsträckning än vad som bedömningen i tabellen gör gällande.

Kommentar

Hälsa och säkerhet

Avseende geoteknik, se svar under SGI's yttrande.

Angående kompletterande miljöteknisk markundersökning bedömer planhandläggare i samråd med miljökontoret att detta går att avgränsa vid miljökontrollen vid saneringen. För att reglera att berört område saneras till nivån mindre känslig markanvändning läggs det till en planbestämmelse om detta (a₁).

Sedan samrådet har kommunen ändrat bedömningen avseende behovet av användningen industri (J) som får vara störande. Enligt Boverket är det upp till kommunen att göra bedömningen av vad som inryms inom verksamheter (Z) och J. Kommunen har gjort bedömningen att utifrån platsens förutsättningar finns det möjlighet att tolka in en bred användning i Z, såvida etableringen ger begränsad omgivningspåverkan. Användningen Z bedöms inrymmas på ett tillräckligt avstånd från omkringliggande bostäder. In-/utfarten till området placeras på aktuellt ställe eftersom det finns en bullervall på motstående sida som hanterar eventuellt trafikbuller.

Råd enligt PBL och MB

Avseende naturvärden/artskydd är planförslaget justerat så att inga biotopskyddade objekt berörs. Utifrån den groddjursinventering som gjorts gör Norconsult bedömningen 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. Istället för de befintliga lokalerna med näringspåverkan och skuggbildning tillskapas fler naturliga miljöer för eventuella tillkommande groddjur genom dagvattendammarna.

Informationen om skyfall noteras.

Informationen om farligt gods har uppdaterats.

Avsnittet om släckvattenhantering har utvecklats.

Texten om MKN Buller tas bort.

Avseende trafik, se svar under Trafikverkets yttrande.

Kommunen delar länsstyrelsens bedömning av att utredning enligt 3 kap. 4 § miljöbalken inte erfordras.

Det tidigare vattenskyddsområdet för Grunnebo är nu upphävt (ärendeteckning 513-12763-2023).

Kommunen har efter samrådet tagit bort användningen industri (J), vilket bedömdes vara det primära skälet till varför betydande miljöpåverkan skulle kunna uppnås vid ett genomförande.

Försvarsmakten, daterat 2023-04-18

Försvarsmakten gör bedömningen att planförslaget i sin nuvarande utformning kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse Såtenäs flottiljflygplats och anser därmed att riksintresset inte är tillgodosett.

Föreslagna höjder i planförslaget riskerar att påverka användningen av flygplatsen. Begränsningen gäller objekt högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, där aktuellt planområde ligger utom sammanhållen bebyggelse. De delar av detaljplanen där totalhöjden regleras på över 20 meter kan därmed inte accepteras med hänvisning till restriktioner kopplade till militär flygverksamhet. Det föreligger därmed uppenbar risk att detaljplanen i sin nuvarande utformning skulle innebära påtaglig skada på riksintresset Såtenäs flottiljflygplats. Dessa höjder behöver korrigeras till granskningskedet av detaljplanen för att Försvarsmakten ska bedöma att riksintresset är tillgodosett.

Försvarsmakten har efter samrådet genomfört en fördjupad beredning och bedömt att det är möjligt med en bebyggelse inom aktuellt område upp till de 30 meter som presenterade i det planförslag som var ute på samråd (ärendenummer: FM2023-11662).

Kommentar:

Kommunen har efter samrådet haft dialog med Försvarsmakten som efter en fördjupad beredning godtagit samrådsförslagets höjdsättning. Granskningsförslaget innehar samma höjdsättning, men med något minskad yta för delen med 30 meter i totalhöjd.

Statens geotekniska institut, daterat 2023-05-04

Av planhandlingarna framgår att jordlagren inom området utgörs av upp till 1,3 m sand ovan lera, som vilar på morän ovan berg. Sonderingsstopp har erhållits på mellan ca 4 och 12 m djup, med lerdjupen ökande mot söder. Konsulten bedömer att planområdet är stabilt för befintliga och blivande förhållanden.

Det är oklart om vägslänter för befintliga vägar i nordväst har ingått i bedömningen. SGI anser att utredningen ska kompletteras med denna bedömning, samt tillhörande underlag. Stabilitetsbedömningen bör även omfatta placering av tänkt dagvattendamm.

Kommentar:

Den geotekniska undersökningen har kompletterats med en stabilitetsberäkning innefattande ovan nämnda riskfaktorer, samt ny bullervall. Stabiliteten bedöms som god.

Luffartsverket, daterat 2023-05-09

Luffartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Noteras.

Trafikverket, daterat 2023-05-15

Väg 697

Trafikverket noterar att föreslagen bebyggelse medges bortom vägområdet och säkerhetszonen för väg 697. Enligt planförslaget ska befintlig anslutning väster om planområdet nyttjas och en ny anslutning österut möjliggörs. En ny anslutning ska uppfylla kraven enligt VGU (vägar och gators utformning) avseende radie, vilplan och lutning. Sikten vid en ny anslutning ska vara minst 200 meter i vardera riktningen, mätt 3–5 meter in på den tilltänkta anslutningen. Den befintliga enskilda vägen strax öster om planområdet omfattas inte av detaljplanen men Trafikverket vill påtala att denna bör stängas och slås ihop med den nya anslutningen i detaljplanen, alternativt bör ett utfartsförbud läggas mot denna. Trafikverket anser även att det i en trafikutredning bör studeras om ett vänstersvängfält ska anläggas vid den nya anslutningen.

Vad gäller den västra befintliga anslutningen som idag nyttjas för en bergtäkt anser Trafikverket att denna ska byggas om till två förskjutna trevägskorsningar. Fyrvägskorsningar med mer än 100 inkommande fordon (ÅDT) på den minst belastade sekundärvägen (enskilda vägarna i detta fall) bör av trafiksäkerhetsskäl delas upp i två förskjutna trevägskorsningar. Även denna korsning bör förses med vänstersvängfält.

Trafikverket vill att kommunen besvarar ovanstående frågor i en trafikutredning. Även om kommunen vill skapa en flexibel plan behöver frågor om trafiksäkerhet och hur mycket trafik en fullt utbyggd plan kan generera studeras. Det är lämpligt om kommunen redovisar olika scenarion beroende på vilka verksamheter som kan tänkas etablera sig i området. Dagens ÅDT på väg 697 är inte av den nivå att vänstersvängfält krävs ställs men med anledning av exploaterings storlek och ändamål anser Trafikverket att det i framtiden kan vara lämpligt att anlägga vänstersvängfält vid anslutningarna. I samband med att korsningspunkterna och trafikallsträngen studeras i en trafikutredning bör även frågan om busshållplatseras placering samt framtida GC-passager utredas. Alla

åtgärder som utreds och föreslås inom statligt vägområde ska följa regelverket VGU. Detta kan innebära att plankartan behöver justeras beroende på om åtgärder föreslås på väg 697. Åtgärder som föranleds av exploateringen bekostas av exploatör/kommun till fullo och medfinansieringsavtal för åtgärder på statlig väg ska tecknas.

Dagvatten och skyfall

Dagvattenutredningen konstaterar att det i dagsläget finns ett antal lågpunkter inom planområdet som tillsammans kan magasinera ganska mycket vatten. Vidare framgår att om dessa lågpunkter byggs bort måste det säkerställas att samma fördröjningsvolym som byggs bort kan kompenseras för inom planområdet. För att kompensera bortbyggda lågpunkter planeras damvattendammar, på plankartan finns också avsatt utrymme för detta. Inget utrymme är dock reserverat för diken. Anläggningen som beskrivs är dimensionerad för 10års regn. Avrinningen från planområdet ska enligt underlaget ledas samma rinnvägar som innan exploateringen, dvs i trummor under statliga vägar.

Det framgår av dagvattenutredningen att skyfallsleder och en plan för omhändertagande av dagvatten när ordinarie system går fulla behöver tas fram i det fortsatta arbetet med planen. I det fortsatta arbetet vill Trafikverket påtala följande:

- Det är viktigt att planerade dagvattenanläggningar genomförs för att undvika ytterligare belastning på Trafikverkets anläggningar. Trafikverkets anläggningar är inte dimensionerade för att ta omhand vatten från tillkommande exploateringar.
- I det fortsatta arbetet med detaljplanen är det viktigt att ta fram en plan för hur omhändertagandet av dagvatten vid skyfall ska se ut. När ordinarie system är fulla behöver det finnas andra alternativ. Även i detta skede är det viktigt att planen utformas så att Trafikverkets anläggningar inte påverkas ytterligare jämfört med dagens situation. Systemet behöver utformas för åtminstone ett 100-årsregn och det bör framgå hur ett scenario med 100-årsregn påverkar omgivningen.
- I dagvattenutredningen framgår 2 scenarier som berör bland annat ansvarsfördelning kring dagvatten, det bör klargöras vilket alternativ som är aktuellt samt vem som ska ansvara för vilka delar av dagvattenhanteringen.

Geoteknik

Trafikverket noterar att den geotekniska utredningen visar att någon särskild reglering inte krävs. Det är viktigt att exploateringen inte medför sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka väganläggningen negativt.

Reklam

Trafikverket vill i detta tidiga skede informera om att reklam, skyltar, flaggstänger och pyloner som riktas mot vägtrafiken ska remitteras Trafikverket innan uppförande. Trafikverket är restriktiva till reklam riktat mot fordonsförare då det påverkar trafiksäkerheten.

Kommentar

Kommunen har studerat trafikfrågan närmare. Plankartan ändras på så vis att det föreslås utfartsförbud åt väg 697 sånär som på utrymme för en ny utfart, samt åt de mindre vägarna i väst och öst. Den enda in-/utfarten placeras på en sträcka med god sikt, över 200 meter åt vardera håll.

Kommunen bedömer att området inte kommer alstra sådana mängder trafik att ett vänstersvängkörfält föranleds. Däremot finns det utrymme i plankartan för ett vänstersvängkörfält om så skulle behövas i framtiden.

Dagvattenanläggningarna har flyttats bort 12 meter från Trafikverkets anläggning.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med en bedömning huruvida en bullervall kan placeras invid vägområdet. Utredningen visar inte på någon risk.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2023-05-17

Plankarta

Lantmäterimyndigheten påtalar att det i planområdet går en befintlig ledningsrätt för fiberledningar till förmån för Väne Ryrs Fiber Ekonomiska Förening. Plankartan saknar u-område i den aktuella sträckningen av plankartan. Om kommunens avsikt är att fiberledningarna ska tas bort bör detta framgå i planbeskrivningen, i annat fall är det lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

För att säkerställa att servitut/ledningsrätter kan bildas över olika fastigheter bör markreservat för u-område läggas ut i planen.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen redovisar inte en tydlig beskrivning av hur utbyggnaden av dagvattendammar inom E-området med tillhörande avrinningsområden ska iordningsställas.

Samordning mellan kommun och lantmäteri bör ske vid försäljning av marken så att utbyggnad av gator, avlopp och andra tekniska anläggningar kan genomföras inom kvartermarken, då markreservat för detta inte fullt ut fastställs i planen.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten:

- Del av fastigheten Ässet 2:1 finns inom planområdet men redovisas inte i planbeskrivningen.
- Det bör framgå att även fastigheten Almås 3:2 blir en ingående fastighet i en blivande gemensamhetsanläggning för den västra vägen.
- Det bör framgå att även täktverksamheten blir en ingående part i blivande gemensamhetsanläggning för den västra vägen om någon sakägare begär bildande av gemensamhetsanläggning inom den tid som täktverksamhet pågår.
- Konsekvenser för fastigheten Almås 3:1 bör framgå tydligare. Området för Almås 3:1 utfartsväg planläggs och i planbeskrivningen bör det tydligt framgå vad det innebär för fastigheten Almås 3:1. Hur ska utfartsfrågan lösas? Vem ska bekosta och ansvara för eventuell utbyggnad av ny framfartsväg samt vem ska bekosta och ansvara för de eventuella lantmäterikostnader som kan uppstå vid bildande och upphävande av rättigheter.
- Inom planområdet finns servitut för väg akt nr 15-VAU-393.1 avseende väg till förmån för Grunnebo 2:8. Det saknas redovisning av denna rättighet i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur denna påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

Grundkarta

Koordinatkryss saknas. Samfällda områden saknar fastighetsbeteckning. Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas. Symboler och gränser i teckenförklaringen är inte korrekt redovisade. Grundkartan bör rensas från ej relevant information för att öka tydligheten.

Kommentar

Planförslaget har för omnämnd ledningsrätt reviderats. Här ligger numer allmän plats, natur, som inte föranleder en reglering med u-område.

Planbeskrivningen har kompletterats med vilka föreskrifter som följts.

Plankartan har justerats så att ledningsrätten ligger inom allmän plats, natur.

Konsekvenserna för Almås 3:1 har förtydligats.

Servitutet för Grunnebo 2:8 ligger numer utanför planområdet.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med resonemang kring hur dagvattenhanteringen och annan teknisk infrastruktur ska byggas ut och vem som ansvarar för vad.

Grundkartan har omarbetats och innefattar nu efterfrågade uppgifter.

Norra Älvsborgs Räddningsförbund (NÄRF), daterat 2023-05-12

Avseende räddningstjänstens tillgänglighet

Aktuellt planområde ligger inom 10 minuter för närmsta räddningsstyrka enligt räddningstjänstens körtidsanalys. Räddningstjänsten har inget att erinra avseende tillgänglighet för räddningstjänst till planområdet.

Angående brandvattenförsörjning

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund anser att den bebyggelse som detaljplanen medger medför ett behov av brandvattenförsörjning på grund av dess karaktär och omfattning.

De generella förutsättningarna för brandvattenförsörjning som Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbunds räddningsstyrkor är dimensionerade utifrån framgår av förbundets handlingsprogram, fastställt av direktionen 2022-06-23. Där anges att brandvattenförsörjningen främst ska ske genom brandposter anslutna till medlemskommunernas vattenledningsnät. Brandposterna ska ha kapacitet enligt Svenskt Vattens publikation P114.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund anser att tillgång till brandvatten är en förutsättning som är nödvändig för den aktuella bebyggelsen som planeras. Brandvattenförsörjning kan därför ses som en skyddsåtgärd för att motverka olyckor enligt 4 kap. 12 § i Plan- och bygglagen (2010:900) och bör därför regleras i detaljplan genom planbe-

stämmelser. Det är även en förutsättning för att byggnader i byggskedet ska kunna utformas med tillräcklig säkerhet för räddningsmanskaper enligt femte punkten i 3 kap. 8 § i Plan- och byggförordningen (2011:338).

Kommunen är enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster skyldig att tillhandahålla brandposter där är förenligt med huvudändamålet med anläggningen. Eftersom detta är ett stort industriområde omgärdat av kommunala gator är det troligt att vissa brandposter kommer behöva upprättas av de som bygger på fastigheten, varvid det är viktigt att frågan regleras som en planbestämmelse.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund vill upplysa om att VAV P83 och VAV P76 nämnda i planbeskrivningen har ersatts med P114. Denna publikation bör användas för dimensionering. NÄRF anser att planområdet bör dimensioneras för verksamheter med normal eller hög brandbelastning utifrån P114, med ett avstånd om maximalt 150 meter mellan brandposter.

Angående släckvattenhantering

Aktuellt planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Grunnebo och Köperödssjöarna samt i nära anslutning till vattenskyddsområdet för Göta Älv (GÄVSO). Vid en brand inom planområdet kommer det vatten som används för att släcka eller begränsa branden bli mer eller mindre förorenat. Detta vatten, släckvattnet, kan i vissa fall medföra skador på miljö. Recipient för dagvatten inom planområdet anges vara Gundleboån och vidare Bäveån, där det anges i planbeskrivning att dagvatten bör hanteras lokalt för att undvika att föroreningar sprids till dessa vattendrag.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund anser att förutsättningarna för omhändertagande av släckvatten inom planområdet behöver utredas. Rimliga dimensionerande scenario i detta fall skulle kunna vara en bilbrand eller en industribrand. Förbundet vill uppmärksamma att miljöbalken ställer höga krav på att skyddsåtgärder genomförs innan en verksamhet ska bedrivas eller en åtgärd ska utföras. Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund ser positivt på lösningar som medför att släckvatten kan omhändertas lokalt och där dagvattenflödet kan begränsas från fördröjningsmagasin innan det når recipienten. Alternativt att dagvattenhantering hanteras med rännstensbrunnar som kan täckas i samband med brand.

Vattnet vid en bilbrand kan förväntas ta samma väg som dagvattnet vid den parkeringsplatsen som bilen står på.

Vid en brand i en industrialanläggning kan det behövas stora mängder vatten för att släcka eller begränsas spridning av brand. Vid en industribrand kommer den största delen vatten som räddningstjänsten använder förväntas förångas alternativt stanna kvar i byggnaden. I vissa fall kan släckvatten som produceras ta sig ut utanför byggnaden, exempelvis vid en större brand eller då en närliggande fasad ska skyddas. I dessa fall kan släckvattnet förväntas ta samma väg som dagvattnet i närhet till byggnaden, exempelvis via raingardens, hårdgjorda ytor eller krossdiken.

Förbundet anser att fysiska skyddsåtgärder som krävs för omhändertagande av eventuellt släckvatten kan hanteras som en skyddsåtgärd enligt 4 kap. 12 § i Plan- och bygglagen (2010:900) i detaljplanen.

Angående närhet till transportled för farligt gods

Behov av riskutredning

En riskutredning bör göras för området. I Vänersborgs kommuns översiktsplan från 2017 anges följande: ”Bebyggelse ska läggas på säkert avstånd från farliga verksamheter och transportleder där farligt gods fraktas. Riskutredning ska alltid göras i samband med planläggning eller lovgivning, bland annat inom 150 meter från järnväg eller transportled för farligt gods.”. En del av planområdet är inom 150 meter från primär farligt gods led i form av riksväg 44.

Avseende användning RIKTSAM

I planbeskrivningens beaktning av risk har RIKTSAM använts för att bedöma behov av riskanalys för aktuellt planområde. RIKTSAM är ett dokument framtaget för Skåne län och bör inte anses vara direkt applicerbart på Vänersborgs kommun, då det finns ett stort antal antaganden som legat till grund för dokumentet vilka bör differera mellan områdena såsom bland annat persontäthet och antalet transporter av farligt gods.

Räddningstjänsten anser av dessa anledningar att RIKTSAM inte bör användas. Det är lämpligare att använda vägledning från riskpolicys som finns närmre Vänersborg exempelvis Trollhättans stads riskhanteringsplan som underlagsmässigt omfattar riksväg 44. Alternativt framta en riskutredning för aktuellt detaljplaneområde.

Behov av bedömning av väg 697

Räddningstjänsten vill uppmärksamma om att genomföra en bedömning av eventuell behov om att klassificera väg 697 från riksväg 44 till aktuellt planområde som sekundär farligt gods led i och med tillkommande markanvändning inom planområdet.

Avseende olyckor inom planområdet

Följande anges under hälsa och säkerhet ”Risk för olyckor med farligt gods bedöms inte föreligga inom planområdet”. Beroende på vilka industrier som tillkommer, vilka varor en verksamhet behöver för exempelvis produktion, vilka uppvärmningsanordningar som tillförs med mera föreligger en risk för att olyckor med farligt gods sker inom planområdet.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund anser att det inte finnas belägg till att ange att det inte finns risk för att olyckor med farligt gods sker inom planområdet om det tillkommer verksamheter som avser hantera farligt gods.

Avseende ras och skred

Räddningstjänsten önskar ett klagörande om den geotekniska undersökningen som genomförts av Sweco anger att det inte finns risk för skred på grund av förekomst av kvicklera i området.

Övriga upplysningar

Bergtäkt finns cirka 500–600 meter från tillkommande detaljplanlagt område. Plan bör samrådats med verksamheten.

Kommentar

Brandvattenförsörjningen är viktig vid ett genomförande. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att reglera i plankartan, utan frågan om ansvar har förtydligats i planbeskrivningen.

Avsnittet om släckvattenhantering har utvecklats.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att en riskutredning inte behövs i detta fall.

En bedömning av behovet av klassificering av väg 697 till sekundär farligt gods-led görs först vid en etableringsförfrågan.

Planområdet är plant med relativt grunda förhållanden vilket är gynnsamt avseende skred. Utifrån de labbprover som genomförts och analyserats kan tydas att leran är siltig, men att det saknas indikation på att leran ska vara kvick. Exempelvis är konflytgränsen högre än den naturliga vattenkvoten.

Skanova AB, daterat 2023-04-19

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar

Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2023-05-05 och 2023-05-08

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan. Vattenfall Eldistribution har kommit fram till att det är bra med två nya platser för nätstationer inom ny detaljplan, i tillhörande bilaga finns två förslag på placering. E-områden bör ligga längs gatan genom området och inte i ytterområdet. Det finns idag ingen nätstation inom området men nätstationen väster om planområdet kan komma att användas.

Vattenfall Eldistribution yrkar på ett E-område om storlek 10 x 10 meter för tillkommande nätstationer. Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning. Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

Vattenfall Eldistribution önskar att den 0,4 kV markkabel som ligger i sydvästra delen av planområdet flyttas. Nytt läge för markkabeln kan diskuteras men det är möjligt att föreslagen sträckning enligt planbeskrivning kan vara den bästa. En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Kommentar:

Eftersom detaljplanen ska vara flexibel är det onödigt att låsa plats för transformatorstationer i plankartan. I planbeskrivningen beskrivs att dessa inryms inom markanvändningarna J och Z.

Postnord, daterat 2023-04-18

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för industri och verksamheter. Eventuella postlådorna är för verksamheternas behov och kan placeras på mark med användningen industri eller verksamhet.

Västtrafik AB, daterat 2023-05-02

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykels-tråk. Västtrafik vill även upplysa Vänersborgs kommun om att inom närtid kommer Västtrafik att se över trafikeringen av linjerna som passerar planområdet.

Kommentar

Noteras.

Kommunstyrelsen, daterat 2023-06-07

Planen är viktig för kommunens möjlighet att erbjuda mark till företag som vill etablera sig. Den är utformad på ett flexibelt sätt där utrymme ges för många olika typer av verksamheter.

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Noteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2023-05-17

Grönområden

Befintliga bostäder i Grunnebo och Ässet har genom åren blivit utökat exponerade för industri- och verksamhetsområden, såsom Häljestorp, Trestad Center, Almås bergtäkt, samt väg- och spårtrafik. Det är i sammanhanget olyckligt att exploatera ett så stort skogsområde som fyller funktion av bullerdämpning, visuell ridå, luftrenare, klimatreglerare och hälsomässigt välbefinnande för de närboende. På Naturvårdsverkets webbsidor hänvisas till forskning som visar att grön- och naturområden är viktiga för folkhälsan. I ÖP har området inte pekats ut för industriändamål och även om det heller inte angetts som rekreationsområde så är det rimligt att tänka sig området som en buffert i ett i övrigt omfattande exploaterat landskap.

Det är istället lämpligare att ha en lägre exploateringsnivå av verksamhetsområdet. Det bör finnas väl tilltagna ridåer av skog mellan bostäder och verksamheter så att upplevelser av störning minskar, både visuellt och av buller och luftföroreningar.

Även inom verksamhetsområdet bör det finnas nytänk kring hur gestaltning av ett industriområde kan utformas. Det bör sparas eller anläggas stråk och väg- och tomtgränser som är träd- eller ängsmarksbevuxna. Det bidrar till biologisk mångfald, klimatreglering och psykiskt välbefinnande för människor som är verksamma i området.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts. Inom planområdet finns flera objekt med naturvärdesklass 2–4 samt biotopskyddade allé och diken. En fördjupad groddjursinventering har också påbörjats. Resultatet från groddjursinventeringen har inte varit klart till samrådet.

Ingen hänsyn tas i planen till utpekade naturvärden eller skyddade biotoper genom planbestämmelser. Utifrån den påtagliga risken för negativ påverkan på naturvärden och

ekosystemtjänster bedömer miljöhälsa att det finns risk att samrådsförslaget inte uppfyller miljöbalkens lagstiftning avseende artskydd eller biotopskydd.

Kommunens förslag på naturvårdsstrategi bör tillämpas och avspeglas i planen avseende förhållningssätt till naturvärdesklasser och riktlinjer.

Buller och vibrationer

Enligt planbeskrivningen kan delar av verksamhetsområdet komma att vara avsedda för industri som ger bullerstörningar. Det finns bostäder i angränsande områden. I planbeskrivningen anges att ekvivalent nivå av verksamhetsbuller inte ska överskrida 50 dBA dagtid (kl 06-18), 45 dBA kvällstid (kl 18-22) och 45 dBA nattetid (kl 22-06) vid bostädernas fasader. Riktvärdet 45 dBA nattetid, enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller, avser ny bebyggelse som uppförts efter det att en detaljplan beslutats. Då är det möjligt att planera bostädernas utformning så att bullerstörningar kan hanteras. Vid befintliga bostädernas fasader bör istället ekvivalent nivå av verksamhetsbuller inte överskrida 40 dBA nattetid (kl 22-06). Maximala ljudnivåer nattetid bör inte överskrida 55 dBA. Industriverksamheter som avger lågfrekvent buller och vibrationer bör inte uppföras om det finns risk för att befintliga bostäder kan störas. I plankartan bör dessa bullervärden anges som begränsning för verksamhetsbuller.

Förorenad mark och masshantering

Höga föroreningsnivåer har hittats vid en tidigare skjutvall och förhöjda föroreningsnivåer har påträffats vid ytterligare två provplatser. Avhjälpandeåtgärder behöver vidtas i samband med grävning. Det är nämndens uppfattning att det i plankartan bör anges att anmälan om schaktning ska lämnas till nämnden senast sex veckor innan åtgärder påbörjas.

Släckvattendammar

För händelse av brand bör det anordnas uppsamlingsdammar för släckvatten för att förhindra att miljöfarliga ämnen förorenar dagvattenrecipienter. Planområdet ligger dessutom inom Köperödssjöarnas vattenskyddsområde vilket förstärker behovet av att skydda recipienter från föroreningar.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har utförts av Ramboll Sweden AB. Utredningen visar att dagvattnet idag leds via diken i söder till Gundleboån och vidare till Bäveån. Enligt utredningen krävs det nya makadamdiken som leder dagvattnet till en damm eller våtmark för att klara kraven på fördröjning och rening. Det krävs anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten för att iordningställa ny dagvattenanläggning, senast sex veckor innan arbetet startar. Det bör stå med i plankarta att anmälan ska göras innan anläggningen påbörjas.

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med naturmark närmast bostäderna i öster, som visuellt skydd.

Avseende naturvärden/artskydd är planförslaget justerat så att inga biotopskyddade objekt berörs. Utifrån den groddjursinventering som gjorts gör Norconsult bedömningen 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. Istället för de befintliga lokalerna med näringspåverkan och skuggbildning tillskapas fler naturliga miljöer för eventuella tillkommande groddjur genom dagvattendammarna.

Avseende förorenad mark läggs det till en planbestämmelse om sanering. Information om anmälan om schaktning får inte finnas i plankartan, utan återfinns i planbeskrivningen.

Information om anmälan om ny dagvattenanläggning återfinns i planbeskrivningen.

Planförslaget har reviderats till att endast innehålla mark för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, varför bedömningen görs att bullerfrågan inte behöver regleras i plankartan.

Avsnittet om släckvattenhantering har utvecklats.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2023-05-25

Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF) har från de olika verksamheterna granskat samrådsförslaget och yttrandet lyfter synpunkter från tre av förvaltningens olika verksamheter.

Kretslopp & Vatten

SBF behöver initiera beslutsprocessen för kommunalt verksamhetsområde för VA för planområdet. Förvaltningen har idag ingen plan på om ett beslut för utökandet ska ske parallellt med att detaljplanen antas av KF eller skall det ligga för beslut till mötet efter antagandet.

Den befintliga allmänna VA-anläggningen behöver dimensioneras upp för att kunna tillhandahålla vattentjänster inom detaljplaneområdet. Utredning krävs för att utreda huruvida det kan krävas en tryckstegringsstation, då plankartan tillåter bygghöjder om 20 respektive 30 meter inom området, behovet för brandvatten med mera. Planbeskrivningen bör innehålla ett stycke som beskriver detta.

Plankartan saknar utrymme för tekniska anläggningar (E#) inom planområdet. D.v.s. det finns inga platser att placera en pumpstation eller tryckstegringsstation, om så skulle behövas. Utrymme reserverat för dessa anläggningar bör samrådaskas med Kretslopp och Vatten till kommande granskning.

