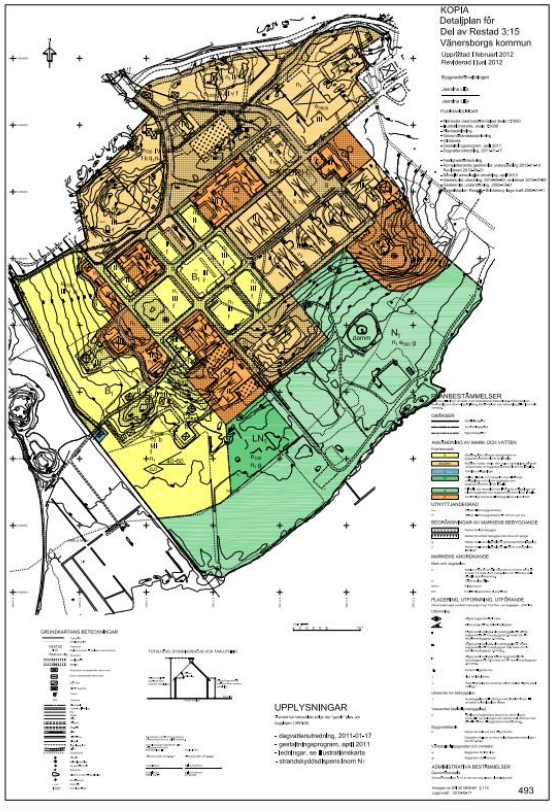
Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2024.4

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



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 18 juni 2024 BN § 69
Upprättad: Mars 2025

Samrådstid: 6 mars – 15 april 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 förskrifter 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 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

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning för ändringen
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Projekterings-PM Geoteknik (2021-11-08)
- Markteknisk undersökningsrapport (2021-11-08)

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN **4**

BESKRIVNING **5**

FÖRÄNDRINGAR 5
ÄRENDEINFORMATION 5
GENOMFÖRANDETID 6
ÄNDRING AV DETALJPLAN 6
GRÄNSER 6
KVARTERSMARK 7

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **8**

KOMMUNALA PLANER 8
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR 9

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR **14**

MOTIV TILL REGLERING 14

KONSEKVENSER **15**

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 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, möteslokaler etc. Syftet med planen är att även skydda den värdefulla bebyggelsen främst från 1900-talets början.

Avsikten med planändringen är att dels att omfördela den gemensamma byggrätten 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.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör fastigheterna Restad 3:69–3:89 som består av avstyckade fastig-



heter för småhus. I gällande detaljplan har området en total byggnadsarea på 3500 kvm vilket fördelat på 120 kvm per hus möjliggör för 29 fastigheter.

Idag är området fördelat på 21 fastigheter vilket borde möjliggöra en huvudbyggnad på 167 kvm per fastighet men begränsas av planen. I ändringen utökas byggnadsarean för huvudbyggnaden från 120 kvm till 150 kvm samtidigt som ändringen möjliggör komplementbyggnader på upp till 30 kvm.

Den totala byggnadsarean ökar med 280 kvm från 3500 kvm till 3780 kvm.

Krav på färgsättning införs. Det kommande bostadsområdet kommer att vara synligt från Tunhemsslätten och genom att kräva dova färger kommer de större byggnadskropparna att bättre smälta in i landskapet.

När byggnadsarean ökar ger en hög takvinkel att taken tornar upp sig. För att hantera detta sänks takvinkeln. Krav på sadeltak och reglerad nockhöjd håller byggnaderna kompakta samtidigt som möjligheten finns för att bygga en andra våning om byggnadskroppen är relativ smal.

Genom att utforma ny bostadsbebyggelse med träfasad tas större hänsyn till kulturmiljön än vad nuvarande detaljplan gör. Utöver det är träfasad mer motståndskraftig mot sättningar, vilket det finns risk för 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.

Detaljplanens läge sett uppifrån.

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 kvartal 2 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 kvartal 4 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 är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. 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.

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.

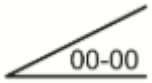
Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen från 2012, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas nedan.

Gränser

Bestämmelse detaljplan 493	**Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)**	
Detaljplanegräns		Planområdesgräns.
Användningsgräns		Visas som planområdesgräns i samrådshandlingen.

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser 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.
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.
	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.
e 3500	Största tillåtna byggnadsarea.			Bestämmelsen upphävs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

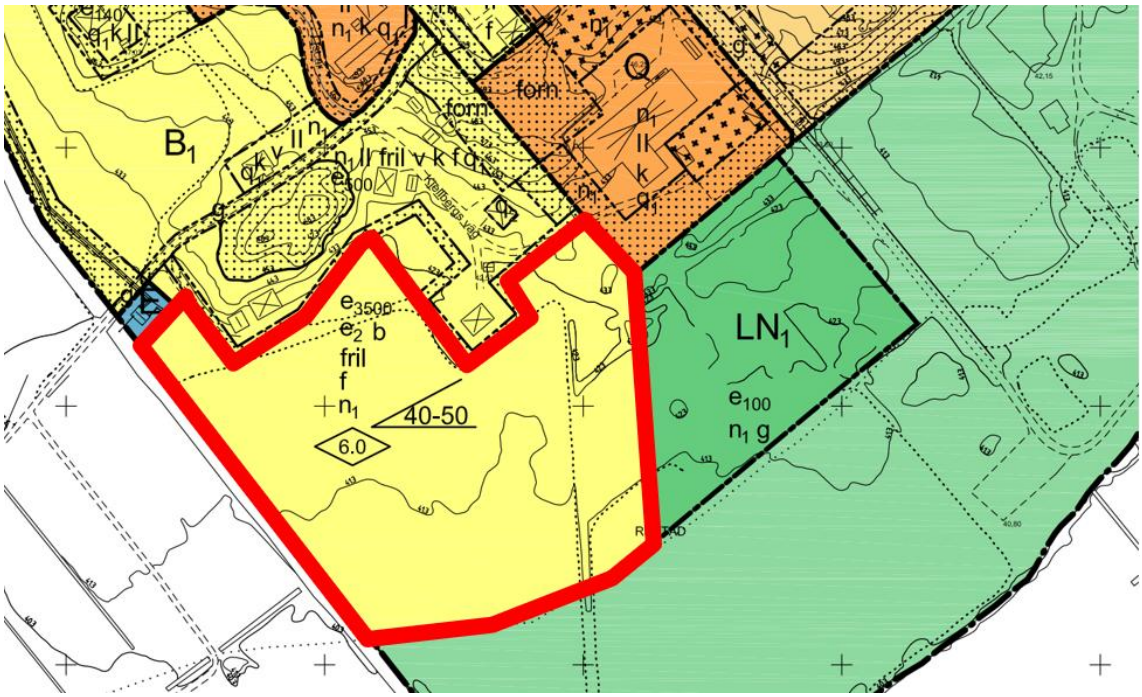
Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt inom (K3) Skyddsvärd bebyggelse. I ÖP är aktuellt område inom intressesfären för Sjöfartsled (T3) Göta kanal samt inom en hinderfri inflygningszon (S7).

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 anger för området att särskild hänsyn ska tas till kulturmiljövärden. I FÖP:en kan man läsa 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 detaljplaner

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.



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.

Nya förutsättningar

Geoteknik

Ändringen av planen innebär att den sammanlagda byggnadsarean i området ökar endast marginellt, från 3 500 kvm till 3 780 kvm. 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. Nedanstående information är från dem:

Grundläggning av småhus

Bedömningar av grundläggning har utförts utifrån de uppgifter som finns i skrivande stund och är preliminära. I senare projekteringsskede kan rekommendationer behöva revideras med hänsyn till att nya lastuppgifter från byggnader framkommer och att uppfyllnadsmäktigheter mer specificeras i markprojekteringshandlingar. I samråd med byggnadskonstruktör behöver också en bedömning utföras om vilken totalsättning och differenssättning som kan accepteras för villorna samt den sättning som kan accepteras med hänsyn till anslutande ledningar och omgivande mark.

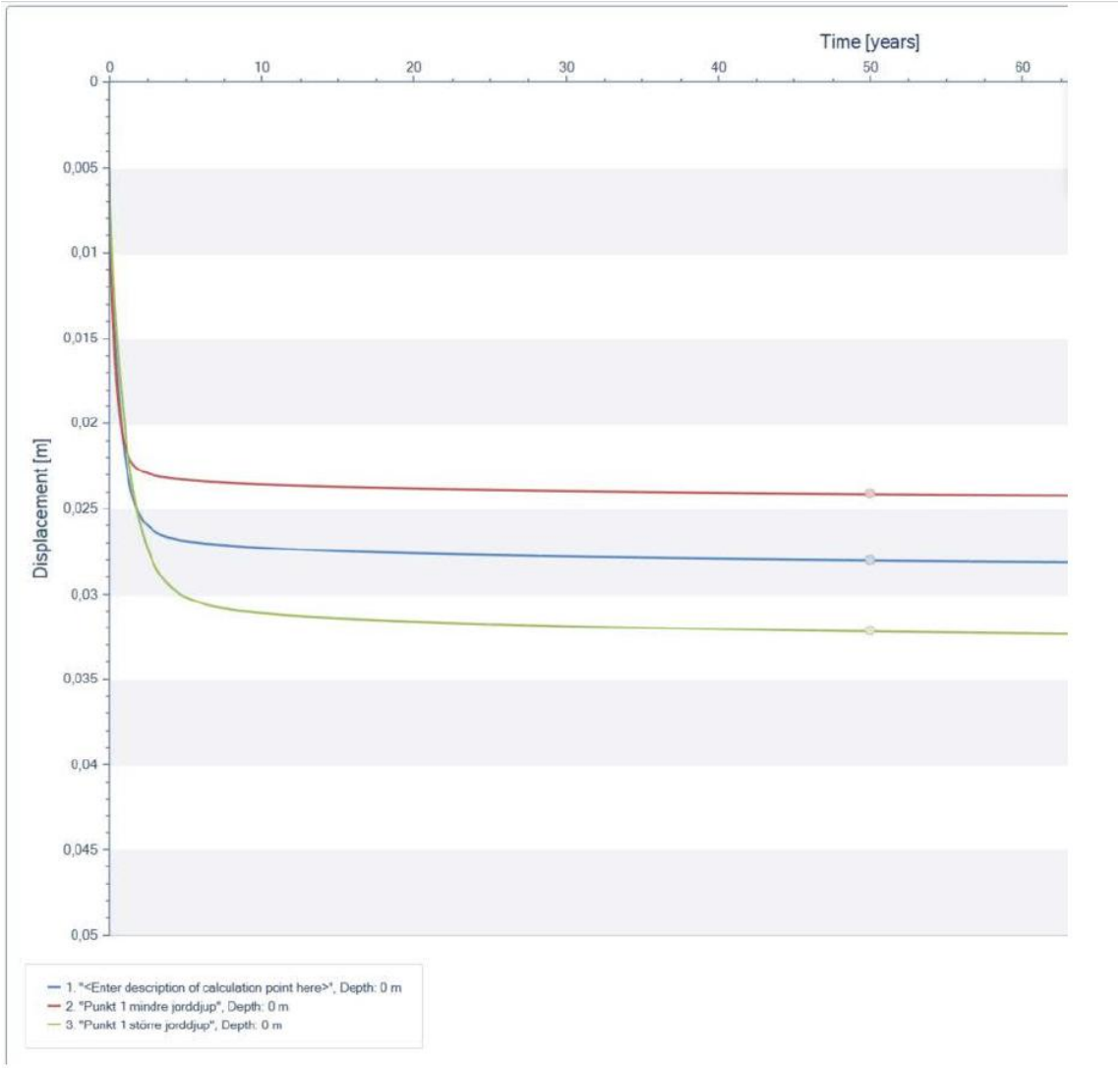
Det rekommenderas att villorna uppförs med fasadmaterial och konstruktion som kan klara viss sättning. Platta bör utföras dubbelarmerad för att kunna klara viss ojämn sättning. Om fasad av tegel eller stenmaterial kommer att användas skall grundläggningsrekommendationerna ses över. För samtliga tomter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

Tomter 3:79–3:81

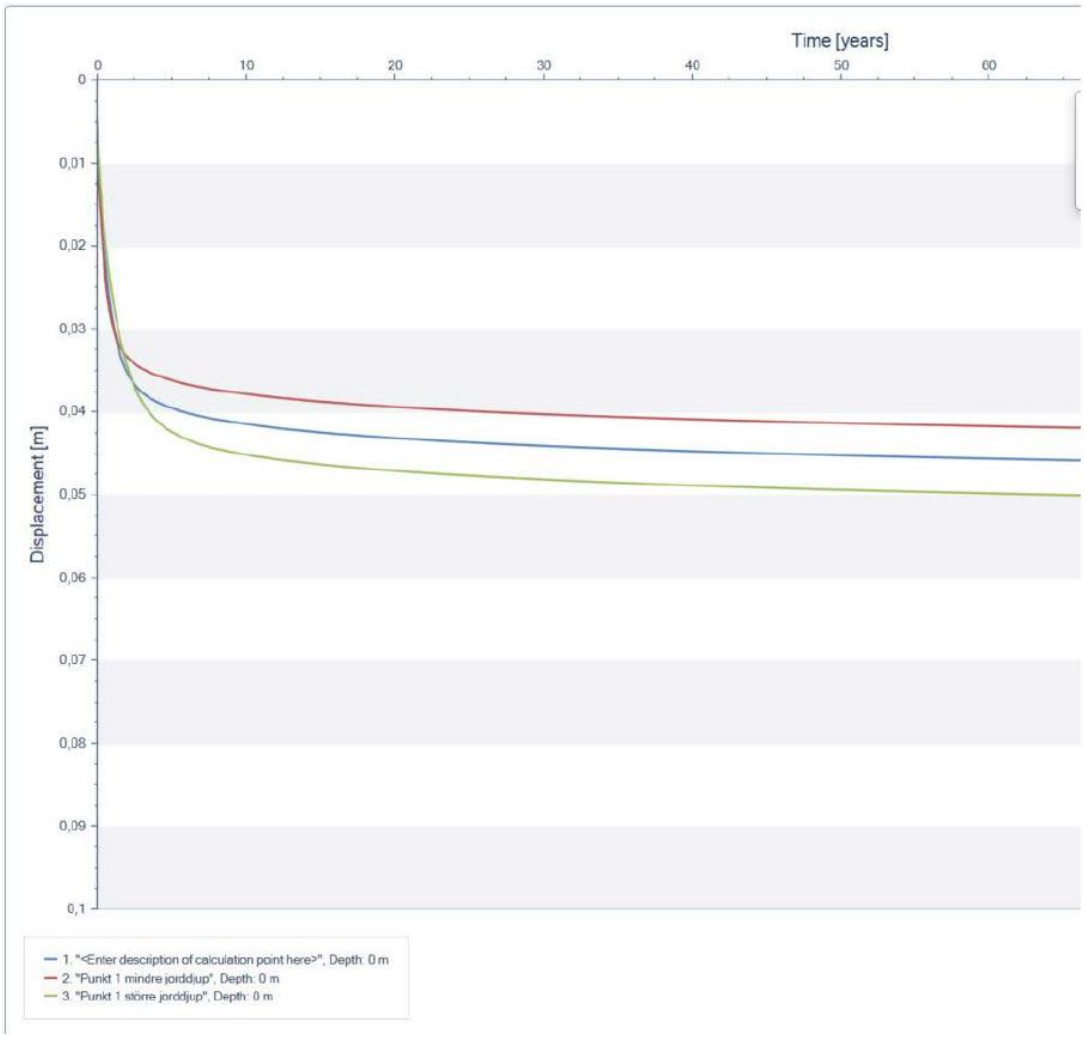
Uppfyllnader inom tomt 3:81 bedöms upp till 0,6 meter och avschaktning bedöms till 0,4 meter i den östra delen av tomten enligt markprojekteringshandlingar. Då byggan-den bedöms placeras på den del där uppfyllnad kommer att ske med ca 0,6 meter och i andra änden avschaktning med 0,4 meter rekommenderas att denna villa grundläggs med pålgrundläggning på grund av de olika belastningsförutsättningarna.

På tomt 3:79 är skillnaderna större till underkantlera än för tomterna 3:69 till 3:78. Ler-djupet mellan tomtgränserna varierar mellan ca 5 och 11 meter. Inom tomten bedöms det att vissa delar kommer att få en avschaktning med ca 0,3 meter till 0,5 meter och att andra delar kommer att ha oförändrad nivå. Utifrån att leran har en överkonsolidering och de sättningsberäkningar som utförts i figur 1 och 2 kan villan grundläggas med plattgrundläggning. Kompensationseffekt uppkommer också där avschaktning sker.

Inom 3:80 bedöms avschaktning ske med upptill 0,5 meter och lerdjupen är cirka 11 meter således uppkommer en kompensationseffekt tack vare avlastningen. Baserat på det kan villan på tomt 3:80 grundläggas med plattgrundläggning.



*Figur 1. Sättningsberäkning med endast villa om 10 kPa och 20*20 meters utbredning*



*Figur 2. Sättningsberäkning med endast villa om 10 kPa och 20*20 meters utbredning samt reducerat.*

Tomter 3:82–3:89

Inom aktuellt område är djupet till lerans underkant mellan ca 2 meter och ca 15 meter. Djupet till underkantlera är för merparten av ytan mindre än för tomterna 3:69–3:79. De största lerdjupen inom detta område finns i söder vid tomterna 3:82 till 3:85 med ca 10 till 15 meters djup. För tomterna 3:86 till 3:89 varierar lerdjupet mellan ca 1 och 7 meter. Lutningen på underkant lerlager bedöms variera mellan 1:4 till 1:15 inom aktuellt område.

Utifrån konsolideringsförhållandena från CRS- försök som ger en överkonsolidering, att lermäktigheten inom större delen av området är mindre och att uppfyllningar på ca 0,1 till 0,3 meter planeras bedöms det att villorna på de aktuella tomterna kan grundläggas med plattgrundläggning. Om mäktigare uppfyllnad än 0,3 meter kommer att utföras bedöms att kompensering med lättfyllning behöver utföras för att minska sättningarna.

Tillfälliga schakter

För schakt ned till ca 2 meter kan schakt utföras med släntlutning 1:1,5. För djupare schakt behöver stabilitetskontroll utföras av geotekniker.

Omgivningspåverkan

Grundvattensänkning får ej utföras utan att en utredning gällande omgivningspåverkan utföras samt ansökan om tillstånd för vattenverksamhet inlämnas.

Säkerhet

Innan uppställning av t.ex. pålkranar och kranar, upplag eller andra tunga markbelastningar under byggnationstiden ska anvisningar från ansvarig geotekniker tas fram vad gäller erforderlig markförberedelse så som förstärkningsbädd med mera.

Vibrationer

Inför markarbeten ska riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten upprättas. Riskanalysen ska omfatta geologiska förhållanden samt närliggande fastigheters byggnadsmaterial och grundläggningsmetod. Riskanalysen ska även behandla riktvärden för vibrationer med hänseende till olika arbetsmetoder så som schaktning, packning, pålning och sprängning, och omfatta ett kontrollprogram för vibrationsmätning samt syneförrättning inom fastställt riskområde. Syneförrättning utförs för dokumentation av närliggande fastigheters skick innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas, vibrationsmätning utförs för att minimera risk för förändringar på närliggande egendom.

Riskanalys samt kontrollprogram upprättas enligt Svensk Standard SS 4604866, SS 4604860, SS 4604861 och SS 025211.

Kulturmiljö

Detaljplanen 493 från 2012 lägger stor vikt på områdets kulturhistoriska värden samt att skapa möjlighet för bostadsbebyggelse inom en särskilt värdefull kulturmiljö. Det tillkommande bostadsområdet får namnet Astrids ängar med målet att skapa en ”bullerbykänsla” med kompakta hus med hög takvinkel, likt de tidigare arbetarbostäderna som finns bevarade.

Med målet att underlätta för en mer marknadsenlig utveckling av Astrids ängar syftar planändringen på att värna om kulturvärdena på platsen genom alternativa och tydliga utformningskrav som i sin tur underlättar för kommande fastighetsägare att välja hustyper som smälter in i kulturmiljön.

Byggnadsarean utökas från 120 till 150 kvm men krav på färgsättning införs. Det kommande bostadsområdet kommer att vara synligt från Tunhemsslätten och genom att kräva dova färger kommer de större byggnadskropparna att bättre smälta in i landskapet.

När byggnadsarean ökar ger en hög takvinkel att taken tornar upp sig. För att hantera detta sänks takvinkeln. Krav på sadeltak och reglerad nockhöjd håller byggnaderna kompakta samtidigt som möjligheten finns för att bygga en andra våning om byggnadskroppen är relativ smal.

Ser man till hela Restad gård är arbetarbostäderna i trä medan de tidigare sjukhusbyggnaderna är i tegel. Genom att utforma ny bostadsbebyggelse med träfasad tas större hänsyn till kulturmiljön än vad nuvarande detaljplan gör. Utöver det är träfasad mer motståndskraftig mot sättningar, vilket det finns risk för inom området.

Avslutningsvis öppnar ändringen upp för en eller några mindre komplementbyggnader. De kommer behöva följa samma krav på färgsättning som huvudbyggnaden vilket även gör att de smälter bättre in i landskapet.

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 kvm vilket fördelat på 120 kvm per hus möjliggör för 29 fastigheter. Idag är området fördelat på 21 fastigheter vilket borde möjliggöra en huvudbyggnad på 167 kvm per fastighet men begränsas av planen. I ändringen utökas byggnadsarean för huvudbyggnaden från 120 kvm till 150 kvm samtidigt som ändringen möjliggör komplementbyggnader på upp till 30 kvm.

Den totala byggnadsarean ökar med 280 kvm från 3500 kvm till 3780 kvm.

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.

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

Minst 20% svärta i fasadkulör. Kulör på fasad regleras till minst 20 % svärta i NCS-kod så de nu större husen smälter in i landskapet.

Träfasad. 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.

Nockhöjd. Nockhöjden fastställs till 7,7 m för att säkra att den nya bebyggelsen harmoniserar med befintlig bebyggelse.

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 som får utökad byggrätt samtidigt som kraven på anpassning till den befintliga kulturmiljön specificeras, vilket underlättar för enskilda fastighetsägare vid exempelvis en bygglovsprövning.

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

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.
Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning sker i samband med att planförslaget samråds.

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

Om en betydande miljöpåverkan inte kan antas enligt det beslut som avses i 5 kap. 11 a § tredje stycket, ska skälen för bedömningen i den frågan anges här.

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 man måste skapa fördröjningsmagasin i samband med ny bebyggelse.

Kulturmiljö

Byggnadsarean utökas från 120 till 150 kvm men krav på färgsättning införs. Det kommande bostadsområdet kommer att vara synligt från Tunhemsslätten och genom att kräva dova färger kommer de större byggnadskropparna att bättre smälta in i landskapet.

Ser man till hela Restad gård är arbetarbostäderna i trä medan de tidigare sjukhusbyggnaderna är i tegel. Genom att utforma ny bostadsbebyggelse med träfasad tas större hänsyn till kulturmiljön än vad nuvarande detaljplan gör. Utöver det är träfasad mer motståndskraftig mot sättningar, vilket det finns risk för inom området.

Avslutningsvis öppnar ändringen upp för en eller några mindre komplementbyggnader. De kommer behöva följa samma krav på färgsättning som huvudbyggnaden vilket även gör att de smälter bättre in i landskapet.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Alexandra Åberg
Ansvarig planarkitekt

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef