



Vänersborgs kommun

1487K-573

Dnr: PLAN.2024.3

Ändring av detaljplan för **Häljestorp mm,** **nr 477,** Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 5 mars 2024 BN § 25

Upprättad: augusti 2025

Reviderad: januari 2026

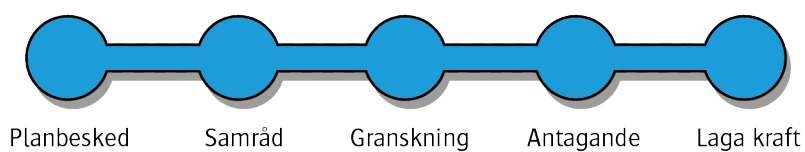
Antagen av BN 2026-01-20 § 9

Laga kraft: 2026-02-16

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. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter 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.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning för ändringen
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION	5
GENOMFÖRANDETID	6
ÄNDRING AV DETALJPLAN	6
GRÄNSER	6
KVARTERSMARK	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
KOMMUNALA PLANER	9
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
MOTIV TILL REGLERING	12
KONSEKVENSER	14
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	14
MILJÖKVALITETSNORMER	14
MILJÖ	15
BILAGA FÖRTYDLIGANDE KARTBILDER	16

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga planen är att möjliggöra för industri, upplag och transformator. Dessutom ska detaljplanen innehålla mark för ett skyddsområde kring anläggningen och mark för kraftledningar.

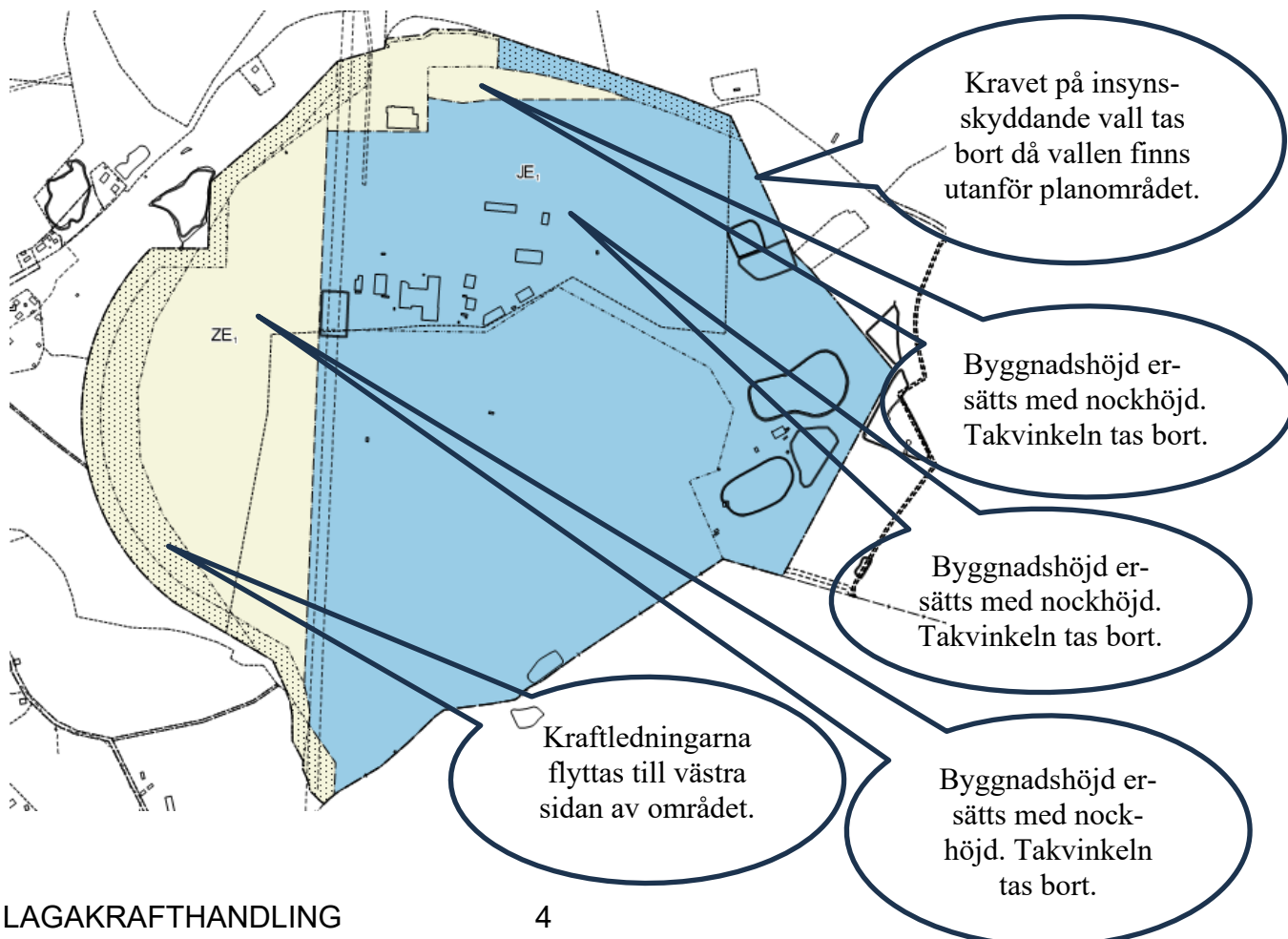
Avsikten med ändringen är att flytta området för kraftledningar från mitten till utkanten av planområdet i enlighet med beviljad nätkoncession.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankarter. 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 fastigheterna Kvarntorp 2:1 och Kvarntorp 2:12. I gällande detaljplan ligger kraftledningen rakt genom avfallsanläggningen vilket innebär att den marken inte kan nyttjas för verksamheten. Verksamheten avser att söka tillstånd för att använda ytan i nuvarande kraftledningsgata för avfallshantering. Det görs i samråd med Vattenfall som sökt och fått tillstånd för att flytta kraftledningen. Mark- och miljödomstolen får inte ge tillstånd till verksamheten om den strider mot en gällande detaljplan varför man önskar få denna ändrad.



Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 5 mars 2024 § 25 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 477, detaljplan för Häljestorp mm. Ändringen berör fastigheterna Kvarntorp 2:1 och Kvarntorp 2:12 som angränsar till Trollhättans kommun i södra delen av Vänersborgs kommun.



Detaljplanens läge markerad med röd linje.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd kvartal 3 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 4 2025. 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 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

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.

Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen anger att området ska användas för industri, upplag, transformator, kraftledning samt skyddsområde runt anläggningen och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till gällande förhållanden bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av detaljplanen.

Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen från 2010, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2022-11-01. De förändringar som planen innebär framgår nedan.

Gränser

Bestämmelse detaljplan 477	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Detaljplanegräns	· · · · ·	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Användningsgräns	— · — · —	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Egenskapsgräns	- · - · - · - · -	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser detaljplan 477	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
E ₁ Kraftledning	l ₁	Markreservat för allmännyttig luftledning, PBL 4 kap. 6 §.	Användningen är ändrad till en egenskapsbestämmelse och området för luftledningarna är flyttat.

JUE ₂ Industri, upplag och transformator	J	Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Industri får vara störande för omgivningen.
	Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Användningen ersätter egenskapsbestämmelsen m ₁ ”Verksamheten får inte vara störande för omgivningen”.
	E ₁	Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
			Upplag ingår i verksamheter och industri varför den användningen inte anges specifikt.
Prickmark; Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggnader får inte uppföras men vallar och plank är möjliga med den ändrade formuleringen.
e Största byggnadsarea är 50 procent av fastighetsarea	e ₁	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean, PBL 4 kap. 11 § 1 st	Ingen ändring.
n ₁ Insynsskyddande plantering med vall. Vallen skall vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas.	n ₁	Insynsskyddande plantering med vall. Vallen ska vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas, PBL 4 kap. 10 §.	Bestämmelsen tas bort i östra delen för att stämma med miljötillståndet som anger att vall ska ligga i ytterkant av verksamheten.
n ₂ Insynsskyddande plantering eller plank. Planket skall vara minst 2,5 meter högt.	n ₂	Insynsskyddande plantering eller plank. Planket ska vara minst 2,5 meter högt, PBL 4 kap. 10 §.	Ingen ändring.

Högsta byggnadshöjd i meter	h_1	Högstanockhöjd är ”i kartan angivet” meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Högsta byggnadshöjd bör inte längre användas som planbestämmelse utan ersätts med högsta nockhöjd.
	h_2	Högsta nockhöjd är ”i kartan angivet” meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Högsta byggnadshöjd bör inte längre användas som planbestämmelse utan ersätts med högsta nockhöjd. Här anges högsta nockhöjd som en högsta höjd över nollplanet vilket innebär att där det anges + 93 kommer det att kunna uppföras byggnader med en högsta nockhöjd på omkring 13 meter och där det anges + 100 kommer det kunna uppföras byggnader med en högsta nockhöjd på omkring 20-25 meter.
Största taklutning i grader			Bestämmelsen tas bort.
Skorstenar, master och liknande byggnadsdelar får vara högre än den högsta byggnadshöjden om byggnadsnämnden finner det lämpligt.			Bestämmelsen tas bort. Detaljplanen styr inte totalhöjd varför bestämmelsen är obehövlig.
v Förråd, garage, byggnad för gasutvinning	f_1	Endast förråd, garage och byggnader för gasutvinning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.	Ingen ändring
b Byggnad ska utföras i radonsäkert utförande på högriskmark eller eventuell högriskmark. Sådan mark redovisas översiktligt i planbeskrivningen.			Bestämmelsen tas bort. Reglering sker inte längre genom detaljplanebestämmelser.

Bestämmelser detaljplan 477	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
m ₁ Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.			Bestämmelsen tas bort då aktuella områden får användningen Z; Verksamheter, istället för industri.
m ₂ Människor får inte vistas stadigvarande i området.			Bestämmelsen tas bort då området för luftledning inrymmer säkerhetsavstånd. Bestämmelsen i föregående plan fanns för att människor inte ska vistas för nära kraftledningen.
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.			Förändring: Genomförandetid är inte längre en planbestämmelse varför den tas bort.
a ₁ Bygglov krävs inte för att uppföra tillfälliga byggnader, som får finnas i högst 10 år. Högsta byggnadshöjd är 10 meter.			Bestämmelsen tas bort då ändring i plan- och bygglagen innebär att bestämmelser om minskad lovplikt kommer upphöra att gälla 1 december 2027.
a ₂ Bygglov krävs inte för att uppföra tillfälliga byggnader, som får finnas i högst 10 år.			Bestämmelsen tas bort då ändring i plan- och bygglagen innebär att bestämmelser om minskad lovplikt kommer upphöra att gälla 1 december 2027.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för Avfallsanläggning (A4) samt område för hinderfri inflygningszon (S7).

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och det bedöms vara lämplig att ändra detaljplanen.

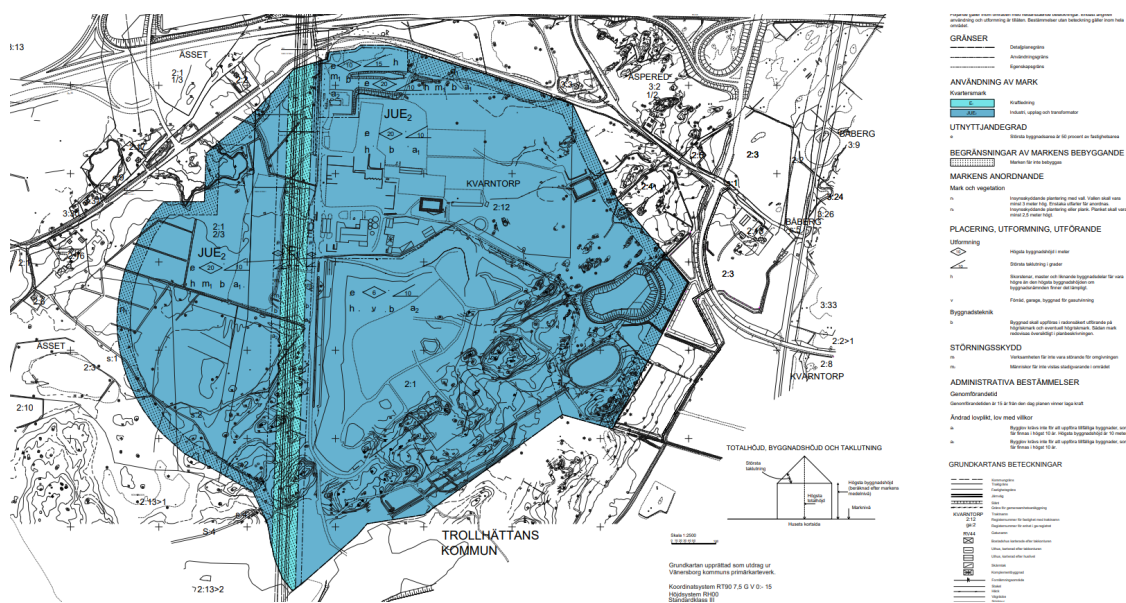
Fördjupade översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-15, § 4 anger för området att det behövs för viktig samhällsfunktion som rör bland annat avfallshantering.

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Häljestorp mm, nr 477 från 2010. Huvuddelen av området är planlagt för *Industri, upplag och transformator*. En mindre del som genomkorsar området är planlagt som *Kraftledning*.

Den pågående verksamheten regleras med miljötillstånd. Miljötillståndet omfattar även område utanför detaljplanens område.



Gällande plankarta.

I planområdet finns tre områden med olika karaktär. Vid entrén finns huvudsakligen kontor och personalutrymmen. Byggnaderna här tillåts en byggnadshöjd på som mest 10 meter. Innanför entréområdet finns olika typer av byggnader för återvinning och hantering av de fraktioner som kommer till anläggningen. Här tillåts byggnaderna en maximal byggnadshöjd på 20 meter. Det finns även en byggnad som är ca 24 meter hög som fått dispens. Centralt i planområdet ligger deponin och här är det lägre och enklare byggnader som till exempel servicebyggnader, förråd och liknande med en maximal byggnadshöjd på 6 meter.

Nya förutsättningar

Förutsättningarna för området bedöms goda för att ändra bestämmelsen om kraftledning då Vattenfall redan har erhållit nätkoncession av Energimarknadsinspektionen för att flytta kraftledningen till ytterkanten av Ragn-Sells verksamhet. Karta nedan visar nätkoncessionen för de båda ledningarna med röd och blå linje.



Då kraftledningen mitt i området rivs kan ledningsstolparna ha lakat ur ämnen som de impregnerats med till marken. Aktuellt område ligger mitt i avfallsanläggningen som tar emot i princip all slags avfall. Verksamheten har ställt sig välvilliga till att ta emot allt avfall som kan komma att uppstå till följd av ledningsflytten. För stenhaltiga förorenade massor finns en stentvätt som sorterar ut sten, tvättar den och sedan kan stenen användas som konstruktionsmaterial. Det avskilda icke, stenhaltiga, materialet får deponeras i en deponi för antingen farligt avfall eller en deponi för icke farligt avfall. Inför klassificeringen av detta material eller annat som ska deponeras analyseras materialet. Rena schaktmassor kan användas i vallar för att skapa insynsskydd. För tryckimpregnerat trä har anläggningen en behandlingsteknik som krossar materialet och sedan sänder iväg det till en kraftvärmeanläggning som får ta emot farligt avfall.

Verksamheten bedrivs främst inom planområdet men även utanför utifrån ett miljöprövningstillstånd. I tillståndet ställs krav på en vall mot öster som ligger utanför planområdet. I denna ändring tas därför kravet på plantering med vall samt delar av prickmark bort i den östra yttre kanten på detaljplanen för att vara mer följsam med tillståndet. Det finns heller inget behov av att ha dubbla vallar.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

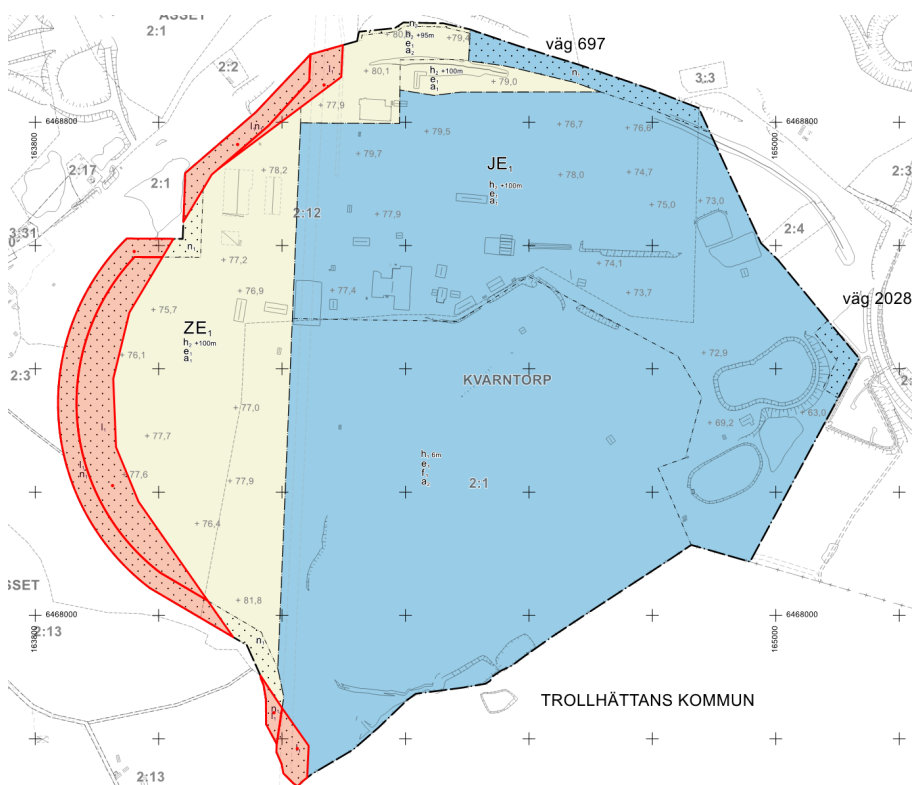
Industri. Användningen motiveras av att den befintliga avfalls- och återvinningsanläggningen till stor del behöver lokaliseras till industrimark då den kan vara störande för omgivningen.

Verksamheter. Användningen motiveras av att det i gällande plan är industrimark med en reglering att det inte får vara störande för omgivningen. Detta tolkas numera till användningen verksamheter.

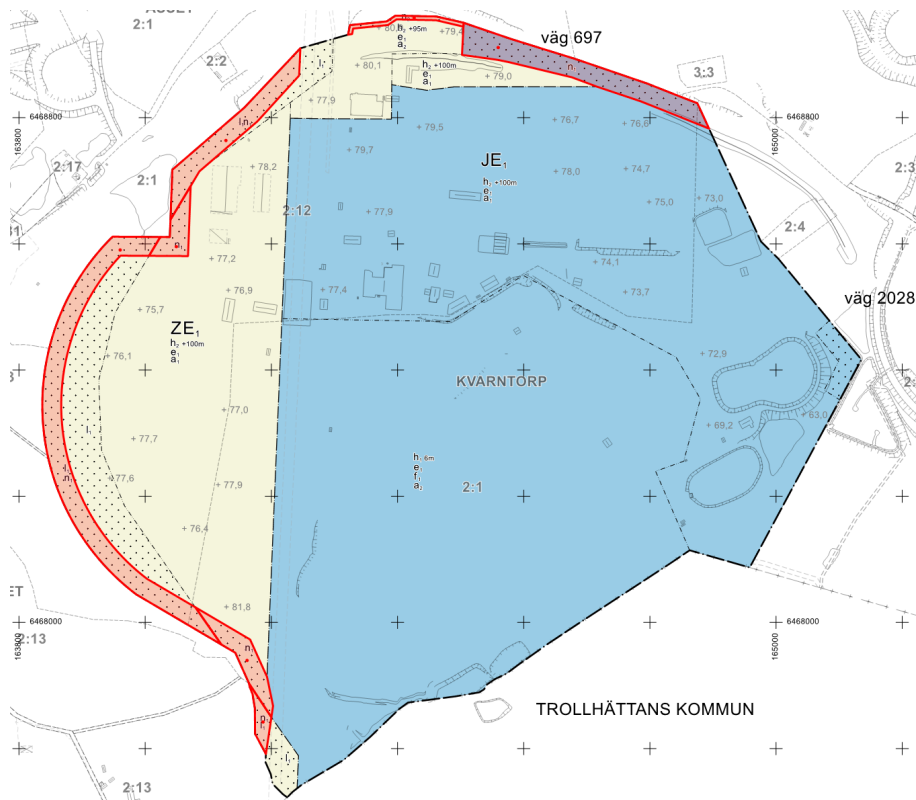
Transformatorstation. Användningen motiveras av att det inom området finns flera transformatorstationer.

Markreservat för allmännyttig luftledning. Markreservatet ersätter användningen ”Kraftledning” vilket motiveras av att marken under ledningen i huvudsak används av verksamheten på ett sådant sätt att luftledningarna inte störs. Syftet med planen är att skapa ett utrymme för kraftledning vilken har fått en ny nätkoncession i utkanten av anläggningens område.

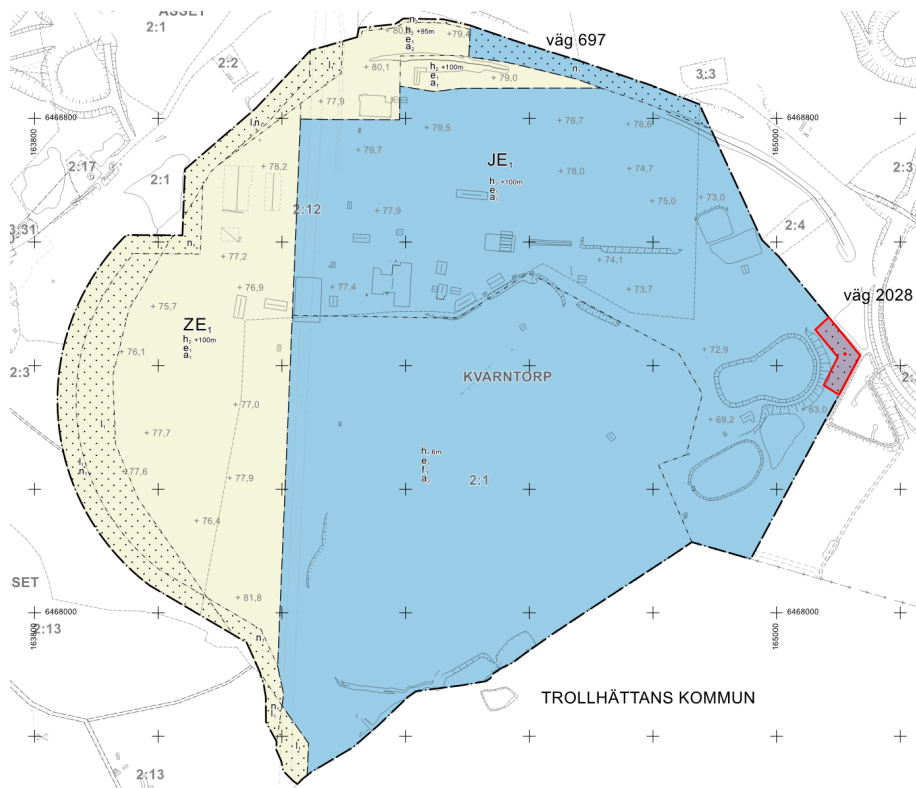
Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får förses med byggnad. Ibland finns ett motiv och ibland flera som samspelar. Motiven till regleringen för respektive område redovisas efter bilderna för de olika områdena.



Motivet till prickmarken i planens västra del är att marken ska användas för kraftledning under vilka det inte är lämpligt med byggnader.



Motivet till prickmarken i planens ytterkanter är att marken ska användas för insynsskyddande plantering och inte för byggnader.



Motivet till prickmarken i öster mot väg 2028 är att bibehålla området närmast vägen fritt från byggnader.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Bestämmelsen motiveras av att större obebyggda ytor behövs för deponi och upplag.

Insynsskyddande plantering med vall. Vallen ska vara minst 3 meter hög. Enstaka utfarter får anordnas. Bestämmelsen motiveras av att anläggningen inte ska vara fullt synlig och att olägenheter orsakade av buller, damning och vindspridning av avfall utanför området inte uppkommer.

Insynsskyddande plantering eller plank. Planket ska vara minst 2,5 meter högt. Bestämmelsen motiveras av att anläggningen inte ska vara fullt synlig och att olägenheter orsakade av buller, damning och vindspridning av avfall utanför området inte uppkommer.

Endast förråd, garage och byggnader för gasutvinning. Behovet av mindre byggnader spritt i området motiverar bestämmelsen.

Högsta nockhöjd ”i kartan angivet” meter. Inom det område som utgör själva deponin tillåts 6 meter höga byggnader för att klara verksamhetens behov av utspridda servicebyggnader, förråd och liknande.

Högsta nockhöjd är ”i kartan angivet” meter över angivet nollplan. För en så estetiskt tilltalande utformning som möjligt av bebyggelsen tillåts byggnaderna vid entrén till området ha en högsta nockhöjd på + 93 meter över nollplanet (koordinatsystem RH 2000) medan det längre in på området tillåts högre byggnader med högsta nockhöjd upp till + 100 meter över nollplanet för att klara verksamhetens behov.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns fastigheterna Kvarntorp 2:1 och Kvarntorp 2:12. Båda fastigheterna belastas av befintliga kraftledningar med ledningsrätter 1580K-15/1983.1 och 1580K-34/1988.1. Belastningen kommer ligga kvar på båda fastigheterna när ledningarna flyttats. Ledningsrätterna behöver omprövas då de får ett annat läge efter flytt. Ledningsrätter omprövas av lantmäteriet genom en förrättning och bekostas av sökanden, i det här fallet ledningshavaren. Inom detaljplanearbetet har kommungränsen bestämts av Lantmäteriet. Denna bestämning är klar.

Ändringen av detaljplanen har bekostats av fastighetsägaren varför det inte kommer tas ut någon planavgift i samband med bygglov med grund i den här detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Verksamheten styrs av miljöprovningstillstånd där krav ställs på hantering av dag- och lakvatten. Avrinning från planområdet sker via Edsättersbäcken till Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande som innebär att kraftledningen flyttas.

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. I Länsstyrelsens samrådsyttrande framgår att länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

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

Skälet till bedömningen är att ändringen av detaljplanen endast innebär att området för kraftledning flyttas i detaljplanen. Att kraftledningarna flyttas påverkar inte någon av de gällande miljökvalitetsnormerna.

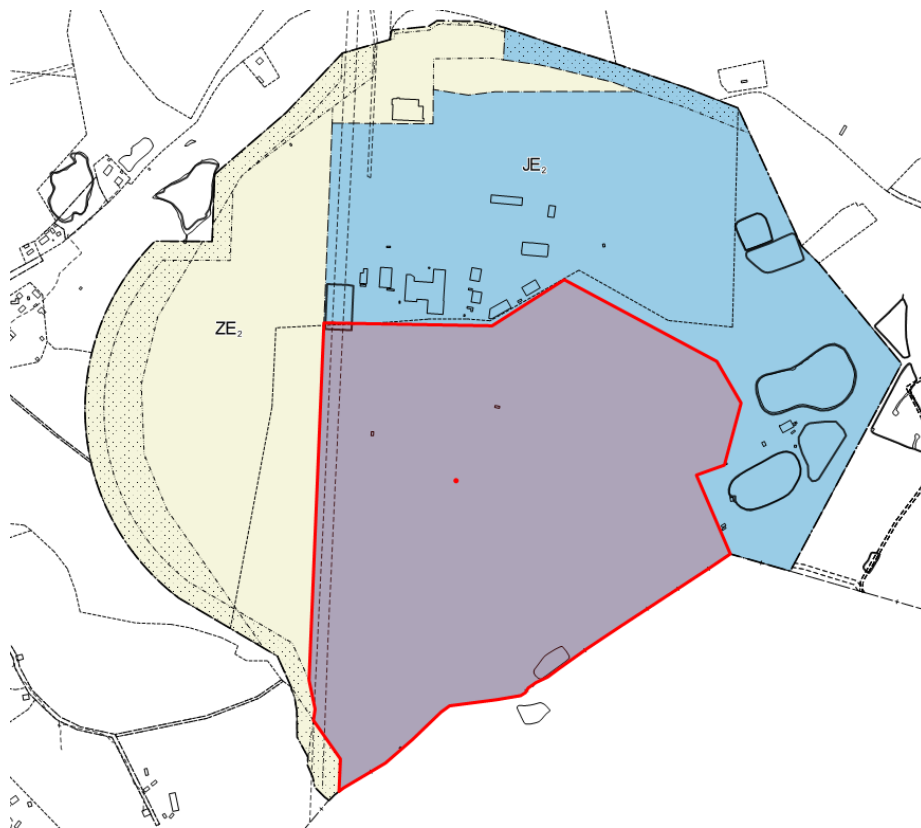
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

BILAGA FÖRTYDLIGANDE KARTBILDER

Karta som visar var bestämmelsen f_1 gäller:



Karta som visar var bestämmelsen l_1 gäller:



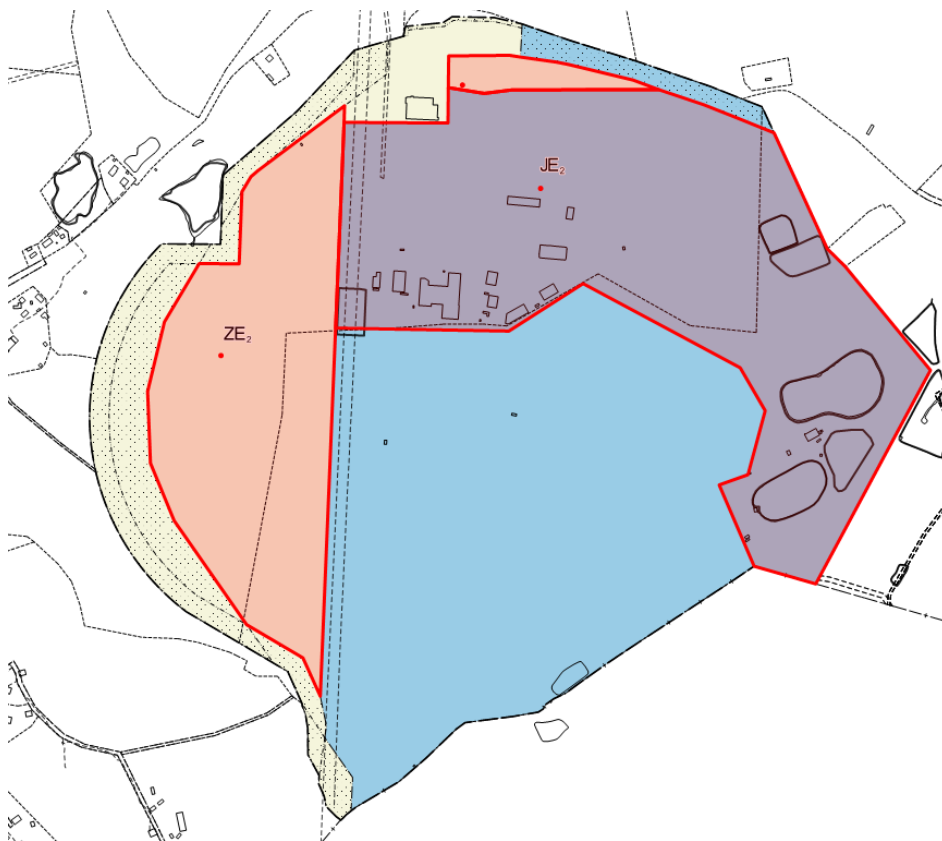
Karta som visar var bestämmelsen n_1 gäller:



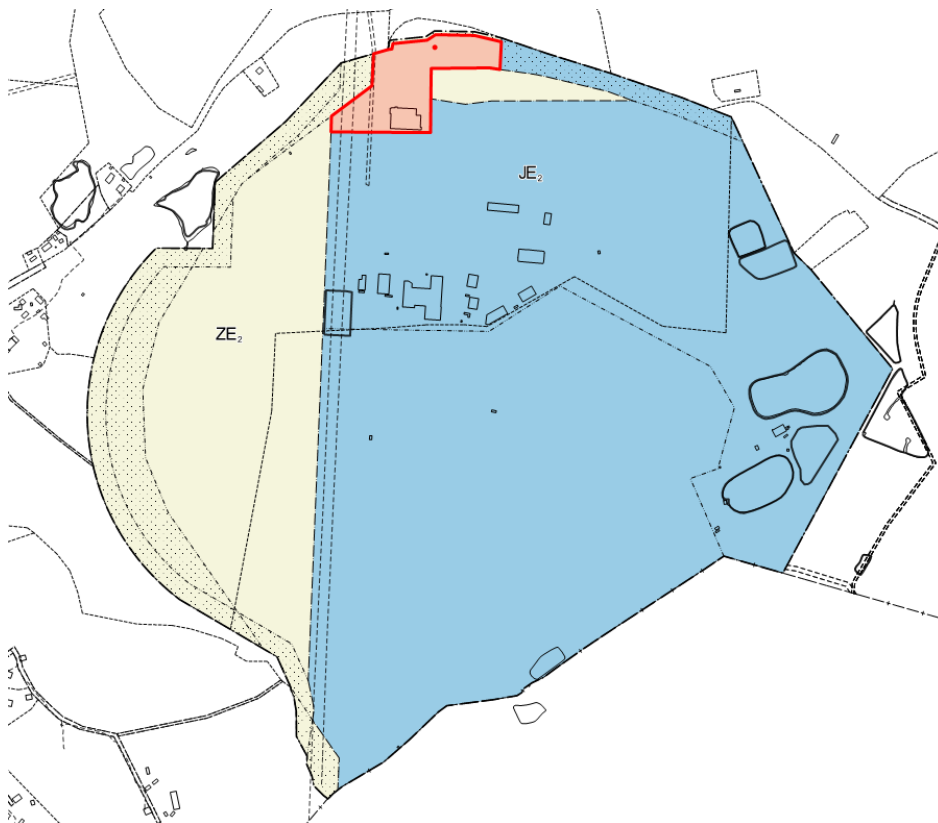
Karta som visar var bestämmelsen n_2 gäller:



Karta som visar var bestämmelsen $h_2 + 100$ gäller:



Karta som visar var bestämmelsen $h_2 + 95$ gäller:



Karta som visar var bestämmelsen h_1 6 m gäller:

