



# Ändring av detaljplan för **Kvarteret Segmentet m.m., Båbergs industriområde**



## **SAMRÅDSHANDLING**

## **PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING**

---

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 5 april 2022, BN § 42

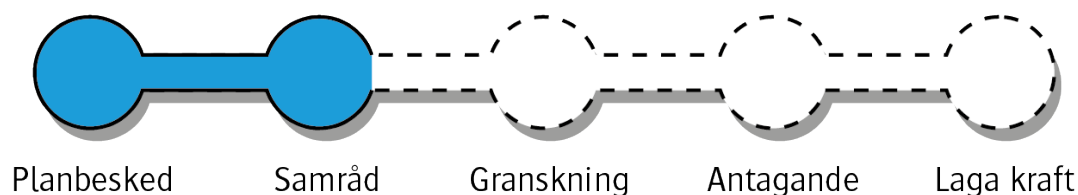
Upprättad: december 2022

Samrådstitid: 6 december 2022– 10 januari 2023

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



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

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mejl: [byggnad@vanersborg.se](mailto:byggnad@vanersborg.se)  
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,  
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning för ändringen
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1995-10-25
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Grundkarta

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- Riskutredning, Briab AB (2022-09-15 reviderad 2022-11-30)

# Innehållsförteckning

<b>AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>BESKRIVNING</b> .....	<b>4</b>
FÖRÄNDRINGAR .....	4
ÄRENDEINFORMATION .....	5
GENOMFÖRANDETID .....	6
ÄNDRING AV DETALJPLAN .....	6
GRÄNSER .....	6
ALLMÄN PLATS .....	6
KVARTERSMARK .....	7
<b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>10</b>
KOMMUNALA PLANER .....	10
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	11
<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>14</b>
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>15</b>
MILJÖKVALITETSNORMER .....	15
MILJÖ .....	15

# AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att för fastigheten Segmentet 1 utöka byggrätten och komplettera tillåten markanvändningen med kontor. Den allmänna platsen på fastigheten Äsperöd 3:2 kommer anpassas till befintliga förhållanden.

Genom utökad byggrätt vad gäller minskad prickmark, ökad exploateringsgrad och tillåten högsta höjd skapas nya förutsättningar för fortsatt verksamhetsutveckling inom fastigheten Segmentet 1.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

## BESKRIVNING

### Förändringar

Planändringen berör i första hand fastigheten Segmentet 1 som består av lokaler för tillverkning av bland annat lastkranar samt möbel- respektive bilaffär, med tillhörande parkeringsytor och upplagsytor. I gällande detaljplan utgörs stora delar av lämpliga ytor för utvecklingsmöjligheter av mark som inte får bebyggas (prickmark). Exploateringsgraden i gällande detaljplan försvårar för fortsatt utveckling eftersom fastigheten idag är bebyggd med cirka 10 870 kvadratmeter i bruttoarea, vilket är cirka 370 kvadratmeter i överyta. I stort sett utgör resterande del av fastigheten hårdgjord yta.

Enligt den gällande detaljplanen inryms handel och industri. Dessa bestämmelser har genom ändringen tolkats till användningarna verksamheter och handel. Dessutom har markanvändningen kompletterats med användningen kontor för att möjliggöra exempelvis olika typer av kontor och tjänsteverksamheter. Genom ändringen tas även bestämmelsen *m – verksamheten får inte vara störande för omgivningen* bort för planområdet, eftersom den numera ingår i användningsbestämmelsen verksamhet.

Den huvudsakliga ändringen består i en utökning av byggrätt genom att minska andelen prickad mark. Prickmarken minskas främst i öster och sydost vilket möjliggör såväl ytterligare tillbyggnad eller nybyggnad. Prickmarken har även tagits bort i den sydvästra delen av planområdet där ett skärmtak uppförts. Bygglov med avvikelse gavs för åtgärden 1997 med medgivande från dåvarande Vägverket. Prickmarken anpassas längs användningsgräns med hänseende till riskfrågan från E45 och väg 44, möjligheten för rundkörning samt skyddsavstånd till en telemast i nordost. Exploateringsgraden är i befintlig detaljplan överskriden och anges i bruttoarea. Enheten ändras till byggnadsarea, vilket bedöms räcka som reglering tillsammans med en höjdbestämmelse, varför area per våningsplan blir irrelevant. Planändringen möjliggör en utökning i byggnadsarea upp till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadshöjd ersätts med högsta nockhöjd på 10 meter för hela byggrätten.

För den yta där prickmarken tas bort tillkommer planbestämmelser som reglerar utformning av ny bebyggelse med hänseende till risken för olyckor med farligt gods. Den riskutredning som är genomförd visar på att utrymning ska kunna ske bort från väg 44 och E45 samt att friskluftsintag placeras på fasader som vetter bort från dessa vägar.








Bestämmelser detaljplan 392		Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
NATUR	Naturområde	NATUR	Natur, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Förändring: En del av naturmark övergår till gatumark. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
plantering	Plantering med buskar		Upphävs.	Förändring: Bestämmelsen ingår i naturändamålet.
		GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Tillagd bestämmelse: En del av naturmarken har tagits i anspråk för breddning av påfarten till väg 44. Planen anpassas till befintliga förhållanden.

## Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 392		Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
HJ	Handel och industri	H	Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
		Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Användningen verksamheter används idag för ej störande industri och ersätter J och m.
		K	Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen möjliggör för tillskapande av kontorsplatser.

Bestämmelser detaljplan 392		Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	Syfte/kommentar	
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Delar av prickmark tas bort, detta för att kunna tillåta utökade byggrätter.
e	Största bruttoarea 10 500 m <sup>2</sup>	e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Bruttoarea ersätts med byggnadsarea för att underlätta bygglovshandläggning. Exploateringsgraden höjs till 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.
	Högsta byggnadshöjd i meter	h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggnadshöjd ersätts med högsta nockhöjd på 10 meter för hela byggrätten
p	Skyltar, ljusordningar eller liknande på mark och fasad mot väg 44 och 45 skall placeras och utformas så att de inte inverkar menligt på trafiksäkerheten	f <sub>1</sub>	Skyltar, ljusanordningar eller liknande mot väg 44 och E45 ska placeras och utformas så att de inte inverkar menligt på trafiksäkerheten, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
m	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen		Upphävs	Förändring: Bestämmelse ingår i verksamhetsändamålet.
		b <sub>1</sub>	Utrymning ska kunna ske i riktning bort från väg 44 och E45, PBL 4 kap. 12 § 1 st	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen reglerar placering av utrymningsvägar för den tillkommande bebyggelsen, med



Bestämmelser detaljplan 392		Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
			1 p.	hänseende till riskfrågan.
		b <sub>2</sub>	Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot väg 44 eller E45, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse:  Bestämmelsen syftar till att farliga gaser inte ska ta sig in i byggnaden om det sker en olycka med farligt gods på väg 44 eller E45.
		b <sub>3</sub>	Fasad som vetter mot väg 44 eller E45 ska utföras i obrännbart material i brandteknisk klass EI 30 (EW 30 för fönster), 4 kap. 12 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse:  Bestämmelsen syftar till att byggnaden ska hinna utrymmas säkert om det sker en olycka med farligt gods på väg 44 eller E45

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala planer

### Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) och möjligt framtida verksamhetsområde (I1). I ÖP finns för hela eller delar av området ett utredningsområde för buller (S3), säkerhetsavstånd från väg och järnväg (S4) samt en hinderfri inflygningszon (S7) utpekad.

Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och marken bedöms vara lämplig för fortsatt utredning och exploatering.

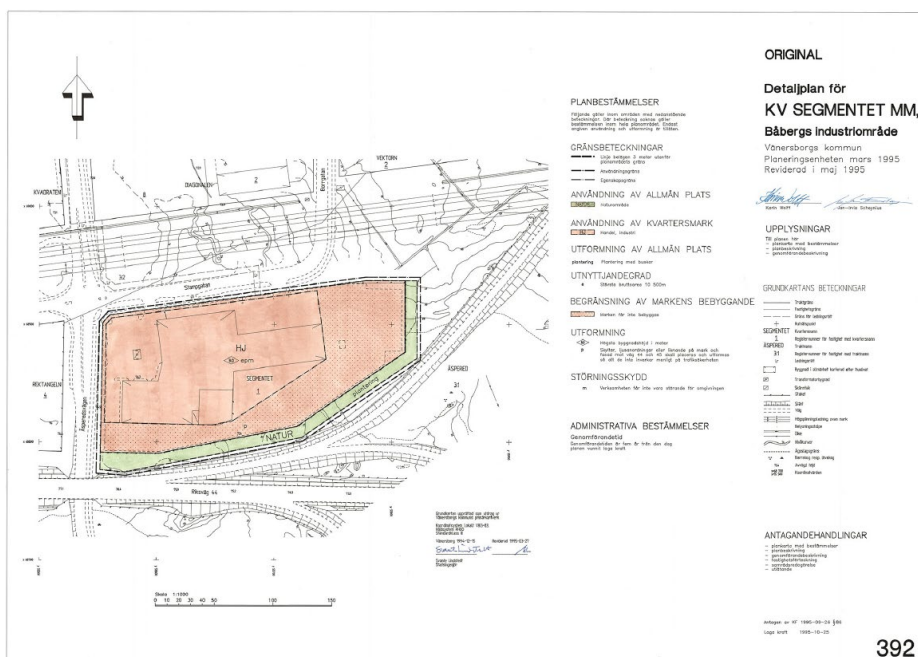
### Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön är ännu inte antagen. Som förslaget nu ligger omnämns området som industrier och andra verksamheter. Det finns inga särskilda rekommendationer för området mer än att det nämns fördelar med att samla verksamheter kring korsningen mellan väg 44 och E45.

### Gällande detaljplan

För hela planområdet gäller *Detaljplan för kvarteret Segmentet m.m., Båbergs Industriområde*, nr 392 från 1995. Syftet med detaljplanen är att tillåta småindustri och handel. Den största utnyttjandegraden är 10 500 kvadratmeter bruttoarea och en stor del av den östra och södra kvartersmaken belagd med prickmark, mark som inte får bebyggas. Högsta byggnadshöjd är åtta meter. Mindre delar av området är planlagt som *Allmän plats, Natur*.

Planändringen omfattar hela planområdet, se gällande plankarta nedan.



Gällande plankarta.

## Nya förutsättningar

### Farligt gods

E45 och väg 44 är primära vägar för farligt gods. Trafikverket rekommenderar generellt vidare undersökning av påverkan av farligt gods inom 150 meter från led för farligt gods. Kvartermarken inom planområdet ligger på ett avstånd om cirka 20 meter från aktuella vägar, varför en riskutredning har tagits fram.

Riskutredningen genomförde av Briab, 2022-09-15. Enligt riskutredningen görs bedömningen att samhällsriskerna kommer vara låga, men att bebyggelse kan hamna inom ALARP-området varpå rimliga säkerhetsförbättrings åtgärder bör införas.

Risken för brandspridning är som störst där påfarten norrifrån går samman med påfarten söderifrån och där uppskattas riskavståndet till 30 meter. Fasader som placeras närmre än 30 meter från närmast körbanekant ska skyddas mot brandspridning och kan erhållas genom fasader i obrännbart material eller ett utförande som motsvarar lägsta brandtekniska klass EI 30 (EW 30 för fönster). Det finns även fördel av att området närmast vägarna behålls som naturområden, och att det följs av eventuellt nya interna transportvägar mot ny bakomliggande bebyggelse.

En åtgärd som bedöms minska risken för att personer exponeras för olycksscenarioer kopplade till farligt gods är att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse utomhus mellan närmaste byggnader inom planområdet och väg 44 respektive väg E45. För att uppnå tillfredsställande evakuering är det bör utrymningsvägar förläggas i riktning bort från riskkällan eller i skydd. För att uppnå denna funktion rekommenderas att evakuering från byggnader ska vara möjligt åt väster samt åt norr, det vill säga åt håll som inte vetter direkt mot väg E45 eller väg 44. Rekommendationen gäller för ny bebyggelse som uppförs inom 100 meter från närmaste körbanekant till väg 44 och påfarten norrifrån från väg E45, vilket täcker stora delar av planområdet.

Förgiftningsskador står för ett litet bidrag till individrisken för planområdet. Med utgångspunkt i att det förekommer transporter av giftiga gaser och giftiga brandfarliga vätskor kan det konstateras att även vid en mycket låg risknivå kan olyckor med dessa typer av farligt gods få stora konsekvenser. Med hänsyn till detta bör en placering av friskluftsintag ske på högre höjd än 8 meter ovan mark eller på byggnaders oexponerade sidor. Vidare bedöms det rimligt att byggnader, där personer vistas stadigvarande och bemanning kan förväntas, utrustas med nödstopp av ventilationssystemet. Nödstopp av ventilationen ska i dessa fall placeras på en central och lättillgänglig plats.

Riskutredningen bedömer inte att några ytterligare skyddsåtgärder är nödvändiga att lyfta in i detaljplanen.

### Geoteknik

För fastigheten genomfördes en geoteknisk undersökning 1988 av *AB Jacobsen & Widmark (rapportnr. 7 025 101)*, inför byggandet av verksamheten Blennermarks Bil. I undersökningen beskrivs det östra området, var sökanden önskar ökad byggrätt, utgöras av friktionsjord som lokalt är genomsett av silt- och lerskikt. Friktionsjorden utgörs av sand, grus och sten samt är fast lagrad.

Grundvatten påträffades vid provtagning på cirka 2 meters djup inom detta område.

Enligt undersökningen beskrivs att det för friktionsjordar kan utföras grundläggning enligt Svensk Byggnorm 1980 som för fast lagrad sand.

### Förorenad mark

Det har på fastigheten Segmentet 1 tidigare funnits två drivmedelsstationer, en öster om befintlig huvudbyggnad och en väster om. Stationen i väster avvecklades 1994 och en miljöteknisk markundersökning genomfördes av *Sandström Miljö & Säkerhetskonsult (projektnr.1813300)* 2009. Utifrån undersökningen visades inte föroreningshalterna överskrida riktvärdena för mindre känslig markanvändning, varför miljö- och hälsoskyddsförvaltningen inte bedömde att sanering skulle krävas. Stationen i öster avvecklades 2009 och schakt- och saneringskontroll utfördes av *D-Miljö AB (projektnr. 09144)* samma år. Resultatet blev att sanering krävdes och sammanlagt cirka 500 ton deponerades och förorenat vatten pumpats upp. Den tillhörande rapporten visar att efter att förorenade massor tagits bort och ytterligare provtagningar genomförts så innehåller inte kvarlämnade massor föroreningar över riktvärden för mindre känslig markanvändning. Saneringen bedömdes av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen som tillräckligt omfattande.

### Vägområde

Trafikverket har under 2022 tagit i anspråk kommunägd mark för breddning av påfarten till väg 44. Det område som avses inkräktar cirka 70–120 centimeter på nuvarande naturmark, vilket i planändringen regleras till gatumark.

### Mast

Precis norr om området finns en telemast med en höjd om 42 meter. Mastägare är Telia Towers.

Enligt Strålsäkerhetsmyndighetens texter om basstationer framgår att radiovågornas styrka minskar mycket snabbt med ökande avstånd till basstationsantennen. Vid de starkaste basstationerna kan referensvärdet överskridas inom ungefär tio meter från antennen.

Utöver strålning finns risk för isbildning och ras av is från antenner under vintertid. Det måste för masten även finnas plats att i framtiden vid behov kunna riva densamma.

Mastägaren har hörts inför samrådet och har med hänsyn till nyss beskrivna risker/omständigheter accepterat ett avstånd om 12 meter till tillkommande bebyggelse, vilket bedöms tillräckligt även ur strålningsaspekten.

### Översvämning och skyfall

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning. Den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka +72 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Väneren i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens *Faktablad – VÄNERN (version 2017.1)*

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Vid normala regn hanteras regnvolymer antingen genom avledning till samhällets dagvattensystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor.

Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 visar vilka områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt skyfallskarteringen, beräknat på ett 100-årsregn, finns det främst risk att vatten kan samlas på den nordvästra parkeringen. Det maximala ytvattendjupet kan enligt karteringen variera mellan 10–30 cm, se översiktskartan nedan.

Kvarteret är relativt flackt, och utgörs i princip bara av hårdgjord yta, vilket gör att det inom fastigheten inte finns någon naturlig grönyta för magasinering. Marken lutar från byggnaderna till omkringliggande GC-vägar och grönytor, vilket gör att vattnet kan fördröjas här.

Planens genomförande kommer innebära att marginellt, om ens någon, mer yta kommer hårdgöras jämfört med dagsläget. Karteringen får således ses jämförbar även efter en utbyggnad.



Översiktskarta som påvisar planområdets påverkan vid skyfall. Planområdet markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Allmän plats

**Gata, (GATA).** En del av naturmarken har tagits i anspråk för breddning av påfarten till väg 44. Planen anpassas till befintliga förhållanden.

**Natur, (NATUR).** Motiveras av att det är en skyddszon mellan transportleder för farligt gods och bebyggelsen.

## Kvartersmark

**Detaljhandel, (H).** Syftet i ursprunglig plan är att möjliggöra för handel. Det finns befintliga handelslokaler inom planområdet och syftet är att dessa ska finnas kvar.

**Verksamheter, (Z).** Syftet i ursprunglig plan är att möjliggöra för icke störande industri. Det finns befintliga lokaler för produktion inom planområdet och syftet är att dessa ska finnas kvar.

**Kontor, (K).** Användning syftar till att möjliggöra för tillskapande av kontorsplatser. Syftet med planändringen är att skapa nya förutsättningar för fortsatt verksamhetsutveckling inom fastigheten Segmentet 1.

**Marken får inte förses med byggnad (prickmark).** Prickmark har lagts längs med befintlig fastighetsgräns för att skapa en buffert till omkringliggande användningar. Mot påfarten av E45 och vid väg 44 är zonen större med hänseende till risk för olyckor med farligt gods. I nordöst, närmast telemasten, är avståndet anpassat för att skapa en tillräcklig buffertzon för riskerna tillhörande masten.

**Högsta byggnadshöjd, (h<sub>1</sub>).** Detta är en bestämmelse för att reglera bebyggandets omfattning.

**Skyltar, ljustanordningar eller liknande mot väg 44 och E45 ska placeras och utformas så att de inte inverkar menligt på trafiksäkerheten, (f<sub>1</sub>).** Syftet i ursprunglig plan är att säkerställa trafiksäkerheten, efter synpunkter från dåvarande Vägverket och länsstyrelsen.

**Utrymning ska kunna ske i riktning bort från väg 44 och E45, (b<sub>1</sub>).** För att uppnå tillfredsställande evakuering är det bör utrymningsvägar förläggas i riktning bort från riskkällan eller i skydd. För att uppnå denna funktion rekommenderas att evakuering från byggnader ska vara möjligt åt väster samt åt norr, det vill säga åt håll som inte vetter direkt mot väg E45 eller väg 44.

**Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot väg 44 eller E45, (b<sub>2</sub>).** Med utgångspunkt i att det förekommer transporter av giftiga gaser och giftiga brandfarliga vätskor kan det konstateras att även vid en mycket låg risknivå kan olyckor med dessa typer av farligt gods få stora konsekvenser. Med hänsyn till detta bör en placering av friskluftsintag ske på högre höjd än 8 meter ovan mark eller på byggnaders exponerade sidor.

**Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet, (e<sub>1</sub>).** Bestämmelsen reglerar byggnadsarea inom hela byggrätten med syftet att begränsa storleken och behålla flexibilitet inom fastigheten.

# KONSEKVENSER

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

### Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Planområdet ingår i den inre skyddszonen för Göta Älv och Vänersborgsvikens vatten-skyddsområde. Tillhörande skyddsföreskrifter kompletterar lagstiftningen på området, och anger vad som inte är tillåtet inom skyddszonen.

### Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

## Miljö

### Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning sker i samband med att planförslaget samråds.

## MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed  
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson  
Plan-och bygglovschef