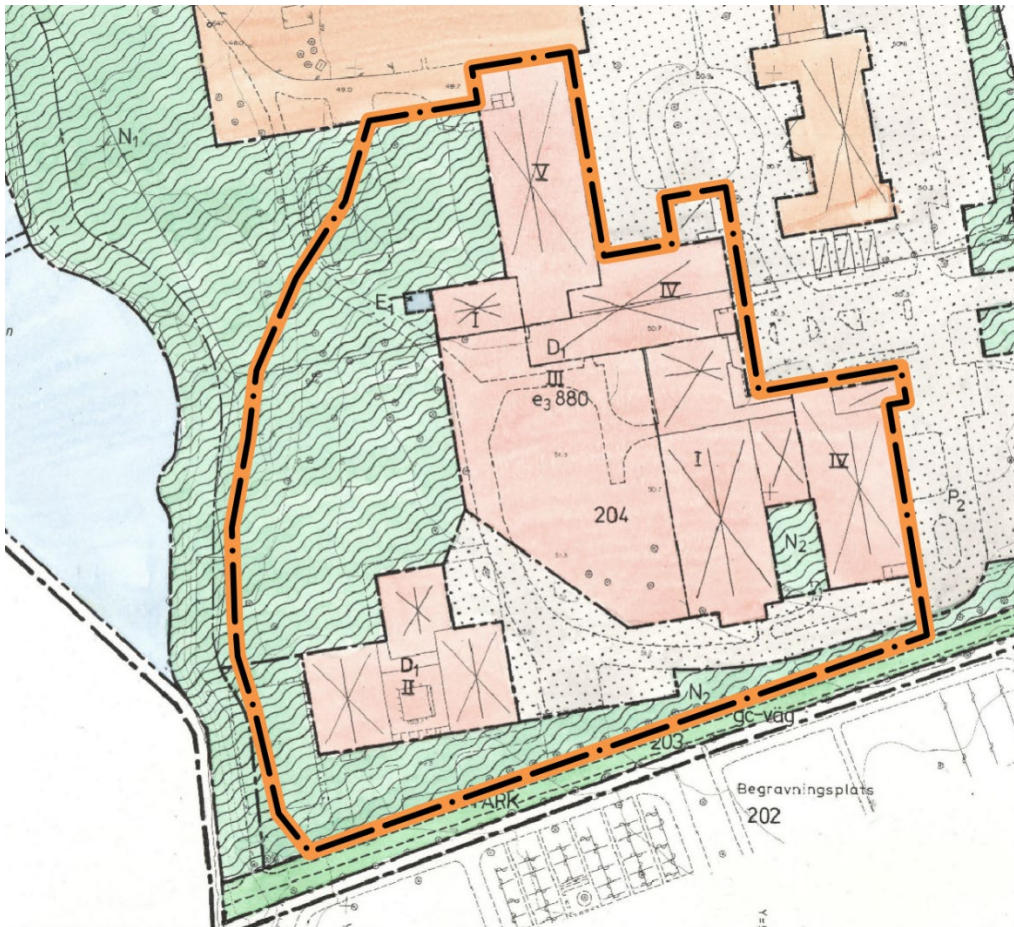




Vänersborgs kommun

Dnr: PLAN.2024.8

Ändring av **detaljplan** för **Vänerparken**, nr 345, Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 10 december 2024 BN § 136

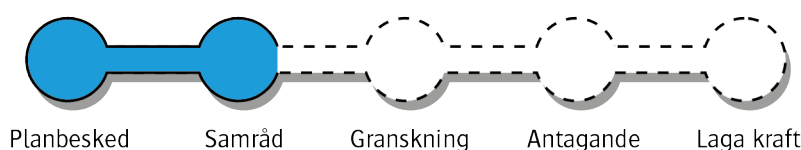
Upprättad: April 2025

Samrådstitid: 1 – 22 maj 2025

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 samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
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, april 2025
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1989-09-26
- Planbeskrivning för ändringen, april 2025
- Grundkarta, 2025-04-11
- Fastighetsförteckning, 2025-03-04

Följande handlingar ingår också i ärendet. Handlingarna är planeringsunderlag för detaljplanen.

- *Rapport fastighetsutredning*, Lantmäterimyndigheten Vänersborgs kommun, 2025-02-20
- *Vänerparken, Förutsättningar och framtida utveckling*, Contekton & Vänerparken, 2017
- *Allmänna anvisningar och bjälklagstyper*, Vänersborgs Lasarett, Psykiatrisk klinik, Ingenjörsfirman Jacobsson & Widmark AB, 1960

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING	4
Förändringar	4
Ärendeinformation	5
<i>Tidplan</i>	6
Genomförandetid	6
Ändring av detaljplan	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Kommunala planer	7
<i>Gällande översiktsplan</i>	7
<i>Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön</i>	7
<i>Gällande detaljplan</i>	8
<i>Grönplan</i>	9
<i>Naturvårdsstrategi</i>	10
Riksentressen	10
Miljö	10
<i>Strandskydd</i>	10
Fysisk miljö	10
<i>Beräkning av befintlig BYA och BTA</i>	13
<i>Beräkning av befintlig hårdgörandegrad</i>	14
<i>Beräkning av befintliga nockhöjder</i>	15
Trafik	16
Nya förutsättningar	17
<i>Förutsättningar för Skola</i>	17
<i>Geoteknik</i>	20
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	22
Motiv till reglering	22
KONSEKVENSER	26
Fastigheter och rättigheter	26
Miljökvalitetsnormer	26
<i>Luft</i>	26
<i>Vatten</i>	26
<i>Buller</i>	26
Miljö	26
<i>Miljöbedömning</i>	26
<i>Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)</i>	27
<i>Strandskydd</i>	27
<i>Dagvatten</i>	27
Miljökvalitetsnormer	27
Riksentresse	27

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Planändringen berör fastigheten Lasarettet 2.

Avsikten med planändringen är att, utöver gällande användning ”Vårdlokaler”, möjliggöra användningarna Kontor och Skola inom aktuellt planområde samt att ändra reglerad högsta höjd för en del av bebyggelsen. Reglering av höjd och tillägg av användningar utgår från befintliga förhållanden och hur marken används i dagsläget. Planarbetet ska pröva lämpligheten av ändringarna.

De avvikande användningarna tillåts av ett antal tidsbegränsade bygglov för ändrad användning på Lasarettet 2 på Vänerparken. Detaljplanen behöver ändras för att möjliggöra permanenta bygglov för de åtgärder som idag endast tillåts med tidsbegränsade bygglov.

En byggnad är sedan tidigare uppförd på ett planstridigt sätt med avseende på byggnadens höjd. Bakgrunden till planstridigheten är att byggnaden fick uppföras bygglovsbefriat år 1964, eftersom landstinget var byggherre. Detta är en omständighet som ändringen av detaljplanen också ska behandla, i syfte att pröva nuvarande bebyggelsevolym inom planprocessen. Dessutom finns mindre tillbyggnader inom mark som enligt underliggande detaljplan inte får bebyggas. Även dessa tillbyggnader avses tillgodoses genom planändringen.

Balansen mellan grönytor för allmänheten, förskolornas tillgång till lekfull utemiljö och tillräcklig yta för att täcka områdets parkeringsbehov är viktiga aspekter i planarbetet. Parkeringsfrågan behöver samspela med andra pågående planer i området, till exempel *Detaljplan för Lasarettet 6 och 7*. Även områdets stora träd bedöms som en viktig förutsättning att ta hänsyn till.

En utgångspunkt i planarbetet är att inte påverka byggrätten eller dagvattensituationen i området samt att säkerställa att parkmiljön inom området bevaras. En viktig orsak till detta är att parkmiljön är en del av ett viktigt grönstråk som är utpekad i både grönplan och fördjupad översiktsplan. För att kunna bevara parkmiljön krävs bestämmelser som skyddar träden och säkerställer att marken inte byggs igen.

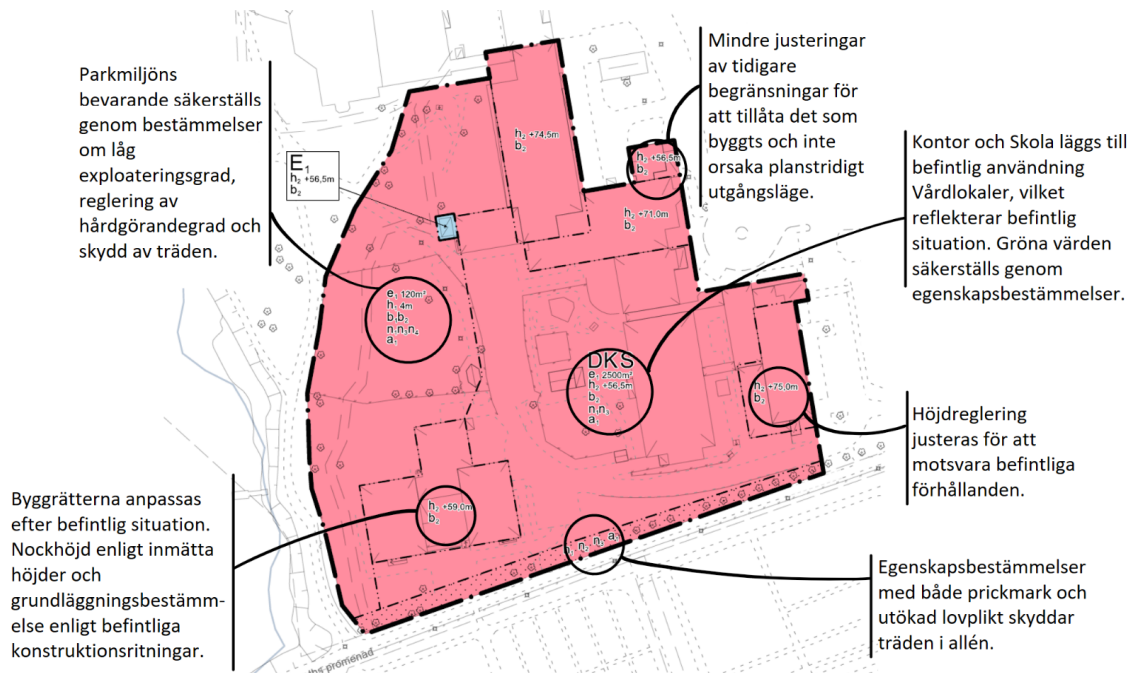
BESKRIVNING

Förändringar

Användningarna Kontor och Skola läggs till gällande användning Vårdlokaler genom aktuell planändring. Ändringen avser även reglering av höjd på del av befintlig bebyggelse, vilken justeras till befintlig höjd.

I övrigt har äldre planbestämmelser som finns i underliggande plan inom aktuellt område tolkats och ersatts av motsvarande eller nya bestämmelser i plankartan för ändringsärendet.

Sambanden mellan nya och äldre bestämmelser är beskrivna under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. En detaljerad beskrivning av vad som ändras i detaljplanen framgår av samma avsnitt. En översiktlig beskrivning av vad som ändras i detaljplanen framgår nedan.



Figuren visar en översiktlig beskrivning av vad som ändras i detaljplanen.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 10 december 2024 BN § 136 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till *Ändring av Detaljplan för Vänerparken, nr 345*.

Planändringen berör fastigheten Lasarettet 2. Planområdet ligger cirka 700 meter sydväst om Vänersborgs centrum. Mot väster gränsar området till Vassbotten och strax öster om planområdet går Edsvägen. Söder om planområdet ligger Strandkyrkogården och i norr ligger bebyggelse inom Vänerparken med bland annat Vänersborgs gamla lasarett, Vattenpalatset Vänerparken och Vänerparkens skola (årskurs 7–9). Resecentrum ligger på fem minuters gångavstånd.

Ändringsärendet omfattar cirka 20 000 m². Den gällande detaljplanen, som ändras av aktuellt ändringsärende, omfattar cirka 140 000 m².



Kartan visar detaljplanens omfattning med svart streckad linje över en flygbild.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande preliminära tidplan:

- Samråd andra kvartalet 2025. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning tredje kvartalet 2025. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Antagande i byggnadsnämnden fjärde kvartalet 2025.
- 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, med vissa undantag, får göras under denna tid mot berörda fastighetsägars vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen, med vissa undantag. Efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ändring av detaljplan

Aktuellt planärende bedöms lämpligt att hantera genom ändringsförfarande eftersom ändringen endast omfattar tillägg av användningsbestämmelser och justering av höjdglering. Ändringarna bedöms förenliga med gällande detaljplans syfte.

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 syftar till att ”möjliggöra en ny användning av fd Vänersborgs lasarett med omgivande markområde. Målet är att skapa ett centrum för rehabilitering, utbildning, näringsliv, turism och boende.”

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för *skyddsvärd bebyggelsemiljö* (K3), *utveckling av befintligt stationssamhälle* och *område för tätortsutveckling* (B1).

Sökandes avsedda utveckling inom det föreslagna planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 lyfter flera viktiga riktlinjer inför planering av området och har markerat aktuellt planområde som område för *särskild hänsyn till kulturvärden* (K6; Institutionsområde kring Vänerparken):

Inom området finns särskilda kulturhistoriska värden att ta hänsyn till. Gamla Lasarettet, Vänerskolan och Trons kapell är byggnader med höga kulturhistoriska värden. Kulturhistorisk utredning bör göras innan ändringar görs som kan påverka dessa värden. Området tolkas som särskilt värdefullt bebyggelseområde i plan- och bygglagens mening.

I den fördjupade översiktsplanen anges området även som *område med samhällsinstitutioner* (S2, Vänerparken och Vänerskolan):

Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner, men området kan även användas för parker, bostäder, kontor, handel och annan service. Område med blandade funktioner, bland annat vårdcentral, skolor, badhus och bostäder. Närheten till centrum och tågstation ger stora

utvecklingsmöjligheter. Området kan passa väl för nya samhällsinstitutioner men även för fler bostäder. Hänsyn behöver bland annat tas till höga kulturhistoriska värden i äldre byggnader, se K6.

Aktuellt planområdet är en del av *delområde 3 – Lyckhem* i den fördjupade översiktsplanen, som bland annat anger följande riktlinjer:

Kopplingen mellan Sportcentrum och centrum via Edsvägen-Brättevägen, utvecklas som ett grönt, vackert och händelserikt gång- och cykelstråk. De stora träden längs Edsvägen är viktiga att bevara. Bebyggelseutvecklingen bör i de största delarna av området vara anpassad till befintliga bebyggelsehöjder. Inom och kring [...] Vänerparken kan högre byggnader vara möjliga på noggrant utvalda platser och gestaltade som landmärken. [...] Då det är relativt ont om allmänna grönytor är det viktigt att bevara och utveckla de grönområden som finns [...]. Grova träd och alléer skyddas och bevaras. Kontinuitet av grova lövträd säkerställs genom nyplanteringar i strategiska lägen. Stor hänsyn till särskilt skyddsvärda träd tas vid planering och exploatering. Merparten av strandlinjen är utfylld och påverkad. Stor hänsyn tas där naturlig strandlinje finns bevarad.

Planändringens innebörd är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen. Riktlinjerna som anges i den fördjupade översiktsplanen för området bedöms efterlevas.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan nr 345 från 1989. Huvuddelen av aktuellt planområde är planlagt som *D₁ – Vårdlokaler*. Användningarna i resterande delar av området som omfattas av ändringsärendet är kvartersmark för parkering, park och plantering. Gällande plan reglerar bebyggelsen till mellan 1–5 våningar. Bara en del av området har begränsad exploateringsgrad med en bestämmelse om högst 880 m² inom det specifika området. I övrigt begränsas exploateringsgraden bara av användningsområdenas avgränsning.



Ändringsärendets föreslagna omfattning illustreras med orange och svart streckad linje över gällande plan för området.

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 grönstrukturen kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden.

Området som innefattar strandpromenaden längs Vassbotten, Strandkyrkogården och anknäntande grönområden är ett utpekade område i grönplanen. Området är en del av ett sammanhängande grönt stråk med gång- och cykelväg längs vattnet, stora gräsytor, upp- växta träd och gästhamn.

Planändringen bedöms vara förenlig med grönplanen genom att en del av planområdet avsätts för att lämna plats åt det sammanhängande gröna stråket som nämns i grönplanen.

Naturvårdsstrategi

I Naturvårdsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 17 maj 2023, anges Vassbotten som ett område med naturvärdesklass 2. För områden med naturvärdesklass 2 anges att åtgärder som riskerar att skada områdets naturvärden endast bör ske i undantagsfall. Vilka undantag som kan tillåtas framgår av naturvårdsstrategin.

Planändringen bedöms inte riskera att skada områdets naturvärden, eftersom ändringen inte utökar någon bygg rätt till ytan. Flera olika bestämmelser tillförs för att skydda de träd som finns i området, vilket ger ett starkare skydd för träden än vad de har med befintlig plan.

Riksintressen

Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse. Det finns sammantaget åtta olika riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Nedan redovisas respektive berört riksintresse med en kort beskrivning.

Planområdet ligger inom fyra riksintressen för totalförsvarets militära del: (1) *Totalförsvaret - Påverkansområde för väderradar: Vara*. Riksintresset väderradar riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar för nära väderradaranläggningarna. (2) *Totalförsvaret - MSA-områden: Såtenäs flottilsflygplats/Råda övningsflygplats*. Inom MSA-områden (Minimum Sector Altitude) krävs samråd för uppförande av höga objekt. (3) *Totalförsvaret - MSA-områden: Råda övningsflygplats*. Risken för påverkan på riksintresset består i att höga objekt kan utgöra flygsäkerhetsrisker vid placering inom de särskilt angivna områdena. (4) *Totalförsvaret - stoppområde för höga objekt: Såtenäs flottilsflygplats/Råda övningsflygplats*. Med höga objekt avses alla objekt över 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Riksintresset *Friluftsliv: Göta älv - delområdet Vänersborg-Trollhättan* omfattar strandlinjen och en mindre del av planområdet i väster. I värdebeskrivningen av riksintresset framgår bland annat att tillgängligheten från land inte får försämrats, att det är viktigt att den visuella kontakten mellan vattendrag och landområde kan bestå och att vattendraget måste kunna utnyttjas av fritidsbåtar även i framtiden.

Riksintresset *Yrkesfiske - sjöar: Vänern* ligger angränsande till planområdets västra sida.

Miljö

Strandskydd

Planområdet angränsar till Vassbotten, som är en vik av Vänern. Strandskyddet vid Vänern är utökat till 300 meter. Delar av strandskyddet i närområdet upphävdes i samband med att detaljplan för Vänerparken antogs 1989. Inget strandskydd finns inom aktuellt planområde.

Fysisk miljö

Bebyggelsen inom planområdet består av tre olika förskolor och flera olika vårdbyggnader med kontor och vårdlokaler. Inom området finns parkeringsytor i anslutning till de olika entréerna, utemiljöer för förskolor och grönytor med välutvecklade träd. Längs

planområdets södra gräns går en allé som leder från Edsvägen till parkmiljöerna längs Vassbotten. Infart till området sker från Edsvägen, öster om planområdet.



Storskaliga vårdbyggnader står tillsammans med förskolor och en uppväxt parkmiljö inom planområdet.

Förskolorna inom planområdet, som är en väsentlig del av det aktuella ändringsärendet, innefattar Vänerparken 25 (förskola med cirka 108 barn), Vänerparken 21 ("evakueringsförskola" med högst 56 barn) och Vänerparken 23 (förskola med cirka 92 barn). Med evakueringsförskola avses en förskola dit barn temporärt flyttas under tiden deras ordinarie förskola är otillgänglig på grund av till exempel byggarbete.



Bilden visar grönstråket förbi förskolegårdarna, sett från söder mot norr. Planområdesgränsen går vid stängslet. I bakgrunden skymtas Vattenpalatset och en del av Vänerparkens stora grönyta vid vattnet. Träden fyller en avgörande platsbildande funktion, skapar goda sol- och skuggförhållanden för alla och ger möjlighet till lek med pinnar, frön och löv.

Beräkning av befintlig BYA och BTA

I planarbetet har områdets befintliga bruttoarea (BTA) använts för att göra beräkningar kring parkeringsbehov. Byggnadsareor (BYA) har använts för att göra beräkningar kring dagvattensituationen, hårdgörandegrad och exploateringsgrad. Figuren nedan visar byggnadernas befintliga areor och våningsantal. Viss förenkling har tillämpats i denna översiktliga beräkning. Bruttoarean motsvarar byggnadsarean multiplicerat med antalet våningar. Byggnadsarean är byggnadens fotavtryck på marken. Området innehåller sammanlagt cirka 16 000 m² BTA.

De olika delområdena ges i plan olika exploateringsgrad baserat på deras befintliga situation. Det större egendomsområdet i väster (5 896 m²) är i dagsläget bebyggt med endast 23 m² byggnadsarean, motsvarande 0,4 %. Det stora egendomsområdet i centrala området (8 448 m²) är bebyggt med sammanlagt 2 289 m², motsvarande 27 %. På samma sätt har resterande egendomsområden beräknats.



Figuren visar de byggnadsareor i kvadratmeter (övre siffran) och våningsantal (nedre siffran) som använts för att beräkna områdets befintliga BTA, det vill säga ungefär 16 000 m². Viss förenkling har tillämpats i denna översiktliga beräkning.

Beräkning av befintlig hårdgörandegrad

Områdets sammanlagda hårdgörandegrad har beräknats för att ge underlag för reglering av hårdgörandegrad. Syftet är att inte påverka dagvattensituationen och att säkerställa bevarande av parkmiljön. Figuren nedan visar en ytklassificering. Viss förenkling har tillämpats i denna översiktliga beräkning. Respektive typ av yta har sammanställts och visar att det inom planområdet finns ungefär 35 % genomsläppliga ytor och att 65 % av planområdet består av ogenomsläpplig mark, det vill säga byggnader (33 %) och hårdgjord mark (32 %).

Inom det stora egenskapsområdet i planområdets västra del, där parkmiljön ligger, finns cirka 4 925 m² (84 %) genomsläpplig mark, 23 m² (0,4 %) byggnader och 948 m² (16 %) hårdgjord yta. Siffrorna är ungefärliga. Små gångar och dylikt har försummats, men antas utgöra några procent av ytan. Sammantaget uppskattas hårdgörandegraden inom egenskapsområdet till 20 % för befintlig situation.



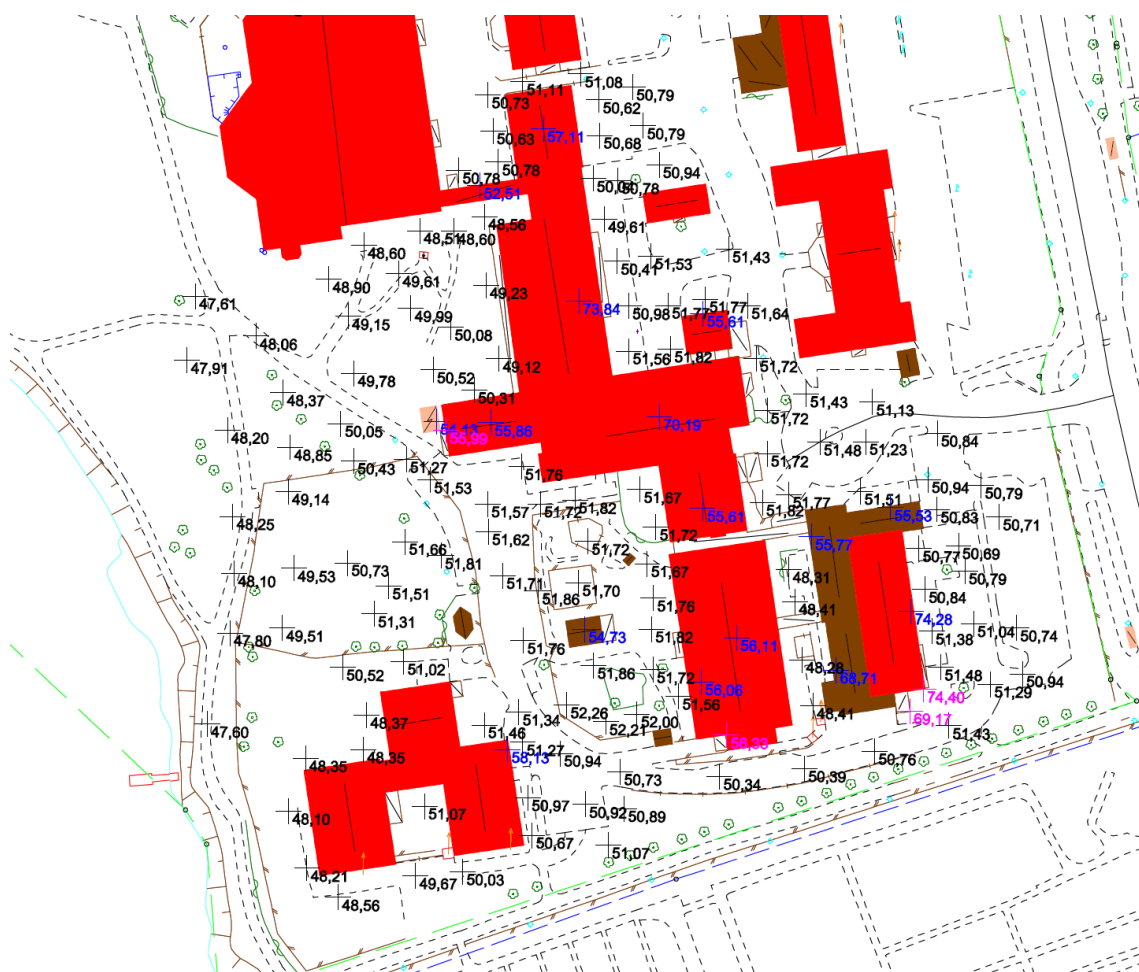
Figuren visar en översiktlig ytklassificering av områdets hårdgörandegrad. Gröna ytor är genomsläpplig mark. Blå ytor är hårdgjord mark. Orange ytor är byggnader. Varken byggnader eller hårdgjord mark släpper igenom dagvatten som alstras på ytan, varför dessa ytor i högre grad bidrar till områdets avrinning än genomsläppliga ytor. Sammantaget är 65 % av planområdet hårdgjort/bebyggt och 35 % genomsläppligt.

Beräkning av befintliga nockhöjder

Områdets byggnader har mätts in med totalstation. Där totalstation inte var användbar har höjder från laserscanning använts. I inmätningen förekommer både höjd på högsta takyta och höjd på högsta vattbräda (takplåtskant), se rådata i figur nedan. Markhöjder har erhållits från laserscanning. Inmätningen är utförd i höjdsystemet RH 2000. För beräkningarna har 3 dm lagts till takytan för att tillgodose vindskena och vattbräda där inmätningen gjorts mot högsta takyta. Från beräknad nockhöjd har närmaste övre halvmetter satts som nockhöjdsreglering.



Figuren visar inmätta och beräknade nockhöjder (övre siffran) och reglerad nockhöjd (nedre siffran) för respektive byggnad inom området. För det västra egenskapsområdet är nockhöjden satt i relation till marknivån på grund av områdets storlek och marklutning. Beräknade nockhöjder utgår från den högsta taknocken (ovansida vattbräda) inom respektive område. För det större egenskapsområdet i centrala planområdet har den högsta enplansbyggnaden avgjort nockhöjden. Med reglerad nockhöjd avses den högsta nockhöjd som respektive egenskapsområde regleras till genom aktuell planändring. Höjderna anges som meter över nollplanet i höjdsystemet RH 2000.



Figuren visar rådata för nockhöjdsberäkningar. Blå siffror är från punktmoln baserat på laserscanning. Magenta siffror är från inmätning med totalstation. Svarta siffror är markhöjder från laserscanning.

Trafik

Antalet befintliga parkeringsplatser som tillhör verksamheterna inom planområdet har beräknats enligt underlag från förstudien *Vänerparken, Förutsättningar och framtida utveckling*, Contekton & Vänerparken, 2017. Befintliga parkeringar som hör till planområdet, det vill säga de som finns närmast aktuella byggnader, består av en blandning av tillståndsparkeringar, parkeringar för rörelsehindrade, besöksparkeringar samt avgiftsbelagda parkeringar och uppgår till sammanlagt 94 platser.

Kommunens bedömning är att befintliga parkeringar är tillräckliga för nuvarande användning inom området, baserat på uppgifter från fastighetsägaren och att inga klagomål om bristande parkeringsmöjligheter inkommit. Det vill säga att kommunens bedömning är att det i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering enligt det som avses i 8 kap. 9 § plan- och bygglagen. Detta motiveras av planområdets centrala läge med dryga 250 meter till Vänersborgs Resecentrum och nämnd kunskap om parkeringssituationen i området.

Antalet parkeringar som skulle krävas enligt *Parkeringsnorm för Vänersborgs kommun*, antagen av byggnadsnämnden 1 mars 2016 (§ 20), är 400 platser, baserat på 16 000 m² BTA och 25 platser per 1 000 m² BTA för vårdlokaler och förskola. Jämfört med de befintliga 94 parkeringarna som finns inom området skulle beräkning enligt parkerings-

normen innebära att 306 nya parkeringsplatser behöver tillskapas för att tillgodose planområdets parkeringsbehov. Att tillskapa 306 parkeringsplatser trots att behovet inte finns enligt bedömningen ovan skulle stå i strid med flera grundläggande bestämmelser i 2 kap. plan- och bygglagen. Parkeringsbehovet inom området bedöms tillgodosett med de befintliga 94 platserna, enligt motiveringen ovan. Därför kan avsteg göras från det antal parkeringar som skulle krävas inom området enligt parkeringsnormen.

Planändringens avsikt innebär att nuvarande användning inom planområdet ska möjliggöras i plan och att de tillfälliga bygglov som finns inom området ska kunna ges som permanenta bygglov. Vid bygglovsprövningen av befintlig användning ska parkeringsfrågan för befintlig användning anses vara avgjord enligt ovan. För väsentlig förändring från befintlig situation krävs en ny bedömning av parkeringsbehovet.



Vänerparkens bebyggelse och utemiljö där den möter Vassbotten. En del av trafiksituationen inom planområdet visas i bild. Bilden är tagen mot väster, från en plats strax öster om förskolorna i sydvästra planområdet.

Planområdets läge innebär att parkeringarna som tillhör verksamheterna inom aktuellt planområde kan samnyttjas av andra närliggande verksamheter på kvällstid, eftersom användningarna Vård, Kontor och Skola framför allt är aktiva under dagtid.

Nya förutsättningar

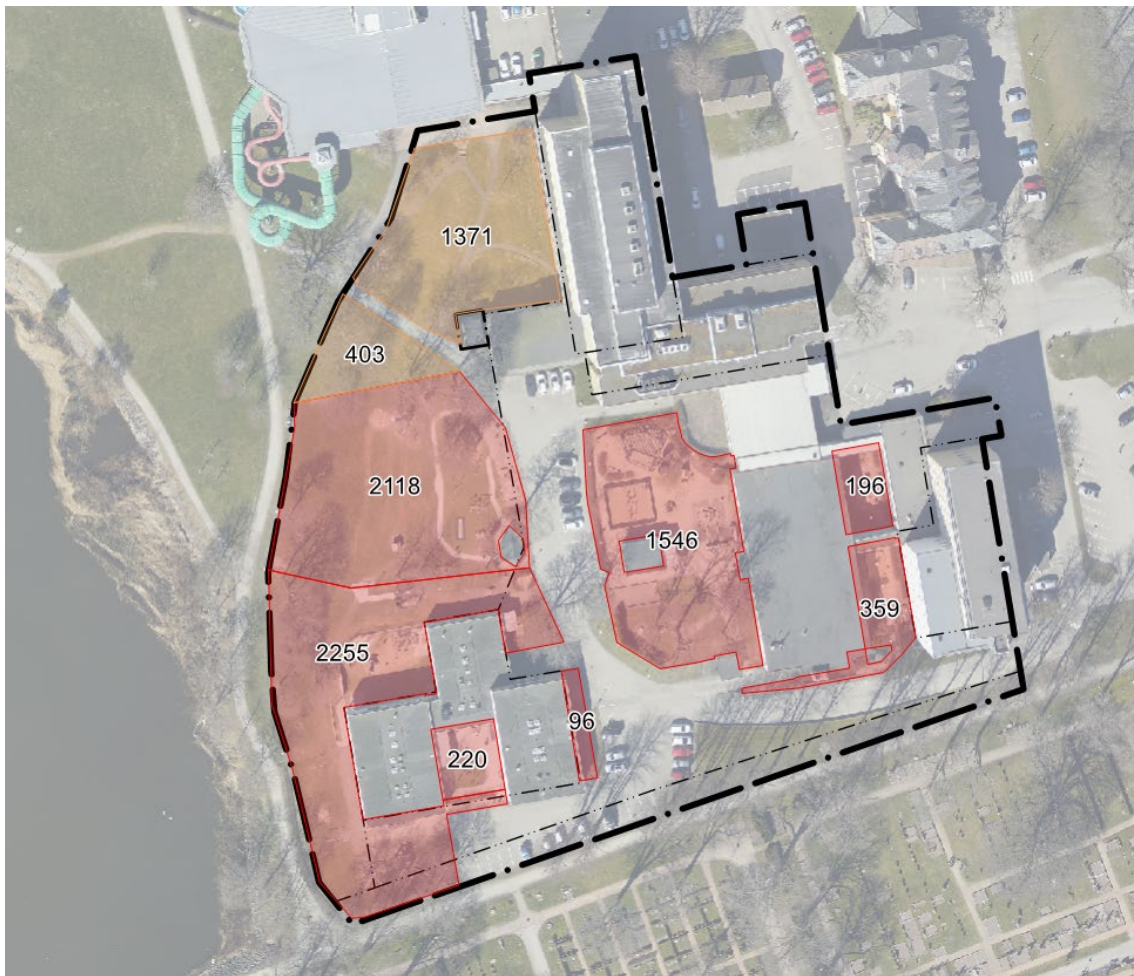
Förutsättningar för Skola

Planen avser att möjliggöra för skolor och förskolor inom planområdet, vilket innebär att det behöver finnas friyta för barnens utevistelse i området. Kraven på friytans storlek är inte fastställd i lagtext eller regelverk. Boverket rekommenderar minst 3 000 m² friyta

oavsett antal barn och att ytan motsvarar 40 m² per barn (förskola) alternativt 30 m² per barn (grundskola).

Vid planläggning behöver alltid omgivande förutsättningar tas i beaktande. Det är väsentlig skillnad på en förskola på landsbygden där grannfastigheten är ett stort skogsområde och en förskola i innerstaden där närmaste granne är väg och bebyggelse. I aktuellt fall ligger planområdet gynnsamt beläget bland parkmiljöer för att tillåta att barnens utevistelse sker även utanför skolgården. Det är positivt för många av stadens medborgare om skolbarnen på ett lämpligt sätt tillåts vistas på större ytor än bara inom skolgården, eftersom det ökar rörelsen i staden, ger liv åt platser och kan upplevas som energigivande för andra människor. Rörelse skapar trygghet och bjuder in till aktivitet och möten. Eftersom aktuellt planområde ligger granne med områden avsedda för vård är bedömningen att barnens aktivitet i området får särskilt goda effekter för områdets övriga användning – att se barn leka kan ha en positiv effekt för sjuka eller äldre människor. Därför är kommunens bedömning att skolor i området som utnyttjar grönytor utanför skolgårdarna är positivt för både barnen och andra invånare. Med goda förutsättningar för utevistelse utanför skolgården och möjliga synergieffekter kan omkringliggande parkmiljöer tas i beaktande för att bedöma lämpligheten av området som förskola och antalet barn som får plats i området.

Enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Inom planområdet finns idag cirka 6 790 m² förskolegård som är lämplig friyta för lek. I planområdets norra del finns en gräsyta som skulle vara lämplig att göra om till mer friyta vid behov. Om och hur ytan tas i anspråk hanteras efter planprocessen, men ianspråktagandet skulle behöva ta hänsyn till de dörrar och gångar som finns inom ytan. Vid en översiktlig beräkning framkommer att tillgänglig yta är 1 770 m². Planområdets summerade potential för friyta för skolbarn är således 8 560 m². I direkt anslutning till skolgårdarna finns ungefär 15 000 m² grönyta som fungerar som ytterligare friyta för barnen, utöver de 8 560 m² som finns tillgängligt inom planområdet. Antalet barn som skrivs in på skolorna i området kan inte regleras i detaljplan utan regleras av efterkommande lov- och tillsynsprocess.



Figuren visar de ytor som använts vid beräkning av tillgänglig friyta inom planområdet. Arealen för respektive yta visas i m². Rödmarkerade ytor är befintlig friyta för skolverksamheten (förskolegård). Orangemarkerade ytor bedöms vara möjliga att göra om till ytterligare friyta vid behov. Summan av rödmarkerade ytor är 6 790 m². Summan av orangemarkerade ytor är 1 770 m².

Flera olika användningar möjliggörs inom planområdet. En blandning av användningarna är lämplig. Förhållandet i storleken mellan de olika användningarna inom området får avgöras i efterkommande lov- och tillsynsprocess. Avsikten är att friytan för barnen ska vara reglerande för hur stor del av planområdets byggrätt som får utnyttjas som förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet. Rättsfallet MÖD P 8568-18 är vägledande för tillämpningen av dessa avsikter:

Krav på tillräcklig friyta för lek och utevistelse vid bl.a. förskoleverksamhet finns i 8 kap. 9 § andra stycket och 10 § PBL. Dessa regler är dock inte direkt tillämpliga vid kommunens detaljplanering utan tillämpas i stället vid den senare bygglovsprövningen. I en sådan situation ska nämligen den bygglovssökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL uppfylla de krav på friyta som ställs enligt PBL. Den angivna regleringen innehåller inte några preciserade bestämmelser om friytans storlek och det ligger i sakens natur att möjligheten att erbjuda sådana ytor varierar beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.

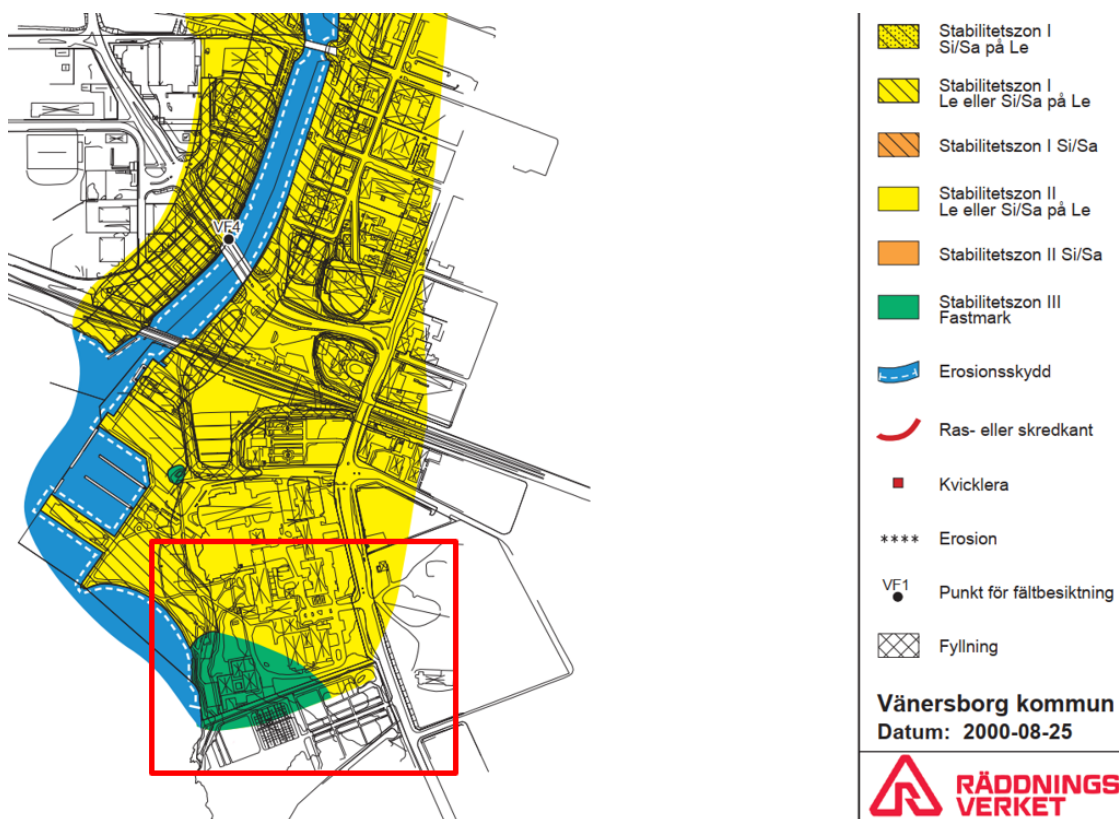
[...]

I detta fall medger detaljplanen flera olika användningar av marken, däribland förskola. Inom planområdet har det reserverats mark som kan användas för att tillgodose en förskoleverksamhets behov av friyta. Exakt hur stora dessa ytor måste vara, var de ska placeras och hur de ska utformas är frågor som får hanteras vid en eventuell bygglovsprövning. Huruvida det vid en sådan prövning är möjligt att tillåta flera förskoleverksamheter inom planområdet beror då bl.a. på omfattningen av dessa verksamheter. Detaljplanens utformning är dock inte sådan att det redan på förhand kan uteslutas att föreskoleverksamhet alls skulle kunna bedrivas inom de delar av planområdet där sådan verksamhet tillåts.

Geoteknik

Planområdet befinner sig inom Göta älvdalen vilket är ett av Sveriges mest skredutsatta områden. Flera stora skred har skett i modern tid och kartläggning från SGI visar att många områden längs Göta älv har fortsatt hög risk för skred.

Planområdet redovisas i *Översiktlig stabilitetskartering finkorniga jordarter* (MSB, 2001). Planområdet berörs av tre olika stabilitetszoner, det vill säga stabilitetszon II (lera eller silt/sand på lera), stabilitetszon I (lera eller silt/sand på lera) respektive stabilitetszon III (fastmark). Enligt kartan finns erosionsskydd längs strandlinjen.



Figuren visar planrådets läge (markerat med röd linje) över MSB:s översiktliga stabilitetskartering från 2001.

Enligt SGU:s karttjänst finns ett område med förutsättningar för skred längs strandlinjen som berör planområdet. Det finns flera befintliga geotekniska utredningar från tidigare arbeten i området som kan ligga till grund för bedömning om geotekniska förhållanden i området.



Figuren visar planområdet (markerat med röd linje) i relation till SGU:s kartläggning av förutsättningar för skred i finkorniga jordarter.

Aktuell planändring möjliggör ingen utökad byggrätt, utan ändrade användningar och anpassning av höjddreglering efter befintliga förhållanden. De ändrade användningarna bedöms inte påverkas av de geotekniska förhållandena på platsen, eftersom det är befintliga byggnader och byggrätter som utnyttjas för annan användning. Aktuell planläggning möjliggör dock högre nockhöjd än vad befintlig plan reglerar den till, vilket planmässigt innebär att bebyggelsen inom påverkad byggrätt blir mer omfattande och därför behöver prövas utifrån geotekniska förutsättningar. Befintlig plan reglerar höjden till högst fyra våningar. Nockhöjden sätts enligt uppmätt höjd på befintlig byggnad.

Den befintliga byggnaden inom påverkad byggrätt (Vänerparken 21) har stått på plats sedan år 1964, enligt muntlig uppgift från fastighetsägaren. Byggnaden är konstruerad enligt *Allmänna anvisningar och bjälklagstyper, Vänersborgs Lasarett, Psykiatrisk klinik* (Ingenjörfirman Jacobsson & Widmark AB, 1960). Anvisningen, sin tillhör konstruktionsritningarna för byggnaden, föreskriver att grundläggning ska ske dels med plintar och betongväggar nedförda till pallsprängt och väl rengjort berg, dels med stödpålning med 250×250 mm betongpålar till fast botten. Bedömningen är baserad på grundundersökningar utförda av LBF Vänersborg år 1959 respektive 1960. Nedföringen av bärande konstruktion till fast berg avlastar byggnaden från de övre jordlagren och för ner lasten till fast berg, varför risken för påverkan på de övre jordlagren undviks. För att säkerställa att lämplig grundläggning utförs, och för att hantera skredrisken som SGU:s kartläggning redovisar, regleras grundläggningen i aktuellt ändringsärende.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Beskrivningarna nedan är skrivna i löpande textformat för att öka dokumentets tillgänglighetsanpassning. Varje bestämmelse inleds med ”Beteckning – Formulering”, följt av motiv till regleringen och eventuell koppling till underliggande detaljplans reglering:

D – Vård

Användningen D – Vård syftar till att möjliggöra avsedd och befintlig markanvändning. Komplement som hör till användningen tillåts.

Bestämmelsen motsvarar underliggande detaljplans användningsbestämmelse ”Vårdlokaler”.

Parkering och utemiljö som hör till huvudsaklig användning ryms inom bestämmelsen, vilket innebär att den ersätter de underliggande planbestämmelserna ”Parkering och plantering i princip enligt illustration”, ”Park, tillgänglig för allmänheten” och ”Planteringar, befintliga träd sparas”. De gröna värdena säkerställs genom egenskapsbestämmelser.

K – Kontor

Användningen K – Kontor syftar till att möjliggöra avsedd markanvändning. Användningen krävs för att uppnå planändringens avsikt. Komplement som hör till användningen tillåts.

Parkering och utemiljö som hör till huvudsaklig användning ryms inom bestämmelsen, vilket innebär att den ersätter de underliggande planbestämmelserna ”Parkering och plantering i princip enligt illustration”, ”Park, tillgänglig för allmänheten” och ”Planteringar, befintliga träd sparas”. De gröna värdena säkerställs genom egenskapsbestämmelser.

S – Skola

Användningen S – Skola syftar till att möjliggöra avsedd markanvändning. Användningen krävs för att uppnå planändringens avsikt. Komplement som hör till användningen tillåts.

Parkering och utemiljö som hör till huvudsaklig användning ryms inom bestämmelsen, vilket innebär att den ersätter de underliggande planbestämmelserna ”Parkering och plantering i princip enligt illustration”, ”Park, tillgänglig för allmänheten” och ”Planteringar, befintliga träd sparas”. De gröna värdena säkerställs genom egenskapsbestämmelser.

E₁ – Transformatorstation

Användningen E₁ – Transformatorstation syftar till att möjliggöra avsedd och befintlig markanvändning. Komplement som hör till användningen tillåts.

Planbestämmelsen motsvarar underliggande detaljplans användningsreglering ”Ställverk”.

”Prickmark” – Marken får inte förses med byggnad

Egenskapsbestämmelsen syftar till att skydda trädallén i södra delen av planområdet och säkerställa att ingen byggnad uppförs inom aktuellt område.

e_{1 0,0} – Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m²

Bestämmelsen syftar till att ersätta och motsvara befintlig begränsning av markens utnyttjande som bestämmelserna ”Marken får inte bebyggas”, ”Park, tillgänglig för allmänheten”, ”Planteringar, befintliga träd sparas” och ”Största tillåtna byggnadsarea i m²” i underliggande plan innebär. Efter aktuell ändring av underliggande detaljplan ska byggrätten vara oförändrad. Bestämmelsen gäller över två delområden inom planområdet: ett för området med parkmiljö, där exploateringsgraden ska vara mycket låg (120 m², motsvarande cirka 2 %) för att bevara parken, och ett för området med befintlig bebyggelse (2 500 m², motsvarande cirka 30 %), där exploateringsgraden motsvarar befintliga förhållanden. För att uppnå en exploateringsgrad motsvarande befintliga förhållanden har en översiktlig ytklassificering och beräkning tagits fram, se mer under avsnittet *Fysisk miljö*.

h_{1 4m} – Högsta nockhöjd är 4 meter

I underliggande plan regleras höjden med hjälp av bestämmelser om antalet våningar för byggnaderna. Den typen av bestämmelser finns inte längre, utan måste ersättas av begränsning i meter. Begränsningen motsvarar höjden på befintlig bebyggelse. För information om hur höjden på befintlig bebyggelse har beräknats, se under avsnittet *Fysisk miljö*. Denna bestämmelse utgår från medelmarknivå och gäller för det västra egenskapsområdet, på grund av områdets storlek och marklutning.

h_{2 +00,0m} – Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan

I underliggande plan regleras höjden med hjälp av bestämmelser om antalet våningar för byggnaderna. Den typen av bestämmelser finns inte längre, utan måste ersättas av begränsning i meter. Begränsningen motsvarar höjden på befintlig bebyggelse. För information om hur höjden på befintlig bebyggelse har beräknats, se under avsnittet *Fysisk miljö*. Höjderna anges som meter över nollplanet i höjdsystemet RH 2000.

b₁ – Högst 25 % av marken inom egenskapsområdet får hårdgöras

I planarbetet för aktuellt ändringsärendet har en utgångspunkt varit att inte påverka befintlig byggrätt eller hårdgörandegrad i syfte att inte påverka dagvattensituationen i området och för att säkerställa att parken i området inte tas i anspråk för byggande. Bestämmelsen säkerställer att marken inom egenskapsområdet för parkmiljön i västra delen av planområdet inte hårdgörs mer än idag. Befintlig hårdgörandegrad inom aktuellt egenskapsområde har beräknats och uppskattats till 20 %. För att ge utrymme åt felmarginal och mindre markarbeten sätts högsta hårdgörandegrad till 25 %. Övrig mark inom planområdet innehåller försumbart lite genomsläpplig yta ur dagvattensynpunkt och kräver därför reglering genom planbestämmelse. Ur barnperspektivet är gräsyta och annan naturlig mark väsentligt, men för detta ändamål krävs reglering genom planbestämmelse. Bestämmelsen är också en viktig del av de regleringar som krävs för att säkerställa områdets parkmiljö. För information om hur befintlig hårdgörandegrad har beräknats, se under avsnittet *Fysisk miljö*.

b₂ – Grundläggning ska ske så att byggnadslasten förs ned till fast mark

Inom delar av planområdet finns ett område med förutsättningar för skred längs strandlinjen som berör planområdet. Nedföringen av bärande konstruktion till fast berg avlastar byggnaden från de övre jordlagren och för ner lasten till fast berg, varför risken för påverkan på de övre jordlagren undviks. Bestämmelsen utgår från de konstruktionsritningar som finns för den befintliga bebyggelsen inom området, se under avsnittet *Geoteknik*.

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen omfattar områden som kan omfattas av biotopskyddsbestämmelser, men påverkar inte det skydd som biotopskyddet redan ger. Detaljplanen varken har eller kan ta ställning till huruvida biotopskyddade objekt får påverkas. Bestämmelsen syftar till att skydda parkmiljön, de ekologiska värdena hos träden och de ekosystemtjänster som de tillför området. Bestämmelsen är avsedd att verka utöver eventuellt biotopskydd, aldrig att föregå eller undgå det.

Bestämmelsen syftar även till att skydda den viktiga funktion som träden har för skolverksamheten – träden skapar goda sol- och skuggförhållanden inom friytan och tillför små växtdelar som är utvecklande för barnen och kan vara värdefulla för lek.

Bestämmelsen gäller bara träd som vid 1,3 m ovan mark har minst 95 cm omkrets.

Om fällning sker av säkerhetsskäl ska beskärning uteslutas före dess att fällningen får ske.

n2 – Trädallé ska bevaras

Bestämmelsen syftar till att skydda och uppmärksamma den trädallé som löper längs planområdets södra sida. Allén är viktig ur flera perspektiv och ska bevaras. Bestämmelsen verkar tillsammans med andra bestämmelser gällande träden och eventuellt biotopskydd. Allén ska betraktas som bevarad om fällda träd ersätts med nya träd i samma trädrad.

Bestämmelsen ersätter motsvarande bestämmelse i underliggande detaljplan, det vill säga ”Planteringar, befintliga träd sparas”.

n3 – Om marklov ges för fällning av träd som vid 1,3 m ovan mark har minst 95 cm omkrets ska krav på återplantering ställas

Syftet med bestämmelsen är att fällning av träd inte ska resultera i att träden i parken försvinner på lång sikt. Återplantering ska ske med inhemska trädarter med koppling till natur- och kulturvärden på platsen.

Bestämmelsen är också en viktig del av de regleringar som krävs för att säkerställa områdets parkmiljö.

n4 – Marken får inte användas för parkering

Syftet med bestämmelsen är att förhindra att parkmiljön inom området används som parkering. En grundläggande princip för planarbetet är att parkmiljön ska bevaras som parkmiljö.

a1 – Marklov krävs även för fällning av träd som vid 1,3 m ovan mark har minst 95 cm omkrets

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att lämplighetsprövning sker före fällning av värdefulla eller skyddsvärda träd. Trädens platsbildande funktion är viktig att upprätthålla inom det grönområde som planområdet omfattar. Även trädens ekologiska värden och de ekosystemtjänster de tillför är viktiga att värna. Träd med särskilda värden ska i möjligaste mån bevaras. Fällning av träd med platsbildande funktion eller särskilda värden får bara göras om det behövs för verksamhetens funktion och om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Om fällning sker av säkerhetsskäl ska beskärning uteslutas före dess att fällningen får ske.

Bestämmelsen gäller inte träd som dokumenterat bedömts utgöra en säkerhetsrisk för allmänheten eller en risk för spridning av epidemisk trädssjukdom.

Bestämmelsen är också en viktig del av de regleringar som krävs för att säkerställa områdets parkmiljö.

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft

Under genomförandetiden har fastighetsägaren enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör del av fastigheten Lasarettet 2. Ändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

Inom fastigheten Lasarettet 2 finns det en ledningsrätt för starkström: 1580K-34/1992.4. Ledningshavare är Vattenfall Eldistribution. Det finns även ett servitut för parkmark till förmån för Vänersborgs kommun: 7580K-34/1992.3. Ingen av dessa rättigheter avses att förändras.

Ändring av detaljplanen ger inte några konsekvenser för fastigheter eller rättigheter.

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 Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan då planen endast möjliggör befintliga byggnader och befintlig användning. Planbeskrivningen utgör underlaget för bedömningen. En strategisk miljöbedömning behöver därför inte 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)

Aktuell planändring möjliggör befintlig markanvändning och befintlig byggnadsvolym. Planen innebär i praktiken att situationen är oförändrad men långsiktigt möjlig. Eftersom ingen anmärkningsvärd förändring av markanvändning eller byggnadsvolym möjliggörs av planändringen är kommunens bedömning att planen inte ska antas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskydd återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Dagvatten

Aktuell planändring möjliggör ingen utökad byggrätt och påverkar därför inte dagvattensituationen i området.

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. I detaljplanen styrs andelen mark som får hårdgöras med en planbestämmelse. Det ger utrymme för lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Riksintresse

I aktuellt ändringsärende är det inte aktuellt med objekt högre än 45 meter, varför riksintressena för totalförsvaret inte påverkas. Övriga riksintressen bedöms inte påverkas av planläggningen eftersom planen endast möjliggör befintlig markanvändning och befintlig bebyggelse.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Fredrik Tigerschiöld
Planarkitekt

Annika Karlsson
Plan- och bygglovschef