



Detaljplan för **Esslingetorp 9:2 med flera**, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 6 december 2022 BN § 123

Upprättad: mars 2026

Reviderad: maj 2026

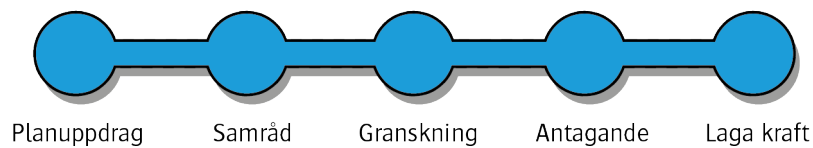
Antagen av BN 2026-06-09 § 46

Laga kraft: 2026-07-06

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser som är rättsligt bindande.

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

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



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Aktuella utredningar återfinns under kapitlet *Planeringsunderlag*

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
SAMMANFATTNING.....	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
GENOMFÖRANDETID	4
ALLMÄN PLATS	5
KVARTERSMARK	5
VATTENOMRÅDE	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
PLANERINGSUNDERLAG.....	6
REGIONALA	6
KOMMUNALA	6
UTREDNINGAR	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
KOMMUNALA	7
RIKSINTRESSEN.....	9
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	9
MARKFÖRHÅLLANDEN	9
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	12
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	12
MILJÖ	14
MILJÖKVALITETSNORMER	19
TRAFIK.....	21
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	22
MOTIV TILL REGLERING	22
GENOMFÖRANDE	23
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR.....	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	26
UPPLYSNINGAR	26
KONSEKVENSER	27
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	27
NATUR	27
MILJÖ	28
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	31
SOCIALA.....	31
RIKSINTRESSE.....	31

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet samt att ge utrymme till att utveckla densamma. I arbetet säkerställs också tillgängligheten för människor att ta sig till och längs Frändeforsån.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för befintlig verksamhet att bestå och utvecklas. Användningen teknisk anläggning föreslås för merparten av kvartersmarken inom planområdet och antalet ytterligare regleringar i plankartan är relativt få. För att säkerställa funktionen av befintlig verksamhet har mark som tidigare varit allmän plats behövt tas i anspråk, vilket bedöms som lämpligt sett till det byte av mark som görs genom planförslaget.

Genom planarbetet har erforderliga utredningar genomförts, vilket har stärkt kunskapsunderlaget. Översvämnings- och geotekniska risker har hanterats genom byggrätts- och belastningsbegränsningar. Inventerade naturvärden har fått förstärkt skydd i samtliga fall.

Ärendeinformation

Planområdet är beläget i Brålanda mellan Europaväg 45 och Frändeforsån. Planområdets areal är cirka 35 000 m² och innefattar Esslingetorp 9:2 och del av Esslingetorp 1:4. Båda fastigheterna är kommunägda.



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 allmän plats, natur, för de delar av planområdet som inte är tillfredsställande att bebygga och som sammanfaller med naturvärden och stråk för allmänheten att röra sig längs Frändeforsån. Idag utgör delar av detta stråk en upptrampad gångstig och det är den anläggningsnivån som bedöms lämplig för att uppfylla syftet med att tillgängliggöra Frändeforsån. Användningen natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

Detaljplanen föreslår allmän plats, gata, för en liten del som utgörs av allmän gata. Gatumarken behövs för att kunna tillgängliggöra naturmarken intill.

Kvartersmark

Kvartersmark i en detaljplan innebär att marken främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter (annat än enskilt bebyggande). Syftet med detaljplanen är att säkerställa och utveckla funktionen av befintlig verksamhet varför kvartersmark för teknisk anläggning föreslås för merparten av kvartersmarken inom planområdet. Användningen är opreciserad och bedöms uppfylla de krav som ställs för verksamheten. Det finns även en befintlig transformatorstation inom planområdet som blir planlagd för just detta. Teknisk anläggning kan ses som kvartersmark för annat än enskilt bebyggande och kommunen är i så fall skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in denna mark. I detta fall är kommunen fastighetsägare.

Delar av planområdet bedöms inte som aktuella att bebygga, dels ur verksamhetens perspektiv, dels ur bebyggelseutformningen på fastigheten. Denna yta föreslås som prickmark, mark som inte får förses med byggnad. På denna mark ska exempelvis bygglovspliktiga anläggningar och varaktiga konstruktioner tillhörande verksamheten som inte är avsedda att konstrueras så att människor kan uppehålla sig i den få uppföras. Här får även stängsel uppföras. Prickmarkens omfattning varierar utifrån verksamhetens möjlighet till och behov av utveckling. Prickmarken varierar mellan 3,0 och 5,0 meter längs användningsgränsen förutom i väster där den är 9,0 meter för att stämma överens med vägreservat för framtida E45 och ledningsrätt. Denna yta regleras dessutom med markreservat för underjordiska ledningar (u-område).

Elledningen i öst-västlig riktning över Esslingetorp 9:2 (D-2015-00387195:1) och Esslingetorp 1:4 avses flyttas norr om verksamheten. En förfrågan ställdes till Vattenfall i februari 2026. Dessvärre har offert från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Eftersom fastighetsägarens avsikt är att flytta ledningen planläggs denna inte med prickmark och u-område. Plankartan har inför antagandet kompletteras med u-områden längs kvartersmarksgränsen för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Om ledningen av någon anledning inte flyttas får området inom 2 meter från ledningen inte bebyggas.

Området inom kvartersmarken närmast Frändeforsån får inte belastas med hänseende till de geotekniska förhållandena. Här regleras marken med att endast stängsel får uppföras och att marken ska vara genomsläpplig. Delar av detta område innehar även höga naturvärden och dessa träd skyddas genom en planbestämmelse om att dessa inte får tas ned såvida de inte är skadade eller sjuka.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs. De särskilda skäl som motiverar upphävande är att området redan är ianspråktaget och för utvidgning av pågående verksamhet (7 kap. 18 e § punkt 1 och 4 Miljöbalken).

För befintlig huvudbyggnad och för den högsta av komplementbyggnaderna regleras befintlig nockhöjd i höjd över nollplanet. Exploateringsgraden i övrigt regleras genom belastningsbegränsningar och inte genom en procentsats på mark eller i höjdded. Detta har att göra med de geotekniska förutsättningar som finns inom planområdet.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. I denna detaljplan regleras Frändeforsån som vattenområde eftersom delar av ån ingår i fastigheten som berörs av planläggningen.

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse består av tekniska anläggningar och utgör en samhällsviktig funktion. Verksamheten utgör skyddsobjekt, varför informationssäkerheten är hög. Omkringliggande fastigheter består av verksamheter och parkmark.

PLANERINGSUNDERLAG

Regionala

Stigande vatten, Handbok från länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmlands län. Vätern - planeringsnivåer utifrån framtida vattennivåer, version 2017.1.

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 2026-05-27.

Stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 257 från 1973.

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan för Brålanda, antagen av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024 § 159.

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöprogram 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016-02-24

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

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

Skyfallskartering, 2018

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

Naturvårdsstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2023-05-18 § 73.

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

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. Planen bedömdes av kommunen inte riskera betydande miljöpåverkan. Samråd om bedömningen enligt 6 kap. 6 § miljöbalken görs med länsstyrelsen i samrådet. Länsstyrelsen delade i sitt samrådsyttrande (daterat 2026-01-30) kommunens bedömning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Byggnadsnämnden beslutade 2026-04-07 att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900).

Utredningar

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering, Rådhuset Arkitekter AB, 2024-08-21

Geoteknisk undersökning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Bohusgeo, 2025-10-10

PM Geoteknik, Bohusgeo, 2025-11-07, rev 2026-03-13

Miljöteknisk markundersökning

Miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2024-06-14

Riskbedömning

Riskbedömning, Bengt Dahlgren Brand och Risk AB, 2025-11-28

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planuppdrag

Den 6 december 2022 § 122 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planuppdrag för att ta fram en ny detaljplan för Esslingetorp 1:4 med flera.

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för utveckling av framtida stationssamhälle samt inom område för tätortsutveckling (B1), vilket hanteras mer studerat i FÖP Brålanda.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Brålanda, antagen av kommunfullmäktige den 23 oktober 2024 § 159, redogör att planområdet ligger dels inom område för teknisk anläggning, dels inom utvecklingsområde för VA-försörjning.

