



VARA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

ANTAGEN MBN 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Oxeln 2, 3 och 4,

Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av plan- och tillväxtenheten i januari 2026

Handläggning

Detaljplan för Oxeln 2, 3 och 4 har i enlighet med beslut i miljö- och byggnadsnämnden den 13 oktober, varit föremål för samråd mellan den 16 oktober och den 17 november 2025.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen PBL (SFS:2010:900).

Samrådsbedrivande

Detaljplaneförslaget har skickats till sakägare enligt fastighetsägarförteckning, och övriga berörda enligt särskild förteckning.

Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida www.vara.se samt i kommunhuset.

Inkomna synpunkter

I samband med samrådet har 7 yttranden inkommit.

Instans	Med synpunkt
Länsstyrelsen	Ja
Lantmäteriet	Ja
Bildningsnämnden	Nej
Miljö- och byggenheten	Ja
Skanova	Ja
Statens geotekniska institut	Nej
Trafikverket	Ja

Yttrandena redovisas nedan. Kommentarer till yttrandena redovisas med indragen text. I kommentarerna beskrivs ändringar som gjorts med anledning av synpunkterna samt motiv till varför vissa synpunkter inte har tillgodosetts.

Länsstyrelsen yttrar sig enligt följande:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Riskanalysen baserar riskbedömningen av närheten till drivmedelstationen på schablonavstånd från föreskrifter och handbok kopplat till hantering av brandfarlig vara. Denna typ av regelverk reglerar hur brandfarlig vara ska hanteras. I samhällsplaneringen handlar riskbedömningen dock om en given verksamhet är lämplig med hänsyn till olycksrisk. Det är heller inte givet att schablonavstånden är tillämpliga eftersom utgångspunkten för dessa är att marken är plan, vilket behöver beaktas.

Riskbedömningen har alltså inte utgått från de platsspecifika konsekvenser som ett olycksförlopp skulle kunna medföra, exempelvis med en pölbrand som breder ut sig mot planområdet. Eftersom avståndet mellan drivmedelstationen och planerad bostadsbebyggelse är så kort, bedömer Länsstyrelsen att en mer plats- och scenariospecifik riskbedömning behövs.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen har, i dialog med AFRY, kompletterat och förtydligat riskutredningen utifrån Länsstyrelsens synpunkter. Utredningen bedöms nu tydligt visa att risknivåerna är låga och att individrisken är tolerabel. Planbeskrivningen har uppdaterats med kommunens samlade bedömning samt de riskreducerande åtgärder som säkerställs i kommande bygglovskede. Kommunen bedömer därmed att markanvändningen är lämplig ur risksynpunkt.

Schablonavstånd

Riskutredningen har i första hand utgått från en analys av platsspecifika olycksscenarier. I avsnitt 6 identifieras och beskrivs de olyckstyper som kan uppstå vid drivmedelsstationen och det förs resonemang om ungefärliga konsekvensavstånd. Analysen visar att olycksscenarierna kan medföra påverkan inom planområdet, vilket nyanseras med resonemang kring den låga frekvensen. Detta ligger till grund för riskvärderingen i avsnitt 7.1, där individrisk och samhällsrisk bedöms kvalitativt. Slutsatsen är att individrisken bedöms tolerabel, men att rimliga åtgärder bör övervägas utifrån rimlighetsprincipen. De åtgärder som föreslås i enlighet med rimlighetsprincipen bygger på riskvärderingen som görs i avsnitt 7.1, och är inte kopplade till schablonavstånden som berörs i avsnitt 7.2. I avsnitt 7.2 kompletteras riskvärderingen med en översikt över om schablonavstånden enligt MSBFS 2023:2 och MSB:s handbok uppfylls. Syftet är att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte påverkar verksamhetsutövarens möjlighet att uppfylla de krav som ställs enligt LBE och tillhörande föreskrifter. Detta är en separat kontrollpunkt och inte en grund för riskvärderingen. Samtliga