Enligt planbeskrivningen kommer eventuellt inte gatan inne på byggrättsområdet byggas och det är oklart hur tomtfördelningen kommer ske inom området. En projektering och utförande av den allmänna va-anläggningen försvåras när planförslaget saknar uppgifter om antal fastigheter inom planområdet genom en föreslagen tomtindelning. *Ett alternativ är att området i sin helhet får en anslutningspunkt och en gemensamhetsanläggning för VA inom planen får tillskapas. Gemensamhetsanläggningen i sin helhet blir då "ägare" till anslutningspunkten mot det kommunala VA-nätet.*

Dagvattenutredningen föreslår tre olika dagvattendammar i vardera ändan av planområdet. Dagvattnet kommer med största sannolikhet vara mer förorenat än ett villaområde av motsvarande storlek. Området är avrinningsområde till Gundleboån och vidare ut i

Köperödssjöarnas vattenskyddsområde. Kostnaden för dagvattenrenande och dagvattenfördröjande åtgärder får bekostas av exploateringen, inte VA-kollektivet.

Gatuenheten

Planen medför inga större uppgifter för enheten. Lokalgatan i planen planeras som enskilt huvudmannaskap och betyder att ansvaret på kommunen ligger i en gemensamhetsanläggning och ansvaret internt då landar på fastighet.

Fastighet och service

Fastighet, genom mark och exploatering, ser positivt på en detaljplan som medger en etablering av större karaktär. Planberedskapen för större etableringar är mycket begränsad. Enheten ser att om detaljplanen vinner laga kraft kommer ett faktiskt genomförande av detaljplanen inväntas till de att en etableringsförfrågan av relevant storlek aktualiseras. Den konkreta innebörden är att SBF kommer avvakta påkallande av fastighetsbildning eller bildande av gemensamhetsanläggning enligt planen med tanke på det ekonomiska förhållningssättet i dagsläget. Undantaget är de förrättningar för upphävande av samfälligheter som pågår som en del av planprocessen.

Den fastighetsägare som idag nyttjar väg genom planområdet har ingen formell rättighet till nyttjandet av väg. Fastighetsägaren behöver senast när planen vinner laga kraft anordna väg utom planområdet. SBF, som fastighetsägare, fransäger sig kostnads- och ersättningsansvar för anläggandet av ny väg i detta yttrande för tydlighetens skull.

Kommentar

Plankartan kompletteras med användning pumpstation, som även tillåter tryckstegringsstation.

Processen för ett inrättande av kommunalt verksamhetsområde för VA kommer påbörjas parallellt med planprocessen.

Plankartan har kompletterats med användningen E₂ som inrymmer pumpstation och tryckstegringsstation. Exakt placering av dessa bestäms i genomförandeskedet.

Detaljplanen ska fungera oavsett om det blir en stor etablering eller många små. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om hur VA- och dagvattenutbyggnaden bör ske beroende på scenario, och vem som ansvarar/bekostar vilken del.

Mark- och exploatering behöver tillsammans med berörd fastighetsägare och markägare samordna möjliggörandet av en ny framfartsväg till den skilda bostadsfastigheten. Som en del av planläggningen och exploateringen bör dock en del av anläggningskostnaden hänföras till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ragn-Sells Treatment & Detox AB, daterat 2023-05-03

Ragn-Sells ser mycket positivt på den föreslagna detaljplanen. Det är viktigt att skapa förutsättningar för företagsetableringar i Vänersborgs kommun. Med en stor bredd på företag skapas förutsättningar för att kunna åstadkomma en cirkulär ekonomi i närområdet. Till exempel kan Ragn-Sells ta hand om rester från företag och se till att dessa, vid behov, förädlas och kan användas igen.

Det är också av stor betydelse att hela området blir estetiskt tilltalande för att vara attraktivt för de som arbetar på platsen, för kunder, för boende intill men även för de som bara passerar området. Här kan Essets gård spela en roll. Ragn-Sells medverkar gärna, i samråd med andra företagare och kommunen, till att skapa goda miljöer.

Kommentar

Eftersom det inte finns en bestämd aktör som ska etablera sig, samtidigt som detaljplanen ska vara flexibel, bedöms det för detaljerat att reglera eventuell gestaltning. De skrivs som råd att vid markförsäljning säkerställa en grön skärm av växtlighet längs väg 697.

Svevia AB, daterat 2023-05-15

Informationen som helhet tar upp många av de viktiga frågorna och Svevia tycker att det är en bra information.

Svevia saknar kumulativa effekter av buller, trafik, vibrationer och förvaring/hantering av farliga ämnen. Då Sveglias verksamhet orsakar en del buller liksom trafik är det bra om de kumulativa effekterna utreds. När skogen kommer tas ned inom det planlagda området finns det en risk att bullret kommer att öka för de närliggande fastigheterna i öst-nordöst. Det kan då komma att behöva byggas en bullervall längs med utfartsvägen för att dämpa trafikbullret. Det vore då bra om det planläggs så att denna kan få plats.

Svevia ser att ni beaktat risker kring förvaring av farliga ämnen.

Svevia önskar att vägen och korsningar där gemensam trafik framförs ska vara lämpliga för sitt ändamål även när planområdet är fullt utbyggt (dvs maximal framtida trafik). Hur beaktar man i detaljplanen att korsningar har tillräcklig kapacitet och trafiksäkerhet? Det är även av vikt att parkering ej sker längs vägen till och från tälkten för att framkomligheten ska vara god.

Mycket bra att vi får till stånd en samfälld väg.

Fastigheten Almås 3:1 kommer att få sin nuvarande utfart borttagen och vi undrar hur den skall lösas? Viktigt är att risker minimeras då det kommer innebära att både lastbilar och personbilar skall samsas på utfartsvägen. Det är också viktigt att minimera bullerstörningar till Almås 3:1 tex genom bullervallar.

Kommentar

Sedan samrådet har kommunen ändrat bedömningen avseende behovet av användningen industri (J) som får vara störande. Enligt Boverket är det upp till kommunen att göra bedömningen av vad som inryms inom verksamheter (Z) och J. Kommunen har gjort bedömningen utifrån platsens förutsättningar finns det möjlighet att tolka in en bred användning i Z, såvida etableringen ger begränsad omgivningspåverkan.

Planområdets utfart har förlagts som en ny utfart längs väg 697 och planområdet får utfartsförbud mot Sveglias framfartsväg.

Det reserveras mark för ett vänstersvängkörfält längs väg 697 till den nya utfarten om etableringarna så skulle behöva.

Att undvika att lastbilar inte parkerar längs Sveglias framfartsväg är svårt att reglera i detaljplan. Genom utfartsförbud längs vägen bedöms risken

åtminstone minska eftersom vägen då inte är den naturliga för att ta sig till planområdet.

Granskningsförslaget har justerats avseende att framfartsvägen till tåkten inte är med i planförslaget längre, vilket fråntar behovet av att reglera vägen med en gemensamhetsanläggning.

Kommunens mark- och exploateringsavdelning behöver tillsammans med berörd fastighetsägare och markägare samordna möjliggörandet av en ny framfartsväg till den skilda bostadsfastigheten. Dialog pågår.

Privatperson 1, daterat 2023-04-17

1. För natur & rekreation nämns att området inte används av allmänheten, samt allmänhetens utnyttjande av området är lågt. Lokalboende & kringboende använder västra delar av det utpekade området dagligdags för promenader & rekreation, därav att stig/traktortväg ej växt igen här.

2. I FÖP 2017 tillägget Vänersborg-Vargön är de östra delarna av området utpekade som "Landsbygdsområde" som ju då går stick i stäv emot planerna på ny detaljplan, detta beslut klubbades i februari 2023.

Dessa delar skall ju enligt denna ha "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." Varför denna ändring av inriktning enbart 2 månader efter klubbat tillägg till FÖP2017?

3. Den 12–14 meter prickade zonen som ej får bebyggas, kommer denna lämnas med växtlighet/träd som en naturlig barriär? Främst för kvartersmark Z avses detta.

4. I östra delen av området har den Fridlysta busken "Tibast" Daphne mezereum hittats, den är nu noterad i Artportalen, har verkligen en fullständig kontroll av växtlighet gjorts? Behövs en utökad kontroll här.

5. I östra delen området finns en del grodor samt vattensalamandrar också, rör sig över grusväg i sydost, så dessa verkar komma från område "Z"

6. Har ingen utökad trafikanalys utförts gällande oskyddade trafikanter? Behöver samråd tas med Trafikverket om att förlänga/bygga ny GC-väg västerut från Grunnebo till Väne Ryr för att säkerställa bra resvägar & fullgott skydd för oskyddade trafikanter i och med den ökade trafiken som kan väntas i båda riktningar på väg 697.

7. Inget krav på gestaltning av fastigheter av fastigheter finns i kvartersområde Z, detta bör ju finnas med i detaljplan om begränsad omgivningspåverkan skall nås.

8. Varför exploateras inte område I2 enligt ÖP2017 först, som redan sen innan varit utpekad för just detta syfte för att Trestad center skulle kunna växa?

9. I ÖP 2017 har 3 andra områden kring Trestad center redan identifierats, U34 (I2) U35 samt U36 för att område skall växa sammanhållet.

10. Varför finns inget grönområde kvar i antingen en samlad punkt eller längs ett stråk för att ge en bättre gestaltning till området.

11. Varför sparas inte grönområde/n inom detaljplanerat område? En mindre mängd sparade grönområden hjälper både till att bromsa upp avrinningen från området samt binder mer vatten och ger naturlig dränering.
12. Hur säkerställs att exploateringen inte förstör grävda & borrhade brunnar för privatägda hus i närområdet?
13. Finns inget beskrivet om hur området skall gestaltas med koppling till PBL.

Frågor:

1. För att inte förvanska landskapsbilden, har planer förts på att tydligare detaljstyra gestaltning av byggnader inom utpekade område? Framför allt i östra & norra delarna som kommer gränsa mot bebyggelse. Med exempelvis krav på trädbyggnation/hållbart byggande?
2. Om det skulle tas fram detaljplan för detta område, varför var ingen information med om detta i FÖP 2017 för Vänersborg?
3. Kommer privata bostadshus runtomkring detaljplanerat område bli tvångsanslutna till kommunalt VA också, då detta kommer dras fram i området?
4. I västra delarna av området kring dessa koordinater <https://goo.gl/maps/2iTQcG8fjuGK4snt6> svämmar "väg" och stig över årligen både under höst & vår, detta syns inte ens som vattenansamlingar vid händelse av ett 100 års regn, varför?
5. För kvartersmark Z sägs att "I användningen verksamheter ingår områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen", vad betyder detta konkret? Kan ett enda stort lager likt Varner byggas, så en 20 m hög grå vägg skär igenom hela området?

Kommentar

Detaljplanen reglerar en grundläggande struktur med högsta höjd på byggnader, utnyttjandegrad och begränsning av markens utnyttjande (prickmark). Planbestämmelser får inte vara mer detaljerade än vad som är nödvändigt för att uppnå planens syfte eller vad som är nödvändigt utifrån platsen och dess förutsättningar.

En översiktsplan har inte samma noggrannhet i dess avgränsningar som en detaljplan. Det finns alltid ett tolkningsutrymme. Olyckligt nog togs det beslut om antagande av FÖP och samråd av detaljplanen i närtid. Merparten av "Landsbygd" har förlagts till naturmark i detaljplanen.

Buffertzonen mot bebyggelsen i öst har utökats, till omkring sextio meter, som utgörs av allmän plats, natur, som ska skötas på motsvarande sätt som idag.

I2 i ÖP2017 finns för en utökning av Trestad Center. Grunnebo S är en markreserv för att kunna möjliggöra en större etablering, vilket inte är möjligt för I2.

Huruvida anslutande bostäder kommer bli tvångsanslutna till VA är detta en senare fråga. I förslag till vattentjänstplan som funnits på samråd under

juni 2024 finns inte anslutande bostäder med inom förslag till verksamhetsområde.

Dagvattenutredningen och den använda programvaran har utgått från topografin för att visa olika avrinningsvägar och var vattenmängder kan ansamlas baserat på lågpunkter.

Inom Z inryms ovan nämnda verksamheter. I bygglovet görs en prövning huruvida begränsad omgivningspåverkan kan uppnås, vilket omfattar en prövning avseende exempelvis buller, ljus, lukt och trafik. Men sett till exploateringsgraden tillåts en byggnad á 20 meter i totalhöjd i öster och 30 meter i väster. Detta för att förhindra skuggbildning på omkringliggande bostadsfastigheter.

Privatperson 2, daterat 2023-05-08

Undertecknad hade ett möte med Matti Lagerblad (som senare började arbeta på länsstyrelsen) och Eddie Sandin i slutet av 2017 där vi diskuterade ett servitut för min framfarsväg och de skulle återkoppla till mig.

En tid senare början 2018, bad jag min syster ringa Eddie Sandin och höra hur det går med planerna på servitutet. Hon får till svar att det är bestämt att så länge jag bor i huset får jag använda framfarsvägen men om jag säljer huset är det slut på att använda framfarsvägen. Det var ett muntligt besked, mitt stora misstag är att jag inte bad om detta skriftligt. Just nu litar jag inte på kommunens tjänstemän, känner mig grundlurad.

Vidare kan jag inte förstå hur kommunen kan medverka till att hugga ned skog, skog som tar upp koldioxid något som verkligen behövs med tanke på att trafik på riksväg 44 (motorväg) och landsväg 697? Hur tänker ni om miljön? Inte ett träd borde huggas ned!

Det växer nattvioler i skogen, de är fridlysta! Var finns det vardagliga miljötänket?

Dessutom undrar jag om ni har tänkt på skogens alla djur (inte bara fåglar och grodor) som finns i skogen rävar, grävlingar, rådjur, hjortar och älgar, vart skall dom ta vägen?

Kan någon på kommunen förklara för mig varför ni tycker att Almås 3:1 och Grunnebo 2:8 skall bilda en gemensamhetsanläggning? Som skall förvaltas av en samfälligfastighet? Fastigheterna ligger ju inte ens bredvid varandra vad jag kan se på kartan. Förklara för en lekman!

Kommentar

Innan detaljplanen antas behöver en ny framfartsväg vara ordnad till berörd fastighet.

I granskningsförslaget har framfartsvägen i väster tagits bort, varför detaljplanen inte föranleder någon ny gemensamhetsanläggning för det ändamålet.

Naturvärdesinventeringen har inte identifierat några fridlysta växter.

Privatperson 3, daterat 2023-05-17

Vi äger fastigheten Grunnebo 2:1. Vi är oroliga över att det ska bli ännu mer tung trafik och buller från verksamheter på vägen bakom oss som endast skymms av lite skog. Vi vill

framföra önskan om att eventuell bullerpåverkan tas i beaktande och att kommunen bygger bullerplank längs en del av vägen för att minska denna påverkan på vår bostad.

Kommentar

Sedan samrådet har kommunen ändrat bedömningen avseende behovet av användningen industri (J) som får vara störande. Enligt Boverket är det upp till kommunen att göra bedömningen av vad som inryms inom verksamheter (Z) och J. Kommunen har gjort bedömningen utifrån platsens förutsättningar finns det möjlighet att tolka in en bred användning i Z, såvida etableringen ger begränsad omgivningspåverkan. Användningen Z bedöms inrymmas på ett tillräckligt avstånd från omkringliggande bostäder. In-/utfarten till området placeras på aktuellt ställe eftersom det finns en bullervall på motstående sida som hanterar eventuellt trafikbuller.

Ställningstaganden

- Syftet har vidareutvecklats. Syftet med detaljplanen är att ta höjd för en ytkrävande verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Tolkningen av användningen är bred och fokus ligger på att den inte ska vara störande för omgivningen snarare än typ av användning.
- Den största förändringen sedan samrådshandlingen är att planområdet nu endast tillåter verksamheter (Z) och inte industri. 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.

Exempelvis inryms tillverkningsindustri (av batteri, byggelement, småhus med mera) om den byggnadstekniskt utförs på ett sådant sätt så att omgivningspåverkan är begränsad.

Ytkrävande och trafikintensiv logistik- och lagerhållning inryms inom bestämmelsen.

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 sätt störande påverkan som hanteringen ger upphov till.

Inom användningen ingår exempelvis inte avfallshantering, stenkross, bilskrot eller sågverk lokaliserad utomhus.

- Detaljplanen har omarbetats avseende trafikfrågorna.
- Framfartsvägen i väster har tagits bort från plankartan. Det finns således ingen allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap kvar. Frågor om gemensamhetsanläggning faller.
- Plankartan har kompletterats med användningarna E₂ (pumpstation) och E₃ (transformatorstation).
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som reglerar markförordningen på fastigheten (a₁).

- Kvartersmarken inom detaljplanen har minskats ned i öster med anledning av skyddsavstånd till bostadsbebyggelse i öst.
- Genomförandebeskrivningen har utvecklats för att tydliggöra vem som bär ansvar för vad vid ett scenario med endast en etablering eller ett scenario med ett trettiotal mindre etableringar.
- Det har gjorts en sol- och skuggstudie som visar på att planförslaget inte innebär en olägenhet för omkringliggande bostadsbebyggelse avseende skuggbildning.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson

Planhandläggare