I anslutning till planområdet finns i FÖP:en ett vägreservat för en omdragning av E45, mellan befintlig E45 och Frändeforsån. Det finns idag ingen av Trafikverket beslutad eller närmare utredd vägdragning, men med hänsyn till befintliga verksamheter kan en ny förbifart endast förläggas mellan dessa. Tillkommande byggrätt inom planområdet förläggs med fördel på ett sätt som inte ytterligare försämrar möjligheterna för en omdragning.

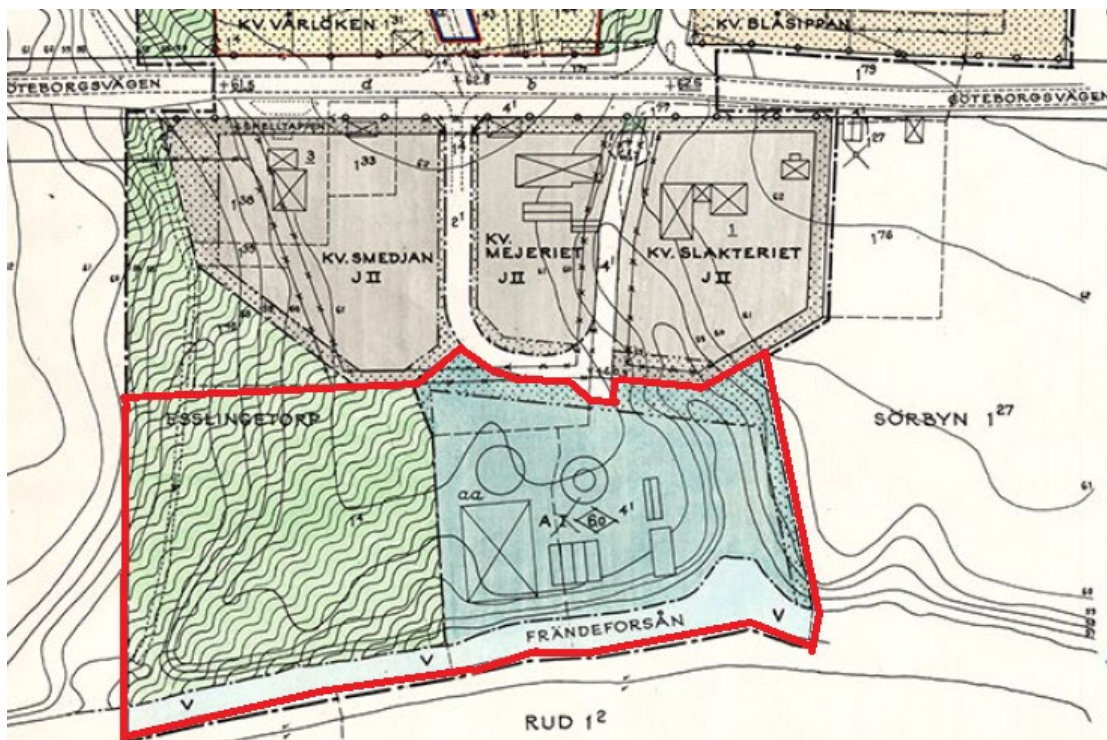
På naturmarken inom planområdet och norrut finns en upptrampad stig som används av lokalbor för rekreation. FÖP:ens intention är att förstärka detta värde: *"En gångväg skapas längs Frändeforsåns västra strand för att skapa kontakt med vattnet och möjligheter till promenadrundor. Stråket ökar även tillgängligheten till Gula huset. Utformningen av promenadstråket bör göras med stor hänsyn till naturmiljön och jordbruket, lämpligtvis som en smalare grusgång"*.

Detaljplaneförslaget är i linje med föreslagna markanvändningar och anpassas till vägreservatet. Gångstråket förstärks genom att planlägga ytan som naturmark.

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplaner och marken bedöms vara lämplig för ändamålet.

Stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 257 från 1973. För den redan exploaterade ytan gäller område för allmänt ändamål där byggrätten regleras till viss del med prickmark i väster och norr samt en byggnadshöjd om 6 meter. Den oexploaterade ytan är planlagd som allmän platsmark park, plantering eller gångväg.



Stadsplan nr 257. Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta.

När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare stadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Grönplan

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

I anslutning till planområdet finns det ett specifikt utpekade värdefullt grönområde. I utkanten av Brålanda rinner Frändeforsån som är en känslig slättå med rikt djur- och växtliv. Strategin för aktuellt grönområde är att Frändeforsån och dess omgivningar utvecklas för rekreation. Längs med ån bör en odlingsfri skyddszon sparas, som fungerar som ett filter för avrinnande vatten. I planförslaget lämnas slätten och området närmast ån obebyggt och planlagt som allmän plats, natur.

Miljöprogram

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

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintressen för totalförsvarets militära del. En planläggning kommer inte leda till hinder för Försvarmaktens intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ingen jordbruksmark eller skogsmark berörs av detaljplanen, inte heller något större oexploaterat eller ekologiskt särskilt känsligt område enligt 3 kap. miljöbalken.

Markförhållanden

Planområdet utgörs, förutom av befintlig anläggning, i huvudsak av ängsmark som i norr och söder gränsar mot åkermark. Träd och buskar förekommer, särskilt i anslutning till vattendraget. Markytans nivå varierar mellan cirka +57 och +63 i höjdsystem RH2000. Lokalt förekommer högar med fyllningsmassor och upplag av ris med högre nivå. Bottennivån i Frändeforsån är som djupast cirka +54. Vid slänterna mot vattendraget är markytans lutning upp till cirka 1:1,5. Lokalt kan brantare slänter förekomma. Inom övriga delar av området är markytan generellt flack, men slänter förekommer bland annat vid massupplag och liknande.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Bohus-Geo AB daterad 2025-11-07, reviderad 2026-03-13.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan cirka 7 och cirka 24 m. Generellt ökar jord-djupet mot öst. Jordlagren bedöms från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av friktionsjord och siltig torrskorpelera. Tjockleken varierar i huvudsak mellan cirka 3 och 5 m. Friktionsjorden är bitvis humushaltig och består i huvudsak av silt, torrskorpesilt och sand som överlagrar torrskorpeleran. Delvis bedöms friktionsjorden utgöras av fyllning och bland annat tegelrester har påträffats. Bitvis saknas friktionsjorden. Torrskorpeleran övergår gradvis till lösare lera mot djupet. Vattenkvoten har i friktionsjorden uppmätts till mellan cirka 15 och 35 % och i torrskorpeleran till mellan cirka 15 och 50 %. I ett enstaka prov på 3 m djup (punkt 108) påträffas silt med en vattenkvot på cirka 70 %. Provet innehåller växtdelar som bedöms påverka vattenkvoten kraftigt. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

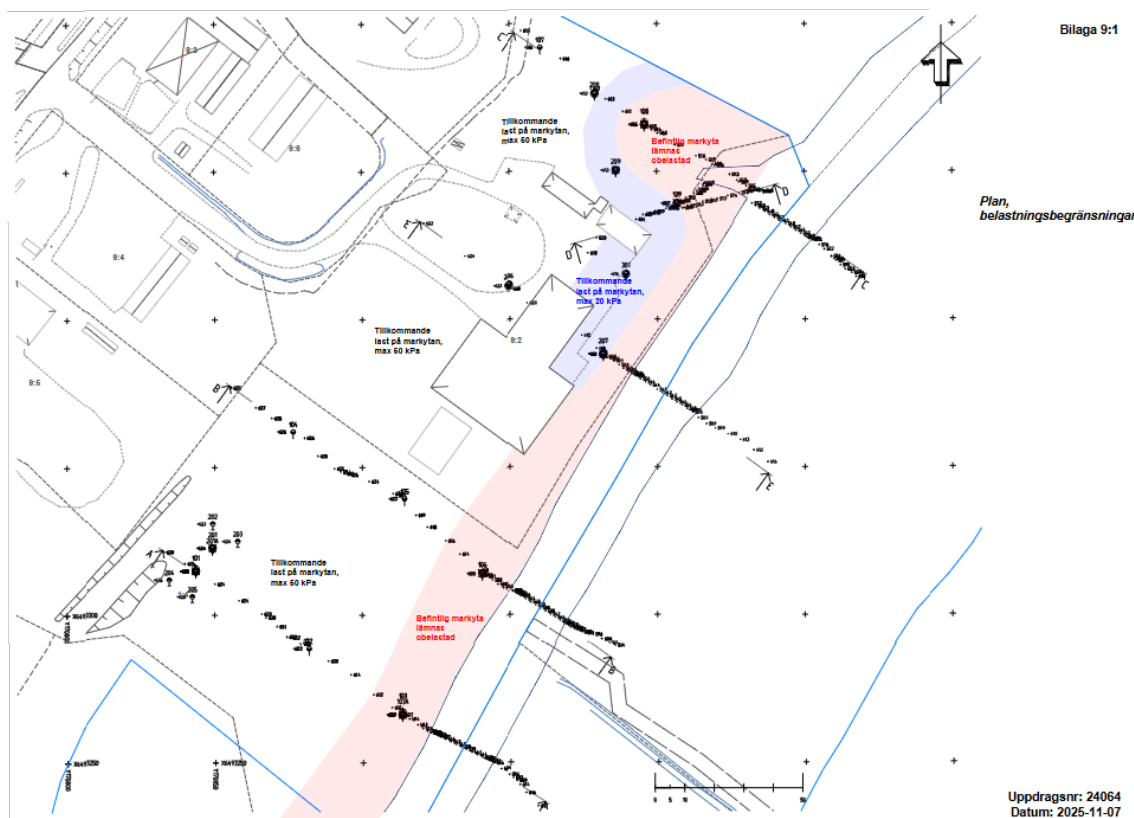
Lera finns till mellan cirka 7 och 23 m djup under markytan. Mäktigheten ökar generellt mot öst. Leran är i regel siltig. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan cirka 40 och 70 %. Konflytgränsen har uppmätts till mellan cirka 30 och 65 %. Leran bedöms i huvudsak vara högsensitiv. I två undersökningspunkter vid Frändeforsån är leran kvick och extrem kvicklera påträffas på djup större än 8 m.