angivna skyddsavstånd uppfylls, vilket innebär att den planerade bebyggelsen inte strider mot föreskrifterna. Det enda avstånd som kan komma att bli aktuellt är MSB:s rekommendation om 50 meter mellan utrymningsvägar för svårutrymda lokaler och påfyllnadsanslutningen. Bostäder och centrumverksamhet betraktas normalt inte som svårutrymda men det lyfts ändå som något som bör beaktas vid den fortsatta planeringen. I MSBFS 2023:2, 5 § anges att placeringen av drivmedelsstationens olika delar i första hand ska baseras på den riskutredning som görs enligt 7 § LBE. I annat fall ska placeringen utgå från de rekommenderade minsta avstånd som framgår av föreskriftens allmänna råd, exempelvis avstånd mellan påfyllnadsanslutning för tankbil och omkringliggande objekt. Föreskriften framhåller också att utredningen som görs enligt LBE 7 § bör hänvisa till MSB:s handbok, där godtagbara avstånd mellan olika objekt och utrustning på stationen redovisas. Eftersom ingen riskutredning från verksamhetsutövaren fanns att tillgå har vi bedömt det relevant att inkludera dessa avstånd som en kompletterande parameter i vår analys. Vi är medvetna om att schablonavstånden primärt är avsedda för verksamhetsutövarens hantering av brandfarliga vätskor enligt LBE. I en kommunal riskutredning enligt PBL och Miljöbalken har de dock relevans som en kompletterande kontrollpunkt utöver den scenariobaserade analysen. Genom att inkludera dem skapas en robust grund för att bedöma lämpligheten av ny bebyggelse i nära anslutning till en drivmedelsstation. Detta säkerställer både att den planerade bebyggelsen inte medför oacceptabla risker för människor i omgivningen och att verksamhetsutövarens möjlighet att uppfylla sina lagstadgade krav inte påverkas. För att ytterligare tydliggöra syftet med hänvisningen till schablonavstånd kommer vi att revidera rapporten med förklarande text på de ställen där schablonavstånd berörs i avsnitt 2 och 7

Platsspecifika förhållanden

Vi delar uppfattningen att en riskutredning ska vara plats- och scenariospecifik. Vår bedömning är att den genomförda utredningen uppfyller detta krav, men vi ser att vissa resonemang kan förtydligas ytterligare i rapporten. I avsnitt 6 har vi identifierat och beskrivit olyckstyper som är relevanta för den aktuella drivmedelsstationen, inklusive olyckor med farligt gods på anslutande vägar. För varje scenario har frekvensen bedömts kvalitativt med stöd av RIVM:s Reference Manual Bevi Risk Assessments och Räddningsverkets Farligt gods – Riskbedömning vid transport, i kombination med verksamhets- och platsspecifika förutsättningar. Dessa förutsättningar omfattar bland annat antalet drivmedelsleveranser, trafikmängd och hastighetsgränser på anslutande vägar samt förekomst av tändkällor i omgivningen. För scenarierna har vi därefter resonerat kring möjliga konsekvenser. Bedömningen visar att konsekvensavstånd inte förväntas överstiga cirka 50 meter, vilket innebär att människor inom planområdet kan påverkas vid en olycka på stationen eller den anslutande vägen. Resonemanget utgår från placeringen av de främsta riskobjekten, såsom påfyllnadsanslutning, tankningsplatser, förvaringsställe för brandfarlig gas och vägsträckor. I analysen

har vi även beaktat topografiska förhållanden såsom lutning, marktyp och eventuella barriärer. Dessa har dock inte bedömts påverka olycksförloppet i någon större utsträckning. Att området saknar betydande höjdskillnader framgår i avsnitt 7.2, men för att tydliggöra att detta även har beaktats i den övriga analysen har ett nytt avsnitt (6.1) lagts till som specifikt behandlar platsspecifika parametrar. Riskvärderingen i avsnitt 7.1 bygger på dessa scenarier och tar hänsyn till både konsekvens och frekvens på ett sätt som är plats- och scenariospecifikt. Vi konstaterar att en olycka kan medföra påverkan inom planområdet, men att sannolikheten är låg. Detta ligger till grund för slutsatsen att individrisken är tolerabel, samtidigt som vi rekommenderar att rimliga skyddsåtgärder övervägs.

Risk för översvämning

Som Länsstyrelsen tolkar skyfallsutredningen är den utförd som ”förenklad analys” enligt definitionen i MSB:s vägledning för skyfallskartering¹. MSB rekommenderar i nämnd vägledning inte förenklad analys för fysisk planering eftersom den anses ge ”otillräcklig information om hur området påverkas av aspekter såsom inflöden från ledningsnät eller om planeringen innebär försämringar för omkringsliggande områden”. Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen på ett tydligt sätt behöver motivera sitt val av metod.

Som Länsstyrelsen tolkar skyfallsutredningen krävs också åtgärder för att skapa lämplighet med avseende på risken för översvämning. Dessa åtgärder behöver säkerställas med regleringar. Det innebär *exempelvis* att bestämmelse *n1* behöver kompletteras med erforderlig volym och villkor mot lov/startbesked samt att höjdsättning för byggnad och parkeringsplats behöver införas.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Planområdet utgörs idag av bebyggd eller delvis hårdgjord mark inom en tätort, med befintlig dagvattenhantering i anslutning till gator och ledningsnät. Området är relativt plant och har förutsättningar för avrinning mot befintliga system. Detaljplanen innebär att området planläggs för flerbostadshus istället för villor, vilket inte medför någon betydande ökning av hårdgjorda ytor jämfört med dagens förhållanden. Dagvattenhanteringen kan vid behov förbättras genom lokala lösningar såsom fördröjningsmagasin eller genomsläppliga ytor.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att en förenklad analys är tillräcklig för att identifiera potentiella skyfallsrisker och att dessa kan hanteras inom ramen för planens genomförande. En mer detaljerad analys bedöms inte nödvändig i detta fall.

Valet av metod har gjorts med hänsyn till:

- Att området ligger inom en tätort med befintlig dagvatteninfrastruktur och har låg skyfallsrisk enligt analysen,

- Att planförslaget inte innebär någon större ökning av hårdgjorda ytor och möjliggör lokala åtgärder,
- Att inga samhällsviktiga funktioner eller känsliga miljöer påverkas,
- Att analysen ger tillräckligt underlag för att bedöma behovet av skyfallsåtgärder i detta skede av planeringen.

Skyfallskarteringen visar att det endast är lägre vattennivåer som eventuellt påverkar planområdet vid ett skyfall, cirka 0-30 cm.

Genom den framtagna dagvattenanalysen har behovet av fördröjningsåtgärder, såsom dagvattenfördröjning, identifierats och visats vara genomförbart.

Detaljplanen säkerställer erforderliga ytor för dagvattenhantering genom planbestämmelser.

I utredningen görs bedömningen att omhändertagande av cirka 91 m³ dagvatten krävs för att marken ska bedömas som lämplig för bebyggelse. Denna bedömning utgår från ett scenario med maximalt utnyttjad byggrätt. I praktiken är det dock sällan garanterat att byggrätten utnyttjas fullt ut, vilket innebär att det faktiska behovet av dagvattenhantering kan komma att variera.

Kommunen bedömer därför att det inte är möjligt att i planskedet reglera/villkora exakta volymer eller tekniskt utförande av dagvattenlösningar utan att riskera en för hög detaljeringsgrad i detaljplanen. Det är tillräckligt att planen visar att det finns förutsättningar att hantera dagvatten på ett godtagbart sätt, vilket säkerställs genom planbestämmelser. Det tekniska genomförandet hanteras i senare skeden, såsom projektering och genomförandeavtal.

Vad gäller framkomlighet är detta en fråga som utreds vidare i projekteringsskedet, där krav på tillgänglighet och säkerhet regleras genom Boverkets byggregler (BBR). Detaljplanen anger förutsättningar för bebyggelse, men det är först i bygglovs- och projekteringsskedet som framkomlighetslösningar konkretiseras och säkerställs.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att detaljplanen på ett tillfredsställande sätt, utan att villkora planbestämmelser, säkerställer markens lämplighet med hänsyn till översvämningsrisker, samtidigt som den ger tillräcklig flexibilitet för att hantera dagvatten- och framkomlighetsfrågor i senare skeden.

Förorenad mark

Det föreslagna planområdet angränsar till industriområde där det finns ett antal EBH-objekt, varav åtminstone tre närbelägna EBH-objekt (ID: 157751 - Eks Buss o Taxi, ID: 157731 - Bildelen Nordström i Vara samt ID: 157833 - Amiga) i Länsstyrelsernas databas över potentiellt och konstaterat förorenade områden (EBH-stödet). Objekt ID 157751 ligger på fastigheten Pinjen 10, knappt 10 meter från planområdet. Objekt ID 157731 ligger på fastighet Motorn 9, även den knappt 10 meter från planområdet och objekt ID 157833 ligger på fastighet Palmen 1, knappt 45 meter från planområdet. Verksamheternas primära bransch

är bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri, drivmedelshantering samt verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel.

Kommunen har låtit utföra en riskutredning avseende drivmedelsstationen på fastigheten Motorn 9, men den beskriver inte risker kopplade till potentiella markföroreningar angående drivmedelshantering.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utföra en historisk inventering, motsvarande MIFO fas 1, och bedöma om det finns risk att potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet kan ha orsakat föroreningar som kan påverka planområdet. Det föreslagna planområdet angränsar till ett industriområde med ett flertal potentiellt förorenande verksamheter och kommunen behöver kunna visa i sin planbeskrivning hur man tagit detta i beaktande och bedömt risken för eventuell föroreningsspridning från dessa områden. Om man bedömer att det inte föreligger någon risk ur föroreningssynpunkt, för den planerade markanvändningen, ska man beskriva vad som ligger till grund för den bedömningen.

Om kommunen bedömer att en risk finns ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras för att undersöka om föroreningar från de potentiellt förorenande verksamheterna kan påverka planområdet. Om föroreningar påträffas, ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Vara som är tillsynsmyndighet.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen har genomfört en historisk inventering (MIFO fas 1-nivå) och kompletterat planbeskrivningen i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter. Inventeringen visar att det inte bedrivits miljöstörande verksamhet inom planområdet och att de närliggande EBH-objekten ligger nedströms, vilket innebär att risken för påverkan på planområdet bedöms som mycket liten. Planbeskrivningen har uppdaterats med kommunens samlade bedömning samt rekommenderade försiktighetsåtgärder vid eventuella markarbeten. Kommunen bedömer därmed att marken är lämplig för den planerade markanvändningen ur föroreningssynpunkt.

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa markanvändningens lämplighet med avseende på buller.

Kommunen har genomfört en trafikbullerutredning och bedömer, med stöd av denna, att planområdet har goda förutsättningar att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller vid ny bostadsbebyggelse. Bedömningen baseras på antagandet att

bostäderna kommer att utformas som en L-formad byggnad med genomgående lägenheter, vilket möjliggör placering av bostadsrum mot tystare fasader. Denna utformning bidrar till att buller från omgivande trafik dämpas mot innergårdssidan. Eftersom formen på byggnaden är avgörande för att klara riktvärden för buller så anser Länsstyrelsen att markanvändningens lämplighet med avseende på buller behöver säkerställas.

Trafikverket har inkommit med synpunkter i yttrande daterat 2025-10-28 där även de noterar att föreslagen planändring kräver åtgärder utifrån buller.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen bedömer att det vore för detaljerat att i detaljplanen reglera en specifik byggnadsutformning för att uppfylla bullerriktvärden. Riktvärden kan förändras över tid, nya tekniska lösningar kan tillkomma och bullerfrågan prövas vid bygglov enligt Boverkets byggregler (BBR). Planförslaget visar att det finns goda möjligheter att tillgodose gällande riktvärden vid byggnation. Eftersom det i praktiken bedöms att en L-formad byggnad är den mest sannolika lösningen för att klara riktvärdena, anser kommunen att det inte är lämpligt att styra något som är föränderligt över tid genom planbestämmelser. Mot denna bakgrund delar kommunen inte Länsstyrelsens uppfattning om att markanvändningens lämplighet med avseende på buller behöver säkerställas genom ytterligare reglering i detaljplanen.

Råd enligt PBL och MB

Dagvattenanläggning på kvartersmark i verksamhetsområde med kommunalt huvudmannaskap

Kommunen har tagit fram en dagvattenanalys med föroreningsberäkningar före och efter exploatering med dagvattenanläggningar. Kommunen har även väl beskrivit dagvattenhanteringen i planbeskrivningen samt angett en planbestämmelse inom kvartersmark för fördröjning av dagvatten.

Det framgår av den geotekniska utredningen att jordlagret bedöms som mindre lämpligt för LOD genom infiltration. En anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten är en förutsättning för att dagvattnet fördröjs och renas lokalt innan det släpps på det befintliga dagvattennätet. Det behöver dimensioneras och utföras så att den totala belastningen på befintligt dagvattennät och på recipienten inte ökar. För att säkerställa en tillräcklig dimensionering av anläggning för fördröjning och rening av dagvatten, bör om möjligt volym anges i planbestämmelser kopplade till fördröjningsytor.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen överväger en dagvattenhantering med grön struktur. Allmänt bör andelen hårdgjord yta begränsas för att minska mängden dagvatten från området. Gröna ytor med träd och annan växtlighet

bidrar även till att minska effekterna av klimatförändringar som höga vattenflöden och värmeböljor.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen delar uppfattningen om vikten av dagvattenhantering och har därför tagit fram en dagvattenanalys med föroreningsberäkningar samt säkerställt förutsättningar genom planbestämmelser. Det är dock inte lämpligt att i detaljplanen reglera exakta volymer eller tekniskt utförande, då detta skulle innebära en för hög detaljeringsgrad. Planen visar att det finns förutsättningar för en godtagbar lösning, och det tekniska genomförandet hanteras i projektering och bygglov. Gröna ytor och begränsning av hårdgjorda ytor kommer att beaktas i kommande skeden.

Digitala detaljplaner

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Redovisningen i planbeskrivningen ska även följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Markavvattningsföretag

Kommunen kan behöva samråda med markavvattningsföretaget. Finns det skäl att ompröva eller upphäva dikningsföretaget?

Plan och tillväxtenhetens svar:

Planförslaget innebär ingen förändring av förutsättningarna för markavvattningsföretaget. Om det i senare skeden skulle visa sig att åtgärder påverkar företaget, kommer kommunen att samråda med markavvattningsföretaget. I nuläget bedöms det inte finnas skäl att ompröva eller upphäva dikningsföretaget.

Djup grundläggning

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom

vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförfordningen. Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Lantmäteriet yttrar sig enligt följande:

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att

lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

PLANKARTA

I planbestämmelserna betecknade f1-f3 refereras till Rönngatan, men det framgår inte av grundkartan var Rönngatan ligger. Eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande handlingen i en detaljplan bör det framgå av plankartan var den aktuella gatan ligger.

Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa av den vad det är som gäller. Det ser ut som att beteckningen för utfartsförbud har fallit bort på delar av plankartan (i jämförelse med utklippet som finns i planbeskrivningen, figur 2, s. 4). Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen tar till sig Lantmäteriets synpunkter gällande fastighetsgränser och lägesosäkerhet. Kommunen kompletterar grundkartan så att det tydligt framgår var Rönngatan är belägen. Beteckningen för utfartsförbud att återinförs på de delar av plankartan där den saknas, i enlighet med planbeskrivningens figur 2. Dessa justeringar görs för att uppfylla tydlighetskravet i 4 kap. 32 § andra stycket PBL

Miljö- och byggenheten yttrar sig enligt följande:

Yttrande från miljö

Dagvatten

När bostadsområden eller verksamhetsområden planeras eller utökas, ökar andelen hårdgjord yta. Det, tillsammans med ökande nederbörds mängder gör att det är viktigt att se över dagvattenhanteringen och lösa den på ett hållbart och långsiktigt sätt.

Dagvatten från trafikerade vägar och parkeringsplatser kan behöva renas om det leds till en känslig recipient. Att förebygga, fördröja och rena dagvattnet där föroreningarna uppkommer är en hållbar dagvattenhantering. Dagvattnet behandlas på detta sätt stegvis innan det slutligen når dagvattennät eller recipient.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Buller och andra störningar

Bostadsområdet planeras intill en fastighet där drivmedelshantering och bilverkstad bedrivs. Enligt ”Bättre plats för arbete” anges det ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bostäder och en drivmedelanläggning samt 50 meter mellan bostäder och bilverkstäder utan omlackeringsverksamhet.

Gemensamt för drivmedelstation och bilverkstad är att fordonstrafik kan vara omfattande såväl tidigt som sent och även nattetid. Denna trafik ger avgasutsläpp och buller. Ljuset från bilstrålkastare kan också vara störande för närboende. Vid tankning av fordon, avgår lättflyktiga kolväten. Spill av drivmedel och oljor kan i vissa fall leda till förorening av mark.

I planförslaget saknas beräkning eller utredning gällande buller från industriverksamheter gentemot fastigheterna i planförslaget. Fastigheterna angränsar till ett planlagt industriområde med många olika typer av verksamheter. Vid närliggande bostadsområden är viktigt att ta hänsyn till buller från bullrande verksamheter i planeringen. Det behöver säkerställas verksamhetsbuller understiger gällande riktvärden mot bostäder.

Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och verksamhetsbuller avser immissionsvärden vid bostäder. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. Nivåerna är vägledande för bedömning av om buller utgör en olägenhet.

- 50 dBA dag (06–18)
- 45 dBA kväll (18–22) samt lör-, sön- och helgdag
- 40 dBA natt (22–06)

Utöver detta gäller:

Maximala ljudnivåer (> 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i ovanstående tabell sänkas med 5 dBA.

Plan och tillväxtenhetens svar:

En bullerutredning har tagits fram för planområdet och visar att riktvärden för trafikbuller kan uppfyllas. Utredningen omfattar inte verksamhetsbuller, men bedömningen är att den huvudsakliga störningen från angränsande verksamheter utgörs av trafik till och från området. Därmed anses frågan vara tillräckligt utredd i planskedet. Det är inte aktuellt att reglera verksamhetsbuller i detaljplanen, då detta provas vid bygglov och vid behov

genom tillsyn enligt miljöbalken. Planförslaget visar att det finns goda förutsättningar att uppfylla gällande riktvärden.

Föroreningar

I planförslaget behandlas inte om det finns föroreningar inom planområdet. Miljöenheten har inga dokumenterade ärenden gällande anmälan om upptäckta föroreningar eller anmälan om efterbehandling av förorenat område på fastigheterna i planförslaget.

Potentiellt förorenade områden – EBH-stödet

Länsstyrelsens databas EBH-stödet är en nationell databas, där förorenade områden i hela landet registreras. I databasen finns både områden där undersökningar visat på föroreningar och områden som möjligen är förorenade, det vill säga där det funnits någon industriverksamhet som tillhör en bransch som man vet skulle kunna orsaka föroreningar. Ofta består objekten i EBH-stödet av områden eller fastigheter där det historiskt har bedrivits olika former av verksamheter. Arbetet utgår från Naturvårdsverkets branschlista. Huvudsyftet med databasen är att den ska vara ett stöd för miljömyndigheterna att prioritera inom arbetet med förorenade områden.

Områden identifieras och inventeras enligt den så kallade MIFO-metodiken (metodik för inventering av förorenade områden). Det finns fyra riskklasser:

Klass 1 - Mycket stor risk

Klass 2 - Stor risk

Klass 3 - Måttlig risk

Klass 4 - Liten risk

Fastigheterna i planförslaget finns inte identifierade i EBH-stödet. Dock finns två identifierade objekt som angränsar till fastigheterna Oxeln 3 och 4.

- Pinjen 10 - identifierad men är inte riskklassad i nuläget. Primär bransch är *"bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri"*. Branschklassen som fastigheten är indelad i är branschklass 3. Branschspecifika föroreningar i mark är alifatiska kolväten (hexan, oktan), PAH (antracen, naftalen, benso(a)pyren).
- Motorn 9 - identifierad men är inte riskklassad i nuläget. Primär bransch är *"drivmedelshantering"*. Branschklassen som fastigheten är indelad i är branschklass 2. Branschspecifika föroreningar i mark är alifatiska kolväten (hexan, oktan), aromatiska kolväten (bensen, xylene, toluen).

Inom 250 meter från Oxeln 4 finns ytterligare två objekt i EBH-stödet:

- **Palmen 1** - identifierad men är inte riskklassad i nuläget. Ligger ca 120 meter från Oxeln 4. Primär bransch är ”*verkstadsindustri - med halogenerade lösningsmedel*”. Branschklassen som fastigheten är indelad i är branschklass 2. Branschspecifika föroreningar i mark är klorerade alifater (tri- och tetrakloreten, dikloretan), alifatiska kolväten (hexan, oktan), PAH (antracen, naftalen, benso(a)pyren).
- **Motorn 6** - identifierad men är inte riskklassad i nuläget. Ligger ca 200 meter från Oxeln 4. Primär bransch är ”*Kemtvätt - med lösningsmedel*”. Branschklassen som fastigheten är indelad i är branschklass 2. Branschspecifika föroreningar i mark är: Klorerade alifater (Tri- och Tetrakloreten, dikloretan), alifatiska kolväten (hexan, oktan). År 2024 gjorde länsstyrelsen en översiktlig miljöteknisk undersökning gällande PFAS på fastigheten. Inga halter översteg riktvärden i mark och grundvatten.

Att en fastighet är med i databasen behöver inte betyda att den är förorenad. Det anger endast att en verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar finns eller har funnits på fastigheten. Miljöenheten anser att det behöver utredas om det föreligger någon risk för spridning av potentiella föroreningar till planområdet.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Se svar ovan under länsstyrelsens yttrande.

Yttrande från bygg

Krav på fastighetsnära insamling

Kommunerna tar över insamlingsansvaret för förpackningar och har till 2027 att ordna med fastighetsnära insamling av de vanligaste förpackningarna. Det innebär att invånarna ska kunna lämna pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar till återvinning i direkt anslutning till sitt boende. Efter 2027 är det inte möjligt att hänvisa boende att lämna sina förpackningar på en återvinningsstation. Återvinningsstationerna kommer då främst vara till för större och skrymmande förpackningar. Syftet är att såväl boenden i hus som i lägenheter ska kunna hemsortera.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Gällande sophämtning

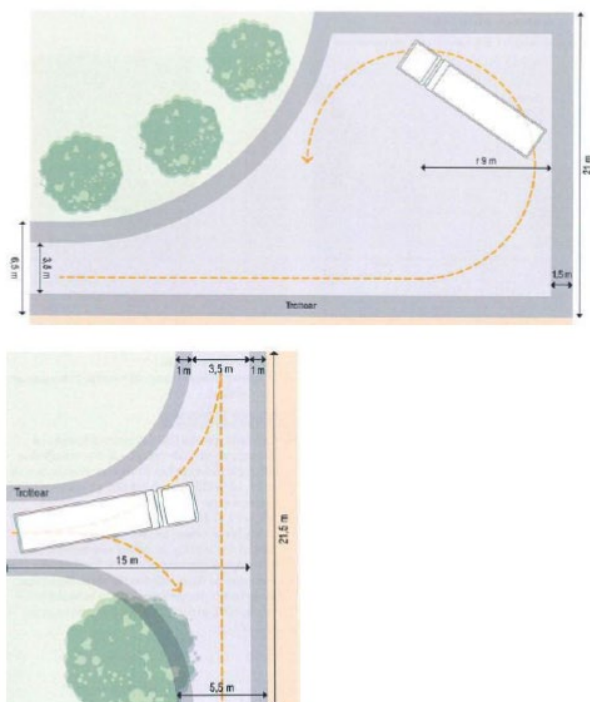
Gällande sophämtningen vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.

Transportvägen till hämtningsplatsen ska ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.



I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen. Miljöhus, uppställningsplats för behållare eller liknande bör placeras inom 6m till sopbilens angöringsplats för att undvika eventuella dragvägar, vid överstigande av 6m tillkommer drag-tillägg enligt aktuella årets avfallstaxa.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Avvattningen av dagvatten

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom egna fastigheten samt ansvarar för att det

dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Det ska vara möjligt för den enskilde fastighetsägaren att omhänderta dagvatten på sin fastighet utan att grannfastigheter påverkas.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Växtlighet

Om det är fri sikt i gatukorsningar minskar risken för olyckor eftersom trafikanterna hinner upptäcka varandra i tid.

För fastigheter som gränsar mot gata eller cykelväg ska växtlighet inte vara högre än 80 centimeter ovan gatunivå. Detta gäller inom en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter åt vardera håll.

Om det finns en trottoar eller en upphöjd cykelväg invid tomten ska växtligheten inte vara högre än 70 centimeter. Du ska alltid mäta från tomtens utsida.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Skanova yttrar sig enligt följande:

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande MBN 2024/22

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Trafikverket yttrar sig enligt följande:

Trafikverkets synpunkter

Buller

Kommunen skriver i planbeskrivningen att planområdet bedöms kunna uppfylla bullerkraven under förutsättning att bostäderna utformas som en L-formad byggnad samt att bostäderna utformas så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot fasader med lägre ljudnivåer, vilket enligt trafikbullerutredning bedöms vara möjligt genom genomgående lägenheter.

Trafikverket anser således att plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse som villkorar att hälften av bostadsrummen vetter mot fasader med lägre ljudnivåer, i enlighet med de rekommendationer som presenterats i detaljplanens trafikbullerutredning och som även framgår i planbeskrivningen.

Trafikverket emotser fortsatt deltagande i ärendet.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Se svar ovan under länsstyrelsens yttrande.

Förändringar efter granskning

Plankarta

- Grundkartan kompletteras med gatunamn.
- Plankartan uppdateras med utfartsförbud där det saknas

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras gällande risk.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om risk för föroreningar från omkringliggande fastigheter.

Övrigt

- En miljöteknisk undersökning tas fram inför granskningsskedet.

2026-01-29

Sektor samhälle,

Plan- och tillväxtenheten



VARA KOMMUN

www.vara.se