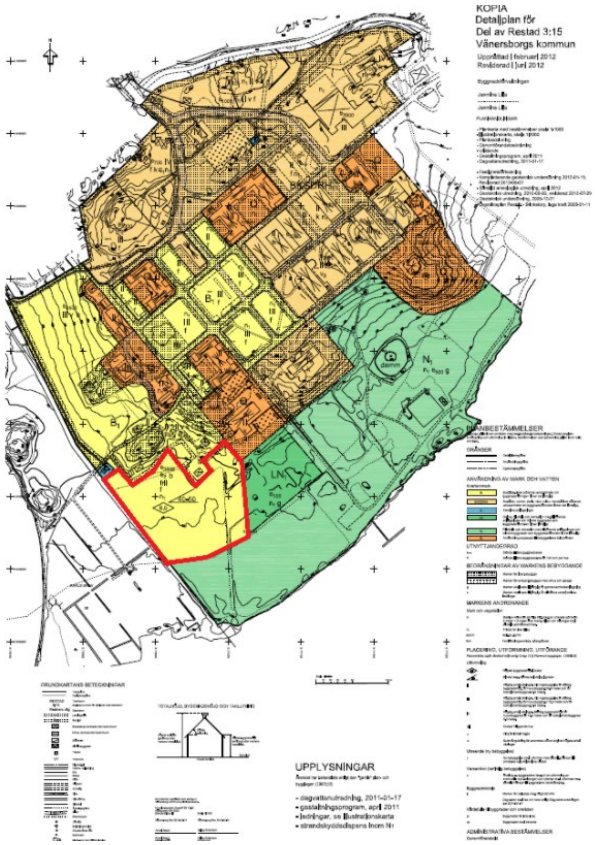
Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2024.4

Ändring av Detaljplan för **Del av Restad 3:15, södra delen av Astrids ängar, nr 493,** Vänersborgs kommun



GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

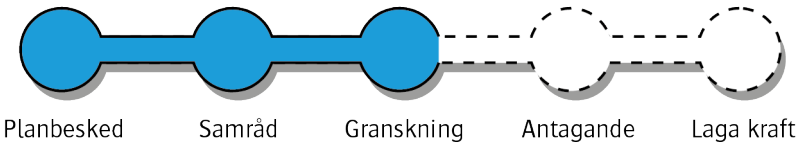
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 18 juni 2024 BN § 69
Upprättad: Mars 2026

Granskningstid: 14 oktober – 6 november 2026

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

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. Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

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.



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

Under granskningstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

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

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning för ändringen
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning, Sweco, 2010–2012
- Geotekniskt PM och MUR, PE Teknik och Arkitektur, 2021-11-08
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2026-09-23

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **4**

FÖRÄNDRINGAR 4
ÄRENDEINFORMATION 5
GENOMFÖRANDETID 5
ÄNDRING AV DETALJPLAN 6
GRÄNSER 6
KVARTERSMARK 6

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **8**

KOMMUNALA 8
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR 10

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **13**

MOTIV TILL REGLERING 13

KONSEKVENSER **13**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 13
EKONOMISKA 15
MILJÖKVALITETSNORMER 15
MILJÖ 15

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Syftet med den ursprungliga planen är att kunna utveckla och förändra området Restad Gård till ett bostadsområde med inslag av andra ändamål som är förenliga med översiktsplanens rekommendationer såsom bostäder, kontor och möteslokaler. Syftet med planen är att även skydda den värdefulla bebyggelsen främst från 1900-talets början.

Avsikten med planändringen är dels att omfördela den gemensamma byggrätten för området, dels att möjliggöra för en fortsatt utveckling av området med en tillkommande bebyggelse som tar hänsyn till både kulturmiljön och efterfrågan på marknaden. Ändringen gäller för en del av Detaljplan för Del av Restad 3:15.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

Plankartan som tas fram i ändringsärendet ersätter underliggande plan inom aktuellt planområde. Denna planbeskrivning gäller tillsammans med planbeskrivningen för underliggande plan.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen omfattar fastigheterna Restad 3:69–3:89, som består av 21 avstyckade småhusfastigheter. I gällande detaljplan medges en sammanlagd byggnadsarea på 3 500 kvadratmeter. Med en största byggnadsarea på 120 kvadratmeter per huvudbyggnad motsvarar detta 29 fastigheter. Eftersom området i dag är indelat i 21 fastigheter motsvarar den totala byggrätten cirka 167 kvadratmeter per fastighet. Byggnadsarean för huvudbyggnader begränsas dock i gällande detaljplan till 120 kvadratmeter.

Genom planändringen utökas den största byggnadsarean för huvudbyggnader från 120 till 150 kvadratmeter. Därutöver får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på högst 30 kvadratmeter per fastighet. Den totala byggnadsarean inom området ökar därmed med 280 kvadratmeter, från 3 500 till 3 780 kvadratmeter. Enligt det geotekniska PM som tagits fram är ökningen godtagbar med hänsyn till risken för skred.

Planändringen inför även krav på färgsättning. Eftersom bostadsområdet kommer att vara synligt från Tunhemsslätten ska byggnaderna ha dova färger. Det gör att de större byggnadsvolymerna bättre smälter in i landskapet.

När byggnadsarean ökar kan en hög takvinkel medföra att taken upplevs torna upp sig. Takvinkeln sänks därför. Krav på sadeltak och reglerad nockhöjd bidrar samtidigt till att hålla byggnaderna kompakta. Det är fortfarande möjligt att bygga i två våningar om byggnadskroppen är relativt smal.

Genom krav på träfasad anpassas den nya bostadsbebyggelsen bättre till områdets kulturmiljö än vad gällande detaljplan medger. Träfasader är dessutom mer motståndskraftiga mot sättningar, vilket är en fördel eftersom det finns risk för sättningar inom området.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.
Den 18 juni 2024 BN § 69 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 493, Del av Restad 3:15. Ändringen berör fastigheterna Restad 3:69–3:89 i stadsdelen Restad, Vänersborg.



Planförslagets läge sett ovanifrån.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd första kvartalet 2026. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning fjärde kvartalet 2026. 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 fjärde kvartalet 2026.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen är 15 år, vilken går ut 2027-09-17. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. 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. Det inkom inte något yttrande från berörda fastigheter under planändringens samråd.

Vid ändring av detaljplan som görs innan genomförandetiden har gått ut får de ändrade planbestämmelserna samma genomförandetid som detaljplanen.

Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande detaljplanen anger att kvarteret som omfattar fastigheterna Restad 3:69–3:89 ska användas för bostadsändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till nya förhållanden bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av detaljplanen.

Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen från 2012, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas nedan.

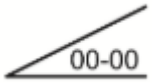
Gränser

Bestämmelse detaljplan 493	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**	
Detaljplanegräns		Planområdesgräns.
Användningsgräns		Användningsgräns.
Egenskapsgräns		Egenskapsgräns

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelse detaljplan 493		**Ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Syfte/Kommentar**
B_1	Bostäder. Icke störande verksamheter om byggnadsnämnden finner det lämpligt	B	Bostäder	Ingen ändring.
e_2	Största tillåtna byggnadsarea är 120 kvm per hus.	e_1 150 m^2 e_2 30 m^2	Största byggnadsarea är 150 m^2 per huvudbyggnad per fastighet. Största byggnadsarea är 30 m^2 per fastighet för komplementbyggnader.	Byggrätten utökas.

Bestämmelse detaljplan 493		**Ändrad bestämmelse (Planförslaget)**		**Syfte/Kommentar**
fril	Endast friliggande hus.	f_1	Endast friliggande en- och tvåbostadshus.	Ingen ändring.
	Minsta (40) resp. största (50) taklutning i grader.	o_1 f_2	Minsta takvinkel är 27 grader. Tak ska utformas som sadeltak.	Takvinkeln minskas.
f	Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.	f_3 f_4	Fasadkulör skall utformas med minst 20% svärta i NCS-kod. Fasad ska vara av trä.	Den ursprungliga bestämmelsen delas upp i två mer konkreta bestämmelser.
	Högsta byggnadshöjd är 6 meter.	$h_{1\ 7,7}$	Högsta nockhöjd är 7,7 meter.	Byggnadshöjd ersätts med nockhöjd.
b	Marken får belastas med högst 62 kPa	b_1	Maximal ytlast är 62 kPa	Ingen ändring.
	Marken får inte bebyggas	prick-mark	Marken får inte förses med byggnad	Prickmarken utökas på ytor för ledningsrätt och gemensamhetsanläggning.
----	----	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Tillkommande bestämmelse. Läggs på ytor med ledningsrätt eller ledningar.
	Planområdet utgör värdefull miljö enligt 3 kap 12 § plan och bygglagen (1987:10)		Planområdet utgör ett särskilt värdefullt kulturhistoriskt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan och bygglagen *(2025:974)*.	Ingen ändring. Uppdaterad enligt gällande lagstiftning.

Bestämmelse detaljplan 493		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/Kommentar
e 3500	Största tillåtna byggnadsarea.			Bestämmelsen upphävs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Gällande översiktsplan

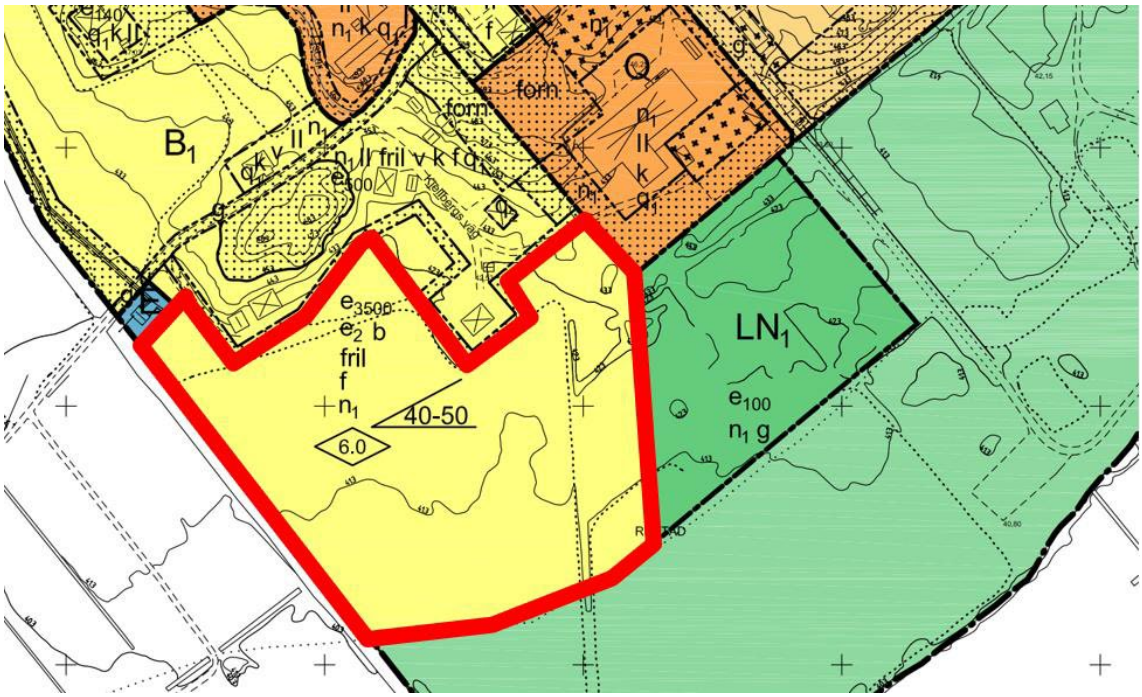
Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom (K3) Skyddsvärd bebyggelse. I ÖP är aktuellt område inom intressesfären för Sjöfartsled (T3) Göta kanal samt inom en hinderfri inflygningszon (S7).

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 anger för området att särskild hänsyn ska tas till kulturmiljövärden. I den fördjupade översiktsplanen framgår att Restad gård och slussområdet vid Brinkebergskulle har höga kulturhistoriska värden som ska beaktas och tillvaratas vid ändring av byggnadsverk och i kulturmiljön.

Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr 493 från 2012. Huvuddelen av området är planlagt för bostäder i 1–3 våningar, samt kontor, skola, vård, kultur, handel och annan icke störande verksamhet. Mindre delar av området är planlagt som *Odling*, *Friluftsliv*, *Rekreation*, *Tekniska anläggningar* samt *Q - områden* där användning ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta. De bestämmelser som finns inom det nu aktuella ändringsområdet finns redovisade i tabellen på sidan 7.



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 (godkänd av kommunfullmäktige 15 april 2009) redovisar den gröna miljöns ekologiska, sociala och kulturella värden. I dokumentet beskrivs de nuvarande förutsättningarna för grönstrukturen i kommunen, en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden.

För Restad område står bland annat följande:

Kulturvärden: Vid Restad anlades i början av 1900-talet Vänersborgs hospital. En ”estetiskt tilltalande miljö” ansågs hjälpa patienterna i sitt tillfrisknande. Bebyggelse och parkanläggning med trädgårdsodlingar var förenade och utgör än i dag en helhet som det är viktigt att slå vakt om.

Strategier för grönområden: Kring Restad bör sjukhusområdets historiska kulturmiljöer och parker även synas vid nyplanering.

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

En undersökning enligt 6 kap. 6 § har genomförts. Protokollet återfinns under kapitlet Konsekvenser längre fram i handlingen. Planändringen innebär ingen förändrad markanvändning. Planförslaget innebär inte heller någon negativ påverkan på människor, riksintressen eller övriga områdesskydd. De geotekniska frågorna har hanterats genom ny utredning.

Kommunen anser därför inte att planförslaget ger betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen har hållits samtidigt som detaljplanen samrådts. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2026-04-10 meddelat att man inte anser att kommunen har redogjort för detaljplanens miljöpåverkan på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen bedömer att kommunens ställningstagande inte är tillräckligt motiverat.

Kommunen har sedan samrådet förtydligat underlaget i planbeskrivningen som styrker att planförslaget inte kan anse medföra en 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. Byggnadsnämnden beslutade 2026-10-12 att planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Nya förutsättningar

Geoteknik

Ändringen av planen innebär att den sammanlagda byggnadsarean i området ökar endast marginellt, från 3 500 m^2 till 3 780 m^2. Området ligger inom Göta Älvdalen vilken har identifierats som ett riskområde för skred.

Huvuddelen av området består av åkermark som sluttar jämnt från befintlig bebyggelse i öster ner mot en mindre bäck i väster. Marken består till viss del av kvicklera och nuvarande detaljplan begränsar belastningen till 62 kPa. Sedan planen fick laga kraft 2012 har ett Projekterings-PM Geoteknik (2021-11-08) samt en Markteknisk undersökningsrapport (2021-11-08) tagits fram.

Geoteknisk utredning – Sweco (2010–2012)

Inför framtagandet av gällande detaljplan gjordes det geotekniska utredningar av Sweco (2010 och 2012).

Som ett resultat av utredningarna lades en planbestämmelse in för delar av planområdet som sa att ”marken för högst belastas med 62 kPa”. Planbestämmelsen gäller för denna pågående ändringsplan (planbestämmelsen missades att ingå samrådshandlingen, men återfinns på plankartan i granskningshandlingen).

Geotekniskt PM och MUR – PE Teknik och Arkitektur (2021)

Inför byggnation av småhus inom den gällande detaljplanen upprättade PE Teknik och Arkitektur, nedan kallad PE, en geoteknisk utredning (2021) för att klargöra geotekniska förutsättningar och rekommendationer inför projekteringsskedet.

Utredningen resulterade i tomtspecifika rekommendationer för val av grundläggningsmetod och förslag på hur marken kan belastas utan att sättningar uppstår.

Sammanfattningsvis rekommenderas att villorna uppförs med fasadmaterial och konstruktion som kan klara viss sättning. Platta bör utföras dubbelarmerad för att kunna klara viss ojämn sättning. Om fasad av tegel eller stenmaterial kommer att användas skall grundläggningsrekommendationerna ses över. För samtliga tomter skall jord innehållande organiskt material samt otjänlig fyllning bortschaktas innan grundläggning. För tomtspecifika rekommendationer, se den geotekniska rapporten.

Samrådsyttrande från Statens geotekniska institut (SGI), 2026-03-30

I samrådet för denna ändringsplan yttrade sig Statens geotekniska institut (SGI).

SGI bedömer att ändringen inte medför några större förändringar i belastningen. I rapporten från PE anges att det enligt PM Geoteknik för detaljplanen inte föreligger någon

stabilitetsproblematik under nuvarande förhållanden, det vill säga före planerad byggnation. PM Geoteknik för detaljplanen ingår dock inte i planhandlingarna. Av den ursprungliga planbeskrivningen framgår att stabilitetsberäkningarna förefaller ha utförts för befintliga förhållanden, men inte för de planerade. SGI konstaterar även att lerans odränerade skjuvhållfasthet som redovisas i utredningen från PE skiljer sig från den som använts i den tidigare geotekniska utredningen för detaljplanen. Med hänsyn till förekomsten av kvicklera, att beräkningar för planerade förhållanden inte förefaller ha utförts samt att det råder oklarheter kring lerans hållfasthetsegenskaper, anser SGI att markens lämplighet bör prövas.

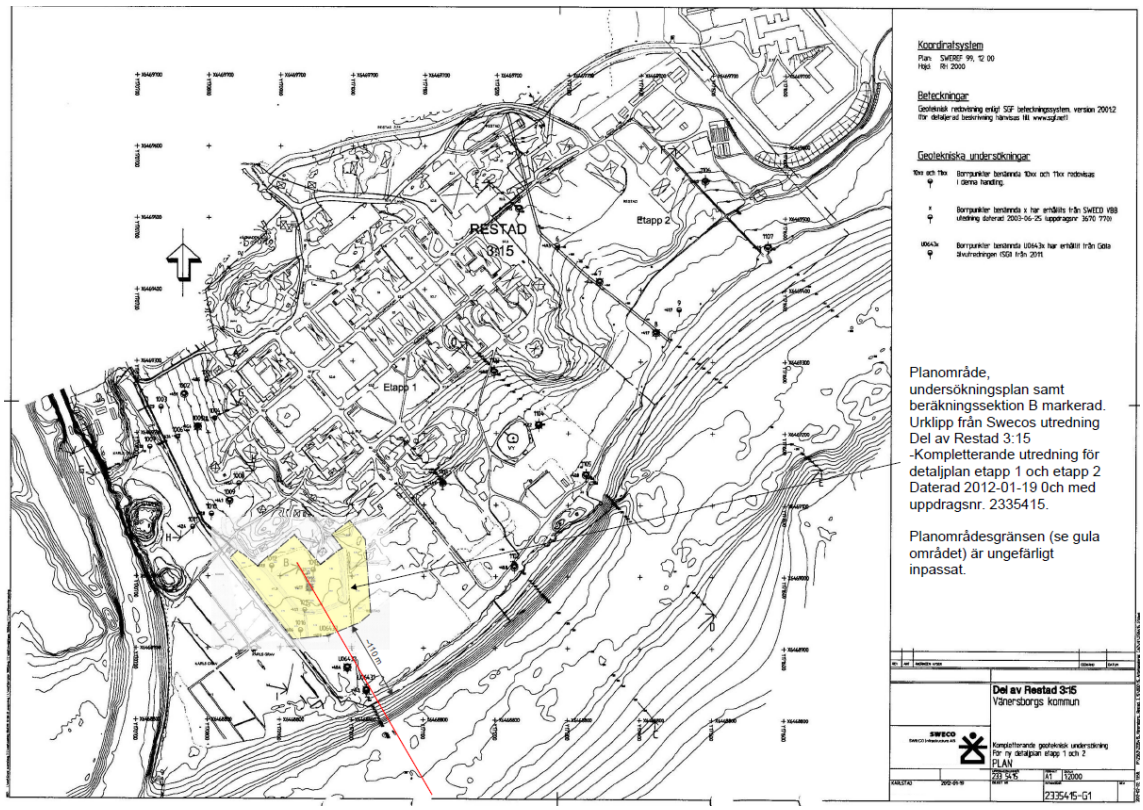
PM Geoteknik – Bohusgeo, 2026-09-23

För att besvara synpunkterna från SGI har ett geotekniskt PM tagits fram av Bohusgeo.

Den huvudsakliga invändningen från SGI är att vald skjuvhållfasthet i de inlämnade geotekniska utredningarna (Sweco och PE) skiljer sig åt. Swecos utredning som gjordes i samband med det föregående detaljplanearbetet redovisar en högre skjuvhållfasthet än den PE redovisar i sin utredning.

För att bedöma om valet av skjuvhållfasthet utifrån Swecos respektive PE:s utredningar får någon avgörande betydelse har beräkningar med både Swecos och PE:s skjuvhållfasthetsval utförts. Undersökningarna bedöms uppfylla detaljerad utredningsnivå.

Geometrin för den beräknade sektionen, sektion B, är hämtad från Swecos utredning och sektionen bedöms vara belägen i ett relevant läge för att ge svar på totalstabilitetsförhållandena för planområdet. Lerans tunghet har valts enligt Swecos utredning. Avståndet mellan planområdet och strandlinjen mot Göta älv har uppmätts till ca 110 meter.



Bilaga 2 i PM. Bild som redovisar planområdet, undersökningsplan samt beräkningssektion B markerad. Källa: Bohusgeo.

Last inom planområdet har ansatts till 62 kPa i enlighet med Swecos tidigare utredning. Denna last bedöms mer än väl inrymma tänkbara belastningar med avseende på planens ändamål. I området utanför planområdet, det vill säga marken mellan planområdet och Göta älv, har en last av 10 kPa ansatts. Lasterna gäller enbart med avseende på släntstabilitet. Av grundläggningsmässiga skäl kan lasterna vara olämpliga. Last kopplat till grundläggning får inte överstiga 62 kPa inom planområdet men lämpligheten att belasta måste bedömas inför byggnation och grundläggning. Här är den geotekniska rapporten från PE vägledande.

I tabellen nedan redovisas erhållna säkerhetsfaktorer för respektive skjuvhållfasthetsfördelning.

	C-analys	Kombinerad
Sektion B "Sweco"	2.39	2.23
Sektion B "PE"	3.17	2.67

Tabell som redovisar erhållna säkerhetsfaktorer. Källa: Bohusgeo.

De erhållna säkerhetsfaktorerna är samtliga relativt höga och väl över rekommendationerna (Vägledning 8) för säkerhetsfaktorer vid planläggning och en detaljerad geoteknisk utredning, $F_c \geq 1,7–1,5$ och $F_{komb} \geq 1,5–1,4$. Slutsatsen och svaret på SGI:s synpunkt blir därmed att det är korrekt att det finns en skillnad i vald skjuvhållfasthet mellan Swecos och PE:s utredningar men beräkningarna i denna redovisning visar att skillnaden saknar praktisk betydelse. Båda skjuvhållfasthetsfördelningarna ger säkerhetsfaktorer väl över erforderlig säkerhetsfaktor.

Kulturmiljö

Detaljplan 493 från 2012 lägger stor vikt vid områdets kulturhistoriska värden och möjliggör bostadsbebyggelse inom en särskilt värdefull kulturmiljö. Det tillkommande bostadsområdet har fått namnet Astrids ängar. Målet i gällande detaljplan är att skapa en ”bullerbykänsla” med kompakta hus och hög takvinkel, likt de bevarade arbetarbostäderna i området.

Planändringen syftar till att underlätta en mer marknadsanpassad utveckling av Astrids ängar, samtidigt som platsens kulturvärden värnas. Detta görs genom alternativa och tydliga utformningskrav som underlättar för kommande fastighetsägare att välja hustyper som passar in i kulturmiljön.

Byggnadsarean utökas från 120 till 150 kvadratmeter och krav på färgsättning införs. Takvinkeln sänks och krav införs på sadeltak och reglerad nockhöjd. Planförslaget ger därmed möjlighet att uppföra en andra våning, under förutsättning att byggnadskroppen är relativt smal.

Vid Restad gård är arbetarbostäderna uppförda i trä, medan de tidigare sjukhusbyggnaderna är uppförda i tegel. Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse ska utformas med träfasad.

Planändringen möjliggör även en eller flera mindre komplementbyggnader. Dessa ska följa samma krav på färgsättning som huvudbyggnaden.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Bostäder. Bestämmelsen är oförändrad.

Största tillåtna byggnadsarea. I gällande detaljplan har området en total byggnadsarea på 3500 m^2 vilket fördelat på 120 m^2 per hus möjliggör för 29 fastigheter. Idag är området fördelat på 21 fastigheter vilket borde möjliggöra en huvudbyggnad på 167 m^2 per fastighet men begränsas då av detaljplanen. I ändringen utökas byggnadsarean för huvudbyggnaden från 120 m^2 till 150 m^2 samtidigt som ändringen möjliggör komplementbyggnader på upp till 30 m^2.

Den totala byggnadsarean ökar med 280 m^2, från 3500 m^2 till 3780 m^2.

Endast friliggande hus. Bestämmelsen är oförändrad.

Minsta taklutning i grader. Takvinkel fastställs till ett minimum av 27 grader för att möjliggöra för typhus samtidigt som hänsyn tas till kulturmiljön.

Tak ska utformas som sadeltak. Tak på bebyggelse utformas som sadeltak för att överensstämma med befintlig bebyggelses höga takvinkel.

Fasadkulör ska utformas med minst 20 % svärta i NCS-kod. Kulör på fasad regleras till minst 20 % svärta i NCS-kod så de nu större tillåtna husen smälter in i landskapet.

Fasad ska vara av trä. Genom att utforma ny bostadsbebyggelse med träfasad tas större hänsyn till kulturmiljön. Utöver det är träfasad mer motståndskraftig mot sättningar, vilket det finns risk för inom området.

Högsta nockhöjd är 7,7 meter. Nockhöjden fastställs till 7,7 m för att säkra att den nya bebyggelsen harmoniserar med befintlig bebyggelse.

Maximal ytlast är 62 kPa. Bestämmelsen syftar till att reglera den maximala last som marken får belastas med utan att skredrisker uppkommer.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). De ytor som utgör den samfällda fastigheten Restad S:1 skyddas med prickmark för att säkra tillgängligheten för väg. Även ledningsrätter skyddas med prickmark för att minska risken för kabelbrott.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftar till att skydda befintliga ledningar.

Planområdet utgör ett särskilt värdefullt kulturhistoriskt bebyggelseområde enligt 8 kap 13 § plan och bygglagen (2025:974). Bestämmelsen är oförändrad.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Ändringen berör fastigheterna Restad 3:69–3:89 och del av Restad S:1.

Planändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

Tvärs över fastigheten Restad 3:81 finns det en ledningsrätt för starkström (1487K-2019/53.1). Rättighetshavare är Vattenfall Eldistribution. Ledningsrätten för denna delsträcka är inte längre aktuell eftersom någon ledning inte längre finns inom området. Fastighetsägaren kan därför med fördel ansöka om att ledningsrätten upphävs för den aktuella delsträckan. Mot denna bakgrund regleras inget u-område i detaljplanen.

I den bakre delen av fastigheterna 3:69–3:73, mot väster, finns det en ledningsrätt för VA-ledningar (1487K-2021/31.1). U-område läggs till i plankartan så att det överensstämmer med ledningsrättens läge.

Inom planområdet finns det sex gemensamhetsanläggningar, vilka redovisas nedan.

Beteckning	**Ägare/innehavare**	**Ändamål**	**Påverkan**
Restad GA:2	Restad samfällighetsförening	VA-ledningar	Skyddas av prickmark. Inom bostadsfastighet även med u-område.
Restad GA:4	Restad samfällighetsförening	Belysning	Skyddas av prickmark.
Restad GA:6	Restad samfällighetsförening	Vägar	Skyddas med prickmark.
Restad GA:9	Astrids ängars samfällighetsförening	VA-ledningar	Skyddas till stor del av prickmark. Serviser är undantagna.
Restad GA:10	Restad samfällighetsförening	Dagvattenledningar	Skyddas med prickmark. Inom bostadsfastighet även med u-område.

Inom planområdet finns det sex servitut, vilka redovisas nedan.

Beteckning	**Till förmån för**	**Ändamål**	**Påverkan**
1487K-2021/31.2	Restad GA:6	Servitut, Utrymme	Skyddas med prickmark.
1487K-2021/31.5	Restad GA:9	Servitut, Utrymme	Skyddas till stor del av prickmark. Serviser är undantagna.
1487K-2021/31.6	Restad GA:10	Servitut, Utrymme	Skyddas med prickmark. Inom bostadsfastighet även med u-område.

1487K-2021/31.7	Restad GA:4	Servitut, Utrymme	Skyddas av prickmark.
1487K-4/2013.3	Restad GA:2	Servitut, Utrymme	Skyddas av prickmark. Inom bostadsfastighet även med u-område.

Ekonomiska

Plankostnaden regleras genom särskilt plankostnadsavtal. Ingen planavgift kommer tas ut vid framtida lovgivning.

Planändringen ger ingen förändrad planekonomisk konsekvens för kommun eller fastighetsägare.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Göta älv och Karls grav. Karls grav har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, medan Göta älv har en otillfredsställande ekologisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från nedanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av planändringen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. § 11 miljöbalken (MB). En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB bedöms därför inte behöva göras.

	Berörs	**Kommentarer**
Riksintressen/Miljökvalitetsnorm		
Naturvård	Nej	
Kulturmiljövård	Nej	
Friluftsliv	Nej	
Kommunikationer	Nej	
Försvaret	Nej	Inga höga byggnader planeras.
Geografiska best. (4 kap.)	Nej	
Natura 2000	Nej	
MKN luft	Nej	
MKN vatten	Nej	

Kulturmiljö och landskapsbild		
Stads- och landskapsbild	Ja	Hanteras genom förändrade utformningsbestämmelser.
Fornlämningar	Nej	
Kulturhistorisk byggnad/miljö	Ja	Byggnader skyddas genom planbestämmelse.
Jordbruk MB 3:4	Nej	
Natur		
Naturreservat	Nej	
Strandskydd	Nej	
Växt- och djurliv	Nej	
Biotopskydd	Nej	
Övriga områdesskydd	Nej	
Påverkan på vatten		
Dagvatten	Nej	Förutsättningarna för dagvattenhantering förändras inte genom planförslaget.
Recipient	Nej	Göta älv och Karls grav är recipient, bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.
Grundvatten	Nej	
Hälsa (Planens påverkan på människor)		
Buller, trafik	Nej	
Buller, verksamheter	Nej	
Luftkvalitet	Nej	
Förorenad mark	Nej	
Strålning, vibrationer, ljus	Nej	
Radon	Nej	
Säkerhet		
Trafik	Nej	
Översvämning eller erosion	Nej	
Ras och skred	Ja	Kompletterande geoteknisk bedömning har gjorts inför granskningen.
Farligt gods	Nej	
Miljö		
Miljömål regionala/lokala	Nej	
Planer och program		
Översiktsplaner	Ja	Området är utpekat för tätortsutveckling och har skyddsvärd bebyggelse. Det ligger även nära Göta kanal och inom inflygningszon. Fördjupad översiktsplan betonar att stor hänsyn ska tas till höga kulturhistoriska värden, särskilt vid Restad gård och Brinkebergskulle. Dessa beaktas genom planförslaget.
Mellankommunala intressen	Nej	
Övrigt		
Barnperspektiv	Ja	Planförslaget möjliggör för småhustomter invid en förskola.

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

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på människor, riksintressen eller övriga områdesskydd. De geotekniska frågorna har hanterats genom ny utredning.

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

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Dagvatten

Genom att möjliggöra för mer bebyggelse kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med idag. Infiltrationen i området blir mindre och vatten kommer rinna ovan mark i större omfattning än idag. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet. Det innebär att det behöver skapas fördröjningsmagasin i samband med ny bebyggelse.

Kulturmiljö

Det kommande bostadsområdet kommer att vara synligt från Tunhemsslätten. Kravet på dova färger innebär att de större byggnadskropparna bättre kan smälta in i landskapet.

När byggnadsarean ökar kan en hög takvinkel medföra att taken upplevs torna upp sig. Den sänkta takvinkeln motverkar detta. Kraven på sadeltak och reglerad nockhöjd bidrar samtidigt till att byggnaderna behåller ett kompakt uttryck.

Kravet på träfasad innebär att den nya bostadsbebyggelsen får en tydligare koppling till de äldre arbetarbostäderna. Planändringen bedöms därmed ta större hänsyn till kulturmiljön än gällande detaljplan. Träfasader är även mer motståndskraftiga mot sättningar, vilket är positivt eftersom det finns risk för sättningar inom området.

Genom att komplementbyggnaderna ska följa samma krav på färgsättning som huvudbyggnaden får bebyggelsen ett mer sammanhållet uttryck. Det bidrar även till att komplementbyggnaderna bättre smälter in i landskapet.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Freddie Carlson
Ansvarig planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Alexandra Åberg
Ansvarig planarkitekt (till samråd)