Förutsättningarna för en effektiv infiltration bedöms som relativt goda eftersom friktionsjord påträffats i de ytliga jordlagren.

Bergnivån har undersökts med jordbergsonderingar inom planerat byggnadsläge och berget påträffas där på mellan cirka 13 och cirka 17 m djup under markytan. Det föreligger således ingen risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande i samtliga beräkningssektioner. Beräkningarna visar dock att slänterna är känsliga för tillkommande last på markytan vid släntkrön. I PM redovisas en plan med de belastningsbegränsningar som krävs för att släntstabiliteten ska kunna anses vara tillfredsställande:



Det handlar om att området närmast Frändeforsån inte får belastas ytterligare. Här får endast stängsel uppföras. För området norr om befintlig anläggning finns en begränsning för tillkommande last, om max 20 kPa. För resterande del av planområdet gäller en begränsning för tillkommande last, om max 50 kPa. Befintlig huvudbyggnads byggnadslast har översiktligt utretts. Lasterna bedöms variera mellan cirka 20 och cirka 60 kPa inom byggnaden. Grundläggningsdjupet varierar mellan cirka 0,5 och 3 meter under markytan och när hänsyn tas till den kompensation som bortschaktat material ger, så bedöms nettolasten från byggnaden variera mellan cirka 10 och 13 kPa. Detta har inkluderat ett normalt nyttjande av byggnaden med normala tillkommande laster. De olika begränsningarna, 0 kPa, 13 kPa, 20 kPa och 50 kPa regleras med planbestämmelser i plankartan.

Eftersom beräknade säkerhetsfaktorer uppnår kraven för tillfredsställande stabilitet, bedöms det inte finnas risk för bakåtgripande skred även om de kritiska glidytorerna når lerlager som består av kvicklera med hög sensitivitet. Detta gäller även geometrier söder och norr om detaljplaneområdet. Det bedöms därför under nuvarande förhållanden inte finnas risk för bakåtgripande skred utanför detaljplanen som skulle kunna påverka planområdet.

Känslighetsanalysen visar att en kraftig höjning av portryck i lerans underkant enbart har mycket begränsad påverkan på släntstabiliteten. Beräknade säkerhetsfaktorer för den lokala glidyten vid ån hamnar dock i kombinerad analys precis under gränsen för tillfredsställande stabilitet vid nyexploatering. Eftersom den valda portrycksökningen på 20 kPa är betydligt högre än förväntade portrycksvariationer, så påverkar resultatet inte ovanstående bedömning; att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande i samtliga beräkningssektioner under nuvarande förhållanden.

Grundläggning och sättningar

För detaljplanen ges inga detaljerade grundläggningsrekommendationer. Med ledning av resultaten från undersökningarna kan grundläggningen av nya byggnader inom detaljplanen komma att behöva utföras med kompensation eller pålning. Lämplig grundläggning får studeras mer i detalj i samband med projekteringen av enskilda byggnader.

Lerans konsolideringsförhållanden har undersökts i vissa undersökningspunkter. Generellt visar konsolideringsdiagrammen att leran vid befintlig anläggning och vid det södra delområdet är överkonsoliderad för uppmätta portryck, vilket innebär att leran bedöms klara viss ytterligare belastning utan risk för långtidssättningar. I det norra delområdet vid sektion C är leran normalkonsoliderad vilket innebär att leran inte kan belastas ytterligare utan risk för sättningar. Troligtvis är det norra delområdet delvis utfyllt och det kan inte uteslutas att det kan pågå sättningar för befintlig last inom utfyllda partier.

Området norr om befintlig anläggning har till synes mest geotekniska utmaningar och föreslås därför som naturmark.

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen (Relement Miljö Väst AB, 2024-06-14) visar inga indikationer på markförorening. Samtliga analyserade föroreningar ligger med god marginal under referensvärden. Platsens historik har beaktats genom provtagning av aromater, alifater och bensenrelaterade föroreningar kopplade till drivmedelsstationerna i väster. Det finns inte heller några indikationer på förhöjd förekomst av PFAS jämfört med andra områden. Bedömningen är att marken är lämplig för föreslagen markanvändning (känslig markanvändning). Verksamheten på platsen regleras genom miljötillstånd och övriga tillämpliga föreskrifter, inklusive krav på provtagning i den löpande driften.

Det bedöms att schaktmassor från arbetet kan användas för återfyllning inom området. I det fall massor ska köras till godkänd mottagare hanteras de som så kallade KM-massor (<KM). Planerade arbeten bedöms kunna utföras enligt plan och massorna kan utan risk mellanlagras inom de aktuella fastigheterna.

I samband med byggnation och masshantering är det lämpligt att miljökontroll genomförs och vid eventuell upptäckt av förorening ska tillsynsmyndigheten kontaktas omgående.

Hydrologiska förhållanden

Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms under mätperioderna ha varit belägen mellan cirka 1 och cirka 3,5 m under markytan. Portrycket har i stort sett en hydrostatisk fördelning mot djupet inom undersökningsområdet, förutom i en punkt, där trycknivån i lerans underkant motsvarar en fri vattenyta cirka 1,7 m över den övre grundvattennivån. För ytor med låga marknivåer längs ån bedöms vattentrycket i underkant lera vara artesiskt. Djup till torrskorpelerans underkant indikerar att grundvattenytan under torrperioder kan sjunka till mellan cirka 3 och cirka 5 m djup under markytan.

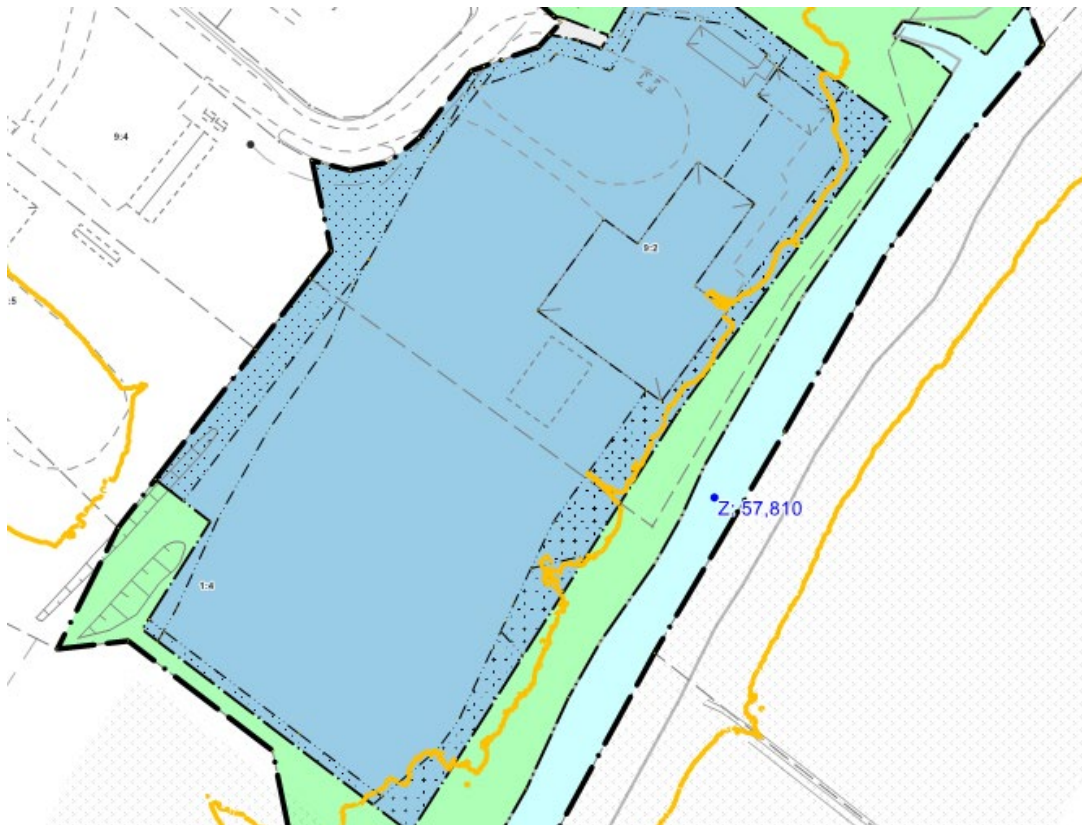
Hälsa och säkerhet

Översvämning

För Stora och Östra Hästefjorden samt Frändeforsån saknas planeringsnivåer för framtida vattennivåer. För Väneren används Länsstyrelsens faktablad som visar på en möjlig

höjning av 3,23 meter mellan *medelvattennivå* och *beräknad högsta vattennivå*. I denna möjliga höjning räknas in klimatscenario, vinduppstuvning och landhöjning.

Om samma möjliga höjning används för Frändeforsån ges en nivå av 61,04 meter över havet. Inom denna zon där vattnet kan förväntas stiga ligger lövskogsbården som avses sparas från exploatering. Zonen regleras med mark som endast får förses med stängsel.



Kartbilden visar planområdet med den beräknade högsta nivån (i orange), referenshöjden i ån och förhållandet med prickmarken. Stigande vatten från Frändeforsån bedöms således inte utgöra ett hinder för verksamheten inom planområdet.

Risk för olyckor

Med anledning av det relativt nära avståndet mellan planområdet och led för farligt gods samt drivmedelsstation har det tagits fram en riskbedömning (Bengt Dahlgren Brand och Risk AB, 2024-06-07).

Farligt gods transporteras på E45 som är belägen cirka 110–120 meter från planområdet. Individriskerna från E45 är acceptabelt låga vid aktuellt avstånd, vilket gör att det inte bedöms finnas en förhöjd risk för människor eller anläggningen inom planområdet. Farligt gods transporteras även på Göteborgsvägen till verksamheten inom planområdet. Frekvensen av dessa transporter är inte hög och såväl transporten som verksamheten hanterar aktuellt ämne.

Riskenivån med hänsyn till den närliggande drivmedelsstationen bedöms även den som låg. Detta eftersom en stor pölbrand förväntas ge upphov till cirka 38 meter i riskhantlingsavstånd och aktuellt planområde ligger cirka 100–110 meter från stationens lossningsplats.

Då drivmedelsstationen även har gasförsäljning beaktas även ett scenario med brandfarlig gas som kan ge upphov till konsekvenser som jetflamma, BLEVE eller gasmolnsexplosion. Aktuellt planområde är beläget cirka 90 meter från gasstationen. Sannolikheten för att ett olycksscenario skulle uppstå vid aktuell station bedöms som osannolikt.

Miljö

Strandskydd

Förutsättningar

För Frändeforsån gäller strandskyddet 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För merparten av det aktuella planområdet återfinns en gällande stadsplan från 1973. Stadsplanen antogs innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft 1975 vilket innebär att strandskyddsfrågan inte tidigare prövats. Vid framtagandet av en ny detaljplan inträder således strandskyddet med 100 meter, för såväl kvartersmark som allmän plats, och strandskyddsfrågan behöver då prövas. För ett mindre område i den södra delen av planområdet gäller strandskydd, eftersom området tidigare har legat utanför gällande stadsplan. Området tas med i denna detaljplan eftersom det ingår i den berörda fastigheten. Området föreslås planläggas som allmän plats.



Bilden visar med blåstreckad linje det område där strandskyddet inträder, 100 meter från strandkanten.

För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18c, 18d §§ Miljöbalken. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen.

Allmänhetens möjlighet att idag röra sig närmast strandområdet finns, men är osäkert tryggt eftersom kvartersmarken i gällande stadsplan gäller ända ned till ån och även norr om befintlig verksamhet.

Planförslag

Delar av detaljplanen är sedan tidigare privatiserad, trots att den utgör allmän plats. Samtidigt planläggs tidigare kvartersmark som allmän plats, vilket netto gör att andelen planlagd kvartersmark ökar med cirka 4 500 kvadratmeter. Dessa är nödvändiga för att säkerställa och utveckla funktionen av befintlig verksamhet.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom den föreslagna kvartersmarken. I den norra delen av kvartersmarken, inom fastigheten Esslingetorp 9:2, är marken redan ianspråktagen av befintlig verksamhet. Området är instängslat och gränsen mot föreslagna allmän platsmark i norr följer stängslet, vilket tydligt avgränsar den mark som är ianspråktagen. Enligt flygfoton kan tolkas att verksamheten varit instängslad sedan den uppfördes på 1970-talet. Det dispenssskäl som bedöms vara tillämpligt är att marken har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 e § punkt 1 miljöbalken).

Den södra delen av kvartersmarken inom Esslingetorp 1:4 har tidigare varit planlagd som parkmark och inte varit ianspråktagen. Verksamheten i norr behöver utvecklas och detta södra område har bättre geotekniska förutsättningar än området norr om verksamheten. Det dispenssskäl som bedöms vara tillämpligt är utvidgning av pågående verksamhet (7 kap. 18 e § punkt 4 miljöbalken). Denna plats bedöms som mest lämplig med hänseende till det funktionella sambandet inom verksamheten vilket skapar en effektiv markanvändning i stället för att ny mark tas i anspråk på annan plats. Det bedöms inte heller som samhällsekonomiskt försvarbart att förlägga en utvidgning av verksamheten på en plats som inte innefattas av strandskydd.

I planförslaget säkerställs en fri passage närmast ån, vilket är en klar förbättring jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan) och gynnar såväl allmänheten som djur- och växtliv. Den fria passagen planläggs som allmän plats, natur.

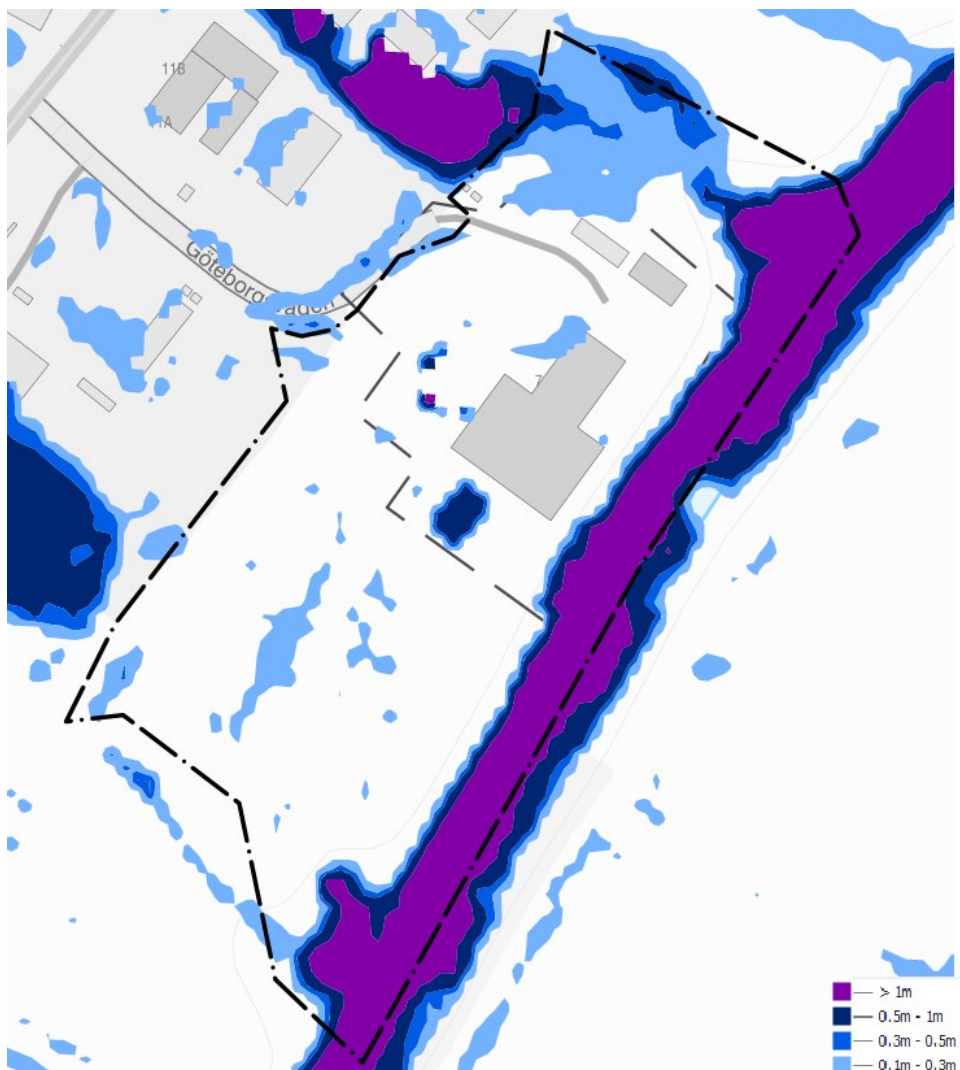
Sammantaget bedöms intresset av att säkerställa och utveckla funktionen av befintlig verksamhet väga tyngre än strandskyddsintresset inom kvartersmarken. Samtidigt förbättrar planförslaget allmänhetens tillgänglighet och säkerställer en kantzon för djur- och växtliv närmast ån.

Skyfall

Dagvatten är vatten som tillfälligt och ibland i stora mängder rinner på markytan. Det mesta av dagvattnet är regn eller smältvatten, men det kan också komma från marken när grundvatten tillfälligt tränger upp.

Enligt kommunens skyfallskartering kan tydas att vid ett 200-årsregn finns det vissa platser inom fastigheten som påverkas i begränsad omfattning. Den stora sänkan i norr planeras som naturmark och de djupa punkterna inom fastigheten hanteras av

verksamheten. I övrigt anses ytor med 0,1-0,3 m kunna hanteras vid byggskedet genom normalt lokalt omhändertagande.



För framfartsvägen till fastigheten påvisas inte några riskabla nivåer. Enligt karteringen kan ett vattendjup motsvarande 0,1–0,3m uppkomma vid vändplanen, vilket är en nivå, i enlighet med kommunens förslag på översvämningsprogram, räddningstjänst bedöms kunna köra i.

Utifrån den miljötekniska markundersökningen påvisas att uppmätta föroreningshalter i jorden underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Detta gör att dagvattnet inte riskerar att förorenas ytterligare innan det når recipient. Läs mer under miljökvalitetsnormer/vatten.

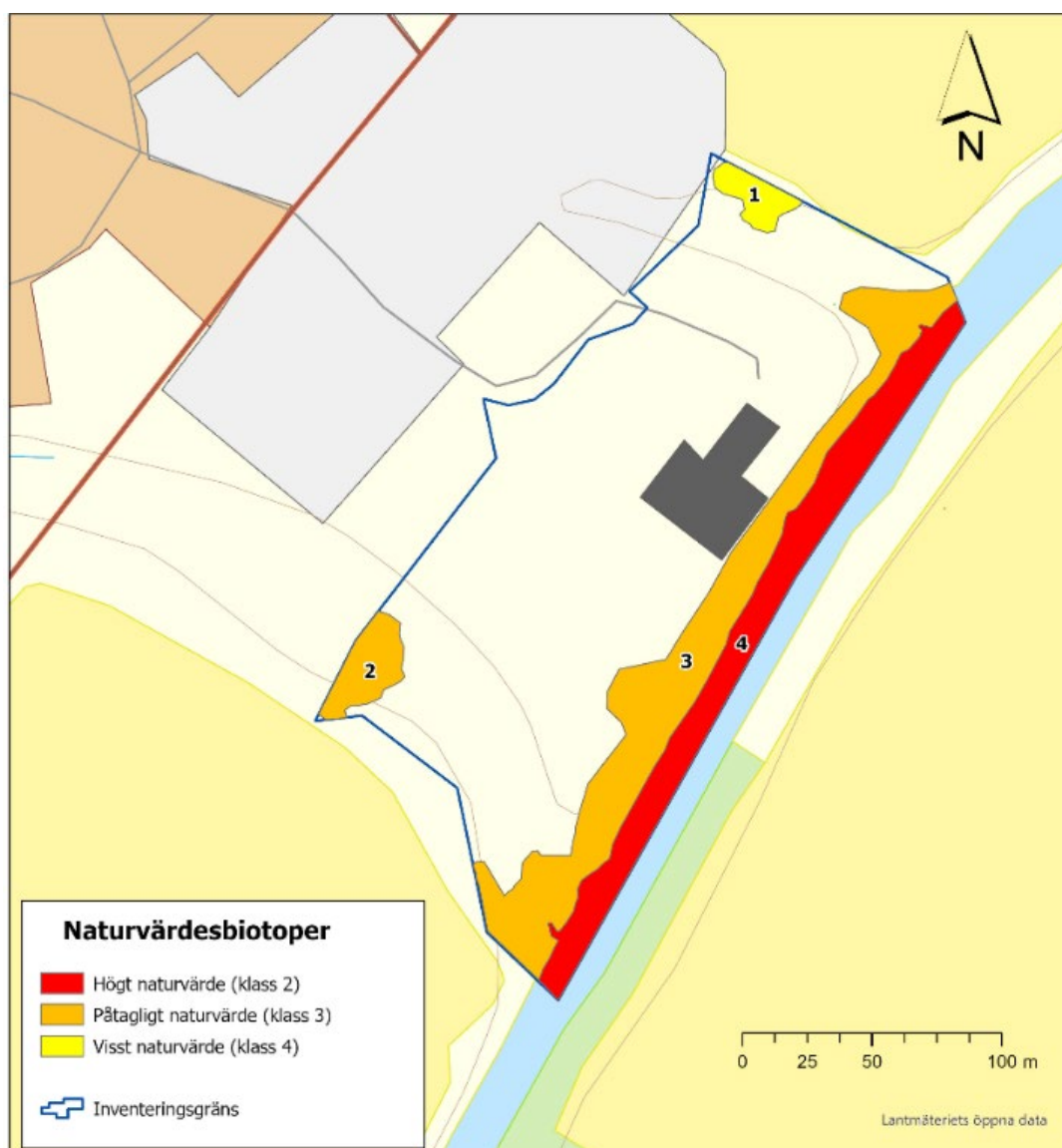
Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) har utförts av Rådhuset Arkitekter, daterad 2024-08-21. Området inventerades den 16 april, 7 maj och 11 juni 2024. Inventeringen utfördes i detta fall med detaljeringsgrad detalj, vilket innebär att alla naturvärdesbiotoper ner till en minsta karteringsenhet på 100 m² har avgränsats och redovisats. Enligt standarden ingår alltid naturvärdesklass 4 vid detaljeringsgrad detalj.

I NVI:n ingår också fördjupade inventeringar av artförekomster avseende invasiva främmande arter och fåglar och ett utlåtande om kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) kan upprätthållas samt förslag på skyddsåtgärder för fåglar.

Inventeringsområdet är cirka 2,5 ha och är i norra delen ianspråktaget för en samhällsviktig verksamhet. Stora delar av den södra delen utgörs av ett flackt område som delvis har använts för uppläggning av schaktmassor. Längs Frändeforsån finns en smal bård med lövskog.

Vid inventeringen påträffades fyra naturvärdesbiotoper, varav en med högt naturvärde (å, med beteckning 4), två med påtagliga naturvärden (lövdunge, med beteckning 2 samt lövskog, med beteckning 3) samt en med visst naturvärde (lövdunge, med beteckning 1). Fyra värdeelement noterades (tre flerstammig sälg och en flerstammig vitpil). Inga objekt som omfattas av det generella biotopskyddet noterades.



Karta med naturvärdesobjekten med det nummer som hänvisas till i rapporten.



Karta med de noterade värdeelementen.

Sju naturvårdsarter noterades vid inventeringen, varav fem fågelarter och två kärlväxter. Fågelarterna var gråkråka (NT), grönfink (EN), björktrast (NT), fiskmå (NT) och sävsparv (NT). Kärlväxterna utgörs av skogsalm (CR) och ask (EN)

Bestånd med de invasiva främmande arterna parkslide, blomsterlupin och vresros noterades vid inventeringen.

Vid inventering av fåglar noterades totalt 20 arter, varav fem är rödlistade.

För att behålla den ekologiska funktionen (KEF) för de arter som har sina livsmiljöer i Frändeforsåns strand- och vattenområde är det av stor vikt att bården med lövskog inte tas bort i samband med exploatering i området. De rödlistade fågelarterna grönfink (EN), gråkråka (NT) och björktrast (NT) förekommer fortfarande allmänt i landskapet och lämpliga häckningsmiljöer bedöms finnas i närområdet. Vid fågelinventeringen observerades även sävsparv (NT) som troligen häckar området. Arten bedöms vara

välspriidd i omgivningen och i Vänersborgs kommun. Om en exploatering sker i områdets södra del bedöms ändå en kontinuerlig ekologisk funktion kunna upprätthållas för de berörda rödlistade fågelarterna.

NVI:n föreslår ett antal skyddsåtgärder vid genomförandet av detaljplanen: restriktionstider för avverkning av träd och buskar, val av belysning, uppsättning av fågelholkar och återplantering och nyplantering av träd.

Planförslag

Planförslaget beaktar inventerade naturvärden i största möjliga mån. Ån med högt naturvärde planläggs som vattenområde. Lövskogen längs ån med påtagligt naturvärde planläggs till största del som allmän plats, natur. Den del av lövskogen som behöver ingå i kvartersmarken och kunna stängslas in planläggs med korsmark (endast stängsel får uppföras), att marken ska vara genomsläpplig samt att träd endast får fällas om det är sjukt för att kunna bevara naturvärdena. Lövdungarna (biotop 1 och 2) planläggs som allmän plats, natur.

Tre av fyra värdeelement bevaras genom planläggning av allmän plats, natur.

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

Av Vatteninformationssystemet VISS framgår att inventeringsområdet ligger inom delavrinningsområdet "Ovan Krokån", som ligger inom huvudavrinningsområdet Göta älv (108). Avrinning sker till ytvattenförekomsten Frändeforsån – mynningen i Dalbergså till Östra Hästefjordens utlopp.

Status

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig, där de *fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna* generellt anses goda, *konnektiviteten* som dålig och de *biologiska kvalitetsfaktorerna* som måttliga.

Förenklat styrs den *ekologiska statusen* av *biologi* (exempelvis bottenfauna, fisk, växtplankton/vegetation) och *hydromorfologi* (flöde, livsmiljöer, strandzoner). De *fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna* påverkas av föroreningar, syrehalt, näringsämnen (exempelvis fosfor och kväve), temperatur, pH med mera. *Konnektivitet* handlar om hur lätt fisk och andra organismer kan röra sig längs vattendraget. De *biologiska kvalitetsfaktorerna* handlar om livet i vattnet, exempelvis fisk, växter, smådjur och alger.

Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är måttlig för år 2039. Jordbruket orsakar sämre än god ekologisk status genom betydande påverkan av näringsämnen, varför kvalitetskravet innebär ett undantag från att nå god ekologisk status. Det har bedömts omöjligt att nå god ekologisk status i vattenförekomsten utan att skada samhällsintresset jordbruk. Jordbruket uppfyller samhällsekonomiska behov som inte kan fyllas på annat

sätt som är bättre för miljön. Alla möjliga åtgärder för att minska belastningen från jordbruket behöver fortfarande genomföras då även det mindre stränga kravet innebär ett krav på viss förbättring av status för näringsämnen.

Utöver punktkällorna jordbruk och enskilda avlopp berörs Frändeforsån av fyra påverkanskällor med betydande påverkan på vattenförekomstens ekologiska status: Förorenade områden (Hvena kvarn), atmosfärisk deposition, förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - för vattenkraft samt förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - okända eller föråldrade. I aktuellt planförslag finns det inte möjlighet att reglera åtgärder som påverkar nämnda påverkanskällor.

Den kemiska statusen för vattenförekomsten uppnår ej god, med undantag för *bly- och kadmiumföroreningar*. Detta beror på långväga luftburna föroreningar som är av sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Kvalitetskravet för den kemiska statusen är god, med undantag för förekomsten av polybromerade difenyletrar och kvicksilver vars halter bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster.

Den *kemiska statusen* påverkas av vilka miljögifter som tillförs vattendraget och om halterna av de prioriterade ämnena överskrider sina gränsvärden.

Dagvattenpolicy

Mot denna bakgrund behöver dagvattenhanteringen inom planområdet utformas så att den varken medför försämring av vattenförekomstens status eller försvårar möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Utgångspunkten är att dagvatten ska hanteras enligt kommunens dagvattenpolicy och tillhörande trestegsmodell, där dagvatten i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller lokal fördröjning, i andra hand genom flödesutjämning och rening, och i tredje hand genom kontrollerad avledning av den mängd som återstår.

Policyn anger också att den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas och att lokalt omhändertagande av dagvatten ska genomföras där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Föroreningsbelastningen ska i första hand begränsas vid källan.

Principlösningen för dagvatten inom planområdet utgår från att takvatten i första hand omhändertas lokalt i mark och grönytor genom infiltration, i linje med kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodellen. Inom Esslingetorp 9:2, där befintlig verksamhet finns, är hårdgörandegraden i dag cirka 40 procent och resterande ytor är i huvudsak permeabla, vilket ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande. Mot denna bakgrund finns det skäl att anta att en liknande nivå av genomsläppliga ytor kan upprätthållas även framöver för hela kvartersmarken, vilket normalt innebär att behovet av åtgärder i trestegsmodellens andra och tredje steg begränsas. Samtidigt ska dagvattenhanteringen utformas så att kompletterande fördröjning och vid behov rening kan användas om lokala förhållanden eller den slutliga utformningen av hårdgjorda ytor visar att infiltration inte är lämplig eller inte räcker, vilket också ligger i linje med policyns principer om metodval utifrån markens förutsättningar och att andra lösningar kan behövas när lokalt omhändertagande inte är möjligt.

Sammantaget bedöms dagvattenmängderna som normala och förutsättningarna för infiltration som goda inom planområdet, men frågan ska även fångas upp i bygglovsskedet så att den byggnadsspecifika dagvattenhanteringen kan prövas och konkretiseras utifrån den slutliga placeringen av byggnader, ytor och avvattningsprinciper.

Planförslag

I detaljplanen säkerställs den naturliga vegetationszonen (cirka 7 – 16 meter) närmast Frändeforsån genom allmän plats, natur. Även inom kvartersmarken planläggs en cirka 5 – 11 meter bred zon där endast stängsel får uppföras. Denna zon ska också vara genomsläpplig enligt planbestämmelse b₁. Dessa två zoner behövs för att långsiktigt bibehålla en genomsläpplig zon som kan bidra till infiltration och fördröjning samt ge en renande effekt genom mark- och vegetationskontakt innan vatten når recipienten, vilket ligger i linje med policyns inriktning att omhänderta dagvatten lokalt och eftersträva naturlig vattenbalans. Att bibehålla en kantzon stärker de ekologiska och biologiska faktorerna för den ekologiska statusen. En bibehållen kantzon innebär en klar förbättring jämfört med gällande stadsplan där denna zon är kvartersmark utan exploateringsbegränsning. En buffertzona innebär också en säkerhet av att planförslaget inte innebär något ingrepp i vattenområdet, vilket är positivt för konnektiviteten och de biologiska kvalitetsfaktorerna och en förbättring jämfört med förutsättningarna i gällande stadsplan.

Den stora sänkan i norra delen av planområdet planläggs som allmän plats, natur. Det innebär att ytan i huvudsak kan hållas genomsläpplig och därmed bidra till infiltration, ytlig fördröjning och en robust dagvattenhantering, även vid större regn, vilket stödjer policyns inriktning att dagvatten om möjligt ska hanteras i öppna system och ses som en hydrologisk resurs. Tidigare var sänkan planlagd som kvartersmark. Kvartersmarken har i stället flyttats och utökats söderut, där dagvattenmängderna är mindre och möjligheterna att hantera dagvattnet är bättre.

Den miljötekniska markundersökningen påvisar att uppmätta föroreningshalter i jorden underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Detta gör att dagvattnet inte riskerar att förorenas ytterligare innan det når recipient. Detta innebär att den kemiska statusen inte riskerar att försämrats. Inom markanvändningen möjliggörs för verksamheter med miljötillstånd. Eventuella utsläpp kopplade till verksamheten hanteras inom ramen för tillstånd och tillsyn. Detta är två viktiga faktorer till varför förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna inte bedöms försämrats.

Planförslaget berör inte vattenförekomstens punktkällor eller påverkanskällor och det finns inte möjlighet att reglera åtgärder som påverkar dessa.

Bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen, med planbestämmelser om genomsläpplig zon närmast vattenförekomsten, bibehållen genomsläpplig naturmark i norra delen samt en dagvattenhantering som följer kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodell inte medföra försämring av vattenförekomstens status och inte heller försvåra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan) förbättras förutsättningarna för flera av kvalitetsfaktorerna.

Trafik

Till befintlig verksamhet är antalet persontransporter cirka två per vardag och en gods-transport per vecka. Detta bedöms inte förändras utifrån planförslaget. Vid E45 finns det en oönskad gångpassage som möjliggör för fotgängare att ta sig ned mot planområdet. Utifrån trafikmängden längs lokalgatan till planområdet bedöms fotgängare kunna samspelas med biltrafiken.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Natur. Motiveras av att området inte är lämpligt att bebygga och behövs regleras med naturmark för att även skydda naturvärden och allmänhetens tillgänglighet (2 kap. 7 § PBL).

Gata. Motiveras av behovet att säkra framfartsväg till verksamheten (2 kap. 7 § PBL).

Kvartersmark

Tekniska anläggningar (E). Användningen motiveras av syftet med detaljplanen att utveckla och säkerställa funktionen av befintlig verksamhet.

Transformatorstation (E₁). Användningen motiveras av behovet att försörja området med ström (2 kap. 5 § PBL).

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att skapa en god stadsbild (2 kap. 3 § PBL). På denna mark ska exempelvis bygglovspliktiga anläggningar och varaktiga konstruktioner tillhörande verksamheten som inte är avsedda att konstrueras så att människor kan uppehålla sig i den få uppföras. Här får även stängsel uppföras.

Marken får endast förses med stängsel (korsmark). Bestämmelsen motiveras av behovet att kunna stängsla in verksamheten. Dessutom för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL).

Marken ska vara genomsläpplig (b₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att kunna fördröja dagvatten inom fastigheten (2 kap. 5 § PBL).

Maximal ytlast är xx kPa (b₂-b₄). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL).

Utöver stängsel får marken inte belastas ytterligare (b₅). Bestämmelsen motiveras av behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL).

Strandskyddet är upphävt (a₁). Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen att utveckla och säkerställa funktionen av befintlig verksamhet.

Högsta nockhöjd på byggnaden är xx,x meter över angivet nollplan (h₁). Bestämmelsen motiveras dels av syftet med detaljplanen att utveckla och säkerställa funktionen av befintlig verksamhet, dels utifrån behovet att reglera omfattningen av bebyggelsen för att ta hänsyn till jord- och bergförhållandena (2 kap. 5 § PBL). Höjden motsvarar befintliga byggnaders nockhöjder.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Bestämmelsen motiveras av behovet att ordna samhällsservice (2 kap. 5 § PBL).

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n₁). Bestämmelsen motiveras utifrån behovet att skydda naturvärden på platsen (2 kap. 6 § PBL).

Vattenområde

Vattenområde. Motiveras av att det ingår i nuvarande detaljplan, fastigheten och att det i huvudsak ska vara ett öppet vatten. Långsiktig god hushållning av vatten (2 kap. 3 § PBL).

GENOMFÖRANDE

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Mark som avsätts till allmän plats är idag i kommunens ägo.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Förändrad fastighetsindelning

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. En fastighetsreglering kommer behöva genomföras inom samma ägares hand (kommunen) för att föra över mark från allmän plats till kvartersmark och vice versa.

Detaljplanen föreslår att ett område (1) om cirka 4 890 kvadratmeter som idag tillhör fastigheten Esslingetorp 9:2 övergår till Esslingetorp 1:4 genom en fastighetsreglering, enligt nedanstående bild. Detta för att samla allmän platsmark i samma fastighet.

Detaljplanen föreslår att ett område (2) om cirka 9 380 kvadratmeter som idag tillhör fastigheten Esslingetorp 1:4 övergår till Esslingetorp 9:2 genom en fastighetsreglering, enligt nedanstående bild. Detta för att samla all kvartersmark för teknisk anläggning i samma fastighet där verksamheten ligger idag.



Fastighetsbildning sker på initiativ av exploatören.

Rättigheter

Inom planområdet finns för en mycket begränsad del ledningsrätten 1461–2021/1.1. Denna avses vara kvar. U-område avsätts i planen för att säkra detta område.

Esslingetorp 9:2 och Esslingetorp 1:4 belastas av nyttjanderätt 27/136, avloppsledning för samhällets dränering. Rättigheten har inte lokaliserats. Med all sannolikhet är inte rättigheten aktuell idag och skulle kunna avregistreras.

Esslingetorp 9:2 belastas av avtalsservitut D-2015-00387195:1 som är en rättighet till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Ledningen påverkar även Esslingetorp 1:4, men här utan rättighet. Ledningen avses flyttas och bekostas av exploatören. En förfrågan ställdes till Vattenfall under februari 2026. Dessvärre har offert från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Eftersom fastighetsägarens avsikt är att flytta ledningen planläggs denna inte med prickmark och u-område. Plankartan har inför antagandet kompletteras med u-områden längs kvartersmarksgården för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Om ledningen av någon anledning inte flyttas får området inom 2 meter från ledningen inte bebyggas.

Vattenfall Eldistribution har även en elledning längs med planområdesgränsen i väster (i fastighetsgräns mot Esslingetorp 9:4 och Esslingetorp 9:5). Denna saknar rättighet, vilket nätägaren bör ordna. Denna ligger inom utrymme med prickmark, vilket kompletteras med u-område.

Esslingetorp 9:2 belastas av avtalsservitut 15-IM5-50/136.2 som är rättighet för brunn till förmån för Esslingetorp 8:5, 8:6, 8:7, 8:8 och 8:9 (dagens fastighetsbeteckningar). Rättigheten gäller förmodligen utanför kvartersmarken, varför den inte påverkar planförslaget negativt.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

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

Inom planområdet planläggs befintlig transformatorstation, med viss buffertzona, för just det ändamålet. Området är cirka 7 x 9 meter.

Elledningen i öst-västlig riktning över Esslingetorp 9:2 (D-2015-00387195:1) och Esslingetorp 1:4 avses flyttas norr om verksamheten. En förfrågan ställdes till Vattenfall i februari 2026. Dessvärre har offert från Vattenfall Eldistribution dröjt och har endast muntligen godkänts innan detaljplanen antas. Eftersom fastighetsägarens avsikt är att flytta ledningen planläggs denna inte med prickmark och u-område. Plankartan har inför antagandet kompletterats med u-områden längs kvartersmarksgränsen för att tydliggöra ambitionen med ledningsflytten. Om ledningen av någon anledning inte flyttas får området inom 2 meter från ledningen inte bebyggas.

Utbyggnad allmän plats

I planförslaget avsätts tidigare planlagd kvartersmark som allmän plats, natur. Planläggningen medför inget ökat underhållskrav eftersom användningen natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde.

Ekonomiska frågor

Här redovisas den ekonomiska bedömningen kopplad till handläggandet och genomförandet av detaljplanen.

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Kommunens initiala bedömning av tidsåtgången för handläggningen av detaljplanen var 308 timmar. Fram till antagandet av detaljplanen har cirka 230 timmar upparbetats vilket är mindre än den initiala bedömningen.

Att genomföra planen innebär kostnader för lantmäteriförrättning.

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).

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd fjärde kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning andra kvartalet 2026. 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 i juni 2026.
- 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

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens natur- och vattenavdelning.

Åtgärder som till exempel grävning eller utfyllnad inom ett vattenområde är vattenverksamhet och är som utgångspunkt alltid tillstånd- eller anmälningspliktig. Det finns undantag från tillstånd- och anmälningsplikt.

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

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. En fastighetsreglering kommer behöva genomföras inom samma ägares hand för att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Eftersom det planeras för annat än enskilt ändamål finns inlösen skyldighet för kommunen om fastighetsägaren begär inlösen. I detta fall är kommunen fastighetsägare vilket gör att planläggningen inte innebär några konsekvenser i denna fråga.

Natur

Grönområde

Planområdet innebär ett ingrepp i befintlig allmän plats, park. Idag är denna yta i praktiken inte tillgänglig för allmänheten eftersom den inte är skött på ett sådant sätt. Istället avsätts ett större område i norra delen av planområdet som allmän plats, natur, där en befintlig upptrampad stig ned till Frändeforsån återfinns. Här finns naturvärden som således bevaras. Det planläggs även för en möjlig passage närmast ån.



Foto taget vid Frändeforsån på delar av den upptrampade stigen som säkerställs genom planförslaget.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Esslingetorp 9:2 med flera, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 MB. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	Kommentarer
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Kulturmiljövård	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Friluftsliv	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Kommunikationer	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Yrkesfiske	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Försvaret	Nej	Planområdet ligger inom riksintresset, men berörs inte i egentlig mening.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	Planområdet berörs inte av riksintresset.
Natura 2000	Nej	Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område.
MKN luft	Nej	Planförslaget innebär inga ökade utsläpp varför MKN för luft inte bedöms påverkas negativt.
MKN vatten	Ja	Planförslaget bedöms ge neutrala eller svagt positiva konsekvenser för miljökvalitetsnormen för vatten.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Nej	Platsen mellan E45 och Frändeforsån består av verksamhetsbyggnader och tekniska anläggningar. Planförslaget påverkar inte stadsbilden negativt.
Fornlämningar	Nej	Planområdet berörs inte av fornlämningar.
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	Planområdet inhyser inte särskild värdefulla byggnader.
Jordbruk MB 3:4	Nej	Planområdet berörs inte av jordbruksmark.
Natur		
Naturresevat	Nej	Planområdet berörs inte av något naturresevat.
Strandskydd	Ja	Strandskyddet inträder. Dispensskäl bedöms finnas.
Växt- och djurliv	Nej	Alla naturvärdesbiotoper undantas byggrätt och är istället planlagda som vattenområde, allmän plats (natur) och med korsmark där endast stängsel får uppföras och träd inte fällas.
Biotopskydd	Nej	Inget generellt biotopskydd berörs av detaljplanen. För inventerade naturvärdesbiotoper, se ovan.
Övriga områdesskydd	Nej	Planområdet berörs inte av något övrigt områdesskydd.
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Genom att ändra markanvändningen från park till kvartermark kommer sannolikt de hårdgjorda ytorna att öka något jämfört med idag. Befintlig verksamhet på platsen har stor andel infiltrationsbar mark, vilket även kan förväntas på den tillkommande byggrätten. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel

		gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet. Enligt skyfallskarteringen är inte dagvattnet en större utmaning än att det kan hanteras på ytor inom fastigheten som inte innehar byggrätt. Området närmast Frändeforsån regleras med en planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras. Denna yta, tillsammans med infiltrationsmöjligheterna inom verksamhetens tomt, bedöms som tillräcklig för att hantera dagvattnet.
Recipient	Ja	Se ovan.
Grundvatten	Nej	Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen mellan cirka 1,8 och cirka 2,5 m under markytan. Planförslaget innebär ingen tydlig påverkan på detta.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet och således inte högre bullernivåer.
Buller, verksamheter	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som innebär ökade bullernivåer.
Luftkvalitet	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som påverkar luftkvaliteten.
Förorenad mark	Nej	Genomförd utredning påvisar att uppmätta värden understiger riktvärden för KM (känslig markanvändning) vilket är den markanvändning planförslaget medger.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som påverkar berörda aspekter för omgivningen.
Radon	Nej	Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.
Säkerhet		
Trafik	Nej	Planförslaget innebär ingen utökad trafik till planområdet.
Brand	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som ökar brandrisken.
Explosion	Nej	Planförslaget innebär ingen förändrad markanvändning som ökar explosionsrisken.
Översvämning eller erosion	Nej	Byggrätten inom planområdet bedöms inte påverkas av översvämningsrisk från Frändeforsån. I den geotekniska utredningen görs ett antagande att på grund av den kraftiga växtligheten längs å-fåran bedöms erosionen i ån vara starkt begränsad.
Ras och skred	Ja	Planförslaget har anpassats utifrån genomförd geoteknisk utredning. All kvartersmark har planbestämmelser som reglerar maximal belastning. Om detta vidtas föreligger ingen förhöjd risk för skred.
Farligt gods	Ja	Planförslaget har beaktats utifrån genomförd riskutredning.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	Enligt bedömningen tidigare i planbeskrivningen kan konstateras att de lokala miljömålen inte påverkas av planens genomförande.
Planer och program		

Översiktsplaner	Ja	Detaljplaneförslaget är i linje med föreslagna markanvändningar och anpassas till vägreservatet. Gångstråket förstärks genom planlagd naturmark. Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplaner och marken bedöms vara lämplig för ändamålet.
Mellankommunala intressen	Nej	Planförslaget är inte av mellankommunalt intresse.
Övrigt		
Barnperspektiv	Nej	Planområdet ligger inte på en plats där barn vistas stadigvarande och i undantagsfall tillfälligt. Planförslaget försämrar således inte barn och ungas upplevelser av området. Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet.

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

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på människor, riksintressen eller övriga områdesskydd. Detaljplanen berörs av översvämningsrisk, men eftersom ingen byggrätt inom denna zon föreslås blir konsekvenserna små. De geotekniska utmaningarna har hanterats genom belastningsbegränsningar för all kvartersmark inom planområdet. Naturvärdesbiotoperna får ett förstärkt skydd jämfört med idag.

Utifrån dessa skäl bedöms ingen strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB behöva utföras.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmarken, men inte inom allmän plats. Andelen strandskyddad yta ökar därmed genom planförslaget eftersom strandskyddsfrågan sedan tidigare inte prövats inom gällande stadsplan och således inte varit gällande. Allmänhetens möjlighet att röra sig längs strandområdet stärks genom planförslaget jämfört med dagens förhållanden.

Dagvatten

Genom att ändra markanvändningen från park till teknisk anläggning kommer sannolikt de hårdgjorda ytorna att öka något jämfört med idag. Befintlig verksamhet på platsen har stor andel infiltrationsbar mark. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet. Enligt skyfallskarteringen är inte dagvattnet en större utmaning än att det kan hanteras på ytor inom fastigheten som inte innehar byggrätt.

Området närmast Frändeforsån regleras med en planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras. Denna yta, tillsammans med infiltrationsmöjligheterna inom verksamhetens tomt, bedöms som tillräcklig för att hantera dagvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget beaktar de olika kvalitetsfaktorerna och ger förutsättningar för att inte försämra miljökvalitetsnormen. För vissa faktorer förbättras förutsättningarna jämfört med gällande stadsplan, nollalternativet. Konsekvenserna bedöms vara neutrala eller svagt positiva av planförslaget.

Naturvärden

Enligt kommunens naturvårdsstrategi ska naturobjekt oavsett naturvärdesklass skyddas så långt som möjligt mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön, om inte undantag kan ges. För samtliga naturvärdesbiotoper och tre värdeelement stödjer planförslaget ett bevarande.

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

Nollalternativet är att ingen ny planläggning skulle genomföras. I det fallet skulle delar av naturvärdesbiotopen längs ån (lövskogsbård) och lövskogen i norra delen av planområdet inte skyddas mot exploatering.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Hänsyn har tagits till den geotekniska utredningen i planförslaget. Tillgången till underlag har inom ramen för planarbetet ökat markant och det går i planförslaget påvisa att släntstabiliteten inte påverkas negativt av befintlig verksamhet. Genom planbestämmelser om belastningsbegränsningar påverkar inte tillkommande bebyggelse släntstabiliteten negativt.

Översvämning

Stigande vatten från Frändeforsån bedöms inte utgöra ett hinder för verksamheten inom planområdet.

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.

Planområdet ligger inte på en plats där barn vistas stadigvarande och i undantagsfall tillfälligt. Planförslaget försämrar således inte barn och ungas upplevelser av området. Ingen barnkonsekvensanalys har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet.

Riksintresse

Kommunen bedömer att inga riksintressen påverkas negativt av planförslaget.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef