Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2024.6

Detaljplan för del av kvarteret Astern, Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 18 juni 2024 BN § 70
Upprättad: Augusti 2026

Samrådstid: 8 oktober – 6 november 2026

Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
https://www.vanersborg.se/tycktill

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

Information om planområdet

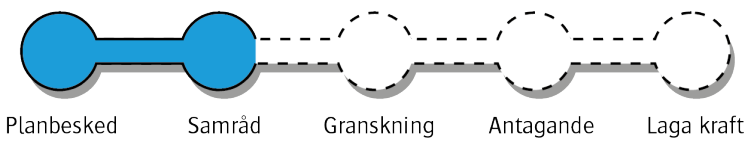
Planområdet är beläget i centrala staden, strax sydöst om Kulturaxeln. Området angörs från Södergatan, AF Carlssons gata och Östra vägen. Planområdets areal är cirka 25 600 m^2 och innefattar fastigheten Astern 16 samt delar av fastigheterna Astern 11, Huvudnäs 2:14 och Fuxian 4. Fastigheterna inom kvarteret Astern är privatägda och Huvudnäs 2:14 samt Fuxian 4 ägs av kommunen.



Detaljplanens läge sett från sydväst.

Information om detaljplaneprocessen

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.



Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Plankartan är upprättad enligt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd 2020:6. Planbeskrivningen är upprättad enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd BFS 2020.8.

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd fjärde kvartalet 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal 1 2027. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen kvartal 3 2027.
- Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Planhandlingar

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.

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Aktuella utredningar återfinns i kapitlet Planeringsunderlag

Innehållsförteckning

SYFTE MED DETALJPLANEN 5
Syfte 5

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 5
Hela detaljplanen 5
Allmän plats 6
Kvartersmark 7
Befintliga förhållanden 10
Genomförandetid 12

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 13
Motiv till reglering 13

GENOMFÖRANDE 17
Organisatoriska frågor 17
Kulturvärden 17
Mark- och utrymmesförvärv 17
Fastighetsrättsliga frågor 18
Tekniska frågor 19
Ekonomiska frågor 19
Prövning enligt annan lagstiftning 20
Upplysningar 20

PLANERINGSUNDERLAG 21
Regionala 21
Kommunala 21
Utredningar 22

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 23
Kommunala 23
Regionala 28
Riksintressen 29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 29
Miljökvalitetsnormer 29
Miljö 31
Hälsa och säkerhet 34
Geotekniska förhållanden 39
Hydrologiska förhållanden 40
Kulturmiljö 41
Teknik 49
Service 49
Trafik 50
Fysisk miljö 50
Sociala förutsättningar 51

KONSEKVENSER 54
Miljö 54
Riksintressen 56
Miljökvalitetsnormer 56
Hälsa och säkerhet 57
Sociala konsekvenser 57
Trafik 58
Fastigheter och rättigheter 58
Andra konsekvenser 58

SYFTE MED DETALJPLANEN

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en flexibel utveckling av kvarteret, där både bevarande av kulturhistoriska värden och möjligheten till ny bebyggelse och kompletteringar vägs samman. Planen syftar till att möjliggöra bostäder, kontor, verksamheter och offentliga miljöer, samt att ta bort viss prickmark och möjliggöra tillbyggnader såsom skärmtak, trapphus och balkonger. Ett viktigt mål är att stärka kopplingen mellan Edsgatan, Kulturaxeln och Trenova, samt att utveckla platsen framför Skofabriken, på A F Carlssons gata, till ett torg som bevarar områdets identitet. Planen ska även säkerställa att markföroreningar hanteras på ett sätt som möjliggör en långsiktigt hållbar användning av området.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inom kvarteret Astern finns befintliga byggnader som handlingarna refererar till. De olika benämningarna visas i nedanstående bild.



V: Vattentornet

19: AF Carlssons gata 19

S: Skofabriken

D: Disponentvillan

H: Handelscenter

16: Regementsgatan 16

T: Tändsticksfabriken

K: Tändsticksfabrikens kontor

M: Matsalen

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör en blandning av bostäder, verksamheter, handel och centrumfunktioner samtidigt som befintliga verksamheter kan finnas kvar och utvecklas. Planens utformning bygger på en avvägning mellan utveckling och bevarande av områdets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljö. Förändringar och tillbyggnader ska därför genomföras varsamt och anpassas till befintliga byggnader och stadsbilden.

Torget framför Skofabriken och delar av A F Carlssons gata utvecklas till en tillgänglig mötesplats med möjlighet till uteserveringar, grönska samt förbättrade gång- och cykelstråk. Utformningen ska stärka kopplingen mellan centrum, Sundsgatan och Trenova. Stråk, torg, entréer och gårdar ska utformas som en sammanhängande, trygg och grön miljö.

Under planprocessen har planens miljöpåverkan samt frågor om hälsa, säkerhet, föroreningar och kulturmiljö bedömts enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Tillstånd, dispenser eller anmälningar som krävs enligt annan lagstiftning prövas separat.

Allmän plats

Detaljplanen föreslår allmän plats för Torg. Planområdet omfattar en allmän plats - torget framför Skofabriken och delar av A F Carlssons gata som är särskilt viktiga för områdets funktion och identitet. Ytan planeras utvecklas till en mötesplats med möjlighet för uteserveringar, mikropark och förbättrade gång- och cykelstråk i samspel med biltrafik. Det finns en ambition att stärka kopplingen mellan centrum, Sundsgatan och Trenova genom att skapa attraktiva och tillgängliga allmänna platser.

Det är viktigt att utformningen av allmän platsmark tar hänsyn till kulturmiljön, särskilt i anslutning till Skofabriken och andra byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Marknivåer, materialval och gestaltning ska anpassas för att samspela med den befintliga miljön och möjliggöra tillgängliga entréer till kvartersmarken.



Illustrationen visar ett möjligt utförande av den tänkta nya torgytan där A F Carlssons gata möter Sundsgatan och Skofabriken, sett från norr.



Illustrationen visar ett möjligt utförande av den tänkta nya torgytan där A F Carlssons gata möter Sundsgatan och Skofabriken, sett från sydväst.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår kvartersmark för Bostäder, Centrum, Kontor och Verksamheter. Kvartersmarken inom planområdet omfattar huvudsakligen de befintliga byggnaderna Skofabriken och AF Carlssons gata 19 samt ytor som används till körytor och parkering. Planen syftar till att möjliggöra en mer flexibel användning av kvartersmarken, där både bevarande och utveckling kan ske. Särskilt fokus ligger på att möjliggöra nya bostäder i den västra delen av planområdet genom ombyggnad av Skofabriken och AF Carlssons gata 19 samt nybyggnation på innergården.

Planen möjliggör viss tillbyggnad och förändring av befintliga byggnader, men ställer krav på att dessa åtgärder sker varsamt och med respekt för områdets karaktär. Kvartersmark ska användas och utformas så att den är lämplig för sitt ändamål och bidrar till en god helhetsverkan i stadsbilden.

Utveckling av kvartersmark ska ske med hänsyn till både bevarandeintressen och behovet av nya bostäder och verksamheter, samt att utemiljöer ska vara trygga, tillgängliga och gröna.



Illustration av förslag till utformning av Skofabrikens södra fasad med balkonger. Illustration Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.



Illustration av förslag till utformning av Skofabrikens södra fasad med balkonger på de två översta våningarna och mindre verksamhets- eller handelslokaler i bottenvåningen. Illustration Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.



Illustration av förslag till utformning av Skofabrikens norra fasad med loftgångar till de två övere våningarna och uteplatser till bottenvåningen. Illustration Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.



Illustration av förslag till utformning av tillbyggnad med bostäder till byggnaden på AF Carlssons gata 19 med en tillgänglig entréelösning som är gemensan både för den äldre och den nya byggnaden. Illustration Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.



Illustration av förslag till nybyggnation i kvarteret med nya bostadsbyggnader på innergården. Illustration Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.



Illustration av förslag till utformning av innergården med nya bostadsbyggnader och planteringar. Illustration Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar delar av kvarteret Astern, där bebyggelsen utgörs av äldre verksamhetsbyggnader såsom Skofabriken och AF Carlssons gata 19. Även delar av AF Carlssons gata omfattas. Kvarteret har en lång industriell historia med verksamheter som tändstickstillverkning, skotillverkning, verkstadsindustri och kemtvätt sedan 1950-talet. Idag präglas markanvändningen av en blandning av kontor, verksamheter och handel, där stora delar av byggnadsbeståndet har höga kulturhistoriska värden.



Innergården vid Skofabriken utgör den lummigaste platsen i planområdet.

Marken inom området är påverkad av tidigare industriell användning, vilket innebär att det finns kända markföroreningar. Flera utredningar har genomförts för att kartlägga föroreningar i jord, grundvatten och inomhusluft.

Området har god tillgång till infrastruktur, med närhet till centrum, kollektivtrafik och gång- och cykelstråk.

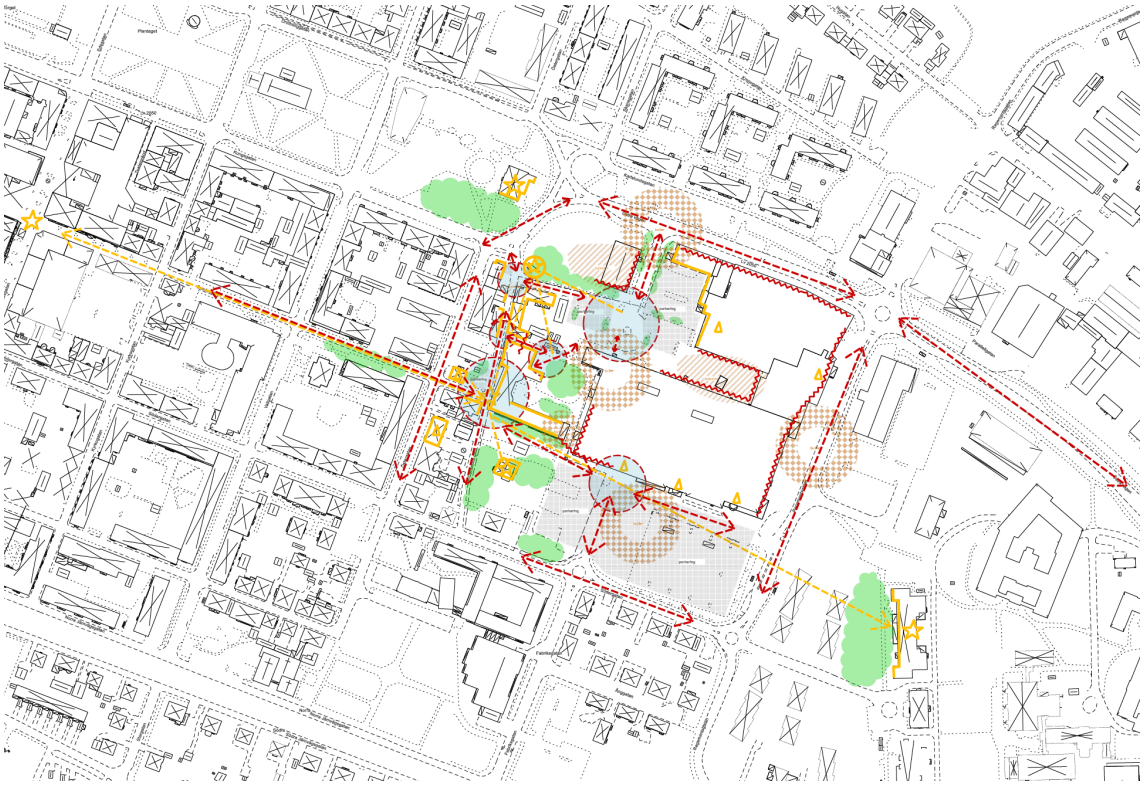
Korsningen mellan Sundsgatan och AF Carlssons gata, framför Skofabriken, är en outnyttjad plats med goda möjligheter att utvecklas till en viktig mötesplats med ambitioner att utveckla både offentliga och privata utemiljöer.



AF Carlssons gata med Skofabriken till höger och Sundsgatan till vänster.

En stadsbildsanalys har utförts för att förstå områdets olika samband, barriärer, platser, grönska, landmärken, siktlinjer, ljudmiljöer och parkeringsytor. Nedan visas en helhetsbild och några fokusområden. Stadsbildsanalysen är en upplevelsebaserad analys och visar människans perspektiv av platsen.

Analysen är fokuserad på det som upplevs från planområdet.



Illustrationen visar områdets helhet och upplevda samband med omgivningen.

Siktlinjer (gulstreckad) mot flera landmärken karaktäriserar platsen. ”Gågatukrysset” (Sundsgatan/Edsgatan) i väster, Fridaskolan i öster, Vänersborgs museum, Kulturaxeln och vattentornet i nordväst. Rörelsesamband (rödstreckad) från Östergatan, Sundsgatan, A F Carlssons gata, Kulturaxeln, Regementsgatan och Södergatan matar kvarteret Astern med flöden. Platsen har en tydlig funktion som nod och är på många sätt en del av entrén in till rutnätsstaden från Östergatan.

Brunvita cirklar redovisar bullerkällor. Brunvitstreckade områden redovisar baksidor. Grönt redovisar grönska. Gula stjärnor redovisar viktiga landmärken. Gula trianglar visar landmärken. Gråmarkerade ytor redovisar parkering.

Tre framträdande platser (blå cirkel) finns i närheten av planområdet: området framför handelscentret Trenova, ”torget” på A F Carlssons gata och kvarterets innergård. Det finns starka samband, flöden och smitvägar i sydvästra delen av kvarteret – där byggnaderna öppnar upp mot rörelse. I nordöst är det mer slutet men med enskilda entréer till de byggnader som finns där. Både innergården och kvarterets sydvästra delar karaktäriseras av vackra fasader och landmärken. Tändsticksfabriken, AF Carlssons gata 19 och Skofabriken skapar en karaktärsfull innergård. De sydöstra delarna av kvarteret har mer moderna landmärken och servicefunktioner som handelscentrum. Platsen skulle kunna upplevas ha tre sidor: kultur (nordväst), handel (sydöst) och verksamheter (nordöst).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. 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.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

TORG – Torg. Delar av planområdet avses att användas som allmänt torg. Syftet är att skapa en målpunkt för möten mellan människor och utveckla centrumstråket i Vänersborg. Här samspelar gående, cyklister och viss motortrafik med platsbildningen i anslutning till den kulturhistoriska byggnaden. Lagstöd: 2 kap 5 och 7 §§ PBL.

entré$_1$ - Entré till byggnad får anordnas. Bestämmelsens motiv är att förtydliga att entréer till byggnader som ligger i anslutning till egenskapsområdet får anordnas. Syftet är att den allmänna platsen inom torget ska stå i samspel med omkringliggande kvartersmark och byggnader och att torglivet ska få möjlighet att utvecklas. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

utformning$_1$ - Utformning ska ske med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktär. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Syftet är att utformningen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. Bestämmelsen gäller inom allmän plats och avser utformning av trappor, entréer, torgytan och andra byggnadsverk inom egenskapsområdet som behöver samspela med kulturmiljön. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

Kvartersmark

B - Bostäder. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med bostäder och centrum. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL

(B) - Bostäder över markvåning. Syftet med 3D-regleringen är att säkerställa att markvåningen inom aktuellt användningsområde inte används för bostäder. Användningsområdet ligger vid torget, där användningarna behöver vara en del av stadslivet och möta torgets funktion. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL

C - Centrum. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med bostäder, centrumverksamhet och kontor. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL

K - Kontor. Syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med bostäder, centrumverksamhet och kontor. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL

Z - Verksamheter. Delar av planområdet används fortsatt till småskalig tillverkningsindustri som inte stör omgivningen. Det är viktigt att inte inrymma störande verksamheter inom kvarteret, på grund av dess centrala läge. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Motivet till bestämmelsen är att reglera bebyggelsens placering och omfattning. I aktuell plan är det bakomliggande syftet att säkerställa passager för allmänheten och räddningstjänsten. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark). Bestämmelsen ligger över innergården på det norra bostadskvarteret. Syftet är att begränsa bebyggande till att bara omfatta komplement som behövs till användningen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

(e_1) - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen är betecknad inom parentes och verkar tillsammans med bestämmelse om att marken endast får förses med gångbro över markvåning. Tillsammans syftar bestämmelserna till att begränsa bebyggelsen inom passagen till en mindre gångbro mellan byggnaderna. Gångbron får bara anordnas över markvåningen, det vill säga från andra våningen och uppåt, i syfte att fortsatt möjliggöra passage in till kvarteret. Passagen är viktig både ur stadsbyggnadsperspektiv, för kulturmiljön och för livet på A F Carlssons gata. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

a_1 - Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän åtgärd av markförorening har kommit till stånd. Bestämmelsens motiv är att säkerställa att erforderliga åtgärder av markföroreningar enligt framtagen markmiljöutredning har kommit till stånd innan marken tas i bruk för ändrad användning. Syftet är att påträffade markföroreningar inte ska riskera att påverka människors hälsa. Lagstöd: 2 kap. 5 § PBL.

e_1 - Största byggnadsarea är <i plankartan angiven> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsens motiv är att begränsa byggnadsarean inom respektive egenskapsområde till den storlek som bedöms lämplig med hänsyn till kulturmiljön och befintlig bebyggelse. Syftet är att den befintliga kulturmiljön inte ska skymmas av eller underordnas tillkommande bebyggelse. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

e_2 - Största byggnadsarea för inglasad uteservering är 72 kvadratmeter. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön genom att begränsa uteserveringens omfattning. Syftet är att uteserveringen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. Storleken tillgodoser behov av 6 meters djup och 12 meters bredd på uteserveringen. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

e_3 och e_4 - Största bruttoarea för balkonger är <i plankartan angivet> kvadratmeter. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön genom att begränsa balkongernas omfattning. Syftet är att balkongerna ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. Bruttoarea används för att begränsa den samlade omfattningen över alla våningsplan. Omfattningen på 90 kvadratmeter motsvarar balkonger längs 50 procent av Skofabrikens södra fasadlängd, exklusive frontespis och torn. Det innebär cirka 23 meter balkong per våning, med ett djup på 1,8 meter. Omfattningen på 10 kvadratmeter motsvarar cirka två balkonger på den norra fasaden mot torget samt tre franska balkonger på den östra fasaden mot torget, med viss marginal. Bestämmelsen innebär, tillsammans med övriga utformningsbestämmelser, att hela fasaden inte kan täckas av balkonger. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

f_1 - Utformning ska ske med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktär. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Syftet är att utformningen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen.

Byggnadernas kulturhistoriska värden är främst knutna till deras volym, fasadutformning, material, fönstersättning, takform och industriella/arkitektoniska karaktär. Vid ändringar ska befintliga kvaliteter vara utgångspunkt. Tillägg bör underordna sig byggnadernas helhetsverkan och utföras med hög arkitektonisk kvalitet.

Balkonger, uteplatser, entrépartier, räcken, skärmtak, skyltar och tekniska installationer ska placeras och utformas så att de inte dominerar fasaderna eller bryter byggnadernas huvudsakliga uttryck. Särskild hänsyn bör tas till fasadernas symmetri, materialverkan och befintliga detaljering.

Där förändringar krävs för att möjliggöra ny användning bör dessa i första hand ske genom tydligt anpassade tillägg. Ursprungliga material och detaljer bör bevaras i möjligaste mån. Vid byte eller komplettering bör nya delar anpassas till byggnadens karaktär vad gäller material, kulör, dimension och detaljering.

Hänsyn till värden i kulturmiljön är beskrivet genom utredning av kulturmiljön, vilken ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för att bestämmelsen ska förstås. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

f_2 - Balkong mot västerfasaden ska vara högst 0,5 meter djup. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön och stadsbildens samtidigt som balkonger möjliggörs. Syftet är att balkongernas storlek ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området och att gaturummets karaktär bibehålls. De balkonger som medges inom egenskapsområdet är inte dimensionerade som vistelseytor. Deras huvudsakliga funktion är i stället att skapa en tydligare koppling mellan bostäderna och utomhusmiljön. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

h_1-h_4 - Högsta nockhöjd är <i plankartan angiven> meter över angivet nollplan. Bestämmelsens motiv är att begränsa byggnaders nockhöjd så att de inte påverkar kulturmiljön eller stadsbilden. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Nockhöjden 71 meter utgår från den befintliga marknivån på 50 meter och en planerad nockhöjd på 21 meter över mark. Nockhöjden 62 meter motsvarar den befintliga byggnadens nockhöjd och är styrande för intilliggande bebyggelse. Nockhöjden 64,4 meter motsvarar Skofabrikens högsta befintliga nockhöjd. Nockhöjden 53 meter utgår från den befintliga marknivån på 50 meter och ett uppskattat behov av 3 meters nockhöjd för förråd eller miljöhus. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

p_1 - Byggnadsverk ska placeras med hänsyn till räddningstjänstens framkomlighet. Bestämmelsens motiv är att säkerställa att räddningstjänsten kan komma fram längs de passager som finns inom området. Passagerna har viss byggrätt, men dessa byggnadsverk får enligt bestämmelsen inte placeras så att räddningstjänstens framkomlighet begränsas. En sekundär men viktig effekt av bestämmelsen är att fotgängare och cyklister i allmänhet också kan komma fram längs passagerna. De illustrationer över planerad om-,

ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

p_2 – Balkonger och inglasad uteservering ska placeras med särskild hänsyn till byggnadens karaktär. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Syftet är att utformningen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

p_3 - Balkonger och inglasad uteservering får inte placeras framför frontespis eller torn. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Syftet är att utformningen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

q_1 - Ändringar på byggnaden ska ske med särskild hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Syftet är att utformningen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

q_2 - Byggnadens fasader och yttertak ska i huvudsak bevaras. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Syftet är att utformningen ska ta hänsyn till de värden som beskrivits i utredningar som gjorts av kulturmiljön i området. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

r_1 - Byggnad får inte rivas. Bestämmelsens motiv är att skydda kulturmiljön. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsens motiv är att skydda allmännyttiga ledningar från exploatering och fortsätta ge dessa en rättighet att få vara kvar. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

$ö_1$ - Marken får endast förses med gångbro över markvåning. Bestämmelsens motiv är att säkerställa att marken inte bebyggs med annat än angivna byggnadsverk, vilket behövs för att förtydliga syftet med byggrätten inom egenskapsområdet. Begränsningen säkerställer passagen under gångbron, som bedöms vara värdefull. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

$ö_2$ - Marken får endast förses med inglasad uteservering och balkonger. Bestämmelsens motiv är att säkerställa att marken inte bebyggs med annat än angivna byggnadsverk, vilket behövs för att förtydliga syftet med byggrätten inom egenskapsområdet. Begränsningen är en av flera bestämmelser som skyddar kulturmiljön. De illustrationer över planerad om-, ny- och tillbyggnad som redovisas i planbeskrivningen är exempel på byggnation i enlighet med bestämmelsen. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Det är inte aktuellt med något exploateringsavtal för den här detaljplanen.

Kulturvärden

Planområdet innehåller byggnader med höga kulturhistoriska värden, vilket innebär att genomförandet måste ske med särskild hänsyn till dessa strukturer. Byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde ska behandlas som särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, vilket innebär att förvanskning inte får ske. Vid åtgärder som kräver bygglov kan det bli aktuellt med anpassade byggnadstekniska lösningar.

För byggnader där balkonger eller andra tillägg planeras krävs särskilda ställningstaganden för att inte påverka fasadernas kulturhistoriska uttryck. Detta hanteras i genomförandeskedet genom att utformning, materialval och infästningar prövas noggrant och samordnas med antikvarisk expertis. Detaljplanens regleringar säkerställer korrekt utförande.

Vid byggnation inom planområdet ska hänsyn tas till områdets historiska karaktär, inklusive de industrimiljöer som utgör en del av kvarterets identitet. Detta inkluderar att bevara läsbarheten av äldre byggnadsdelar, volymer och fasader i samband med modernisering eller ändrad användning.

Genomförandet innebär sammantaget att varje åtgärd inom planområdet behöver utformas och genomföras så att kulturvärden bevaras långsiktigt, i enlighet med planens bestämmelser, plan- och bygglagens varsamhetskrav och de kulturhistoriska underlag som hör till planområdet.

Rivningsförbud

Skofabriken och AF Carlssons gata 19 omfattas av rivningsförbud. Förbudet syftar till att säkerställa bevarande av särskilt viktiga byggnader. Rivningsförbud innebär att omvandling till annat ändamål behöver inrymmas och anpassas till befintliga byggnader.

Bevarandekrav

Skofabriken och AF Carlssons gata 19 omfattas av bestämmelser för skydd av kulturvärden och varsamhet. Bestämmelserna säkerställer att de höga kulturvärdena inom planområdet inte förvanskas och att områdets läsbarhet och historiska sammanhang är fortsatt tydligt.

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.

Inom planområdet finns allmän plats för Torg. Kommunen är redan idag ägare av marken. Delar av den allmänna platsen återfinns inom fastigheten Fuxian 4 och kommunen bör reglera cirka 190 kvadratmeter från fastigheten Fuxian 4 till gatufastigheten Huvudnäs 2:14.

Fastighetsrättsliga frågor

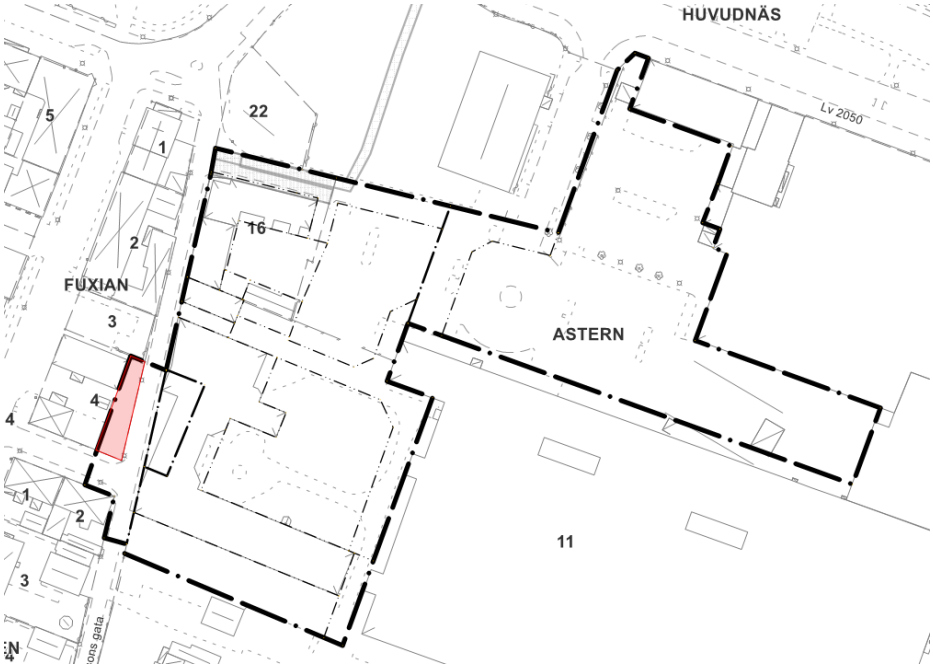
Inför planarbetet genomfördes en gränsbestämning i anslutning till planområdesgränsen i sydvästra delen. Den fick laga kraft 9 januari 2026 och är inarbetad i grundkartan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom planområdet finns en tomtindelningsplan, 1580K-F9, från 1913. Dessa utgör numera planbestämmelser. Tomtindelningsplanen gäller för den del av Fuxian 4 som ska regleras till gatufastigheten. Tomtindelningsplanen föreslås upphävas för denna del i samband med att den nu aktuella detaljplanen får laga kraft.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att mark som idag ägs av kommunen övergår från allmän plats till kvartersmark enligt nedanstående bild. För att detaljplanen ska bli genomförd behöver område om ca 190 kvadratmeter regleras från kvartersmark som ägs av kommunen till torget.



Bilden visar med rött den yta som ändras från kvartersmark till allmän plats.

Fastighetsbildning sker på initiativ av kommunen och bör vara genomförd innan ombyggnad av A F Carlssons gata påbörjas.

Rättigheter

I nordvästra delen av planområdet finns ledningsrätter 1487K-39/2003.2 och 1487K-39/2003.3. På samma yta finns även officialservitut 1487K-39/2003.1. Dessa avses vara kvar och skyddas med prickmark och u-område (markreservat för allmännyttiga ledningar).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till 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 m.m. 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 kommunen, Kretslopp och vatten.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar, genom Tekniska enheten, för att den allmänna platsen byggs ut. För detta krävs att medel avsätts i kommunens investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige. I den nu aktuella detaljplanen finns allmän plats för torg över en mindre del av A F Carlssons gata. Platsen är tänkt byggas om till ett litet torg vid änden av Sundsgatan. Gatans ombyggnad till torg är inte absolut nödvändig för planområdets övriga utbyggnad men är en del av helhetssituationen och gynnar den nod för rörelse och handel som identifierats på platsen.

Tidpunkten för utbyggnaden kan avgöras utifrån prioriteringar och kvarterets utveckling i övrigt.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det är kommunen 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 vatten- avlopps- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Exploatören kommer få intäkter i samband med försäljning och eller uthyrning av lokaler och bostäder.

Kostnaderna för handläggningen av detaljplanen, exklusive utredningar, beräknas bli omkring 600 000 kronor.

Bedömningen är att detaljplanen ger positiva ekonomiska effekter mer direkt för exploatören och på längre sikt även för kommunen som helhet.

Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

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 14 kapitlet i plan- och bygglagen (2010:900).

Gemensamhetsanläggningar

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning. Exploatören är ansvarig för att ansöka om och bekosta förrättningen.

Drift allmän plats

Kommunen kommer få ökade driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för torg vilket ska inrymma platsbildning och trafik. Sammantaget beräknas kommunens drift för den allmänna platsen i detaljplanen uppgå till ca 10 000 kr/år, beräknat i 2026 års värde.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdena drivs som kollektiv där samtliga anslutna fastigheter gemensamt ska stå den fulla kostnaden för utbyggnad, drift och underhåll. Det är kommunen genom enheten Kretslopp och Vatten som ansvarar för drift och underhåll av ledningsnät, pumpstationer, reningsverk och vattenverk. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för sina ledningar.

Prövning enligt annan lagstiftning

Markarbeten inom planområdet är anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899.

Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor). Alla markarbeten (sanering, grundläggningsschakt och teknisk schakt för ledningar) behöver anmälas till miljökontoret för kontroll och rätt hantering av potentiellt förorenade massor.

Upplysningar

Kommunens dagvattenpolicy ska följas när planområdet byggs ut.

PLANERINGSUNDERLAG

Regionala

Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030, antagen av regionfullmäktige 17 februari 2026.

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är daterad 2 september 2026.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Astern, plan nr 495, som vann laga kraft år 2013.

Översiktsplan

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

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

Andra kommunala planeringsunderlag

Andra kommunala planeringsunderlag som påverkar planarbetet i aktuell plan är följande.

Miljöstrategi 2030, antagen av kommunfullmäktige 2024-03-13 § 26

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

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

Skyfallskartering, 2018

Bostadsförsörjningsplan för 2021–2025, beslutsdel antagen av KF 2021-03-17 § 27.

Program för Bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad, antagen av KF 2020-03-18 § 30.

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

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning enligt 6 kap. § 6 miljöbalken om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande påverkan har gjorts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen.

Planen bedöms inte riskera att medföra betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

Geoteknisk utredning

Projekterings-PM Geoteknik, Sweco, 2026-08-10

Markteknisk undersökningsrapport, Sweco, 2026-08-10

Markmiljöutredning

Miljöteknisk undersökning inför ny detaljplan Astern 11 & 16 - Undersökning av porgas, inomhusluft, dricksvatten, ledningsnät, jord och grundvatten (inkl. bilaga 1-6), Sweco, 2026-08-27

Dagvattenberäkning

Bedömning av erforderlig magasinvolym, möjlighet till fördröjning inom planområdet och säkra rinnvägar för skyfall, Fredrik Tigerschiöld, 2026-06-29

Parkering

PM Parkering, Fredrik Tigerschiöld, 2026-06-16

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

Den 18 juni 2024 BN § 70 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Astern 16 och del av Aster 11.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger långsiktiga strategier och utvecklingsprinciper för en hållbar utveckling av hela kommunen, medan den fördjupade översiktsplanen konkretiserar dessa för tätortsområdet Vänersborg–Vargön.

Planeringen styrs av sju grundstrategier, bland annat att stärka samverkan i regionen, utveckla attraktiva och hållbara stadsmiljöer, värna natur- och kulturvärden, samt skapa goda förutsättningar för kollektivtrafik, cykling och rekreation. Översiktsplanen lyfter särskilt fram vikten av att utveckla stationsnära lägen, stärka centrum som mötesplats, bygga blandad och sammanlänkad tätortsbebyggelse samt bevara och utveckla grönområden och vattenkontakt.

Utvecklingsprinciperna omfattar bland annat skydd av värdefull natur och kulturarv, hållbar dagvattenhantering, klimatanpassning, och att skapa säkra och hälsosamma miljöer. Kommunens vision är att vara attraktiv och hållbar i alla delar, hela livet.

Den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön fungerar som ett förtydligande och komplement till ÖP2017 och innehåller detaljerade rekommendationer för olika delområden, bland annat centrum, som inbegriper kvarteret Astern. Här behandlas frågor om bebyggelseutveckling, grönstruktur, kulturmiljö, risker, teknisk försörjning och infrastruktur.
Översiktsplanen betonar vikten av att ta hänsyn till riksintressen, miljökvalitetsnormer och klimatanpassning, samt att utveckling ska ske med respekt för natur- och kulturvärden och med fokus på hållbarhet, tillgänglighet och trygghet.

Kommunens översiktsplan anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1), område för utveckling av befintligt stationssamhälle (utvecklingsprincip 6) samt inom område för skyddsvärd bebyggelsemiljö (K3).

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.

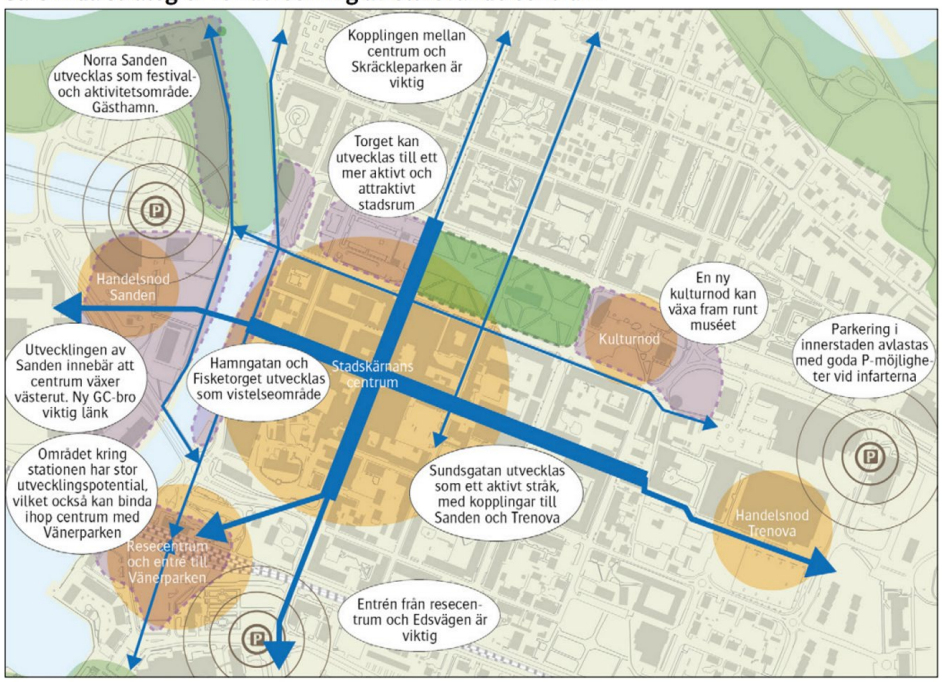
- Planeringen ska sträva efter att länka samman stadsdelar och bostadsområden. Detta innebär i första hand att förbättra möjligheterna att gå och cykla mellan områden som är åtskilda av barriärer. Det kan också innebära att hitta bättre markanvändning för ytor som upplevs som outnyttjade och därigenom skapar barriärer.

För K3 anges:

- I områden med stora kulturhistoriska värden bör inga förändringar tillåtas som förvanskar områdets karaktär. Varje områdes förutsättningar ska utredas innan förändringar tillåts. Landskap och byggnader ska förvaltas på ett ansvarsfullt sätt så att kulturvärden upprätthålls.

I den fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön har en strukturkarta tagits fram för innerstaden i Vänersborg.

Strukturstudiekarta 1:
Särskilda strategier för utveckling av ett levande centrum



I strukturen utgör kvarteret Astern en tydlig funktion med dess läge vid änden av både Sundsgatan och Kulturaxeln. Stora delar av Astern är utpekat som innerstadens östra nod för handel. Grönområdet som hänger samman med Kulturaxeln fortsätter en bit in i kvarterets nordvästra del, angränsande till aktuellt planområde. Det tänkta flödet från södra Sanden, längs Sundsgatan och österut passerar genom planområdet. Porten till Skofabriken på Astern 11 är en vacker fond som avslutar en av stadens viktigaste handelsgator.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut både område för kulturhänsyn (K1), område för samhällsinstitutioner (S) och grönområde (G4). Planområdet ligger inom utvecklingsområde Trenova Center (U2). Utpekade cykelleder omgärdar kvarteret på tre sidor.

Vänersborgs kommuns översiktsplan betonar vikten av att skydda värdefulla kulturmiljöer och att utformningen av ny bebyggelse harmonierar med befintlig struktur. Rutnätsplanen från 1600-talet och byggnader från 1800-talet utgör grundläggande värden för stadens identitet. Kommunen framhåller att kulturmiljön ska integreras i planeringen för att skapa attraktiva och hållbara miljöer för både dagens och framtidens invånare.

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

Detaljplan

Gällande plan 495 möjliggör en omvandling av området från industri till blandad stadsbebyggelse med centrumverksamhet (butiker, kontor, restauranger, hotell med mera), bostäder och viss industri. Planen skyddar flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader genom rivningsförbud och särskilda skyddsbestämmelser. Nya byggnader och tillbyggnader får enligt gällande plan uppföras, men ska anpassas till områdets karaktär.

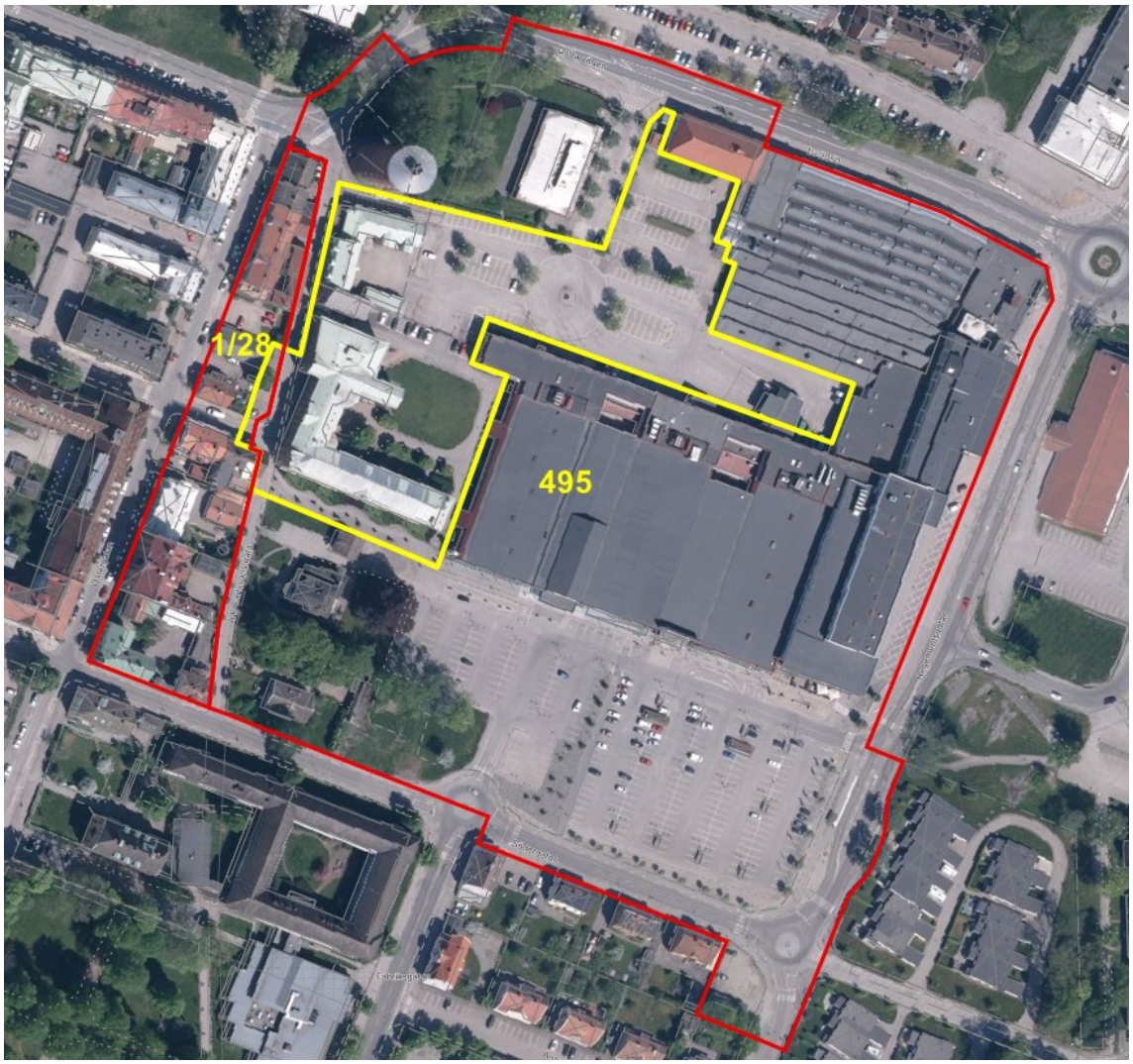
Trafiklösningar, parkering och gång- och cykelbanor har reglerats för att förbättra tillgängligheten. Området har kända markföroreningar som kräver särskilda åtgärder enligt gällande plan.

Planen syftar till att skapa ett levande och tillgängligt område som stärker kopplingen mellan stadskärnan och omgivande stadsdelar, samtidigt som viktiga kulturvärden bevaras.

I anslutning till AF Carlssons gata gäller stadsplan 1/28. I den aktuella delen anger planen att marken inte får bebyggas. Planen anger också att mark som är belägen mellan byggnad och gata inte får anläggas lägre än gatans höjdläge.

Planerna 1/28 och 495 slutar att gälla **inom de delar** som berörs av antagande av en ny detaljplan, det vill säga inom den gula linjen i nedanstående bild.

Nedanstående bild visar det aktuella planområdet med gul linje och hur det förhåller sig till befintliga planer som är markerade med röd linje.



Stadsplan 1/28 fick laga kraft 1928-10-12 och Detaljplan 495 fick laga kraft 2013-01-10.

Bostadsförsörjningsplan

I Vänersborgs kommuns *Bostadsförsörjningsplan 2021-2025* redogörs för kommunens strategiska bostadsplanering. Det långsiktiga syftet med bostadsförsörjningsplanen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planen ska visa hur behoven ser ut, vilka mål kommunen har, och vilka åtgärder kommunen ska genomföra när det gäller bostäder. Planen utgör ett viktigt underlag för kommunens översikts- och detaljplanering. Slutsatserna i Bostadsförsörjningsplanen:

- Det bör byggas runt 200 bostäder per år i kommunen för att nå balans på bostadsmarknaden.
- Den senaste femårsperioden har det byggts för få bostäder i kommunen.
- Det råder brist på alla typer av bostäder i de flesta storlekar.

De geografiska områden som vi bör satsa på är där vi har stationssamhällen samt att förtäta i tätorterna inom de befintliga kollektivtrafikstråken.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. Hamnkanalen är utpekad som ett grönområde med höga sociala värden och stor betydelse för invånarnas hälsa och livskvalitet. Grönplanen anger att strandområdena ska bevaras gröna och tillgängliga för allmänheten och möjligheterna till liv och rörelse utvecklas.

Miljöstrategi

Kommunens lokala miljömål finns i Miljöstrategi 2030 som gäller för hela Vänersborgs kommun och beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030. Strategin anger en övergripande målbild att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på kommunala planer och program. Miljöstrategins fyra fokusområden är Grönskande stad och land, Vatten i världsklass, Trygg och tillgänglig miljö för stora och små och Klimatsmart i alla led.

I tabellen nedan kommenteras detaljplanen i förhållande till fokusområden och delmål.

Fokusområde	**Delmål**	**Konsekvenser**	**Bedömning**
Grönskande stad och land	Biologisk mångfald frodas	Positiv	Det bedöms kunna bli ökad variation av växter jämfört med dagens förutsättningar.
Grönskande stad och land	Levande skogar	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Bevara och främja ett artrikt jordbrukslandskap	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hälsofrämjande miljöer	Positiv	Bostadsgårdar kan utformas med mer grönska för de boendes trivsel.
Grönskande stad och land	Naturen runt knuten	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Grönskande stad och land	Hushållning med naturresurser	Positiv	Exploatering är samlad kring befintlig infrastruktur och bebyggelse.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	Ingen	Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vatten- och avlopp.
Vatten i världsklass	Vatten att lita på	Positiv	Planen medför minskad risk för förorenat dagvatten genom att marken saneras.
Vatten i världsklass	Tryggad vattenförsörjning	Ingen	Området försörjs med kommunalt vatten.
Vatten i världsklass	Strandmiljöer för växt- och djurlivet och allmänhetens tillgänglighet	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Vatten i världsklass	Dagvatten renas lokalt	Positiv	Kommunens dagvattenpolicy ska följas. En lokal dagvattenhanteringen renar vattnet och minskar risken för översvämningar.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Leka och lära	Positiv	Det är av vikt att planområdet utformas med trygg utemiljö för boende i de framtida husen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Kunskapskommun	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Lätt att göra rätt	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Användningen av farliga ämnen minskar	Positiv	Viss sanering kommer krävas inom planområdet.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Upphandling och inköp bidrar till hållbar utveckling	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Cirkulära flöden	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Minskat avfall	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Renare, tystare och säkrare	Positiv	Bostäderna planeras i ett skyddat läge i förhållande till trafik.
Trygg och tillgänglig miljö för stora och små	Ozon och strålning	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar byggnation	Positiv	Befintliga byggnader omvandlas och kompletteras med nya.
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Lokalproducerad el	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.
Klimatsmart i alla led	Hållbar konsumtion och livsstil	Positiv	Närheten till centrum och kollektivtrafik gör det enkelt att ta sig till och från området utan bil vilket möjliggör en hållbar livsstil.
Klimatsmart i alla led	Omställning av transporter och resvanor	Positiv	Cykelmöjligheter och närhet till kollektivtrafik finns. Det 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.
Klimatsmart i alla led	Naturlig klimatreglering	Ingen	Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Regionala

Den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland 2021–2030 är ett centralt styrdokument som vägleder kommuner, näringsliv och andra aktörer i länet. Strategin pekar ut riktningen för omställningen till ett hållbart och konkurrenskraftigt samhälle.

Strategin betonar vikten av att ta tillvara olika platsers förutsättningar och möjligheter, stärka invånarnas delaktighet och inflytande samt att arbeta tvärsektoriellt och i samverkan. Den regionala utvecklingsstrategin utgör därmed ett viktigt planeringsunderlag för detaljplanen Astern, särskilt vad gäller hållbar stadsutveckling, bevarande av kulturmiljö, tillgänglighet och samverkan mellan olika samhällsaktörer.

Vattenskyddsområde

Under 2022 beslutade länsstyrelsen att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. I april 2025 upphävde regeringen länsstyrelsens beslut om att inrätta ett vattenskyddsområde med tillhörande föreskrifter för Vänersborgsviken och Göta älv. Det väntas dock ett nytt beslut om vattenskyddsområdet inom de närmaste åren.

Riksintressen

De riksintressen som berörs av detaljplanen redogörs för nedan.

Kulturmiljövård

Stadskärnan i Vänersborg är riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Huvudmotiv för riksintresset är att Vänersborg är en residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande. De särskilda drag som är kärnvärden i riksintresset är 1600-talets rätvinkliga planmönster, småskalig träbebyggelse, residensstadens karaktärsbyggnader och den så kallade kulturaxeln.

Även om delar av industribebyggelsen ligger inom riksintresseområdet så är de inte en del av riksintressets kärnvärden. Bostadshuset med adressen Östra Vägen 3D, sammanbyggt med AF Carlssons gata 19, var innan den försågs med plåtfasad en del av kärnvärdet ”småskalig träbebyggelse”. Med stor sannolikhet finns fasadpanelen kvar under plåten och ett återställande skulle medföra att riksintressets läsbarhet stärks. Byggnaden har försetts med rivningsförbud.

Vid utformningen av detaljplanen är det viktigt att beakta riksintresset för kulturmiljövården. Förändringar av byggnader som inte utgör kärnvärden och deras omgivning ska göras med hänsyn till stadens kulturhistoriska sammanhang så att riksintresset inte riskerar att påtagligt skadas vare sig direkt eller via kumulativa effekter.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom riksintresse för försvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (Såtenäs flottiljflygplats), 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. Byggnaderna inom planområdet förslås lägre än 45 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsmark, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte uppmätts överstiga riktvärdena någonstans i Vänersborg. Den nya detaljplanen medför inte någon ökande trafik eller annat som gör att de gällande miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap. miljöbalken påverkas.

Vatten

Av Vatteninformationssystemet VISS framgår att planområdet ligger inom delavrinningsområdet ”Vänern - Dalbosjön”, som ligger inom huvudavrinningsområdet Göta älv (108).

Status

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är måttlig, där de fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna generellt anses goda, konnektiviteten som otillfredsställande och de biologiska kvalitetsfaktorerna som höga.

Förenklat styrs den ekologiska statusen av biologi (exempelvis bottenfauna, fisk, växtplankton/vegetation) och hydromorfologi (flöde, livsmiljöer, strandzoner). De fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna påverkas av föroreningar, syrehalt, näringsämnen (exempelvis fosfor och kväve), temperatur, pH med mera. Konnektivitet handlar om hur lätt fisk och andra organismer kan röra sig längs vattendraget. De biologiska kvalitetsfaktorerna hand-lar om livet i vattnet, exempelvis fisk, växter, smådjur och alger.

Kvalitetskravet för den ekologiska statusen är god status till år 2039. Vattenförekomsten påverkas av vattenkraft genom förändrad hydrologisk regim samt förändrad konnektivitet till följd av dammar, barriärer och slussar. Påverkan berör kvalitetsfaktorerna fisk, hydrologisk regim i sjöar och konnektivitet i sjöar. Reglering och förekommande barriärer påverkar vattenförekomstens ekologiska funktion genom att förändra flödesförhållanden och begränsa fiskars och bottenlevande djurs möjligheter att förflytta sig upp- och nedströms i vattensystemet. Barriärerna kan även hämma transporten av näringsämnen, sediment och organiskt material. Sammantaget innebär påverkan att den ekologiska statusen bedöms vara sämre än god och att åtgärder behöver vidtas.

Undantaget innebär en tidsfrist till år 2039 med hänvisning till naturliga förhållanden. Från och med den 1 januari 2019 ska alla vattenkraftsverksamheter ha moderna miljövillkor, det vill säga tillstånd enligt miljöbalken. Vattenförekomsten ingår i en prövningsgrupp enligt den nationella prövningsplanen och omfattas av omprövning år 2033. Bedömningen är att det, efter att nya tillstånd har meddelats, krävs tid för både genomförande av åtgärder och efterföljande återhämtning i vattenmiljön. Därför bedöms god ekologisk status inte kunna uppnås förrän senast år 2039.

I aktuellt planförslag finns det inte möjlighet att reglera åtgärder som direkt påverkar vattenkraftens reglering, dammar, barriärer eller slussar. Planförslaget bedöms därför inte kunna hantera de påverkanskällor som ligger till grund för undantaget. Eventuella åtgärder behöver i stället hanteras inom ramen för omprövning av vattenkraftens miljövillkor och andra relevanta prövningar.

Den kemiska statusen för vattenförekomsten uppnår ej god. Kvalitetskravet för den kemiska statusen är god, med undantag för förekomsten av polybromerade difenyletrar och kvicksilver vars halter bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Den kemiska statusen påverkas av vilka miljögifter som tillförs vattendraget och om halterna av de prioriterade ämnena överskrider sina gränsvärden.

Planförslaget leder inte till att den kemiska statusen riskerar att försämras.

Planområdet är förorenat. Planförslaget innebär att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän åtgärd av markförorening kommit till stånd. Detta ger en minskad risk för eventuell spridning av föroreningar till recipient.

Bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanen, med föreslagna saneringsåtgärder samt en dagvattenhantering som följer kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodell inte medföra försämring av vattenförekomstens status och inte heller försvåra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan och markanvändning) förbättras förutsättningarna för flera av föroreningshalterna.

Miljö

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

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 dagvattnet. 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).

En utredning av dagvattensituationen för kvarteret har tagits fram som ett separat PM.

Beräkning av fördröjningsvolym har utgått från P110, naturlig avrinning (1,5 l/s, ha) och en jämförelse mellan nollalternativ och planerad situation. Erforderlig fördröjningsvolym har i det här fallet satts till den volym som krävs för att inte förändra nuvarande avrinning från området. Bedömningen är att det finns förutsättningar för att fördröja erforderlig fördröjningsvolym, 3 m^3 inom planområdet. Genom fördröjningen bedöms områden som ligger nedströms utredningsområdet inte belastas med ytterligare mängder dagvatten eller förändrade föroreningshalter.

Aktuell volym bedöms kunna fördröjas genom regnbäddar, planteringsytor, svackdiken, genomsläppliga beläggningar eller magasin under mark på ett flertal ställen inom planområdet.

Ekosystemstjänster

Ekosystemen bidrar 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.

I det aktuella planområdet finns endast ekosystemtjänster som är kopplade till de fåtal träd och en mindre gräsyta som finns inom området. Detta utgör reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster. Området saknar försörjande ekosystemtjänster som matförsörjning, råvaror och energi.

Inom planområdet ingår till stor del mark som avses vara hårdgjord för trafik av olika slag. På Skofabrikens innergård finns en yta bestående av gräsmatta samt några träd. Dessa träd blir viktiga för människor som bor eller arbetar inom kvarteret. Ifall de skadas eller tas bort i samband med byggnation behöver de ersättas för att upprätthålla tillgång till synlig grönska för kvarterets invånare och arbetande.

Inom parkeringsområden finns goda möjligheter att plantera fler träd för att ge en mjukare upplevelse av området. De blivande bostadsgårdarna kan anläggas med planteringar av olika slag för att bidra både till den biologiska mångfalden, dagvattenhantering och välbefinnande för boende i området.

I norra delen av kvarteret Astern, utanför planområdet, finns ett parkliknande område. På detta område finns dock en byggrätt som ännu inte nyttjats. Området utgör också kvartersmark som inte är allmänt tillgänglig. Här finns flera stora och gamla träd.

Stödjande				
1.1 Biologisk mångfald	1.2 Ekologiskt samspel	1.3 Livsmiljöer	1.4 Naturliga kretslopp	1.5 Jordmånsbildning
				
Variationsrikedom inom arter, mellan arter och av ekosystem möjliggör anpassning och ger motståndskraft.	*Samspel mellan två och flera arter bidrar till ekosystems-funktioner.*	*Livsmiljöer är en förutsättning för växt- och djurarters fortplantning, födosök och spridning.*	*Ekosystemen möjliggör kretslopp av vatten, kol och näringsämnen som kväve och fosfor.*	*Ekosystemens organismer bryter ned material på och i marken och frigör näringsämnen.*

Träden i planområdet utgör en bra grund för den biologiska mångfalden trots att de inte är stora. Främst äldre träd fungerar som lokala livsmiljöer och länkar mellan andra grönstrukturer i staden.

Träden bidrar även till minskad och fördröjd avrinning genom att regn fångas i trädkronorna innan det når marken. Infiltration och vattenlagring avlastar ledningssystemen och minskar risken för översvämning vid regn med hjälp av trädens rotsystem och växtbäddar.

Reglerande			
2.1 Reglering av lokalklimat	2.2 Erosionsskydd	2.3 Skydd mot extremväder	2.4 Luftrening
			
Grönska och natur bidrar lokalt till jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd.	*Växternas rötter på land och i vatten binder jord och sediment. Blad och grenar skyddar jorden från att sköljas bort.*	*Grönska och natur förebygger och skyddar mot extremväder som storm, höga vågor, översvämning, skyfall, skred och torka.*	*Växtlighet renar luft genom att filtrera och fånga upp föroreningar.*

2.5 Reglering av buller	2.6 Rening och reglering av vatten	2.7 Pollinering	2.8 Reglering av skadedjur och skadeväxter
			
Växtlighet och icke hårdgjord mark dämpar buller och skapar lugnare miljöer för människor och djur.	*Våtmarker, grönområden och andra ekosystem fördröjer, filtrerar och renar vatten från föroreningar samt förebygger översvämningar, erosion och torka.*	*Insekter pollinerar blommande växter som utvecklar frukt, bär och frö för växtens fortplantning och för produktion av mat till människor och djur.*	*Djur och andra organismer kan reglera och minska mängden skadedjur, skadeväxter och sjukdomsbärare.*

Trädkronor minskar direkt solstrålning mot mark och byggnader vilket minskar uppvärmning av materialet. När avdunstning sker från trädkronorna ges även en viss nedkylning av luften. Träden bidrar på så sätt till ett jämnare lokalt klimat.

Kulturella				
4.1 Fysisk hälsa	4.2 Mentalt välbefinnande	4.3 Kunskap och inspiration	4.4 Social interaktion	4.5 Kulturarv och identitet
				
Grönska och natur gynnar fysisk aktivitet som motion, lek och friluftsliv.	*Vistelse i grönska och natur främjar hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.*	*Grönska och natur kan ge inspiration, kunskap och öka förståelse för ekosystemens samband och betydelse för människan.*	*Grönska och natur erbjuder mötesplatser för människor av olika bakgrund och åldrar.*	*Grönska och natur skapar attraktiva miljöer, bidrar till den lokala identiteten och är en del av kulturarvet.*

Under varma sommardagar är det för många människor för varmt i solen. Skuggiga platser blir då attraktiva att vistas på. Enligt Folkhälsomyndigheten kan svalare platser minska den värmerelaterade ohälsan.

Närvaron av träd i bebyggda miljöer upplevs positivt genom att öka psykiskt välbefinnande och upplevelsen av kontakt med naturen. Träden förbättrar mental återhämtning, koncentration, inlärning och kreativitet, helt enkelt ger de människan många tjänster.

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga biotopskydd.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.



Ekvivalent buller från vägtrafiken. Röd markering visar upp till 60 dBA.



Maxljud från vägtrafiken. Röd markering visar maxnivå upp till 80 dBA.

I Boverkets vägledning Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder anges riktvärden utomhus vid bostadsbyggnad.

Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid (kl 22-06) annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

Ekvivalenta ljudnivåer redovisas i nedanstående bild.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
		Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)	
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Högsta ljudnivå från verksamheter. Värdena avser frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

En mätning av bullernivåerna har utförts med mätinstrumentet NOR 131. Mätningen genomfördes mitt på gräsytan utanför Skofabriken den 10 september 2026 kl 13,30. Vädret var soligt, lite blåst och fläktarna på de angränsande verksamhetslokalerna var igång. Det var inte helt fritt från trafikbuller vid mättillfället.

Ekvivalent buller uppmättes till 48,1 dBA och maximal bullernivå till 59,7 dBA. Bedömningen är att det är fullt möjligt att skapa utemiljöer med goda ljudförhållanden för bostäderna.

Olyckor

Inom eller i anslutning till planområdet återfinns inga rekommenderade vägar för farligt gods eller kända riskkällor varför någon riskutredning inte har tagits fram.

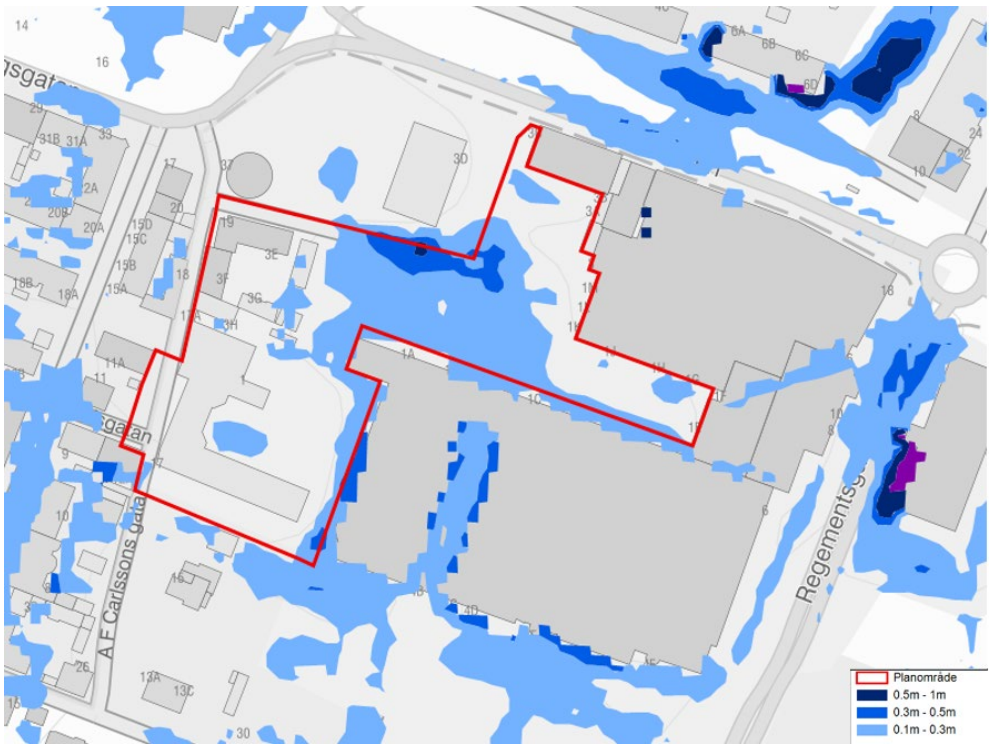
Översvämning

Översvämning stigande vatten i Vänern

Marken inom planområdet är flack med en marknivå kring cirka +50 (RH2000) vilket är omkring 5 meter över Vänerns normala vattennivå (+44,58). Det föreligger därför inte någon risk för översvämning från Vänern.

Översvämning skyfall

Enligt kommunens skyfallskartering kan tydas att vid ett 200-årsregn finns det vissa platser inom fastigheten som påverkas.



Karta över skyfallskartering (200-årsregn).

Vid ett 200-årsregn kan upp till 0,5 meters vattendjup bildas i lågpunkten centralt i planområdet. Att marken lutar bort från byggnaderna är en del och det kan även vara lämpligt att skapa en ny, eller behålla lågpunkten där vattnet kan samlas utan att någon byggnad tar skada. Lågpunkten utgör ingen byggrätt enligt planförslaget.

För framfartsvägen till fastigheten påvisas inte några riskabla nivåer och avrinning finns längs intilliggande vägar och gång- och cykelvägar. Enligt karteringen kan ett vattendjup motsvarande 0,1–0,3m uppkomma vid vändplanen, vilket är en nivå, i enlighet med kommunens förslag på översvämningsprogram, räddningstjänst bedöms kunna köra i.

Erosion

Området är plant och det finns inte något vattendrag i eller i närheten av planområdet. Kommunen bedömer att det inte är någon risk för skred inom eller i anslutning till området.

Skred

Området är plant och det finns inte något vattendrag i eller i närheten av planområdet. Kommunen bedömer att det inte är någon risk för skred inom eller i anslutning till området.

Ras

Området är plant och det finns inte något berg i dagen. Kommunen bedömer att det inte är någon risk för blocknedfall inom eller i anslutning till området.

Föroreningar i mark och vatten

Området har en lång industrihistorik med bland annat skofabrik, Televerkstad/Teli, tändsticksfabrik, kemtvätt, brandstation och kemikaliehantering. Tidigare undersökningar har visat förekomst av föroreningar i jord och grundvatten, framför allt metaller, PAH och klorerade lösningsmedel. Staten genom SGU ansvarar för delar av föroreningssituationen kopplad till den tidigare Televerkstaden, medan Trenova ansvarar för utredningar och åtgärder med anledning av förestående detaljplanering.

Miljöteknisk undersökning, utförd av Sweco och daterad 2026-08-27, utgör en sammanfattning och komplettering av tidigare gjorda undersökningar i kvarteret specifikt för den pågående detaljplaneringen. Syftet med undersökningen har varit att fördjupa förståelsen om föroreningar i mark och vatten med särskilt fokus på flyktiga ämnen, fram för allt klorerade alifater men också bensen och för att bedöma lämpligheten för den nya planens ändamål.

Undersökningen har utförts utomhus och i lägen för planerad byggnation samt inomhus för att bedöma planens lämplighet med avseende på risk för inträngning av föroreningar till inomhusluft nu och i framtiden.

Jord inom planområdet är generellt påverkat av föroreningar främst i form av ett antal metaller och PAH. Föroreningar i jord påträffas inom hela planområdet men halterna varierar mycket.

Klorerade alifater och bensen har i grundvatten påträffats i relativt höga halter och klorerade alifater har även påträffats i porgas och inomhusluft.

Slutsatser gällande föroreningssituationen:

- Med avseende på föroreningar i jord bedöms marken generellt vara lämplig för sitt kommande ändamål. Öster om den tidigare skofabriken finns en kulle med innehåll av bygg- och rivningsavfall. Denna yta är inte hårdgjord och vid en omvandling till bostadsmark bör åtgärder vidtas för att begränsa exponering av förorenad jord i detta område. En sådan åtgärd skulle kunna handla om urschaktning av förmodat bygg- och rivningsavfall och förorenad mark (PAH och metaller). Området bedöms vara ca 800–1 000 m^2 stort och mäktigheten för fyllningen är 1–2 meter. Sammantaget skulle ca 1 500–2 500 ton avfallsmassor omhändertas och ersättas med massor som bidrar till planens ändamål.
- Föroreningar i jord kommer generellt att behöva beaktas vid markarbeten inom hela planområdet för att säkerställa rätt hantering och omhändertagande. Framtagna platsspecifika riktvärden (PSRV) kan nyttjas för att bedöma behov av omhändertagande eller annan åtgärd och fungera som åtgärdsmål/avgränsningsvärden vid sådana arbeten.
- Grundvatten vid den tidigare skofabriken, området för kullen öster om byggnaden samt till viss del norr därom är påverkat av fram för allt klorerade alifater, vilket har varit känt sedan tidigare undersökningar. I samma område har det i ett grundvattenrör också uppmätts bensen i hög halt. Halter i porgas under den tidigare skofabriken indikerar inte att förorening finns i samma utsträckning under byggnaden. Föroreningen är inte avgränsad österut mot Televerkstaden, hall 3 i väster (röd markering i figuren nedan). Närmast hall 3 i området för historisk byggnad (blå markering) finns halter av moderprodukten trikloreten, vilket tyder

på att källan till föroreningen av klorerade alifater finns inom blåmarkerat område som övertogs av Teli när skofabriken upphörde.



Till vänster visas historisk flygbild från omkring 1975 då Skofabriken var nedlagd och Teli övertagit lokalerna (blå markering). De röda markeringarna visar utbyggnaden av Televerkstaden, hall 1 och 2 från öster (1981) och hall 3 i väster (1985) då tidigare byggnader hade rivits. Till höger nutida flygbild. Källa lantmäteriet min karta.

- Utifrån de provtagningar som utförts av inomhusluften i den f.d. skofabriken och porgas under byggnaden bedöms det inte finnas några risker med avseende på flyktiga ämnen vid nuvarande användning. Uppmätta halter i inomhusluft i den f.d. skofabriken vid två mättillfällen är lägre än acceptabla halter för bostadsändamål, vilket indikerar att dessa befintliga byggnader även kan vara lämpliga för bostadsändamål. Halter i inomhusluft kan dock variera och eftersom höga halter finns i grundvatten precis intill byggnaden finns en teoretisk risk för påverkan på inomhusluft som inte kan uteslutas. Bedömningen av planens lämplighet för bostadsändamål blir osäker om inte någon riskreducerande åtgärd av halterna av klorerade alifater i grundvatten genomförs. Sådana åtgärder kan exempelvis vara stimulerad biologisk nedbrytning eftersom det visat sig finnas förutsättningar för nedbrytning från trikloreten till vinylklorid i grundvatten. Åtgärder som reducerar risken bedöms kunna leda till att medge bostadsändamål.
- Halterna av föroreningar i grundvatten och inomhusluft i och intill AF Carlssons gata 19 på fastigheten Astern 16 är låga och det bedöms inte finnas några föroreningar som påverkar planens lämplighet gällande denna del av planområdet. En reservation för framtida markarbeten behöver lämnas med anledning av att kraftig lukt påvisades i en punkt vid provtagning vid AF Carlssons gata 19, dock noterades inga halter av analyserade flyktiga ämnen vid analys och därmed ingen risk som kan påverka bedömningen av planens lämplighet.
- Riskreducerande åtgärder kan vara motiverade för att säkerställa planens lämplighet för bostadsändamål. Sådana åtgärder kan utöver schakt av föroreningar av metaller i jordlager och rivningsrester i kullen även omfatta åtgärder som genom stimulerad biologisk nedbrytning reducerar halter av klorerade alifater i grundvatten och därmed minskar de risker som i nuläget påverkar bedömningen av planens lämplighet. Framtagna platsspecifika riktvärden (PSRV) för grundvatten kan nyttjas för att bedöma omfattning av åtgärd och fungera som åtgärdsmål/avgränsningsvärden vid åtgärder av grundvatten.

- Det har inte framkommit några indikationer på att föroreningen av klorerade alifater skulle härstamma från den f.d. skofabriken som lades ned 1970. Det vore mer sannolikt utifrån noterad förekomst av trikloreten som moderprodukt att föroreningen har sitt ursprung från någon del av Televerkstaden/Telis verksamhet (fd skofabriken), blå markering i figuren ovan.
- Det finns inget i nu utförda utredningar från Sweco som antyder att föroreningen av klorerade alifater skulle ha samma ursprung som den förorening av samma slag som finns i den nordöstra delen av fastigheten (Tändsticksfabriken/Teli). Undersökning av grundvatten mellan dessa lägen visar inte på spridning eller påverkan på bedömning av lämpligheten för avsedd planändring.

Slutsatsen är att detaljplanen kan genomföras, men att vissa åtgärder krävs för att minska riskerna från befintliga föroreningar i området som planeras för bostadsmark. På plankartan sätts en bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän åtgärd av markförorening kommit till stånd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena är relativt plana med små nivåskillnader, och topografin bedöms i huvudsak vara påverkad av befintlig bebyggelse, vägar och anlagda markytor. Enligt undersökningspunkterna lutar området svagt från sydost mot nordväst. Uppmätta marknivåer vid undersökningspunkterna varierar mellan +48,251 och +51,197 m över havet. Dessa nivåer motsvarar dock inte nödvändigtvis områdets absoluta lägsta respektive högsta punkt.

Skruvprovtagning har utförts för att undersöka jordlagren under markytan. I de undersökta punkterna finns överst ett tunt lager av humus, asfalt eller gatsten. Lagret är cirka 0,1–0,3 meter tjockt. Under det översta lagret finns fyllnadsmassor. De är cirka 0,1–0,3 meter tjocka och består främst av sand och grus. Fyllningen innehåller även tegel, växtdelar, lera och kol. På vissa platser kan något av dessa material dominera.

Under fyllningen finns torrskorpelera som vilar på berg. Leran är cirka 0,6–4,5 meter tjock. Sonderingarna visar att de översta 1–2 meterna av marken lokalt består av fyllning med lera. Dessa jordlager har lägre hållfasthet och kan ge sättningar. Sonderingar har inte utförts inom hela området, men utifrån nuvarande underlag bedöms dock lerans egenskaper vara ungefär lika inom området.

Både nya och äldre undersökningar visar att lösa jordlager troligen finns inom en stor del av området. Under dessa lager har fastare torrskorpelera hittats på vissa platser. Leran är som mest cirka 4,5 meter tjock. Risken för sättningar är större där de lösa jordlagren är tjocka. Där kan även ojämna sättningar uppstå. Risken är mindre där jorden är fastare eller där det är nära till berg. Ny bebyggelse bör i första hand placeras där jordlagren är tunna och fast jord eller berg ligger nära markytan. Där är förutsättningarna för grundläggning bättre.

Ytlig grundläggning ska vara huvudalternativet. Vid sådan grundläggning ska ytlig lera och andra lösa eller sättningskänsliga jordlager schaktas bort. Massorna ska ersättas med lämpligt material, till exempel krossmaterial av materialtyp 1. Där jordlagren är tunna kan grundläggning i vissa fall utföras direkt på berg efter urschaktning.

Alternativa grundläggningsmetoder, såsom pålning kan bli aktuella beroende på vilka laster som ska anbringas.

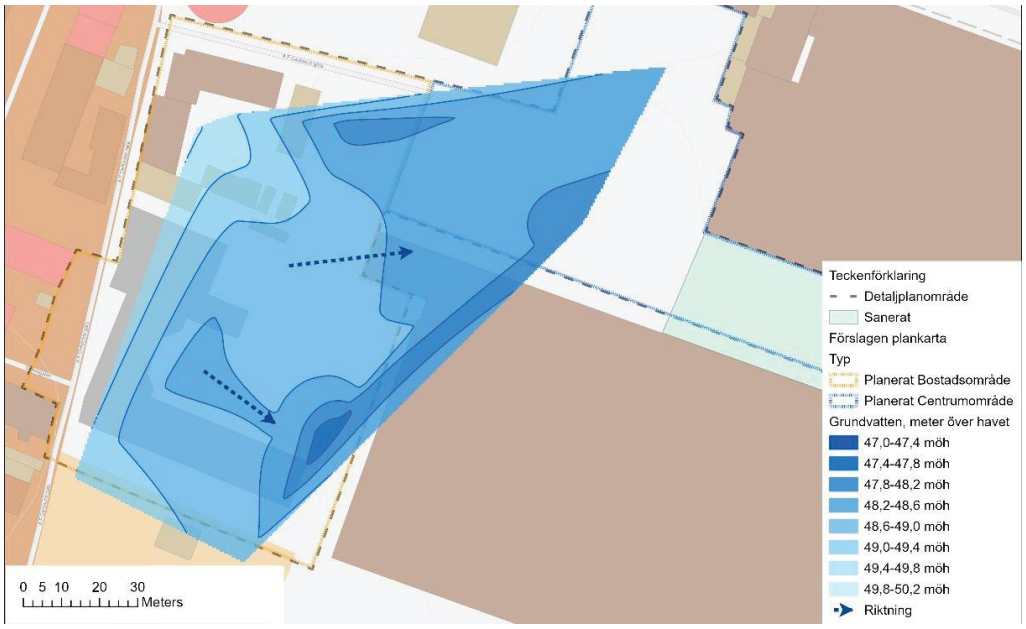
Hydrologiska förhållanden

Planområdet är till största delen hårdgjort vilket gör att infiltration av vatten är liten. Regnvatten rinner därför ovan asfalten mot en lågpunkt söder om matsalen och vidare norrut, mot Östra vägen.



Figuren visar områdets höjddata och en profil i sektion från planområdets högre delar vid Skofabriken till lågpunkten vid matsalen och vidare ut mot Östra vägen, dit vattnet rinner enligt skyfallskarteringen. Källa: SCALGO Live (2026).

I samband med Miljöteknisk markundersökning uppmättes grundvattennivåerna ligga mellan en och två meter under markytan och strömningsriktningen för grundvattnet bedömdes vara åt öster.



Interpolering av grundvattennivåer inom området utifrån inmätta punkter under juni 2026, pilarna anger bedömd strömningsriktning för grundvattnet. Källa: Markmiljöutredning 2026-08-27.

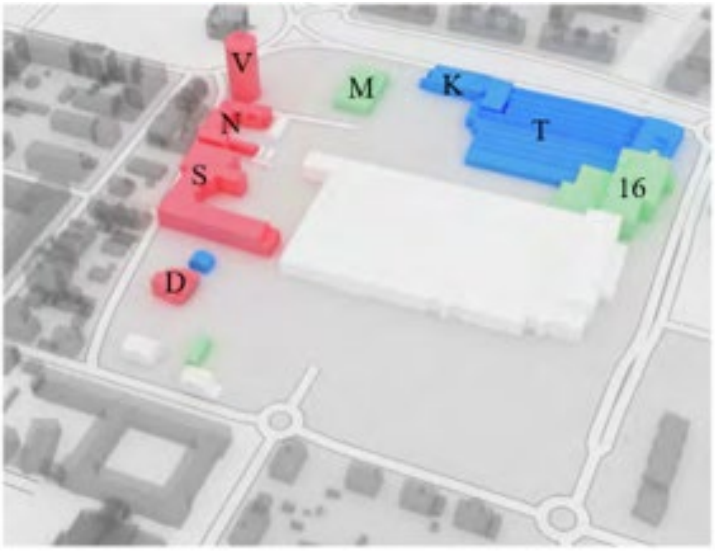
Kulturmiljö

Kvarteret Astern är ett stort kvarter öster om rutnätsstaden och präglas av Vänersborgs industrialisering kring 1850-talet. Över tid har nya generationer av verksamheter och byggnader byggt vidare på platsens historia. Kvarteret fick sin form i 1896-års stadsplan och det är en äldre vägsträckning som ligger som grund för den diagonala formen. Vägen hette tidigare Torpavägen. Tändsticksfabriken och Sveriges första skofabrik uppfördes i kvarteret. De äldsta fabriksbyggnaderna med karaktäristiskt röda mönstermurade tegelfasader ligger på A F Carlssons gata. Nyare fabriksbyggnader som i dag används till butiker ligger i kvarterets östra del.

Tre olika industriverksamheter har dominerat kvarterets utveckling: Vänersborgs tändsticksfabrik, A F Carlssons skofabrik och Televerkstaden (senare Teli). Alla tre är nu nedlagda. Nuvarande användning är småskalig industri, kontor, butiker, daglig verksamhet, kriminalvård och mer.

Kvarteret började bebyggas från 1850-talet då tändsticksfabrikens etablerades i kvarterets norra del. Tändsticksfabrikens verksamhet pågick till 1932. Televerkstaden, senare Teli, tog över byggnaderna på 1940-talet. Då byggdes tändsticksfabriken om och under nästkommande decennier tillkom nya byggnader inom fastigheten. Skofabrikens tegelbyggnader uppfördes 1889–1914 där verksamheten pågick till 1969, då Televerkstaden tog över även dessa lokaler. Stora nybyggnationer tillkom i kvarterets mitt under 1970- och 1980-talen. Televerkstaden, Teli, lades ner 1993.

I Program för bevarande och utveckling - Vänersborgs innerstad är skofabriken värderad som en byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde. Tändsticksfabriken klassas som högt kulturhistoriskt värde.



V: Vattentornet

N: AF Carlssons gata 19

S: Skofabriken

D: Disponentvillan

M: Matsalen

K: Tändsticksfabrikens kontor

T: Tändsticksfabriken

16: Regementsgatan 16

Mycket högt kulturhistoriskt värde

Högt kulturhistoriskt värde

Kulturhistoriskt värde

I Program för bevarande och utveckling visas det kulturhistoriske värdet på de olika byggnaderna inom kvarteret.

Strax söder om skofabriken står den äldre disponentvillan kvar från 1890-talet. På samma tomt står ett gårdshus i trä utfört i fornnordisk arkitektur. Disponentvillan, som idag används som kontor, har bedömts ha mycket högt kulturhistoriskt värde i bevarandeprogrammet.

Norr om skofabrikens huvudbyggnad står en halvsluten sammansättning av tegelbyggnader i samma stil, AF Carlssons gata 19. Dessa byggnader har varit en del av skofabrikens verksamheter och är idag använda som mindre butikslokaler. Även AF Carlssons gata 19 har bedömts ha mycket högt kulturhistoriskt värde. I kvarterets nordvästra hörn ligger vattentornet från 1882, med tillbyggnad från 1911, som utgör ett viktigt landmärke vid slutet av Kulturaxeln. Vattentornet har bedömts ha mycket högt kulturhistoriskt värde i bevarandeprogrammet.

Sammantaget innehåller kvarteret en rik historia och flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Läget vid slutet av både Sundsgatan och Kulturaxeln gör att kvarterets byggnader syns i staden. Samtidigt ramar de in det kulturhistoriska stråket längs A F Carlssons gata. Från innergården och vid särskilda siktlinjer från gatorna längs kvarterets norra och västra sidor går det att uppleva tändsticksfabrikens gamla sågtak. De stora fabriksbyggnaderna vittnar om den tid då de huserade Vänersborgs tre största industriföretag. Landmärket vattentornet syns från långt avstånd och bildar en del av stadens siluett. De kulturhistoriska byggnaderna tillför på så sätt värden som upplevs även utanför kvarteret.



Fotografi som visar kvarteret Astern i sin historiska kontext. När bilden togs var innergården fullt utnyttjad av fabrikslokaler med sågtak.

I denna detaljplan ingår de befintliga byggnaderna Skofabriken och AF Carlssons gata 19 samt den inre parkeringsytan som angränsar mot Tändsticksfabriken med kontor och matsal samt handelscentret.

Fördjupad beskrivning av byggnadernas värden

Skofabriken

Flera sammansatta byggnadskroppar med gavlar utgör tillsammans det som är kvar av den gamla skofabrikens lokaler. Värdebärande karaktärsdrag är de rikt detaljerade fasadernas mönstermurning, friser och gavelmotiv. Detaljer som ventiler och ankarslut i rosettform, den stora klockan som ringt in för skiftstart och lunch. Fönstrens placering och de frilagda järnbalkarna som är synliga i fasaden. Byggnadsvolymernas speciella placering längs AF Carlssons gata där gavlar och långsidor möter varandra i vinkel och skapar ett unikt motiv som är starkt karaktärsskapande och mycket viktigt.



Skofabriken längs AF Carlssons gata. På den högra bilden syns hududentréen.

Värde: Skofabriken är av stort lokalhistoriskt värde då Anders Fredrik Carlsson startartade sin skomakeriverksamhet i liten skala i Vänersborg och sedan utvecklade den till att bli stadens största arbetsgivare. Fabriken var också den första att anläggningen som fick elektiskt ljus.

Fabriken är en representant för den allra tidigaste formen av funktionalism som har sitt ursprung i industribyggandet. Teglet i kombination med stålets bärighet gav nya möjligheter för byggandet under 1800-talets industrialisering. Öppna industrilokaler där formen fick följa funktionen och fönstrens placering inte längre var beroende av bärande ytterväggar gav upphov till en ny typ av arkitektur. Detta återspeglas i Skofabrikens södra del där mellanbjälklaget uppförts med stålbalkar som delvis är frilagda i tegelfasaden. Konstruktionen möjliggör en oregelbunden fönstersättning som tillkommit som en konsekvens av verksamheterna på de olika våningsplanen snarare än att det varit ett estetiskt val.



Utsmyckade detaljer finns på fasaderna.

Den rikt utsmyckade tegelfasaden återspeglar tidens arkitekturideal och signalerar det välstånd den nya samhällsklassen ”borgarna” kunde åtnjuta till följd av industrins framgångar.

AF Carlssons gata 19

Den här delen av kvarteret består av tre sammanbyggda byggnadskroppar av olika karaktär.

Snickeriet. Denna byggnadskropp ligger intill gränden mot skofabriken. Den uppfördes omkring år 1900 och har sannolikt haft en funktion som snickeriverkstad kopplad till skofabriken. Under byggnadens livstid har vissa interiöra ombyggnationer genomförts och på den andra våningen har delar av fönsterbeståndet bytts ut. Trots dessa förändringar är byggnadens övergripande karaktär och industrihistoriska uttryck väl bibehållna.



Den tidigare snickeriverkstaden.

Byggnaden är tre våningar hög, har en låg granitsockel, pulpettak och är placerad med gaveln mot trottoaren. Fasaden är sparsamt utsmyckad men murad med koppförband, pärlfog och en liten fris under takfoten samt enstaka ankarjärn. Fönstren har olika karaktär på de olika våningarna men alla är grönmålade. Bottenvåningens fönster har korspost med fyra utåtgående lufter. På andra våning är fönstren bytta, sannolikt under 1960-talet, de är perspektivfönster med en övre öppningsbar luft, detta är en årsring som bör hanteras varsamt. På tredje våning finns mindre fönster med två lufter indelade i fyra rutor med en spröjs. Dessa karaktärsdrag i byggnadens volym, takform och fasadutformning är viktiga att tillvarata.

Förändringar som skett på senare tid är entrén till mot gränden med en ramp och aluminiumdörr med träimiterad folie. På baksidan finns en nytillkommen lastbrygga och utrymningstrappa.

Värde: Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde genom sin välbevarade ursprungliga karaktär och sin tydliga koppling till stadens industriella utveckling. Byggnaden bidrar till förståelsen av fabriksmiljöns historiska struktur och de olika funktioner som krävdes för att upprätthålla produktionen.



Butiken. Den andra byggnadskroppen ligger längsmed AF Carlssons gata och är två våningar hög med inredd vind. Byggnaden uppfördes med bostäder på övervåning och butikslokal på bottenvåning. Idag är det kontor och butik.

Viktiga karaktärsdrag att bevara är tegelfasaden som är mönstermurad i rött och vitt tegel med pärlfog. Den har en låg granitsockel med kvaderhuggen sten. Mellanbjälklaget markeras med en sågfris och takfoten med en enklare fris. En ram i vitt tegel har murats kring fönstren vilket signalerar att fönstersättningen är ursprunglig trots att en del av fönstren är bytta. Fönstren är av olika karaktär men alla har grönmålade karmar och bågar. Då byggnaden uppfördes med en butikslokal i bottenvåning finns flera stora butiksfönster, dessa har kraftiga solbänkar i kalksten under fönstren. Även mot innegården är fasaden mycket välbevarad, vackert murad med stora fönsterpartier av korspostfönster.

Det har vid något tillfälle brunnit på vinden och taket med takkupor är bytta.



Bilden visar innergården till AF Carlssons gata 19.

Värde: Byggnaden har mycket höga värden då fasaden är i stort intakt och oförändrad. Den är samtida med fabrikerna och har ett påtagligt miljöskapande värde. Dess volym, materialverkan och placering bidrar till gatubilden längs A.F. Carlssons gata tillsammans med övriga byggnader inom det tidigare fabriksområdet bidrar den till områdets läsbarhet och historiska identitet.

Bostadshuset. En tredje byggnad som placerats med långsidan mot vattentornet har tidigare varit ett flerfamiljshus i trä. Fasaden är sedan 1970-talet inklädd i kraftig rosa plåt, fönstren är bytta från korspostfönster till perspektivfönster och taket bytt från tegel till plåt.

Värde: I sitt ursprungliga utförande skulle byggnaden vara en del av det kärnvärde för riksintresset som påvisar småskalig träbebyggelse i innerstaden. Dess läsbarhet är idag mycket begränsad. Ett återställande av fasaderna skulle dock kunna stärka riksintressets läsbarhet och fabriksområdets kulturvärden. Byggnaden bedöms ha höga inneboende värden och god potential att återta sin ursprungliga karaktär.



Den norra byggnadskroppen var ursprungligen i trä men har numera en plåtklädd fasad.

Vattentornet

Vattentornet uppfördes 1882 och påbyggdes 1919. Genom sitt centrala läge i stadskärnan och sin utformning utgör tornet ett framträdande landmärke i staden. Tillsammans med kyrktornet spelar det en betydelsefull roll i stadsbilden och bidrar starkt till stadens karaktäristiska siluett.



Vattentornet utgör en viktig del i stadsbilden i Vänersborg.

Tornet är cylinderformat och uppfört i rött tegel på en kraftig granitsockel. Fasaderna präglas av en tydlig symmetri med regelbundet placerade korspostfönster försedda med stickbågiga tegelomfattningar. Högst upp under takfoten återfinns små runda fönster samt en kraftfull, rikt artikulerad tegelgesims som ger byggnaden dess karaktäristiska avslutning.

Värde: Vattentornet har ett mycket högt teknikhistoriskt värde genom sin funktion genom att dess funktion är så tydligt läsbar samt att det har stora miljöskapande värde i stadsbilden. Materialval, detaljutförande och dess fasadgestaltning ger vattentornet ett högt arkitektoniskt värde och gör det till ett tydligt uttryck för den sena 1800-talets infrastruktur. Tillsammans med övriga tegelbyggnader i fabriksområdet utgör den ett viktigt identitetsbärande inslag i kvarteret och är en av stadens mest framträdande historiska byggnader.

Tändsticksfabrikens kontor och fabrikslokaler

Planområdet ligger i direkt angränsning till tändsticksfabrikens kontor och fabrikslokaler då plangränsen går precis intill deras fasader. Byggnaden uppfördes under 1870–1880-talet som kontorsbyggnad för den då nyetablerade tändsticksfabriken. Fabriken består av många sammanbyggda byggnadskroppar där huvudkontoret och de långa fabrikslokalerna med sågtak är de mest karaktärsgivande.



Tändsticksfabrikens kontorsbyggnad som den ser ut idag.



Tändsticksfabrikens sågtandade tak ger en särskild prägel på byggnaderna.

Dessa hade ursprungligen tegelfasad men under 1940-talet tog Televerkstaden över lokalerna och 1952 genomfördes en omfattande ombyggnad som gav byggnaderna dess nuvarande karaktär. Fasaderna spritputsades och fönstren byttes i både kontorsbyggnaden och fabrikslokalerna. Nya tillägg av typisk 50-talskaraktär har satt sin prägel på byggnaderna idag, bland annat entrépartiet med pelare av skiffersten och portiken av ek. Smidesdetaljer som räcken vid terrassen och franska balkonger är viktiga detaljer från ombyggnaden. I övrigt har byggnaderna genomgått omfattande fönsterbyten.

Värde: Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde som en av områdets äldsta byggnader och men som fått en ny dominerande årsring genom fasadändringen på 1950-talet. Dess ursprung i tändsticksindustrin knyter den till den första fasen av områdets industrihistoria, samtidigt som dess senare användning av Televerkstaden speglar den omställning och vidareutveckling som präglade området under 1900-talets mitt.

Byggnaden har betydande byggnadshistoriska värden genom sin ålder, ursprungliga funktion och välbevarade utformning från ombyggnaden 1952. Genom sin placering vid infarten till industriområdet längs Östra vägen, skala och karaktär fungerar den som ett betydelsefullt inslag i stadsbilden och förstärker förståelsen av områdets utveckling från 1800-talets industrietableringar till 1900-talets teleindustriella verksamhet.

Matsalen

Vid infarten från Östra vägen ligger en låg modernistisk byggnad med en lastbrygga som tidigare varit matsal åt Telis anställda. Byggnaden uppvisar typisk 1960-tals arkitektur och har många karaktärsgivande detaljer kvar. Taket, som är närmast platt, har en bred sarg som löper runt byggnaden och bildar ett litet takfall. Röda tegelfasader och perspektivfönster med bröstningar av skiffersten ger byggnaden sin tidstypiska karaktär. Dörrar från matsalen leder ut mot en liten trädgård med anlagda gångar och en liten damm, utemiljön har varit en plats för återhämtning för arbetarna. Sedan en tid är byggnaden tomställd och har renoveringsbehov.



Matsalen är en låg tegelbyggnad från 1960-talet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända registrerade fornlämningar enligt kommunens underlag och tidigare inventeringar. Området har historiskt använts för industriella ändamål, vilket innebär att marken är starkt påverkad av tidigare exploatering. Vid genomförande av detaljplanen ska dock hänsyn tas till möjligheten att okända lämningar kan påträffas vid markarbeten. Om sådana fynd görs gäller anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen, vilket innebär att arbetet omedelbart ska avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Teknik

Kommunen ansvarar för den va-tekniska infrastrukturen, medan Vattenfall Eldistribution ansvarar för elledningar och Vattenfall Värme för fjärrvärmeledningar.

Service

Planområdet är beläget i Vänersborgs centrala delar. Inom Trenovaområdet finns bland annat en livsmedelsbutik och ett apotek, medan övrigt service- och handelsutbud i centrum ligger cirka 300 meter väster om planområdet. På ungefär samma avstånd, i sydvästlig riktning, finns Gasverksgatans förskola. Kommunala och fristående grundskolor är lokaliserade inom ett avstånd om cirka 500 till 1 200 meter. Vårdcentraler finns också inom motsvarande avstånd från planområdet.

Trafik

En utredning av parkeringssituationen för kvarteret har tagits fram som ett separat PM.

Det parkeringsbehov som tillkommer genom den dimensionerande situationen bedöms kunna lösas inom kvarteret i skälig utsträckning. Behovet uppgår till 98 parkeringsplatser. Av dessa avser 75 platser tillkommande byggrätt och 23 platser befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk för byggnation.

Bedömningen grundar sig på att behovet kan lösas på flera sätt. Vid maximal utbyggnad kan 8 % av byggrätten på ”Willysparkeringen” utnyttjas till ett parkeringshus i stället för handel. Om kvarteret inte byggs ut maximalt bedöms behovet rymmas inom den befintliga parkeringsmarginal som finns inom kvarteret, tillsammans med de ytor inom kvarteret som kan byggas om till parkeringsplatser eller bebyggas med parkeringshus.

Bedömningen görs med utgångspunkt i 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Ur stadsbyggnadsperspektivet är det viktigt att inte bygga fler parkeringsplatser än vad som behövs och att i största möjliga mån utnyttja befintliga parkeringsplatser. Det är möjligt att minska behovet ytterligare genom att applicera fler reducerande åtgärder, till exempel bilpool eller andra mobilitetsåtgärder.

För en fördjupad beskrivning, se separat PM.

Fysisk miljö

Kvarteret Astern ligger strax utanför den historiska stadskärnan och är med sina nästan 300 m x 300 m ovanligt stort jämfört med stadens övriga enhetliga rutnätsstruktur på 100 m x 100 m. Storleken och den mycket varierande bebyggelsen visar ganska tydligt på att det handlar om ett industrikvarter strax utanför den strikta stadsplanen. Bebyggelsen har utvecklats över tid och allt efter som och bildat två olika sidor: en verksamhetsbetonad sida österut och en stadsmässig sida västerut.

I den östra delen dominerar den modernare, till ytan mer storskaliga men relativt låga bebyggelsen från fd Tändsticksfabriken och Skofabriken samt den stora parkeringen i söder utanför de till köpcentrum ombyggda produktionshallarna.

Den västra sidan är betydligt mer stadsmässigt utformad. Den historiska bebyggelsen i upp till tre våningar visar på omsorgsfullt gestaltade fasader och ligger antingen inbäddad i trädgårdar och parkliknande grönytor eller direkt intill gatan. Skofabriken bildar en karaktärsfull fond i siktlinjen från Sundsgatan och direkt här, där gatan träffar på A F Carlssonsgata bildas en platsyta med stor potential för ett mindre torg i utmärkt solläge.

Kvarteret markeras tydligt i stadssiluetten genom det gamla 43 m höga vattentornet. Den runda tegelbyggnaden reser sig som ett monument i förlängningen av Kungsgatan och sätter en tydlig prägel på stadens finrum, Kulturaxeln.

En förtätning av kvarterets inre ytor i den västra, mer stadsmässiga delen är eftersträvansvärd. Genom att bilda mindre men ändå solbelysta innergårdar som är ihopkopplade med olika gångstråk kan den historiska bebyggelsen utvecklas till en central belägen men mycket intim bostadsmiljö.

Höjden på den tillkommande bebyggelsen behöver anpassas efter sol- och skuggstudier och ta hänsyn till den historiska bebyggelsen och vattentornets betydelse i stadsbilden.

Sociala förutsättningar

Planområdet innehåller idag kontor och verksamheter som är aktiva främst på dagtid, vilket innebär att området är tomt och ödsligt kvällar och helger. När området kompletteras med bostäder ökar den mänskliga närvaron under större del av dygnet.

Området ligger centralt i Vänersborg, det är nära till den offentliga och kommersiella servicen. Livsmedelsbutiker och sällanköpshandel finns i direkt anslutning, hållplatser för kollektivtrafik finns på Regementsgatan och Östra vägen.

För de framtida bostäderna blir utformningen av innergårdarna ett viktigt steg för att ge goda sociala förutsättningar för de som bor och verkar i byggnaderna. Den sociala gemenskapen stärks genom att boende känner och känner igen varandra och det kan handla om att ordna gemensamma, trivsamma uteplatser, aktiviteter så väl som trivselregler.

Barn

Till planförslaget har en analys utförts rörande barns och ungas perspektiv utifrån kommunens checklista för att säkerställa deras rättigheter i samhällsutvecklingen. Den är uppbyggd utifrån fem arbetsområden;

- Sammanhållen stad
- Barnvänliga miljöer/platser
- Vardagsliv
- Identitet
- Trygghet

Av dessa fem arbetsområden analyserades planområdet utifrån nuläge samt förutsättningar och möjligheter.

<u>Sammanhållen stad</u>
Inom detta arbetsområde ingår gång- och cykelvänliga stråk för barn mellan viktiga målpunkter, kollektivtrafik och väg till hållplats samt fysiska och mentala barriärer.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik genom närheten till Vänersborgs centralstation och resecentrum, som ligger cirka 800–900 meter från området. Resecentrum utgör en viktig knutpunkt för både regional och lokal kollektivtrafik. Östra vägen, som är en trafikerad huvudgata, innebär visserligen en viss barriäreffekt för gående och cyklister, men korsningsmöjligheterna är relativt goda genom flera befintliga övergångsställen längs sträckan.
För gång- och cykeltrafik finns goda förutsättningar att nyttja det befintliga gång- och cykelnätet. Via Kungsgatan kan boende enkelt nå Vänersborgs centrala delar till fots eller med cykel. Kungsgatan och Östra vägen erbjuder även kopplingar mot skolor i sydöst, medan Torpavägen har en separat cykelväg som ansluter till Sportcentrum. I de centrala delarna av Vänersborg är dock möjligheterna till separerade cykelvägar mer begränsade, då flera kvarters- och lokalgator saknar särskild cykelinfrastruktur.

Barnvänliga miljöer och platser

Inom barnvänliga miljöer och platser ingår variation i upplevelsevärden, anlagda lekmiljöer, oprogrammerade lekmiljöer, bullerfria miljöer samt bra luft och sol/skugga.

I planområdets direkta närhet saknas lekplatser och andra särskilt utformade lekmiljöer. Närmaste stadsdelslekplats är belägen cirka 400 meter från området, vilket innebär att lek- och rekreationsmöjligheter för yngre barn finns inom gångavstånd. Med hänsyn till planområdets läge och närheten till skolor, lekplatser och andra barnrelaterade målpunkter bedöms området dock inte i första hand vara inriktat mot småbarnsfamiljer. Samtidigt finns förutsättningar för barnfamiljer att nyttja de befintliga lek- och aktivitetsmiljöer som finns i den omgivande stadsdelen.

Inom planområdet kommer det aldrig bli bullerfritt, eftersom planområdet är lokaliserad vid Östra vägen och i närheten av fläktsystem. Det går att skapa utrymmen med lägre bullernivåer både inom- och utomhus.

Det finns goda möjligheter för skugga i och med de olika byggnadskropparna inom planområdet. Angående luften är värdena bra i Vänersborg och det finns ingen negativ trend rörandet luften.

Vardagsliv

Inom vardagsliv ingår vardagsaktiviteter och säkra vägar dit samt närhet till målpunkter (300 meter utan barriärer till lekmiljö, 800 meter till plats med flera upplevelsevärden eller stadsdelslekpark).

Närmsta förskola finns på ett avstånd om ungefär 300 meter, i sydvästlig riktning, Gasverksgatans förskola. Hit går att ta sig via trottoarer. Kommunala och fristående grundskolor är lokaliserade inom ett avstånd om cirka 500 till 1 200 meter. Hit går att ta sig via gång- och cykelbanor.

Avseende lekplats, se rubrik ovan.

Sportaktiviteter utövas främst inom Sportcentrum, som ligger i tätortens södra delar. Hit går det att ta sig på gång- och cykelväg längs Torpavägen eller med buss.

Identitet

I detta arbetsområde ingår identitetsskapande värden, värdering och tolkning, historia, rykte/status, medskapande av platsen, integration och delaktighet.

Hela planområdet är en viktig industrihistorisk kulturmiljö med element som är identitetsskapande.

Planförslaget skulle medföra en ökad delaktighet av platsen, eftersom det är idag ett område som i väldigt liten utsträckning används av barn och unga. Med bostäder ges möjlighet för fler målgrupper att nyttja kulturmiljön.

Under detaljplanearbetet har inga riktade dialoger med barn skett. Skälet till det är att planområdet inte utger några direkt negativa konsekvenser för dem.

Trygghet

Inom detta arbetsområde ingår att området är befolkat dygnet runt, ögon som ser en, aktiva bottenvåningar, överblickbarhet och trafik.

Planförslaget möjliggör för aktiva bottenvåningar genom användningen Centrum. Tillsammans med övriga Trenovaområdet kommer kontor och centrumverksamheter skapa rörelse all tid utom under natten. Med bostäder inom området finns viss överblickbarhet även nattetid. Dessvärre kan planförslaget hindra längre siktlinjer på grund av fler huskroppar på innergården.

Trafiksituationen inom planområdet bedöms som acceptabel.

Sammanfattande bedömning

Planförslaget bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för barn genom närhet till kollektivtrafik, skolor, lekplatser och fritidsaktiviteter. Östra vägen, buller och begränsad överblickbarhet innebär vissa nackdelar. Planförslaget bedöms dock inte medföra några betydande negativa konsekvenser för barn.

KONSEKVENSER

I det här kapitlet beskrivs konsekvenserna av planförslaget.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken har genomförts. Med utgångspunkt från nedanstående undersökning gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Astern, inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. Miljöbalken bedöms därför inte behöva göras.

Kommunen bedömer att den nya detaljplanen inte är ett MKB-projekt enligt 4 kap. 34 § PBL.

Övriga aspekter som bedömts redogörs för i tabellen nedan:

	Berörs	**Kommentarer**
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Ja	Vänersborgs innerstad. Planförslaget anpassas.
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Nej	
Försvaret	Nej	Försvarsmaktens Stopp för höga objekt, influensområde för MSA. Byggnaderna är lägre än de 45 meter som tillåts.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Ja	Föroreningar saneras, vilket ger mindre utsläpp till vattenförekomsten.
Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Planförslaget har anpassats utifrån påverkan på stadsbild och de kulturhistoriska värdena.
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Ja	Befintliga byggnader är kulturhistoriskt särskilt värdefulla.
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	

Biotopskydd	Nej	Dubbelsidig allé vid infarten. Träden står i anslutning till, men utanför planområdet.
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Ja	Kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Marken är redan ianspråktagen och hårdgjord. Planbestämmelse införs om att åtgärd krävs innan startbesked för ändrad användning.
Recipient	Ja	Vänern är recipient. Genom sanering i planområdet kommer risken att föroreningar sprider sig till dagvattensystemet och därmed recipienten att minska.
Grundvatten	Ja	Klorerade alifater finns i grundvattnet. Planbestämmelse införs om att åtgärd krävs innan startbesked för ändrad användning.
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	Buller från Östra vägen utgör inte någon olägenhet för bostadsbebyggelsen som planeras.
Buller, verksamheter	Nej	Buller från fläktar och ventilationsaggregat på angränsande verksamhetslokaler bedöms inte utgöra någon olägenhet för bostadsbebyggelsen. Uteplatser kan ordnas på innergårdarna som ligger skyddat.
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Ja	Marken innehåller föroreningar. Planbestämmelse införs om att åtgärd krävs innan startbesked för ändrad användning.
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
Brand	Nej	
Explosion	Nej	
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Nej	
Farligt gods	Nej	Ingen farligt gods-led eller hantering i närområdet.
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	Träd kring vattentornet ingår i delområde 4 i Grönplan. Här finns strategier för grönområden tex att se över möjligheten att anlägga miniparker på fler ställen. Området angränsar till planområdet.
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	FÖP Vänersborg och Vargön anger utveckling av bostäder och centrum samt viktigt med stråket Trenova-Edsgatan samt mötet med Kulturaxeln.
Mellankommunala intressen	Nej	

Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planområdet ligger centralt i staden vilket ger närhet till skola och bibliotek. Avståndet till sportcentrum är endast 1,5 km. GC-vägar finns till skola och sportcentrum. Blivande bostadsgårdar behöver utformas för fri lek och samvaro.
Jämlikhet	Ja	Blivande bostadsgårdar behöver utformas för fri lek och samvaro.

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

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på människor, riksintressen eller övriga områdesskydd. Detaljplanen har anpassats utifrån påverkan på stadsbild och de kulturmiljövärden som finns på platsen. Föroreningssituationen har undersökts grundligt och innebär ingen negativ exponering till människor eller hälsa under förutsättning att föroreningarna åtgärdas.

Utifrån dessa skäl bedöms ingen strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöva utföras.

Dagvatten

Området är till största delen hårdgjort redan idag och planförslaget bedöms inte ge mer hårdgjord yta. Behovet av fördröjning har beräknats till 3 m^3 vilket kan inrymmas på bostadsgårdar och planteringar.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Ny bebyggelse bör utformas och placeras så att den inte påverkar viktiga siktlinjer, stadsbilden eller upplevelsen av den historiska stadsstrukturen negativt. Särskild hänsyn behöver tas till bebyggelsens skala, höjd, volym och material samt till områdets visuella samband med övriga delar av stadskärnan. Planförslaget är anpassat med utformnings-, höjd- samt skyddsbestämmelser och bedöms därmed kunna genomföras utan påtaglig skada på riksintresset eller kumulativa effekter som på sikt riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Totalförsvar

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på riksintresset för totalförsvaret.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Vatten

Sammantaget bedöms detaljplanen, med föreslagna saneringsåtgärder samt en dagvattenhantering som följer kommunens dagvattenpolicy och trestegsmodell inte medföra

försämring av vattenförekomstens status och inte heller försvåra möjligheten att nå gällande miljökvalitetsnormer. Jämfört med nollalternativet (gällande stadsplan och markanvändning) förbättras förutsättningarna för flera av föroreningshalterna.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Omgivningsbuller för kvarteret handlar om trafikbuller från främst Östra vägen och fläktbuller från handelsbyggnaderna i öster.

Kommunens bullerkartor för vägtrafiken visar inte på att trafikbuller överstiger riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader.

Fläktbuller har kontrollerats genom en mätning då fläktarna var igång. Den visade att fläktbullret inte överstiger riktvärdena för verksamhetsbuller vid bostadsbyggnader.

Översvämning

Översvämning från stigande vatten (skyfall) föreligger. Avseende extrem nederbörd utgör planförslaget ingen försämring avseende möjligheterna att hantera skyfall eftersom befintliga stråk och lågpunkter avses behållas.

Olyckor

Inga negativa konsekvenser bedöms uppkomma utav planförslaget.

Skred

Inga negativa konsekvenser bedöms uppkomma utav planförslaget.

Sociala konsekvenser

Barn

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

Planförslaget bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för barn genom närhet till kollektivtrafik, skolor, lekplatser och fritidsaktiviteter. Östra vägen, buller och begränsad överblickbarhet innebär vissa nackdelar. Planförslaget bedöms dock inte medföra några betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

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

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

Trafik

Motortrafik

Planförslaget bedöms medföra en viss ökning av trafikbelastningen i korsningen mot Östra Vägen. Korsningen är dock försedd med ett vänstersvängfält, vilket bedöms ge tillräcklig kapacitet för den tillkommande trafiken.

Parkering för bostäder och verksamheter inom planområdet lokaliseras åt Östra Vägen till, vilket förväntas begränsa trafikrörelserna inom området och därmed innebära en marginell trafikpåverkan i närheten av bebyggelsen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet föreslås inte byggas ut eftersom det i de centrala delarna av Vänersborg är väl utbyggt. Planområdet angränsar till befintliga gång- och cykelvägar.

Fastigheter och rättigheter

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för bostäder och centrum på privat mark. Fastighetsindelningen kan komma att förändras för att skapa flera bostadsfastigheter. Gemensamhetsanläggning för de tillkommande bostäderna kan komma att behöva bildas för gemensamma ytor.

Fastighetsreglering kan komma att genomföras för att föra över mark till allmän plats.

Detaljplanen bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för den enskilda fastighetsägaren.

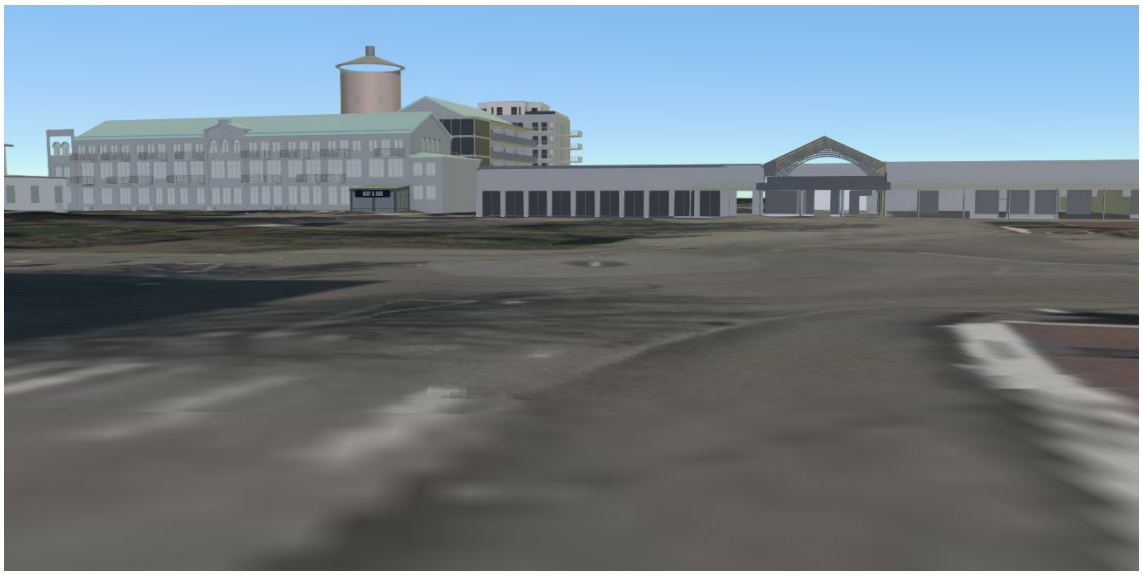
Andra konsekvenser

Stadsbild

De nya byggnaderna som föreslås i detaljplanen placeras inne i kvarteret och i skydd av de äldre byggnaderna. De kommer därmed inte att bli påtagligt synliga i stadsbilden.



Punkthuset med sina sju våningar skymtar bakom vattentornet från Plantaget.



Från rondellen Fabriksgatan/Södergatan syns två av de föreslagna byggnaderna med Skofabriken och handelscentret i förgrunden.



Från Östra vägen blir punkthuset som mest synligt i staden.



Genom att utföra nya byggnader med material av god kvalitet och anpassning till de befintliga byggnaderna kommer tillskottet av nya byggnader att upplevas naturligt i stadsbilden. Illustration av Contekton Arkitekter AB.

Kulturmiljö

Ny bebyggelse bör utformas och placeras så att den inte påverkar viktiga siktlinjer, stadsbilden eller upplevelsen av den historiska stadsstrukturen negativt. Särskild hänsyn behöver tas till bebyggelsens skala, höjd, volym och material samt till områdets visuella samband med övriga delar av stadskärnan. Planförslaget är anpassat med utformnings-, höjd- samt skyddsbestämmelser och bedöms därmed kunna genomföras utan påtaglig skada på riksintresset.

Skofabriken

Skofabriken genomgick stora invändiga förändringar under 1980-talet då industrilokalerna gjordes om till kontor. Nu prövas ändrad användning som tillåter bostäder, centrumverksamhet, kontor och småskalig tillverkningsindustri vilket inte bedöms få några konsekvenser för interiören då den redan är kraftigt förändrad. Däremot kommer åtgärder som påverkar fasaderna få vissa konsekvenser för kulturvärdena och deras läsbarhet.

Planen ger möjlighet att montera balkonger på sydvästra fasaden, mot disponentvillan. Den långa fasaden domineras av de många stora fönsterpartierna. Genom sin storlek och placering intill en öppen plats där man har möjlighet att betrakta byggnaden på håll bedömer kommunen att den har en viss tålighet för tillägg om man fortsatt i sin helhet kan uppleva stora delar av fasadmuren och dess detaljer. Planbestämmelser reglerar placering, storlek och utformning för att minska påverkan på fasadens av karaktär och dess mest väsentliga delar.



Fasaden har tidigare genomgått förändringar vad gäller igensättning av en port och omfattande fönsterbyten. De flesta fönstren på skofabriken påvisar idag inte den ursprungliga karaktär av 1800-talets industrier som tidigare funnits. Fönstren är av dålig kvalitet, spröjs saknas och man fyllt ut många av de övre lufterna med blinderingar. Om man vid inredning av lägenheter skulle återta full fönsterhöjd och de tidigare spröjsade fönstren skulle det i sin tur kunna stärka fasadens ursprungliga karaktär och läsbarhet.

Fasaderna mot A F Carlssons gata är de mest karaktärsgivande för fabriken och området. Här finns huvudentrén, fasaderna är rikt utsmyckade och har mycket höga arkitektoniska värden. Planen medger balkonger i en mindre skala på dessa fasader vilket riskerar att påverka kulturvärdena negativt. Ingrepp i fasadmuren bör hanteras restriktivt och eventuella balkonger bör koncentreras till den gavelsida som ligger vid den norra delen av torget då den skapar ett diskret hörn där påverkan på fasaden skulle begränsas. Planen medger att man kan öppna upp för en ny port i mitten på den byggnadskropp som ligger längsmed torgbildningen mot väst. Då fönstersättning och utsmyckning är strikt symmetrisk på den här fasaden skulle en entré kunna tillskapas centrerat i det mittersta gavelmotivet utan att förvanska dess karaktär. Entréportar och trappa bör utformas med samma materialval och höga kvalitet som porten vid södra gaveln.

Vid skofabrikens innegård i planområdets södra del planeras en byggrätt med byggnadshöjd 64,4 meter över havet. I anslutning till det möjliggörs för hiss och loftgångar på fasaderna. Då hela innegården har en lång historia av att vara kraftigt exploaterad bedöms det naturligt att återta yta för detta. Befintliga fasader mot innegården har begränsade kulturvärden, hänsyn till övriga kulturvärden säkerställs genom utformningsbestämmelser för nya åtgärder.

AF Carlssons gata 19

Planens påverkan säkerställer ett bevarande av de två tegelbyggnaderna snickeriet och butiken då planförslaget reglerar rivningsförbud samt skyddsbestämmelser för fasaderna. På baksidan, i norra delen av planområdet medges tre byggrätter med olika höjder. De två som ansluter till AF Carlssons gata 19 förhåller sig i höjdmässigt ödmjukt till intilliggande äldre byggnader. Den som avses för uppförande av en hiss kan komma

att skymma butiksbyggnadens fasad något, men effekten är begränsad och möjliggör en användning som stärker ett långsiktigt bevarande.

Med hög sannolikhet har bostadshuset den ursprungliga fasaden välbevarad kvar under plåtfasaden. Ett återställande av fasaderna skulle stärka riksintressets läsbarhet och fabriksområdets kulturvärden. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud säkerställer att kvarvarande värden inte försvinner och att ett återställande är möjligt i framtiden.

Vattentornet

Vattentornet ingår inte i planområdet men gränsar till det vid A F Carlssons gata. En byggrätt i planområdets norra del som syftar till att skapa nya bostäder medger en byggnadshöjd på +71 meter över angivet nollplan vilket kan jämföras med vattentornets +93,6 meter. Byggrätten förhåller sig bakom annan bebyggelse och är förlagd så att vattentornet fortsatt kan uppfattas som en fristående siluett sett från Kulturaxeln.

Tändsticksfabriken

En mindre byggrätt tillskapas för att kunna uppföra skärmtak på Tändsticksfabriken samt vid parkeringsytan framför den. Utformningsbestämmelserna säkerställer att det sker på ett sätt som tillvaratar byggnadernas kulturvärden.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Ansvarig planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef