



VARA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING
ANTAGEN MBN/KF 20XX-XX-XX
LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Vara 25:1 och Ritaren 15,
Torsgårdsskolan,

Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Handläggning

Detaljplan för del av Vara 25:1 och Ritaren 15, Torsgårdsskolan, har i enlighet med beslut i miljö- och byggnadsnämnden den 16 december 2025, varit föremål för samråd mellan den 18 december 2025 och 29 januari 2026.

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 11 yttranden inkommit.

Instans	Med synpunkt
Länsstyrelsen	Ja
Lantmäteriet	Ja
Statens geotekniska institut (SGI)	Ja
Miljöenheten	Ja
Räddningstjänsten	Nej
Skanova	Nej
Trafikverket	Nej
Vattenfall	Nej
Tekniska nämnden	Nej
Bildningsnämndens arbetsutskott	Nej
Socialnämndens arbetsutskott	Nej

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:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen kan dock inte utesluta att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Hälsa och säkerhet - Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att det finns åtminstone två förhållandevis närbelägna EBH-objekt till berört markområde. Planförslaget möjliggör för skoländamål som enligt Naturvårdsverkets definition är en känslig markanvändning.

Bedömer kommunen att det finns risk för att planområdet är förorenat på grund av närliggande EBH-objekt, förorenade fyllnadsmassor eller liknande, ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras för att undersöka föroreningssituationen.

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.

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 § miljöbedömningsförordningen. 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:

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts och visar inga förhöjda halter av föroreningar. Resultatet har stämts av med miljöenheten. Risker för påverkan från närliggande EBH-objekt bedöms därmed kunna uteslutas och marken är lämplig för skoländamål. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning gällande risken för föroreningar.

Lantmäteriet yttrar sig enligt följande:

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på s. 4–5 redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande detaljplaner fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet.

När byggnadshöjd används kan prövningen vid lantmäteriförrättningar samt lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller i undantagsfall även takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. Dessutom är det så att totalhöjd och nockhöjd finns som egna kategorier i Boverkets föreskrifter BFS 2020:5, medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt. I detaljplaner där byggnadshöjd används kommer det därmed att bli svårare att utifrån data om detaljplaner på en ort göra analyser av tillåten byggnadsvolym och till exempel outnyttjade byggrätter.

Aktualitetsdatum för grundkartan saknas

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Bristen behöver åtgärdas för att det ska vara möjligt att bedöma så att redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Kommunen delar synpunkten. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett tydligare avsnitt som beskriver vad som sker med de gällande planer som berörs av den nya detaljplanen, samt att befintliga detaljplaner fortsätter att gälla utanför aktuellt planområde.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Kommunen är medveten om Lantmäteriets rekommendationer och om Boverkets syn på begreppet byggnadshöjd. Trots detta bedöms byggnadshöjd vara den mest lämpliga regleringen i just denna detaljplan, eftersom samma reglering används i den gällande detaljplanen för befintliga skolbyggnader inom samma fastighet.

Att använda en annan typ av höjdregering skulle innebära att två olika system förekommer inom samma fastighet, vilket riskerar att skapa otydlighet. Synpunkten noteras för framtida planprojekt.

Aktualitetsdatum för grundkarta & information om grundkartan

Synpunkten noteras. Kommunen arbetar för att säkerställa att uppgifter om grundkartans aktualitetsdatum och innehåll kan redovisas på ett tydligare sätt i kommande skeden.

SGI yttrar sig enligt följande:

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ända-målet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geo-tekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

Enligt planbeskrivningen är området är relativt plant och till stor del redan exploaterat. Tidigare geotekniska utredningar visar att marken utgörs av cirka 0,3 meter matjord över ett lerskikt med torrskorpa ned till cirka 2 meters djup. Under torrskorpan fanns lera som var lös till halvfast med en mäktighet på 3–11 meter, vilande på friktionsmaterial. Någon risk för erosion bedömdes inte föreligga vid undersökningstillfället. SGI anser att området är gynnsamt från ett geotekniskt säkerhetsperspektiv och har således inget att erinra mot planförslaget.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Miljöenheten yttrar sig enligt följande:

På Konstruktören 2 finns ett objekt med i EBH-stödet som inte är riskklassad men identifierad som *verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel* (branschklass 2). Dock är det inte känt om verksamheten har använt halogenerade lösningsmedel och skulle därmed kunna tillhöra branschklass 3, *verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel*. Konstruktören 2 ligger ca 50 meter från det planerade planområdet.

På Snickaren 4/Torsgården 3:2 har det varit en bilvårdsanläggning som tillhör branschklass 3. Idag ligger Vara utomhusbad på platsen.

Miljöenheten gör bedömningen att det ska säkerställas att det inte finns någon eventuell påverkan/spridning av föroreningar. Därför behöver en översiktlig provtagning göras i den närmaste delen av planområdet.

Plan och tillväxtenhetens svar:

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts och visar inga förhöjda halter av föroreningar. Resultatet har stämts av med miljöenheten.

Risken för påverkan från närliggande EBH-objekt bedöms därmed kunna uteslutas och marken är lämplig för skoländamål.

Förändringar efter granskning

Plankarta

- Information om grundkartan kompletteras.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras gällande redovisning av hur gällande detaljplaner påverkas av planförslaget i enlighet med Lantmäteriets yttrande.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om hur kommunen bedömer risken för föroreningar i enlighet med kommunens svar till Länsstyrelsens yttrande.

Övrigt

En miljöteknisk markundersökning tas fram för att utesluta att planområdet är förorenat.

2026-06-09

Karin Karlsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se