



2026-04-22

Protokoll från Vänersborgs kommun
Kommunfullmäktige, onsdag 22 april 2026

Tid: 18:00

Plats: Bojorten, kommunhuset, Vänersborgs kommun

Sekreterare

Johan Högmark

Justerare

Benny Augustsson § 47, Madelaine Karlsson § 48, Henrik Harlitz

Paragrafer

§§ 47-48 (Omedelbar justering)

Signering

Ordförande Annalena Levin

Justerare Benny Augustsson § 47, Madelaine Karlsson § 48, Henrik Harlitz

Tillkännagivande

Protokollet är justerat. Justeringen har gjorts offentlig genom anslag på Vänersborgs kommuns anslagstavla.

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum: 2026-04-22

Datum när anslag sätts upp: 2026-04-22

Datum när anslag tas ned: 2026-05-14

Förvaringsplats för protokollet:

Kommunstyrelseförvaltningen, Sundsgatan 29, tfn 0521 72 23 90

Kontakt: Johan Högmark, sekreterare



2026-04-22

Närvarande

Beslutande

Socialdemokraterna

Benny Augustsson § 47

Sandra Stegeröd § 48

Madelaine Karlsson

Dan Nyberg

Anneli Guilotte

Joakim Sjöling

Ann-Marie Jonasson

Anders Gunn

Christin Slättmyr

Kenneth Borgmalm

Ann-Sofie Olsson

Reidar Eriksson

Maria Abrahamsson

Benny Jonasson

Angelica König Cassel

Hans-Peter Norén

Tjänstgör för

Benny Augustsson

Malin Tell

Sverigedemokraterna

Mathias Olsson

Göran Nilsson

Torbjörn Moqvist

Kalle Lundgren

Moderaterna

Henrik Harlitz

Lena Eckerbom Wendel

Robin Danielsson

Ann-Helen Selander

Henrik Josten

Dan Åberg

Tor Wendel

Kristina Edvinsson

Robin Skenhede

Vänsterpartiet

Stefan Kärving

Gunilla Cederbom

Ida Hildingsson

Lutz Rininsland

Centerpartiet

Mats Andersson § 47

Daniel Tesfay § 48

Annalena Levin

Mats Andersson



Vänerns kommun

Kommunfullmäktige

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2026-04-22

Bo Carlsson
Åsa Edvardsson

Kristdemokraterna

Magnus Ekström § 47
Helge Kneese § 48 Magnus Ekström
Elisabeth Johansson
Hans-Peter Nielsen Anette Taimory

Medborgarpartiet

Göran Svensson
Birgitta Lindahl Thomas Larsson
Bengt Rydholm

Liberalerna

Cecilia Prins
Gunnar Henriksson

Miljöpartiet

Jonas Sjöblom

Ersättare

Sandra Stegeröd (S) § 47
Leif Höglund (S)
Zdenko Petrusic (S)
André Storm (S)
Annika Larsson Lindlöf (S)
Jörgen Zander (S)
Piotr Gabrys (M)
Sofia Jakobsson Blixt (M)
Filip Milén (M)
Margareta Olsson (M)
James Bucci (V)
Peter Lenberg (V)
Daniel Tesfay (C) § 47
Helge Kneese (KD) § 47
Eva Boden-Johansson (MBP)
Bibbi Henriksson (L)
Daniel Peltola (L)
Annika Repo Wallman (MP)
Anna-Karin Sandberg (MP)

Övriga närvarande

Anna Johannesson, personalchef och Lisa Guppy, HR-controller
Magnus Cassel, ordförande i kommunrevisionen



2026-04-22

Ärenden

Sida

Information om resultatet från demokrati- och
jämförbarhetsberedningens enkät - Elisabeth Johansson
(KD)

Information från revisionen om granskningar av
systematiskt arbetsmiljöarbete och sjukfrånvaro,
lokalförsörjningsprocessen, överförmyndarnämnden och
kontinuitetshantering

§ 47 Antagande av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet 2021/221
(Direktjusteras)

§ 48 Utökat investeringsanslag 2026 för köp och 2024/603
verksamhetsanpassning av fastigheten Krickan 1
(Direktjusteras)



§ 47

Antagande av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet (Direktjusteras)

KS2021/221

Beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Bilaga/bilagor

- Bilaga 1: Plankarta DP Sportcentrum-Torpagärdet – antagandehandling
- Bilaga 2: Planbeskrivning DP Sportcentrum-Torpagärdet - antagandehandling

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Sportcentrum och Torpagärdet har tagits fram under ett mångårigt arbete med många berörda. Det är ett viktigt steg för att fastställa en samlad plan för ett stort aktivitetsområde mitt i Vänersborgs tätortsområde. Bland det som planen möjliggör kan nämnas utökade byggrätter som idrottsföreningar efterfrågat, ny entré från väster, tydligare kopplingar mellan Torpaområdet och Sportcentrum och flexiblere användning av Torpagärdet. Planförslaget omarbetades bland annat utifrån kommunstyrelsens tidigare yttrande i samrådet. Efter granskningen av planen har endast mindre justeringar gjorts.

Beslutsunderlag

- Beslut KS 2026-04-01
Antagande av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet
- Beslut KSAU 2026-03-16 Antagande av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet
- Antagande av detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet
- Plankarta DP Sportcentrum-Torpagärdet – antagandehandling
- Planbeskrivning DP Sportcentrum-Torpagärdet – antagandehandling
- Beslut BN 2026-03-03 Antagande av Detaljplan för Sportcentrum och Torpagärdet
- Granskningsutlåtande DP Sportcentrum-Torpagärdet



- Utvecklingsprogram DP Sportcentrum-Torpagärdet
- Förstudie gällande utveckling av Sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborg
- Program för fortsatt utveckling av sportcentrum

Sändlista

Handläggare av ärendet
Byggnadsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Socialnämnden



§ 48

Utökat investeringsanslag 2026 för köp och verksamhetsanpassning av fastigheten Krickan 1

KS2024/603

Beslut

Kommunfullmäktige godkänner bilagt köpeavtal rörande transaktionen för Krickan 1. Samhällsbyggnadsnämndens investeringsbudget 2026 utökas med 5 600 tkr för att täcka köpeskilling och transaktionskostnader.

Samhällsbyggnadsnämndens investeringsbudget 2026 utökas med 1 000 tkr för verksamhetsanpassningar av Krickan 1.

Finansiering kan ske genom ökad upplåning.

Samhällsbyggnadsnämnden och kultur- och fritidsnämnden har att återkomma i sina förslag till mål- och resursplan 2027-2029 med ytterligare beskrivningar om påverkan på budget 2027.

Bilaga/bilagor

- Bilaga 4: Köpeavtal Krickan 1

Reservationer, protokollsanteckningar, jäv

Benny Augustsson (S), Mats Andersson (C) och Magnus Ekström (KD) anmälde jäv och deltog inte i handläggningen av ärendet.

Samtliga tjänstgörande moderater och liberaler reserverade sig till förmån för Henrik Harlitz (M) yrkande. Det vill säga Henrik Harlitz (M), Lena Eckerbom Wendel (M), Robin Danielsson (M), Ann-Helen Selander (M), Henrik Josten (M), Dan Åberg (M), Tor Wendel (M), Kristina Edvinsson (M), Robin Skenhede (M), Cecilia Prins (L) och Gunnar Henriksson (L).

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser begäran från samhällsbyggnadsnämnden om godkännande av köp av Krickan 1. Nämnden begär också utökat investeringsanslag 2026 för köp och verksamhetsanpassning av fastigheten samt 5 000 tkr i utökat driftanslag 2026 för rivningskostnader.



Bakgrunden till begäran är kultur- och fritidsnämndens önskemål om att hyra del av lokal på fastigheten. Fastigheten ägs idag av Fastighets AB vilka inte har i uppdrag att hyra ut verksamhetslokaler till kommunen. Efter dialog mellan samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunstyrelseförvaltningen och Fastighets AB, har köp av fastigheten bedömts vara den mest lämpliga lösningen.

Både samhällsbyggnadsnämnden och kultur- och fritidsnämnden begär att få täckning för utökade löpande driftkostnader. Efter dialog med samhällsbyggnadsförvaltningen konstateras att rivningskostnaderna belastar budget 2027. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att driftkostnadskonsekvenser för budget 2027 ska hanteras i arbetet med mål- och resursplan 2027-2029.

Beslutsunderlag

- Beslut KS 2026-04-01
Utökat investeringsanslag 2026 för köp och verksamhetsanpassning av fastigheten Krickan 1
- Utökat investeringsanslag 2026 för köp och verksamhetsanpassning av fastigheten Krickan 1
- Köpeavtal Krickan 1
- Beslut SBN 2026-03-26 Utökat investeringsanslag 2026 för köp, rivning och renovering av Krickan 1
- Utökat investeringsanslag 2026 för köp, rivning och renovering av Krickan 1
- Beslut om avsteg från lokalförsörjningspolicyn för köp av Krickan 1
- Beslut KN 2026-03-17 - Beslut om att upphäva tidigare beslut om att förhyra del av fastigheten Krickan 1
- Beslut om att upphäva tidigare beslut om att förhyra del av fastigheten Krickan 1
- Beslut SBN 2026-02-26 Utökat investeringsanslag 2026 för köp, rivning och renovering av Krickan 1
- Förslag till verksamhet i fastigheten Krickan 1

Kommunfullmäktiges behandling under sammanträdet

Förslag till beslut på sammanträdet

Henrik Harlitz (M) yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag.

Ann-Marie Jonasson (S) yrkade bifall till kommunstyrelsens förslag.



Beslutsgång

Ordföranden redovisade att det fanns två förslag till beslut, kommunstyrelsens förslag och Henrik Harlitz (M) yrkande.

Ordföranden ställde förslagen mot varandra och fann att kommunfullmäktige beslutat i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Omröstning begärdes.

Ordföranden föreslog följande omröstningsordning, som godkändes av kommunfullmäktige. Den som stödjer kommunstyrelsens förslag röstar ja, och den som stödjer Henrik Harlitz (M) yrkande röstar nej.

Omröstningsresultat

Med 26 ja-röster, 18 nej-röster och en som avstod hade kommunfullmäktige beslutat i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Omröstningen redovisas i bilaga 3.

Sändlista

Handläggare av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden

Ekonomiavdelningen

Kultur- och fritidsnämnden

PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- GATA Gata
- GATA₁ Lokalgata
- GCVÅG Gång- och cykelväg
- NATUR Natur
- P-PLATS Parkering
- PARK Park
- TORG Torg

Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar
- E₁ Transformatorstation
- G Drivmedel
- L₁ Stadsodling
- R Besöksanläggningar
- R₁ Idrott och lek
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via eigenskapsgräns och användningsgräns

- Stängsel, utfart och annan utgång
- Utfartsförbud
- Utformning av allmän plats
 - area₁ Största byggnadsarea är 100 m²
 - area₂ Största byggnadsarea är 50 m²
 - dagvatten₁ Dagvatten
 - träd₁ Trädet får endast fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för trädfallning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via eigenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med mindre byggnadsverk

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är <1 kartan angivet> meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering ska finnas

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

Skydd mot störningar

- m₁ Sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek

Utformning

- f₁ Tillbyggnader ska utformas så att nyttillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom eigenskapsområdet
- e₂ Största byggnadsarea är <1 kartan angivet> m²

Varsamhet

- k₁ Vid ändring ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt

Villkor för startbesked

- a₂ Startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpits till nivå som medger planerad markanvändning

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år.

Vänersborgs kommun
Miljö- och byggnadsförvaltningen

Detaljplan för
sportcentrum och
Torpagärdet

ANTAGANDEHANDLING

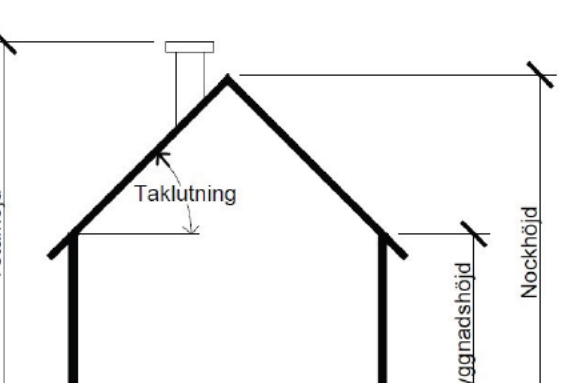
Diariumnummer: PLAN.2020.2
Planuppdrag: juni 2021
Upprättad: september 2023
Reviderad: februari 2026
Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, utskat förfråning
Planhandlingarna består av:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planhandläggare: Angelika Lunnari, Hamdi Alsayed

UPPLYSNINGAR

Kommunens dagvattenpolicy ska tillämpas vid utformning av byggnader och mark.

HÖJDER OCH TAKLUTNING



Teckenförklaring

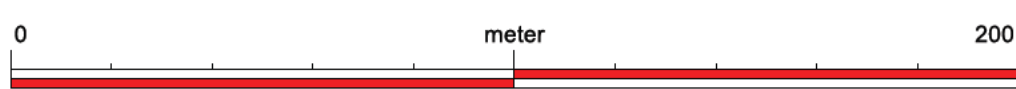
- Fastighet- och traktgräns
- Gång- och cykelbana
- Stig
- Vägbana
- Vägområde
- Gemensamhetsanläggning
- Räcke
- Parkering
- Algatan Gatunamn
- Slänt
- Dike/Vattendrag
- Järnväg
- Bostad karterad efter husliv
- Bostad karterad efter takutsprång
- Komplementbyggnad karterad efter husliv
- Komplementbyggnad karterad efter takutsprång
- Skärmtak karterad efter husliv
- Skärmtak karterad efter takutsprång
- Traktnamn
- Registernummer för fastighet
- Strandskydd
- Koordinater
- Koordinatkräns
- Fornlämningar - RAÄ

Grundkarta upprättad som ett utdrag ur Vänersborg kommuns primärkarteverk

Koordinatsystem Sweref 99 12:00

Höjdsystem RH 2000

Vänersborg 2025-06-10



Skala: 1:1500 (A0)



Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2020.2

Detaljplan för **sportcentrum och Torpagärdet**, Vänersborgs kommun



Tillhör nämndsbeslut 2026-03-03_1 B N § 18 PLAN.2020.2

Ankom: 2026-02-25 Ärende: PLAN.2020.2 Handling: 1991085

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: juni 2021 KS § 120

Upprättad: mars - okt 2023

Samråd: 20 nov 2023 – 15 jan 2024

Granskning: 19 juni 2025 – 1 sep 2025

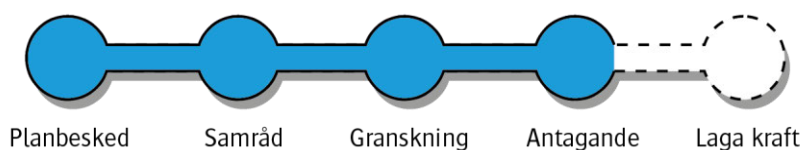
Revidering: nov 2025 – feb 2026

Antagande:

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. Planhandlingarna är upprättade i enlighet med Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.



De handlingar som ingår i ärendet är:

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

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN	4
SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
INLEDNING	4
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID	5
ALLMÄN PLATS	5
KVARTERSMARK	8
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	12
PLANERINGSUNDERLAG.....	13
KOMMUNALA	13
UTREDNINGAR	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
KOMMUNALA	15
RIKSINTRESSEN.....	20
MILJÖKVALITETSNORMER (MKN).....	23
MILJÖ	23
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	29
MARKFÖRHÅLLANDEN OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	35
TEKNIK	37
SERVICE	38
TRAFIK.....	38
PARKERING.....	40
FYSISK MILJÖ OCH GESTALTNING	44
IDROTTHUSETS KULTURHISTORISKA VÄRDE.....	53
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR	55
ANDRA KONSEKVENSER.....	57
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	60
MOTIV TILL REGLERING	60
GENOMFÖRANDE	63
MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV	64
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	64
TEKNISKA FRÅGOR.....	70
EKONOMISKA FRÅGOR	71
ORGANISATORISKA FRÅGOR	76
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	76
UPPLYSNINGAR	77
KONSEKVENSER	77
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	77
NATUR	77
MILJÖ	78
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	80
SOCIALA.....	81
RIKSINTRESSE.....	82
TRAFIK.....	83

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett större sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde med utökade byggrätter för träningsanläggningar, spontanidrott, stadspark, lek och pedagogiska ytor etc. samt koppla samman de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, med varandra. Detaljplanen skapar även förutsättningar för en vidareutveckling av befintlig bensinstation som ligger i den västra delen av planområdet; direkt anslutande till sportcentrum.

I samband med detaljplanläggningen ses också parkeringsplatserna, trafikflödet, kollektivtrafiken, den gröna infrastrukturen, utemiljön samt möjliggörande för en ökad trygghet inom och utanför planområdet över.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Planområdet är ett 28 hektar stort område som ligger direkt söder om centrala Vänersborg. Området består av sportcentrum i väster, Torpagärdet i öster och Torpavägen i mitten som delar upp området i två delar.

I många år har sportcentrum utvecklats främst med utgångspunkten idrottsföreningars specifika behov av hallar, anläggningar, lokaler och parkeringar. Området har successivt fyllts på utan någon övergripande långsiktig idé eller hänsyn till de omgivande stadsrummens struktur. Över tid har en miljö skapats som upplevs otydlig och otrygg. Även Torpagärdet är ett område utan gestaltningsidé och sammanhang. Den stora grönytan upplevs som en barriär mellan stadsdelarna och som en otrygg miljö. Syftet med detaljplanearbetet är att länka samman de två områdena med varandra till ett stort och attraktivt aktivitets- och rekreationsområde samt göra Torpavägen till en mindre barriär än vad det är i dagsläget. För att kunna genomföra detta utvecklingsarbete har flertalet dialoger genomförts för att få kunskap om vilka önskemål det finns från barn, ungdomar, föreningar, berörda skolor, boenden i närområdena samt berörda kommunala verksamheter och övriga myndigheter.

Alla dessa inspel har utformat hur dagens detaljplanehandlingar ser ut med de öppna allmänna platserna som ska möjliggöra för sociala möten, överblickbarhet, ökad trygghet samt ökat liv och rörelse. Genomförandet av dialogerna med barn och ungdomar har resulterat i en *Barnkonsekvensanalys, BKA*. I sammanställningen av dialogerna framkom det faktorer som stack ut och de var ökad trygghet, en jämlik och aktiv fritid, ökat samspel och en attraktiv plats för alla åldersgrupper. För att säkerställa detta har kommunen upprättat ett *Utvecklingsprogram*, vilket kommer bli ett viktigt dokument vid planförslagens genomförande. *Utvecklingsprogrammet* visar en helhetsbild över området och beskriver de grundläggande funktionerna. Det är grunden till förslagen på byggrätter, byggnadshöjder och allmän platsmark samt ett pedagogiskt verktyg för att förstå och arbeta med de komplexa anspråken som ställs på genomförandet. Programmet ska vara ett stöd för budgetering, utformning och genomförande av åtgärder på allmänna platser.

Planförslaget ger föreningarna spelrum att utvecklas med utökade byggrätter på markplan och höjden. Det finns utvecklingsmöjligheter på den östra sidan av Torpavägen i och med den nya byggrätten för besöksanläggningar.

Utöver utvecklingen på sportcentrum och Torpagärdet möjliggörs det också en vidareutveckling av den befintliga bensinstationen som ligger i korsningen Eds- och Gropbrovägen. Planförslaget medger möjligheter att bygga ut den befintliga handelsbyggnaden och utveckling av framtida drivmedel.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900. 2021-06-02, § 120, gav kommunstyrelsen byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet.

Planområdet ligger i stadsdelen Mariero, i anslutning till Edsgatan i väst, Gropbrovägen i syd och Marierovägen i öst, 1,7 kilometer från Vänersborgs centrum. Planområdet består av fastigheterna Vidar 1, del av Oden 1, Arenan 1, Frigg 1, Vidar 2 och del av Torpa 1:2. Tillsammans utgör de ca 28 hektar. Fastigheterna ägs av Vänersborgs kommun förutom Vidar 2 som ägs av ST1 Sverige AB.



Översiktskarta med planområdet markerat. Källa: Vänersborgs kommun

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio 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

Allmän plats i en detaljplan innebär att området är till för ett gemensamt behov och får bara tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet. Allmän platsmark i denna detaljplan berör markområdena för parkmark [PARK], natur [NATUR], gatuområden [GATA] och

[GC-VÄG], parkering [P-PLATS], torg [TORG] och egenskapsbestämmelse för allmän platsmark för dagvattenhantering, [dagvatten], säkerställande av bevarandevärda träd [träd₁] och [a₁] samt byggrätt på [TORG] och [PARK] som regleras med [area₁/area₂].

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd
GATA/GATA ₁	Gata/lokalgata	Gator som är avsedda för blandad trafik med tillhörande anläggningar. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gång- och cykelvägar, gågator och gångfartsområden. Vid specifik användning av gatuområdet kan det styras i lokala trafikföreskrifter, vilket görs bland annat på Torpavägen i detta fall.
GC-VÄG	Gång- och cykelväg	Genomgående stråk för gång- och cykeltrafik.
TORG	Torg	En öppen plats som oftast har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement. Markområdet kan användas för möten, evenemang, handel, utskänkning och allmän kommunikation med tillhörande verksamheter såsom kiosker, hållplats-skydd, parkering och toaletter.
PARK	Park	Grönområde som inte är avsedd för bebyggelse. I park finns möjligheter såsom gång- och cykelvägar, planteringar, lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter och områden för dagvattenhantering.
NATUR	Natur	Tillämpas på områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Mindre park-, vatten- och friluftsan-

		läggningar ingår som komplement till användningen. Motivet är att hantera dagvatten inom berörda områden.
P-PLATS	Parkering	Användningen innefattar parkering för alla slags fordon som bussar, bilar, motorcyklar och cyklar. Kompletterande element är parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmaturer etc.
Dagvatten	Dagvatten	Bestämmelsen tillämpas för att reglera utformning på allmänna platser. I detta fall park, [PARK]. Möjliggöra främjande av vegetationens värde för stadsbilden och är en del av riskreducerande åtgärder vid exempelvis skyfall.
träd ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Används för att reglera vegetationen inom planområdet. Inom det aktuella området finns det bevarandevärda träd som utgör en karaktär till den närliggande miljön. För att säkerställa de aktuella träden regleras de till att enbart trädfällning får se om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
a ₁	Marklov krävs även för trädfällning	Tillämpas på kvartersmark för att minska eller öka omfattningen av kraven på marklov. Syftet är att säkerställa träden som anses vara bevarandevärde.
area ₁ /area ₂	Största byggnadsarea är [xx] m ²	Tillämpas på allmän platsmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Huvudmannaskap

Den allmänna platsen har kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är ansvarig för allmän plats. I detaljplaner där kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken ägs och sköts av Vänersborgs kommun.

Kvartersmark

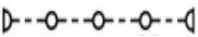
Kvartersmark innebär att marken är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kvartersmarken i området för sportcentrum och Torpagärdet ägs av Vänersborgs kommun förutom fastigheten Vidar 2 som ägs av ST1 Sverige AB.

Kvartersmark i planförslaget berör markområdena för besöksanläggning [R], idrott och lek [R₁], stadsodling [L₁], teknisk anläggning [E], transformatorstation [E₁], skola [S], och drivmedel [G].

Planförslaget ger större möjligheter att förena de två stora områdena, sportcentrum och Torpagärdet, till ett större aktivitets- och rekreationsområde med variation av aktiviteter såsom motionsspår, plats för grillning, stadsodling, spontanidrott, lekplatser etc. Den önskade åtgärden kommer koppla samman dessa funktioner med befintliga bostadsområden, träningsanläggningar och offentlig verksamhet såsom vårdcentral, skola och fritidsgård. Det möjliggörs också byggrätter för ytterligare verksamheter som mindre träningsanläggning (exempelvis dans och e-sport), övrig barn- och ungdomsverksamhet, kiosk, café och mindre handel.

Beteckning	Bestämmelser	Innebörd
E	Teknisk anläggning	Omfattar offentliga och privata anläggningar av fler typer av tekniska anläggningar som exempelvis elektricitet, tele, TV-signaler, VA, digital datatrafik och radiosignaler. I detaljplanen säkerställs två anläggningar för fjärrvärme och ett för elektricitet.
E1	Transformatorstation	Område för transformatorstation.
R	Besöksanläggningar	Används för besöksintensiv verksamhet; t.ex. idrotts- och sportanläggningar samt byggnader för kulturella och religiösa ändamål. Det ingår också verksamheter som anses som komplement till besöksanläggningen som mindre butiker, restauranger, caféer, kiosker, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

R ₁	Idrott och lek	Tillämpas för områden som inriktas för idrott och lek. Det ingår komplement till verksamheten såsom lekplats, lekstuga, förråd och servicebyggnad. Syftet är att skapa förutsättningar till en skolgård som blir en allmän lekplats när det inte är skolverksamhet. Även möjliggöra för idrottsrelaterade ytor för fotbollsplan med tillhörande servicebyggnad.
L ₁	Stadsodling	Tillämpas för områden för odling. Verksamhetsanknuten försäljning ingår. Även komplement till verksamheten odling ingår i användningen såsom förråd och växthus. Stadsodlingen kan också användas i pedagogiska syften och som en mötesplats över generationsgränser.
S	Skola	Omfattar alla slags skolor och undervisnings- och forskningslokaler. Även idrotts- hall, matsal, bibliotek, skolgård och parkering tillhörande skolverksamheten. I detta fall berör markytan testanläggningen för elprogrammet. I området får elever testa olika elinstallationer i verklighetsbaserad miljö. Norr om arenan planläggs ett mindre avsnitt för skolverksamhet för att undgå mindre detaljplanerade områden. Området är i den befintliga detaljplanen planlagd som skola.
G	Drivmedel	Hantering och försäljning av drivmedel samt kompletterande handel och service i mindre omfattning.

	Marken får inte förses med byggnad	Markens begränsningar syftar till att reglera byggnadernas placering i anslutning till allmän platsmark och de kompletterande funktionerna som parkering, torgyta samt in- och utfarter. Dock får sådant som inte räknas som byggnad anläggas såsom nätstationer, master och stängsel. Vilket säkerställer gymnasieskolans, [S], funktioner på elprogrammets testanläggning.
ö	Marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk	Säkerställer att vissa typer av byggnadsverk får anläggas inom användningsområdet [R]; framför arenan och vid dagens placering av Idrotts- huset. Bestämmelsen ska möjliggöra för cykeltak och olika sorters evenemang som kräver mindre byggnadsverk såsom julbodar, marknads- stånd, tekniska bodar etc.
	Utfartsförbud	Reglerar in- och utfartsförbud mot allmän platsmark för att säkerställa trafiksäkerheten.
n ₁	Parkering ska finnas	Komplement till verksamheterna inom planområdet.
h ₁	Högsta nockhöjd	Byggrätt styrs via högsta nockhöjd, vilket möjliggör variation till takutformning.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga ändamål; underjordiska ledningar	Område reserveras för att ge utrymme för allmännyttigt ändamål för att säkerställa de underjordiska ledningarnas läge.
e ₁	Största byggnadsarea är <i karta angivet i %> av fastighetsarean inom egenskapsområdet	Tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Regleringen används för att säkerställa att träningsanläggningarna kan nyttja byggrätten till det maximala av arean på fastigheten utifrån de förutsättningar som

		finns med de övriga reglerna.
e ₂	Största byggnadsarea är [xx] m ²	Tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.
k ₁	Vid ändring ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt	Idrottshuset har kulturhistoriska värden som ska tas till vara. Hänsyn måste tas till byggnadens karaktärsdrag vid ändringar. Idrottshuset har karaktärsdrag såsom välvda tak av limträbalk, obefintliga takutsprång, långa fönsterband, ursprunglig tegelfasad, vinklat skärmtak etc.
f ₁	Tillbyggnader sak utformas så att nytillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter	Används för att tillämpa utformningen på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasade utsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt. Vid tillbyggnader och förändringar av Idrottshuset bör skillnad synas för att se vad som är ursprungliga delarna av byggnaden och inte.
g ₁	Gemensamhetsanläggning	Används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Det begränsade området är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningen avser en gemensam in- och utfartsväg mellan ST1 och marken bakom som möjliggörs för besöksanläggning, [R].
a ₂	Startbesked får inte ges för byggnation förrän föreningarna har avhjälppts till nivå som medger planerad markanvändning	Tillämpas för att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen samt lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk blir lämplig. Ger möjligheter att utföra

		skyddsåtgärder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. För att säkerställa att skyddsåtgärderna blir genomförda kompletteras regleringen med villkor för startbesked. Regleringen stärker också barnperspektivet, eftersom det aktuella området kommer nyttjas primärt av barn- och ungdomsverksamhet.
m1	Sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek	Tillämpas för att skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen samt lokaliseringen av åtgärder blir lämpliga. Ger möjligheter att utföra skyddsåtgärder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt stärker barnperspektivet i och med att de specifika områdena kommer primärt användas för barn- och ungdomsverksamhet.

Befintliga förhållanden

Den västra sidan av planområdet är bebyggd med träningsanläggningar, kontorslokaler, restaurang, bensinstation och gymnasieskolan Birger Sjöbergsgymnasiets testanläggning till elprogrammet. Det finns också utomhusplaner och ytor för parkering. Längs den nordöstliga gränsen samt mellan arenan och de sydligaste träningsanläggningarna går Brättevägen som idag är hårt trafikerad.

Den östra sidan består av Torpagärdet och den är i dagsläget obebyggd. Det är ett öppet fält med högt växande gräs samt några mindre träd och sly. Det finns också ett par nertrampade stigar, men inget som är anordnat med asfalt eller belysning.

Mellan sportcentrum och Torpagärdet ligger Torpavägen, bussgatan. På Torpavägen går kollektivtrafiken med ett flertal busslinjer. Det finns en busshållplats vid vårdcentralen i norr och längst söderut. Vid den södra busshållplatsen finns det möjlighet att byta busslinje och det finns en cykelparkering. Längs Torpavägen finns en välanvänd gång- och cykelväg. Torpavägen är sex meter bred, vilket skapar en kraftig barriäreffekt mellan de östra och västra delarna av planområdet. Detta är en utmaning i detaljplanearbetet med syftet att förena de två områdena till ett stort sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde.



Översiktskarta med planområdet som är markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 2025-06-04

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplanerna 90, 129, 324, 150, 020, 125 och 114 samt detaljplanerna 358, 426, 563 och 457.

Stadsplan nummer 90 är *Förslag till ändring och utökning av stadsplanen för området sydost om kv. Duvan (radhusområde) m.m.* och den vann laga kraft 1962. Genomförandetiden har utgått. Stadsplanen möjliggjorde för allmänt ändamål, bostäder, radhus, park, gångväg, plantering och garage.

Stadsplan 129 är *Förslag till stadsplan för del av södra centrala stadsområdet* och den vann laga kraft 1970. Genomförandetiden har därför gått ut. Stadsplanen berör del av den östra delen av planområdet (Torpagärdet). I denna stadsplan möjliggörs det för idrottsändamål samt park och plantering.

Stadsplan nummer 324 är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Torpavägen och angränsande områden*. Den vann laga kraft 1986, vilket innebär att genomförandetiden har gått ut. Stadsplanen möjliggjorde för gata, gatuparkering, elkraft och allmänt ändamål.

Stadsplan nummer 114 är en *Ändring och utökning av stadsplan för ett område söder om Idrottsgatan (nytt skolområde)*. Stadsplanen vann laga kraft 1967 och genomförandetiden har därmed gått ut. Planen möjliggjorde för allmänt ändamål.

Stadsplan 125 behandlar *Förslag till stadsplan för Gropbrovägen (väg 44) m.m.* Den reglerar gata, gatuplantering och park eller plantering. Stadsplanen vann laga kraft 1971, vilket innebär att genomförandetiden har gått ut.

Stadsplan 020 vann laga kraft 1943 och är ett *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Vänersborgs stad*. Den möjliggjorde för bostäder, industri, plantering etc. Genomförandetiden är över.

Stadsplanen nummer 150 gäller för *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Tärnan*. Den reglerar allmänt ändamål som innebär att det var verksamheter inom kommunal, statlig och kyrklig organisation (då var inte kyrkan statligt), vilket exempelvis en skola är som planen utformades för. Genomförandetiden är över.

Detaljplan 358 berör större delen av det östra området (sportcentret och fastigheterna Frigg 1 och Vidar 1). Den heter *Detaljplan för sportcentrum kv. Vidar m.fl. i Torpa* och vann laga kraft 1990. Genomförandetiden är över. Detaljplanen möjliggör för idrottsändamål, skola och gatuplantering.

Detaljplan nummer 426 är *Detaljplan för Vidar 2 m.m. Lyckhem i Vänersborgs kommun* och den vann laga kraft 2002. Detaljplanens genomförandetid var fem år och den har därmed utgått. Planen möjliggör för bilservice med handel och restaurang.

Detaljplan 457 berör arenan; *Detaljplan för del av kvarteret Vidar Arena*. Den vann laga kraft 2007. Genomförandetiden var fem år och har därmed utgått. Planen möjliggör för idrott och kultur, parkering, lokalgata samt gång- och cykelväg.

Detaljplan 563 är en *Ändring av del av stadsplan nr 276 för handelsområde mm öster om kv. Lärkan*. Den vann laga kraft 2023. Genomförandetiden är fem år. Ändringen av ursprungsplanen, stadsplan 276 som vann laga kraft 1977, var i den sydligaste delen av stadsplanen och möjliggjorde för en utbyggnad av befintlig handelsverksamhet. Den norra delen av *Förslag till ändring av stadsplanen för handelsområde m.m. öster om kv. Lärkan* är densamma som ursprungsplanen. Stadsplanen möjliggjorde för park eller plantering och fordonsparkering. Denna önskade åtgärd påverkar inte ändringen som detaljplan 563 genomförde.

Förstudie

Program för fortsatt utveckling av sportcentrum, antagen av kultur- och fritidsnämnden 2017-04-18 § 25

Förstudie gällande utveckling av Sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborg. Den upprättades 2021-04-20.

Grönstrukturplan för Torpaområdets grönstruktur – ekosystemtjänster, målbilder och principförslag, Den upprättades av Calluna 2021-12-21.

Förstudie dagvatten Arena området, Vänersborgs kommun, 2025-04-29

Översiktsplan

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

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

Andra kommunala planeringsunderlag

Miljöstrategi 2030, antagen av KF 2024-03-13

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

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

Skyfallskartering, 2018

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

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

En undersökning enligt 6 kap § 6 MB har genomförts. Planen bedömdes av kommunen att den inte riskerade medföra betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför planen ställs ut för granskning.

Utredningar

Geoteknisk utredning

PM geoteknik, Bohusgeo AB, 2023-02-14

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum, Rejlers Sverige AB, 2023-03-16

Miljöteknisk markundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheterna Vidar 2, Frigg 1 och Oden 1, Vänersborgs kommun, DEKA ENVIRO AB, 2024-07-04

Resultatrapport – kompletterande miljöteknisk markundersökning på Torpagärdet i Vänersborgs kommun 2025, DEKA ENVIRO AB, 2025-11-27

Riskbedömning avseende förorenad mark inom Torpagärdet, Vänersborgs kommun, DEKA ENVIRO AB, 2025-12-17

Barnkonsekvensanalys (BKA)

Barnkonsekvensanalys, Vänersborgs kommun, 2023-06-16. Rev. 2025-05-23

Utvecklingsprogram

Utvecklingsprogram med funktions- och gestaltungsprinciper för sportcentrum och stadspark Torpa, Vänersborgs kommun, 2023-10-16. Rev. 2025-05-23

Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudie, Vänersborgs kommun, 2025-05-26

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 2 juni 2021 § 120 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för sportcentrum och Torpagärdet.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom utpekade område för utveckling av befintligt stationssamhälle (utvecklingsprincip 6).

I rekommendationerna för B1 anges att ny bostadsbebyggelse bör planeras genom förtätning i områden med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service.

För B1 anges även:

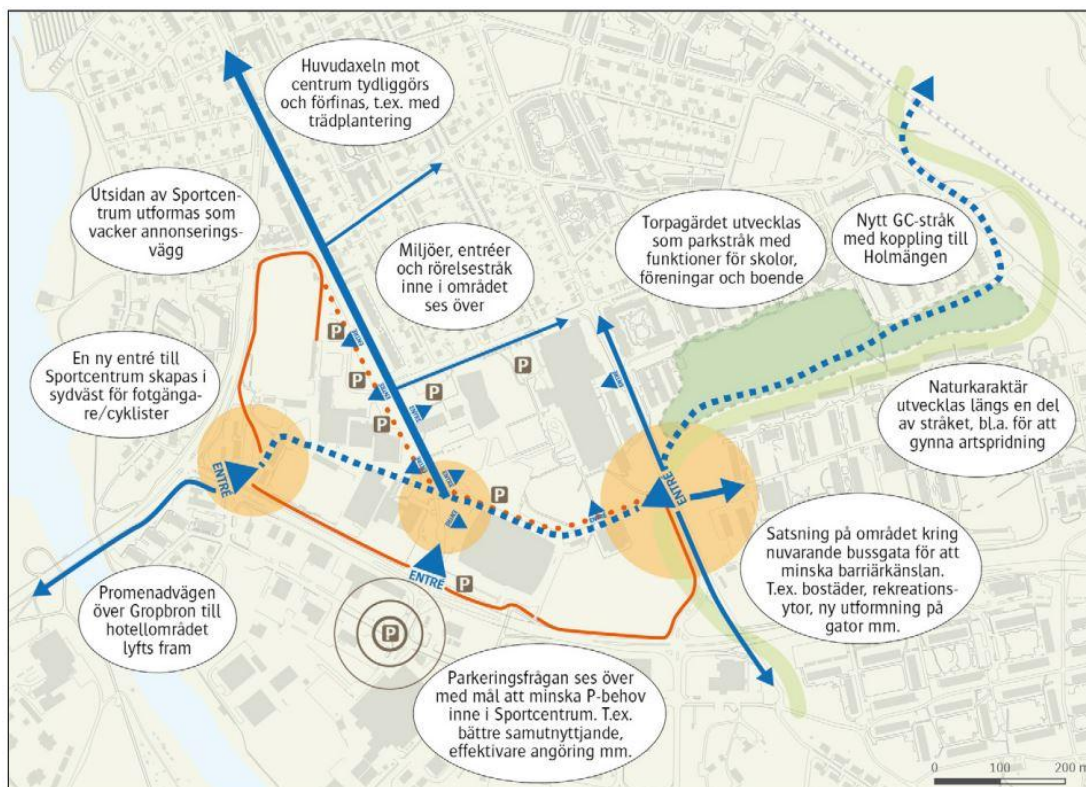
- Tätortsutveckling ska ske inom utpekade områden. Inom dessa bör fördjupade översiktsplaner upprättas, följt av detaljplanering.
- Ny bostadsbebyggelse bör i första hand planeras genom förtätning i eller i direkt anslutning till befintliga tätortsområden, med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service.
- Planeringen ska sträva efter att i varje stadsdel skapa bebyggelse med blandade funktioner, hustyper och upplåtelseformer.
- Planeringen ska sträva efter att länka samman stadsdelar och bostadsområden. Detta innebär i första hand att förbättra möjligheterna att gå och cykla mellan områden som är åtskilda av barriärer. Det kan också innebära att hitta bättre markanvändning för ytor som upplevs som outnyttjade och därigenom skapar barriärer.

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

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vänersborg och Vargön

Planområdet nämns i FÖP under delområdet Lyckhem. Det är ett område för idrottsanläggningar. Sidorna mot Edsvägen och Gropbrovägen utvecklas för att skapa en attraktiv entré till staden och trivsamma gaturum. I avsnittet finns det också övergripande strategier beskrivna för planområdet och de är;

- Kopplingen mellan sportcentrum och centrum vid Edsvägen-Brättevägen utvecklas som ett grönt, vackert och händelserikt gång- och cykelstråk. De stora träden längs Edsvägen är viktiga att bevara.
- Höjderna på bebyggelsen i planområdet får vara högre på utvalda platser och att de gestaltas som landmärken.
- Området där Torpavägen möter Gropbrovägen är viktigt att utveckla för att binda ihop staden.
- Området där Gropbrovägen möter Edsvägen är viktig att utveckla. En ny entré för sportcentrum bör skapas i sydväst.
- Gång- och cykelstråken utvecklas för att koppla samman olika stadsdelar via nya tunneln under järnvägen vid vattentornsparken.
- Viktigt att bevara och utveckla de allmänna gröna ytorna. Grova träd och alléer skyddas och bevaras. Kontinuitet av grova lövträd säkerställs genom nyplanteringar i strategiska lägen. Stor hänsyn till särskilt skyddsvärda träd tas vid planering och exploatering.



Strukturbild från FÖP. Källa: Vänersborgs kommun

Planförslaget överensstämmer därmed med intentionerna i FÖP och bedöms vara lämpligt för kompletterande och ny bebyggelse.

Förstudien

I början av 2016 fick kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att ta fram *Program för fortsatt utveckling av sportcentrum*. Programmet stakar ut, förtydligar och förankrar kommande utveckling av området och mötesplatser utifrån trender, kommunal viljeambition, medborgarnas intressen samt önskemål som politiska och ekonomiska förutsättningar. Programmet ligger till grund för det fortsatta arbetet i syftet att säkra anläggningarnas attraktivitet, öka tillgängligheten och möjliggöra för fler att kunna delta i verksamheterna i sportcentrum. De arbetsområden som programmet nämner som är viktiga att utveckla vidare är;

- Öppnare och inbjudande platser där entréerna till området förtydligas, utemiljön ses över och förskönas, aktivitetslekplats anläggs för att möjliggöra för spontanidrott och icke organiserad aktivering samt en gång- och cykelväg som går igenom hela det berörda området för bättre tillgänglighet.
- Ytor för spontanidrott och motion. Kunna göra plats för skolidrottsplats, kunna anlägga multiarena och skapa en folkhälsopark som blir en naturlig mötesplats för både spontanidrotten samt plats för arrangemang och aktiviteter.
- Anpassningar för befintliga verksamheter.
- Nya anläggningar för att tillgodose nya behov som exempelvis en mötesplats för barn, unga och vuxna. Där de kan mötas och samverka.

Förstudien gällande utveckling av sportcentrum och Torpagärdet i Vänersborg är grunden till arbetet med detaljplanen, men också ett dokument som samlar ihop de olika processerna som påverkar området samt bidrar till en långsiktig målbild. Denna förstudie är

ett fortsatt arbete av *Program för fortsatt utveckling av sportcentrum* som antogs av kultur- och fritidsnämnden. I korthet föreslår förstudien att detaljplanearbetet ska resultera i;

- Helhetslösningar för gång- och cykelvägar, biltrafiken, kollektivtrafiken samt angöring och parkering.
- En ny entré mot väster för att skapa nya förutsättningar och ett sammanhängande gång- och cykelstråk genom planområdet för att knyta samman med staden via tunneln under järnvägen till Holmängen.
- Det långsiktiga behovet av anläggningar och lokaler för idrotten behöver utredas.
- En enhetlig och sammanhängande gestaltning av området ska eftersträvas.
- Torpavägens södra del och platserna där sportcentrum och Torpagärdet möts behöver utformas för att få bort känslan av baksida och barriärer som präglas i dagsläget.
- Möjligheten för unga att träffas och en plats för någon form av samlingslokal behöver finnas.
- Barnperspektivet bör lyftas fram i arbetet.
- Rekommenderas att en grönstrukturplan genomförs.

Under 2021 arbetades det med en *Grönstrukturplan* för planområdet med syftet att skapa goda förutsättningar för kulturella, reglerande, stödjande och försörjande ekosystemtjänster, grön infrastruktur och biologisk mångfald. Tillsammans med Calluna anordnades det dialogmöten med kommunens olika verksamheter, boenden och föreningar. Efter detta sammanställdes dialogmaterialet och då skapades det en behovsbild över området. De behov som sågs var;

- En enhetlig gestaltning
- En sammanhängande G/C-väg genom området
- Få bort känslan av baksidor och barriärer
- Skapa möjligheter för unga att träffas
- Hålla området befolkat
- Finns en otrygghetskänsla
- Området ser inte omhändertaget ut

De lösningar som föreslogs var;

- Stadsodling
- Sammanlänkning av gröna områden
- Skapa utemiljöer till skolorna
- Öppna dagvattenlösningar
- Trygga miljöer
- Trevlig grönstruktur med bland annat trädalléer, övrig trädplantering och grönska
- Skapa struktur och identitet
- Skapa plats för motion som exempelvis utegym

För att möjliggöra detta utformades tre prioriteringar och de var;

- Ett sammanhängande grönt område
- Trygg och tillgänglig natur

- Naturbaserad klimatanpassning

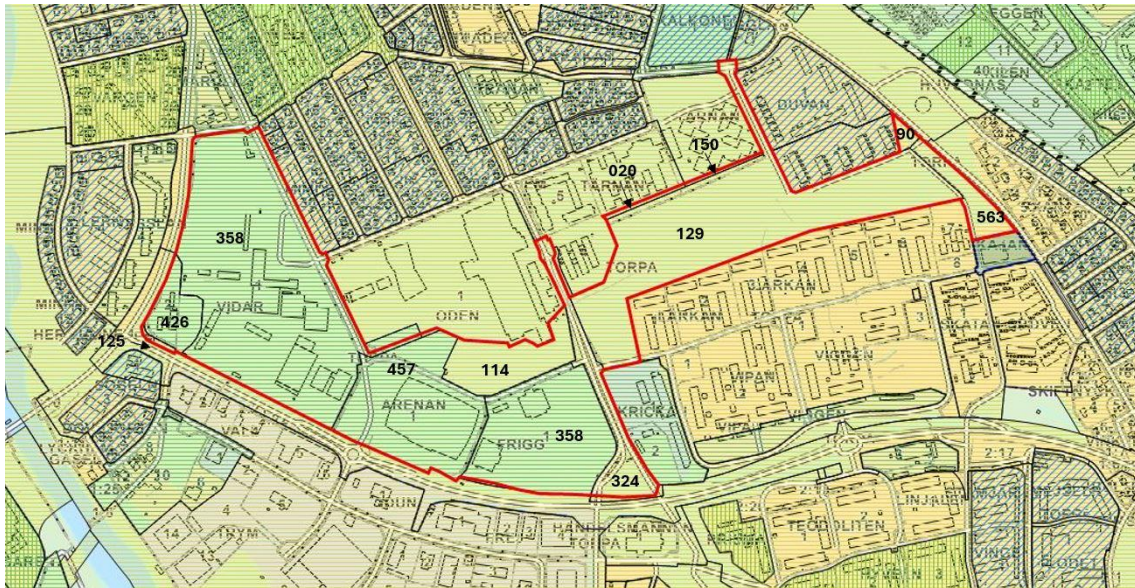
Ett sammanhängande grönt område innebär att det skapas ett centralt och grönt G/C-stråk som fungerar som spridningskorridor för människor och djur, att komplettera med gröna ytor i och kring sportcentrum för att öka antalet gröna ytor, men också skapa ett sammanhängande grönt stråk, skapa tydliga entréer till området, skapa en grön inramning av området med trädplantering, lyfta fram och bygga vidare på befintliga naturmiljöer och element som exempelvis fornlämningar, bearbeta Torpavägen för att skapa en attraktiv entré och grön spridningskorridor söderut samt komplettera området med växtlighet för att främja den biologiska mångfalden.

För att möjliggöra en trygg och tillgänglig natur krävs det åtgärder för att exempelvis tillskapa stadsodling för att öka delaktigheten i området och ge kvalité till de närboende, komplettera området med en varierande vegetation, komplettera G/C-stråket och entréerna med belysning med hänsyn till djurlivet, eftersom djurens naturliga beteende, orientering, födosök, parning och migration kan störas. Förändringarna kan också öka tryggheten och orienterbarheten för människor, öka rörligheten, programmera ytorna längs stråken för att skapa mötesplatser, skapa områden med kullar och höjd topografi för att möjliggöra pulkabacke, utveckla lekplats, utegym etc. samt skapa en mänskligare skala och bättre orientering runt sportcentrum med trädplantering och gröna ytor.

För att skapa en naturbaserad klimatanpassning krävs det åtgärder som förgrönar delar av parkeringsytorna med t.ex. genomsläppliga material och nedsänkta planteringsytor för att skapa en bättre hantering av dagvattnet, att möjliggöra för en regnträdgård nordost om arenan med dagvattendamm eller svackdike för en pedagogisk och öppen dagvattenhantering, plantera träd vid sittplatser och vistelseytor för att skapa skugga och klimatreglering samt komplettera gräsytor med ytor där dagvattnet kan samlas genom svackdike och lågpunkter.

Detaljplan

Inom det aktuella planområdet finns det flera olika gällande stads- och detaljplaner, se karta nedan. Dessa berörda planer är gällande tills planförslaget vinner laga kraft. Då upphör de helt eller delvis beroende på förslagets påverkansgrad. De berörda stadsplanerna är nr 129 från 1970, nr 324 från 1986, nr 90 från 1962, nr 125 från 1971, nr 020 från 1943, nr 150 från 1974 och nr 114 från 1967. De berörda detaljplanerna är nr 358 från 1990, nr 426 från 2002, nr 457 från 2007, nr 563 från 2023.



Grönplan

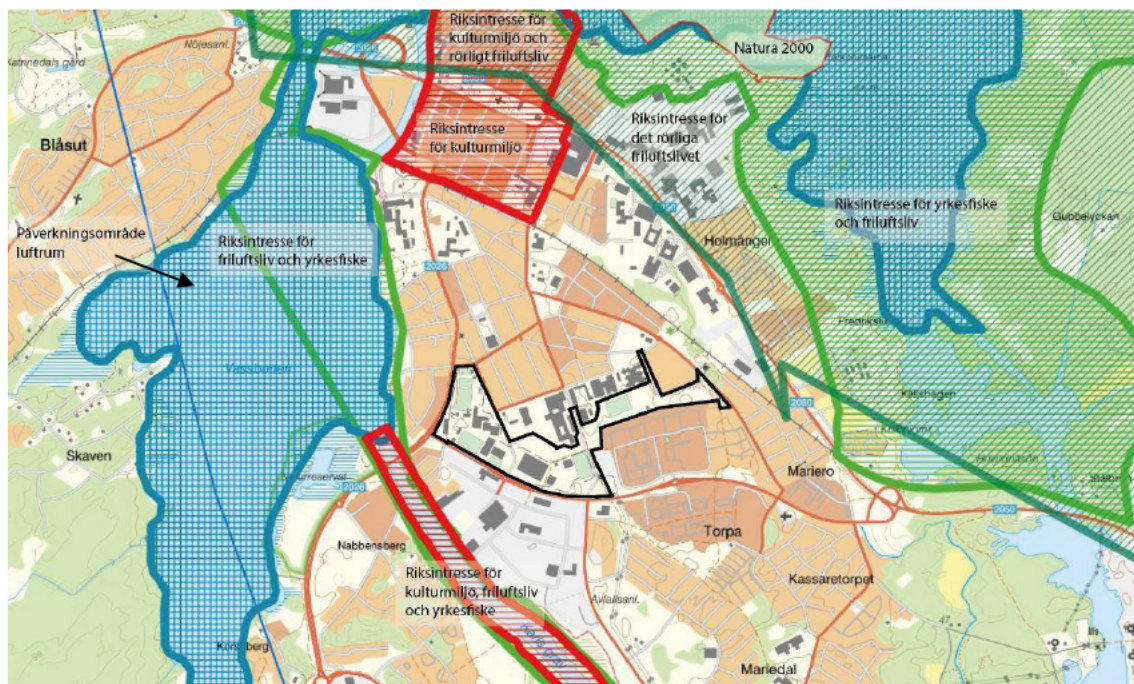
Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Planområdet ingår i avsnittet *Söder om järnvägen med centrala staden*. I det avsnittet nämns det att bebyggelsen utgörs av villa- och radhusområden samt mindre flerbostadshus. Gatorna norr om Gropbrovägen är breda och många har alléer. Kring Torpavägen finns större bostadsområden med flerbostadshus. Det finns få parker eller andra grönområden som det är lockande att uppehålla sig i. De boende norr om Gropbrovägen har en långt till naturen som finns längs Vassbottens strand.

Miljöstrategi

Miljöstrategi 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

Planområdet berörs ej av riksintressen. Dock av flyghindret från Trollhättan – Vänersborg flygplats. Nedan visas en karta med riksintressenas och flyghindrets avgränsningar gentemot planområdet.



Översiktskarta med planområdet markerat i svart och riksintressena markerade. Källa: Länsstyrelsen Västra Götaland 2023-06-07

Fornlämningar

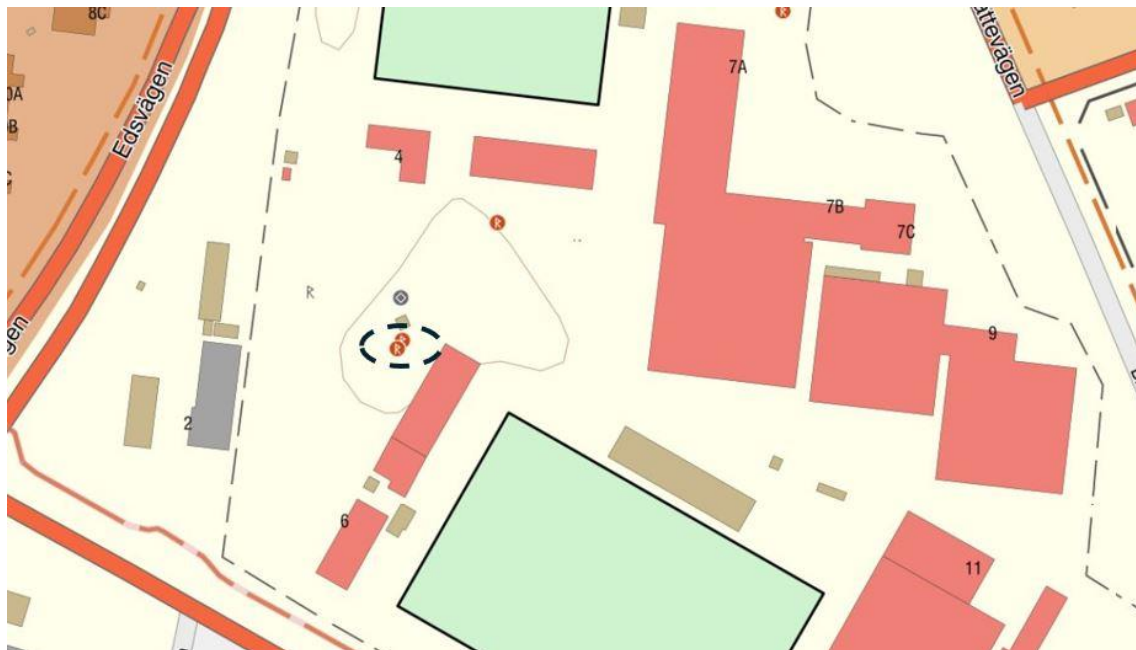
Inom planområdet finns det fem fornlämningar. De ligger i den västra delen av planområdet; på fastigheten Vidar 1 och vid Idrottshuset i norr. Det är hållristningar i form av skålgrop och älvkvarn. På Vidar 1 finns det också en boplatz. Fornlämningarna är utredda sedan tidigare. Kommunens bedömning är att en ny arkeologisk utredning inte krävs för den önskade åtgärden. Bedömningen delas av Länsstyrelsen Västra Götalands län. Fornlämningar säkerställs i kvartersmark för besöksanläggning, [R], samt allmän platsmark [PARK] och [TORG]. På plankartan finns de markerade i grundkartan med symbolen för fornlämning.



Fornlämningarnas placering markerat i lila. Källa: Riksantikvarieämbetet 2023-06-07

Inför granskning har dialog skett med Länsstyrelsen Västra Götalands län, eftersom det finns ett intresse för en etablering som berör två av fornlämningarna på Vidar 1. De två

fornlämningarna som berör består av skålgropar. Dialogen resulterade i att kommunen eller intressenten ska göra en anmälan om ingrepp på aktuella fornlämningar, eftersom de var utredda sedan tidigare. Det viktigaste var att boplatsen som ligger norr om de aktuella fornlämningarna inte påverkas av etableringen. Skälet till det är att boplatsen med närliggande grönområde i norr kan vara intressant att utreda, eftersom den delen av sportcentrum inte är utredd. I dialogen framkom det att vid framtida exploateringar eller markberedningar behöver kommunen kontakta Länsstyrelsen för vidare dialog.



Översiktlig karta som visar de två fornlämningar som är aktuella för ingrepp (inringat i svart). Källa: Riksantikvarieämbetet 2025-05-08

Natura 2000

Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område. Det närmaste området för Natura 2000 ligger norr om planområdet, se kartan under avsnittet *Riksintresse*.

Totalförsvar

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

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 20 meter utanför samlad bebyggelse samt 45 meter inom samlad bebyggelse. Den högsta totalhöjden som regleras på plankartan är 18 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Högsta nockhöjden som detaljplanen möjliggör är inom den västra delen av sportcentrum längs Edsvägen och är 15 meter. Det finns önskemål om höga belysningsmaster. Vid bygglovshanteringen kommer höjderna ses över så att de inte går emot Försvarsmaktens intressen.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

MKN för luft överstiger inte riktvärdena i Vänersborg. Planförslaget medför inte att de gällande MKN för luft enligt 5 kap miljöbalken påverkas negativt.

Vatten

Den ekologiska statusen i Vassbotten är Måttlig ekologisk status (MKN fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet – baserad på övergödning och flödesregleringar). Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 då Vassbotten ska uppnå MKN God ekologisk status. En bra och naturlig dagvattenhantering bedöms kunna bidra till att MKN God status uppnås till 2027. Enligt bedömningen i *Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum* har recipienten bedömts som känslig.

Recipient	Kvalitetskrav	Statusklassning
Karls grav SE6475510 - 129729	God ekologisk potential 2021	Måttlig ekologisk potential
	God kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god status
	Undantag/ mindre stränga krav Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus: ▪ Kvicksilver och Kvicksilverföreningar ▪ Bromerad difenyleter	

Sammanfattning av miljökvalitetsnormen för Karls grav. Källa: Rejlers Sverige AB

Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vassbotten och Karls grav, vilket det inte görs i dagsläget. Bedömningen är att inom det aktuella planområdet finns det plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten inte påverkas negativt. Det skulle medföra en minskad belastning av recipienten Karls grav, läs mer i *Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum*.

Miljö

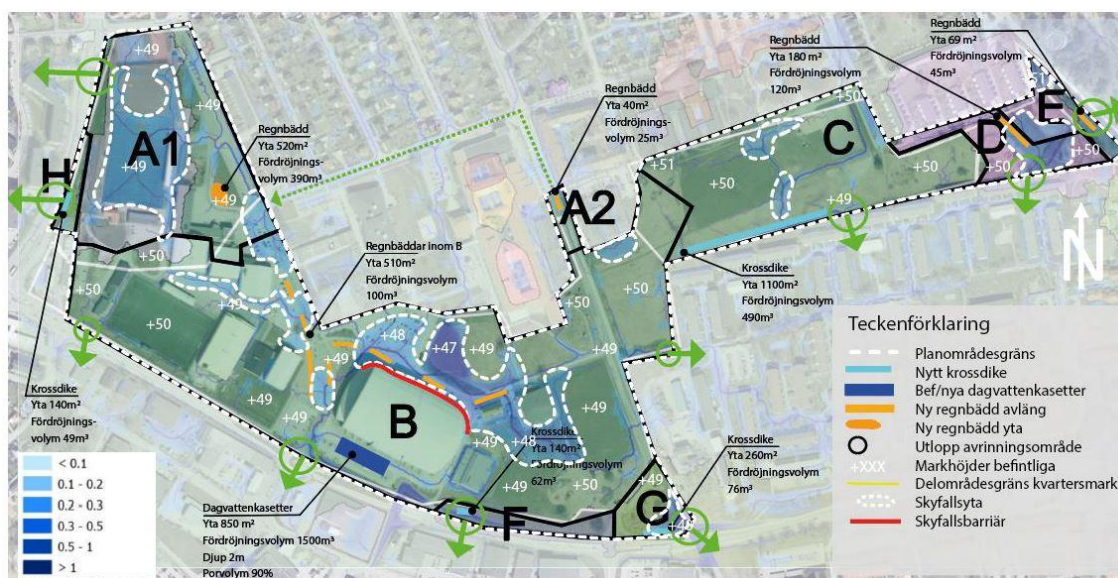
Dagvatten och skyfall

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

Till detaljplanen har en dagvattenutredning upprättats för att utvärdera dagvatten, skyfallsrelaterade frågor samt ge förutsättningar att uppnå renings- och fördröjningskrav för planområdet efter exploatering. Nedan följer en sammanfattning av utredningen. För ytterligare information läs gärna *Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum*.

Vid extrema regnmängder, exempelvis vid ett 100-årsregn, överskrider ledningssystemets kapacitet, eftersom markens infiltrationsförmåga är mättad. Det leder till en större avrinning på markytan som skapar översvämning i de lägre marknivåerna inom planområdet. Det medför risker för materiella skador samt människors hälsa och säkerhet. Därför är det viktigt att identifiera de berörda områdena. I planområdet ligger de mellan Birger Sjöbergsgymnasiet och arenan, längs Brättevägen, södra delen av Torpavägen och längst österut på Torpagärdet. Det befintliga ledningsnätet ska utifrån kommunens riktlinjer klara av att hantera ett 20-årsregn. Vid nyligen beräkningar som utfördes i arbetet *Förstudie dagvatten Arena området* klarar befintligt ledningsnät på sin höjd 1–2 årsregn om vattennivån i Vänern är högst +44,5 och det inte är hård vind från nordost.

Söder om arenan finns det idag en dagvattenkassett som tar hand om dagvattnet och skyfall från anläggningen.



Skyfallskartering med flödeslinjer och skyfallszoner. Källa: Rejlers Sverige AB

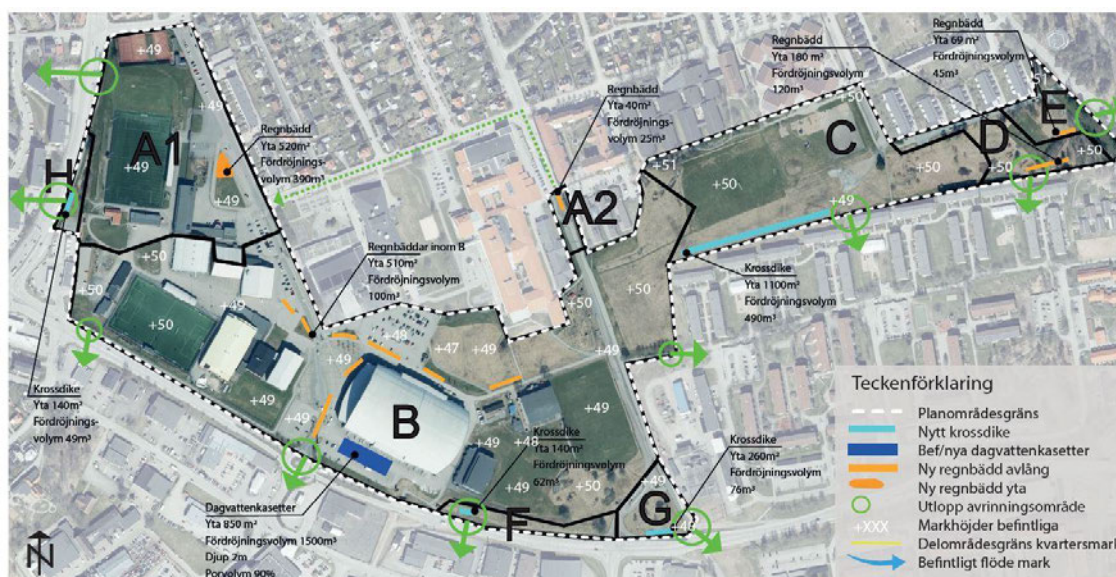
För att skydda vid skyfall föreslås det utforma mindre och större flödesvägar bort från byggnader och instängda områden där de kan medföra en risk för människors hälsa och säkerhet. Vattendjupet vid befintliga vägar anses inte föra med sig någon risk för Räddningstjänstens framkomlighet. Den södra sidan av Arenan beskriver *Utvecklingsprogrammet* regnbäddar som är en del av hanteringen av kraftiga skyfall.

Marknivån inom planområdet skiljer sig från ca 51 – 47 meter över havet. Den högsta punkten är längst i öster, medan den lägre punkten ligger mitt i planområdet mellan Birger Sjöbergsgymnasiet och arenan. Idag består planområdet av ängsmark, asfaltsytor, tak, gräsytor, vägar, fotbollsplaner och parkeringar. När dagvattenutredningen upprättades var inte områdets visioner helt klarlagda utan de utgick från visionsbilden som kultur och fritid hade i sitt PM, läs mer under avsnittet *Förstudie* på sida 14. Utifrån visionen gjordes det beräkningar av exploateringen inom planområdet samt tak och asfalt på befintliga gräsytor. Observera att visionen för området i PM utgjordes av mer hårdgjord yta än anläggande av gröna ytor som dagens planförslag består av. Planförslag innehåller flera gröna ytor och åtgärder som främjar olika dagvattenlösningar som exempelvis öppna dagvattensystem. De regleras med planbestämmelsen [dagvatten] på plankartan. Dessa åtgärder påverkar beräkningarna som har utförts i utredningen, vilket också nämns i utredningen. Enligt beräkningarna som gjordes i utredningen kommer

flödena att öka i planområdet utifrån visionsbilden. För att motverka detta behöver därför någon slags dagvattenhantering anläggas innan dagvattnet når utloppspunkterna.

Angående föroreningar i dagvattnet har inte Vänersborgs kommun någon riktlinje för det utan de har arbetat efter Göteborgs stads riktvärden, eftersom de också ingår i samma vattenskyddsområde. Efter de föreslagna reningarna i krossdiken, regnbäddar och dagvattenkassetter minskar alla föreningshalter förutom PCP. I vissa delar av planområdet finns det en problematik med fosfor och koppar. Föroreningshalterna minskar, men inte under riktvärdena. Trots det anses planområdet med fördel kunna exploateras. Med en tidig planering för en god rening och fördröjning kan området minska befintlig belastning för recipient angående föroreningsmängder och föroreningshalter förutom ämnet PCP.

Hantering av dagvattnet föreslås utformas som ett trögt system med lokal fördröjning som ansluts till respektive befintlig dagvattenkonstruktion inom respektive dagvattenkassetter. Utredningen föreslår att prioritera öppna dagvattenlösningar som bidrar med gröna områden när anläggningarna är torra, vilket bidrar till ökade rekreationsområden i de delar av planområdet som består mest av asfalt och tak. Krossdiken kan föreslagsvis anläggas med gräs föreslagningsvis på markytan. Att bevara gröna ytor och anlägga nya i miljöer med mycket hårdgjord yta ökar dessutom förutsättningarna för den biologiska mångfalden för insekter och djur, vilket är något som Vänersborgs kommun eftersträvar. Enligt kommunens *Förstudie dagvatten Arena området* behöver avrinningsområdet för dagvatten ha en kapacitet på 5500 liter/s utöver det befintliga dagvattenledningsnätet.



Översiktlig karta över planområdet med dagvattenlösningar. Källa: Rejlers Sverige SB

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystemen ger till människan och bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Naturen är tillsammans med den biologiska mångfalden grunden för människans existens. Samhället är beroende av detta tillsammans med fungerande ekosystem och leverans av dessa tjänster där samverkan mellan flera aktörer i samhället når en hållbarare tillvaro såsom;

- En förbättrad folkhälsa med renare luft och mark
- Friskare och starkare barn som leker i naturen
- Flera möjligheter till naturupplevelser och friluftsliv på landsbygden och i staden
- Fler pollinationer till bättre produktion av frukt och bär
- Skogarna blir mer motståndskraftiga
- Effekterna av översvämningar, ras och skred kan mildras av absorberande grönytor och växters rötter som binder jorden

Ekosystemen bidrar dessutom med flera typer av tjänster och mångfunktionalitet, vilket hjälper till att hantera samhällsutmaningar som att skydda, utveckla eller skapa ekosystem samtidigt som den biologiska mångfalden och det mänskliga välbefinnandet främjas. De delas upp i försörjande (dricksvatten, syre, råvaror till material och energi – tillhandahåller livsnödvändiga resurser till människor och samhället), reglerande (luftrening, pollinering och klimatreglering – upprätthåller viss balans i naturen, motverkar störningar och förhindrar katastrofer), kulturella (friluftsliv, hälsa, naturarv och turism – naturupplevelser som leder till psykisk och social hälsa) och stödjande (fotosyntes, bildning av jordmån, biogeokemiskt kretslopp – får naturen att fungera).

Under 2020/2021 var Torpagärdet med i ett LONA projekt där grönstrukturen inklusive ekosystemtjänsterna utreddes för att kunna möjliggöra en vidareutveckling av det befintliga, men även utforma nya för att på längre perspektiv skapa ett hållbart grönområde. En ekosystemtjänstanalys gjordes och den består av tre steg där första steget är att kunskapsunderlag samlas in, det andra är att en bedömning görs på det insamlade materialet och sista steget att bedömningen kommuniceras ut till de berörda. Planområdet delades upp i huvudsakliga naturtyper och de var lövträd, gräsmark med träd och gräsmarker. Gräsmarkerna var av olika kvalitet på grund av dess skötsel där en del är klippta och andra mer vildvuxet med tuvbildningar samt hade inslag av buskage och enstaka träd. Sportcentrumområdets naturinslag var fristående träd, gräsmarker med träd, klippta gräsmattor, öppen gräsmark och konstgräsplaner. Grönstrukturen var högt fragmenterad med isolerade objekt åtskilda av byggnader och hårdgjorda ytor. Det är en alie nerande plats med byggnader och hårdgjorda ytor. Medan Torpagärdet var en större sammanhängande gräsmark där naturinslagen bestod av lövträd, gräsmark med träd och öppna gräsmarker. En del av gräsmarken var klippt. Gärdet hade både sankar och torra partier samt hållar i dagen. I sportcentrumområdet finns det stora möjligheter att utföra gröna investeringar med ett ökat omhändertagande av när-naturen som bjuder in till besök och vistelse med sociala mötesplatser. På Torpagärdet finns det utvecklingspotential att öka förmågan att fånga upp och fördröja vattenflöden. Den naturliga vattenreningen medför också renare vatten till Vassbotten via Karls grav. Utvecklingen av Torpagärdet till en stadspark skulle leda till större inslag av vegetation, vilket skulle jämna ut lokalklimatet och motverka den extrema hettan som kan uppstå under sommarhalvåret.

Indelning av ekosystem-tjänster	Dagens förutsättningar	Planförslagens förutsättningar
Försörjande	Dagvattnet renas inte innan det når recipient	Installation av dagvattenanläggningar som naturligt infiltrerar, renar och fördröjer dagvatten innan det når recipient. De öppna dagvattenåtgärderna medför också en ökad estetik för området.
Reglerande	Torpagärdet består av gräs (klippt och vilt), sly, buskage, blommor och några få träd. Inom sportcentrumområdet dominerar de hårdgjorda ytorna och träningsanläggningar. Det finns några få träd och gröna kilar, men de är inte dominerade i stadsbilden.	Planförslaget ökar de gröna inslagen. Det skapar möjligheter för en ökad estetik med öppna dagvattendammar som tillsammans med de gröna korridorerna och stadsodling ökar växt- och djurlivet inom aktuella området. Tillför också mer grönska för de närområde till sportcentrum, eleverna på närliggande skolor och de som rör sig inom området. Blir mer sammanhängande och kan komplettera Torpagärdet istället för att vara två särskilda områden. Torpagärdet vidareutvecklar grönstrukturen som den har i dagsläget. Utveckla dagvattenhanteringen och möjligheter till skugga samt ökad fuktighet. Likaså i sportcentrum.
Kulturella	I och med träningsanläggningarna finns det en hälsoaspekt rörande sportcentrum. Det har anlagts ett utegym. Torpagärdet är vildvuxet och används inte i den omfattning som skulle kunna göras. I det vildvuxna området finns det ett befintlig växt- och djurliv som bör prioriteras för att stärka dess fortsatt	Planförslaget möjliggör för en ökad möjlighet till pedagogisk verksamhet med sociala mötesplatser som också kan användas när det inte är skolverksamhet. Stadsodlingen kan användas som träffpunkt mellan äldre och yngre, men också i utbildningssyfte. Torpagärdet blir mer lättillgänglig och kontakten med naturen ökar med

	levande i området framöver. Idag finns det väldigt små möjligheter för spontanidrott. Inom planområdet är det föreningslivet som dominerar, vilket skapar ojämlikhet mellan människor. Inte enbart för barn och unga.	funktioner såsom motions-spår, lekplatser, pulka-backe, grillplatser, paviljonger etc. En plats för alla åldrar att mötas. Tillsammans med sportcentrum ökar möjligheterna till spontanidrott som medför att rörelse och fritid blir mer jämlik.
Stödjande	Naturmiljön finns på Torpagärdet. Sportcentrum är väldigt begränsad med grönska där de hårdgjorda ytorna dominerar med trafikinfrastrukturen och träningsanläggningarna.	Möjliggör för en ökad mängd gröna kopplingar mellan Torpagärdet och sportcentrum som medför ett stort rekreations- och aktivitetsområde än de två särskilda områdena som det är i dagsläget.

Planområdet har goda förutsättningar att stärka ekosystemtjänsterna med bland annat funktioner såsom stadsodling, gröna stråk för naturrekreation, sociala mötesplatser och platser för lärande med naturkontakt för att stärka de kulturella. De reglerande med åtgärder såsom reglering av dagvattenflöden och rening av vatten samt de ekologiska värdena med livsmiljöer för växter, insekter och fåglar som är knutna till de öppna gräsmarkerna. För mer ingående information läs bilagorna *Torpagärdets grönstruktur* samt *Förslag på utveckling och åtgärder*. Andra åtgärder som planförslaget möjliggör för som också skapar goda förutsättningar för ekosystemtjänsterna är de gröna korridorerna längs Eds- och Gropbrovägen, reglerande skydd av fornlämningar, ökad kontakt av vatten- och naturmiljöer, ökad rörelse med spontanidrott och rekreationsspår etc. Detta arbete med grönstrukturen och ökning av ekosystemtjänster är en del av att uppnå de prioriteringar som finns i kommunens Naturvårdsstrategi om ekosystemtjänster och den blågröna infrastrukturen. De önskade åtgärderna som planförslaget möjliggör för beskrivs ytterligare i *Fysisk miljö och gestaltning* (detta dokument), *BKA och Utvecklingsprogrammet*.

Invasiva arter

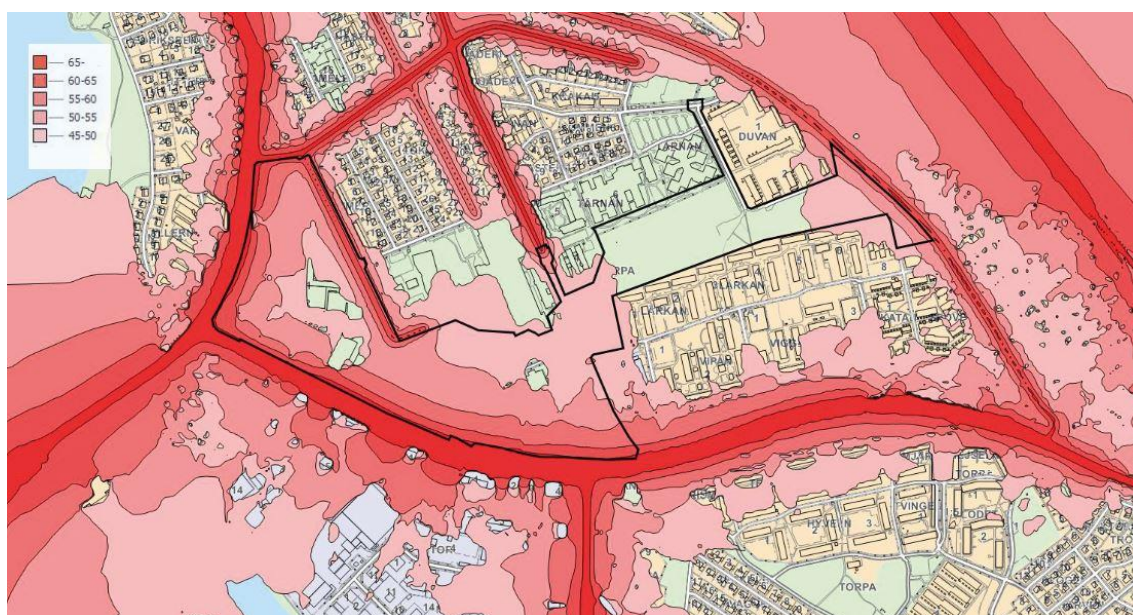
Inom planområdet finns det invasiva arter rapporterade. Det är parkslide, spärroxbär och vresros. Dessa arter behöver bekämpas innan åtgärderna genomförs. I Naturvårdsverkets samt Havs- och vattenmyndighetens metodkatalog uppdateras kunskapen löpande om hur de invasiva arterna ska hanteras. För att utföra sanering/hantering av arterna finns det flera metoder, men det är beroende på vilken art det är samt hur platsen ser ut och dess förutsättningar. Detta är ett arbete som pågår hos flera kommuner där nya arbetssätt mot arterna utvecklas. Därför blir det problematiskt att beskriva de aktuella hanteringssätten mot respektive art, eftersom det händer mycket hela tiden. Risken finns att informationen kan bli inaktuell när planförslaget skickas ut för granskning. Samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs vid projektering av planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med tanke till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet ligger direkt anslutande till Edsvägen i väster, Gropbrovägen i söder, Mari-
erovägen i öster och Idrottsvägen i norr. De är stora bullerkällor. I mitten av planområ-
det ligger Torpavägen och Brättevägen som genererar buller, men inte i de mängder
som de övriga vägarna gör. Enligt kommunens kartering är det främst den västra delen
av planområdet som berörs av buller. Bullervärdena är inom godkända nivåer för bo-
stadsbebyggelse. Bullernivåerna ligger mellan 45–50 dBA. Närmast vägområdena lig-
ger bullernivåerna på 55–65 dBA, se karta nedan.

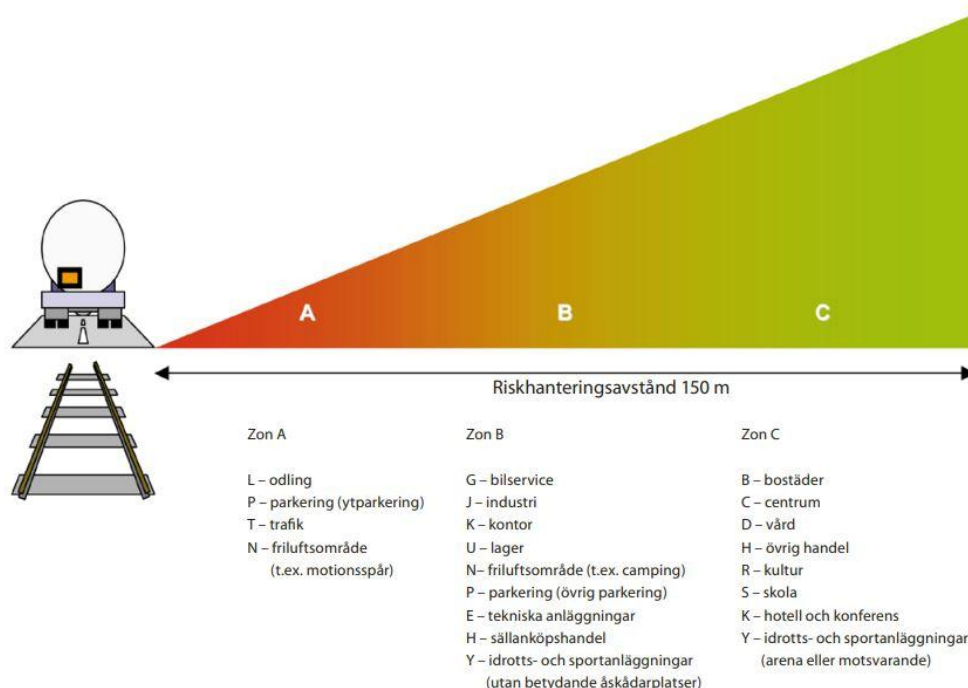


Översiktlig karta över planområdet (svart) med bullernivåerna (enheten dB maximal ljudnivå). Källa: Vänersborgs kommun

Därav är kommunens bedömning att bullernivåerna är godkända för den verksamhet som detaljplanen möjliggör för, besöksanläggning, [R], lek, idrott och odling, [R₁], natur [NATUR] och stadspark, [PARK].

Farligt gods

Direkt väster om planområdet ligger Edsvägen som är en sekundär led för farligt gods. Det innebär att lokala transporter från det primära vägnätet och mottagaren går på Edsvägen. På Edsvägen går det många transporter med brandfarliga vätskor till bensinstationerna i plan- och närområdet och verksamheter på Tengrenstorps industriområde. Vid nybyggnation och ombyggnation bör riskerna ses över. Att hantera riskerna är en kontinuerlig process som beaktar de tre delarna i riskhanteringsprocessen och de är riskanalys, riskvärdering och riskreduktion. Vid risker beaktas riskhanteringsavståndet som har tre zoner som representerar möjliga markanvändningar i förhållande till transportled för farligt gods. Det är inga fasta gränser utan planområdets utformning är avgörande för markanvändningarnas placering.



Figur över zonindelningarna. Källa: Länsstyrelsen

Planförslaget möjliggör utveckling av ett befintligt område för idrotts- och sportanläggningar. Längs Edsvägen ligger utomhusplanerna för fotboll och tennis. Träningsanläggningarna ligger längre in i sportcentrumområdet. I planförslaget finns det möjligheter att anlägga en större fotbollsarena längs Edsvägen med en totalhöjd på 18 meter. Anläggningen är större än idag, men fortfarande densamma med dagens användande av området längs vägen. De övriga utvecklingsmöjligheterna ligger längs Gropbro-, Brätte- och Torpavägen. Dessa vägar är inga farleder för farligt gods. Längs Torpavägen, norr om Flanaden, finns det en byggrätt för besöksändamål [R] som möjliggör för butiker, olika sorter barn- och ungdomsverksamheter, träningsanläggning etc. ligger ca 670 meter fågelvägen från Edsvägen och påverkas därför inte av riskerna med farligt gods. På Torpagärdet finns det en byggrätt för föreningslokal, växthus, förråd, lek, idrott etc. Den ligger ca 715 meter fågelvägen från Edsvägen. Denna byggrätt påverkas inte heller av riskerna med farligt gods.

Bedömningen är att ingen riskutredning behövs för att möjliggöra planförslaget. Samråd med Räddningstjänst har skett i frågan.

Befintlig bensinstation

I den västra delen av planområdet finns det en befintlig bensinstation som har drivmedel och övrig service. De har giltiga tillstånd att hantera brandfarliga varor. Inom deras fastighet ska lossningsplatser planeras så att tankfordonet enkelt kan köra till och från platsen utan att backa. Den omgivande trafiken får inte försämrade säkerheten vid lossningen. Utöver det är det också viktigt att hänsyn tas till tankfordonets placering under lossningen avseende närhet till byggnader och annan verksamhet, eftersom det finns risk att en explosiv atmosfär bildas vid lossning. Bensinstationen bör planeras så att de som besöker stationen i andra syften än att tanka inte ska passera genom spillzoner eller närmare än tolv meter från påfyllningsanslutning till cistern för andra bränslen än diesel.

Andra verksamheter i närheten av bensinstation kräver ett godtagbart avstånd för att säkerställa dess säkerhet. Angående platser där människor vanligen vistas som exempelvis

kontor, gatukök, butiker, busshållplatser och serveringar ska det finnas ett avstånd på minst tolv meter för cisternavluftningsmynning, 18 meter från mätarskåp och 25 meter från påfyllningsanslutning till cistern. Dock kan avståndet till påfyllningsanslutningen till cistern halveras om vägg mot spillzon är av obrännbart material och lägsta brandteknisk klass EI 60 utan ventilationsöppningar och brandtekniskt oklassade fönster. Buss-hållplatser och gatukök utan gäster inomhus kan placera minst 18 meter från påfyllningsanslutning till cistern förutsatt om gästbord placeras minst 25 meter från anslutningen.

För att stationsbyggnaden i ett bensinstationsområde ska kunna tillgodoräkna sig avstånd måste vissa förutsättningar uppfyllas och det räcker att enbart en av dessa gör det;

- Byggnaden utgörs av försäljningslokal där utbudet är huvudsakligen dagligvaror, snabbmat och ett mindre sortiment exempelvis av spolarvätska, olja och torkarblad.
- Byggnadens utgörs av en biltvättсанläggning eller bilverkstad där öppen eld eller gnistbildande verksamhet inte förekommer.
- Byggnaden utgörs av en annan verksamhet än det som beskrivs ovan förutom hotell, vårdinrättning, bostad, skola, daghem, teater eller liknande.
- Verksamheten motsvarar någon av de verksamhetstyper som beskrivs ovan, men i en annan del finns det hotell, vårdinrättning, bostäder, skolor, daghem, teater eller liknande. Byggnaderna behöver vara avskilda från varandra.

Planförslaget möjliggör för befintlig verksamhet att utvecklas. Utgångspunkten har varit dagens verksamhet och de möjligheter som företaget ser framöver. Ytterligare utbyggnadsmöjligheter ges och regleras i plankartan.

Räddningstjänstens framkomlighet

Samråd med Räddningstjänsten har skett och de anser att de har god framkomlighet inom planområdet. Planeras det nybyggnationer på ett sätt så att det allmänna vägnätet inte är tillgängligt behöver det upprättas räddningsvägar. Avståndet från räddningsfordonen får inte vara längre än 50 meter från uppställningsplats till angreppspunkten.

Till de nya byggrätterna längs Torpavägen och i den norra delen av Torpagärdet är framkomligheten god. Byggrätten längs Torpavägen kan Räddningstjänsten nå antingen via Torpavägen eller Kastanjevägen/Flanaden. Den nya byggrätten har en nockhöjd på åtta meter och en maximal byggnadsarea på 800 kvm. Enligt Räddningstjänsten ska det inte finnas några större problem att utrymma byggnaden. Angående byggrätten på Torpagärdet finns det möjlighet för Räddningstjänsten att nå via G/C-vägen från Idrottsvägen och ända ner till stadsparken. På Torgagärdet möjliggörs byggrätter för mindre paviljonger, servicebyggnader, förråd, växthus etc.

Insatstider

Insatstiden till planområdet är tio minuter.

Risk för översvämning

Den översvämningsrisk som finns för planområdet består av extrema regnförhållanden; skyfall. Åtgärder för att förebygga det finns mer utförligt beskrivet i *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum*.

Sammanfattningsvis finns det risk för mindre områden att bli översvämmade vid extrema skyfall. I plankartan regleras dessa områden som park, [PARK]. Platserna är vid

Idrottshusets entré, söder om Birger Sjögrengymnasiet, den gröna trekanten vid Gropbrovägen och en liten del av den östra delen av Torpagärdet. De lösningarna för att riskreducera detta är olika dagvattenlösningar såsom krossdiken, kassett och öppna dagvattensystem. Idag finns det redan en kassett direkt söder om arenan som anlades samtidigt som byggnaden. I planförslaget finns det möjligheter att anlägga krossdiken och öppna dagvattensystem.

Risk för erosion

Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* finns det ingen märkbar risk för erosion.

Risk för skred

Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* finns det ingen märkbar risk för skred.

Risk för ras

Enligt *PM geoteknik* och *Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum* finns det ingen märkbar risk för ras.

Risk för föroreningar

Inför granskningen av detaljplanen genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att bland annat utreda om det finns ferrokalk inom Frigg 1, men även på Oden 1 (söder om gymnasieskolan) och Vidar 2 (bensinstationen).

Undersökningen visar något förhöjda halter av metaller samt i vissa fall polyaromatiska kolväten och polyklorerade bifenyler i jord. Halterna ligger oftast över riktvärden för känslig markanvändning men under riktvärden för mindre känslig markanvändning. I grundvattnet är metallerna främst partikelbundna (inte lösta), vilket begränsar spridning. Inga polyaromatiska kolväten, alifater eller aromater påvisades i grundvattnet, men polyaromatiska kolväten förekommer i jord på Vidar 2. Angående PFAS finns det i dricksvattnet i samtliga uttagna prover, men föranleder ingen reglering i detaljplanen.

Planerad markanvändning bedöms som känslig för Oden 1 och Frigg 1 samt mindre känslig för Vidar 2. Ingen vistas permanent på platserna, och spridningsförutsättningar är låga; källan är troligen fyllnadsmassor.

Riskbedömning av föroreningarna i jord och vatten

Inför antagandet av detaljplanen har en riskbedömning av de tidigare undersökningsområdena genomförts. Ett ytterligare område, del av Torpa 1:2 (Torpagärdet), har kompletterats till den miljötekniska undersökningen. På kartan nedan redovisas en översiktlig karta med undersökningsområdena markerade.



Översiktlig karta med undersökningsområdena inritade. Källa: DEKA ENVIRO AB

Provtagningar i grundvatten och jord

Inför riskbedömningen gjordes en kompletterande markundersökning med totalt 13 prover. Två befintliga grundvattenrör användes för provtagning. Fyra ytliga samlingsprov i jord togs (ett på Oden 1, ett på Frigg 1 och två på Torpa 1:2). Dessutom gjordes tre samlingsprov för laktest samt prover på fyllnadsmassor och naturlig lera.



Utredningsområden tillsammans med en sammanställning över de genomförda mark- och grundvattenproverna. Källa: DEKA ENVIRO AB

Jord

Jorden har något förhöjda halter av polyaromatiska kolväten och metaller. Värdena överskrider riktvärdet för känslig markanvändning och ibland även för mindre känslig. De höga kromhalterna på Oden 1 förklaras av ferrokalk. Lakteter visar låg urlakning, vilket innebär att kromet mest är partikelbundet med begränsad spridning. Kobolten på Torpa 1:2 är ytlig med okänd källa, djupare jord ligger under riktvärdena, och kobolt förekommer naturligt i lera i Västsverige på nivåer kring eller strax över riktvärdet för känslig markanvändning.

Grundvatten

Grundvattenanalyserna visar att metallerna mest är bundna i partiklar, inte lösta i vattnet, vilket gör att de sprids begränsat genom grundvattnet. Metaller och polyaromatiska kolväten kan finnas naturligt och i städer även komma från nedfall och trafik, men här bedöms källan främst vara inkomna fyllnadsmassor. Ferrokalk har använts i Frigg 1 och Oden 1 och förklarar troligen de högre kromhalterna. Sammantaget bedöms spridningen vara låg utifrån uppmätta halter och laktester.

Bedömning av risker

Riskbedömningen fokuserar på ämnen som ligger över generella riktvärden och kan kräva åtgärd vid framtida exploatering. Inga petroleumkolväten har påvisats över rapporteringsgräns. Ferrokalk är vanligt i området och finns på flera platser. Ofta är det inte rimligt eller miljömässigt motiverat att ta bort ferrokalk om den inte innebär direkta risker. Täckmassor och hårdgjorda ytor minskar spridning och ferrokalk bör inte ligga allra ytligast.

Exponeringen är störst på grönytor och minskar under hårdgjorda ytor och med djup. Vidar 2, Oden 1 och Frigg 1 består av fyllnad (ca 1–1,5 m) och markecosystemet bedöms därför inte ha ett direkt skyddsvärde i området. Inom fastigheten Torpa 1:2 däremot bedöms markmiljön mer skyddsvärd då det inte noterades några fyllnadsmassor och del av fastigheten är dessutom öppet naturområde.

Förslag mätbara åtgärds mål

Åtgärds målen tas fram enligt Naturvårdsverkets modell och väger in hälsa, miljö och spridning (ytvatten, grundvatten och fri fas). Även om vissa platsspecifika riktvärden blir lägre än de generella bedöms de generella riktvärdena känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning ge tillräckligt skydd i planområdet, eftersom platsen inte används för permanent vistelse.

För att tydliggöra ytterligare redogörs åtgärds målen för respektive fastighet.

Vidar 2

Fastigheten bedöms som mindre känslig markanvändning eftersom det finns en drivmedelsanläggning och marken är hårdgjord. I jorden ligger barium över riktvärdet för mindre känslig markanvändning och polyaromatiska kolväten över riktvärdet för känslig markanvändning men under för mindre känslig. Inga halter över platsspecifika riktvärden har påvisats. Grundvattnet visar låga halter utan spridning. Ingen risk för större föroreningar eller spridning bedöms finnas. Inga åtgärder behövs nu, men vid framtida byggnation kan överskottsmassor behöva hanteras eftersom vissa halter är förhöjda.

Oden 1

Fastigheten bedöms motsvara känslig markanvändning. Inom Oden 1 har koppar, krom (även sexvärt krom), kvicksilver och PCB uppmätts över riktvärdet för känslig markanvändning, och på enstaka platser även över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. PCB ligger över både platsspecifikt och hälsobaserat riktvärde utanför den del som tidigare föreslogs för odling och skola; odling har därför tagits bort i planförslaget och inga akuta åtgärder behövs så länge odling inte sker. Markprofilen består av fyllnad med mulljord, grus och inslag av ferrokalk ner till cirka 1–2 meter med underliggande lera. Vid framtida byggnation kan hantering av överskottsmassor och kontroll under byggtid krävas, men den samlade bedömningen är att inte hälsobaserade riktvärdena inte överskrids och inga akuta åtgärder behövs i dag.

Frigg 1

Frigg 1 bedöms motsvara känslig markanvändning. I den ytliga jorden finns förhöjda halter av polyaromatiska kolväten och metaller, uppmätta över känslig markanvändning och för enstaka parametrar över mindre känslig markanvändning. Djupare jord ligger under både platsspecifika och hälsobaserade riktvärden. Marken består av fyllnad (mulljord, grus, inslag av ferrokalk) ned till cirka 1–2 meter med underliggande lera. Området är en gräsyta/idrottsplan och risken för människors hälsa bedöms som liten så länge ytan förblir öppen gräsyta. Vid markarbeten rekommenderas att den översta jorden byts ut lokalt där halterna är högst och att miljökontroll görs under arbetet. Vid framtida byggnation kan åtgärder behövas där höga halter påvisats. Inga akuta behov av aktiva åtgärder bedöms föreligga i dagsläget.

Torpa 1:2 (Torpagärdet)

Fastigheten bedöms motsvara känslig markanvändning. I jorden har polyaromatiska kolväten, bly och kobolt uppmätts över riktvärdet för känslig markanvändning, och enstaka värden över nivån för mindre känslig markanvändning. Kobolten i leran ligger ofta nära det platsspecifika riktvärdet och under det hälsoriskbaserade riktvärdet, vilket tyder på naturliga halter och att generella åtgärder inte behövs. Vid en provpunkt nära idrottsplan och skolgård är kobolt dock över platsspecifikt riktvärde; där rekommenderas att byta ut den översta jorden eller anlägga växtbäddar med ny jord för stadsodling. Övriga föroreningar bedöms inte ge betydande risk och inga akuta åtgärder krävs. Marken består av mulljord över lera och på vissa ställen ytligt berg (ingen fyllnad). För planerad stadsodling på Torpa 1:2 rekommenderas åtgärder vid provpunkterna 25MS10 och 25PG02.

Åtgärder rörande planförslaget

Innan avhjälpande åtgärder/sanering utförs ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten, Vänersborgs kommuns miljö- och hälsoskydds nämnd.

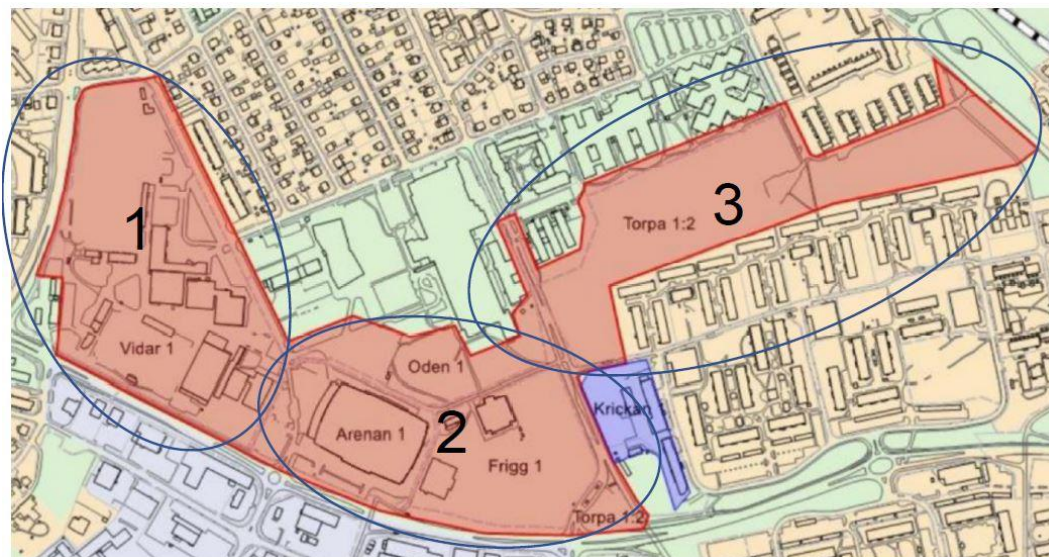
Planbestämmelser avseende avhjälpandeåtgärder/sanering införs på fastigheterna Frigg 1 och Torpa 1:2 för att säkerställa korrekt masshantering samt att oacceptabla miljö- och hälsorisker i samband med exploatering/byggnation hanteras anständigt. Planbestämmelsen *sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek, [m₁]*, införs på Torpa 1:2 och planbestämmelsen *startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningarna har avhjälpits till nivå som medger planerad markanvändning, [a₂]*, införs på Frigg 1.

I riskbedömningen rekommenderades planbestämmelser angående markföroreningar för Oden 1. Skälet var att planbestämmelsen för stadsodling, [L₁], fanns reglerad. Inför antagandet har markanvändningen tagits bort på den nämnda fastigheten. Därför är bedömningen att Oden 1 inte behöver någon särskild planbestämmelse för reglering av markföroreningar.

Markförhållanden och hydrologiska förhållanden

Jordarterna inom planområdet domineras av glacial lera med vissa partier av urberg i den södra och nordöstra delen. Jorddjupet varierar från noll till 20 meter. Genomsläpligheten bedöms variera från låg till hög samt förutsättningarna för dagvattnet anses

vara god i de västra delarna. Det finns inte några belägg för risker angående skred, sättningsskador och påverkan på värdefull vegetation. I den geotekniska utredningen har planområdet delats in i tre delområden.



Översiktlig karta över området med de tre delområdena. Källa: Bohusgeo AB

I område 1 är det totala sonderingsdjupet mellan två och nio meter. De jordlager som finns bedöms utgöras av fast ytlager, lera och friktionsjord som är vilande på berg. Det fasta ytlagret är av silt eller fyllning av sand. Det underlagras av torrskorpesilt och/eller torrskorpelera. Tjockleken varierar mellan två och fyra meter. I jordlagret förekommer också humusjord. På nio meters djup påträffades det lera.

I det andra området var sonderingsdjupet mellan två och 24 meter. Jordlagren som finns i området är fast ytlager, fyllningar, lera och friktionsjord som är vilande på berg. Det fasta ytlagret är främst av grus och sand eller av slit och torrskorpelera. Fyllningarna förekommer runt byggnaderna inom området. Lera finns mellan tio och 24 meter djup under markytan. I den nordöstra delen i område 2 saknas det lera. Leran i det andra området bedöms vara högsensitiv och delvis kvick. Bergsnivån är mellan tio och 22 meter under markytan.

I områdena 1 och 2 är det väl-dränerat och i samband med nederbördsrika perioder bedöms grundvattennivån stå något högre än dräneringsnivån. I de delar av områdena 1 och 2 som är odränerade är bedömningen att grundvattennivå kan stiga med 0,5 - 1 meter under markytan när det är nederbördsrikt. Vid torra perioder sjunker grundvattennivån med 2 - 3 meter under markytan.

I område 3 är sonderingsdjupet mellan 0,5 och åtta meter. Jordlagret här utgörs av fast ytlager, lera och friktionsjord som är vilande på berg. Det fasta ytlagret utgörs av humushaltig silt och underlagrad av en siltig torrskorpelera. Tjockleken varierar mellan två och tre meter. Silten är tjällyftande och starkt flytbenägen. Det finns lera mellan fyra och 7,5 meters djup under markytan. I begränsade partier saknas det lera. Den är i regel siltig. Grundvattennivån i område 3 bedöms ligga ca 0,5 meter under markytan. Vid nederbördsrika perioder är bedömningen att den kan stiga till strax under markytan, men i samband med torra perioder sjunka till 2 - 3 meter under markytan.

Grundläggning

Gällande släntstabiliteten är bedömningen att nuvarande förhållanden är tillfredsställande. Det är val av grundläggning som avgör hur mycket marken kan belastas. Vid anläggande av byggnader kommer det krävas kompletterande undersökningar för att säkerställa vilken grundläggningsmetod som lämpar sig bäst. Dock kan lättare byggnader som inte är känsliga för sättningar alternativt konstrueras för att tåla viss sättning grundläggas direkt på marken. För mer fördjupad information om geoteknik och hydrologiska förhållanden läs *PM geoteknik*.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för teknisk infrastruktur. Det finns tillräcklig kapacitet för att klara den planerade utbyggnaden som möjliggörs av planförslaget.

Till den nya byggrätten vid Torpavägen och på Torpagärdet kommer krävas en utbyggnad av det befintliga nätet. Utbyggnad påverkar inte kapacitet negativt utan det ska finnas tillräckligt för att möjliggöra byggnation vid Torpavägen.

Elektricitet

Framöver kommer Vattenfall behöva byta ut markkablarna inom plan- och närområdet. Tanken är att dragningen kommer att ske längs Gropbrovägen. I samband med den utbyggnaden finns det möjlighet att anlägga den nya gång- och cykelvägen som kommunens gatukontor planerar för samt längs Brätte- och Torpavägen. Den mindre dragningen i den västra delen av planområdet är till ett befintligt nätskåp. Dragningar av markkabel kommer utföras i och med utveckling av el-laddstolpar på bensinstationens fastighet.

De nya dragningarna säkerställs med u-områden inom kvartersmark och via allmän platsmark, [PARK], [NATUR] och [TORG]. Vid byggnation får en översyn göras i projekteringen om det krävs omdragningar av befintliga markkablar. Kostnaden för flytten ansvarar exploatören för.

Tekniska anläggningar

På plankartan markeras tekniska anläggningar med ett u-område samt prickmark för att säkerställa dess läge inom kvartersmark. Inom planområdet finns det tre tekniska anläggningar. De är för fjärrvärme och elektricitet.

De säkerställs på plankartan med planbestämmelsen [E] och [E₁], teknisk anläggning.

Fjärrvärme

Inom planområdet finns det ledningar för fjärrvärme och två tillhörande tekniska anläggningar. Inom planområdet kommer det krävas flytt av ledningar för att genomföra planförslaget. Samråd har skett med Vattenfall Värme. De ser inga hinder med flytt utan det är en kostnadsfråga som byggherren/exploatören får ansvara för.

Förslag till nya u-områden finns i plankartan. Det finns möjlighet att anlägga fjärrvärme inom allmän platsmark.

Service

Direkt anslutande i norr finns det skolverksamheter från grundskola till gymnasium. I bostadsområdet Torpa som ligger söder om Torpagärdet finns det två förskolor i de östra delarna. Söder om Gropbrovägen finns det ett verksamhetsområde med snabbmatsrestaurang, livsmedelsbutik, verkstäder och övriga verksamheter.

I planförslaget finns det möjligheter att skapa olika sorters verksamheter såsom restauranger, caféer, kiosk, träningsanläggningar, övriga verksamheter inom hälsa och service, kulturella och religiösa samlingslokaler, minilivs m.m.

Trafik

Gata

Planområdet är en viktig målpunkt i Vänersborg som har fler aktiviteter och evenemang utöver föreningslivet och de idrottsrelaterade händelserna. Därför är trafikfrågan en av de viktigaste aspekterna under arbetet med detaljplanen.

Inom planområdet finns det fyra lokalgator; Torpavägen (bussgatan), Brättevägen, Nämndemansgatan och Lagmansgatan. Det är Torpa- och Brättevägen som trafikeras mest inom det aktuella området. På Torpavägen går det enbart kollektivtrafik, men är ofta trafikerad. Förutom kollektivtrafiken används vägområdet också av gång och cykel. Torpavägen är en viktig länk i cykelnätet och kollektivtrafiken. Brättevägen är trafikerad av bilar, bussar, transporter, mopeder, cyklister och gångtrafikanter. I och med öppnandet av Kretsloppsparken har den blivit en genomfartsled, vilket har märkts av på den ökade mängden fordon som trafikerar varje dag. Det har lett till en minskad trygghet för de som rör sig i området. Det har också blivit svårare för föräldrar att lämna av sina barn snabbt för att slippa åka in på parkeringen samt en ökad otydlighet vad som är bilväg och G/C-stråk och högre hastigheter.

Direkt i anslutning till planområdet finns de större vägarna Gropbrovägen i söder och Edsvägen i väster.



Översiktligkarta med de nämnda gatorna. Källa: Vänersborgs kommun

Planförslaget kommer därför möjliggöra för ökade säkerhetsåtgärder såsom torgbildningar över Brätte- och Torpavägen för att öka tryggheten för gång- och cykeltrafikanterna. Åtgärden möjliggör också för hastighetssänkningar och en bättre tydlighet för fotgängare och cyklister. På Brättevägen finns det också möjlighet att anlägga angöringsplats för mindre fordon så att föräldrar kan släppa av sina barn och ungdomar på ett tryggt sätt när de ska till sina fritidsaktiviteter.

Nämndemans- och Lagmansgatan kommer ej påverkas av detaljplanens genomförande.

Gång- och cykelväg (G/C-väg)

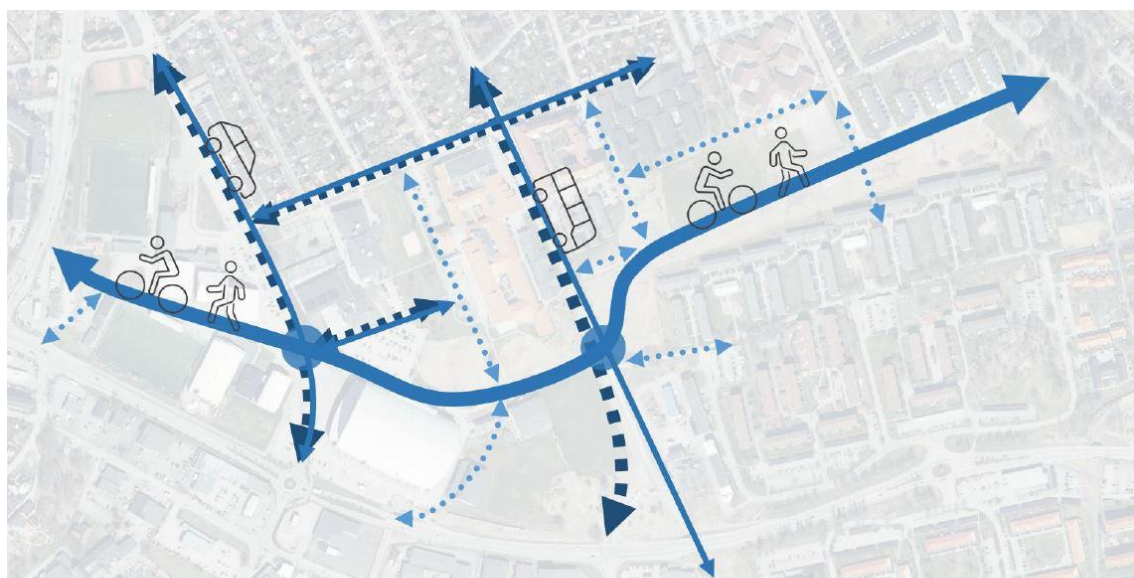
G/C-vägarna kommer att tydliggöras i och med planförslaget. I dagsläget är det otydligt mellan de olika trafikslagen samt att det kommer bilar och bussar på G/C-vägarna samt föräldrar lämnar barn och unga på platser som inte är för parkering eller angöringsplats. Det har också hänt att cyklister hamnar inom vägområde för bilar och bussar samt parkeringar för att komma till närmast cykelbana.

I planförslaget används de befintliga stråken med vissa undantag för att öka säkerheten. Ett exempel på det är öster om arenan samt längs med. I planförslaget har G/C-vägen dagits längre österut än vad det är idag för att minska risken för kollision med ismaskinerna som lastar av isen/snön utomhus på fastigheten Frigg 1, se illustration nedan.



Illustration över den nya dragningen av G/C-vägen mellan arenan och rugbybyn. Källa: Vbgs kommun

Längs arenan har G/C-vägen dragits söderut för att skapa mer utrymme för parkmark, eftersom den gröna länken är viktig för sammankopplingen av sportcentrum och Torpagårdet. I genom hela planområdet kommer det att gå ett genomgående G/C-stråk för att öka tillgängligheten och närheten till de olika aktiviteterna.



TECKENFÖRKLARING

 Fordonstrafik
  Huvudstråk för gång, cykel och moped
  Gång- och cykeltrafik
  Gångstråk (huvudsakligen)

Översiktlig karta med stråken visuellt utritade. Källa: Utvecklingsprogram

Parkering

Dagtid- och evenemangparkering

Idag finns det totalt 687 parkeringsplatser inom planområdet. Av dessa använder Torpaskolan 34 parkeringsplatser, Birger Sjöbergsgymnasiet 56 parkeringsplatser och Mari-erovägens förskola 30 parkeringsplatser. Inom resterande delen av sportcentrumområdet finns det 527 stycken parkeringsplatser. Parkeringsplatserna ägs av Vänersborgs kommun. Samtliga parkeringsplatser kan användas vid evenemang som inte är på dagtid, eftersom skolverksamheterna har sina förbestämda parkeringsplatser. Trots att det finns över 650 parkeringsplatser är det fullt vid större evenemang. Vid evenemang samordnar därför kommunen parkering i närområdet som exempelvis på Tengrenstorps industriområde söder om planområdet, vilket kommer ske fortsättningsvis. Parkeringsfrågan är en knäckfråga, eftersom vid evenemang krävs det samordning för att möjliggöra parkering för besökarna. När det inte pågår evenemang är det stora outnyttjade ytor, vilket medför svårigheter att kunna göra exakta beräkningar av ett rimligt antal parkeringsplatser i princip omöjligt. Dessutom kan de outnyttjade ytorna medföra en ökad otrygghet för de som rör sig i området på eftermiddagar, kvällar och nätter. Kommunens bedömning är att inte skapa ytterligare parkeringsplatser utan vid specifika tillfällen samordna med stadsdelarna i närområdet. De befintliga parkeringsplatserna är mer än tillräcklig för den dagliga verksamheten. Parkering säkerställs i planförslaget inom markanvändningen för besöksanläggning, [R].

Parkering inom den nya byggrätten öster om Torpavägen finns möjligheter att anlägga parkering inom planbestämmelsen [R], besöksanläggning. På fastigheten Frigg 1 är det aktuellt med en etablering, vilket medför att verksamheten ordnar med parkeringen själva inom sitt verksamhetsområde/nybildad fastighet.

Planförslaget skapar möjligheter att utforma snabba lämnings- och hämtningsytor för föräldrar att hämta upp sina barn och ungdomar. Det kommer också finnas möjlighet för transporter till verksamheterna inom planområdet att parkera och lasta av. Det kommer möjliggöras för handikapparkeringar öster om Arenan för att säkerställa planområdets

tillgänglighet. Trafiken till sportcentrum kommer att ske norr om arenan för att säkerställa att den motoriserade trafiken inte stör ishanteringen från Arenans östra sida.

Parkering för busstrafik

Idag finns det tio stycken parkeringsplatser för bussar. Åtta stycken direkt söder om Idrottshuset och två stycken längsgående den norra sidan av arenan. Planförslaget möjliggör för bussparkering inom kvartersmark. Norr om Arenan finns det möjligheter för flera bussar att parkera.



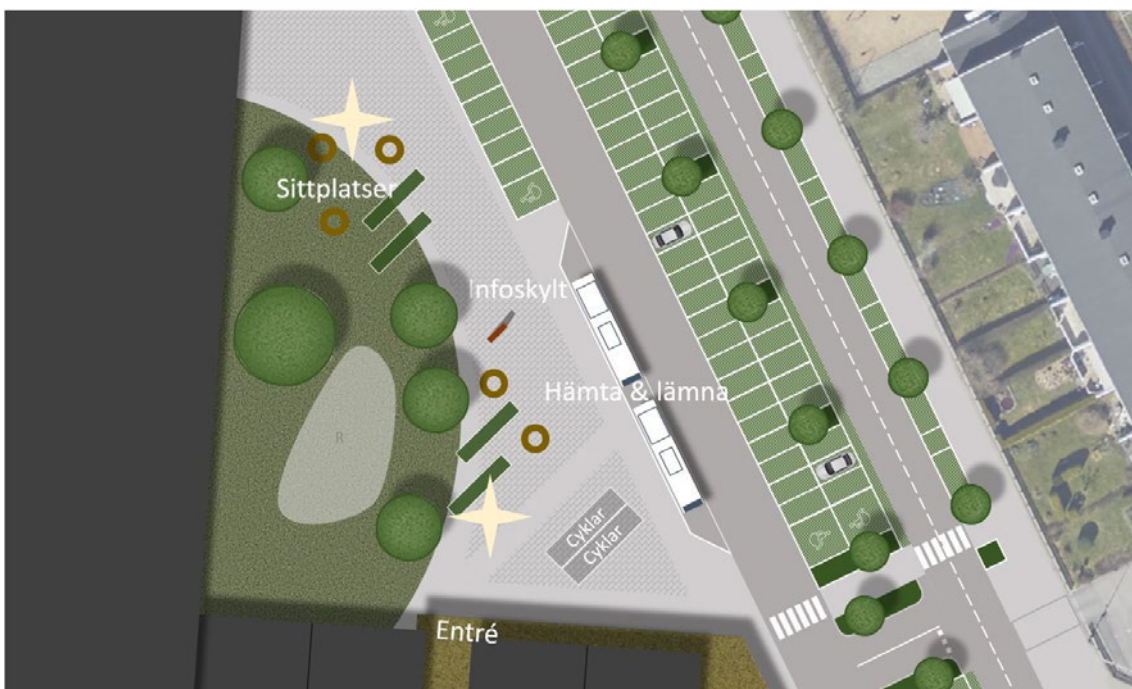
Bussangöring norr om Arenan. Källa: Vänersborgs kommun

Inom samma område finns det dessutom möjligheter att anlägga ett parkeringshus istället för markparkering, se illustration nedan.



Parkeringsmöjligheter norr om Arenan. Källa: Vänersborgs kommun

Vid Idrottshuset finns det möjligheter att utforma parkeringsytan med angöringsyta för snabb hämtning och lämning av passagerare. Vid genomförandet av planförslaget kan det ske vissa modifieringar utifrån den utformning som bebyggelsen/delområdena får i projekteringsskedet. I användningen [TORG] får tillfälliga transporter samt lämning och hämtning av busspassagerare (träningsspelare till ishallen t.ex.) ske. Planförslaget möjliggör för detta.



Angöringsyta vid Idrottshuset. Källa: Vänersborgs kommun

Kommunens parkeringsnorm

I Vänersborgs kommuns finns det en gällande parkeringsnorm som säger att antal parkeringsplatser för besöksanläggningar är styrd utifrån träningsanläggningarnas bruttoarea (BTA). Det är den sammanlagda ytan på alla våningar ut till utsidan av ytterväggen. Det finns inget bestämt antal parkeringsplatser per BTA utan det får utredas vid projekteringen vid genomförandet av detaljplaneförslaget. Utöver parkeringar för fordon ska det också finnas parkeringsmöjligheter för cykeltrafiken. Det finns inga bestämda riktvärden för cykel, men den ska vara lättillgänglig och utformas så att den ger ett bra stöd och cykeln kan låsas fast.

Cirka 5%, dock minst en, av antalet parkeringsplatser inom område för besöksanläggning ska vara anpassad för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. De ska förläggas nära entréerna och miljön runtomkring ska vara tillgänglighetsanpassad.

De värden som anges är enbart riktvärde som ska uppfattas som ett lägsta krav. Sedan finns det sätt att sänka riktvärdet t.ex. med samnyttjande av parkeringsplatser, vilket sker i dagsläget inom planområdet i och med att skolverksamheterna nyttjar en del av parkeringsplatserna inom en bestämd tidsperiod på dygnet.

Ett område för parkeringsplatser behöver inte enbart vara en öppen asfaltyta utan den kan göra nytta gällande dagvattenhanteringen. Det finns olika sorter och utformningar på markmaterial som kan bidra till naturlig rening av dagvattnet.

Angöringsplats längs Edsvägen

Idag finns det angöringsplatser utanför Arenan längs Brättevägen och vid A-hallen. För att använda dem krävs det att bussar och bilar kör in i området, vilket skapar ytterligare tung trafik på vägen. I planförslaget möjliggörs det för ytterligare angöringsplats längs Edsvägen; norr om bensinstationen. Förslaget som finns är en angöringsyta som är 65 meter lång och nio meter bred, inklusive G/C-väg. Utrymmet räcker för två bussar. På så vis slipper bussarna åka in i sportcentrumområdet och släppa av besökare. Meningen är inte att bussarna ska parkera på angöringsplatsen utan de ska släppa av besökarna för att sedan komma tillbaka och hämta upp dem. Angöringsytan kommer ingå i sportcentrums västra entré, vilket kommer vara en viktig knutpunkt i och med kollektivtrafiken, torgbildningen samt befintliga verksamheter och nya etableringar.



Angöringsyta längs Edsgatan och sportcentrum västra entré. Källa: Vänersborgs kommun

Trafik till föreslagen besöksanläggning vid Torpavägen

Vid Torpavägen finns det ett område direkt öster som möjliggörs för besöksanläggning, [R]. Idag används Torpavägen enbart av kollektivtrafiken och tanken är att det kommer fortsättningsvis vara så med planbestämmelsen [GATA]. Därefter kommer specificeringen av vägens användning, kollektivtrafikväg, styras med lokala trafikföreskrifter. För att nå byggrätten kommer det finnas en in- och utfart från Flanaden som idag är en G/C-väg. Vägen kommer att breddas för att säkerställa körtrafiken till den nya byggrätten med en G/C-väg vid sidan av. Förslaget till den nya in- och utfarten till den nya byggrätten har anpassats efter gällande detaljplan, 1580K-129, och den nya detaljplanen för Krickan 1.

Fysisk miljö och gestaltning

Planområdet är cirka 28 hektar stort och består av olika användningsområden och topografi. I den västra delen ligger bensinstationen och sportcentrum, i öster Torpagärdet och mellan dessa två ligger Torpavägen.

Den västra delen – sportcentrum och bensinstationen

Den västra delen är ett stort asfalterat verksamhetsområde med träningsanläggningar, kontor, utomhusplaner och bensinstation. Det finns några få gröna kilar, men märks knappt av i det stora området. Det finns också fornlämningar i form av skålar och boplatser. Träningsanläggningarna är storskaliga byggnader som liknar lådor. De är uppbyggda med olika material som trä, tegel och plåt. Arenan och Tennisklubbens anläggning har en rundad form på taken. Mellan träningsanläggningarna och utomhusplanerna är det stora tomma och asfalterade ytor. Några av dessa ytor används som parkering, men inte i någon större utsträckning. Det finns mycket outnyttjad yta mellan parkering och träningsanläggningarna, träningsanläggningarna och utomhusplanerna samt mellan träningsanläggningarna. Placeringarna av träningsanläggningarna har skapat smala gränder och andra otrygga platser, vilket inte är optimalt ur trygghetsaspekten.



Fotografier på sportcentrum. Källa: Vänersborgs kommun

Planförslaget möjliggör för högre bebyggelse än vad det är i dagsläget. Total- ochnockhöjderna är olika beroende på vart i sportcentrum det är, eftersom den nya bebyggelsen ska anpassa sig till det som är befintligt som bostadsbebyggelsen, infrastrukturen och stadsbilden. De höjder som möjliggörs för är mellan 6–30 meter i nockhöjd. Planförslaget kommer inte reglera utseendet på bebyggelsen, eftersom den kan förändras med tiden. Utan det är något som kommunen, som fastighetsägare, får arbeta med framöver för att kunna skapa förutsättningar för en estetiskt attraktiv miljö. Trots det finns det tankegångar om att kunna nyttja träningsanläggningarnas tak (om de är platta) som utomhusplaner som exempelvis multiarena och basketplan. Det finns önskemål att på de byggnader som är lägre ska ha gröna tak, medans de högre skulle kunna ha solcellsanläggningar. Till planförslaget har ett program, *Utvecklingsprogram*, upprättats för att beskriva hur utemiljön kan utformas, men också för att arbeta med trafiksäkerheten och ökad trygghet i området. Det har varit de två stora frågorna att hantera under detaljplanearbetet. Utifrån dialogerna som kommunen har genomfört under arbetets gång har trafikfrågorna varit en del av otryggheten som många känner när de besöker planområdet. Därför möjliggör planförslaget en torgbildning över Brättevägen för att säkerställa gångtrafikanternas och cyklisternas säkerhet. Torgbildningen medför också att sportcentrum känns som en enhet istället för delområden som det känns i dagsläget. Funktionen är densamma som på Torpavägen, som ni kan läsa mer om nedan.

I planförslaget har det också möjliggjorts för ett större torg vid den västra entrén till området. Tanken med det torget är att det ska vara inbjudande, plats för de olika entréerna till träningsanläggningarna, caféer, sportshop etc. Det ska även finnas möjlighet till uteserveringar. En plats med liv och rörelse som kan ta emot en större mängd människor samtidigt vid större evenemang. Trots att det möjliggörs för torg ska det inte finnas några hinder för transporter eller bussar som tillfälligt ska lasta av. Utan torgbildningarna utformas så att flera funktioner ska fungera i samklang med varandra.



Bensinstationen består av en asfalterad yta med drivmedelsanläggningar och lastningszoner. Det finns en grön remsa som går längs Eds- och Gropbrovägen. Den används idag som marknadsföringsplats, men det finns några få träd. Handelsbyggnaden på fastigheten är ett enplanshus som består av tegel och plåt. Det finns också anläggning för att tvätta bilar; automattvätt och göra det själv. Den totala bebyggda ytan är 672 kvm.

Planförslaget ger möjligheter för bensinstationen att utveckla sin verksamhet med en byggrätt på 800 kvm. Det möjliggörs även byggnation för ytterligare ett våningsplan på handelsbyggnaden. Planförslaget tillåter en totalhöjd på åtta meter. Dagens högsta nockhöjd är 5,60 meter. På fastigheten reduceras prickmarken för att kunna möjliggöra elektrifiering som drivmedel. Då krävs det ytterligare tekniska skåp. Placeringen är inte bestämd utan det kommer att ske med bygglov när det är aktuellt.



Den befintliga bensinstationen. Källa: Vänersborgs kommun

Norr om bensinstationen, längs Edsvägen, står det åtta äldre träd som kan anses vara bevarandesvärda. På andra sidan av Edsvägen finns det likartade träd. De är dock färre, men det finns en känsla av allé. Det finns också ett bevarandevärt träd vid entrén till Vänervallen. Dessa träd tillsammans med de befintliga träden i sportcentrumsområdet kommer att säkerställas i plankartan med bestämmelsen [PARK], skyddsbestämmelser [träd₁] och rörande trädfällning, [a₁].



De bevarandesvärda träden. Källa: Vänersborgs kommun

Längst österut av sportcentrum ligger en testanläggning som Birger Sjöbergsgymnasiet använder. Den är till för elprogrammet som har riksintag, vilket ställer vissa krav på storleken av testanläggningen. De master och nätstationer som finns inom testanläggningen idag är tio respektive två meter i totalhöjd. Testanläggningens storlek och utformning kommer att förändras i och med planförslaget. Dialog med skolan och programansvarige har skett för att få in deras synpunkter på den nya utformningen. En del av dagens anläggningar kommer hamna utanför den nya gränsdragningen av testanläggningen. De kommer i och med utbyggnaden av testanläggningen flyttas in.



Illustration över testanläggningen utformning och torget kring Torpavägen. Källa: Vänersborgs kommun



Testanläggningen. Källa: Vänersborgs kommun

Den östra delen – Torpagärdet

Torpagärdet är idag ett vildvuxet gärd med träd och buskage som har fått växa fritt. Det är både barr- och lövträd som växer på platsen. Det finns också några större blommande buskar. Under sommaren är det högt gräs som inte slås ner. De få som använder

gårdet använder det som genväg till skolorna som ligger direkt norr om. Det finns upp-trampade stigar som används dagligdags. Längst österut på gårdet finns det en yta som tas hand om av kommunen. Ytan kan användas som fotbolls- och brännbollsplan. Det finns också en yta för bollspel söder om Torpaskolan och Silvertärnan. På Torpagärdet finns det ytterst få ställen för skugga. Det är vid träden som växer fritt annars är det en öppen yta som är helt solbelagd. Torpagärdet är lite kuperat. Tanken är att Torpagärdet ska utvecklas till en stadspark, läs mer i *Utvecklingsprogrammet*.

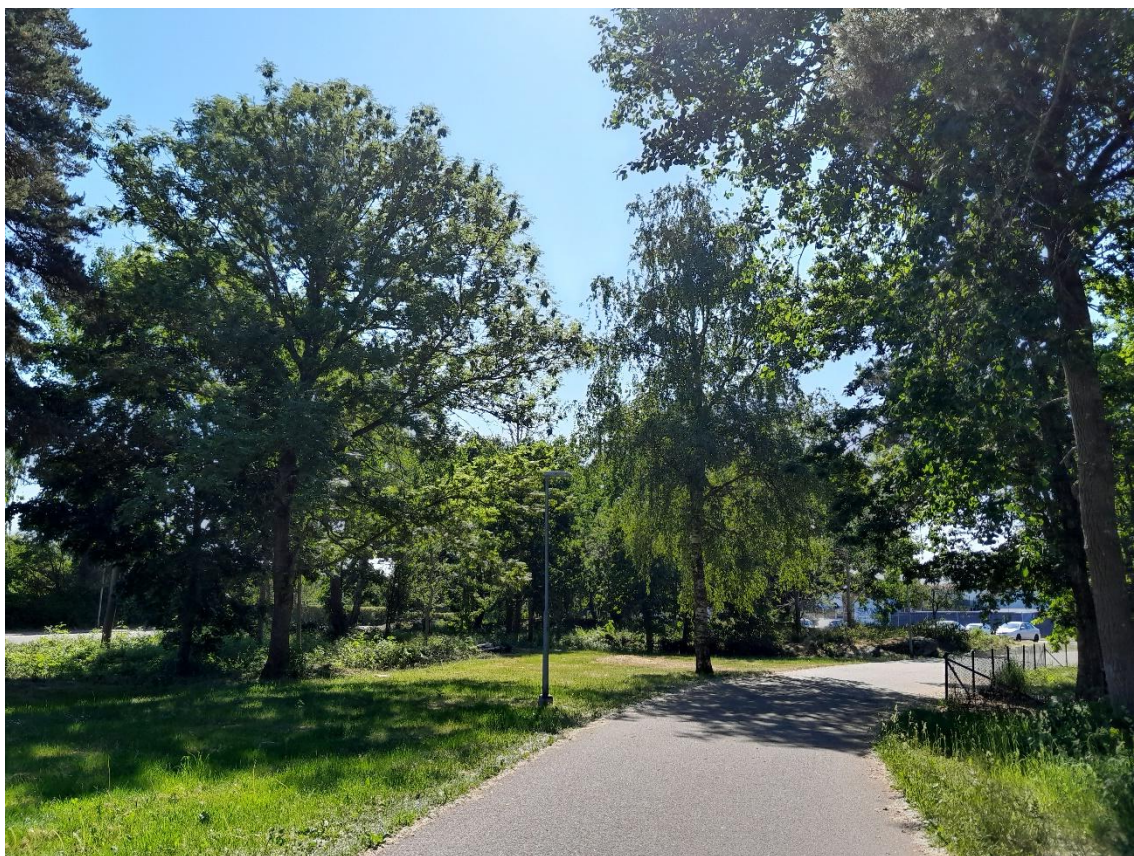


Torpagärdet. Källa: Vänersborgs kommun



Illustration över del av stadsparken på Torpagärdet. Källa: Vänersborgs kommun

Parkområdena längs Marierovägen tas om hand av kommunen. Här finns större lövträd som växer tillsammans med gräsmatta. Det finns många platser med bra skuggmöjligheter. G/C-stråket används flitigt och är en del av Vänersborgs cykelnät. Längst ner ligger en parkeringsyta som skolpersonalen använder sig av under dagtid, men det finns också utrymme för stadsparken Torpas besökare framöver.



G/C-vägen längs Marierovägen. Källa: Vänersborgs kommun

Det är med fördel ekologiskt och ekonomiskt att nyttja de träd och buskar som finns till framtida utveckling av stadsparken Torpa. Många av träden har etablerat sig och de befinner sig på den östra delen på gårdet. Grundtanken med Torpagärdet är att det ska utvecklas två karaktärer. En som är naturlig och den andra som är mer planerad med olika aktiviteter. Läs mer i programmet *Utvecklingsprogram*.

Torpavägen

Torpavägen ligger mellan sportcentrum och Torpagärdet som en barriär. Vägen är idag tio meter bred, varav sex (6) meter är G/C-väg. Torpavägen används som kollektivtrafikgata och G/C-väg. För att gå över vägen finns det ett ljus- och skyltsystem som lyser när lokaltrafiken kommer till korsningen mellan sportcentrum och Torpagärdet vid Flanaden. På Torpavägen finns det två busshållplatser och de ligger vid vårdcentralen i den norra delen av vägen och Torpa centrum längst söderut.



Torpavägen söderut. Källa: Vänersborgs kommun

Vid vägen, på västra sidan, finns det en teknisk anläggning för fjärrvärme och Birger Sjöbergsgymnasiets testanläggning för elprogrammet. På den östra sidan är det Torpagärdet som är direkt angränsande med den vildvuxna karaktären.

Planförslaget möjliggör för en torgbildning över Torpavägen för att länka samman Torpagärdet och sportcentrum och för att skapa en naturlig inbromsningseffekt på kollektivtrafiken. Åtgärden ska skapa en knypunkt för kollektivtrafiken och minska barriärefekten som Torpavägen har i dagsläget. Torget och möjliggörandet av handel, träningsanläggning, övrig barn- och ungdomsverksamhet, café, kiosk, uthyrning av cyklar etc. direkt öster om Torpavägen skapar bättre förutsättningar för ökad rotation i plan- och närområdet samt mer liv och rörelse. Mer om utvecklingen av Torpavägen finns i programmet *Utvecklingsprogrammet*.



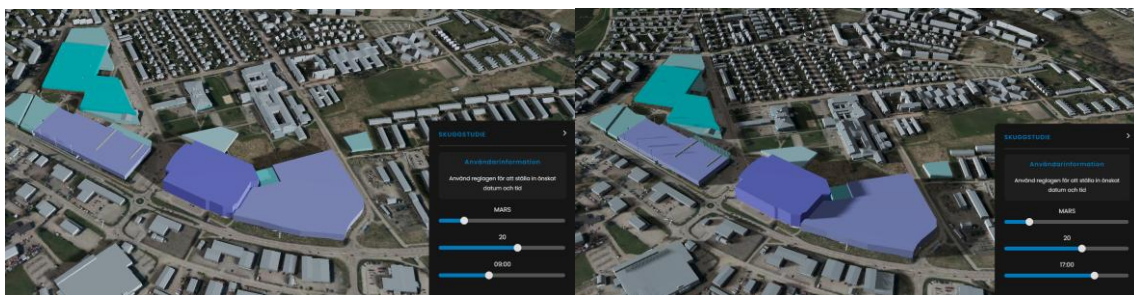
Illustration över torgbildningen och den nya knutpunkten vid Torpavägen. Källa: Vänersborgs kommun

Det fortsatta arbetet med den fysiska miljön och områdets gestaltning

Planområdet används en hel del, men det rör sig inte mycket folk. De som använder sig av området befinner sig främst i sportcentrum. De parkerar bilen eller barn och unga blir avsläppta av sina föräldrar, går in och tränar, går ut till bilen och åker hem. De rör sig inte i resten av området. De som rör sig i området till fots eller med cykel är de närboende. Utöver det rör sig enbart ett fåtal människor i planområdet.

Planförslaget skapar förutsättningar att utforma ett stort aktivitets- och rekreationsområde med en attraktiv miljö som lockar människor till platsen. En miljö som är upplevelserik, återhämtande, mysig, lek- och fantasifull samt pedagogisk, vilket skapar förutsättningar att vilja befinna sig i området under en längre tid. Vid projektering är det väsentligt att de negativa påverkningarna som kan uppstå på växt- och djurlivet hanteras för att säkerställa dessa värden som finns inom planområdet. För att kunna möjliggöra detta och vara ett stöd i det fortsatta arbetet med planområdet utformades programmet *Uttecklingsprogram*. Detta arbete kommer vara en vägledning till det fortsatta arbetet med området tillsammans med BKA och kommunens arbete med medborgarlöftet och brottsförebyggande arbetet (BRÅ). För att kunna implementera principerna och skapa ett attraktivt område med sportcentrum och stadspark Torpa krävs det ett arbetssätt i kommunen som överskrider verksamhetsgränserna.

Inför granskningen har sol- och skuggstudier utförts för att analysera de önskade åtgärdernas påverkan på omgivande bebyggelse. Analysen utgår från vårdagjämningen, midsommar och höstdagjämningen. Under vårdagjämningen skuggas inga byggnader av de föreslagna åtgärderna till kl. 15.00. Från 17-tiden når skuggorna fasaderna på bebyggelsen längs Brättevägen.



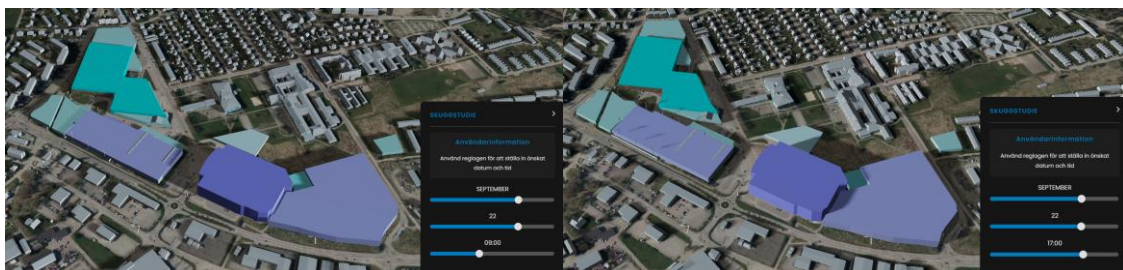
T.v. visar skuggförhållanden 20 mars kl. 09.00. T.h. visar skuggförhållanden från kl.17.00. Källa: Vänersborgs kommun

Vid midsommar står solen högt, vilket resulterar i inga långa skuggor. Ingen bebyggelse skuggas av den föreslagna exploateringen.



T.v. visar skuggförhållanden 21 juni kl. 09.00. T.h. visar skuggförhållanden från kl.19.00. Källa: Vänersborgs kommun

Under höstdagjämningen skuggas ingen närliggande bebyggelse av de föreslagna exploateringarna till 17-tiden.



T.v. visar skuggförhållanden 22 september kl. 09.00. T.h. visar skuggförhållanden från kl.17.00. Källa: Vänersborgs kommun

Utifrån analysen är kommunens bedömning att de önskade åtgärderna inte påverkar närliggande bebyggelse negativt. För hela studien se tillhörande sol- och skuggstudie.

Idrottshusets kulturhistoriska värden

Idrottshuset uppfördes 1964 som en tydlig representant för den tidens samhällsutveckling, arkitektur och idrottspolitik. Det är en anläggning som består av fyra byggnadskroppar med olika funktioner och ett typiskt funktionalistiskt koncept som går ut på att form följer funktion. Byggnadskomplexet har främst samhällshistoriska och lokalhistoriska värden men även vissa arkitektoniska värden.

Idrottens utveckling i Sverige är starkt kopplad till politiska beslut så som förkortad arbetstid som resulterade i utökad fritid och folkhemsrörelsen där det strävades efter ökad livskvalitet och hälsa. Under rekordårens ekonomiska tillväxt byggdes många idrottsanläggningar för att locka arbetskraft till städerna. Medfinansiärer var privata bolag och kommuner som ville ge möjlighet till en god fritid åt invånarna. Kommunanslagen

ökade under 1960-talet för att sedan tredubblas under 1970-talet. Under efterföljande decennier minskade anslagen i och med den försämrade världsekonomin och underhållet av dessa byggnader har blivit lidande till följd av detta.

Den största byggnaden, det så kallade A-huset, är idrottshallen med det kännetecknande välvda taket. Den nya tekniken att bygga välvda takstolar av limträbalk som kom under 30-talet gjorde det möjligt att uppföra idrottshallar till en billigare kostnad.



Idrottshuset med tillhörande utbyggnader. Källa: Vänersborgs kommun

B-huset är en långsmal tvåvåningsbyggnad innehållande bland annat omklädningsrum, duschrum, två idrottshallar, och en bowlinghall. Den har en modernistisk arkitektur med tydliga inslag av 1960-tal där det obefintliga takutsprånget och de långa fönsterbanden med understycken dominerar intrycket på byggnadens framsida. Gavlarna har kvar sin ursprungliga tegelfasad och formen kännetecknas starkt av takets inåtvända takfall. I den sparsmakade arkitekturen blir takets brutna, asymmetriska form ett av de mest betydelsefulla dragen. Likaså blir den lilla entrén till källarplan med vinklat skärmtak starkt bidragande till byggnadens individuella formspråk. Detaljer så som trapppräcken och stolpar som bär upp skärmtaken är smäckt utförda i valsat svart smidesjärn. Fasaderna är kraftigt förändrade och försedda med korrugerad gul och vit plåt.

Den mindre byggnaden som benämns som D-huset är avsedd för administration har samma formspråk som B-huset med brutet inåtvänt tak i asymmetrisk form. Denna byggnad har däremot kvar den mörka plåt som markerar taket runt om byggnaden. Gavlarna är klädda i tegel och den som vetter mot parkeringen har ett konstverk i svartfärgad metall som illustrerar olika idrottsgrenar. Fönstren och fasadmaterialet på långsidan är utbytta men formen och de långa fönsterbanden är ännu obrutna.

Dessa tre byggnader hålls samman av en entrébyggnad med stort glasparti längs hela dess framsida. Även den här byggnaden har genomgått förändringar i form av materialbyte till ett modernt skivmaterial, men den har behållit volym, form och uttryck. Entrédörrarna med vindfång och ett större skärmtak har placerats i vinkel och är genom sin

utformning likt entrén till B-huset ett av de individuella uttrycken för byggnadskomplexet.



Entrén på Idrottshuset. Källa: Vänersborgs kommun

Idrottshusets byggnader samspelar mycket väl ihop med radhusen från 1968 som ligger på fastigheten Mimer 30 på andra sidan Brättevägen. Tillsammans bildar Idrottshuset och radhusområdet en miljö som speglar 1960-talets fritid och vardagsliv. Trots att Idrottshuset genomgått vissa förändringar i fasaden har

det kvar sina volymer och mycket av sitt modernistiska formspråk. Byggnaderna bör vid underhåll och eventuella ombyggnationer hanteras varsamt där man beaktar de dominerande raka linjerna och vinklarna som bryter av dessa.

Planförslaget säkerställer de värden som Idrottshuset har via planbestämmelserna k och f₁. Planbestämmelsen k innebär vid en ändring av Idrottshuset ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt. Bestämmelsen f₁ innebär att tillbyggnader ska utformas så att nytillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter. Detta skapar möjligheter för kommunen att bevara värdena samt utveckla dem vidare till nästkommande generation, vilket ger tillfälle att bevara den 1960-tals miljö som finns längs Brättevägen tillsammans med radhusen.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Arbetet med att minska brottsligheten och öka tryggheten på sportcentrum initierades i slutet av 2017 och har varit ett av medborgarlöften sedan år 2020. Åtgärder såsom trygghetsvandring och ett fokuserat analysarbete av problemen gav åtgärder som trygghetsröjningar av sly och buskage, klottersanering, förbättrad belysning, utökad öppet-hållande av fritidsgårdar och ökad vuxennärvaro. Det har resulterat i att brottsligheten har minskat betydligt och den upplevda tryggheten har ökat. Det verkar att åtgärderna har blivit bestående fram tills dags datum. Trots det är det viktigt att fortsätta utveckla och anpassa området utifrån ett brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetssätt i samverkan med civilsamhället och ansvariga aktörer. Sedan 2021 har Torpagärdet tillsammans med bostadsområdet Torpa, som ligger direkt söder om Torpagärdet, ingått i kommunens arbete angående Delmos för att sedan bli ett medborgarlöfte som kommer att fortskrida till år 2024. Syftet med medborgarlöftet är att öka invånarnas trygghet och minska brottsligheten. Det är främst en samverkan mellan polismyndigheten och kommunen, men andra i samhället kan också vara en del i trygghetsarbetet som exempelvis idrotts- och föreningslivet. Grundpelarna i medborgarlöftet är att skapa och ta vara på engagemang i lokalsamhället, öka samverkan mellan polisen och kommunen, kommunicera brottsförebyggande och trygghetsskapande aktiviteter till allmänheten samt involvera de som bor och vistas i kommunen i det brottsförebyggande arbetet. Detta arbete

avslutades årsskiftet 2024/2025. Trots det sker det fortfarande åtgärder inom Torpa för att säkerställa att åtgärderna blir hållbara i det längre perspektivet.

Otrygghet är en problematik som finns inom planområdet och närmiljön med faktorer såsom stängsel längs Torpavägen, de större ödelagda ytorna på sportcentrum, mindre smala gränder mellan träningsanläggningarna, närmiljöns indirekta påverkan etc. Den känslan medför konsekvenser för samhället, men också för den enskilde individen. Därav är det viktigt att arbeta med trygghetsfrågor för att kunna skapa bra förutsättningar för samhällets alla grupper inom plan- och närområdet. Trygghet och tillit främjar viljan att delta i samhället, vilket kan inskränkas när otryggheten får allt för stort spelrum. Det medför att människor börjar undvika vissa områden och offentliga rum. Otrygghet tidigt i barndomen leder också till tillitsproblem och begränsningar i den personliga utvecklingen, vilket ni kan läsa mer om i *BKA*.

Under detaljplanearbetets gång har det funnits möjligheter för barn och unga att yttra sig om arbetet på sportcentrum och Torpagärdet. Mer om dialogarbetet kan ni läsa i *BKA*. Utöver dialogerna har det också funnits möjlighet att besvara en digital enkät. Enkäten var inte enbart för barn och unga utan det var möjligt för alla i Vänersborgs kommun att besvara den. Totalt var det 162 personer som besvarade enkäten. Flera av frågorna handlade om trygghetsaspekten i planområdet. Några av frågorna var om de kände sig trygga inom planområdet, när på dygnet de kände sig trygga och vilka åtgärder krävs för att kunna känna sig trygga. Utav de som svarade var det en del som kände sig trygga, men många kände sig inte trygga. Den största andelen svarade att de kände sig enbart trygga under dagtid. I fritexterna fanns det dem som skrev att de enbart kände trygghet när de körde bil i området och det fanns dem som inte vågade låta sina barn vara i området på grund av otryggheten. De åtgärdsförslag som inkom för att öka tryggheten var bättre belysning och trafiklösningar, fler vuxna i området, skolidrott, bra utformade promenadstigar, fler saker att göra utomhus, mer polisnärvaro, fartkameror och upprustning av utemiljö. För ytterligare information om enkäten läs gärna *BKA*.

I arbetet med planförslaget har trygghetsfrågan varit en viktig aspekt. I programmet *Uttecklingsprogrammet* har det varit återkommande i principerna som beskrivs. Exempelvis under avsnittet *Liv och rörelse* beskrivs hur en stor variation av aktiviteter som vänder sig till flera åldersgrupper kan medföra en ökad trygghet och likaså kan en bättre planerad belysning, möjliggörande för aktiva bottnar och orienteringsskyltar med trygghetsinformation på flera språk öka tryggheten. Andra förslag till åtgärder som har arbetats in i planförslaget är öppna allmänna ytor som skapar bättre överblick över området, utökade byggrätter för att minimera och eliminera de smala gränderna som finns i dagsläget, tydliga trafiklösningar med torgbildningar över Brätte- och Torpavägen som ska sänka hastigheten på biltrafiken samt möjligheter till ökad rörelse till och från området och tillgänglighet för att öka antalet aktiva ögon.

Barnkonsekvensanalys (BKA)

Tillhörande detaljplanen har en *BKA* upprättats. För att möjliggöra den har kommunen mellan januari och april 2023 genomfört totalt sju dialoger varav en av dem var en digital enkät på tre olika språk, svenska, somaliska och arabiska, för att säkerställa en ökad delaktighet. Dialogerna var primärt riktade till barn och ungdomar, men också vuxna var delaktiga. Inför dialogarbetet upprättades en checklista för att få en överblick vilka frågor som berördes av detaljplanen ur ett barnperspektiv. I checklistan finns det fem arbetsområden med flera frågeställningar som hjälpmedel när planområdet ska analyseras.

De fem arbetsområdena är sammanhållen stad, barnvänliga miljöer och platser, vardagsliv, identitet och trygghet. Några av frågeställningarna som ansågs mer viktiga än andra i denna detaljplan var delaktighet, integration, trygghet, fysiska och mentala barriärer, attraktiva lekmiljöer och vardagsaktiviteter.

Dialogerna skedde inte enbart i närområdets skolor och fritidsgård utan också i centrala Vänersborg för att få reda på vilka som använder planområdet och inte. Även för att få svar på varför de som inte väljer att använda sig av planområdet inte gör det. De svar som kom, oavsett om de bodde i närområdet eller centrala Vänersborg, var att det finns inget att göra och de känner sig otrygga. Några av de som svarade på enkäten skrev att de också kände sig otrygga i sina egna hem samt att de använder de få resurser som finns för att få studiero och umgås med vänner. Det var också något som lärare och fritidspedagogerna berättade. Det uppkom förslag på åtgärder för att minska otryggheten i området. De förslag som kom var att möjliggöra för fler verksamheter så att fler människor kommer till området för att öka besökande människor. På så vis öka rörelserna i området och antalet aktiva ögon, möjliggöra för attraktiva upplevelser och aktiviteter i området, få in andra föreningar så att det skapas en blandning av olika sporter, arbeta för att också mindre föreningar får plats i området samt arbeta med områdets gestaltning och belysning. För att läsa mer ingående om dialogerna som genomfördes och dess resultat läs gärna *BKA*.

I planförslaget har ett flertal förslag till åtgärder arbetats in för att säkerställa att de önskemål och förslag från dialogerna är en del av beslutsunderlaget. De övergripande utgångspunkterna var ökad trygghet, jämlik och aktiv fritid, samspel och attraktiv miljö för alla åldersgrupper. Ur utgångspunkterna har det utkristalliserats mer specifika åtgärder för att kunna tillgodose barnens och de ungas behov. Det har bland annat varit att arbeta med Torpavägen som har ansetts vara en stor barriär i området, utforma platser för lek, aktiviteter och spontanidrott, kunna integrera föreningslivet med spontanidrotten, skapa en miljö som känns inkluderande, öka delaktigheten i utvecklingsprocessen av området, möjliggöra för ökat liv och rörelse i området, utforma miljöer som lockar fler att vilja nyttja området, skapa en trygg och säker miljö för alla, skapa en miljö som passar alla åldersgrupper istället för att fokusera på mindre barn och öka tillgängligheten till området. Detta är något som planförslaget tillsammans med *BKA* och programmet *Utvecklingsprogram* har arbetat med. De åtgärder som föreslås i planförslaget är bättre belysning, torgbildningar över Brätte- och Torpavägen, utökade byggrätter för att minimera och eliminera smala gränder, bättre överblickbarhet över området, ett genomgående och sammanhängande gång- och cykelstråk över hela planområdet som kopplas samman med det befintliga nätet, åtgärder som möjliggör för ökat liv och rörelse på platser som inte är lika aktiv idag och möjligheter att skapa en lärorik och rolig stadspark för alla etc.

Andra konsekvenser

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 mars 2024 antagit *Miljöstrategi 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Fokusområde	Delmål	Konsekvenser	Bedömning
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Närodlat och artrikt	Positiv	Utvecklingen av planområdet kommer att öka artrikedomen i och med ökning av gröna stråk i den västra delen som är hårt asfalterat och möjliggörande av parkmiljö i den östra delen. I den östra delen finns det också möjligheter till stadsodling. Läs mer om detta i <i>Grönstrukturplanen</i> och <i>Utvecklingsprogram</i> .
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Positiv	Detaljplanen kommer att möjliggöra för ökade hälsofrämjande miljöer. I <i>Funktionsprinciper utemiljö</i> beskrivs möjligheterna med spontanidrott, motionsspår och träningsanläggningar. I <i>Grönstrukturplanen</i> hanteras också frågan. Planen är grunden till <i>Utvecklingsprogram</i> .
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Positiv	Den närliggande gröna miljön kommer att öka i området kring sportcentrum och Torpagärdet. Läs mer om utvecklingen av grönområden i <i>Utvecklingsprogram</i> .
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Den önskade åtgärden är samlad kring befintlig infrastruktur och bebyggelse. Utvecklingen av området kommer att använda sig av det som redan finns och vidareutveckla det.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Positiv	Planområdet kan anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten samt vatten och avlopp. Förutom det beskriver <i>Utvecklingsprogram</i> att ett öppet dagvattensystem kommer öka det lokala omhändertagande av vattnet. Gröna ytor kommer också vara multifunktionella för att klara av framtida skyfall och dagvatten.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Ingen	Planen medför inte ökade utsläpp. Åtgärder finns redovisade i <i>Dagvattenutredningen Vänersborg sportcentrum</i> och <i>Grönstrukturplanen</i> .
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Positiv	Området kan försörjas med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Positivt	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. Öppet dagvattensystem kommer att utvecklas inom planområdet. Frågan har också hanterats i <i>Grönstrukturplanen</i> med olika åtgärder och appliceringen av naturbaserad klimatanpassning och i <i>Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum</i> .

Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	Positivt	Planområdet kommer att utvecklas inom leka och lära. Idag är Torpagärdet oanvänt och öde, vilket kommer att förändras i och med denna detaljplan. Torpagärdet kommer att knytas samman med sportcentrum och bli ett stort aktivitets- och rekreationsområde. Dessutom har en BKA upprättats till detaljplanen som säkerställer barnens och ungdomarnas perspektiv under processens gång, vilket märks i planhandlingarna på olika sätt.
Trygg miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Hållbara inköp	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Ingen	Planområdet finns inom en befintlig stadsmiljö, vilket medför att det redan finns buller i området. I den västra delen är bullret normalt för att området ska kunna fungera med det trafikflödet som finns där. Torpagärdet är lugnare. Idag stoppas bullret för det mesta upp med bostadsbyggnaderna som omsluter gårdet.
Trygg miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Ingen/positiv	Frågan hanteras inte i det juridiska dokumentet plankartan, men kan bli en del av framtida projektering av planområdet.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till kollektivtrafik samt vidareutveckling av Torpavägen möjliggör för en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns, vilket ger möjlighet att göra hållbara resor.
Klimatsmart i alla led	Hänsyn till ett förändrat klimat	Ingen	Större skyfall kan bli en allt större utmaning i ett förändrat klimat, men då marken redan är ianspråktagen blir skillnaden marginell ur ett skyfallsperspektiv. Utvecklingsprogram beskriver också andra lösningar för att ta hänsyn till ett förändrat klimat såsom öppna dagvattensystem och multifunktionella gröna ytor. Mer information finns i Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum. Även i Grönstrukturplanen hanteras denna fråga, vilket har varit grunden till Utvecklingsprogram.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gata (GATA). Motiveras av att det är befintligt trafiknät som säkerställs i detaljplanen. De är områdets huvudstråk. Möjliggör för G/C-väg inom användningen. Det finns också möjlighet att anlägga plantering inom användningsområdet för att försköna vägområdet, men även för att arbeta bort barriäreffekten som Torpavägen har idag. En angöringsplats möjliggörs vid Edsvägen för att minska antalet tyngre trafik i sportcentrum. Angöringsplatsen är tillräckligt lång för två bussar som släpper av passagerarna som ska besöka området. Syftet är inte en långvarig parkering utan är en av- och påstigningsplats. 4 kap. 5 § PBL.

Lokalgata (GATA₁). Motiveras av att det är befintligt trafiknät som säkerställs i detaljplanen. De är områdets huvudstråk. Möjliggör för G/C-väg inom användningen. Det finns också möjlighet att anlägga plantering inom användningsområdet för att försköna vägområdet. 4 kap. 5 § PBL.

Gång- och cykelväg (GCVÄG). Motiveras av att nätet är i största del befintligt G/C-nät som är en del i stadens huvudstråk för trafiksäkra cykelvägar mellan olika stadsdelar. Vid arenan säkerställs en ny G/C-väg för att göra sportcentrum trafiksäkrare för gångtrafikanter och cyklister. 4 kap. 5 § PBL.

Park (PARK). Motiveras av att den östra delen av planområdet är ett stort grönområde idag, men används inte i den mån som det skulle kunna göra. Kommunen vill säkra upp användningen av Torpagärdet. Inom sportcentrum finns det mindre parkområden dels för att säkra upp de gröna stråken och försköna området, dels för att möjliggöra för öppna dagvattensystem för att kunna ha en fördröjd tillförsel av dagvatten med naturlig rening. 4 kap. 5 § PBL.

Natur (NATUR). Motiveras av att möjliggöra en naturlig dagvattenhantering inom berörda områden. Områdena ligger på sådana platser att det anses inte behöver ha samma drift som en park har. 4 kap. 5 § PBL.

Torg (TORG). Motiveras av att kunna möjliggöra för ett tryggare område. Torg har inte enbart funktionen öppen yta med sociala sittplatser utan också naturligt sänka hastigheten på trafiken på Torpavägen. På gatorna korsar flera trafiksätt och därför är det viktigt att säkra upp med en användning som är för de oskyddade trafikanterna. Torgbildningen på Torpavägen är också en del av att förena de två stora enskilda områdena som delas upp av vägen till ett sammanhängande aktivitets- och rekreationsområde. Det finns visioner att kunna skapa en mysig entré till sportcentrum och stadsparken med olika funktioner som träningsanläggning tillsammans med mindre verksamheter såsom café, dans- och replokal eller annan möteslokal, sittplatser samt närhet till spontanidrott, skola och stadspark Torpagärdet. Genom att skapa liv och rörelse för att möjliggöra en tryggare miljö till den direkta närmiljön. Torgytan i västra delen av sportcentrum skapar en mer välkommande känsla till aktivitets- och rekreationsområdet samt ger mer rörelse

och trygghet. Runt detta torg är tanken att det ska finnas caféer och andra kompletterande verksamheter samt allmänna sittplatser. Det ska finnas möjlighet till uteserveringar. 4 kap. 5 § PBL.

Dagvatten (dagvatten₁). Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa en klimatanpassad hantering av dagvattnet. Planbestämmelsen finns reglerad på parkmarken, [PARK], för att säkerställa åtgärder som krävs för att hantera dagvatten och skyfall i området. Planbestämmelsen är strategiskt placerade på de platser som är störst risk för översvämning vid extrema skyfall samt har bäst möjligheter att hantera dagvattnet naturligt och kan renas innan det når recipienten, Karls grav, vilket inte sker i dagsläget. Till detaljplanen har det utförts en dagvattenutredning som är en del av planhandlingarna, Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum. 4 kap. 5 och 8 §§ PBL.

Största byggnadsarea är xx m² (area₁ och area₂). Motivet är att reglera mark som får bebyggas med användningen torg [TORG] och park [PARK], samt säkerställa att det finns friytor till kompletterande åtgärder såsom parkering, sophantering etc. 4 kap. 11 § PBL.

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd₁). Bevarandesvärda träd som säkerställs via bestämmelsen för att bevara de kultur- och naturvärden som finns i och med träden. 4 kap. 12 § PBL.

Marklov krävs även för trädfällning (a₁). Motivet är att säkerställa att de aktuella träden inte fälls oavsiktligt. 4 kap. 12 § PBL.

Parkering. Motivet är att säkerställa den befintliga parkeringen som finns bakom benstationen. 4 kap. 5 och 13 §§ PBL.

Kvartersmark

Besöksanläggning (R). Användningen motiveras av att syftet med planen är att möjliggöra för ett aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar; ge de befintliga träningsanläggningarna möjlighet att utvecklas, men även andra föreningar att få bli en del av sportcentrum. Norr om arenan finns det möjlighet att anlägga besöksanläggningar ovanför bildäck på markplan samt under mark. Ytterligare möjligheter finns för exempelvis en fritidsgård att etablera sig här samt andra kompletterande verksamheter såsom café, restaurang, kiosk och butiker. 4 kap. 5 § PBL.

Idrott och lek (R₁). Användningen motiveras av att syftet med planen möjliggöra för ett aktivitets- och rekreationsområde med träningsanläggningar, spontanidrott, lek och övriga socialt hållbara åtgärder. Det ska finnas möjlighet för en skolgård som blir en allmän lekpark de tider och dagar det inte är skolverksamhet. Idag finns det en befintlig fotbollsplan som planeras för att vara kvar och utvecklas vidare med föreningslokal och förråd tillsammans med stadsodlingen. 4 kap. 5 § PBL.

Stadsodling (L₁). Användningen motiveras utifrån syftet med planen skapa förutsättningar för ett område med stadsodling för att stärka den sociala hållbarheten inom området. Dessutom använda området för pedagogiska syften. Finns möjligheter att anlägga en mindre förrådsbyggnad eller föreningslokal som kan samordnas med idrott och lek. 4 kap. 5 § PBL.

Skola (S). Avsikten är att utöka och vidareutveckla den befintliga testanläggningen som gymnasieskolan har till elprogrammet. Elprogrammet har riksintag, vilket medför att

skolan behöver följa reglementen för att kunna ha kvar riksintaget. Därför behöver det finnas utvecklingsmöjligheter på elprogrammets testanläggning. Det finns möjligheter att anlägga mindre byggnader som ingår i dess användning och utbildning. Norr om arenan regleras ett mindre område för skola. Området är en restbit från *Detaljplan för sportcentrum kv. Vidar m.fl. i Torpa, Vänersborgs kommun*. Området är planlagt för skola i den planen. 4 kap. 5 § PBL.

Drivmedel (G). Användningen motiveras av att syftet med planen att säkerställa en befintlig verksamhet samt ge möjligheter att utveckla den. 4 kap. 5 § PBL.

Teknisk anläggning och Transformatorstation (E och E₁). Användningen motiveras med syftet att säkerställa de befintliga tekniska anläggningarna inom planområdet. 4 kap. 5 § PBL.

Högsta nockhöjd är <i karta angivet> meter (h₁). Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för arenans takkonstruktion. Bestämmelsen reglerar bebyggandets omfattning enligt 4 kap. 12 § PBL.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Det finns olika motiv till att marken inte får bebyggas. Stora delar av prickmarken i detaljplanen är att säkerställa underjordiska ledningar, [u], samt kompletterande funktioner. Prickmarken ska även säkerställa att parkeringsområdet längst österut inte bebyggs med carports och garage; utan ytan ska vara en del av planområdets nyttjande och till skolpersonalen. Direkt väster om arenan är det prickmark för att säkerställa den befintliga öppna ytan. Tanken är att kunna nyttja den för utomhusevenemang. 4 kap. 11 § PBL.

Marken får endast förses med mindre byggnadsverk (ö₁). Motiveringen till bestämmelsen är att säkerställa funktioner för gymnasieskolans testanläggningens, [S], såsom master, stängsel samt nät- och transformatorstation. Planbestämmelsen säkerställer också byggnadsverk framför arenan inom markanvändningsområdet [R] i sportcentrum för att exempelvis möjliggöra för marknadsstånd och byggnader för evenemang. 4 kap. 11 § PBL.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Motiveras av att läget för allmänna underjordiska ledningar under mark ska säkerställas inom planområdet i enlighet med 4 kap. 6 § PBL.

Utfartsförbud (symbol). Motivet är att säkerställa att inga ytterligare in- och utfarter skapas längs Eds- och Gropbrovägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. 4 kap. 9 § PBL.

Största byggnadsarea är <i karta angivet> m² (e₂). Motivet är att reglera mark som får bebyggas med användningen besöksanläggningar, [R], och säkerställa att det finns friytor till kompletterande åtgärder såsom parkering, sophantering etc. 4 kap. 11 § PBL.

Största byggnadsarea är <i karta angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e₁). Motiveringen är att säkerställa maximal användning av byggbar mark till att utveckla sportcentrum. Ge möjligheter att kunna minimera och eliminera otrygghetskänslan som finns i dagsläget med de smala gränderna och blockeringar av siktlinjer som medför att överblickbarheten över området inte existerar. 4 kap. 11 § PBL.

Parkering ska finnas (n₁). Motivet är att säkerställa parkering inom aktuellt område. 4 kap. 13 § PBL.

Vid ändring ska byggnadens ursprungliga karaktärsdrag hanteras varsamt (k_1). Avsikten med bestämmelser är att bevara de ursprungliga karaktärsdragen som finns kvar på byggnaden. 4 kap § 16 PBL.

Tillbyggnader ska utformas så att nytillkommande delar kan urskiljas som enskilda enheter (f_1). Motiveringen till planbestämmelsen är att säkerställa en tydlig dragning mellan det nya och det ursprungliga på aktuell byggnad. 4 kap § 16 PBL.

Markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1). Motiveringen till planbestämmelsen är att reglera en begränsad yta för att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov. I detta fall regleras det en in- och utfart för att se till att de involverade delar på ansvaret för driften och kostnaderna. Så att det inte blir enbart en part som har ansvaret för in- och utfarten utan det delas lika. 4 kap § 18 PBL.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän föreningarna har avhjälppts till nivå som medger planerad markanvändning (a_2). Regleringen grundas på att skapa förutsättningar att utföra skyddsåtgärder med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Säkerställa en god miljö för barn och unga som primärt kommer använda det specifika området. 4 kap § 12 PBL.

Sanering ska göras vid anläggande av åtgärder som inryms inom stadsodling samt idrott och lek (m_1). Regleringens motiv är att skapa förutsättningar för åtgärder inom specifika områden att vara lämpliga med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Barn och unga kommer primärt nyttja de aktuella områdena. Därför säkerställa att de vistas i en säker miljö. 4 kap § 12 PBL.

GENOMFÖRANDE

Kulturvärden

I sportcentrumområdet finns det fem fornlämningar som är hållristningar i form av skålgropar, älvkvarnar och en boplats. De är alla utredda sedan tidigare. Fornlämningarna säkerställs inom allmän platsmark med planbestämmelserna torg [TORG], park [PARK] och besöksanläggning [R]. Vid eventuella åtgärder på fornlämningarna krävs det en ansökan till Länsstyrelsen.

Idrottshuset berörs också att kulturhistoriska värden. På plankartan regleras byggnadens värden, [k_1] och [f_1], för att säkerställa att de ursprungliga karaktärsdragen kommer finnas kvar och urskiljas från de nya tillbyggnaderna.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

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

Inom planområdet finns allmän plats för gata, G/C-väg, torg och park. Kommunen är redan idag fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Inom planområdet kommer det ske en förändrad fastighetsindelning. ST1 Sverige AB och Vänersborgs kommun kommer att skifta mark med varandra. Skiftet kommer att ske via en lantmäteriförrättning som kommunen kommer att ansöka om. Kartan nedan visar markbytet. Det blåa markerade området kommer ST1 Sverige AB ta över och det röda kommer att bli kommunal mark.

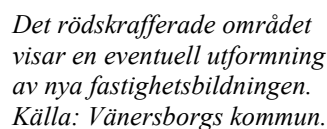


Karta över förändrad fastighetsindelning på fastigheten Vidar 2 och Vidar 1. Källa: Vänersborgs kommun.

Inom fastigheten Vidar 2 behöver en gemensamhetsanläggning för väg bildas för att lösa en gemensam infart för Vidar 1 och 2. En gemensamhetsanläggning bildas genom en ansökan hos lantmäterimyndigheten. En gemensamhetsanläggning innebär att de som ingår i anläggningen driftar och underhåller det aktuella området för anläggningen.

Triljhör nämndsbeslut 2026-03-03_1 B N § 18 PLAN.2020.2

etablera en verksamhet som ingår i användningen besöksanläggning, [R]. Troligtvis kommer det bli aktuellt med en förändrad fastighetsindelning i och med markköp som verksamheten innehaver från Vänersborgs kommun, se karta nedan.



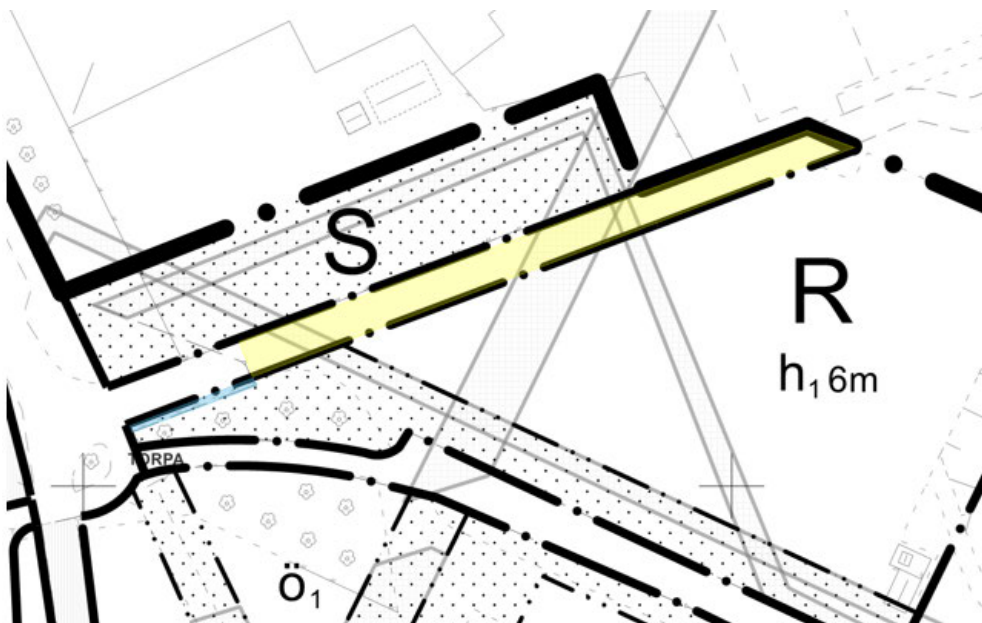
Planförslaget skapar nya förutsättningar för fastighetsindelningen inom det aktuella området. Förändringarna i fastighetsindelningen fördelat på respektive fastighet inom planområdet redovisas nedan.



Förändringarna för fastighetsindelningen rör främst den allmänna platsmarken för torg [TORG], gata [GATA] och park [PARK]. Det är kvarteretsmark i de gällande detaljplanerna som transformeras till allmän platsmark i planförslaget. Planförslaget kommer bli den nya gällande detaljplanen när den vinner laga kraft.

Översiktlig karta som visar fastighetsindelningens förändringar. Källa: Vänersborgs kommun.

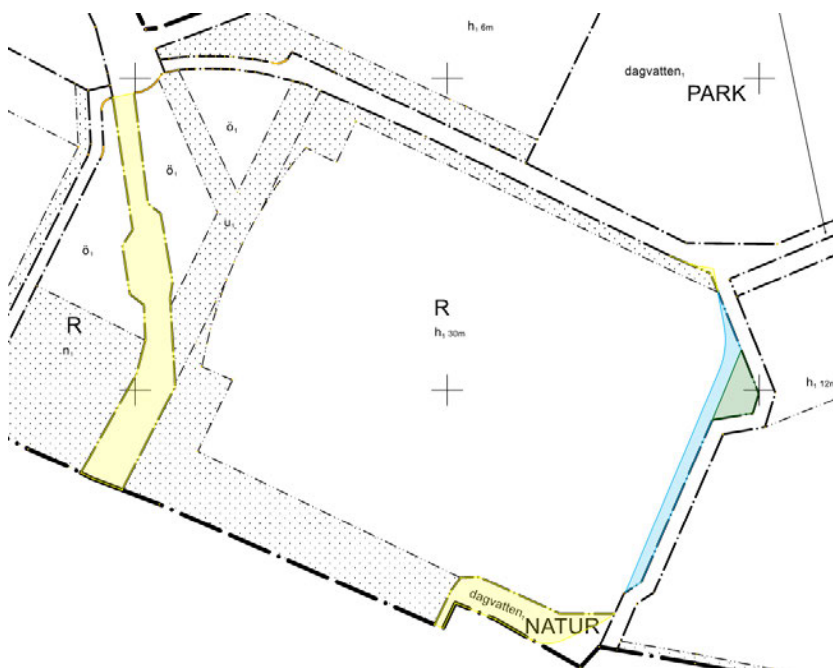
Lokalgatan direkt söder om centralköket kommer gå från kvartersmark i gällande detaljplan till allmän platsmark. I och med den nya dragningen av in- och utfarten av lokalgatan kommer en mindre del förändras från allmän platsmark till kvartersmark.



Översiktlig karta som visar fastighetsindelningens förändringar. Källa: Vänersborgs kommun.

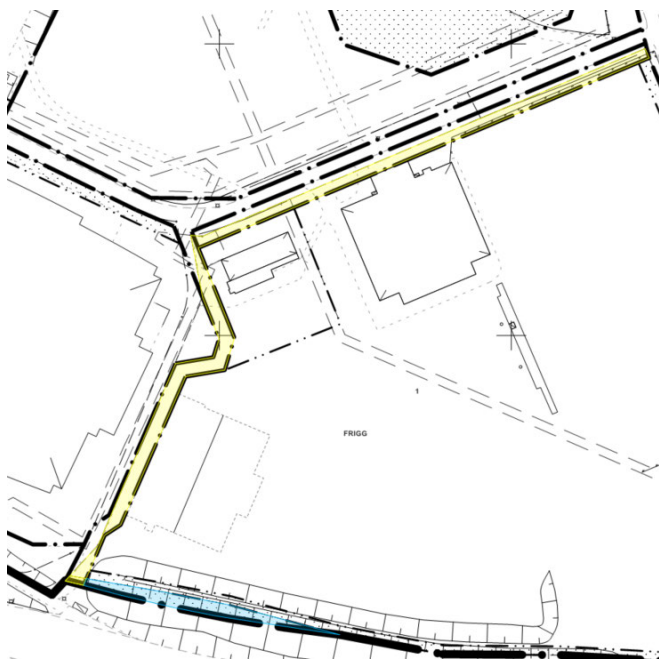
Arenan 1

Brättevägen väster om Arenan är i gällande detaljplan kvartersmark och kommer i detta planförslag bli allmän platsmark. Likaså är det för naturområdet, [NATUR], nedan. Det blåa området kommer gå från allmän platsmark till kvartersmark. Det gröna området, vilket är det tilltänkta isupplaget i planförslaget, kommer fortsättningsvis vara kvartersmark, men förs över till fastigheten Arenan 1 från Frigg 1.



En översiktlig karta som visar det gul-, blå- och grönmarkerade områdena som är aktuella för en förändring på fastighetsindelningen. Källa: Vänersborgs kommun.

Frigg 1



Planförslagets nya dragning av G/C-stråket öster om Arenen medför förändringen att kvartersmark i gällande detaljplan blir allmän platsmark. Detsamma gäller för parkmarken, [PARK], som går längs G/C-stråket mot Torpavägen och Flanaden.

Översiktlig karta som visar den nya dragningen av G/C-stråket och remsan med parkmarken som kommer bli allmän platsmark. Källa: Vänersborgs kommun.

Testanläggningen, Lyckhem 1:1

Området kring gymnasieskolans testanläggning kommer delar gå från allmän plats till kvartersmark (blåa området). I gällande detaljplan är det allmän platsmark för park eller



plantering. I detta planförslag kommer delar av det blåa området bli skola och teknisk anläggning. Det gråa området kommer fortsättningsvis vara allmän platsmark. Ingen förändring sker inom det gråmarkerade området. Det gulmarkerade området innebär att kvartersmark i gällande detaljplan blir i och med planförslaget allmän platsmark.

Översiktlig karta som visar de aktuella områdena för förändringar på fastighetsindelningen. Källa: Vänersborgs kommun.

Torpavägen, Torpa 1:2

Längs Torpavägen kommer det ske förändringar på fastighetsindelningen. Flanaden som i planförslaget möjliggörs som gata, [GATA], kommer tillsammans med delar av torgytan, [TORG], bli allmän platsmark. Detsamma gäller för det mindre stråket söder om vårdcentralen som blir i planförslaget gata, [GATA]. Norr om den nya byggrätten

längs Torpavägen finns det ett blåmarkerat område som visar att allmän platsmark i gällande detaljplan kommer förändras till kvartersmark i planförslaget. En del av gatuområdet kommer bli parkmark, [PARK].

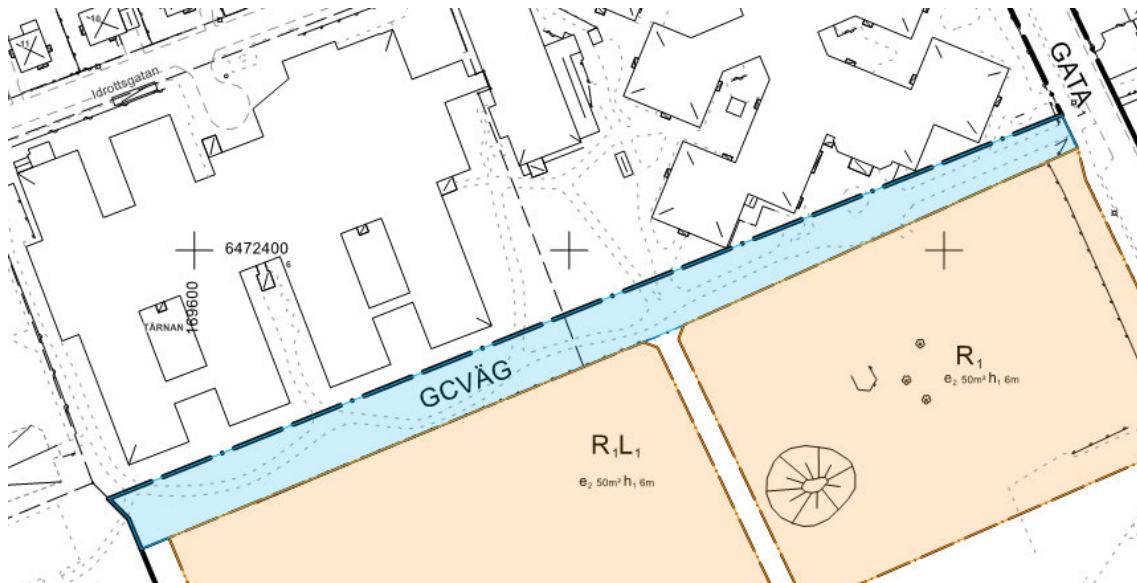
Nya fastigheter kommer att bildas i och med planförslaget. Vid korsningen Torpavägen/Flanaden skapas möjligheter att bilda en ny fastighet. Likaså finns möjligheterna på Torpagärdet.



Översiktlig karta som visar förändringarna längs Torpavägen rörande fastighetsindelningen. Källa: Vänersborgs kommun.

Torpagärdet, Tärnan 6 och 7

G/C-stråket norr om Torpagärdet tillhör idag fastigheterna Tärnan 6 och 7. Det vore fördelaktigt att G/C-stråket fördes över till kommunens större fastighet Torpa 1:2 för att få en mer enhetlig fastighetsindelning till de närliggande G/C-stråken. G/C-stråket är i gällande detaljplan betecknad som övrig och kan tolkas in som kvartersmark. I planförslaget är avsikten att G/C-stråket blir allmän platsmark.



Översiktlig karta som visar G/C-stråket med blå markering. Källa: Vänersborgs kommun.

Rättigheter

Inom planområdet finns flera rättigheter som ledningsrätter och servitut. Vid omvandling av planområdet kommer det krävas att vissa rättigheter behöver ändras eller upphävas, se nedan under *Bedömning av planförslaget*. I samband med det får exploatören ansöka om nya ledningsrätter och/eller servitut för att kunna utföra den önskade åtgärden, eftersom de befintliga påverkas av planförslagets byggrätter. Nedan redovisas rättigheterna för respektive fastighet inom planområdet samt en karta med rättigheterna som redovisas visuellt.

Vänersborg Frigg 1 (fastigheten med Gymnasiehallen)

På fastigheten Frigg 1 finns det tre ledningsrätter; 1580K-10/1997.3, 1580K-10/1997.5 och 1487K-2017/65.2.

Vänersborg Oden 1 (fastigheten med Birger Sjöberggymnasiet)

Här finns det fyra ledningsrätter; 1580K-10/1997.3, 1580K-10/1997.4, 1580K-10/1997.5 och 1487K-2017/65.2.

Det finns också avtalsservitut; D-2020-00406678:1 och D-2025-00203381:1.

Vänersborg Arenan 1 (fastigheten med arenan)

På fastigheten finns det två ledningsrätter 1580K-10/1997.3 och 1487K-2017/65.2, och ett officialservitut, 1487K-2017/65.1.

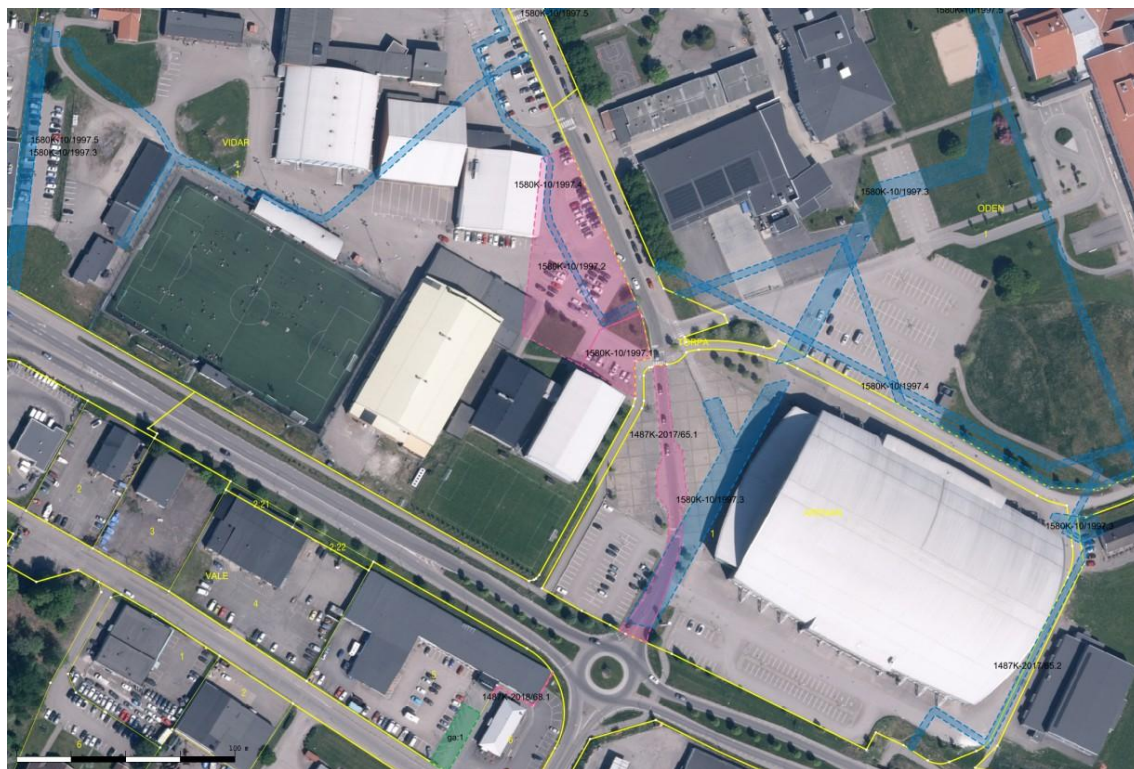
Vänersborg Vidar 1 (västra delen av sportcentrum)

Inom fastigheten finns det tre ledningsrätter; 1580K-10/1997.3, 1580K-10/1997.4 och 1580K-10/1997.5, och officialservitut, 1580K-10/1997.2 och 1580K-10/1997.1.

Det finns också avtalsservitut; D-2020-00139712:1 och D-2024-00230348:1.

Vänersborg Vidar 2 (bensinstationen)

Det finns tre avtalsservitut, D-2020-00139713:1, 15-IM5-73/2818.1 och 15-IM5-68/928.1.



Översiktlig karta med rättigheterna markerade. Ledningsrätter är det blåa och servitut är rosa. Källa: Kommunala lantmäteriet Vänersborgs kommun

Bedömning utifrån planförslaget

I planförslaget har möjliggörandet av nya dragningar på underjordiska ledningar och fjärrvärme gjorts. Omprövning av ledningsrätter och utformning av nya sker via en lantmäteriförrättning rörande ledningsrätt eller servitut. De bekostas av aktuell byggherre/exploatör. De ledningsrätter som eventuellt kan bli aktuella att ändra eller upphäva är delar av 1580K-10/1997.5 som ligger på fastigheten Frigg 1, Vidar 1 och Oden 1, 1580K-10/1997.5 på Oden 1, 1487K-2017/65.2 på Arenan 1 samt delar av 1580K-10/1997.3 som ligger på Frigg 1.

De servitut som påverkas av planförslaget är 1580K-10/1997.1 på Vidar 1, 1580K-10/1997.2 på Vidar 1 samt 1487K-2017/65.1 på Arenan 1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut med mera säkerställs.

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

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, Kretslopp och vatten.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar, genom samhällsbyggnadsförvaltningen, för att den allmänna platsen byggs ut. För genomförandet av de önskade åtgärderna krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige.

I planförslaget finns det allmän plats för G/C-väg, lokalgator, torg och parkmark. Den stora delen av infrastrukturen finns i dagsläget, men planförslaget kompletteras med ytterligare G/C-stråk inom sportcentrumområdet och angöringsplats längs Edsvägen. Det sker en utökning av parkmark inom sportcentrum samt säkerställandet av användningen på Torpagärdet. Den stora utbyggnaden av allmän platsmark, förutom parkmarken, är torgbildningarna som inte finns sedan tidigare. Bedömningen är att utbyggnaden kan ske under genomförandetiden, men etappvis. Den etappindelningen som samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort är fyra stycken. Den första etappen berör de första insatserna i stadsparken Torpa (skapa en mötesplats vid stora granen och initiera ett platsutvecklingsprojekt). Andra etappen är att skapa huvudstråket genom hela området, göra en konstnärlig satsning och skyltning, markbyte vid Edsvägen och angöringsytan längs Edsvägen. Den tredje etappen är att utveckla stadsparken och koppla parken till sportcentrum. Det innebär att trädplantering längs Torpavägen görs, entrétorget på Torpavägen anlägg samt stadsparken utvecklas med stråk och aktiviteter. Den sista etappen utvecklar parkeringar, trafik och dagvattenhanteringen i sportcentrum. Det sker en omstrukturering av parkeringarna och angöringsytorna samt anlägger dagvattenmagasin längs Brättevägen och dagvattenstråk, dagvattenbäddar och regnvattenpark norr om Arenan. De ekonomiska aspekterna i genomförandet redogörs i avsnittet *Ekonomiska frågor*.

Utbyggnad teknisk infrastruktur

Planområdet ingår i verksamhetsområde för teknisk infrastruktur. Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheterna Kretslopp och Vatten samt Tekniska som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten och som anvisar anslutningspunkter. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av den tekniska infrastrukturen som ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

I och med möjliggörandet av besöksändamål vid Torpavägen krävs det att verksamhetsområdet utvidgas. Det finns inga ledningar för vatten och avlopp idag utan det krävs en utbyggnad av ledningsnätet.

Ekonomiska frågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas.

Vid redovisning av genomförandekostnaderna har kommunen arbetat utifrån Göteborgs stads modell; *Vad kostar det? En lathund för en första kostnadsbedömning av vanliga*

anläggningsprojekt. Modellen uppskattar kostnaden för olika användningsområden såsom G/C-stråk, platser och torg etc. Inom respektive område beskrivs specifika anläggningar utifrån anläggningsområde, funktioner, marknadsläge samt framtagna schablonbelopp.

Planekonomisk bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen står för samtliga kostnader för detaljplanen. De kostnader som uppstod var för utredningar, grundkarta, fastighetsförteckning och handläggning av detaljplanen.

Handläggningen av detaljplanen har till dags dato lett till en kostnad på 425 510 SEK exkl. utredningskostnader.

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).

I och med upprättandet av gemensamhetsanläggning, [g₁], på Vidar 2 kommer fastighetsägaren få ersättning av de övriga som ingår i anläggningen. Ersättningen fastställs under förrättningen.

Genomförande- och driftkostnader av den allmänna platsmarken

Vid uppskattning av investeringskostnader har utvecklingsprogrammet för sportcentrum och Stadspark Torpa använts som underlag och jämförts med de beskrivna anläggningsprojekten från Göteborg. Uppskattade kostnader tillgodoser att de redogjorda funktionerna i *Utvecklingsprogrammet* möjliggörs utifrån beskriven nivå, vision och behov.

För genomförande av planen utifrån *Utvecklingsprogrammets* standard uppskattas kostnaderna för genomförande nedan. Utvecklingen av sportcentrum och Stadspark Torpa kan läggas på olika kvalitetsnivåer beroende på möjligheter till investeringar, konjunkturläge och politiska beslut. Dock bör *Utvecklingsprogrammet* alltid ligga till grund för beslut i ett så stort och komplext område och avvägningar bör göras med eftertanke.

Driftkostnaderna kommer att öka efter genomförandet av planförslaget. Den kommer vara densamma för lokalgatorna. De ökade kostnaderna kommer bli för parkmarken, torgbildningarna, parkeringarna och G/C-vägarna.

Lokalgatorna, G/C-vägarna, torgen och parkeringarna kommer kommunens gatukontor få drifva. År 2023 kostar driften 99 000 SEK/km gata. Den kostnaden per km är beräknat på 314 km gata och G/C-väg som driftas idag.

Parkmarken kommer hanteras av gatuenheten. De jämför denna utveckling med kostnader liknande Skräcklan och Kulturaxeln. Driftkostnaderna för dem är 3,3 miljoner SEK/år.

Uppskattade kostnader för genomförande av planen enligt utvecklingsprogrammet	Totalsumma	plus ÄTA¹
Investeringskostnader	313 200 000,00 SEK	375 840 000,00 SEK
Kapitaltjänstkostnader	19 910 000,00 SEK	23 892 000,00 SEK
Utökade kostnader för drift och underhåll Gata	173 000 SEK / år	
Utökade kostnader för drift och underhåll Park	1 103 000 SEK / år	
Etableringskostnader för vegetation, Park & Gata*	13 670 000,00 SEK	
Projektledare	767000 SEK / år	

*Beräkningen av kapitalkostnaderna har baserats på uppskattning av avskrivningstider för varje etapp och en internränta på 2,75% har använts. Kapitalkostnaden för ÄTA har beräknats jämnt fördelat över etapperna.

* Etableringskostnader är kopplade till anläggning av grönytor och plantering av träd. Etableringsperioden är beräknad på 3 år och under denna period krävs en tillfälligt utökad driftbudget.

Drift teknisk infrastruktur

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå för den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Det är kommunens samhällsbyggnadsförvaltning genom enheten Kretslopp och Vatten som ansvarar för drift samt underhåll av ledningsnät, pumpstationer, reningsverk och vattenverk.

Kapaciteten på ledningarna i den västra delen av planområdet krävs inga ytterligare investeringar för att klara av de önskade åtgärderna. Det kommer krävas investeringar för att möjliggöra vatten och avlopp till byggrätten som ligger vid Torpavägen och på Torpagärdet. I dagsläget finns det inga ledningar dit, vilket medför att det kommer ske utbyggnad av det befintliga nätet för att ansluta dem. Samråd har skett med Kretslopp och Vatten som har gjort kapacitetsberäkningar på åtgärden. Enligt beräkningarna klarar dagens kapacitet möjliggörandet av användningsområdet.

Flytt av fjärrvärme, markkablar och övriga ledningar

Vid ett genomförande av planförslaget kan det innebära flytt av markkablar och fjärrvärmeledningar. Under upprättandet av planhandlingar har samtal skett med de berörda parterna. Det finns möjligheter att kunna flytta ledningar, pumpstationer, markkablar och transformatorstationer. I slutändan är det en kostnadsfråga som byggherren/exploatören får stå för.

¹ ÄTA innebär ändrings-, tillägs- och avgående arbeten. En juridisk och fackmässig term inom byggbranschen.

Förorenad mark

Riskbedömningen tog fram en översiktlig uppskattning av kostnader relaterade till framtida avhjälpandeåtgärder (sanering) i det aktuella området. Då det i dagsläget inte i detalj är klarlagt hur utformningen kring eventuell exploatering kan komma att se ut så utgår uppskattningen från antaganden kring hantering av uppschaktade överskottsmassor som tekniskt kan uppkomma vid framtida grävarbeten, liksom delsanering i området med halter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning.

I kostnadsbedömningar kopplat till förorenade områden nyttjas ofta ett schablonbelopp på 1000 SEK/ton för saneringskostnader inkl. deponikostnader, transporter och återställning i form av nytt material. I kostnaden inkluderas också mottagningskostnad på deponi som uppgår till ca 300–500 SEK/ton, vilket kan variera beroende på mottagningsanläggning eller tillgång/efterfrågan.

Samlad schablonbaserad kostnadsanalys

Riskbedömningen utgick från två scenarios. Det första scenariot är en teknisk schaktning på 0,5 m vid exploaterbar mark² + eventuell djupare schakt vid halter över PSRV³/mätbart åtgärds mål. Det andra scenariot är enbart punktsanering vid halter över PSRV/mätbart åtgärds mål. I detta scenario kan även hantering av tekniskt uppkomna massor med halter över MRR⁴ behöva omhändertas. Kostnaden för dessa tekniska massor är ca 1500 SEK/m³. Kostnaden för miljökontroll/verifiering liksom länsvattenhantering/rening varierar men antas till ca 10–20 % av den totala saneringskostnaden beroende på krav från tillsynsmyndigheten liksom omfattningen av åtgärderna. För beräkning av merkostnad har en densitet på jord på 1,6 ton/m³ antagits. Beräkningen blir därmed (volym x densitet) x 1000 SEK/ton för IFA⁵ massor. För beräkning av de enskilda provpunkterna har en generell area av 5x5 m använts.

Vidar 2

På Vidar 2 är det första scenariot aktuellt, eftersom det finns en begränsad exploateringsgrad.

Det är aktuellt med en teknisk schaktning över hela fastigheten då halter över KM och MKM har påvisats i enskilda provpunkter vilket innebär att hantering av överskottsmassor på mottagningsanläggning kan komma att krävas vid eventuella markarbeten. Inga saneringsarbeten krävs så länge Vidar 2 förblir drivmedelsanläggning eller annan typ av MKM-mark. Skulle det eventuellt ske grävarbeten finns det krav att massorna omhändertas utifrån föroreningsgrad. Samråd med kommunens miljökontor ska ske för att säkerställa hanteringen.

Den samlade kostnadsanalysen för Vidar 2 finns nedan.

² Exploaterbar mark innebär mark som tas i anspråk för byggnad eller anläggning

³ PSRV = platsspecifika riktvärden

⁴ MRR = mindre än ringa risk

⁵ IFA = icke farligt avfall

Vidar 2	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m ³	1500 SEK/m ³

Uppskattad saneringskostnad inom Vidar 2 för scenario 1. Källa: DEKA ENVIRO AB

Oden 1

Halter över platsspecifika riktvärden har uppmäts i fem provpunkter. Dessa ligger på sådant djup att åtgärder inte bedöms krävas. En generell teknisk schaktning om 0,5 meter över hela fastigheten skulle medföra kostnader för hantering av lätt förorenade överskottsmassor.

Scenario 2 bedöms därför mer lämpligt, alternativt endast avhjälpandeåtgärder i den provpunkt där exploatering planeras. Vid kommande byggnation krävs miljökontroll med slutprov i schaktbotten och schaktväggar för att säkerställa att inga oacceptabla halter kvarlämnas.

Oden 1	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m ³	1500 SEK/m ³
Scenario 2*	Ca 0,14–0,16	Ca 0,13

*Uppskattad saneringskostnad för de två olika scenarierna. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor. *Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelsens utformning/storlek och grundläggning. Källa: DEKA ENVIRO AB*

Frigg 1

Halter över platsspecifika riktvärden har påvisats i tre provpunkter. Eftersom hela fastigheten troligen inte kommer exploateras bedöms scenario 1 olämpligt.

Scenario 2 föredras, alternativt punktvisa åtgärder där exploatering planeras.

Frigg 1	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m ³	1500 SEK/m ³
Scenario 2*	Ca 0,10–0,11	Ca 0,09

*Uppskattad saneringskostnad för de två olika scenarierna. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor. *Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelsens utformning/storlek och grundläggning. Källa: DEKA ENVIRO AB*

Torpa 1:2

Tre provpunkter har halter över platsspecifika riktvärden.

Scenario 2 bedöms mest lämpligt, alternativt endast åtgärder i den provpunkt där man planerar att bygga. Vid byggnation krävs miljökontroll med slutprov i schaktbotten och schaktväggar så att inga oacceptabla halter lämnas kvar. Ytterligare miljökontroll av uppkomna massor kan behövas vid stora volymer; kostnaderna ingår i andra kolumnen i tabellen nedan. Tekniska överskottsmassor med halter under platsspecifika riktvärden men över masshanteringsriktvärden kan behöva lämnas till mottagningsanläggning. Volymer kan inte uppskattas nu eftersom de beror på den framtida utformningen.

Den samlade kostnadsanalysen för Torpa 1:2 finns nedan.

Torpa 1:2	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering	Uppskattad kostnad med miljökontroll + länsvattenhantering
Scenario 1	1500 SEK/m ³	1500 SEK/m ³
Scenario 2*	Ca 0,04**	Ca 0,04

Uppskattad saneringskostnad för de två olika scenariorna. Samtliga kostnader är angivna i miljoner kronor. *Ej inkluderat eventuella tekniska överskottsmassor som kan uppkomma, vilka inte går att uppskatta idag då detta styrs av kommande bebyggelsens utformning/storlek och grundläggning. **Med tanke på liten volym antagna förorenade massor kan schablon på 1000 SEK/ton medföra viss underskattning utifrån etablering av fordon/maskiner mm jämfört med en entreprenad med större volym. Källa: DEKA ENVIRO AB

Fastighetsfrågor

Vid genomförandet av detaljplanen kommer det ske ändringar och upphävandet av rättigheter, vilket också blir en kostnadsfråga för exploatören. Likaså gäller det för de aktuella fastighetsregleringar som uppkommer vid behov att särskilja allmän platsmark och kvartersmark.

Det kommer uppstå förrättningskostnader för genomförandet av gemensamhetsanläggningen, [g₁], som betalas av berörda parter.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan, se nedan. Under processens gång kan det ske förändringar. I samrådet kommer också kommunstyrelsen få yttra sig om detaljplanen ska till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

- Samråd tredje kvartalet 2023. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal två och tre 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.
- Kommunfullmäktige antar planen i skiftet kvartal 1 och kvartal 2 via byggnadsnämnden och kommunstyrelsen för godkännande.
- 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

12 § Om kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning ska kommunen redovisa detta i planbeskrivningen.

- Eventuellt kan ansökan om ingrepp i fornlämning behöva skickas in till länsstyrelsen inför byggnation av torget i västra delen av planområdet; KML kap 2. Samråd med länsstyrelsen bör göras vid genomförandet.
- Vid framtida markarbeten ska anmälan om avhjälpandeåtgärder upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan påbörjat arbete i enlighet med MB kap 10 § 11.
- Det kan ske flytt av ledningar, vilket hanteras av ledningsrättslagen.

- För att möjliggöra in- och utfart till nya byggrätten från Flanaden kommer en bit av fastigheten Krickan 1 behöva föras över till den kommunala fastigheten för vägområdet. Överföringen av mark regleras utifrån FML kap 5.
- Vid hantering av massor kan det krävas anmälan enligt § 28 *Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd*.

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.

Fastighetsregleringar kommer behöva genomföras. En av dem kommer vara att överföra privatägd mark/kvartersmark till allmän plats och allmän platsmark till bensinstationen som då blir privatägt/kvartersmark. Den andra fastighetsregleringen kommer ske mellan kommunen och eventuellt den nya etableringen. Etableringen önskar köpa mark mellan bensinstationen och fotbollsplanen. Etableringen följer planarbetets syfte och intention. För att möjliggöra detta kommer en gemensamhetsanläggning behöva upprättas för in- och utfarten som går över bensinstationens fastighet, Vidar 2. Gemensamhetsanläggningen kommer säkerställa en rättvis fördelning av kostnader och drift av anläggningen.

För att kunna genomföra detaljplanen krävs det förändringar på fastighetsindelningen för att kunna särskilja kvartersmark och allmän platsmark från varandra. Detta görs via en fastighetsreglering, vilket kommer innebära en ytterligare ekonomisk aspekt av genomförandet.

Angående rättigheterna inom planområdet kan det finnas ledningsrätter som behöver ändras eller upphävas för att möjliggöra den önskade åtgärden. De berörda rättigheterna nämndes i avsnittet ovan, *Rättigheter*. Detsamma gäller för servitut. Vid ändring eller upphävande av rättigheter och servitut behöver byggherren/exploatören ansöka om detta till lantmäteriet samt bekosta den.

Natur

Grönområde

De åtgärder som möjliggörs via detaljplanen kommer få stora positiva effekter när det kommer till grönstrukturen. Detaljplanen möjliggör för en stor stadspark på Torpagärdet som kopplas samman med de gröna kilarna på sportcentrumområdet. Detta kommer få positiva effekter på människors livskvalitet och folkhälsa, ekosystemtjänster och hantering av dagvatten etc.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras. Detaljplanen möjliggör för högre totalhöjder än vad som regleras med dagens detaljplan. Det medför att planområdet kommer bli utmärkande på längre avstånd. Trots det kommer förändringarna bli positiva i och med att helheten på planområdet kommer få en positiv effekt med utformningen av

stadsparken på Torpagärdet, övrig utemiljö samt sammanföringen av två större områden till ett stort sammanhängande rekreations- och aktivitetsområde.

Miljö

Miljöbedömning

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

	Berörs	Kommentarer
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Nej	
Försvaret	Ja	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Maxhöjden är 45 meter.
Geografiska best.(4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Nej	
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Planen möjliggör för nybebyggelse inom ett befintligt ianspråktaget område. Det möjliggörs även en byggrätt för besöksändamål vid Torpavägen som kommer att påverka stadsbilden.
Fornlämningar	Ja	Hällristningar i den västra delen av sportcentrum. De säkerställs via planbestämmelsen [TORG] och [PARK].
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Nej	
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturresevat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord. I och med genomförande av planen kommer det finnas möjligheter till öppna dagvattensystem med en fördröjd

		tillförsel och naturlig rening. En dagvattenutredning har upprättats till planen.
Recipient	Ja	Karls grav är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Se mer i <i>Dagvattenutredning Vänersborg sportcentrum</i> .
Grundvatten	Nej	
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Området idag är redan påverkad av buller från omgivande miljöer. Detta är ett befintligt område. Den trafik som denna åtgärd skulle kunna generera är marginell mot dagens mängder.
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Nej	
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	Enbart vid byggnation, men det är en begränsad tid.
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
Brand	Nej	Bensinstationen i väster är en verksamhet som hantear brandfarliga varor, men det är en befintlig verksamhet. Därför krävs det inga ytterligare utredningar.
Explosion	Nej	Samma som ovan.
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Nej	Enligt <i>PM geoteknik och Dagvattenutredning Vänersborg sportcentrum</i> finns det inga indikationer på att området skulle påverkas av ras och skred.
Farligt gods	Ja	Edsvägen är en sekundär led för farligt gods. Det går många transporter med brandfarligt ämne till bensinstationen i plan- och närområdet. Riskhanteringsavståndet beaktas och anpassas utifrån planområdets utformning. Ett befintligt område möjliggörs utveckling. Närmast Edsvägen ligger utomhusplaner. Byggnaderna ligger längre in i planområdet. Nya byggrätten vid Torpavägen är över 600 meter, fågelvägen, från Edsvägen och påverkas därför inte av detta.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Ja	
Planer och program		
Översiktsplaner	Nej	Denna åtgärd går inte emot intentionerna för den kommunövergripande översiktsplanen och <i>FÖP Vänersborg och Vargön</i> .
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		

Barnperspektiv	Ja	En <i>BKA</i> har upprättats till planen för att säkerställa barn och unga rättigheter samt deras påverkan av den önskade åtgärden.
----------------	----	---

Dagvatten

I och med planförslaget kommer dagvattenhanteringen förbättras i planområdet. Idag renas inte dagvattnet innan det kommer ut till recipient. I planförslaget har åtgärder möjliggjorts för att dagvattnet ska kunna renas på ett naturligt och effektivt sätt. Dagvattnet kommer också användas gestaltningsmässigt med bland annat öppna dagvattensystem, vilket har beskrivits som positivt i *Dagvattenutredning Vänersborgs sportcentrum*. De positiva effekterna skulle vara att de bidrar med gröna områden när anläggningarna är torra, ökat rekreatiomsområde i sportcentrum med mycket asfalt och tak samt ökar förutsättningarna för den biologiska mångfalden. I planförslaget möjliggörs det för att öka de gröna ytorna och på så sätt också öka ekosystemtjänsterna i planområdet.

I planförslaget säkerställs områden för dagvatten i plankartan; [dagvatten].

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet påverkas av omgivningsbuller från Edsvägen, Gropbrovägen, Marierovägen och Idrottsvägen. Enligt karteringen som kommunen tillhandahåller är det sportcentrumområdet som påverkas mest. Trots omgivningsbullret är det inom godkända nivåer för bostadsbebyggelse. Bullernivåerna ligger mellan 45 – 50 dBA. Torpavägen och Brättevägen bidrar också till buller, men inte i samma mängder som gatorna som nämndes ovan. Enligt kommunens kartering påverkas delar av Torpagärdet inte alls av buller.

Farligt gods

Planförslaget möjliggör utveckling av ett befintligt område som möjliggör för idrott, restaurang, kontor, skola etc. Längs Edsvägen, som är en sekundär led för farligt gods, ligger utomhusplanerna. Medan träningsanläggningarna ligger längre in i sportcentrum för att uppfylla de riktlinjer som finns gällande farligt gods.

Längs Gropbro-, Brätte- och Torpavägen finns det befintliga träningsanläggningar och planförslaget möjliggör för ytterligare byggrätter. Dessa vägar berörs inte av riktlinjer för farligt gods och därför är kommunens bedömning att ingen riskutredning krävs i detta fall. Samråd har skett med Räddningstjänst.

Den befintliga bensinstationen

Verksamheten har tillstånd att hantera brandfarliga varor. Viktigt att de fortsättningsvis arbetar utifrån de riktlinjer som finns för deras verksamhet för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Tillsyn sker av Räddningstjänst.

Räddningstjänstens framkomlighet

Efter samråd med Räddningstjänst har det framkommit att det är god framkomlighet inom hela planområdet. De poängterar om det planeras för nybyggnation och det allmänna vägnätet inte är tillgängligt att det måste finnas för räddningsvägar istället.

Räddningstjänsten såg inga problem med de nya byggrätterna på Torpagärdet och via Torpavägen så länge vägarna till dem utformas så att räddningsfordonen får plats. Från räddningsfordonen till angreppspunkten får det maximalt vara 50 meter.

Översvämning

Risk för översvämning finns det när extrema väderförhållanden slår till i exempelvis skyfall. Åtgärder mot översvämningar är utredda i Dagvattenutredningen Vänersborgs sportcentrum. Utredningen föreslår olika dagvattenlösningar såsom krossdiken, öppna dagvattensystem och kassett.

Erosion

Finns ingen märkbar risk för erosion i planområdet.

Skred

Finns ingen märkbar risk för skred.

Ras

Finns ingen märkbar risk för ras.

Föroreningar

Det finns föroreningar på Vidar 2, Frigg 1, del av Oden 1 och del av Torpa 1:2. Dessa hanteras genom en avvägning av lämplig markanvändning och planbestämmelser vilket medför att planförslaget inte innebär några negativa konsekvenser för människor eller miljö kopplat till föroreningar.

Sociala

Barn

Barnkonventionen och Agenda 2030 belyser vikten att barn, unga och kommande generationers rättigheter och behov beaktas samt 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.

Under detaljplanearbetet har det genomförts flertalet dialoger med barn och unga dels för att säkerställa deras rättigheter i planprocessen, dels för att det är främst de som använder planområdet. Det är de som rör sig inom området dagligdags och har kunskapen om hur området fungerar. Mer om arbetet finns beskrivet i *BKA*.

Planförslaget kommer förbättra miljön för barn och unga i jämförelse med dagens förutsättningar. Torpagärdet som idag inte används mer än till skolgård kommer att utvecklas så att barn och unga kan mötas, leka och umgås. I *Utvecklingsprogrammet* beskrivs åtgärderna till att göra Torpagärdet och resten av planområdet till ett attraktivt och upplevelserikt rekreations- och aktivitetsområde med en stor stadspark. Utvecklingen av planområdet skulle möjliggöra en jämlikare tillvaro för barnen och de unga. Det skulle ge dem återhämtning, lek, möjligheter att umgås med familj och vänner samt träffa andra barn och unga från andra delar av Vänersborg. Det finns möjligheter för tryggheten att kunna förbättras. Som det nämns i *BKA* krävs det att ett område tas om hand för att bygga upp tilliten mellan samhället och de utsatta. Tillit är en viktig del för att tryggheten ska kunna skapas. I och med de åtgärdsförslag som detaljplanen möjliggör för

finns det förutsättningar för att skapa en harmonisk, trygg och upplevelserik miljö för barn och unga.

Trygghet

Kommunen arbetar aktivt med trygghetsfrågor och de som är mest aktiva är BRÅ och medborgarlöftet. Den östra delen av planområdet är med i trygghetsarbetet, eftersom dess direkta närmiljö är en del av det aktiva arbetet. Trygghetsproblematiken i planområdet har varit en fråga under en längre tid. Kommunen har gjort åtgärder för att förbättra den. Resultatet har varit positivt, men trots det finns det fortfarande åtgärder som kan göras för att höja tryggheten.

Under detaljplanearbetet har trygghetsaspekten varit en viktig fråga. Det är otroligt viktigt för kommunen att människor kan vara trygga i Vänersborg. De åtgärder som möjliggörs med detaljplanens genomförande är bland annat bättre placering av träningsanläggningar för att minimera och eliminera de smala gränderna som finns idag, möjliggörande av fler aktiva bottenvåningar, åtgärder för att öka rörelse av människor, ökning av aktiviteter inom hela planområdet som sker på olika tider av dygnet, öka de raka siktlinjer och utforma bättre trafiklösningar. Till detaljplanen upprättades *Utvecklingsprogrammet* för att säkerställa att kommunen fick med alla delar som krävdes för att möjliggöra en ökad trygghet i plan- och närområdet.

Jämlikhet

Fler bostäder i Vänersborg bidrar till att minska bostadsbristen och ger fler människor möjlighet till egen bostad. Områdets placering kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knyts till kollektivtrafik-, gång- och cykelstråk, vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

Fler attraktiva boenden i staden och fler möjligheter till arbetsplatser och kulturella evenemang ger fler invånare som kan vara med och stärka Vänersborgs kommun.

Riksintresse

Detta är inte aktuellt för denna detaljplan, eftersom den inte ligger inom påverkningsområde för riksintressena.

Trafikkommunikation

Trollhättans och Vänersborgs flygplats har ett stort influensområde till följd av buller samt flygsäkerhetsaspekter i samband med start- och landningsprocedurer.

Detaljplaneområdet påverkas av flygplatsens kontrollzon, CTR. Inom CTR flyger luftfartygen på låga höjder och hinder i zonen kan påverka bl.a. flygplanens möjliga flygbenor. Därför behöver samråd tas i enskilda ärenden då höga objekt skall uppföras. Under konisk ytan kan etableringar upp till ca 150 meter över havet tillåtas efter samråd. Flygplatsen kan inte tillstyrka hinder eller höga föremål som genomtränger hinderytorna. Det är också viktigt att samråd sker med flygplatsen vid hantering av skyltar eller projektering av belysning för att säkerställa att de inte blir missvisande för flygtrafiken eller förorsaka elektromagnetiska störningar.

Totalförsvar

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

objekt högre än 20 meter utanför samlad bebyggelse samt 45 meter inom samlad bebyggelse.

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Högsta totalhöjden regleras till 15 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Trafik

Motortrafik

Det kommer inte att ske några större förändringar på lokalgatorna inom planområdet. Den förändring som kommer att ske är angöringsplatsen längs Edsvägen som tillkommer utifrån dagens situation. Den kommer möjliggöra minskad busstrafik inom sportcentrum, vilket är positivt för området ur en trafiksäkerhetssynpunkt. Det kommer också ske säkerhetsåtgärder som torgbildningarna som möjliggörs i plankartan på Brätte- och Torpavägen.

Gång- och cykeltrafik

Det kommunala gång- och cykelvägnätet kompletteras med den befintliga infrastrukturen inom planområdet, vilket skapar ett mer sammanhängande, tydligare och trafiksäkert nät för gång och cyklister.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Ansvarig Planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Lovisa Larsson
Planhandläggare (planbesked-samråd)

Hamdi Alsayed
Planingenjör
(plankarta och visualisering)

Bilaga 3

6. Utökat investeringsanslag 2026 för köp och verksamhetsanpassning av fastigheten Krickan 1 (Direktjusteras)

Namn	Ja	Nej	Avstår	Saknas
Sandra Stegeröd (S)	1			
Henrik Harlitz (M)		1		
Madelaine Karlsson (S)	1			
Stefan Kärvling (V)	1			
Mathias Olsson (SD)		1		
Daniel Tesfay (C)	1			
Dan Nyberg (S)	1			
Lena Eckerbom Wendel (M)		1		
Helge Kneese (KD)	1			
Anneli Guilotte (S)	1			
Göran Svensson (MBP)		1		
Robin Danielsson (M)		1		
Joakim Sjöling (S)	1			
Cecilia Prins (L)		1		
Gunilla Cederbom (V)	1			
Ann-Marie Jonasson (S)	1			
Ann-Helen Selander (M)		1		
Annalena Levin (C)	1			
Anders Gunn (S)	1			
Göran Nilsson (SD)		1		
Jonas Sjöblom (MP)	1			
Christin Slättmyr (S)	1			
Henrik Josten (M)		1		
Elisabeth Johansson (KD)	1			
Torbjörn Moqvist (SD)		1		
Kenneth Borgmalm (S)	1			
Ida Hildingsson (V)	1			
Birgitta Lindahl (MBP)		1		
Dan Åberg (M)		1		
Ann-Sofie Olsson (S)	1			
Kalle Lundgren (SD)		1		
Bo Carlsson (C)	1			
Reidar Eriksson (S)	1			
Tor Wendel (M)		1		
Maria Abrahamsson (S)	1			
Gunnar Henriksson (L)		1		
Lutz Rininsland (V)			1	
Benny Jonasson (S)	1			
Kristina Edvinsson (M)		1		
Hans-Peter Nielsen (KD)	1			
Angelica König Cassel (S)	1			
Åsa Edvardsson (C)	1			
Robin Skenhede (M)		1		
Hans-Peter Norén (S)	1			
Bengt Rydholm (MBP)		1		
Resultat	26	18	1	0

KÖPEAVTAL

För köp av fastighet

Bilaga 4

AVTALSPARTER

Köpare

Andel: 1/1

Vänersborg kommun (212000–1538)
462 85 Vänersborg

Säljare

Andel: 1/1

Fastighets AB Vänersborg (556015–8726)
462 85 Vänersborg

ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Fastigheten Krickan 1 med adress Kastanjevägen 1a och 1b, 462 50 Vänersborg

ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Säljaren överlåter och försäljer härmed ovannämnda fastighet till köparen.

KÖPESKILLING

Köpeskillingen är bestämd till FEM OCH EN HALV MILJON (5 500 000) KRONOR. Överlåtelsen är momsfri.

TILLTRÄDESDAG

Tillträde sker när köpeskillingen i sin helhet är erlagd.

AVTALSVILLKOR

§1 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskilling ska i sin helhet erläggas inom 30 dagar från kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. Säljaren utställer faktura på köpeskilling inom 5 dagar från kommunfullmäktiges protokoll är justerat.

§2 LIKVIDAVRÄKNING

Likvidavräkning skall upprättas per tillträdesdagen.

§3 KÖPEBREV

Köpebrev upprättas när köpeskilling erlagts.

§4 INTECKNINGAR, SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Säljaren garanterar att fastigheten är fri från inteckningar, servitut och nyttjanderätter annat än de som är införda i fastighetsregistret. Sen bilagt fastighetsregisterutdrag.

§5 FÖRSÄKRING

Säljaren förbinder sig att hålla fastigheten försäkrad till och med tillträdesdagen.

§6 FARAN FÖR FASTIGHETEN

Säljaren står för faran om fastigheten av våda skadas eller försämras mellan kontraktsdagen och den avtalade tillträdesdagen. Faran övergår herefter på köparen, även om fastigheten ej tillträtts på grund av köparens dröjsmål.

§7 ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår först på tillträdesdagen.

§8 FÖRDELNING AV INKOMSTER OCH UTGIFTER M M

Intäkter från fastigheten skall tillfalla säljaren i den mån de avser tiden innan tillträdesdagen varefter intäkterna skall tillfalla köparen.

Säljaren skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, om de avser tiden före tillträdesdagen.

Från och med tillträdesdagen övergår betalningsskyldigheten på köparen, som också får fastighetens avkastning.

Säljaren garanterar, att på fastigheten belöpande

- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter

erlagts, därest sådan ersättningsskyldighet inträtt, såvida parterna ej avtalat annat i detta kontrakt.

Säljaren garanterar, att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§9 MOMS

Överlåtelsen av fastigheten utgör en från mervärdesskatt undantagen omsättning enligt 3 kap. 2 § mervärdesskattelagen. Köpeskillingen är därmed momsfri.

Den frivilliga skattskyldigheten för uthyrning av lokaler upphör i och med tillträdet. Köparen, som är en kommun och inte bedriver momspliktig verksamhet, övertar inte den frivilliga skattskyldigheten.

Säljaren ansvarar ensam för all eventuell justeringsskyldighet enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen avseende tidigare gjorda investeringar i fastigheten. Köparen övertar ingen justeringsskyldighet.

Om Skatteverket efter tillträdet beslutar om uttagsbeskattning eller annan momsmässig korrigering avseende tiden före tillträdesdagen ska säljaren ensam bära den kostnaden och hålla köparen skadeslös.

§9a AVREGISTRERING AV FRIVILLIG SKATTSKYLDIGHET

Säljaren förbinder sig att, i samband med tillträdet, hos Skatteverket anmäla att den frivilliga skattskyldigheten för uthyrning av lokaler i fastigheten Krickan 1 ska upphöra samt att fastigheten ska avregistreras från moms.

Säljaren ska skriftligen styrka för köparen att sådan avregistrering har skickats in till Skatteverket.

Eventuella konsekvenser av utebliven eller felaktigt genomförd avregistrering ska bäras av säljaren.

§10 RENGÖRING M M

Säljaren skall senast på tillträdesdagen bortforsla lös egendom som inte ingår i köpet. Underlåter säljaren att göra detta, äger köparen - om ej annat avtalats - rätt att bortforsla egendomen på säljarens bekostnad alternativt tillgodogöra sig egendomen. Köparen accepterar att säljaren ej kommer att städa fastigheten i samband med tillträdesdagen.

§11 LAGFARTS- OCH LÅNEKOSTNADER

Med köpet förenade lagfartskostnader betalas av köparen.

§12 ÖVERLÄMNANDE AV HANDLING

På tillträdesdagen skall säljaren till köparen för hans undertecknande överlämna kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart. Säljaren skall vidare till köparen överlämna aktuellt gravationsbevis eller motsvarande utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, hyreskontrakt, serviceavtal, anställningsavtal, gällande tomtkarta om sådan finnes och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§13 PANTFÖRSKRIVNING

Säljaren förbinder sig att, i samband med köpeskillingens erläggande, i det fall långivaren önskar, biträda köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen erhållit lagfart.

§14 SKADESTÅND M M

Skulle köparen eller säljaren ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning. Skulle åsidosatt åtagande vara av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet.

§15 FASTIGHETENS SKICK

Köparen bekräftar härigenom att denne före undertecknandet av detta överlåtelseavtal noggrant undersökt och besiktigat fastigheten. Köparen är väl medveten om fastighetens tidigare användning. Köparen godkänner härigenom fastigheten i befintligt skick – såväl mark som byggnad(er).

Säljaren har fullgjort sin upplysningsplikt och har uppmanat köparen att noga undersöka och besiktiga fastigheten. Köparen har dessutom undersökt de förhållanden av alla slag, som kan ha betydelse för nyttjandet. Köparen har själv skaffat sig noggrann kännedom om de planbestämmelser, myndighetsbeslut och dylikt, som berör fastigheten.

Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av faktiska fel, rådighetsfel, rättsliga fel eller andra fel och brister, inklusive s.k. dolda fel, av slag de må vara rörande fastigheten. Föreliggande friskrivning omfattar även sådana anspråk eller krav som har riktats mot köparen från tredje man på grund av gällande miljölagstiftning inklusive offentligrättsliga krav för efterbehandling av förorenad mark ut över vad som uttryckligen framgår under "Säljarens garantier" lämnar Säljaren

inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar utöver vad som följer av detta Kontrakt.

Köparen är medveten om att byggnadernas ytor ej varit föremål för kontrollmätning, varpå skillnad i angiven yta i objektsbeskrivning och verklig yta kan föreligga.

§16 SÄLJARENS GARANTI

Säljaren garanterar

- att fastigheten är fri från inteckningar vid tillträdet.
- att fastigheten är fri från avtalsberättigade hyresgäster på tillträdesdagen,
- att utan köparens medgivande intet nu gällande avtal, av slag det vara må, förändras eller nya avtal träffas rörande fastigheten,
- att åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§17 SÄLJARENS SKYLDIGHET

Från och med tillträdesdagen överlåter säljaren på köparen sina rättigheter.

§18 KÖPARENS SKYLDIGHET

Från och med tillträdesdagen övertar köparen säljarens skyldighet enligt alla för fastighetens behöriga skötsel träffade avtal, vilka köparen tagit del av, såsom rörande renhållning, leverans av vatten, elektricitet allt i den mån dessa avtal inte kan sägas upp att upphöra nämnda dag.

§19 INTECKNINGAR OCH SAMINTECKNINGAR

Parterna har konstaterat att fastigheten Krickan 1 belastas av inteckningar som är samintecknade med en styckningslott avsondrad från samma stamfastighet.

Säljaren förbinder sig att innan tillträdesdagen säkerställa att samtliga inteckningar som belastar Krickan 1 – inklusive sådana som är gemensamma med styckningslotten – blir helt avlägsnade från fastigheten genom dödning, relaxation eller annan åtgärd som medför att Krickan 1 vid tillträdet är inteckningsfri.

Säljaren svarar för samtliga kostnader som är förenade med dödning, relaxation eller motsvarande åtgärder.

Om fastigheten vid tillträdesdagen inte är inteckningsfri äger köparen rätt att hålla inne köpeskillingen till dess att fullständig åtgärd vidtagits. Köparen har därutöver rätt att, om bristen kvarstår mer än 30 dagar, häva köpet utan skyldighet att utge ersättning till säljaren.

§20 KOMMUNFULLMÄKTES GODKÄNNANDE

Köpare och säljare är överens om att köpet skall återgå i sin helhet och inget skadeståndsanspråk ska utgå från någon av parterna om

- köpet inte godkänns vid kommande sammanträde i Kommunfullmäktige under våren 2026.

BILAGOR

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

FR-utdrag

Kartbilaga

Ort och datum


Vänersborgs kommun,
Hans Larsson

Ort och datum *VÄNERS BORG 2020-02-06*


Fastighets AB Vänersborg,
Gunnar Johansson

Ort och datum *VÄNERSBORG 2020-02-09*


Fastighets AB Vänersborg,
Mats Andersson

Här med bevittnas att ovanstående anteckningar är egenhändigt bevittnade







FASTIGHETSRAPPORT

VÄNERSBORG KRICKAN 1

FASTIGHET

BETECKNING: **VÄNERSBORG KRICKAN 1**
MARKOMRÅDEN: 1

Status: levande

Senast ändrad i
allmänna delen

2025-11-05

Senast ändrad i
inskrivningsdelen

2025-11-06

Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen

2026-01-16



OBJEKTIDENTITET: 909a6a6e-7807-90ec-e040-ed8f66444c3f

LÄN: Västra Götalands län, O, 14

KOMMUNKOD: 87

ADRESS

Adress

Kastanjevägen 1A, 462 50 Vänersborg

Kastanjevägen 1B, 462 50 Vänersborg

AREAL

TOTAL AREA:

6648,0 kvm

OMRÅDE

1

LANDAREA:

6648,0 kvm

TOTALAREAL

-

VATTENAREA:

0,0 kvm

Därav landareal

-

Därav vattenareal

-

LÄGE (centrumpunkt)

OMRÅDE

1

N, E (SWEREF 99 TM)

N 6 472 445,5

E 344 186,6

N, E (SWEREF 99 12 00)

N 6 471 999,0

E 169 688,2

LAGFART

ÄGARE

FASTIGHETS AKTIEBOLAG VÄNERSBORG

556015-8726

TORPAVÄGEN 1

462 85 VÄNERSBORG

ANDEL

1/1

INSKRIVNINGSDAG

2023-08-28

SENASTE ÄGANDEFÖRÄNDRING

FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:	Köp	FÅNG ÄGDE RUM:	2002-11-13
KÖPEKILLING:	1500000 SEK		
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:	Köp	FÅNG ÄGDE RUM:	2010-12-22
KÖPEKILLING:	5767000 SEK		
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			
FÅNGESART:		FÅNG ÄGDE RUM:	
KÖPEKILLING:			

VÄNERSBORG KRICKAN 1

FÅNGESART: Köp	FÅNG ÄGDE RUM: 1907-10-01
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART: Fusion	FÅNG ÄGDE RUM: 2010-02-12
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART: Köp	FÅNG ÄGDE RUM: 2007-01-12
KÖPESKILLING: 4000000 SEK	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART: Köp	FÅNG ÄGDE RUM: 2008-12-01
KÖPESKILLING: 5750000 SEK	
FÅNGESART: Köp	FÅNG ÄGDE RUM: 1996-12-04
KÖPESKILLING: 390000 SEK	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART: Köp	FÅNG ÄGDE RUM: 2005-01-03
KÖPESKILLING: 3500000 SEK	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART:	FÅNG ÄGDE RUM:
KÖPESKILLING:	
FÅNGESART: Köp	FÅNG ÄGDE RUM: 2023-04-27
KÖPESKILLING: 9220000 SEK	

HISTORISKT ÄGANDE

ÄGARE	ANDEL	INSKRIVNINGSDAG
United Holding Sverige AB 556823-9916 ROMMELE GRANMADEN 54 461 99 UPPHÄRAD	-	2011-02-10
Olympus Fastighets AB 556679-9218 BOX 122 452 23 STRÖMSTAD	-	2010-03-11
Tricon Invest AB 556734-4766 BOX 122 452 23 STRÖMSTAD	-	2008-12-04

Andrzej Szacinski

2007-02-16

Sune Alvar Larsson

2006-03-10

Leif Arne Granlund

2006-03-10

GSF GUNNAR SVENSSON FASTIGHET

2002-11-14

KOMMANDITBOLAG

969686-6913

c/o GUNNAR SVENSSON

VATTENFALL FASTIGHETER AB

1997-02-18

556438-5952

851 74 SUNDSVALL

VÄNERSBORGS KOMMUN

0001-01-01

212000-1538

462 85 VÄNERSBORG

Anmärkning: Anmärkning

Aktnummer:

Beslut: Beviljad

Dagboksnr.: 90/1947

Ovr. anm:

ANTECKNINGAR OCH AVTALSRÄTTIGHETER

INTECKNINGAR

TOTALT ANTAL INTECKNINGAR: 3

TOTALT BELOPP: 5 250 000 SEK

BELOPP	PANTBREVSTYP	INSKRIVNINGSDAG	AKT-/DAGBOKSNUMMER
1 250 000 SEK	Datantbrev	2011-02-25	11/5287
1 000 000 SEK	Datantbrev	2010-04-28	10/12817
3 000 000 SEK	Datantbrev	2006-03-10	06/8459

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

PLANER		DATUM	AKT
Detaljplan: KV KRICKAN			<u>1487K-425</u>
Gällande	Genomf. start	2002-06-08	
	Genomf. slut	2007-06-07	
	Senast ajourf.	2025-08-18	
Bildandebeslut	Beslutsdatum	2002-05-13	
	Laga kraft	2002-06-07	
Ändrandebeslut	Beslutsdatum	2025-05-13	
	Laga kraft	2025-06-11	

Detaljplan: Detaljplan för Krickan 1, Vänersborgs kommun

1487K-570

Gällande	Genomf. start	2025-06-11
	Genomf. slut	2030-06-10
	Senast ajourf.	2025-11-04
	Beslutsdatum	2025-05-13
	Laga kraft	2025-06-11

Bildandebeslut

NATURVÅRDSBESTÄMMELSER

DATUM

AKT

Vattenskyddsområde: Vänersborgsviken och Göta Älv

1487K-P1/2022

Avregistrerad

Bildandebeslut

Beslutsdatum 2022-05-16

Laga kraft 2022-05-16

Länsstyrelsen i
Västra Götalands
län

513-36723-2019

Upphävandebeslut

Beslutsdatum 2025-04-03

Laga kraft -

Regeringen
KN2023/00948

SKATTETAL

TAXERING

TAXERINGSENHET: 236392-6 TAXERINGSÅR: 2025

TYPKOD: Hyreshusenhet, lokaler (325)

TAXERINGSVÄRDE: därav byggnadsvärde: därav markvärde:

6709000 kr 4032000 kr 2677000 kr

TAXERAD ÄGARE

ANDEL

JURIDISK FORM

SKV FASTIGHETSID

165560158726

1/1

Övriga aktiebolag

11158306

FASTIGHETS AKTIEBOLAG

VÄNERSBORG

TORPAVÄGEN 1

46285 VÄNERSBORG

TAXERINGSENHET: 236393-6 TAXERINGSÅR: 2025

TYPKOD: Specialenhet (800)

TAXERINGSVÄRDE: därav byggnadsvärde: därav markvärde:

- kr 0 kr 0 kr

TAXERAD ÄGARE

ANDEL

JURIDISK FORM

SKV FASTIGHETSID

165560297334

1/1

Övriga aktiebolag

11159306

AB VÄNERSBORGS ELVERK

BOX 12

46221 VÄNERSBORG 1

TAXERINGSENHET: 250936-6 TAXERINGSÅR: 2025

TYPKOD: Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)

TAXERINGSVÄRDE: därav byggnadsvärde: därav markvärde:

- kr 0 kr 0 kr

TAXERAD ÄGARE

ANDEL

JURIDISK FORM

SKV FASTIGHETSID

165566077730
3G Infrastructure Services Aktiebolag
BOX 45064
10430 STOCKHOLM

1/1

Övriga aktiebolag

VÄNERSBORG KRICKAN 1
28837306

BYGGNAD

HUSNR.	BYGGNADSÄNDAMÅL	STATUS	NYBYGGNADSÅR	TILLBYGGNADSÅR
1	Verksamhet	Gällande		
2	Verksamhet	Gällande		
4	Övrig byggnad	Gällande		
5	Övrig byggnad	Gällande		

RÄTTIGHETER

ÄNDAMÅL	RÄTTSFÖRHÅLLANDE	RÄTTIGHETSTYP	DATUM	AKT
VÄG	Last	officialservitut	1997-01-21	1580K-36/1996.1
Bildningsåtgärd: avstyckning				
Rättighetsbeskrivning:				
VÄG	Last	officialservitut	1997-01-21	1580K-36/1996.2
Bildningsåtgärd: avstyckning				
Rättighetsbeskrivning:				

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

ÅTGÄRD

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER	LITTERA	DATUM	AKT
avstyckning		1981-09-11	1580K-26/1981
nymätning		1997-01-21	1580K-36/1996
fastighetsreglering		2025-11-04	1487K-2025/49

HISTORIK

URSPRUNG
VÄNERSBORG TORPA 1:2
AVSKILD MARK
VÄNERSBORG KRICKAN 2
VÄNERSBORG KRICKAN 3

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-VÄNERSBORG STG 2715A	1991-05-15	1580-450