

PROGRAM för Detaljplaner för Holmängen, Vänersborgs kommun

GODKÄNT KF 2008-10-29 § 96



INNEHÅLL

| | |
|--------------------------------------|----|
| SAMMANFATTNING | 3 |
| BESKRIVNING | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE, UNDERLAG | 4 |
| OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR | 8 |
| NULÄGESBESKRIVNING | 13 |
| FRAMTIDEN | 17 |
| Bebyggelseområden | 18 |
| Trafik | 21 |
| Ytor för exploatering | 23 |
| Exempel på översvämningsskydd | 24 |
| BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING | 25 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 27 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 27 |

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger centrumnära, vid östra infartsvägen till centrum. Genom området går Östra vägen. I sydväst gränsar området till järnvägen, Älvsborgsbanan och i nordost gränsar området till Vänern/Göta älv.

Området föreslås för exploatering. Den föreslagna bebyggelsen är en del av stadens utbyggnad på tidigare jordbruksmark. Mellan Östra vägen och Älvsborgsbanan planeras marken för verksamheter. Mellan Östra vägen och strandområden planeras marken för bostadsbebyggelse. Blandade boendeformer eftersträvas: villatomter, hyres- och bostadsrätter i 2 till 8 våningar.

Nuvarande och framtida vägnät redovisas. Gång- och cykelnät kompletteras med nya gång- och cykelvägar. En gång- och cykeltunnel under järnvägen föreslås. Då minskar barriäreffekten som järnvägen skapar och säkra skolvägar säkerställs. Möjligheten att bygga en bilbro och/eller en gång- och cykelbro över älven mot Viksängen finns.

Kulturhistoriska värden tas till vara. Holmängens koloniområde sparas liksom gårdarna Fredrikslund och Källshagen. Kyrkängens koloniområde utökas. Rekreativområdet längs älven görs tillgängligt även för andra stadsdelar.

Attraktiva områden skapas för boende och småföretagare.

Den infrastruktur som redan finns i form av utbyggt vägnät och ledningar för vatten och avlopp utnyttjas. Även skolornas och förskolornas kapacitet utnyttjas liksom närheten till busslinjer och gång- och cykelstråk. Det bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Staden växer, nya invånare lockas till Vänersborg.

Byggnadsförvaltningen har på uppdrag av Kommunstyrelsen upprättat ett planförslag för program för Holmängen. Programmet har varit på samråd mellan 28 mars och 25 april 2008. På grund av yttrandena under samrådet har kompletterande utredningar gjorts. En av utredningarna är den geotekniska utredningen som belyser bland annat stabilitet och sättningar på grund av höjning av marknivå.

Området som betecknades i programmet som "utreds för bebyggelse" har strukits ur programmet på grund av natur- och rekreativvärden. En trafikanalys för Vänersborg har också gjorts. Därmed har markreservat för "järnvägsleden" inom programområdet tagits bort.

Denna handling är därmed en reviderad version av samrådshandlingen. Omfattning av ändringar framgår av samrådsredogörelsen, rubriken "Ställningstagande".

BESKRIVNING

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda:

- Hur området kan bebyggas
- Lämplig markanvändning
- Övergripande vägnät samt gång- och cykelvägar
- Hur området kan knytas ihop med övriga stadsdelar
- Hur rekreationsområdet längs Vänern/Göta älv lättare kan göras tillgängligt för andra stadsdelar

- Planera för ett långsiktigt hållbart samhälle
- Att vara ett underlag för kommande planering av området och nya detaljplaner

Handlingar

Planprogrammet består av denna skrivelse och samrådsredogörelsen. Underlagsmaterial finns hos byggnadsförvaltningen.

Planområdets läge

Planområdet ligger centrumnära, ca 1,5 kilometer öster om torget. I sydväst gränsar området till järnvägen (Älvsborgsbanan) och i öst till Vänerns utlopp till Göta älv. Genom området går Östra vägen som är den östra infartsvägen till centrum.

Vänersborgs kommun äger all obebyggd mark inom planområdet.



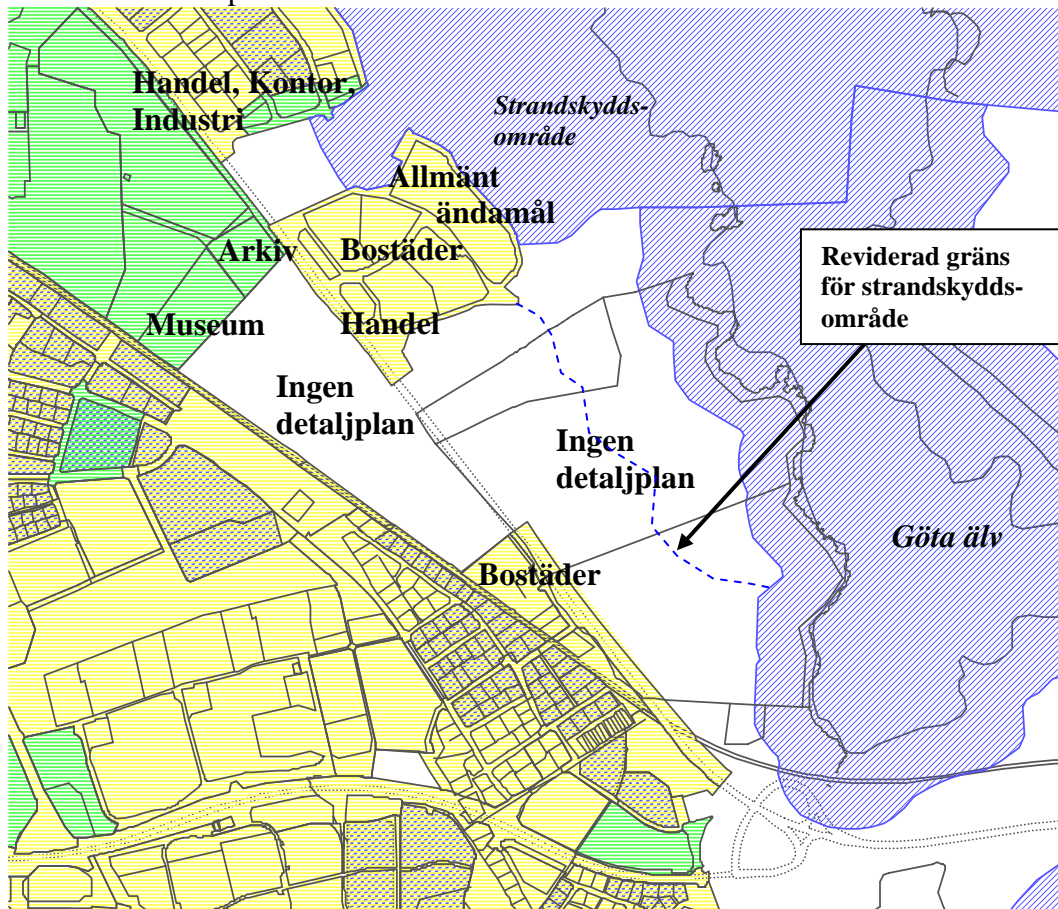
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN / UNDERLAG

Gällande detaljplaner, strandskydd

För den obebyggda marken utmed Östra vägen finns ingen detaljplan. I planområdets södra del, väster om Östra vägen, är marken planlagd för bostadsändamål.

I områdets mitt där Holmängens bostadsområde är byggt är marken planlagd för bostadsändamål samt allmänt ändamål och handel. I norra delen mellan Östra vägen och järnvägen är marken planlagd för arkiv och museum. I norra delen öster om Östra vägen är marken planlagd för handel, kontor samt industri.

För delar av området gäller strandskydd 300 meter respektive 100 meter från strandlinjen, se bilden nedan. Bestämmelserna gäller inte för de detaljplanelagda land- och vattenområdena i planområdet.



Översiktliga planer

Översiktsplan 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att planområdet ligger inom "tätortsområde T1 Vänersborg/Vargön". T1-området skall studeras närmare i en fördjupad översiktsplan och en grönplan skall tas fram som beskriver landskapets natur- och kulturförutsättningar.

Vision och Boende - inriktningsmål i Översiktsplan ÖP 06 är följande:
 Visionen är 50 000 invånare år 2030 och för att nå målen krävs bland annat *medvetna satsningar på bostäder i så attraktiva lägen att få kan konkurrera med Vänersborg.*

Ur Översiktsplan ÖP06:

Planering med långsiktigt hållbart samhälle:

Det innebär bland annat att vi utnyttjar den infrastruktur som redan finns i form av utbyggt vägnät och ledningar för vatten och avlopp, att skolornas och förskolornas kapacitet utnyttjas liksom närhet till busslinjer och gång- och cykelstråk.

Boende – inriktningsmål:

Boende ska upplevas stimulerande och tryggt med närhet till service och rekreation. Det ska finnas olika boendialternativ: Hyresrätter, bostadsrätter och ägande, i flerbostadshus, i småhus och i radhus. Nya bostadsområden byggs centrumnära men också sjönära och grönnära för att ta vara Vänersborg naturvärden. Alla förändringar ska bidra till upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad och kommun.

Näringsliv och turism – inriktningsmål:

Tillväxt är en viktig förutsättning för goda levnadsavillkor. Vänersborg ska ha ett gott företagsklimat som stöder befintliga företag och attraherar nya samt stimulerar till nyföretagande. En bredare näringslivsbas kompletterar befintliga företag och minskar beroendet av de stora aktörerna. Genom samverkan mellan kommunen och näringslivet skapa ett gott företagsklimat och ge goda förutsättningar för utveckling och tillväxt. Stärka och utveckla ett differentierat och uthålligt näringsliv...

Holmängen (mellan järnvägen och Älvsuget):

...området karaktäriseras av närhet till centrum, närhet till Holmängens rekreationsområde och till jordbruksmarker och gårdarna på Fredrikslund och Källshagen samt närhet till Vänerstranden... ligger nära centrum med god tillgång till kommersiell och övrig service... tillgång till befintligt bussnät på Östra Vägen... relativt hög exploateringsgrad med hänsyn till det centrumnära läget... låga flerbostadhus/radhus ... Fridaskolan och Norra skolan ligger närmast, 1 respektive 2,5 km... Om en planskild över- eller undergång skulle byggas för att korsa järnvägen skulle Tärnanskolan ligga närmast, 0,5-1 km, skolbuss skulle inte behövas... utrymme för en broförbindelse till Viksängen bör finnas... läge och anslutning till Östra vägen bör utredas... området tar i anspråk det som idag är betesmark. Det har ett stort värde som ett levande jordbrukslandskap och som grönområde nära tätorten.

Kommunikationer, Fortsatt arbete, Kommunala gator och vägar:

Vänersborgs kommun följer många av de rekommendationer som den uppgjorda trafikplanen från 2001 uppmanar till. Trafiksituationen längs Östra vägen och Regementsgatan skall ses över, både med tanke på trafiksäkerheten och en kommande affärsetablering i Hagaparken. En planskild korsning för GC-trafiken bör byggas mellan Hagaparken och Bangatan.

Trafikplan för Vänersborgs kommun, augusti 2001

Trafikplanen skall främja förbättringar av gatunäten i Vänersborgs kommuns tätorter och är tänkt att ligga till grund för många av de trafikrelaterade beslut som Vänersborgs kommun kommer att fatta under det närmaste decenniet.

Gc-länk saknas mellan området kring Fridaskolan och området kring Marierovägen

Järnvägen fungerar som en barriär genom Vänersborg. Mellan Torpavägen och Videgatan är en 1,5 km lång sträcka utan ordnad passage. På båda sidor om järnvägen finns målpunkter som skolor, idrottsanläggningar och bostäder.

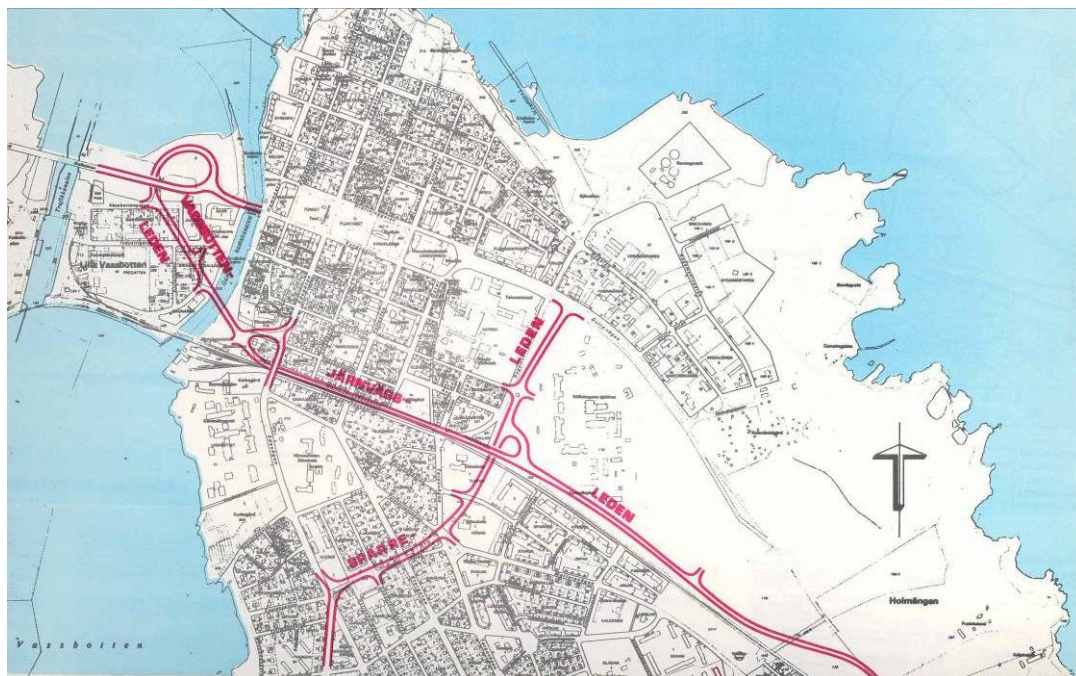
Utredningsplan för Järnvägsleden, 1972

År 1972 presenterades utredningar om framtida trafikleder i Vänersborgs stad. Bland annat föreslogs att en trafikled (Järnvägsleden) skulle anläggas längs med järnvägen mellan Vänersborgs station och Holmängen där leden skulle ansluta till Östra vägen vid kvarteret Kilen. Syftet med leden var att avlasta Drottninggatan, Kungsgatan och Östra vägen från biltrafik.

Detaljplanen för Källshagen, som vann laga kraft den 23 oktober 1991, innehåller ett markreservat för leden. Reservatet sträcker sig från Regementsgatan i väster till den kommunägda marken på Holmängen i öster.

Översiktsplan 2006, som antogs 20 juni 2006, anger att de gamla planerna på Sparreleden och Järnvägsleden skall utredas.

En analys av trafiknätet i Vänersborgs stad har gjorts. Utredningen har visat att markreservat för järnvägsleden inom programområdet inte behövs.



Riksintresse

Vänern med öar och strandområden omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2§ MB - geografisk läge där turismens och friluftslivets i främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Exploateringsförslag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Planområdet mellan Östra vägen och Vänern/Göta älv omfattas av Riksintresse 4 kap 2§ MB. Detta utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförvaret.

Vänern/Göta älv är av riksintresse för yrkesfiske.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har den 7 november 2007 beslutat att ge Byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till program för detaljplan för Holmängen.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi / Vegetation / Kulturmiljö

Koncept för Grönplan för bl a detta område har tagits fram under september 2008. Förslaget går ut på samråd under hösten 2008 innan den godkänns.

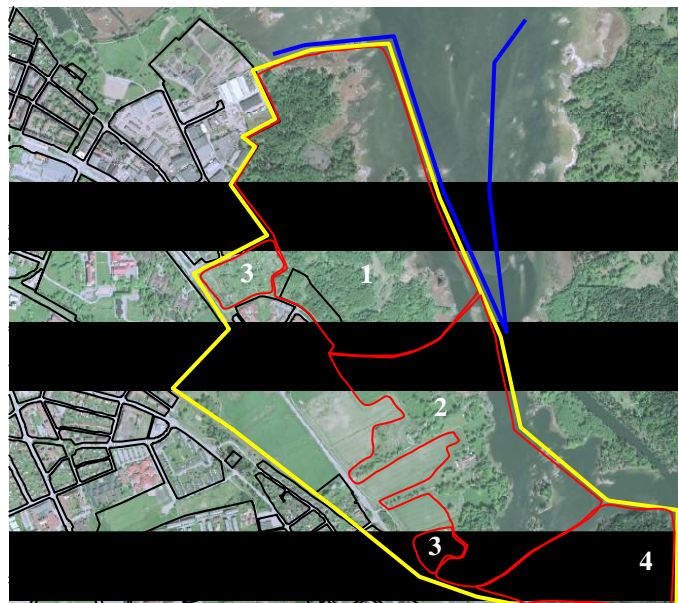
Ur konceptet för grönplan:

Holmängen är ett 3 kilometer långt strandnära område utmed Vänerns utlopp i Göta älv. Det sträcker sig från den gamla skjutvallen i norr till Stålbron i söder. Nära stranden finns gång- och cykelvägar som är en naturlig fortsättning på Skräcklans promenadvägar. Hela Holmängen är ett närströvområde. Här finns två kolonistugeområden.

Längs hela strandlinjen finns utskjutande hällmarker och vegetationsrika vikar. Den norra delen är bevuxen med lövskog och i söder finns rester av ett gammalt kulturlandskap. Strandskogen på lilla Huvudnäsön består av barr- och lövträd.

Naturvärden:

Lövskogen av främst björk och asp är en viktig miljö för många olika arter. På sina ställen är skogen fuktig och här dominerar al och vide. Både stor och liten vattensalamander finns i området. Fågellivet är rikt och flera par av mindre hackspett häckar årligen här. Våtmarker och vassruggar utmed stränderna gynnar fågellivet, och små öar och holmar ute i vattnet är viktiga bo- och rastplatser för sjöfågel. "Bandybanan" hyser ett rikt växt- och insektliv. I norra delen av Holmängen växer orkidén korallrot (1).



Kring gårdarna Fredrikslund och Källshagen står grova solitära ekar och här finns mindre dungar med ädellövskog av ek, lönn och bok. Här är omväxlande åkrar och betade gräs- och hällmarker. På våren är berghällarna täckta av stymorsviol och mandelblom. Ner till gårdarna leder två alléer(2).

Stränderna längs lilla Huvudnäsön är opåverkade och här råder en speciell strandmiljö på grund av det strömma vattendraget. Skogen är en blandskog med stort inslag av lövträd. (4).

Kulturvärden:

För hundra år sedan var detta ett odlingslandskap med åkrar och öppna betesmarker. Längst i norr finns resterna av en skyttepaviljong från Kungliga Västgöta regemente som verkade här på 1920-talet). Bandybanan anlades på 50-talet och användes för viktiga bandymatcher fram till 1964 (1).

Det norra koloniområdet är kulturhistoriskt intressant och anlades redan på 1920-talet. De äldsta stugorna är byggda i början av 1930-talet (3). Intill koloniområdet på en

björkäng syns en gammal brunnspump och en arbetsbänk med ett litet tak som är rester efter en campingplats (1).

Kring gårdarna Fredrikslund och Källshagen finns ett kulturlandskap. Alléerna ner till gårdarna finns utmärkta på kartor från 1800-talet och har både natur- och kulturvärden. Hagmarkerna betas idag av kor och hästar (2).

Sociala värden:

Hela Holmängen är ett värdefullt strövområde för boende i Vänersborg. Centrumnära natur med levande kulturlandskap, skogar och närhet till vatten är en tillgång för vänersborgarnas hälsa och livskvalitet. Utmed stranden finns vägar med utsikt över Älvsuget och Viksängen och över hela Holmängen finns ett nätverk av gång- och cykelvägar. Längs lilla Huvudnäsöns stränder finns en stig med utsikt över Älvsuget och Viksängen. I söder genomkorsas ön av en cykelväg som förbinder Vänersborg med Vargön (4).

Förskolor och skolor nyttjar Holmängen vid natur- och friluftsdagar. Intill Vänern i en konstgjord fyrkantig damm, finns vintertid möjlighet till skridskoåkning på naturis (1).

På Holmängen finns två koloniområden. Det norra är beläget en kilometer från centrum och är lättillgängligt för boende i centrala staden. Vid det södra koloniområdet leder en gång- och cykelväg över mot Mariedal och Vargön. Båda koloniområdena ger möjlighet till odling och umgänge i trädgårdsmiljö nära stadsbebyggelsen (3).

Övrigt: *Delar av området är föreslaget för bebyggelse i ÖP06 samt i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för staden Vänersborg och Vargön. Stora partier är låglänta och riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd. Mellan stranden och industriområdet i nordväst finns skog som utgör en viktig skyddszon mot buller och industriverksamhet (1). Holmängen omfattas av 300 meter strandskydd i norr och 100 meter i söder.*

Strategier för grönområden: *Strandområdet hålls obrutet utmed Holmängen. Gång- och cykelvägnätet bevaras så att området kan fortsätta att vara ett värdefullt närströvområde för Vänersborgarna.*

Kulturlandskapet intill Källshagen och Fredrikslund bevaras genom att hållmarkerna betas och alléerna och de grova ädellövträden bevaras. Ett skyddsavstånd mot ny bebyggelse behövs intill betesmarkerna och de grova träden. Koloniområdena bevaras.

Vid exploatering måste området skyddas mot Väners framtida översvämningar. Beroende på hur skyddet mot översvämningar kommer att utformas får det olika inverkan på landskapets värden. En analys måste därför göras där området natur- kultur- och sociala värden vägs mot exploatering och översvämningsskydd.

Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 38, 1995

Gårdarna Fredrikslund och Källshagen samt Holmängens koloniområde beskrivs i Kulturhistorisk byggnadsinventering från 1995 som Älvsborgs länsmuseum har genomfört. Båda gårdarna och koloniområde klassas som Kulturhistorisk värdefulla miljöer.

Gårdarna Fredrikslund och Källshagen:

Gårdsbebyggelsen ligger samlad vid varsin höjd i landskapet och fram till båda gårdarna leder alléer som starkt bidrar till områdets karaktär. Hela området utmed båda sidor av

Östra vägen har varit uppodlat och bebyggt med gårdar och landerier (jordbruksfastigheter som bebyggdes på ett herrgårdsliknande vis och som innehades av stadens mer bemärkta borgare och ämbetsmän). 1916 flyttade Västgöta regemente till Vänersborg. För att kunna upplåta förlägningsplats åt regementet hade Vänersborgs stad inköpt landerierna Källshagen och Niklasberg samt släppt till fri mark på Holmängen.

Källshagen uppträder första gången i jordeboken 1567. Det var ursprungligen ett frälsetorp. 1643 doneras gården till den nya staden Vänersborg. Källshagen var under regementstiden översteboställe och har senare tillhört Källshagens sjukhus som 1930 inrättades i de gamla kasernbyggnaderna. Själva gårdsbebyggelsen består idag av ett gulmålat timrat boningshus med sadeltak från 1800-talets senare del. Till mangården hör förutom boningshuset ett avträde. Fägården, som på västsvenskt vis ligger tydligt avskild från mangården, omfattar bland annat ladugård, magasin och garage.

Fredrikslund har ett välbevarat byggnadsbestånd med en mangård bestående av ett timrat, gult boningshus med mansardtak, ett falurött magasin, ett falurött dräng- och bryggshus samt avträde. Väster därom ligger ladugården. Fredrikslund tillhörde åren 1824-1904 den Gyllenheimska donationen, en stiftelse inrättad av häradshövding.

Genom de speciella förhållanden som regementet skapade för stadens utbyggnad har området runt de före detta landerierna Källshagen och Fredrikslund kommit att bevara sin agrara prägel.

Gårdsbebyggelse, särskilt Fredrikslund, utgör välbevarande exempel på de ståndmässigt bebyggda landerier som fanns i ett flertal runt Vänersborg. Bebyggelsen med sina alléer har dessutom mycket stor betydelse för landskapsbilden i det öppna odlingslandskapet ner mot Älvsuget.

Holmängens koloniområde

Koloniområde började anläggas 1931 på en del av det tidigare regementets övningsfält. Regementet var beläget på andra sidan Östra vägen från koloniområdet sett. Huvuddelen av koloniområdet upptas av s k kolonistugelotter med mindre stugor. I områdets östra och västra utkanter finns kolonilotter, d v s odlingslotter där enligt reglerna endast mindre redskapsbodar får uppföras. Genom det lummiga området löper fyra mindre grusvägar i nordvästlig-sydostlig riktning. Byggnaderna består av stugor, redskapsbodar och växthus. Byggnadernas ålder och ursprunglighet varierar. De är tillkomna från 1930-talet och framåt och flera av de äldsta husen är välbevarade. Av de äldsta stugorna återfinns de flesta i områdets östra del.

Holmängens koloniområde utgör en väl sammanhållen miljö som representerar en betydelsefull 1900-tals företeelse. Det har sedan anläggandet varit ett karaktäristiskt inslag i stads-/landskapsbilden. Kulturhistoriskt värdefullt är också områdets rika innehåll, med kolonilotter och stugor av olika slag samt de mindre odlingslotterna.

Risk för översvämningar

Marknivåerna inom området varierar. Gångvägen (Axel Erikssons Väg) vid vattnet ligger inom planområdet mellan +45,0 meter och +46,3 meter. Älvsborgsbanan ligger inom planområdet på en nivå mellan +48 och +50 meter. Östra vägen ligger på nivå cirka +48 meter. Området mellan Östra vägen och vattnet ligger mellan +45,0 meter vid stranden och +47,2 meter närmast Östra vägen. Nivåerna är angivna i höjdsystem RH 00.

Vid översvämningen vintern 2000/2001 steg Vänerns nivå till +45,65 meter. En dag steg dock nivån till cirka +46,00 meter.

En rekommendation i Översiktsplan 2006 anger att den lägsta grundläggningsnivån för byggnader och anläggningar vid Vänern är +46,3 meter.

Klimat- och sårbarhetsutredningen har bland annat studerat en översvämningssnivå med cirka 100 års återkomsttid och en dimensionerande nivå. 100-årsnivån ligger på +46,3 meter men bedöms kunna inträffa oftare än tidigare. Den dimensionerande nivån blir +47,2 i höjdsystem RH 00. I betänkandet anges nivån +47,4 meter i höjdsystem RH 70. Utredningen har år 2007 föreslagit att man tills vidare inte bör bygga under nivån +47,2 meter i höjdsystem RH 00. Undantag kan göras för byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus samt mindre industrier med obetydlig eller liten miljöpåverkan. Under nivån +46,3 meter bör endast enklare byggnader som uthus med mera byggas.

Geotekniska förhållanden

Statens Geotekniska Instituts inventering av lutningsförhållanden inom tätorternas lerområden 1978 anger att planområdet ligger inom "övriga lerområden".

En kompletterande geoteknisk undersökning av området som omfattas av programmet har gjorts av GF Konsult AB i augusti 2008 (efter samrådet om program). Slutsatsen i utredningen redovisas nedan:

Hydrogeologi

Med hänsyn till förmodad framtida höjning av högsta högvatten skall del av byggnad som kan skadas av översvämning ej ligga lägre än +47,2 i höjdsystem RH 00.

Marken behöver således höjas med upptill 2 m, alternativt vallas områden som exploateras in. Höjningen bedöms vara acceptabel ur stabilitets- och sättningssynpunkt, se vidare under sättnings- och stabilitetssynpunkter.

Radon

Området är klassificerat som normalriskområde.

I detaljplaneskedet skall en kompletterande radonklassificering utföras inom område med berg i eller nära i dagen. Övriga delar av området utgörs av lera och är att klassas som lågradonmark.

Stabilitet

Stabiliteten inom området är bedömd som tillfredställande. Vid exploatering inom en zon av 100 m från strandkanten skall dock en detaljerad geoteknisk utredning utföras i detaljplaneskedet.

Sättningar

Inom område med fastmark är sättningar vid pålastning försumbara. För områden med lös- till halvfast lera bedöms generellt marken kunna belastas med ca 40 kPa utan att skadliga sättningar uppstår. Uppmätt överkonsolidering samt lermäktighet varierar dock inom området varpå kompletterande sättningsutredning skall utföras inför grundläggningen.

Grundläggning

Inom fastmarksområde kan grundläggning utföras på sulor eller platta på mark. Vid stora laster och/eller ojämna jorddjup kan grundläggning med plintar vara nödvändig. Inom område med berg i eller nära i dagen bör placering av bebyggelsen anpassas för att minimera bergschakt.

Inom övriga områden finns generellt möjlighet att belasta marken med ca 40 kPa (ca 2 m uppfyllnad). Då stor del av området behöver höjas för att säkras mot risk för översvämning kommer stor del av överkonsolideringen att utnyttjas.

Beroende på uppfyllnadens mäktighet samt skillnaden i lermäktighet finns möjlighet att grundlägga byggnader i 1-3 våningar med sula eller platta på mark. Vid större uppfyllnader och/eller starkt varierande lermäktigheter kräver tyngre byggnader pålning.

I detaljplaneskedet krävs kompletterande sättningsutredning vid grundläggning utanför fastmarkspartierna. Bedömd fastmarksgräns framgår av bilaga 1 i den geotekniska utredningen.

GC-port

I läge för planerad GC-port understiger bergfritt djup 2,5 m. Då banvallen är 1 till 1,5 m hög behöver en port grundläggas 4 – 5 m under markytan. Placeringen kräver således omfattande sprängningsarbete. Vid placering av gång- cykelväg i detta läge rekommenderas att korsningen med banvallen sker ovan befintlig markyta. Vid planskildhet erfordras således bro.

Större jorddjup bedöms påträffas ca 250 m längre åt sydost utmed banvallen. Om djupen är tillräckliga för att erhålla bergfri schakt har ej undersökts.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Transporter av farligt gods

Kommunstyrelsen har den 21 november 1995 beslutat att "Riskanalys för Vänersborgs kommun" skall ingå som ett planeringsinstrument i kommunens planeringsarbete. Enligt analysen skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas och beaktas vid planläggning inom 100 meter från transportled för farligt gods.

Planområdet ligger inom 100 meter från Östra vägen och Älvsborgsbanan. På båda trafiklederna kan förekomma transporter av farligt gods. Det är emellertid få transporter. På Östra vägen går bland annat tankbilar till centralt belägna bensinstationer. Älvsborgsbanan används för godstransporter vid de enstaka tillfällen då järnvägen mellan Öxnered och Göteborg är stängd.

Älvsborgsbanan

Planområdet gränsar till Älvsborgsbanan. Banverket räknar med att 28 persontåg per dygn kommer att gå på järnvägen år 2020. På grund av anläggandet av dubbelspår mellan Öxnered och Göteborg kommer godståg att trafikera banan 4 veckor per år fram till år 2013.

NULÄGESBESKRIVNING

Markanvändning

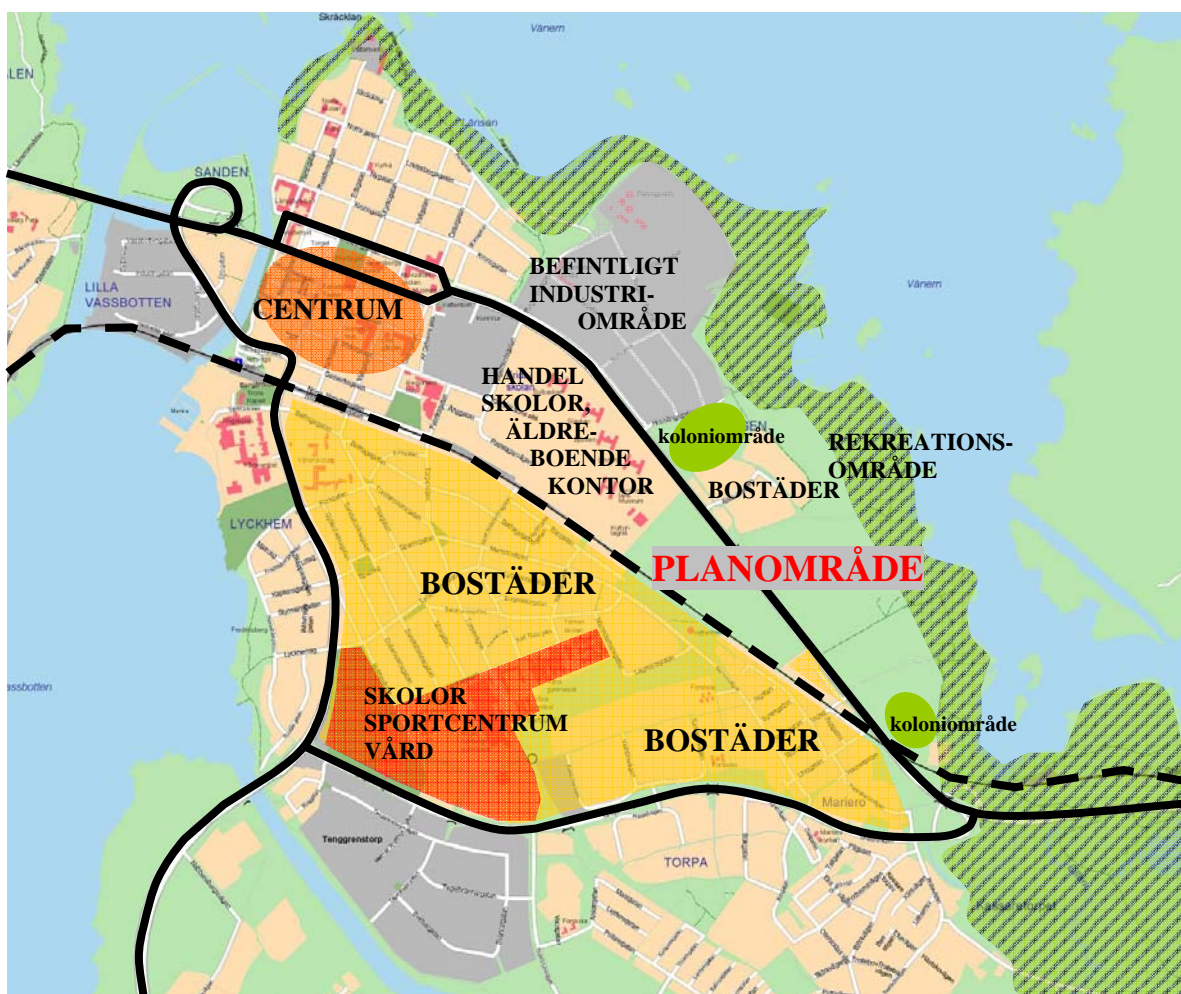
I områdets norra del finns Holmängens industriområde. Kvarteren närmast Östra vägen har successivt omvandlats från industri till handel. Söder om industriområdet finns Holmängens koloniområde som började anläggas 1931. Enligt kulturhistorisk byggnadsinventering har området sedan anläggandet varit ett karaktäristiskt inslag i stads-/landskapsbilden. Intill koloniområdet ligger bostadsbebyggelse med radhus i två våningar och en förskola. Resten av planområdet är huvudsakligen obebyggt. Marken används som betesmark, jordbruksmark samt för rekreation och friluftsliv. Två gårdar, Fredrikslund och Källshagen finns inom planområdet. Gårdarna har kulturhistoriskt och miljöskapande värde. I områdets sydöstra del finns Kyrkängens koloniområde.

Läge i staden, omgivningen

Området ligger ca 1,5 kilometer öster om torget. Från Fisktorget i centrum fram till Kyrkängens koloniområde över Göta älv finns ett bilfritt rekreationsområde utmed stranden.

På andra sidan järnvägen finns bostäder, sportcentrum, skolor, vårdcentral.

I trestadsregionen finns två stora externa köpcentra med Överby närmast på ca 10 km avstånd. Dessa bedöms vara hot mot Vänersborgs centrumhandel. Byggnad av bostäder i centrumnära läge främjar centrumhandeln positivt eftersom fler personer kommer att utnyttja centrumens utbud. Detta område ligger dessutom vattennära och grönnära vilket stämmer överens med kommunens mål och vision.



Gatunät, Trafik

Planområdet gränsar i sydväst till järnvägen, Älvsborgsbanan. Genom området går Östra vägen som är en infartsväg till Vänersborgs centrum. Den trafikeras av både bilar, bussar och tung trafik. Den största andelen av den tunga trafiken går idag till Vänersborgs hamn. Det finns planer på att flytta hamnen till Vargön. Den tunga trafiken inom området skulle då minska avsevärt.

Antal fordon per vardagsmedeldygn för Östra vägen är ca 11 000 fordon.

Järnvägen, Älvsborgsbanan, går genom staden i öst-västlig riktning. Planskilda korsningar finns vid Östra vägen i öst samt vid Edsvägen / Edsgatan i väst strax innan järnvägsstationen. Däremellan, på en ca 2 kilometer lång sträcka, finns ingen planskild korsning varken för fordon eller gående. Plankorsning finns vid Torpavägen / Fabriksgatan.

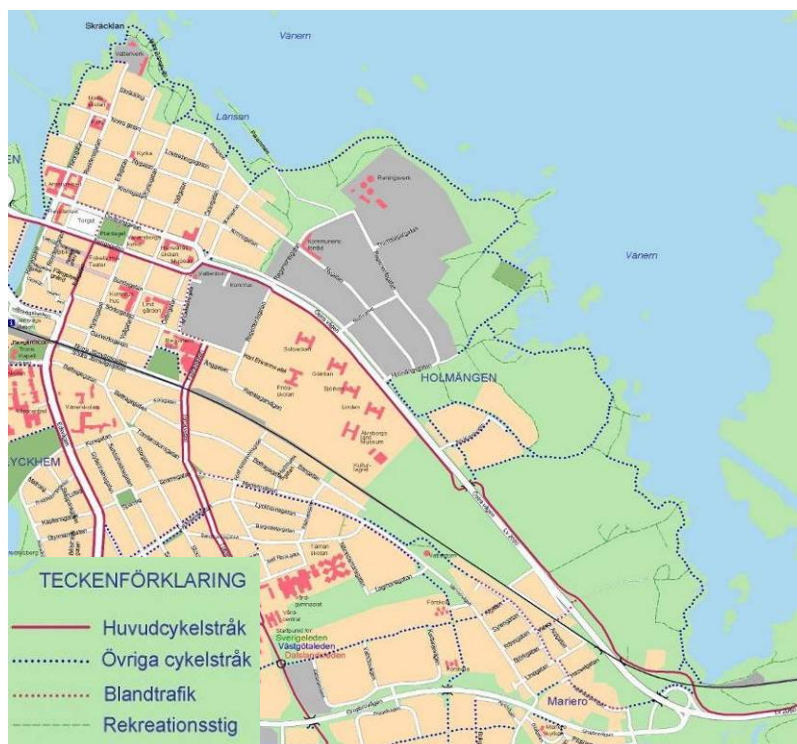
Bilden nedan visar trafikräkning under ett vardagsmedeldygn. Cirkulationsplats finns i korsningen Regementsgatan - Östra vägen. Därefter finns det åtta anslutande gator till Östra vägen. Möjligheten att minimera antal korsningar och öka trafiksäkerhet bör utredas.



Gång- och cykeltrafik

Huvudcykelstråket mellan Vänersborg och Vargön går genom planområdet. Från centrumriktningen går den på den sydvästra sidan av Östra vägen fram till en gång- och cykeltunnel under Östra vägen strax söder om bostadsbebyggelsen på Holmängen. Därefter fortsätter gc-vägen mot Vargön på den nordöstra sidan av Östra vägen.

Från gc-tunneln fram till Tygladan finns det varken gång- eller cykelväg.



Stråk

Inom planområdet finns ett antal promenadvägar som är en del av ett större sammanhängande stråk längs Väneren och Älven. Från Fisktorget i centrum fram till Kyrkängens koloniområde kan man promenera/cykla utan att behöva korsa bilvägar.

Trafikbuller

En schablonmässig beräkning av vägtrafikbuller visar att ekvivalenta ljudnivån utomhus 60 meter från Östra vägens mitt ligger på 55 dBA vid den nuvarande hastighetsbegränsning på 70 Km/h. Detta gäller ungefär fram tills Östra vägen börjar stiga (järnvägen går under Östra vägen). Bullerberäkningen är utförd i februari 2008 av Miljö- och hälsoskyddskontoret.

En trafikanalys av vägnätet har nyligen gjorts. I analysen redovisas trafikprognos för år 2015 - 40 000 invånare samt utblick för år 2030 - 50 000 invånare. Vid bullerberäkningar i kommande planering av området ska det prognostiserade antalet fordon för år 2015 och 40 000 invånare användas.

Service

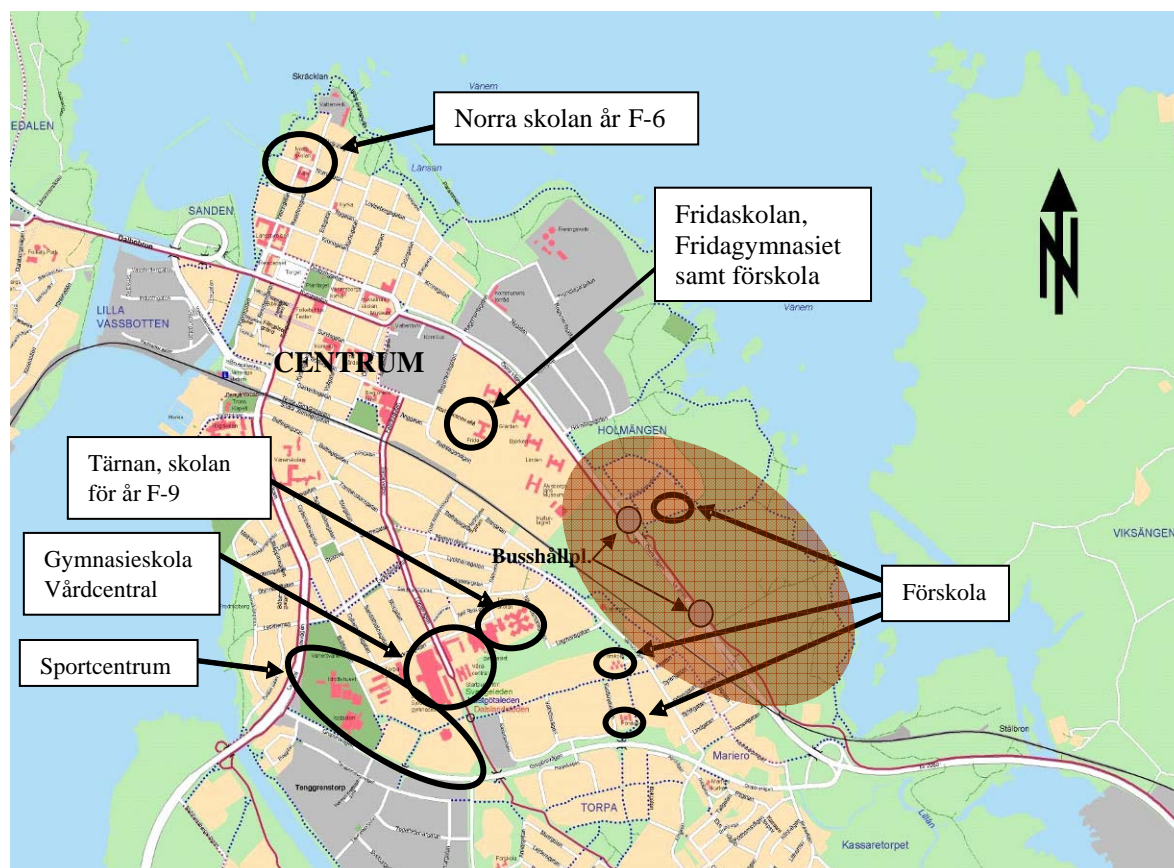
Närmaste livsmedelsaffär ligger i korsningen Östra vägen – Regementsgatan. Övrig service finns i Vänersborgs centrum, ca 1,5 km nordväst om planområdet.

Inom planområdet ligger Björkholmsgatans förskola. Björkholmsgatans förskola flyttar till Vänerparken med början av augusti 2008. Nattugglans förskola flyttar till Björkholmsgatan i slutet av augusti 2008. På andra sidan järnvägen finns två förskolor strax väster om Marierövägen.

Tärnan, som är en skola för år F-9, ligger ca 700 meter från planområdet på andra sidan järnvägen. Idag finns det inte någon planskild korsning med järnvägen. Barnen som bor på Holmängen åker skolbuss till Norra skolan som ligger ca 2 km nordväst om planområdet. Huvudnässkolan för år 7 – 9 ligger i centrum ca 1,5 km nordväst om planområdet. Kommunfullmäktige har beslutat att Huvudnässkolan ska stängas.

Gymnasieskolan ligger ca 2,5 km bilväg väster om planområdet.

I Hagaparken, ca 1 km nordväst om planområdet finns det friskolor: Fridaskolan för år F-9, Fridagymnasiet samt en förskola.



Kollektivtrafik

Busshållplatser finns utmed Östra vägen, vid Björkholmsgatan och vid Tygladan.

Området har idag dålig standard på kollektivtrafiken, få turer med en oregelbunden tidtabell.

Till hösten 2008 utvecklas trafiken på Östra vägen. En del av utbudet från Vargön dras via Östra vägen. Detta ger en snabb bussförbindelse med en regelbunden tidtabell och ett bra utbud av turer. Linjen får karaktären av en snabbuss som förbinder Vargön med Vänersborg.

FRAMTIDEN

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING

- Nya attraktiva bostadsområden med blandade boendeformer skapas
- Nya attraktiva tomter för verksamheter skapas
- Bostadsområdet mellan Edsvägen, Gropbrovägen och järnvägen har ont om grönområden. Rekreativområdet längs vattnet bör göras tillgängligt för även dessa stadsdelar.
- Sportcentrumsområdet, skolområdet samt vårdcentralen bör göras lättillgänglig för de nya exploateringsområdena öster om järnvägen.
- Gång- och cykelstråk utvecklas. Stor vikt vid planeringen läggs på den upplevda tryggheten samt trafiksäkra GC-vägar.
- Säkra skolvägar för barn skapas
- Stödja Vänersborgs centrum som kommunens kulturella och kommersiella centrum
- Planera för ett långsiktigt hållbart samhälle

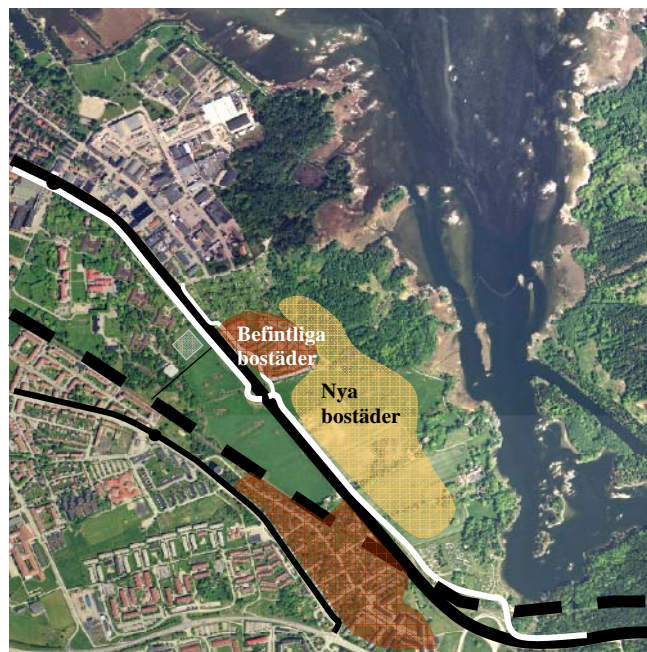
BEBYGGELSEOMRÅDEN

Området nordost om Östra vägen

Området nordost om Östra vägen bör bebyggas med bostäder på grund av centrumnära läge och närheten till vattnet. Förutsättningar att skapa ett attraktivt bostadsområde finns.

För att främja integration bör nya bostäder byggas med blandade boendeformer, hyres- och bostadsrätter och villatomter.

Området nordost om den befintliga bostadsbebyggelsen (Björkholms-gatan) är idag planlagt för allmänt ändamål. Det området är mer lämpligt för villabebyggelse för att komplettera det befintliga boendet i lägenheter.



Inom övriga områden bör bebyggelse placeras tätare i en varierande höjd mellan 2 och 8 våningar. Vid detaljplanering av området bör man utnyttja områdets läge vid vattnet och försöka skapa så många lägenheter som möjligt med vattenutsikt. Möjligheter till etapputbyggnad ska finnas. Beroende på antal bostäder som kan tillkomma i området bör det finnas utrymme att planera för en ny förskola.

Tillräckligt stort avstånd ska hållas till Östra vägen för att klara normer för buller och skapa trivsamma utemiljöer.

Sportcentrum, skolor och vårdcentral finns på andra sidan järnvägen. En säker förbindelse med det området bör skapas med till exempel en gång- och cykeltunnel under järnvägen.

Marken ligger lågt och framtida bebyggelse måste skyddas mot eventuella översvämningar. Exempel på översvämningsskydd redovisas på sidan 24 i detta program.

Det passar inte att anlägga båtbyggor eller badplatser inom planområdet på grund av det strömma vattendraget.

Kyrkängens koloniområde i söder utökas. Tillgång till en kolonilott kan vara bra komplettering till boende i en lägenhet. Den sociala hållbarheten främjas. Området attraktionskraften höjs med möjlighet till odling och umgänge i trädgårdsmiljö nära bostadsbebyggelse.



De befintliga gårdarna Fredrikslund och Källshagen sparas. Ett område mellan dessa två gårdar lämnas obebyggt. Möjlighet att ha djur på gårdarna utreds vidare. Alléer som leder mot gårdarna sparas.

Bergsknallar inom hela planområdet bör sparas.



Området längs älven är mycket vackert. Det är även ett välbesökt rekreationsområde och viktigt för hela Vänersborg. Strandområdet får inte bebyggas. Allmänhetens tillgång säkerställs.



Området sydväst om Östra vägen

Nästan hela området mellan Östra vägen, järnvägen, Regionarkivet och Tygladan är bullerstört av både biltrafik och järnvägstrafik.

Området föreslås för olika typer av verksamheter. Kommunen har idag inga lediga tomter som passar till mindre verksamheter. Regionarkivet som gränsar planområdet i norr är färdigbyggt. Det bör utredas om området närmast Regionarkivet även kan ha annan användning. I söder planeras utbyggnaden av Tygladan.

Det befintliga Holmängens industriområde har under senare år omvandlats från industriområde till delvis handelsområde.

Vid planering av nya verksamheter söder om Östra vägen bör man titta på möjligheten att omstrukturera det befintliga industriområdet norr om Östra vägen.

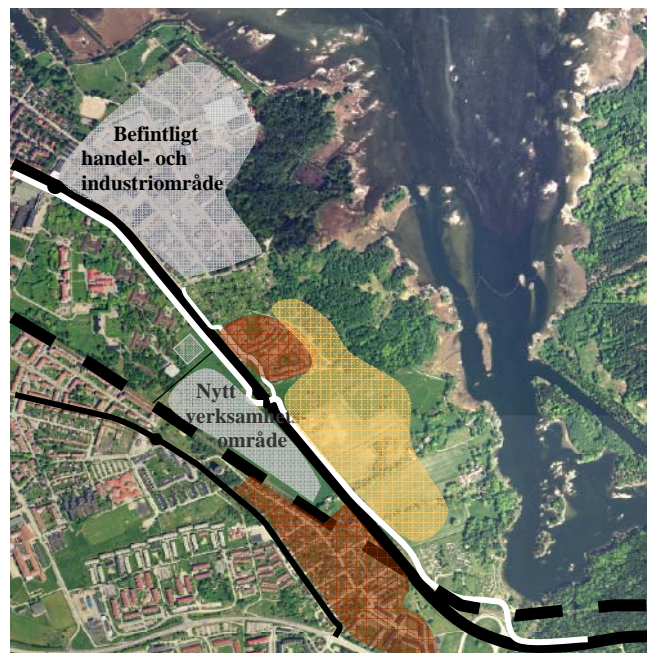
Verksamheter som tillkommer inom det nya området får inte vara störande för omkringliggande bebyggelse.

Med tanke på att Östra vägen är en infartsväg och ger ett första intryck av staden bör stor vikt läggas på utformningen av bebyggelsen framförallt utmed vägen. Entréerna till bebyggelsen bör vändas mot Östra vägen, delvis för att utnyttja annonsläget och delvis för att undvika att det bildas en mindre attraktiv baksida mot Östra vägen.

All bebyggelse och tomter inne i området bör ha en tilltalande miljö.

Mindre tomter för verksamheter anses vara lämpliga. Verksamheter som kräver stora tomter och upplagsytor bör placeras i andra industriområden och verksamheter som passar till centrum bör i första hand placeras i centrum.

Bebyggelsen närmast järnvägen ska följa Banverkets riktlinjer i frågor om bebyggelsens avstånd till järnvägen och bullerskydd.



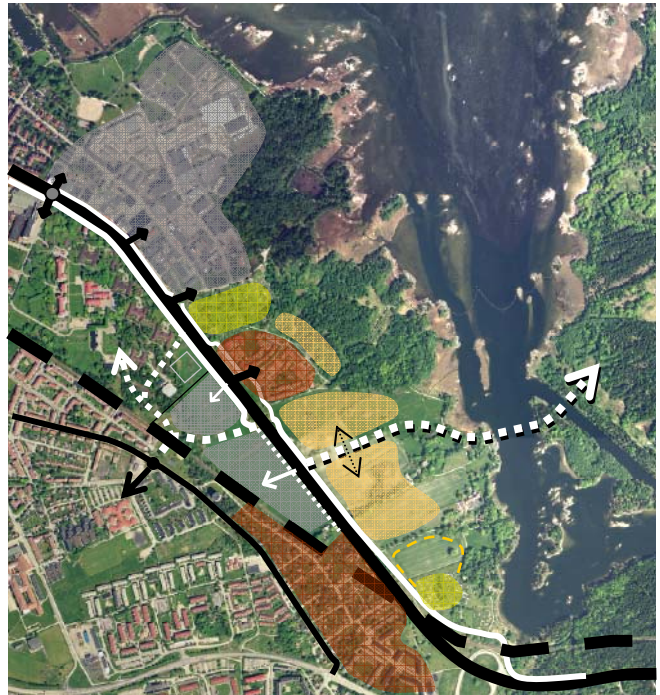
TRAFIK

Vägnät

Trafiksituationen längs hela Östra vägen har utretts för att bedöma var det är mest lämpligt att komma med infartsvägar till de nya exploateringsområdena.

Idag finns det en cirkulationsplats vid korsningen Regementsgatan – Östra vägen. Därefter finns det fem anslutningar till Östra vägen från nordost och tre anslutningar till Östra vägen från sydväst. Samtliga korsningar är trevägskorsningar.

Idag har Östra vägen en hastighetsbegränsning på 50 (60) Km/h i de norra delarna och 70 Km/h i de södra delarna.



För att effektivisera trafiken och öka trafiksäkerhet bör utformningen av de befintliga korsningarna utmed Östra vägen ses över.

Med de planerade bostäderna ökar underlaget för kollektivtrafiken markant. I framtiden får området flera korsningar då bebyggelse kommer att finnas på båda sidor Östra vägen. Det är viktigt att dessa korsningar utformas trafiksäkert och på ett för kollektivtrafiken fördelaktigt sätt. Snabbt, enkelt och tydligt är viktiga faktorer vid val mellan buss och egen bil. Med väl utformade korsningar finns förutsättningar för att få både bra trafiksäkerhet (för bilar, gående och cyklister) och bra kollektivtrafik.

Möjligheten att förlänga infartsvägen till det nya bostadsområdet bör finnas för att i framtiden kunna bygga en bilbro och/eller gång- och cykelbro till Viksängen. Bland annat badplats vid Nordkroken kan då bli lättare tillgänglig för vänersborgarna och knyts ihop med andra stadsdelar och vänersborgs centrum.



Gång- och cykelvägar

Cykelvägar inom området utvecklas.

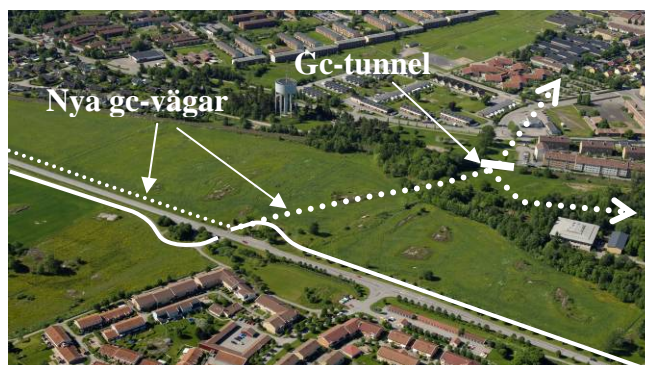
Den cykelväg från Vargön som idag går i tunneln under Östra vägen förlängs tvärs över den obebyggda marken för verksamheter. Via en tunnel under järnvägen ansluts gång- och cykelväg till övergångsställe vid cirkulationsplatsen på Marierovägen och vidare mot sportcentrum och skolområdet.



Det föreslås två infartsvägar för bilar från Östra vägen till verksamhetsområdena för att den nya cykelvägen som föreslås inom verksamhetsområdet inte ska behöva korsas av bil- och lastbilstrafik (se bilden ovan). En god trafiksäkerhet för gående och cyklister har därmed åstadkommit. Med tanke på den upplevda tryggheten bör närmast cykelvägen planeras för användning som innebär regelbundna kundbesök och som skapar liv och rörelse.

Skolområdet i Hagaparken (Fridaskolan och gymnasium) är också en viktig målpunkt. En gång- och cykelväg från skolan bör anslutas till den gång- och cykelvägen som föreslås gå i tunnel under järnvägen.

Cykelvägen på sydvästra sidan Östra vägen förlängs fram till Tygladan.



Även andra alternativ med infartsvägar till det nya verksamhetsområdet har prövats. Dock hade alla andra alternativ inneburit att den nya gång- och cykelvägen som föreslås genom verksamhetsområdet skulle korsas av bil- och lastbilstrafik. Detta anses inte vara lämpligt eftersom man vill planera en säker och trygg gång- och cykelväg och en säker skolväg till barn.

YTOR FÖR EXPLOATERING

I föreslagna exploatering får man sammanlagt ca 85 000 kvm markyta för verksamheter mellan järnvägen och Östra vägen.

För bostäder får man sammanlagt ca 120 000 kvm markyta som kan bebyggas.

Det eftersträvas en blandad bebyggelse i form av villatomter, radhus och flerbostadshus. Inom vissa områden kan det vara lämpligt att bygga upp till 8 våningar. Mellan 1000 och 2000 personer kan bo här. Barn- och ungdomsförvaltningen ser behov av en förskola med fyra avdelningar inom området.

Kyrkängens koloniområde kan utökas till den dubbla.

Marken mellan de två gårdarna bebyggs inte och gårdsmiljön med den fina naturen omkring sparas och utvecklas. Möjligheten att ha betesdjur finns.



EXEMPEL PÅ ÖVERSVÄMNINGSSKYDD

Området som föreslås för bostäder ligger lågt enligt rekommendationer i risk- och sårbarhetsutredningen. Enligt utredningen bör ingen ny bebyggelse planeras under marknivån +47,2 meter. Detta område ligger mellan +46,2 meter och +47,2 meter.

Möjliga åtgärder för att skydda bebyggelse mot eventuella översvämningar kan vara invallning av område, murar, höjning av marknivå eller att ingen bostadsyta planeras på bottenvåningen.

Möjligheterna att valla in hela området har undersökts. Vid invallning av hela området förlorar man fördelarna av det vackra läget vid vattnet. En vall skapar även en viss barriäreffekt mot strandområdet. Därför bedöms invallning som ett sämre alternativ.

För allmänviktiga verksamheter inom det befintliga Holmängens industriområde som till exempel reningsverket kan invallningen vara ett lämpligt alternativ.

Lämplig åtgärd:

Marknivån inom ytor som föreslås för bostäder höjs till +47 meter. Det innebär att den befintliga marknivån höjs med max 0,8 meter. Inom övriga områden föreslås inga åtgärder. Det är viktigt att så mycket som möjligt av det strandnära området sparas oförändrat.



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

KRAV PÅ MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas skall, enligt 5 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen, bestämmelserna i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Enligt 6 kap 11 § miljöbalken skall kommunen göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen skall oavsett vad som följer av andra stycket en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för åtta uppräknade verksamheter.

5 kap 18 § tredje stycket pbl:

1. industriändamål,
2. köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse,
3. skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. hamn för fritidsbåtar,
5. hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. permanent campingplats,
7. nöjespark, eller
8. djurpark.

NUVARANDE OCH FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Den mark som föreslås för bebyggelse är idag obebyggd.

Den föreslagna markanvändningen är bostäder, utvidgning av Kyrkängens koloniområde och icke störande verksamheter sydväst om Östra vägen.

BEHOVSBEDÖMNING

Verksamheter i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen

De framtida detaljplanerna kommer troligen inte att tillåta någon av de verksamheter som räknas upp i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: Obebyggd mark vid östra infarten till centrum. Gång- och cykelstråk förbättras. Med den föreslagna gång- och cykeltunneln under järnvägen kommer barriäreffekt som järnvägen skapar att minska. Förtätning innebär även planering för ett hållbart samhälle.

Förslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat:

Biltrafiken längs Östra vägen kommer att öka. Östra vägen är idag en infartsväg med en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Vägen tål ytterligare belastningar. Med de föreslagna cirkulationsplatserna kommer hastigheten längs Östra vägen troligen att minska.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid och partiklar i utomhusluft bedöms inte komma att överskridas i området.

Strandskydd för Vänern är 300 meter och för Göta älv 100 meter. I sitt samrådsyttrande har Länsstyrelsen framfört att älven börjar i höjd med Källshagens gård. I samrådsförslaget redovisades att älven börjar längre norrut, vid befintlig bebyggelse. Detta innebär att strandskydd (300 meter) gäller för en del av området som föreslås för bebyggelse. Område i söder som inte omfattas av strandskydd men bedöms vara värdefullt för rekreation sparas och inte bebyggs.

De kulturhistoriska miljöerna med Holmängens koloniområde, gårdar och alléer till gårdar kommer att bevaras.

För att klara rekommendationer i risk- och sårbarhetsutredningen kommer marknivån inom området för bostadsbebyggelse att höjas.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN

Vid samrådet om detta program har samråd skett med Länsstyrelsen om behovsbedömningen. Länsstyrelsens bedömning är att ett genomförande av planen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan och därför inte behöver miljöbedömas särskilt. Av planhandlingarna skall dock tydligt framgå konsekvenserna av planens genomförande, särskilt konsekvenserna för djur- och växtliv samt påverkan på rekreativiteterna i området.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av de föreslagna förändringarna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenserna av planens genomförande redovisas tydligt i den fortsatta planprocessen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- Den föreslagna bebyggelsen blir en del av stadens utbyggnad på tidigare jordbruksmark
- Nya attraktiva, vattennära, centrumnära och grönnära bostadsområden skapas
- Blandad bebyggelse främjar integration
- Attraktiva tomter för verksamheter skapas
- Befintliga gång- och cykelvägar kompletteras med nya gång- och cykelvägar
- En planskild korsning med järnvägen för gång- och cykeltrafik byggs. Barriäreffekten minskar. Planområdet knyts ihop med övriga stadsdelar.
- Den infrastruktur som redan finns i form av utbyggt vägnät och ledningar för vatten och avlopp utnyttjas. Även skolornas och förskolornas kapacitet utnyttjas liksom närheten till busslinjer och gång- och cykelstråk. Det bidrar till planeringen för ett långsiktigt hållbart samhälle.
- Rekreationsområdet längs stranden bevaras och görs lättare tillgängligt för andra stadsdelar
- De kulturhistoriska värdena tas till vara
- Marknivå höjs inom området som planeras för bostäder
- Staden växer, nya invånare lockas till Vänersborg

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunstyrelsen beslutar om samråd av programmet. Efter samrådet godkänns programmet av Kommunfullmäktige. Därefter upprättas ett gestaltungsprogram för området. Gestaltungsprogrammet bör redovisa bland annat hur områdets värden tas till vara samt hur attraktiviteten av området säkerställs. Gestaltungsprogrammet skall vara ett underlag för framtida detaljplaner och intressenter som vill bygga inom området. Länsstyrelsen beslutar om upphävande av strandskydd. Detta sker i samband med detaljplaner för området.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rosborg

Förvaltningschef

Jasmina Lilja

Planarkitekt