



Detaljplan för **Krickan 1**, Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

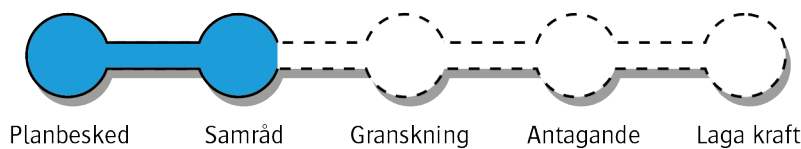
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 23 januari 2024 BN § 2
Upprättad: juli 2024

Samrådstitid: 2 – 30 september 2024

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är rättsligt bindande. Plankartan har upprättats enligt Boverkets föreskrift BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6.

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. Planbeskrivningen har upprättats enligt boverkets föreskrift och allmänna råd om planbeskrivning; BFS 2020:8.

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.



Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
<https://www.vanersborg.se/tycktill>

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| SYFTE MED DETALJPLANEN | 4 |
| SYFTE | 4 |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN | 4 |
| SAMMANFATTNING..... | 4 |
| ÄRENDEINFORMATION..... | 4 |
| GENOMFÖRANDETID | 5 |
| ALLMÄN PLATS..... | 5 |
| KVARTERSMARK | 5 |
| BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN..... | 6 |
| TRYGGHET..... | 6 |
| PLANERINGSUNDERLAG..... | 7 |
| KOMMUNALA | 7 |
| UTREDNINGAR | 7 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR..... | 8 |
| KOMMUNALA | 8 |
| REGIONALA | 11 |
| RIKSINTRESSEN..... | 11 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 11 |
| MILJÖ | 12 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 13 |
| MARKFÖRHÅLLANDEN | 15 |
| HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN | 18 |
| TEKNIK | 18 |
| SERVICE | 18 |
| TRAFIK..... | 18 |
| FYSISK MILJÖ..... | 19 |
| SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR | 19 |
| ANDRA KONSEKVENSER..... | 20 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR..... | 22 |
| MOTIV TILL REGLERING | 22 |
| GENOMFÖRANDE | 24 |
| MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV | 24 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 25 |
| TEKNISKA FRÅGOR..... | 25 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 26 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 27 |
| PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING | 27 |
| UPPLYSNINGAR | 27 |
| KONSEKVENSER | 27 |
| FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER | 27 |
| MILJÖ | 28 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 30 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 30 |
| SOCIALA..... | 31 |
| RIKSINTRESSE..... | 31 |
| TRAFIK..... | 31 |
| ANDRA KONSEKVENSER..... | 32 |

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Detaljplanens syfte är att främja förändring och utveckling av fastigheten Krickan 1 för att den ska utgöra en levande och trygg länk i området mellan bostäder, skolor, aktivitetsområde och grönytor. Genom att bredda användningen med besöksanläggningar, samlingslokaler, kontor, service, handel och verksamheter skapas förutsättningar att området ska kunna bli en målpunkt för många människor.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Detaljplanen föreslår markanvändningar som kompletterar Sportcentrum som ligger väster och norr om planområdet, tar hänsyn till bostäderna i öst och det angränsande ställverket i syd samt möjliggör att flera olika aktiviteter och åldersgrupper kan nyttja området i framtiden. Planen innebär att byggnader får uppföras till maximalt 10 meters höjd i nock, då högre byggnader visat sig skapa skuggor på angränsande bostäder. För att göra planen flexibel styrs inte byggnadsarean på annat sätt än genom att marken inte får förses med byggnad. Fastigheten ska utöver byggnader inrymma friytor och parkeringsytor i den omfattning som krävs för de aktuella verksamheterna. Område för ledningar, både i luft och mark, avses vara kvar och för dem reserveras mark i plankartan.

Kommunen bedömer i detta initiala läge att ett genomförande av detaljplan för Krickan 1 inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendeinformation

Byggnadsnämnden meddelade positivt planbesked den 23 januari 2024 § 2.

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planområdet ligger i stadsdelen Torpa, i anslutning till Kastanjevägen i öster och Torpavägen i väster, omkring 1,5 kilometer från Vänersborgs centrum. Det är knappt 13 000 kvadratmeter stort.



Detaljplanens läge intill bostadsområde, skolor och Sportcentrum.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår inte någon allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmarken ändras från dagens lite ruffiga plats med industriliknande bebyggelse till en plats som samspelar med de olika funktioner som finns runt omkring. Det handlar om att bygga värden och målpunkter som blir positiva inslag i människors vardag. Angränsande finns bostäder, skolor, förskolor, boende för äldre, aktivitetsområde och grönyta. Människor i alla åldrar finns därmed redan i närområdet och det skulle passa med mötesplatser både för arbete och fritid på Krickan 1 samtidigt som det ska kännas tryggt att vistas i och passera området.

I planområdet kan nya byggnader uppföras men det finns även möjlighet att behålla befintliga byggnader. Fastigheten ska utöver byggnader inrymma friytor och parkeringsytor i den omfattning som behövs för den verksamhet som bedrivs i lokalerna samt ytor för till exempel dagvattenhantering och gröna kvaliteter.

Detaljplanen föreslår kvartersmark för besöksanläggningar, centrum, detaljhandel, kontor och verksamheter. Högsta nockhöjd sätts till 10 meter, för att kunna inrymma en sporthall, vilken bedöms vara den lokal som har behov av högst takhöjd inom de föreslagna användningarna.

Användningen Besöksanläggningar är för besöksintensiv verksamhet; till exempel idrotts- och sportanläggningar samt byggnader för kulturella och religiösa ändamål. Det ingår också verksamheter som anses som komplement till besöksanläggningen som mindre butiker, restauranger, caféer, kiosker, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är lämpligt att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår till exempel butik, restaurang, kontor, gym, biograf, bibliotek, teater, museum, bank, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokal, samlingslokal, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan

äga rum i butiker, stormarknader, varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Exempel på tjänsteverksamhet som ingår i användningen är advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Det handlar om tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största delen utförs utan kundens närvaro.

Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Befintliga förhållanden

Marken inom planområdet är flack utan några egentliga höjdskillnader och är till största delen hårdgjord. Bebyggelsen består av en kontorsbyggnad i två våningar, en verksamhetsbyggnad i en våning samt en garagelänga med tillhörande parkeringsytor. Infart sker via Kastanjevägen. Fastigheten Krickan 1 belastas av flera ledningsdragningar som begränsar möjligheten till byggnation. Det finns även ett skyddsrum i den sydliga av de befintliga byggnaderna som bör kvarstå alternativt ersättas.

På Torpavägen går kollektivtrafiken med ett flertal busslinjer. Den närmsta busshållplatsen finns längst söderut på gatan. Vid busshållplatsen finns det möjlighet att byta busslinje och det finns cykelparkering.

Runt planområdet finns ett väl utbyggt nät av gång- och cykelvägar som kopplar samman området med övriga Vänersborg.

Trygghet

Fastigheten Krickan 1 behöver omvandlas för att skapa ett tryggare område. Inom planområdet behöver det skapas en målpunkt som ökar flödet av människor under fler av dygnets timmar. För att få ytterligare vuxennärvaro får det gärna bli lokaler med en blandning av aktiviteter och arbetsplatser. Inbjudande och öppna fasader lyser upp omgivningen och ger möjlighet för fler aktiva ögon mot omgivningen. För att kunna vara flexibel med vad som kan inrymmas på fastigheten i framtiden föreslås detaljplanen ha

flera användningsbestämmelser som ger möjligheter för besöksanläggningar, handel och arbetsplatser.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 2024-05-06.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för kvarteret Krickan, nr 425 som fick laga kraft år 2002. Användningen för det nu aktuella planområdet är kontor och industri som inte är störande för boende i närheten.

Översiktsplan

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

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

Andra kommunala planeringsunderlag

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

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

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

Skyfallskartering, 2018

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

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

En undersökning enligt 6 kap § 6 har genomförts. Planen bedöms av kommunen att den inte riskerar medföra betydande miljöpåverkan. 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.

Utredningar

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning, Bohusgeo AB, 2024-06-20

Markmiljöutredning

PM Historisk inventering, DeKa Enviro AB, 2024-05-21

PM Markmiljö, DeKa Enviro AB, 2024-08-27

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Vänersborgs Sportcentrum, Rejlers Sverige AB, 2023-06-12

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys, Vänersborgs kommun, 2023-06-16

Dagsljus och skugga

En sol- och skuggstudie finns under rubriken ”Andra konsekvenser” i slutet av dokumentet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 23 januari 2024 § 2 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Krickan 1.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom utpekade område för hinderfri inflygningszon (S7).

När det gäller tätortsutveckling, B1, har följande punkter från översiktsplanen bäring på det aktuella planområdet:

- Planeringen ska sträva efter att i varje stadsdel skapa bebyggelse med blandade funktioner, hustyper och upplåtelseformer.
- Planeringen ska sträva efter att länka samman stadsdelar och bostadsområden. Detta innebär i första hand att förbättra möjligheterna att gå och cykla mellan områden som är åtskilda av barriärer. Det kan också innebära att hitta bättre markanvändning för ytor som upplevs som outnyttjade och därigenom skapar barriärer.

När det gäller hinderfri inflygningszon, S7, har följande punkter från översiktsplanen bäring på det aktuella planområdet:

- Ingen byggnation bör tillåtas som innebär nya intrång inom flygplatsens hinderbegränsande ytor. Det innebär bland annat en höjdbegränsning på ca + 86 (RH2000) inom det aktuella planområdet.
- Höga objekt, högre än 45 meter inom tätbebyggt område, ska prövas av Forsvarsmakten.

Generella rekommendationer i ÖP som berör det aktuella planområdet:

- Nya detaljplaner ska redovisa hur dagvattnet från planområdet kan tas om hand på ett hållbart sätt.
- Ansvarsfördelningen mellan kommunen och enskilda fastighetsägare ska utredas i detaljplanen.

- Utsläpp av dagvatten får inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för recipienten försämrats eller inte uppnås. Förorenat dagvatten ska inte ledas ut i recipienten utan föregående rening.
- Vid planläggning av ny bebyggelse ska dagvatten i första hand tas om hand genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, med syfte att vattnet kan infiltreras eller fördröjas. Öppna dagvattenlösningar ska prioriteras.
- Geotekniska förhållanden ska vara säkra vid nybyggnation. Bedömning görs i nya detaljplaner.
- Markradon ska utredas inför byggnation inom normal- eller högriskområden.
- Byggnation får inte ske på mark som kan vara skadlig för människors hälsa med avseende på markföroreningar. Markföroreningar ska utredas i detaljplanen för att undvika oförutsedda saneringsarbeten.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms vara lämpligt för kompletterande och ny bebyggelse.

I den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön ingår planområdet i Delområdet Lyckhem, och specifikt för det aktuella planområdet är den övergripande strategin:

- Området där Torpavägen möter Gropbrovägen är viktigt att utveckla för att binda ihop staden. Förändringar behövs på kvarteret Krickan vid ställverket för att minska barriärkänslan.

Planområdet pekas även ut som utvecklingsområde vid Kastanjevägen, U9, för vilket anges:

- Delar av tidigare industriområde vid ställverket i norra Torpa kan utvecklas för bland annat bostäder, handel och annan service. Bland annat behöver magnetfält och föroreningar utredas.

Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön.

Angränsande detaljplaneprocess

För Sportcentrum och Torpagärdet pågår en process med en ny detaljplan och i det arbetet har ingått bland annat att ta fram ett Utvecklingsprogram och en Barnkonsekvensbeskrivning. Fastigheten Krickan 1 ligger strategiskt intill bussgatan som delar av Sportcentrum och Torpagärdet och kan därmed få en viktig funktion som en del i ett av flera entréområden till Sportcentrum.

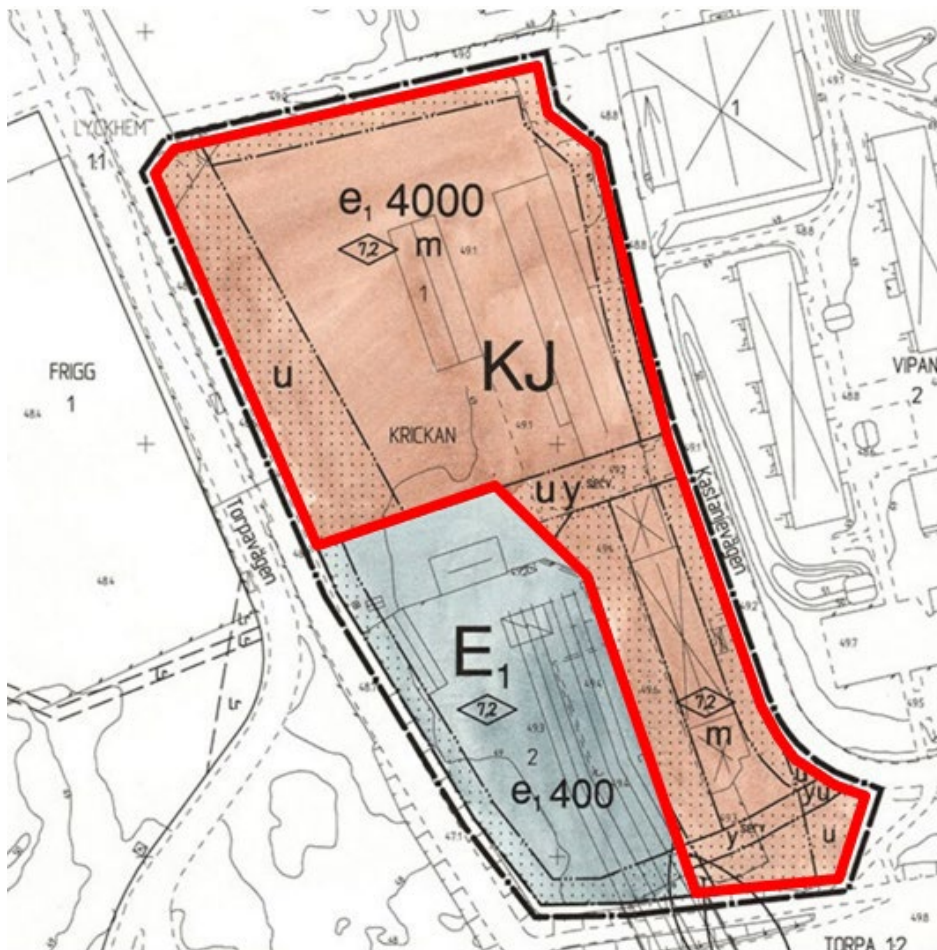
Utvecklingsprogrammet anger att det ska vara fokus på rumslighet, skala och estetik vid entréerna och att det vid denna entré bör skapas en samlingsplats.

Barnkonsekvensbeskrivningens slutsatser går delvis att implementera även på Krickan. Det handlar då om att:

- överbygga barriären vid Torpavägen,
- utforma platser som känns inkluderande,
- öka tillgängligheten till och från området,
- skapa miljöer som lockar fler människor att vilja vara i området och
- skapa möjligheter för andra verksamheter än träningsrelaterade

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för kvarteret Krickan, nr 425 från 2002. Genomförandetiden gick ut 2007. Området är planlagt för *transformatorstation, kontor och industri som inte är störande för boende i närheten med en maximal byggnadshöjd på 7,2 meter*. En del av marken är belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta.



Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Inom planområdet finns inte några gröna värden i dag.

Miljöstrategi

Miljöstrategi 2030 gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Strategin anger en övergripande målbild att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöstrategins fyra fokusområden är *Grönskande stad och land*, *Vatten i världsklass*, *Trygg och tillgänglig miljö för stora och små* och *Klimatsmart i alla led*. Under avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöstrategins fokusområden och delmål.

Regionala

Vattenskyddsområde

Under 2022 beslutade länsstyrelsen att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. Enligt beslutet ligger planområdet inom den inre skyddszonen. Den inre skyddszonen införs för att minska risken för en akut förorening och för att skapa möjlighet att hinna upptäcka och åtgärda en akut förorening i händelse av olycka. Den inre skyddszonen omfattar det vatten som inom 12 timmar når ett vattenintag samt en strandzon på 50 meter runt sjöar och på var sida om vattendrag. I föreskriften anges att avledning av dagvatten ej får anläggas utan tillstånd inom den inre skyddszonen. Undantag gäller avledning från ytor som utgörs av tomtmark för boende eller samhällsservice, lokalgator eller GC-vägar. Beroende av vad som kommer byggas är det inte uteslutet att det kommer krävas tillstånd för avvattning från planområdet.

Planförslaget bedöms inte direkt innebära åtgärder som står i strid med föreskrifterna. Verksamhetsutövaren ansvarar dock för att följa föreskrifterna inom ramen för sin verksamhet.

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för försvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken (Såtenäs flottiljflygplats), vilket innebär stoppområde för höga objekt.

Planområdet berörs även av riksintresse för Försvarmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 45 meter inom samlad bebyggelse. Byggnaderna inom planområdet förslås vara 10 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintressena.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte uppmätts överstiga riktvärdena någonstans i Vänersborg. Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap miljöbalken påverkas.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten är fastställda av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet.

Karls grav har klassats till *Måttlig ekologisk status* (beroende på övergödning och flödesregleringar). Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 då vattendraget ska uppnå miljökvalitetsnormen *God ekologisk status*. En bra och naturlig dagvattenhantering bedöms kunna bidra till att miljökvalitetsnormen *God ekologisk status* uppnås till 2027.

Den kemiska statusen för Karls grav har klassats till *Uppnår ej god status* med avseende på kvicksilver (Hg). Gränsvärdet för Hg överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattentyp förekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp av kvicksilver har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Genom att kontrollera, och vid behov sanera, marken från

föroreningar samt skapa en renande dagvattenhantering bidrar det till att förbättra miljö-kvalitetsnormen *kemisk status*.

Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Karls grav. Bedömningen är att inom det aktuella planområdet tillsammans med sportcentrumområdet kommer det finnas plats och möjlighet att skapa attraktiva dagvattenhantering så som öppna dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten inte påverkas på ett negativt sätt.

Miljö

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

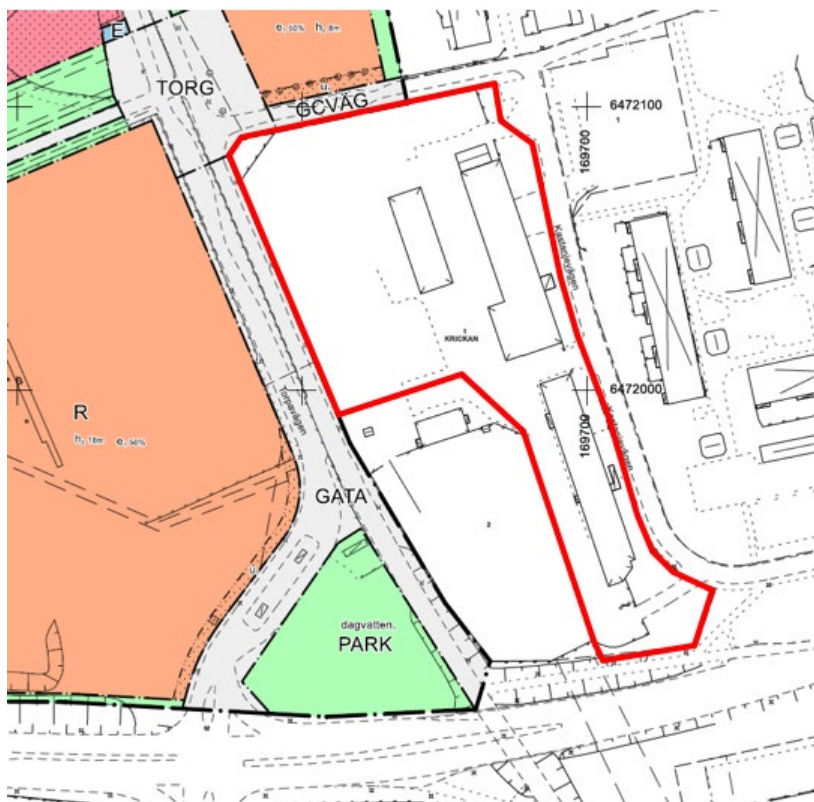
Enligt SGU's kartmaterial har planområdet låg genomsläpplighet och består till största delen av postglacial lera.

En dagvattenutredning har tagits fram för den angränsande Detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet. Dagvatten på fastigheten Krickan 1 tar samma väg som dagvatten från delar av området för Torpagärdet. Det innebär att det är lämpligt att samordna dagvatten som ska röra sig förbi Krickan 1 med det som alstras på fastigheten.



Pilarna visar i vilken riktning vatten på markytan tar. Siffrorna anger aktuella marknivåer.

En dagvattenanläggning finns planerad sydväst om Krickan 1 dit även dagvattnet idag från fastigheten naturligt rinner.



Bilden visar samrådsplan för detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet med planområdet för Krickan 1 markerat med röd linje.

Planområdet är i stort sett helt hårdgjort med asfalterade ytor och byggnader. Genom att komplettera med ett öppet dagvattendike längs den norra fastighetsgränsen kommer förutsättningarna att förbättras både vad gäller rening och fördröjning. Vid kraftigt regn, skyfall, kommer vattnet som inte ryms i dagvattensystemen följa framför allt gång- och cykelvägarna.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga biotopskydd.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

De användningar som föreslås inom planområdet är inte att betrakta som bullerkänsliga. Eventuella verksamheter som tillskapas inom området får inte vara störande för omgivningen därför är bedömningen att planens genomförande inte kommer skapa problem med buller för de angränsande bostäderna. En bullerutredning bedöms inte vara aktuellt för den önskade åtgärden.

Risk för strålning

Fastigheten Krickan 1 ligger i direkt anslutning till ett ställverk. Vattenfall lät genomföra en mätning inför fastighetsförsäljningen i december 1999. Enligt denna mätning är

strålningsnivåerna låga och ligger under referensvärdena. Mätningen indikerar att ställverket och kraftledningarna inte genererar förhöjda magnetvärden inomhus. Myndigheter avråder dock från att bygga skolor, förskolor och bostäder nära elanläggningar. Detaljplanen möjliggör inte för dessa användningar.

Risk för olyckor

Närmsta led för farligt gods är Edsvägen som är en sekundär led och ligger på ett avstånd av cirka 800 meter.

Risk för översvämning

Området riskerar inte att översvämmas om Vänern stiger till högsta beräknade nivå. Vid skyfall kan vatten bli stående i någon mindre lågpunkt. Övergripande lutar marken mycket svagt ut mot fastighetsgränserna vilket gör att regnvatten rinner av planområdet ut på gatumark. En anslutningsväg kommer behövas till den i detaljplanen för sportcentrum och Torpagårdet föreslagna byggrätten norr om Krickan 1. I anslutning till denna är det lämpligt att anlägga ett dagvattendike.

Risk för erosion

Området är plant med inga eller mycket små nivåskillnader inom och i anslutning till planområdet. Släntstabiliteten bedöms som tillfredsställande enligt framtagen geoteknisk utredning och det föreligger inte någon risk för erosion.

Risk för skred

Området är plant med inga eller mycket små nivåskillnader inom och i anslutning till planområdet. Släntstabiliteten bedöms som tillfredsställande enligt framtagen geoteknisk utredning och det föreligger inte någon risk för skred.

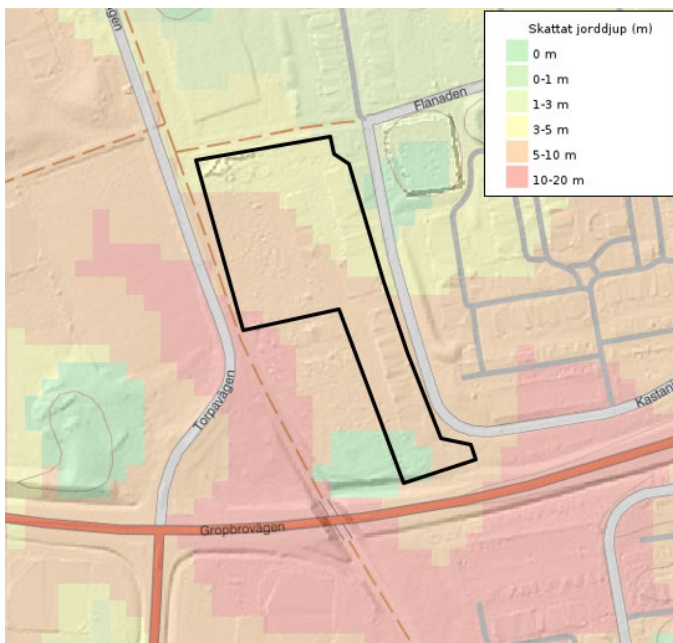
Risk för ras

Det finns inget berg inom planområdet eller i direkt anslutning varför någon risk för bergras eller blocknedfall inte föreligger enligt utförd geoteknisk utredning.

Markförhållanden

Geoteknik

SGU's jorddjupskarta visar att det i norra delen av planområdet är 3-5 meter djupt jordlager medan det i centrala och södra delarna är 5-10 meters jorddjup.



Jorddjupskarta från SGU med planområdet markerat med svart linje.

Jordartskartan visar att marken till största delen består av postglacial lera med en mindre del berg i dagen längst i söder.



Jordartskarta från SGU med planområdet markerat med svart linje.

En geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen. Utredningen anger att den övre delen av jordprofilen utgörs i huvudsak av fyllning och torrskorpelera. Mot djupet utgörs jordlagren i flera av punkterna av ett mellan cirka 0,5 och 2,5 m tjockt lager av lera. Denna lera bedöms som i huvudsak normalkonsoliderad vilket innebär att tillskottslaster medför sättningar. Lerlagrets tjocklek är relativt litet men variationen gällande förekomst av lera i området är relativt stor och därför finns det en risk för differenssättningar vid tillkommande belastning på markytan. Med ledning av detta bedöms byggnaderna, som sträcker över relativt stora ytor, behöva grundläggas till fast botten med spetsbärande pålar, plintar eller urgrävning till berg. Eftersom jordlagerförhållandena varierar kan en kombination av ovan nämnda metoder komma att bli aktuellt. Det sättningsbenägna lagret är tunt och djupet varierar varför geoteknikern bedömer att det inte behövs någon bestämmelse om grundläggning i detaljplanen. För lättare och ej sättningsskänsliga byggnader kan kompensationsgrundläggning alternativt grundläggning med platta på mark vara aktuellt.

Markmiljö

Under våren 2024 har en historisk inventering gjorts för planområdet i syfte att se vilka verksamheter det tidigare varit på platsen. Område har till största del nyttjats till förvaring av utrustning som kan ha givit upphov till en miljöpåverkan (el/telefonstolpar och transformatorer). Misstänkta föroreningar är framför allt kreosot, metaller, oljor och PCB. Vid större transformatorstationer har det tidigare varit vanligt att bekämpningsmedel använts för att hålla växtlighet borta. Trots att anläggningen ligger på en angränsande fastighet kan det därför finnas risk för förekomst av bekämpningsmedel.



Bilden visar vilka verksamheter som historiskt funnits på platsen. På senare tid har det även funnits bilverkstad.

Inom området finns även en generell förekomst av Ferrokalk samt PFAS. Ferrokalk har noterats vid undersökningar i närliggande fastigheter och förorening av metaller, framför allt krom, riskerar därför att förekomma.

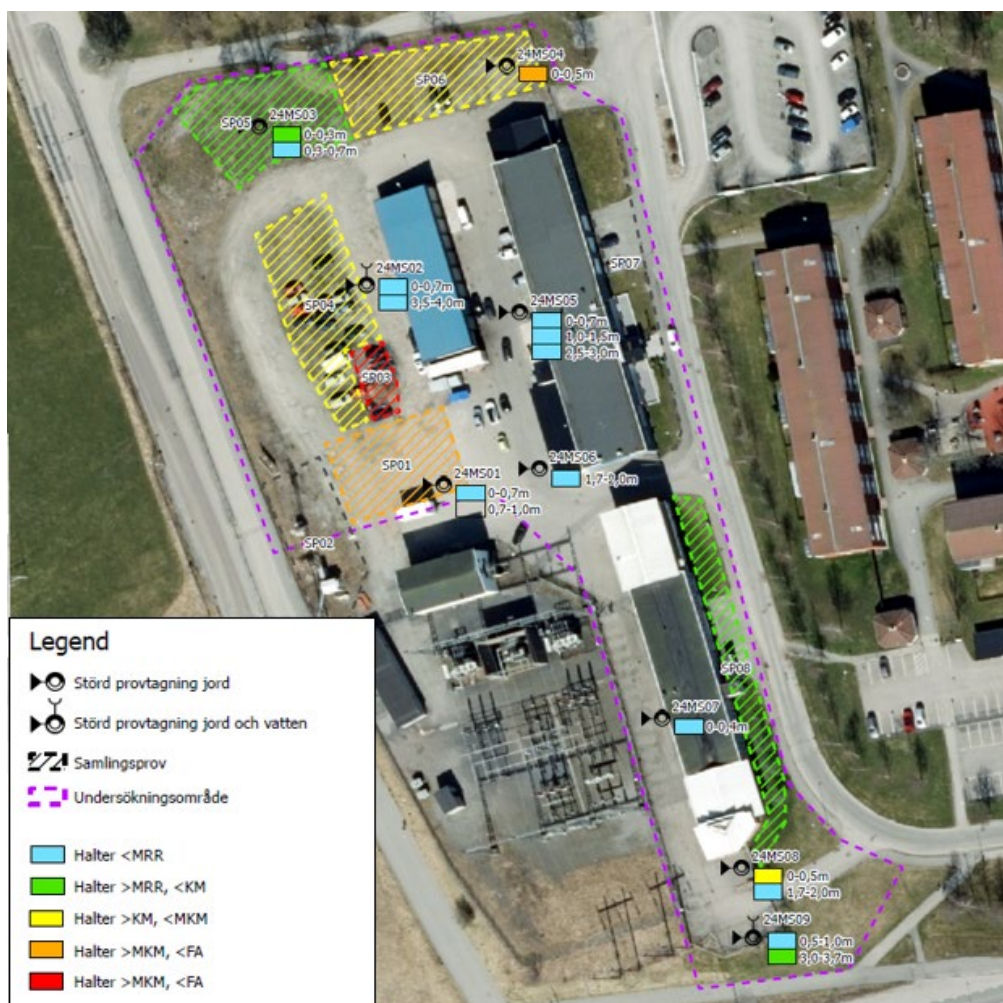
Med utgångspunkt i den historiska inventeringen utarbetades sedan en provtagningsplan för en översiktlig miljöteknisk undersökning. Undersökningen visar att det förekommer varierande föroreningshalter i området.

Det är främst i de ytliga samlingsproverna (tagna i de översta 10 centimetrarna av marken) som det finns metaller och PAH. Centralt i området finns en plats med tydligt oljespill. Djupare tagna prover visar halter som är lägre än nivån för "Känslig markanvändning".

Vid en teknisk schakt, när marken iordningställs för byggnation, är det lämpligt att ta bort förorenade massor. I samband med hantering av massorna behöver de kontrolleras och hänsyn ska tas till alla föroreningar på nivå över "Mindre än ringa risk".

För de användningar som tillåts i detaljplanen ska nivåer för "Mindre känslig markanvändning" som lägst uppnås.

I det röda området i bilden nedan är det främst oljespill som orsakar klassningen "Farligt avfall" och i det orange området är det krom som ger klassning över "Mindre känslig markanvändning". Krom i samlingsprover kan tyda på att marken fyllts ut med ferrokalk.



MRR står för Mindre än ringa risk, KM står för Känslig markanvändning, MKM står för Mindre känslig markanvändning och FA står för Farligt avfall.

Utredningen har visat att marken är så pass förorenad att markarbeten är anmälningspliktiga.

För att säkerställa att markföroreningarna hanteras när fastigheten åter börjar användas införs en bestämmelse i planen om att startbesked inte får ges för marklov, ändrad användning, ny-, om- eller tillbyggnad förrän markföroreningar sanerats till nivåerna för ”mindre känslig markanvändning”. Det innebär att innan startbesked ges ska avhjälpandeåtgärder vidtagits. Anmälan om avhjälpandeåtgärd ska göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 6 veckor innan arbetet startar. Även tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna ska sökas för schaktningsarbeten.

Hydrologiska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen bedöms den övre grundvattennivån vara belägen 1–1,5 m under markytan.

Teknik

Kommunen ansvarar för den tekniska infrastrukturen, med undantag av el och fjärrvärme, kring planområdet. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Service

Strax söder om planområdet finns en livsmedelsbutik och norr om planområdet finns skolor, förskolor och vårdcentral. Sportcentrum angränsar i väster med många olika idrottsaktiviteter. I anslutning till Sportcentrum finns matställen och tankstationer.

I Vänersborgs centrum finns grundläggande kommunal och kommersiell service som restauranger, matbutiker, apotek, bibliotek, klädbutiker med mera. Mellan planområdet och centrum är det 1,5 kilometer.

Torpa Kretsloppspark för återvinning, grovavfall och farligt avfall finns cirka 700 meter söder om planområdet.

Trafik

Fastigheten har infart från Gropbrovägen via Kastanjevägen. Kastanjevägen avslutas med en vändplan utanför Krickan 1 som även ansluter till ett parkeringsgarage för bostäderna nordöst om planområdet.

Norr och väster om planområdet finns anslutande gång- och cykelvägar som binder samman stadens olika delar. I detaljplanen för Sportcentrum och Torpagärdet planeras det även för ytterligare ett stråk som korsar Torpagärdet och ansluter till gång- och cykeltunneln under Älvsborgsbanan vid Holmängen.

Parkeringsnormen anger lägsta krav för antal bil- och cykelparkeringar som gäller för olika ändamål. Parkering ska anordnas inom fastigheten. Då det inte står klart vad som kommer byggas på Krickan 1 ska parkering redovisas i samband med bygglovsansökan. I det fall planområdet bebyggs med idrottsanläggningar eller annan samlingslokal ska en särskild utredning göras för att bedöma behovet av parkeringar.

| | Cykelparkering antal platser/1000 m ² BTA | Bilparkering antal platser/1000 m ² BTA |
|------------------------------|---|---|
| Kontor | 15 | 20 |
| Handel | 25 | 30 |
| Restaurang/ Matsservering | 20 | 25 |
| Övrig service- verksamhet | 20 | 25 |

Parkeringsnorm för kontor, handel, restaurang och övrig service.

Parkering för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meters gångavstånd från entrén och såväl parkering som gångväg ska vara tillgänglighetsanpassade.

Fysisk miljö

Den fysiska miljön inom planområdet utgörs av asfalterade ytor och byggnader som idag står i stort sett tomma. Byggnaderna hörde i ursprunget ihop med ställverket men avstyckades senare till en egen fastighet som såldes. Under åren därefter har de använts för flera verksamheter, kontor, handel, samlingslokaler och bilverkstad. I anslutning till planområdet finns i öster ett bostadsområde med flerbostadshus, i väster är det en gata som enbart är för bussar och i sydväst ligger ett ställverk i direkt anslutning. I norr finns Torpagärdet som utgörs av en grönyta och som planeras utvecklas till en attraktiv miljö för rekreation, spontanidrott och ekosystemtjänster. Sportcentrum ligger i anslutning till planområdet och kommunen ser goda möjligheter att Krickan 1 kan bli en viktig del i ett attraktivt sportcentrumområde.

Gestaltning

Ny bebyggelse i planområdet kommer utgöra en länk mellan bostadsområde, aktivitetsområde och grönytor. För att den nya bebyggelsen ska utgöra en brygga, och inte en barriär, mellan områdena behöver den utformas på ett inbjudande sätt. I bygglovsprövningen är det viktigt att bevaka att nya byggnader utformas så att inga otrygga platser skapas. Det handlar till exempel om att inte stängsla in, att ha mycket fönster i fasader och entréer samt att undvika att bygga ”baksidor”.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Planområdet ligger mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa och utgör en central punkt där kommunen önskar mycket rörelse av många människor. För att skapa maximalt med möjligheter behöver det finnas lokaler med olika användningsområden och aktiviteter för alla åldrar.

Under flera år har det pågått arbete för att öka tryggheten och minska brottsligheten i området kring Sportcentrum och Torpa. Kommunen arbetar tillsammans med polisen i

så kallade medborgarlöften där det ingått till exempel trygghetsvandringar, klottersanering, trygghetsröjning av buskar och sly samt förbättrad belysning. Idrotts- och föreningslivet utgör tillsammans med boende den viktigaste delen för att öka närvaron av trygga vuxna i området.

För att planområdet ska upplevas attraktivt och tryggt behöver ny bebyggelse ha en öppenhet i fasaderna, inte hägnas in och även ha en inbjudande utemiljö.

Barnperspektiv

I samband med detaljplanen för Sportcentrum och Torpagärdet upprättades under 2023 en Barnkonsekvensanalys, BKA. Den baseras på flera dialoger som hölls bland annat med barnen på skolorna i området. Planområdet för Krickan 1 är mitt i det område för vilket dialogerna hölls och resultaten är därför applicerbara även på den här detaljplanen. Barnkonsekvensanalysen i samrådsversionen utgör underlag även till denna detaljplan.

Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafiken och bra gång- och cykelvägar vilket gör att barn och unga självständigt kan ta sig till och från området. Planen ger bättre möjligheter att inrymma positiva inslag för barn och unga genom de användningar som föreslås. Den skapar förutsättningar för samlingslokaler, sportanläggning men har även kvar möjligheten till kontor och arbetsplatser för mer närvaro av vuxna i området.

Andra konsekvenser

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 mars 2024 antagit *Miljöstrategi 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Delmålen beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområdena och delmål.

| Fokusområde | Delmål | Konsekvenser | Bedömning |
|--------------------------|---|--------------|---|
| Grönskande stad och land | Biologisk mångfald frodas | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Grönskande stad och land | Levande skogar | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Grönskande stad och land | Bevara och främja ett artrikt jordbrukslandskap | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Grönskande stad och land | Hälsofrämjande miljöer | Ingen | Det finns i stort ingen grönska i planområdet idag men strax utanför i norr. Det kan vara lämpligt att plantera fler träd längs Flanaden för att gynna ekosystemtjänster i området. |
| Grönskande stad och land | Naturen runt knuten | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Grönskande stad och land | Hushållning med naturresurser | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |

| | | | |
|---|---|---------|---|
| Vatten i världsklass | Vatten och näringsämnen i balans | Ingen | Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp. |
| Vatten i världsklass | Vatten att lita på | Positiv | Planen medför minskad risk för förorenat dagvatten genom att oljespill saneras. |
| Vatten i världsklass | Tryggad vattenförsörjning | Ingen | Området försörjs med kommunalt vatten. |
| Vatten i världsklass | Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Vatten i världsklass | Dagvatten renas lokalt | Ingen | Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Den öppna dagvattenhanteringen renar vattnet lokalt och minskar risken för översvämningar. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Leka och lära | Positiv | Det är av vikt att planområdet blir en aktiv plats som upplevs trygg att vistas på. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Kunskapskommun | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Lätt att göra rätt | Positiv | Omvandling möjliggörs från slutet till öppet område. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Användningen av farliga ämnen minskar | Ingen | Viss sanering kommer krävas inom planområdet. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Upphandling och inköp bidrar till hållbar utveckling | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Cirkulära flöden | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Minskat avfall | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Renare, tystare och säkrare | Ingen | Användningen för planområdet utökas från kontor och industri som inte får vara störande för omgivningen till en mer flexibel användning med besöksanläggning, centrum, handel, kontor och verksamheter. |
| Trygg och tillgänglig miljö för stora och små | Ozon och strålning | Ingen | Hänsyn tas till eventuell strålning från ställverket genom att inte tillåta känslig användning som bostäder, skola eller förskola. |
| Klimatsmart i alla led | Hållbar byggnation | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Klimatsmart i alla led | Renare och smartare energi | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |
| Klimatsmart i alla led | Lokalproducerad el | Positiv | Det finns goda förutsättningar att installera solceller på en ny byggnad. |
| Klimatsmart i alla led | Hållbar konsumtion och livsstil | Positiv | Närheten till kollektivtrafiken gör det enkelt att ta sig till området utan bil vilket möjliggör en hållbar livsstil. |
| Klimatsmart i alla led | Omställning av transporter och resvanor | Positiv | Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns. Det ger möjlighet att göra hållbara resor. |
| Klimatsmart i alla led | Hänsyn till ett förändrat klimat | Ingen | Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men då marken redan är ianspråktagen blir skillnaden marginell ur ett skyfallsperspektiv. |
| Klimatsmart i alla led | Naturlig klimatreglering | Ingen | Frågan hanteras inte i detaljplanen. |

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Genom att föreslå flera olika användningar görs det möjligt att utveckla fastigheten på ett sätt som leder till att området aktiveras under längre tid på dygnet vilket ger en tryggare plats.

Besöksanläggning. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förändring och utveckling av fastigheten för att skapa en levande, trygg och aktiv miljö i området mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa. Användningen ökar flexibiliteten för att till exempel komplettera Sportcentrum med ytterligare en idrottshall.

Centrum. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förändring och utveckling av fastigheten för att skapa en levande, trygg och aktiv miljö i området mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa. Användningen ökar flexibiliteten genom att möjliggöra för olika typer av samlingslokaler.

Handel. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förändring och utveckling av fastigheten för att skapa en levande, trygg och aktiv miljö i området mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa. Användningen ökar flexibiliteten och syftar till att komplettera området med någon form av idrottsrelaterad handel.

Kontor. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förändring och utveckling av fastigheten för att skapa en levande, trygg och aktiv miljö i området mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa. Användningen ökar flexibiliteten och syftar till att komplettera området med arbetsplatser.

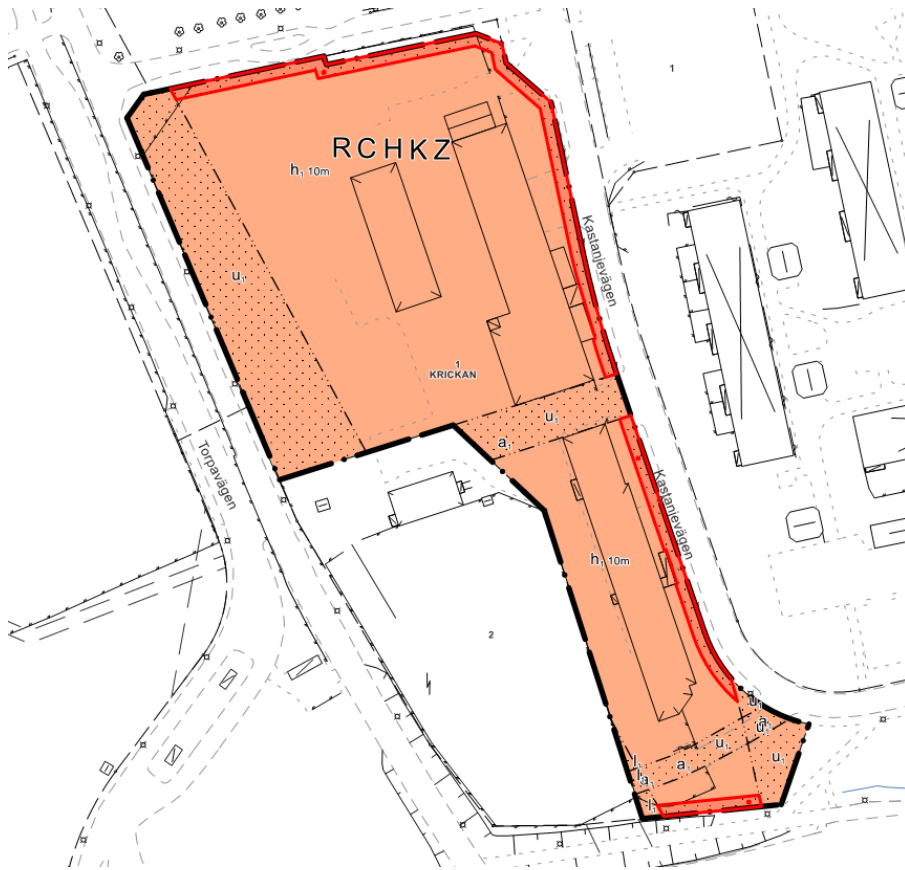
Verksamheter. Detaljplanens syfte är att möjliggöra förändring och utveckling av fastigheten för att skapa en levande, trygg och aktiv miljö i området mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa. Användningen ökar flexibiliteten och syftar till att komplettera området med arbetsplatser.

Startbesked får inte ges för marklov, ändrad användning, ny-, om- eller tillbyggnad förrän markförening har sanerats till nivå "mindre känslig markanvändning". Bestämmelsen införs på kvartersmark för att tillse att markföreningarna hantearas på ett säkert sätt i de kommande processerna.

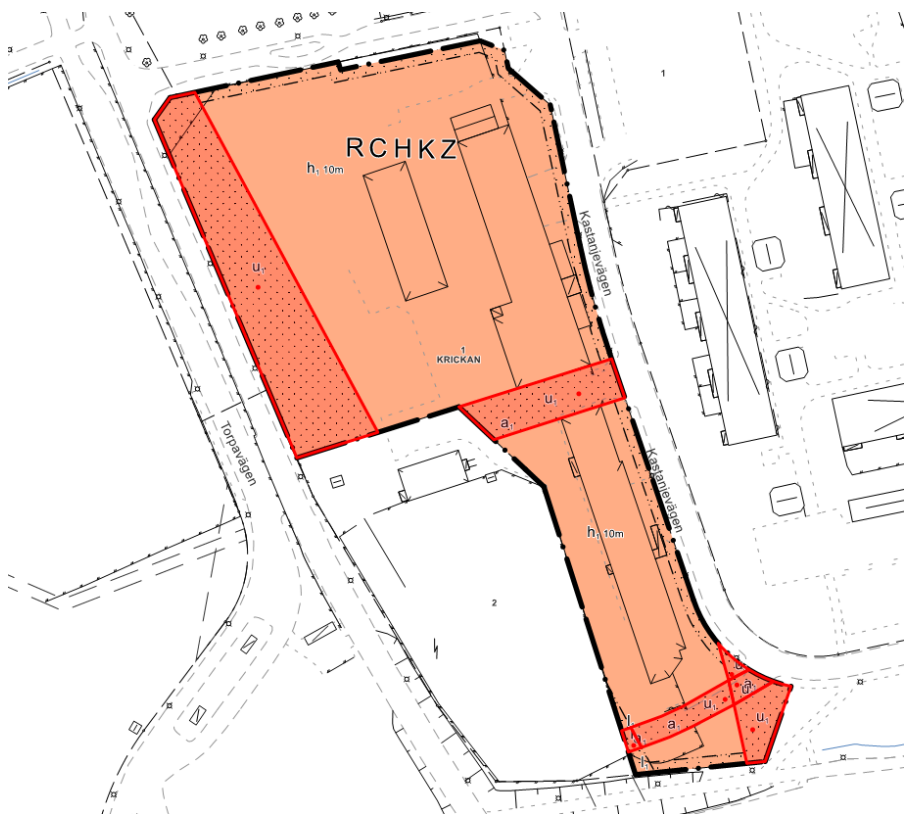
Markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Motivet är att säkerställa befintliga ledningar och att nya ledningar inte ska läggas på annan plats inom planområdet.

Högsta nockhöjd. Motiveras av att inte skugga bostäderna i norr och öster, men att ge tillräcklig höjd för att kunna inrymma en sporthall.

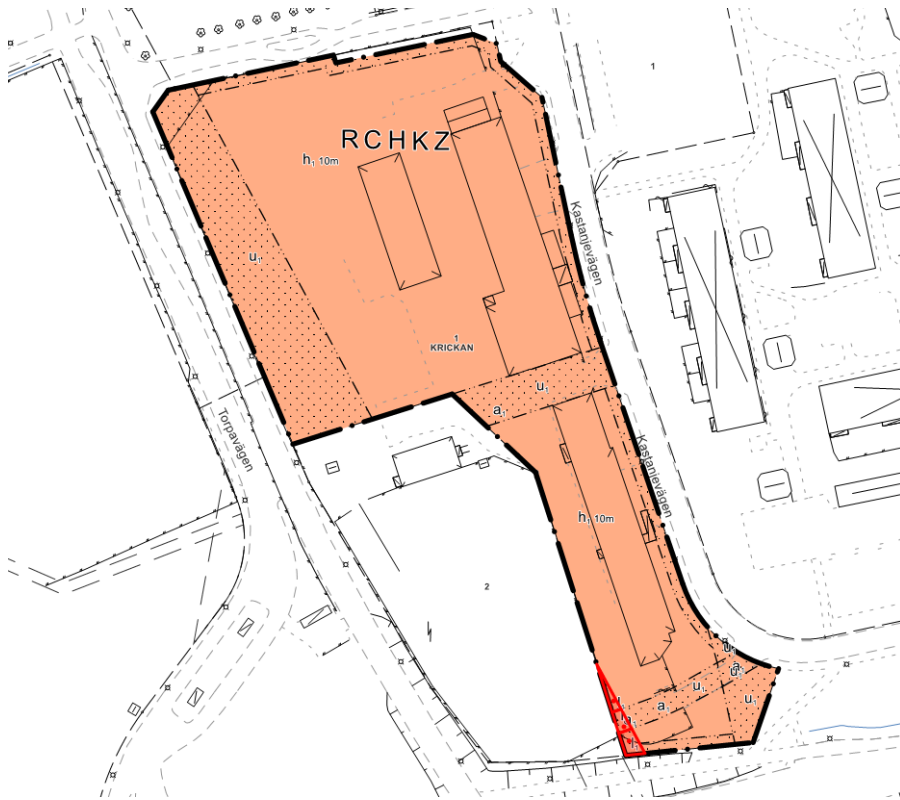
Marken får inte bebyggas (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Ibland finns ett motiv och ibland flera som samspelar. Bilder och bildtexter nedan visar motiven till respektive område som har markerats med rött i bilden.



Byggnader ska placeras med distans till omgivningen.



På områden som är för allmännyttiga underjordiska ledningar får inte byggnader uppföras. Prickmarken är här ett förtydligande av u-områdena.



*På områden som är för allmännyttiga luftledningar får inte byggnader uppföras.
Prickmarken är här ett förtydligande av l-området.*

GENOMFÖRANDE

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

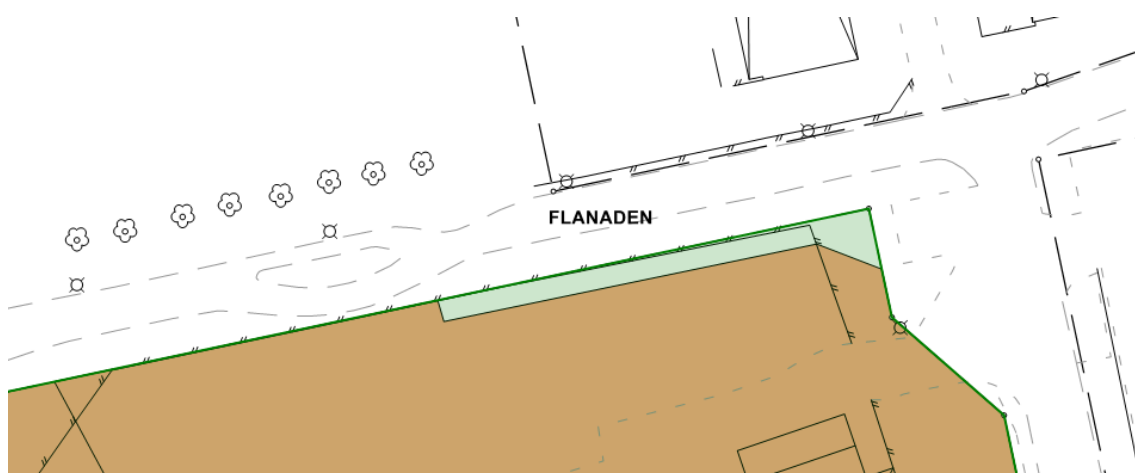
Den mark som avsätts till allmän plats i en detaljplan är för allmänhetens nyttjande och ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen är skyldig att lösa in mark för allmän plats om fastighetsägaren begär det.

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Däremot så kommer det i den norra delen av fastigheten behöva byggas ut en gata för att ansluta till den föreslagna byggrätten norr om Flanaden. Denna gatemark tas med i detaljplanen för Sportcentrum och Torpagården då det är byggrätten i den detaljplanen som har behov av gatan.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför i sig inte något behov av förändring av fastighetsgränserna. I den norra delen av fastigheten (grönt i bilden nedan) hålls en del av fastigheten utanför denna nya detaljplan då marken kommer behövas för gata för att säkerställa tillgänglighet till den nya byggrätten som föreslås i detaljplanen för Sportcentrum och Torpagärdet norr om detaljplanen för Krickan 1.



Den del av fastigheten Krickan 1 som inte ingår i detaljplanen är knappt 115 kvadratmeter.

Rättigheter

Inom planområdet finns två servitut för väg till förmån för Krickan 2; 1580K-36/1996.1 och 1580K-36/1996.2. Det finns även ett servitut för tillträde; 15-IM5-22/184.1 samt tre servitut för kraftledning mm; 15-IM5-25/142.1, 15-IM5-51/9.1 och 15-IM5-53/437.2.

Servituten avses vara kvar och för att säkra område för de underjordiska ledningarna avsetts u-område och för luftledningar l-område i planen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet. Vattenfall Värme ansvarar för anslutningar till fjärrvärmenätet efter beställning av fastighetsägaren. Anslutningspunkt anvisas av nätägaren.

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för ny bebyggelse anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut och liknande 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.

Markarbeten inom planområdet är anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan ska göras till kommunens miljökontor som är tillsynsmyndighet. För att inte riskera att människor och djur kommer i kontakt med föroreningar ska det ytliga jordlagret vara minst på nivå för mindre känslig markanvändning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten och som anvisar anslutningspunkter. Fastigheten Krickan 1 är ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Vid nybyggnation kan eventuellt nya anslutningspunkter behövas.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av vatten- avlopps- och dagvattenledningarna vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören, i det här fallet fastighetsägaren, står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Exploatören kommer få intäkter i samband med uthyrning av lokaler eller försäljning av mark inom planområdet.

Kostnaderna för de utredningar som gjorts inom planarbetet uppgår till omkring 330 000 kr. Kommunens kostnader för handläggningen av detaljplanen uppgår till omkring 290 000 kr.

Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Inlösen

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats som ska lösas in av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget innebär inte något behov av att inrätta gemensamhetsanläggning. Fastigheten Krickan 2 har servitut för sin tillfart.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Det är kommunens samhällsbyggnadsförvalt-

ning genom enheten Kretslopp och Vatten som ansvarar för drift och underhåll av ledningsnät, pumpstationer, reningsverk och vattenverk. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för sina ledningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Detaljplanen föranleder inte något behov av exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd tredje kvartalet 2024. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 4 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 kvartal 1 2025.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Prövning enligt annan lagstiftning

Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan ska göras till kommunens miljökontor som är tillsynsmyndighet.

Schaktmassor behöver kontrolleras med avseende på innehåll av främst metaller och PAH. Det har även noterats ytligt oljespill med höga halter av alifatiska kolväten i ett samlingsprov. I samband med schaktning måste säkerställas en korrekt masshantering vilket innebär att föroreningarna över MRR (Mindre än Ringa Risk) fångas upp.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för besöksanläggning, centrum, handel, kontor och verksamheter på privat mark.

Detaljplanen bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för den enskilde fastighetsägaren.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Krickan 1, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därför inte behöva göras.

| | Berörs | Kommentarer |
|--|--------|--|
| Riksintressen/Miljökvalitetsnorm | | |
| Naturvård | Nej | |
| Kulturmiljövård | Nej | |
| Friluftsliv | Nej | |
| Kommunikationer | Nej | |
| Försvaret | Ja | Såtenäs MSA, Stoppområde för höga objekt. Max 45 m högt inom tätbebyggt. |
| Geografiska best.(4 kap.) | Nej | |
| Natura 2000 | Nej | |
| MKN luft | Nej | |
| MKN vatten | Ja | Recipient Karls Grav |
| Kulturmiljö och landskapsbild | | |
| Stads- och landskapsbild | Ja | Fastigheten har strategisk betydelse för stadsutvecklingen, se bl.a. FÖP Vänersborg och Vargön; strukturstudiekarta 2 och förstudie DP Sportcentrum-Torpagärdet. |
| Fornlämningar | Nej | |
| Kulturhistorisk byggnad/miljö | Nej | |
| Jordbruk MB 3:4 | Nej | |
| Natur | | |
| Naturresevat | Nej | |
| Strandskydd | Nej | |
| Växt- och djurliv | Nej | Parkslide finns på andra sidan bussgatan men inte inom planområdet. |
| Biotopskydd | Nej | |
| Övriga områdesskydd | Ja | Vattenskyddsområde, inre skyddszon GÄVSO |
| Påverkan på vatten | | |
| Dagvatten | Ja | Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord. Mindre risk för gifter i dagvattnet än med tidigare småindustri ger positiv påverkan. |
| Recipient | Ja | Karls Grav, positiv påverkan. |
| Grundvatten | Nej | |
| Hälsa (Planens påverkan på människor) | | |
| Buller, trafik | Nej | |

| | | |
|------------------------------|-----|---|
| Buller, verksamheter | Nej | Planen medger verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket medför att befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverka närliggande fastigheter i så stor utsträckning att det utgör ett problem för människors hälsa och säkerhet. |
| Luftkvalitet | Nej | |
| Förorenad mark | Ja | På en plats inom planområdet finns ett klart spill av alifater >C16-C35 (petroleum) från tidigare bilverkstad. Marken innehåller även krom, zink, bly och kadmium i nivå med mindre känslig markanvändning. |
| Strålning, vibrationer, ljus | Nej | |
| Radon | Nej | Normalriskområde (prövas i bygglovsskedet) |
| Säkerhet | | |
| Trafik | Nej | |
| Brand | Nej | |
| Explosion | Nej | |
| Översvämning eller erosion | Nej | |
| Ras och skred | Nej | |
| Farligt gods | Nej | |
| Miljö | | |
| Miljömål nationella/lokala | Ja | God bebyggd miljö |
| Planer och program | | |
| Översiktsplaner | Ja | Särskild uppmärksamhet på området i FÖP Vänersborg och Vargön – Utredningsområde 9 och strukturstudiekarta 2. Området ska samspela med Sportcentrum och Torpagärdet som angränsar. |
| Mellankommunala intressen | Nej | |
| Övrigt | | |
| Barnperspektiv | Ja | Planområdet angränsar till Sportcentrum, skolor, parkområde och bostäder. Många barn och unga vistas i området. Planområdet planläggs för att kunna komplettera Sportcentrum. |

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

Kommunens ställningstagande kommer redovisas här efter att planen och behovsbedömningen samrått med Länsstyrelsen, vilket sker under samrådstiden. Stycket kommer kompletteras till granskningshandlingen.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förändring och utveckling av fastigheten för att skapa en levande, trygg och aktiv miljö i området mellan Sportcentrum och bostadsområdet Torpa. Byggnaderna föreslås ha en höjd som inte skuggar närliggande bostadshus men tillräcklig höjd för att inrymma en sporthall som kan komplettera aktivitetsområdet. Riksintresset för försvaret kommer inte påverkas då byggnader inte föreslås högre än 10 meter. Ställverket och dess ledningar kommer inte påverkas av planförslaget, då ledningsstråk skyddas med u-områden. Övriga riksintressen påverkas inte. Planförslaget följer översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön.

Dagvatten

Planområdet är redan idag bebyggt och asfalterat till största delen. Detaljplanen innebär inte att mer yta får hårdgöras än vad som är möjligt med dagens detaljplan. Dagvatten tillika skyfall rinner i huvudsak längs gator och gc-vägar tillsammans med vatten från Torpa bostadsområde vidare till kommunal parkmark. Karaktären på området kan ändras från dagens industribebyggelse till något mer inbjudande och multifunktionellt vilket även kan ge förutsättningar för viss grönska på fastigheten. Det kan då även ge utrymme för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen föreslår ingen användning som genererar luftföroreningar annat än från biltrafik. Trafiken bedöms inte bli så omfattande att miljö kvalitetsnormerna påverkas av planens genomförande.

Vatten

Regnvatten infiltreras till en liten del intill gator och gc-vägar, men till största delen rinner det till kommunal parkmark innan det förs vidare till recipienten. Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

Detaljplanen föreslår ingen användning som bedöms orsaka bullerstörningar. Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger inte inom område med risk för översvämning från sjöar eller vattendrag. Vid skyfall kommer huvuddelen av vattnet att följa gator och gång- och cykelvägar vidare till kommunal parkmark.

Olyckor

Det finns inte någon utpekad led för farligt gods i anslutning till området varför den typen av risker kan bortses från.

Erosion

Planområdet är flackt utan några direkta höjdskillnader, vattendrag eller liknande, vilket gör att det inte föreligger någon risk för erosion.

Skred

Planområdet är flackt utan några direkta höjdskillnader, vilket gör att det inte föreligger någon risk för skred.

Ras

Planområdet är flackt utan några direkta höjdskillnader eller berg i dagen. Det finns därför inte någon risk för ras eller blocknedfall.

Sociala

Barn

Barnkonventionen och Agenda 2030 belyser vikten av att barn, unga och kommande generationers rättigheter och behov beaktas och tillgodoses i planeringen. Det är viktigt i planeringen att belysa och ta hänsyn till hur barn och ungdomar kan komma att påverkas. Närmiljön påverkar exempelvis trygghet, lek och integration.

Området ligger med goda gång- och cykelförbindelser till skolor, grönområden och aktiviteter. Inom planområdet möjliggörs för bland annat besöksanläggningar vilka kan utgöra samlingspunkter för både barn, ungdomar, medelålders och äldre vuxna.

Jämlikhet

Områdets placering kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knytas väl till kollektivtrafik-, gång- och cykelstråk vilket ger potential för en jämlik tillgänglighet.

Fler attraktiva områden i staden och möjligheter till arbetsplatser och aktiviteter bidrar till att ge kommunens invånare en meningsfull vardag och stärker därmed staden som bostadsort.

Riksintresse

Av den beskrivning som framgår ovan bedömer kommunen att inga riksintressen eller andra allmänna intressen påverkas negativt av planförslaget.

Trafik

Motortrafik

Trafik till och från planområdet sker via Kastanjevägen som går utanför bostadsområdet Torpa. Då det under en period varit i stort sett tomt i lokalerna kommer trafiken att öka. De användningar som föreslås alstrar dock inte mer trafik än vad tidigare användningar gjort. Kastanjevägen avslutas med en vändplan nordöst om planområdet där även bostadsrättsföreningen har infart till parkeringsgarage. Oskyddade trafikanter kommer ansluta i huvudsak via gång- och cykelvägar i norr och väster varför de inte kommer ha behov av att vara på Kastanjevägen. Trafiken till och från området bedöms inte orsaka några större konsekvenser.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gång- och cykelnät bevaras och kommer inte påverkas av planförslaget.

Andra konsekvenser

Sol- och skuggstudie

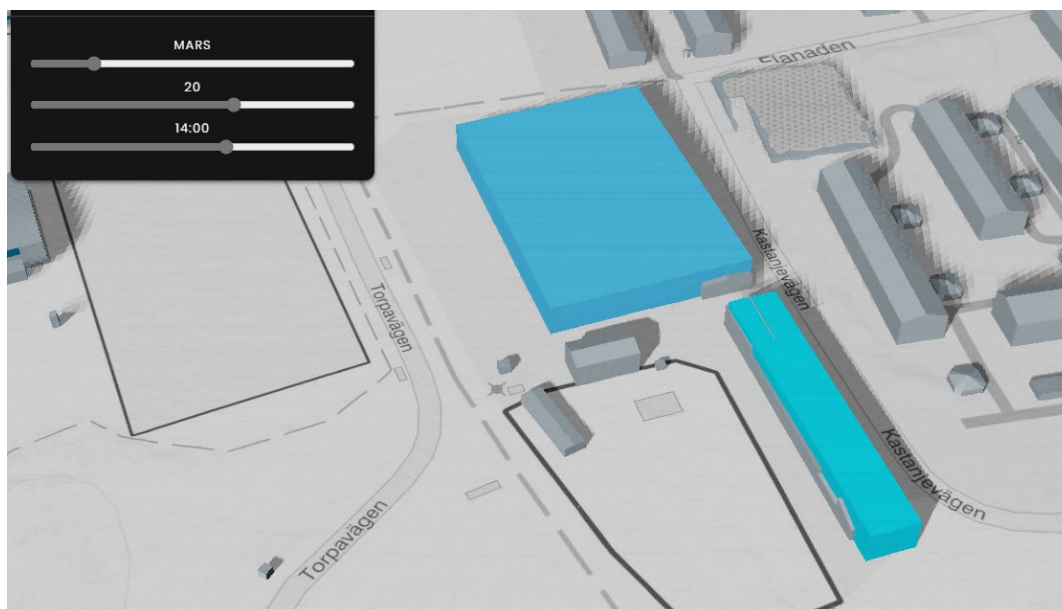
Viss ledning angående krav gällande solljus finns i skriften Solklart som är utgiven av Boverket 2014. Här anges att bostäder bör vara utan skugga minst 5 timmar mellan kl 9 och 17 under vår- och höstdagjämning. Skuggstudien nedan visar föreslagen byggrätt med högsta nockhöjd på 10 meter. De föreslagna byggrätterna ger skugga på bostäderna endast i mycket liten omfattning under vår- och höstdagjämningarna. Se nedanstående bilder.

Nedan visas förslaget konsekvenser för solförhållanden inom planen och i dess omgivning då byggrätten är maximalt utnyttjad. Bilderna illustrerar solens rörelse den 20 mars (vårdagjämning), 21 juni (midsommar) samt 22 september (höstdagjämning).

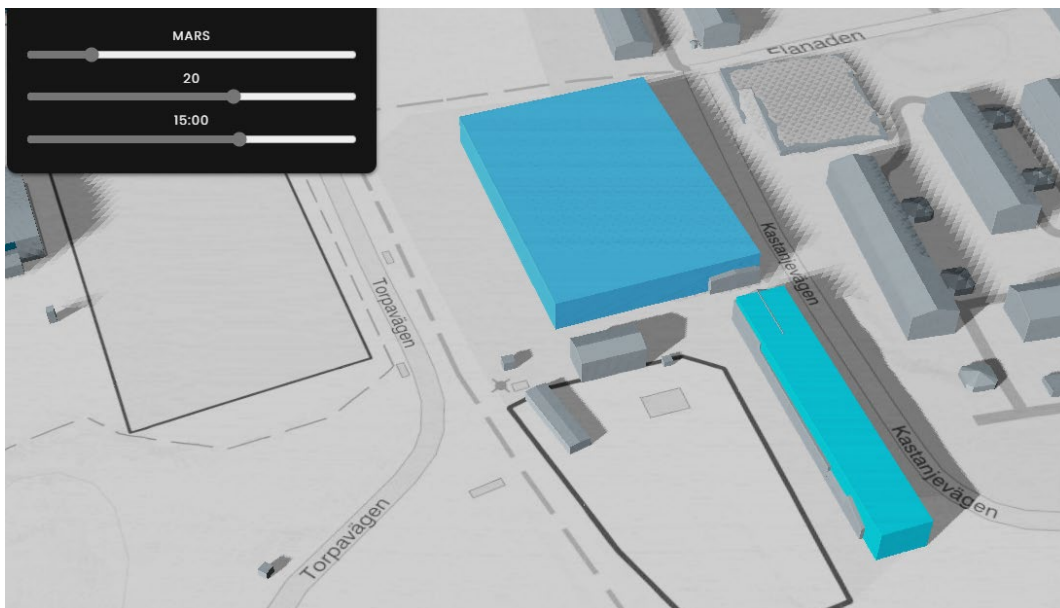
Vårdagjämning

Den 20 mars går solen upp kl 06.11 och ner kl 18.26.

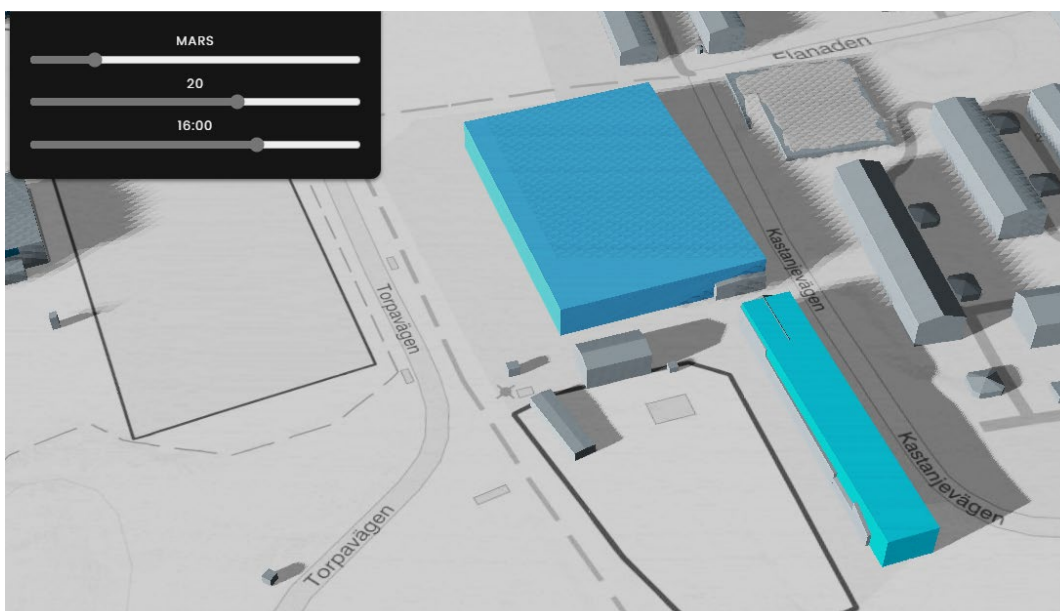
Från kl 12 på dagen är skuggorna åt norr men når inte fram till bostadshuset norr om planområdet. Från omkring kl 16.00 når skugga fasaden på bostadshuset i öster.



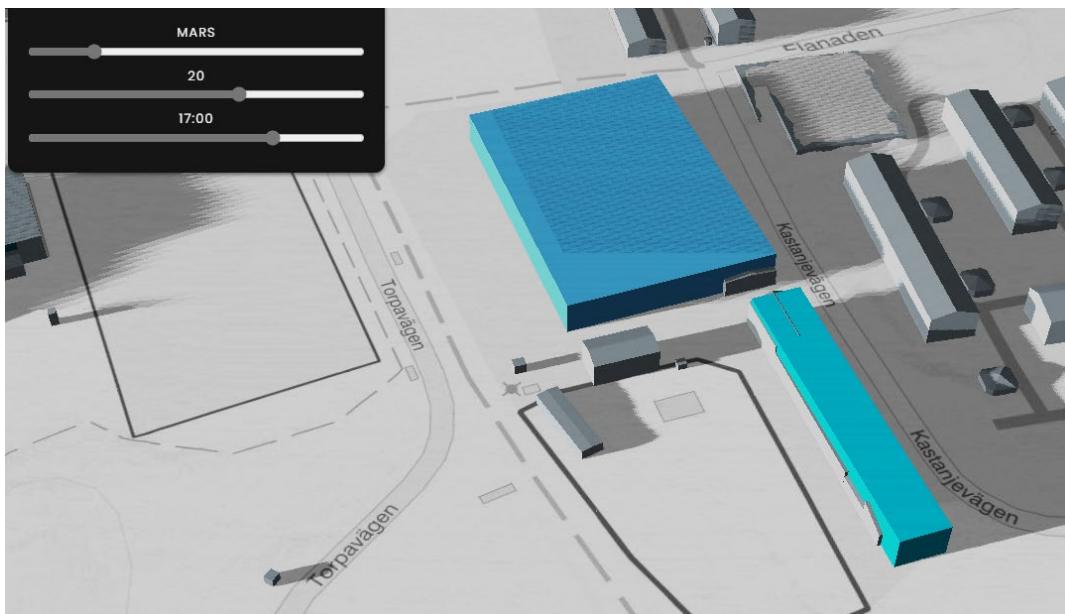
Bilden visar skuggförhållanden den 20 mars kl 14.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 20 mars kl 15.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 20 mars kl 16.00.

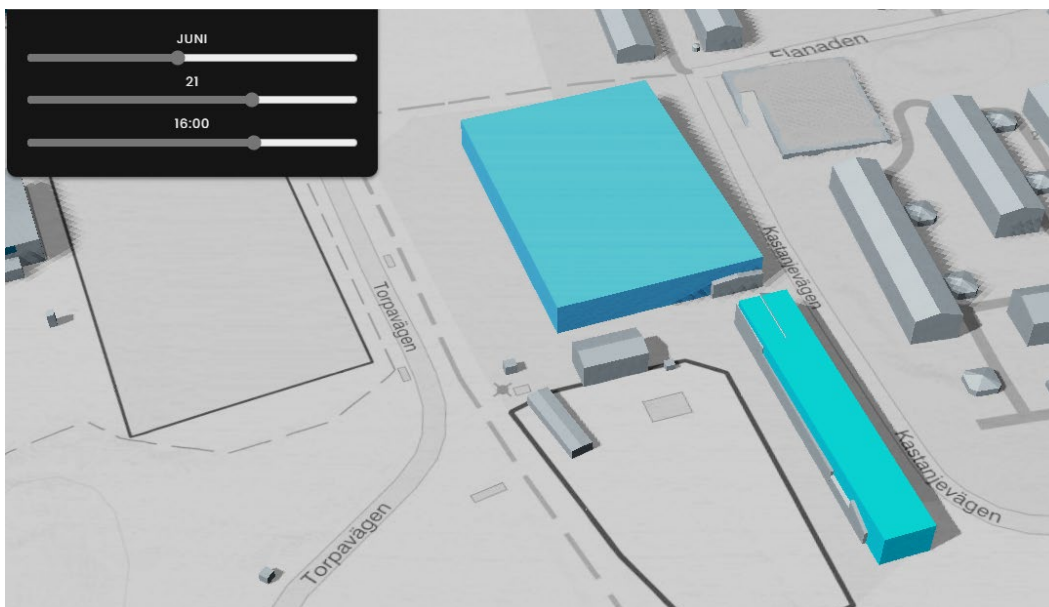


Bilden visar skuggförhållanden den 20 mars kl 17.00.

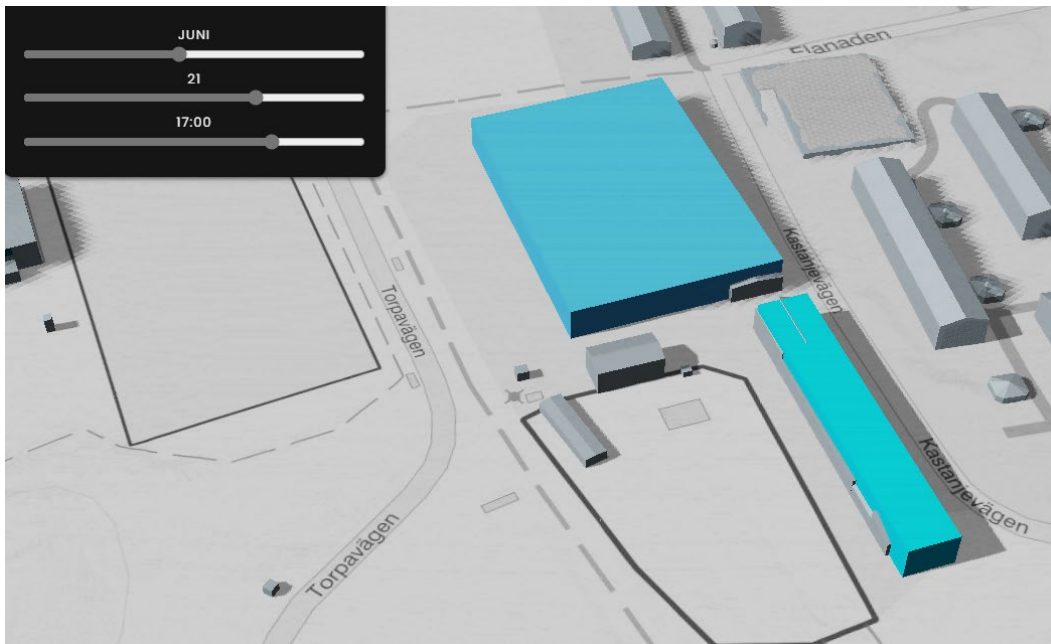
Midsommar

Den 21 juni går solen upp kl 04.03 och ner kl 22.21.

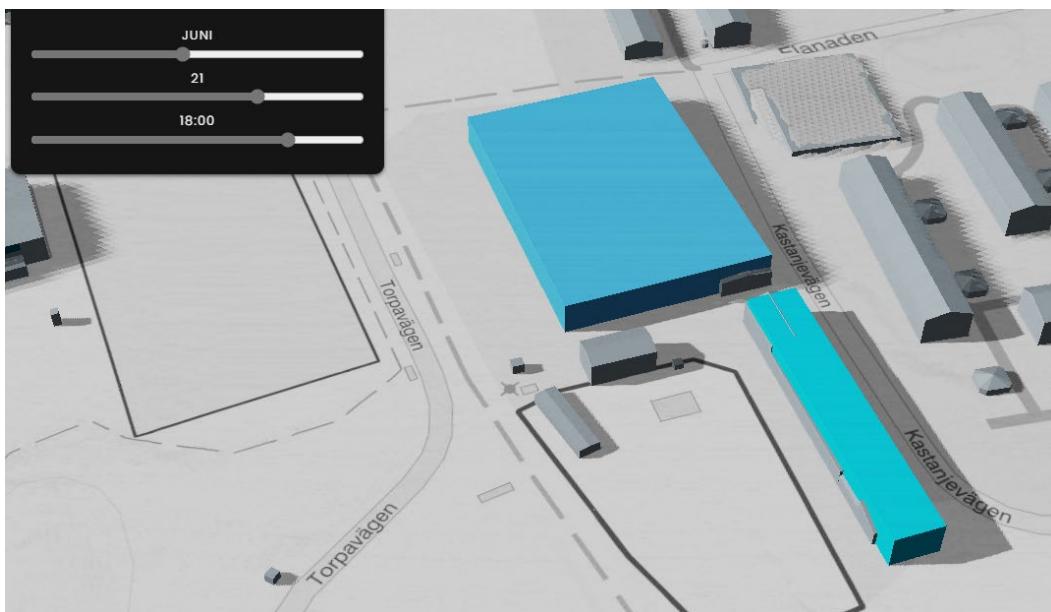
Vid midsommar står solen högt och ger inte långa skuggor. Inget bostadshus skuggas av de föreslagna byggnaderna.



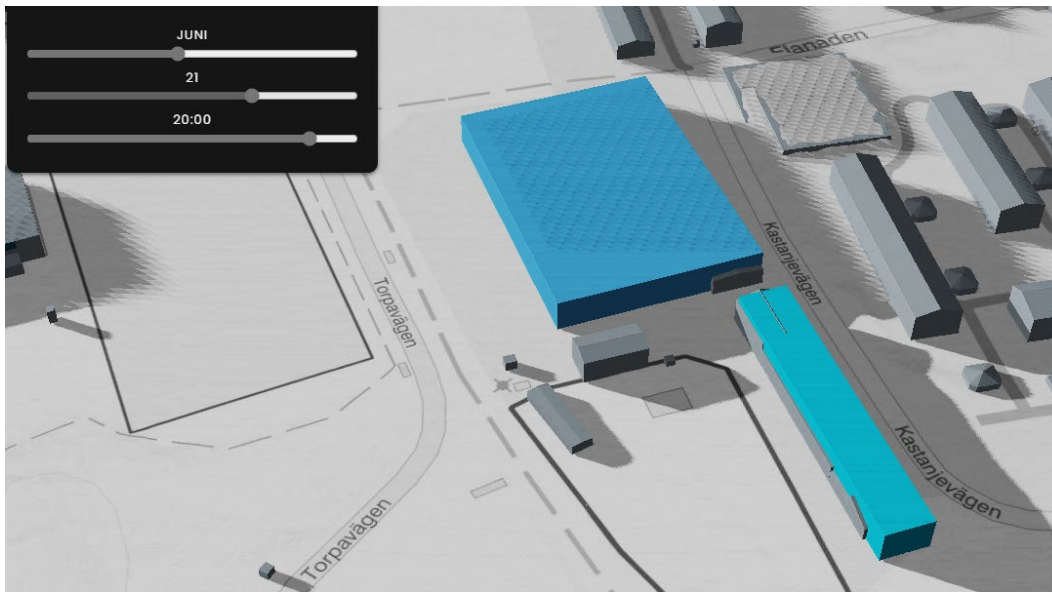
Bilden visar skuggförhållanden den 21 juni kl 16.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 21 juni kl 17.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 21 juni kl 18.00.

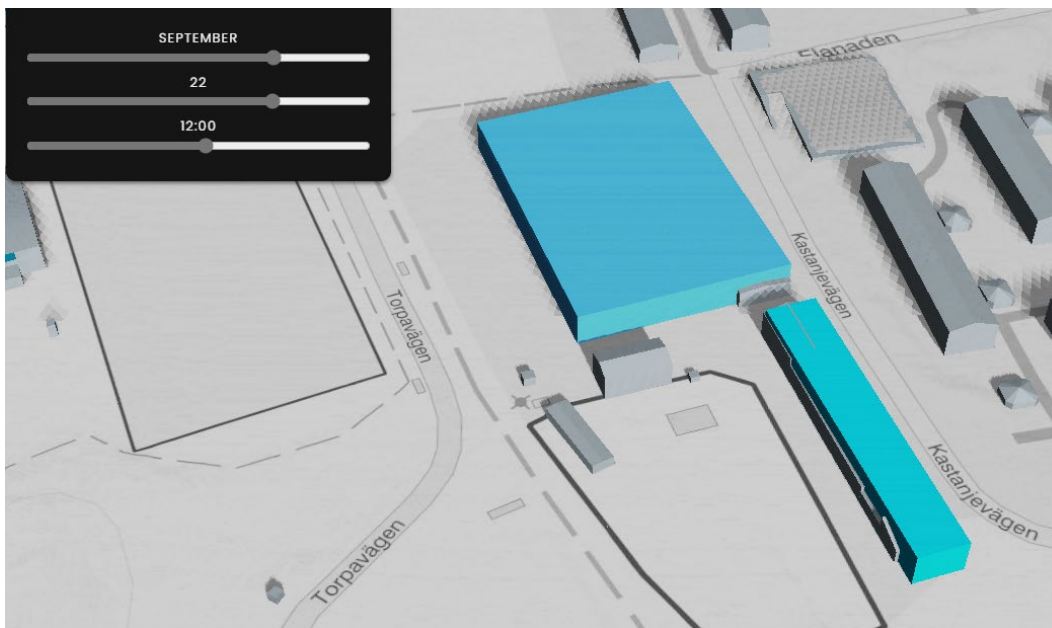


Bilden visar skuggförhållanden den 21 juni kl 20.00.

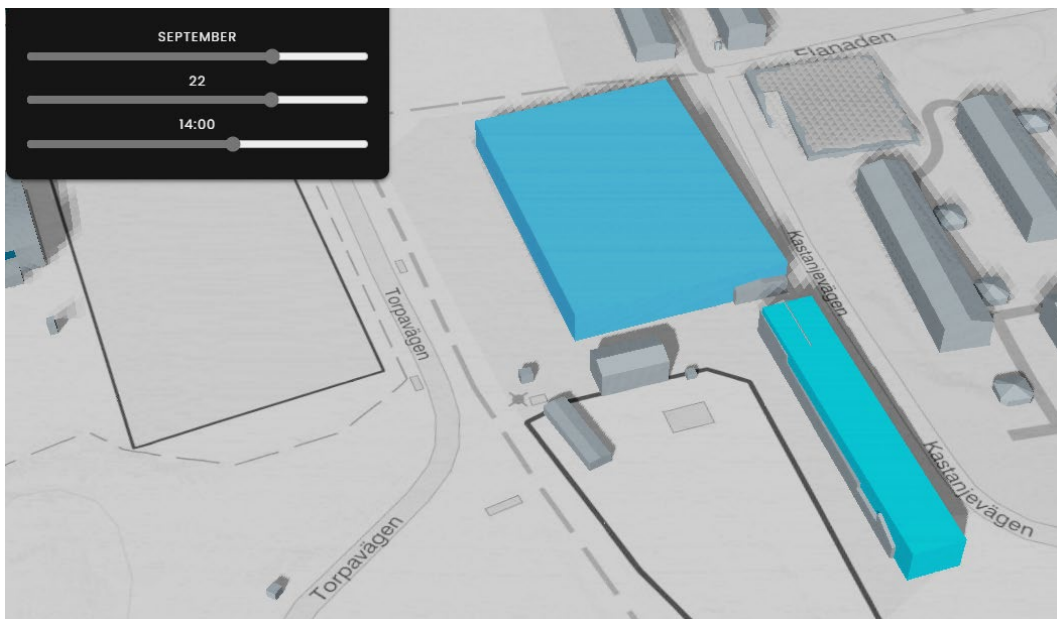
Höstdagjämning

Den 22 september går solen upp kl 06.56 och ner kl 19.08

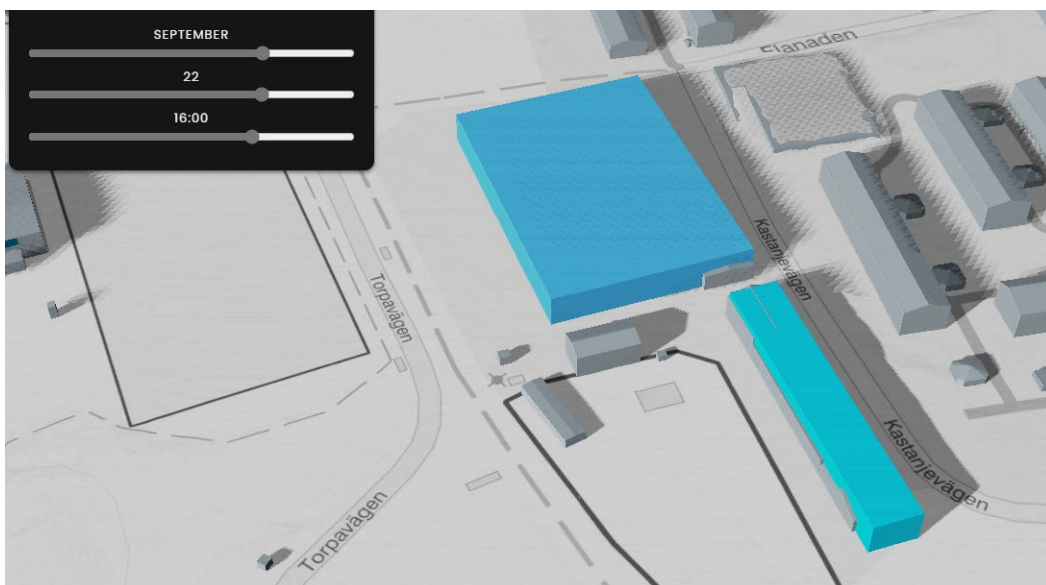
Från kl 12 på dagen är skuggorna åt norr men når inte fram till bostadshuset norr om planområdet. Från omkring kl 16.30 når skugga fasaden på bostadshuset i öster.



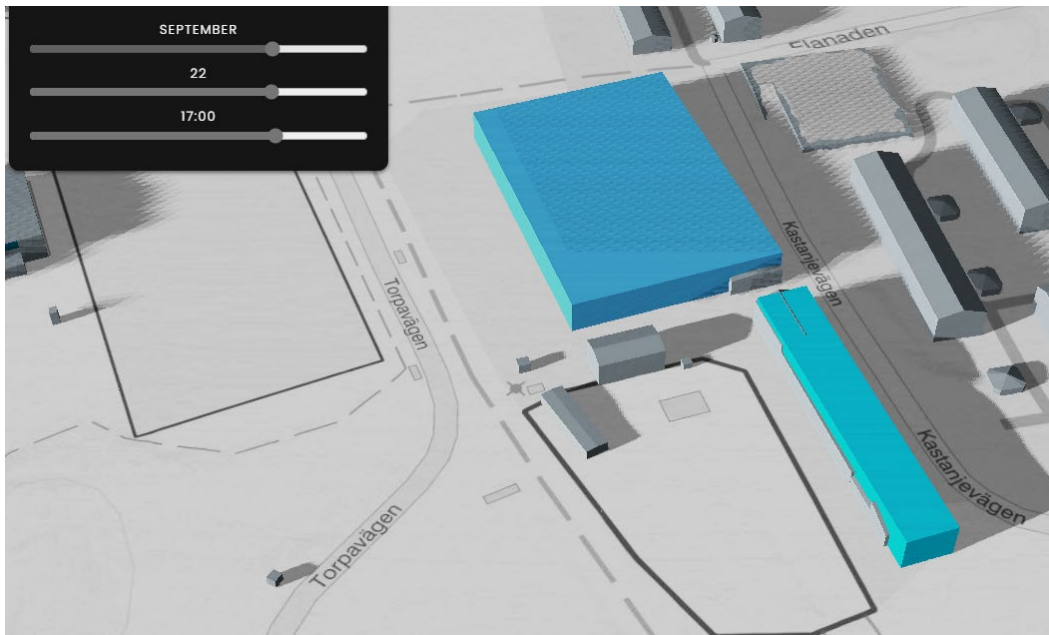
Bilden visar skuggförhållanden den 22 september kl 12.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 22 september kl 14.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 22 september kl 16.00.



Bilden visar skuggförhållanden den 22 september kl 17.00.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef