Vårgårda kommun

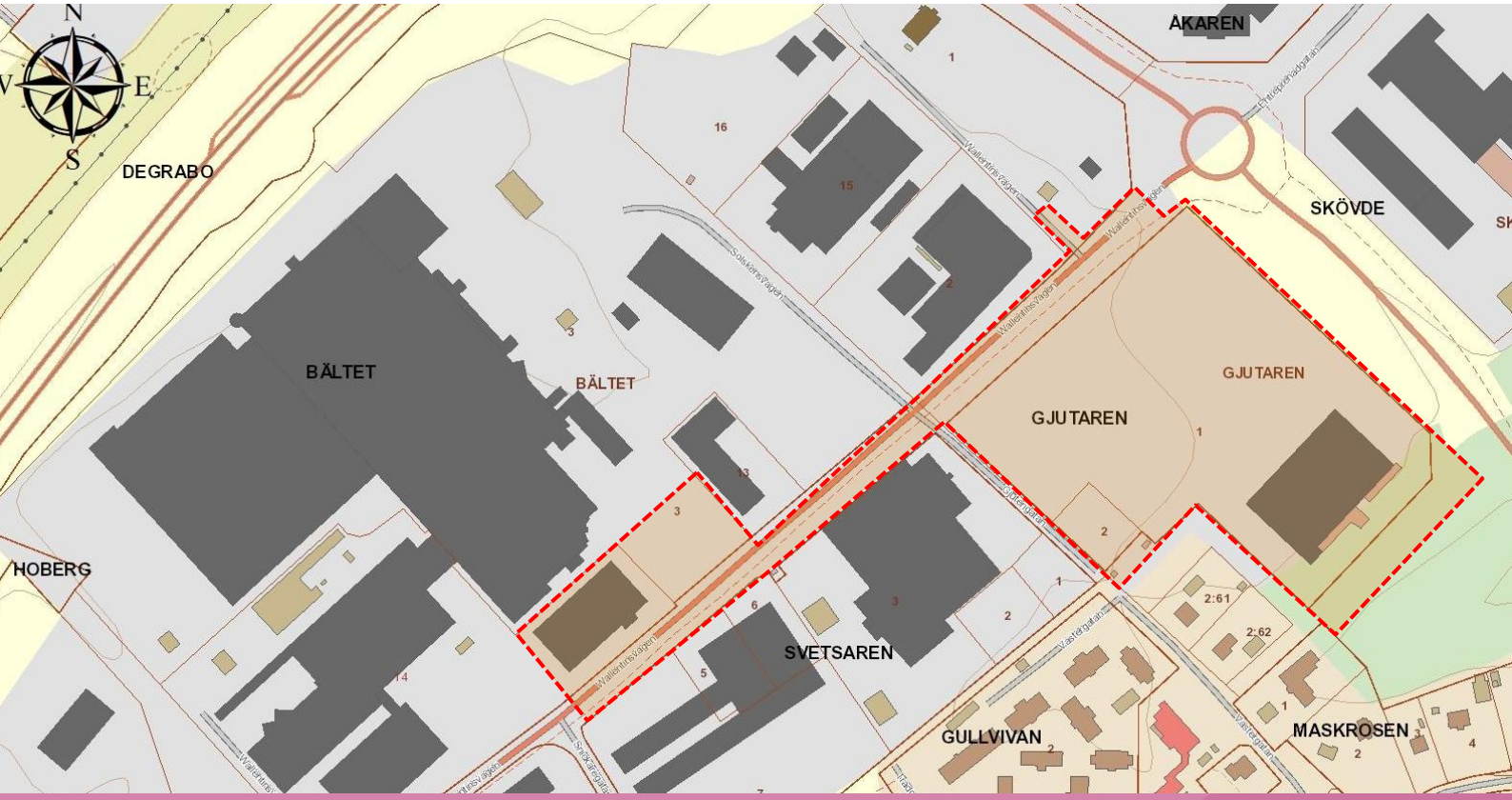
SAMRÅDSHANDLING
Datum
2026-09-22

Diarienummer: 2026-000xxx

Samhällsbyggnad

Detaljplan för Gjutaren 1 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 28 januari 2026 §10 att uppdra åt Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten att utöka tidigare planuppdrag för del av Skövde 2:4 så att det även omfattar Gjutaren 1, Gjutaren 2, Bältet 14 och Bältet 3. Den aktuella planen döptes samtidigt om till Gjutaren 1 m.fl. vilket bättre avspeglar dess innehåll.

Syftet med detaljplanen är att skapa en sammanhållen stadsstruktur längs Wallentinsvägen, stärka stråkets roll som verksamhets- och stadsgata samt skapa förutsättningar för ett attraktivt och effektivt verksamhets- och handelsområde i anslutning till befintlig infrastruktur. Planen ska möjliggöra blandad användning med handel, kontor, service och publika funktioner samt bidra till ökad stadsmässighet, liv och rörelse i området.

Planarbetet omfattar sex fastigheter längs Wallentinsvägen i Vårgårda tätort och kan delas in i två huvudsakliga delområden – Gjutaren 1 och 2, hädanefter benämnt Gjutaren, och Bältet 14 och 3, hädanefter benämnt Bältet. För Skövde 2:4 fastighetsregleras befintlig ICA-butiks lastzon och markanvändningen ändras från parkmark till kvartersmark. För Gjutaren möjliggör planen nya lokaler för handel och kontor, medan Bältet planeras för kontor, hotell, restaurang och publika arrangemang.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

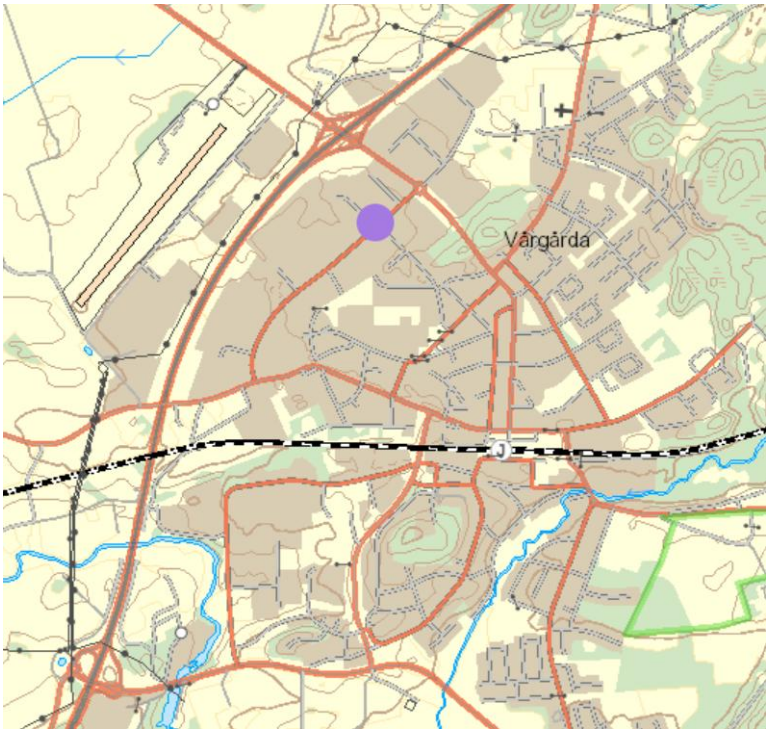


Bild 1. Lila punkt visar planområdets läge i tätorten.

Innehåll

1 Planhandlingar 5

2 Planförfarande och planprocess 5

3 Inledning 6

Planens syfte och huvuddrag 6
Bakgrund 6
Fastigheterna inom planområdet 7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken 8
Plandata 8

Tidigare ställningstaganden 9

Översiktsplan 9
Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040 10
Strategi för handel 10
Kommunala beslut 10
Gällande detaljplan 10
Riksintressen 11
Undersökning om betydande miljöpåverkan 11

Förutsättningar och förändringar 12

Natur och kultur 12
Mark och vegetation 12
Geoteknik 12
Vatten 14
Förorenad mark 15
Radon 15
Fornlämningar 15
Bebyggelseområden 16
Befintlig bebyggelse 16
Föreslagen bebyggelse 16
Befintlig service och verksamheter 17
Föreslagen service och verksamheter 17
Gator och trafik 17
Gatunät 17
GC-vägnät 18
Trafikförslag 19
Kapacitet 19
Parkering 20
Kollektivtrafik 20
Transporter 20
Tillgänglighet 20

Teknisk försörjning 20
Vatten och avlopp 20
Dagvatten 21
El och tele 21
Fjärrvärme 21
Avfallshantering 22
Störningar 22

Genomförande 23

Organisatoriska frågor 23
Tidplan 23
Genomförandetid 23
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning 23
Avtal 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
Markägande 23
Fastighetsbildning 24
Tekniska frågor 25
Gatunät 25
Vatten och avlopp 25
El och tele 25
Fjärrvärme 25
Ekonomiska frågor 25
Planekonomi 25
Medverkande tjänstepersoner 25
Planskeden 25

1 Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planhandlingar

- Denna Planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar och bakgrundsmaterial

- Dagvatten- och VA-utredning Gjutaren (TB-Gruppen, 2024-02-16)
- Dagvattenutredning Bältet 14 (NollTre Konsult AB, 2024-07-05)
- Geoteknisk utredning Gjutaren 1 (GEO-gruppen AB, 2023-11-17)
- Geoteknisk utredning Innovation Center/Bältet 14 (GEOS, 2021-02-25, rev 2024-09-06)
- Trafikutredning (D & D Infra AB, 2026-06-23, rev 2026-08-31)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheterna Bältet 7 och Bältet 14 (Relement Miljö Väst AB, 2021-02-24)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Gjutaren 1 (COWI, 2021-04-14)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning del av Bältet 14 (Kodeda Konsulter AB, 2024-12-09)
- Förstudie för gång- och cykelstråk (Vårgårda kommun, 2026-04-22)

2 Planförfarande och planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL)

Den aktuella detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och den stämmer inte helt överens med gällande översiktsplan. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	fjärde kvartalet 2026
Granskning	första kvartalet 2027
Antagande	andra kvartalet 2027
Laga kraft	efter antagandebeslut

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra halvåret 2027



1 Bild som illustrerar detaljplaneprocessen.

3 Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en mer sammanhållen och attraktiv stadsstruktur längs Wallentinsvägen samt att möjliggöra utveckling av de fastigheter som ingår i planen utifrån nuvarande och framtida behov.

Planförslaget möjliggör en blandad markanvändning med handel, kontor, service och publika funktioner. Detta bedöms stärka Wallentinsvägens roll som ett viktigt verksamhets- och handelsstråk i kommunen.

På Gjutaren föreslås huvudsakligen detaljhandel möjliggöras inom två byggrätter som delar en större parkeringsyta. På Bältet avses befintlig restaurangbyggnad ersättas av ett större kontorshus med restaurang, hotelldel, konferenslokaler, mm.

Den del av Skövde 2:4 som ligger inom planområdet, sydöst om Gjutaren, avses överföras till Gjutaren och läggas ut som handelsändamål. Marken är avsedd som allmän platsmark PARK i gällande detaljplan men används idag som lastzon.

Planen bedöms bidra till ökad lokal handel och fler arbetstillfällen. Planområdet är redan ianspråktaget och därför bedöms planförslaget medföra en begränsad påverkan på ekologiska värden.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2025-03-26 § 61 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av

fastigheten Skövde 2:4 utifrån inkomna planeringsönskemål. Syftet var att möjliggöra en mindre utökning av fastigheten Gjutaren 1 för att ge plats åt en ändamålsenlig lastzon för befintlig livsmedelsbutik.

Under planarbetets gång inkom fastighetsägaren till Bältet 14 med önskemål om att pröva möjligheten att utveckla området för centrumorienterade verksamheter. Samtidigt framförde fastighetsägaren till Gjutaren 1 önskemål om att skapa förutsättningar för ytterligare lokaler för handel och verksamheter.

Förvaltningen bedömde att utvecklingsintressena hade ett naturligt samband genom sitt läge längs Wallentinsvägen och att de därför lämpligen borde hanteras inom ett samordnat planarbete. Kommunstyrelsen beslutade därför 2026-01-28 § 10 att utöka planuppdraget och påbörja ett samlat planarbete för området.

Fastigheterna inom planområdet

Skövde 2:4

Skövde 2:4 omfattar mark som ligger i anslutning till Gjutaren. I samband med etableringen av livsmedelsbutiken har cirka 1 490 m^2 kommunal mark, i dagsläget parkmark, tagits i anspråk för lastzon och angöring för ICA butiken.

Marken behöver regleras genom i ny detaljplan för att säkerställa markanvändningen.

Gjutaren 1 och 2

På fastigheterna Gjutaren 1 och 2 finns idag en ICA-butik med tillhörande parkeringsytor.

Fastighetsägaren avser att utveckla området genom uppförande av en ny byggnad i två våningar för handel, butik och serviceverksamheter. Planförslaget möjliggör därmed nya lokaler för handel och verksamheter.

Bältet 14 och Bältet 3

Fastigheten Bältet 14 omfattar cirka 27 678 m^2, varav omkring 3 700 m^2 ingår i planområdet. Befintlig bebyggelse överensstämmer huvudsakligen med gällande detaljplan, som medger en maximal byggnadsarea om 50 procent av fastighetens yta. Inom fastigheten finns idag två huvudbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om cirka 8 700 m^2.

Närmast Wallentinsvägen är bebyggelsen placerad cirka 8 meter från gatan. Enligt gällande detaljplan är området avsett för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 8 meter samt ett minsta avstånd på 5 meter till fastighetsgräns.

Bältet 3 ligger i anslutning till Bältet 14 och omfattar bland annat en befintlig parkeringsyta om cirka 2 700 m^2.

Fastighetsägaren avser att utveckla området genom uppförande av en flervåningsbyggnad om upp till fem våningar, benämnd Vårgårda Innovation Center.

I anslutning till fastigheten, på Bältet 3, finns även en parkeringsyta som behöver anpassas och nyttjas som kompletterande parkering för verksamheten.

Bältet 1

En mindre del av Bältet 1 ingår i detaljplanen för att möjliggöra tillfart till Bältet 2 från föreslagen ny anslutning till Wallentinsvägen. Ett servitut till förmån för Bältet 2 avses inrättas för att säkerställa tillfarten.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Det innebär att den föreslagna markanvändningen anses utgöra en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurser. Planområdet omfattar i huvudsak redan ianspråktagen mark och bebyggda ytor inom ett befintligt verksamhetsområde.

Planförslaget bedöms inte beröra några riksintressen eller områden med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Några betydande motstående allmänna intressen har inte identifierats inom planområdet.

Mot denna bakgrund bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens krav på långsiktigt hållbar markanvändning.

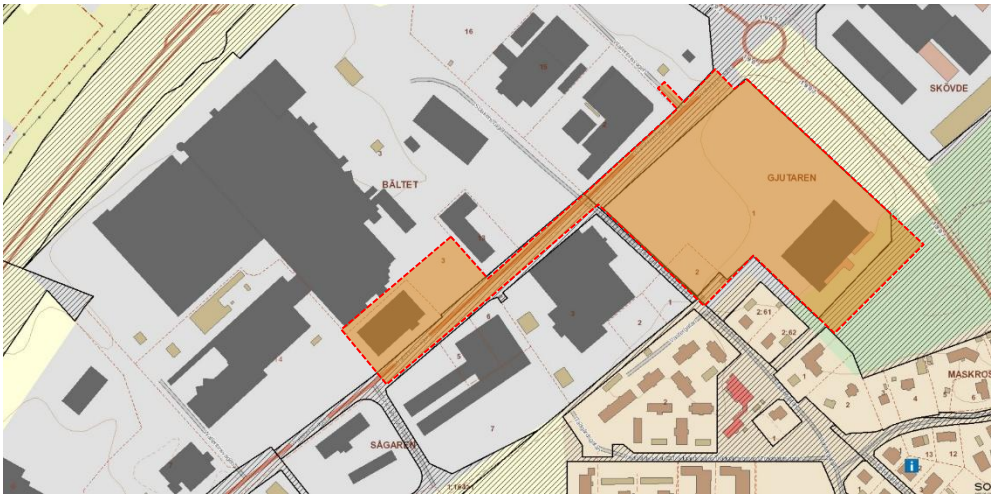
Plandata

Planområdet är beläget längs Wallentinsvägen i nordvästra delen av Vårgårda tätort, ca 0,5 – 1 km från centrum/stationen. Det gränsar till Vänersborgsvägen i nordöst, Flaskeberget i sydöst och bebyggelse i befintligt verksamhetsområde i övriga riktningar. Området omfattar cirka 6,1 hektar och utgörs av ianspråktagen mark i ett befintligt verksamhetsområde. Planområdet redovisas i bild 2.



Bild 2. Planområdets avgränsning.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Gjutaren 1, Gjutaren 2, Bältet 1, Bältet 3 och Bältet 14 som är privatägda. Vidare ingår mindre delar av Skövde 2:4 och Skövde 1:164 som ägs av Vårgårda kommun. Del av Skövde 2:4 utgörs av naturmark och del av Skövde 1:164 utgörs av den del av Wallentinsvägen som ingår i planområdet. Se utdrag från fastighetskartan på bild 3.



Kommunägd mark

Planområde

Bild 3. Utdrag från fastighetskartan

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-07, redovisar markanvändningen inom planområdet som verksamhetsområde.

Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040

I den fördjupade översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2023-01-11, är det aktuella området utpekat som verksamhetsområde. FÖP:en ersätter den kommuntäckande översiktsplanen inom Vårgårda tätort och utgör därmed ett vägledande planeringsunderlag för den fortsatta utvecklingen inom området.

Strategi för handel

Vårgårda kommun antog år 2022 en handelsutredning med tillhörande strategi för handel, vilken utgör vägledning för lokalisering och utveckling av handel inom kommunen. Strategin är inte juridiskt bindande utan endast ett vägledande dokument.

Strategin anger att handel i första hand bör utvecklas i Vårgårda centrum och längs Kungsgatan. Handelsetableringar som av olika skäl inte är lämpliga i centrum bör lokaliseras kring E20:s trafikplatser, exempelvis i det aktuella planområdet. De etableringar som avses möjliggöras genom planförslaget är så ytkrävande att de passar mindre bra i Vårgårda centrum.

Vidare anger strategin att handelsetableringar i Vårgårda tätort ska vara tillgängliga med gång, cykel, kollektivtrafik och bil. Tillgängligheten med gång, cykel och bil bedöms vara god. Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms vara mer begränsad. Busshållplats finns, men i dagsläget är trafiken gles och anpassad efter arbetstiderna för områdets verksamheter.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen i Vårgårda kommun beslutade den 26 mars 2025 § 61 att ge i uppdrag till Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten att upprätta detaljplan för del av Skövde 2:4.

Kommunstyrelsen i Vårgårda kommun beslutade den 28 januari 2026 § 10 att ge i uppdrag till Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten att utöka tidigare start-pm för fastigheten Skövde 2:4 så att även fastigheterna Gjutaren 1, Gjutaren 2, Bältet 14 och Bältet 3 omfattas.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av flera gällande detaljplaner som reglerar markanvändning, byggnadshöjd, exploateringsgrad och skyddsåtgärder inom de berörda fastigheterna.

Gjutaren 1 och Gjutaren 2 omfattas av detaljplanerna Hoberg Backgården 5:5, laga kraft 1978-06-09, och Skövde Mellomgården 3:5, laga kraft 1987-05-13. Området är huvudsakligen avsett för industriändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter och största

byggnadsarea är 50 procent av tomtens yta. Planerna innehåller även bestämmelser om skydd mot störningar, planteringszoner mot bostadsområden samt begränsningar för vissa markområden. Ett tillägg till detaljplanerna, laga kraft 1995-03-07, har begränsat industriändamålet så att verksamheterna ej är störande för närliggande bostadsområden.

Bältet 14 och Bältet 3 omfattas av detaljplanen Del av Kv. Bältet, laga kraft 1995-12-25. Området är planlagt för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 8 meter och en största byggnadsarea om 50 procent av tomtens yta. Planen innehåller även bestämmelser om byggnaders placering, utformning och skydd mot störningar.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har löpt ut.

Det aktuella planförslaget innebär en förändring av markanvändningen genom att möjliggöra handel, kontor, service och andra verksamheter. De gällande detaljplanerna bedöms därför inte fullt ut stödja den önskade utvecklingen, vilket motiverar att en ny detaljplan tas fram för området.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. På ca 300 meters avstånd går E20 som utgör ett riksintresse för kommunikation.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Planområdet omfattar redan ianspråktagen mark inom ett befintligt verksamhetsområde. Planförslaget berör inte Natura 2000-områden, riksintressen, skyddade naturområden eller andra områden med höga natur- eller kulturvärden. Inte heller bedöms några kända fornlämningar påverkas.

De miljöfrågor som identifierats inom planarbetet avser främst trafik, buller, dagvatten, markförhållanden och förorenad mark. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanen.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av redan ianspråktagen mark inom ett befintligt verksamhetsområde. Markanvändningen består idag av byggnader, parkeringsytor, angöringsytor och andra hårdgjorda ytor.

Vegetationen inom planområdet är begränsad och utgörs främst av mindre gräsytor, planteringar samt enstaka träd i anslutning till parkerings- och gatumiljöer. Några dokumenterade höga naturvärden eller skyddsvärda biotoper har inte identifierats inom området.

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vegetation eller ekologiska värden.



Bild 4. Flygfoto. Planområdet rödskrafferat.

Geoteknik

Gjutaren

En geoteknisk utredning har tagits fram av GEO-gruppen AB (2023-11-17) för Gjutaren 1 i samband med planerad nybyggnation av butikslokal. Utredningen omfattar bedömning av markförhållanden, grundläggningsförutsättningar samt rekommendationer för fortsatt projektering.

Utredningen visar att marken inom området till övervägande del består av fyllnadsmassor samt underliggande lerjordar. Lerlagren bedöms ha bättre deformationsegenskaper än tidigare antaget, med en styvhetsmodul i intervallet cirka 7,5–15 MPa.

Den dimensionerande belastningen för planerad byggnation bedöms vara låg (cirka 20 kPa), vilket innebär att avancerade kompletterande undersökningar såsom kolvprovtagning inte bedöms nödvändiga i detta skede.

Utförda plattbelastningsförsök visar på begränsade sättningar, i storleksordningen upp till cirka 9 mm vid betydligt högre laster än vad som planeras inom projektet. Detta indikerar goda bärighets-förutsättningar för planerad exploatering.

Utredningen rekommenderar att otjänligt material såsom mulljord och organiskt material schaktas bort och ersätts med packade fyllnadsmassor i enlighet med Anläggnings-AMA. Vidare bör eventuell byggnation på befintlig fyllning hanteras med hänsyn till risken för sättningar, antingen genom förstärkning eller lokala markutbyten.

Sammantaget bedöms markförhållandena inom Gjutaren 1 och 2 vara lämpliga för föreslagen markanvändning, förutsatt att rekommendationerna i den geotekniska utredningen beaktas i samband med projektering och byggnation.

Bältet

Geoteknisk utredning finns för marken ca 150 meter sydväst om aktuell byggrätt (GEOS, 2024-09-06). Denna togs fram i samband med nybyggnation av kontorshus i tre plan. Då läget inte är exakt samma, och högsta tillåtna höjd överstiger befintligt kontorshus, behöver nedanstående verifieras med kompletterande utredning i samband med projektering.

Enligt befintlig utredning består jordlagren på platsen för denna från markytan i huvudsak av:

Asfalt till ca 0,1 m djup, fyllning till ca 1-2 m djup, lerig silt/siltig lera till ca 5-10 m djup och därunder friktionsjord/berg. Djupet till fast botten bedöms variera mellan ca 6-10 m.

Fyllningen bedöms i huvudsak utgöras av sand, men grus, silt och sten förekommer också. Ställvis kan även mulljord förekomma i fyllningen. Sammansättningen av de olika fraktionerna är varierande.

Den leriga silten/siltiga leran under fyllningen innehåller ställvis även sand. Dess vattenkvot varierar mellan ca 20 – 30 %.

Friktionsjorden under leran bedöms i huvudsak utgöras av sand och silt.

Den övre grundvattenytan bedöms normalt ligga ca 2-3 m under befintlig markyta inom aktuellt område.

Grundläggning av befintligt kontorshus har rekommenderats att utföras med platta på mark utifrån nedanstående:

Belastningen under eller i anslutning till byggnaden bör ej överstiga 50 kPa (jämnt utbredd långtidslast). Observera att den angivna belastningen ej bör överskridas av de sammanlagda lasterna så som last från byggnad, eventuell uppfyllnad över befintlig markyta samt

eventuell grundvattensänkning. Erhålls högre lasttillskott bör dessa fullständigt kompenseras med lättfyllning (tex cellplast).

Plattgrundläggning ska utföras i enlighet med SS-EN 1997-1 kapitel 6 och tillämpningsdokument IEG-Rapport 7:2008.

Eventuell organisk jord skall schaktas bort innan grundläggning. All återfyllning utförs med väl packad friktionsjord eller krossmaterial.

Jordlagren innehåller silt varpå risk för tjällyftning även skall beaktas. Ytvatten skall avledas från schaktbotten för att undvika uppluckring.

Schaktningsförfarande med hänsyn till stabilitet, grundvattentillrinning, utrymme och närhet till angränsande befintliga anläggningar har i detta skede utretts översiktligt. Med hänsyn till jordlagrens hållfasthet bedöms att jordschakt kan ske med slänt 1:1,5 eller flackare till 2 m djup under högsta omgivande markyta där utrymmet mot angränsande anläggningar är tillräckligt stort och överlasten på släntkrönet kan begränsas till 10 kN/m2.

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljökvalitetsnormer för vatten gäller. Delar av grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG), men dricksvattenuttaget ligger ca 2 - 2,5 km söder om planområdet. Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status.

Planområdet avvattnas via det kommunala dagvattensystemet till recipienten Svartån, som i sin tur avvattnas till Säveån. Svartån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Enligt gällande miljökvalitetsnormer ska god ekologisk status uppnås senast 2039. Möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer i recipienten får inte försämras genom planens genomförande, och ingen kvalitetsfaktor får försämras.

Geotekniska förhållanden inom området visar att marken i huvudsak består av silt- och lerjordar med inslag av sand och fyllning. Grundvatten förekommer relativt ytligt, vilket innebär att infiltrationsförmågan kan vara begränsad och att grundvattnet lokalt kan vara känsligt för påverkan.

Sammantaget bedöms planförslaget kunna genomföras utan att påverka grundvattenförekomsten negativt eller försämra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer, under förutsättning att dagvatten och markarbeten hanteras med hänsyn till rådande förhållanden. Se vidare stycket ”Dagvatten”.

Förorenad mark

Gjutaren

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (COWI, 2021-04-14) har genomförts i samband med rivningen av betongfabriken som fanns på Gjutaren 1 tidigare. Enligt undersökningen har inga föroreningar påträffats inom fastigheten i jorden som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (NV-KM). Dock gäller att utförd undersökning baseras på stickprovstagning vilket innebär att det inte kan uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt utöver det som har identifierats i undersökningen.

Bältet

Miljötekniska markundersökningar har genomförts inom delar av fastigheten Bältet 14, men strax utanför planområdet. Undersökningarna omfattar analyser av bland annat metaller, petroleumrelaterade ämnen, PAH och PCB.

Den miljötekniska markundersökning som utfördes år 2021 visade inga föroreningshalter som bedömdes utgöra hinder för den planerade markanvändningen. En kompletterande undersökning utförd år 2024 inom ett område där tidigare borrstopp påträffats visade inte heller några halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) eller mindre känslig markanvändning (MKM).

Om misstänkta föroreningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

Föreslagen byggrätt inom Bältet upptas idag av en personalrestaurang. Det bedöms som osannolikt att denna har givit upphov till föroreningar i marken. Sammantaget bedöms kända markförhållanden inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Radon

Någon särskild undersökning av markradon har inte genomförts inom ramen för detaljplanearbetet. Eventuell förekomst av markradon ska beaktas i samband med projektering och grundläggning. Byggnader där människor vistas stadigvarande ska vid behov utföras med radonskyddande åtgärder i enlighet med gällande byggregler.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Gjutaren

Den sydöstra delen av fastigheten (-erna) upptas av en nybyggd affärsbyggnad i ett plan som inhyser Ica-butik och apotek. Fasaderna är klädda i ett mörkt skivmaterial.

Bältet

Längst i söder ligger en restaurangbyggnad i ett plan med långsidan utmed Wallentinsvägen. Byggnaden har fasader i mexitegel och valmat tak.



Bild 5: Befintlig restaurangbyggnad på Bältet 14

Föreslagen bebyggelse

Gjutaren

Ytterligare en affärsbyggnad föreslås möjliggöras i sydväst, i vinkel till befintlig ICA-butik. Den föreslås få två plan med handel på bottenplanet och kontor på övre planet. Det övre planet avses få mindre yta än bottenplanet, vilket säkerställs genom att begränsa maximal tillåten bruttoarea.

Bältet

Befintlig restaurangbyggnad föreslås rivas och ge plats åt en byggnad i upp till femvåningar. Byggnaden planeras innehålla kontor, företagsverksamheter, föreläsningssalar och andra publika funktioner samt företagshotell för forskare och besökare. Föreslagen byggrätt har samma byggnadsarea som befintlig byggnad. Maximal tillåten bruttoarea innebär dock att byggnadsytan inte kan utnyttjas fullt ut om byggnaden får mer än tre våningar, vilket ger en nättare och mer högrest volym.

Befintlig service och verksamheter

Inom planområdet finns på Gjutaren 1 en ICA-butik och apotek, och på Bältet 14 en större personalrestaurang. Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service ligger ca 0,5 – 1 km från planområdet.

Föreslagen service och verksamheter

På Gjutaren 1 föreslås ytterligare handel samt kontor möjliggöras. På Bältet 14 föreslås bl.a. kontor, konferens, restaurang och hotell möjliggöras genom användningen ”Centrum. Ej detaljhandel”.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är beläget längs Wallentinsvägen i Vårgårda tätort och har god tillgänglighet till det övergripande vägnätet via väg 42 och E20. Området nås via befintliga lokala gator.

Planförslaget bedöms medföra en viss trafikökning som motiverar att befintlig tillfart till ICA byggs om, se stycket ”Trafikförslag” nedan. Parkering och angöring ska i huvudsak lösas på kvartersmark inom respektive fastighet. Hänsyn ska tas till trafiksäkerhet samt tillgänglighet för gående och cyklister.

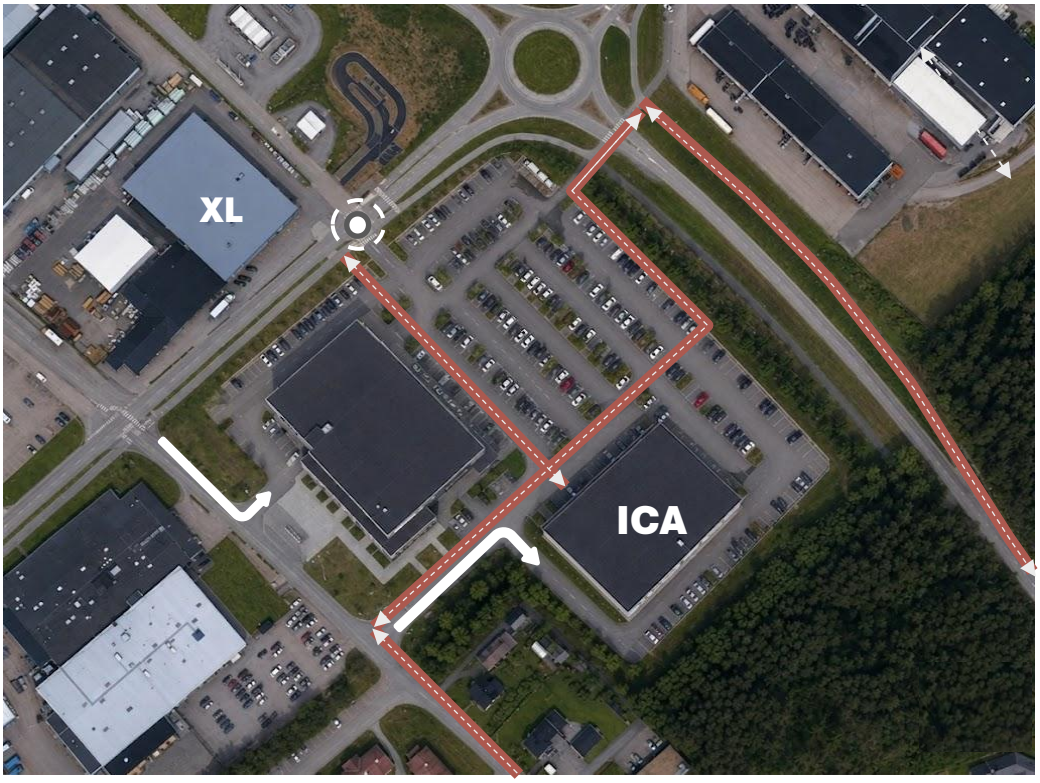


Bild 6. Länka samman det befintliga GC-nätet samt skapa GC-länkar inom parkeringsområdet.

GC-vägnät

Ett separat underlag har tagits fram som utgör en förstudie av gång- och cykelnätet mellan Vårgårda tätort och framför allt detaljplanens delområde Gjutaren. Underlaget belyser befintliga kopplingar och förutsättningar för gång- och cykeltrafik mellan centrum och området.

Två huvudstråk har identifierats; Befintlig GC-väg utmed Vänersborgsvägen (mot norra och östra delar i Vårgårda tätort) och Västergatan (mot centrum och övriga delar av tätorten). I utredningen föreslås ett antal åtgärder för att öka säkerhet och tillgänglighet för gående och cyklister på huvudstråken, de flesta utanför planområdet. Kommunens ambition är att stärka Gc-kopplingarna inom de närmaste åren.

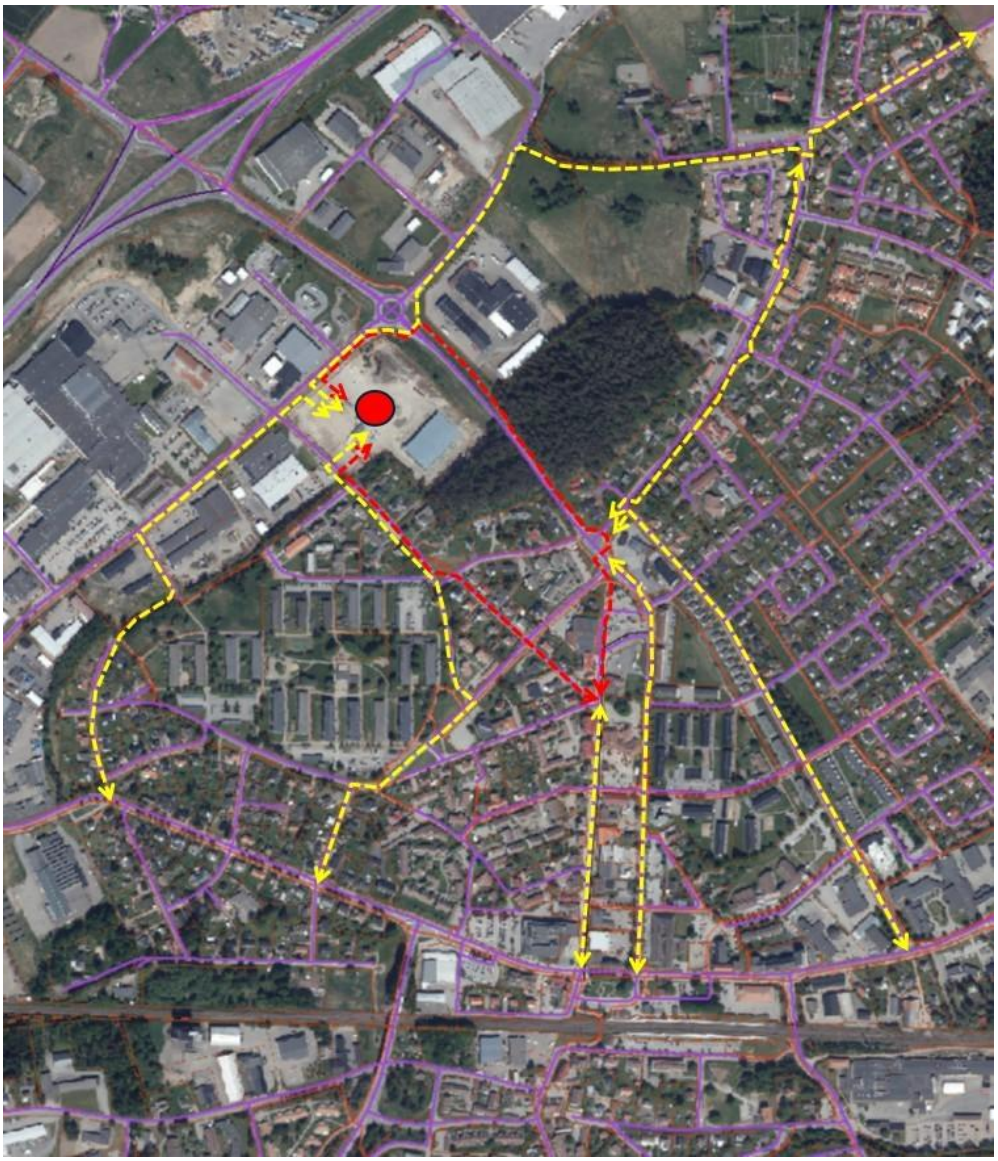


Bild 7. Röda streckade linjer redovisar GC-stråken utmed Vänersborgsvägen respektive Västergatan. Gula streckade linjer visar övriga huvudcykelstråk i tätorten.

Inom planområdet, på kvartersmark, föreslås parkeringsplatsen på Gjutaren 1 utformas så att naturliga stråk bildas mellan GC-vägar och butiker, se bild 6. Detta behöver säkerställas vid bygglovsprövning.

Trafikförslag

För att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i korsningen mellan Wallentinsvägen och handelsområdets huvudinfart föreslås korsningen byggas om till en mindre variant av cirkulationsplats. Cirkulationsplatsens mittyta, med en radie om ca fyra meter, utformas så att den vid behov är överkörningsbar för tung trafik. Mittytan föreslås anläggas med gatsten eller liknande, för ett tilltalande utseende.

Korsningen är inte utformad som en cirkulationsplats enligt gällande regelverk utan kommer att regleras som en fyrvägskorsning. Nuvarande vänstersvängfält tas bort.

Den föreslagna utformningen har anpassats för att klara framkomlighet för lastbilar med en fordonslängd om upp till 24 meter. Lösningen bedöms endast kräva begränsade anpassningar av angränsande fastigheter. Ett alternativ med en reglerbar cirkulationsplats har studerats men bedöms medföra större markintrång och mer omfattande ombyggnader av närliggande infarter.

Kapacitet

Kapacitetsberäkningar har genomförts för den föreslagna korsningsutformningen. Resultaten visar att korsningen har god kapacitet och att trafikflödena kan hanteras utan betydande köbildning under dimensionerande förhållanden.

Som jämförelse har även en traditionell fyrvägskorsning, snarlik befintligt scenario, analyserats. Beräkningarna visar då belastningsgrader över 0,8 med risk för köbildning vid in- och utfarter till ICA och ST1.

Sammantaget bedöms den föreslagna korsningsutformningen ge de bästa förutsättningarna för framkomlighet, trafiksäkerhet och kapacitet inom området.

Oavsett val av korsning uppstår ingen negativ påverkan på Trafikverkets övergripande vägnät i korsningspunkterna Vänersborgsvägen/Wallentinsvägen respektive Väg 42/E20.

Utfarter

Befintliga in- och utfarter till handels- och verksamhetsområdet behålls i huvudsak men anpassas till den nya korsningsutformningen. In- och utfarten till Bältet 2 (XL Bygg) samordnas med den till Bältet 1 (ST1). Förslaget skapar en tydligare trafikstruktur och förbättrar

orienterbarheten för trafikanter som besöker området. Framkomligheten bedöms vara god för såväl personbilar som distributions- och lastfordon. En mindre del av handelsområdets kvartersmark tas i anspråk för att rymma GC-banan, som förskjuts åt sydöst av den nya korsningen.

Parkering

Parkering ska lösas på respektive fastighet. Enligt Parkeringsnorm för Vårgårda kommun (antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det finnas 26 parkeringsplatser/1 000 kvm BTA livsmedelshandel, 20 parkeringsplatser/1 000 kvm BTA restaurang och 15 parkeringsplatser/1 000kvm BTA övrig detaljhandel och kontor, mm.

Gjutaren

Norr om befintlig ICA-butik och övrig byggrätt finns en stor parkeringsyta som rymmer 267 platser. Inom Gjutaren medger planen totalt 8 000 kvm BTA livsmedelshandel och 1 500 kvm BTA kontor. Det motsvarar 231 parkeringsplatser, vilket alltså klaras genom befintlig parkering.

Bältet

Nordöst om befintlig restaurangbyggnad, på Bältet 3, finns parkering med 83 platser. Inom Bältet medger planen totalt 5 000 kvm BTA kontor, mm. Även restaurang medges, men sannolikt kommer högst 1 250 kvm BTA (bottenvåningen) att upptas av detta ändamål. Det motsvarar i så fall 82 parkeringsplatser, vilket alltså redan finns.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser inom planområdet, en i höjd med Gjutaren (Betongfabriken) och en i höjd med Bältet (Autoliv). De trafikeras dock glest utanför rusningstid. Vårgårda station med ligger på ca en kilometers avstånd.

Transporter

Transporter till butikerna på Gjutaren avses ske via tillfart från Gjuterigatan.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad ska kvartersmarken utformas så att tillgänglighet uppnås för personer med funktionsvariation i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten

Planområdet är beläget inom Vårgårda tätort och är anslutet till det kommunala dagvattensystemet. Dagvatten från området avleds via ledningsnät vidare till recipienten Svartån (se vidare stycket ”Vatten”).

Gjutaren

För Gjutaren har dagvattenfrågan tidigare utretts i samband med bygglov för ICA-etableringen. Då den aktuella detaljplanens utformning och bestämmelser har utgått från samma exploatering som befintlig dagvattenutredning så gäller utredningen även för detaljplanen.

Bältet

Dagvattnet leds idag bort via kommunens ledningsnät.

På fastigheten Bältet 14 föreslås befintlig byggnad ersättas med en ny byggnad. Den planerade byggnaden upptar i huvudsak samma markyta som den befintliga byggnaden och medför därför inte någon betydande ökning av den hårdgjorda ytan inom fastigheten.

För fastigheten Bältet 3 består marken i dag främst av hårdgjorda ytor i form av asfalt som används för parkering. En mindre del utgörs av gräsytor. Inom planförslaget sker huvudsakligen en omstrukturering av parkeringsytor i samband med ny bebyggelse. En planbestämmelse säkerställer att den totala andelen hårdgjorda ytor inte ökar jämfört med idag.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra en ökning av dagvattenflöden i förhållande till tidigare utredda eller befintliga förhållanden.

Sammantaget bedöms dagvatten kunna hanteras inom planområdet utan att påverka recipienten Svartån negativt, under förutsättning att erforderliga åtgärder genomförs.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintliga ledningsnät för el och telekommunikation. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen inom området och Skanova ansvarar för det allmänna telenätet. Eventuella omläggningar eller förstärkningar av ledningsnätet som föranleds av planens genomförande ska ske i samråd med respektive ledningsägare.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns utbyggda inom planområdet. Befintliga verksamheter är anslutna till fjärrvärmenätet och den befintliga infrastrukturen kan nyttjas även för tillkommande bebyggelse inom

planområdet.

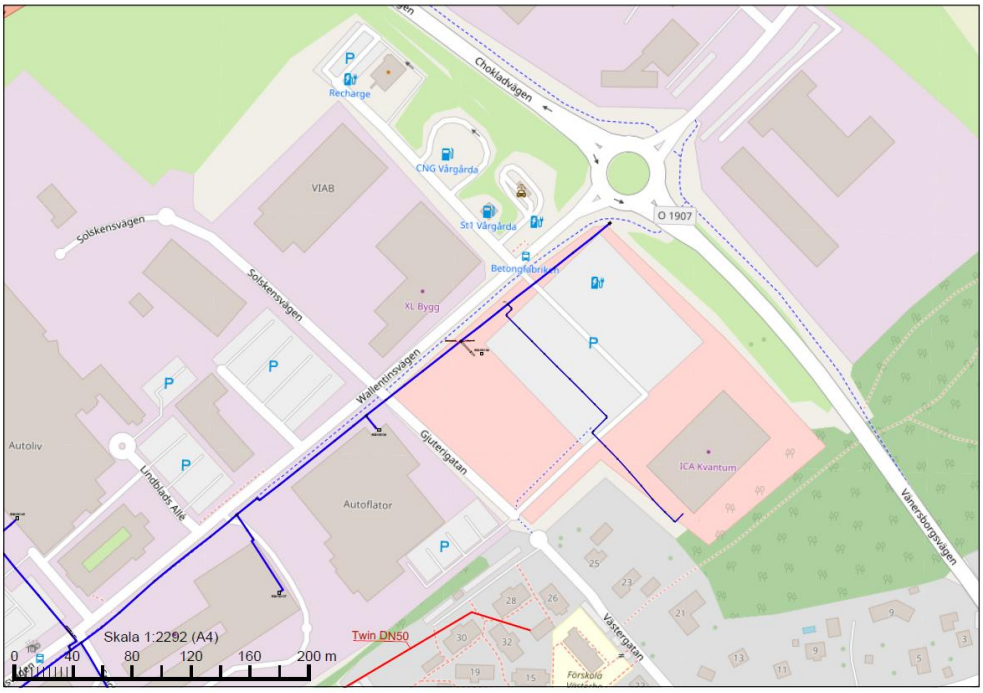


Bild 8: Befintliga fjärrvärmenätet

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens avfallsföreskrifter. Utrymmen för avfallsinsamling och källsortering ska anordnas inom respektive fastighet. Hämtning av avfall ska kunna ske på ett trafiksäkert och arbetsmiljömässigt godtagbart sätt.

Störningar

Planområdet är beläget inom ett befintligt verksamhetsområde längs Wallentinsvägen där handel, kontor, service och andra verksamheter redan förekommer. Området påverkas främst av trafikbuller från Wallentinsvägen, Vänersborgsvägen samt verksamhetsrelaterade transporter.

Planförslaget möjliggör handel, kontor, centrumverksamheter och andra verksamheter som inte regleras av trafikbullerförordningen. Verksamheterna förutsätts utformas och bedrivas så att de inte ger upphov till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Tillkommande trafik bedöms kunna hanteras inom det befintliga gatunätet. Buller, vibrationer, ljusstörningar och andra eventuella störningar ska beaktas vid projektering, bygglovsprövning och verksamhetsutövning i enlighet med gällande lagstiftning och riktvärden.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra några betydande störningar för omgivningen eller försvåra närliggande verksamheters fortsatta användning

Genomförande

Under Genomförande redovisas de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd fjärde kvartalet 2026

Granskning första kvartalet 2027

Antagande andra kvartalet 2027

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra halvåret 2027

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun ska vara huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsägaren är ansvarig för dagvattenhantering inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören ska tas fram som reglerar ansvar för utförande och kostnader för rondell/ombyggnad av infart till Gjutaren 1 och Bältet 1 från Wallentinsvägen. Även ansvar för de stråk för gående och cyklister som föreslås på parkeringen (kvartersmark) på Gjutaren 1 regleras. Exploatören ska stå för samtliga kostnader för åtgärderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Gjutaren 1 och 2, Bältet 1, 3 och 14 (privatägda) och Skövde 2:4 och 1:164 (kommunägda).

Fastighetsbildning

Detaljplanen reglerar inte fastighetsbildningen, utan nedanstående är endast förslag på åtgärder. Numren återfinns på bild 9.

Nr	Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter fastighetsbildning	Yta i kvm
1	Skövde 2:4	Gjutaren 1	Kvartersmark; HANDEL, KONTOR, VERKSAMHETER	1 485
2	Gjutaren 1	Skövde 2:4	Allmän platsmark; GATA	187
3	Bältet 14	Skövde 1:164	Allmän platsmark; GATA	181

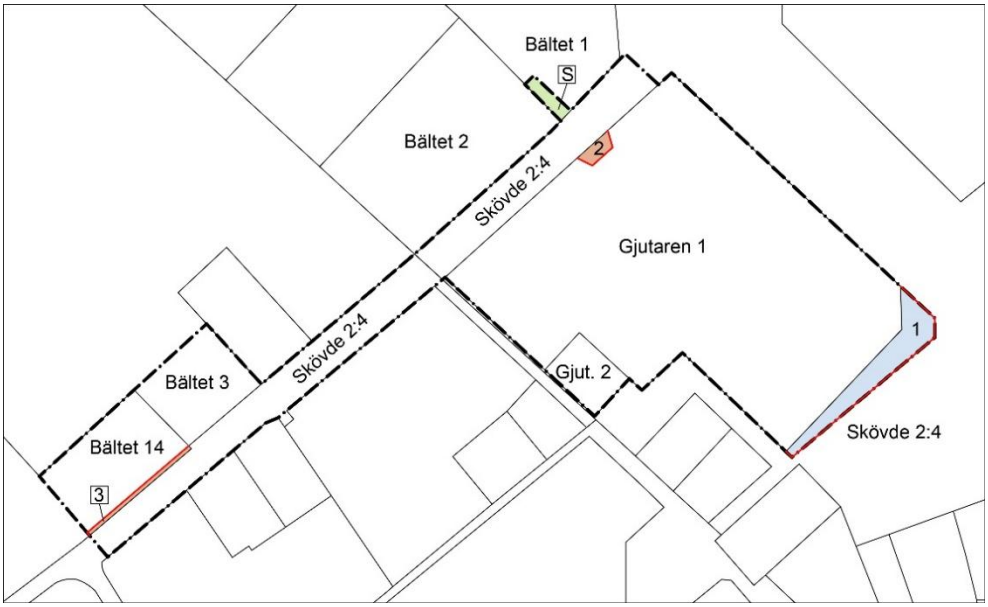


Bild 9: Förslag till fastighetsbildning. Röda linjer visar nya fastighetsgränser. Svarta linjer visar befintliga fastighetsgränser. S visar plats för föreslaget servitut.

Servitut

Ett servitut till förmån för Bältet 2 föreslås skapas på Bältet 1 för att säkerställa tillfart efter att in- och utfarterna slagits samman för att fungera med föreslagen ny korsning.

Tekniska frågor

Gatunät

Ombyggnad av infart till handelsområde från Wallentinsvägen för att åstadkomma en säker trafikmiljö ska byggas ut av Vårgårda kommun och/eller exploatören och bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Exploatören ska bekosta och bygga ut VA-nätet inom kvartersmark. Vårgårda kommun ska vara huvudman för VA-nätet fram till fastighetsgräns. Tillkommande byggnader ska anslutas till VA-nätet enligt kommunens taxa.

Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Solör Bioenergi Fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmenätet i området. Fjärrvärmenät finns utbyggt inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vårgårda kommun ansvarar för kostnaderna i samband med framtagande av detaljplanen. Kostnaderna tas ut vid framtida bygglovsprövningar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad – Bygg och Miljö, Vårgårda kommun, på uppdrag av kommunstyrelsen.

Planskeden

	Instans	DATUM
Planuppdrag givet	Kommunstyrelsen	28-01-2026
Detaljplan godkänd för samråd	Kommunstyrelsen	
Detaljplan antagen	Kommunfullmäktige	
Laga kraft		

SAMHÄLLSBYGGNAD/BYGG OCH MILJÖ

Sabina Talavanic	Omar Mahmoud	Stefan Olsson
Arkitekt SAR/MSA	Planarkitekt	Planarkitekt