

## B E S K R I V N I N G

Förslag till stadsplan för del av ONSJÖOMRÅDET  
(HEDE II), Vänersborgs kommun.  
Uppgjort i maj 1979 av  
STADSBYGGNADSKONTORET

---

## 0. HANDLINGAR

- . Planförslag uppritat på stadsplanekarta i två blad skala 1:1000.
- . Dispositionsplan med husillustrationer skala 1:2000.
- . Bestämmelser
- . Beskrivning

## 1. PLANDATA

- 1.1 Lägesbestämning  
Förslaget omfattar ett cirka 42 ha stort område och utgör direkt fortsättning av utbyggnadsområdet Onsjö.  
Området gränsar i norr till faställd stadsplan Hede I.

## 2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- 2.1 Kommundelsplan  
För Onsjö och Båberg gäller reviderat förslag till kommundelsplan upprättad i januari 1978 och antagen av kommunfullmäktige 1978-01-31.
- 2.2 Bostadsbyggnadsprogram  
Kommunens bostadsbyggnadsprogram (KBP 1979 - 1983) redovisar en etappvis utbyggnad av bostäder i småhus och flerbostadshus inom Onsjöområdet. Programmet redovisar följande projekt inom Hede II: under 1980 byggstart för 180 lägenheter och under 1981 byggstart för 50 lägenheter och 170 grupp- och styckebyggda hus.
- 2.3 Program för entreprenadtävling för utbyggnad av Onsjö  
För utbyggnad av Hede I och II inom Onsjö-området har ett program för entreprenadtävlingar utarbetats där tyngdpunkten läggs på en uppbyggnad av områdets arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter samt på planförslagets tekniska genomförande avseende bl a kvartersindelningar och gemensamhetsanläggningar.
- 2.4 Nuvarande markanvändning  
Planområdet omfattar en omväxlande terräng med åker- och ängsmark mellan löv- och barrträdsbevuxna bergspartier. I områdets norra del finns en fågelsjö (ett f d lertag). Någon bebyggelse finns ej inom planområdet.

Fornlämningar finns inom planområdet. De är belägna i en grupp inom mark som anvisas som kvartersmark som ej får bebyggas och har på plankartan redovisats med tecken för enstaka fasta fornlämningar.

- 2.5 Geotekniska förhållanden  
Översiktlig grundundersökning har utförts av K-konsult 1977-11-01 för Hede I och Hede II. Inom planområdet finns berg i dagen, berg på ringa djup, friktionsmaterial och lösare lera med fast torrskorpa. Området lämpar sig ur grundläggningssynpunkt väl för bebyggelse upp till tre våningar.
- 2.6 Markägoförhållanden  
Kommunen äger all mark inom planområdet.
- 2.7 Vatten och avlopp  
För Onsjöområdet har genom VIAK AB upprättats ett principförslag för VA med datum 1978-05-31.
- 2.8 Värmeförsörjning  
För Onsjöområdet har genom RNK installationskonsult AB, Göteborg gjorts en utredning avseende värmeförsörjning med datum 1979-03-27. Värmeförsörjningen för de olika objekten kan enligt utredningen tillgodoses medelst elenergi, lokala pannanläggningar eller genom anslutning till gemensam värmecentral. Utredningen innehåller även en översiktlig bedömning av möjligheterna till lågenergiförsörjning. Vid kommunfullmäktiges sammanträde 1979-06-26 beslutades att området skall uppvärmas med gemensam värmecentral. Projekteringsarbetet för sådan central har påbörjats.

### 3. PLANFÖRSLAG

- 3.1 Allmän orientering  
Förslaget utgör fortsättning av stadsplanen för Hede I och ingår i den pågående utbyggnaden av Onsjöområdet. I stadsplaneförslaget ingår förutom områden för bostäder även områden för allmänt ändamål (skola och förskola) och för handel. Serviceanläggningarna är avsedda för Hede I, Hede II och kommande planområden i Onsjö. Utbyggnaden av Onsjöområdet kommer att ske kvartersvis från norr till söder.

- 3.2 Bebyggelseområden  
Planförslaget omfattar totalt c:a 19 ha kvartersyta för bostadsändamål fördelade på kvarter med en genomsnittlig exploatering av 20,8 lägenheter per hektar i överensstämmelse med kommundelsplanen för Onsjö - Båberg

	yta	exploatering	bebyggelse
kv Torparen	5,6 ha	32,1 lgh/ha	180 lägenheter
kv Åbon	2,2 ha	18,1 lgh/ha	40 grupphus
kv Fåraherden	3,8 ha	20,0 lgh/ha	45 lägenheter 30 grupphus 6 styckebyggda småhus
kv Stallmästarren	3,0 ha	13,3 lgh/ha	40 grupphus

Mellan Hede II och bebyggelseområdet Enebacken (öster om Hede II) kommer vid fortsatt detaljplaneläggning föreslås ett parkstråk i överensstämmelse med kommunalsplanen.

## 3.5

## Vägar och trafik

Johannesbergsvägen, i planområdets västra del, går i nord-sydlig sträckning och byggs med sekundärledsstandard. I öst-västlig sträckning, tvärs genom planområdet, går den matarled som förbinder Hede II med Enebacken (nästa utbyggnadsetapp av Onsjöområdet). Från matargatan når man bostadskvarteren via entrégator.

Skilt från vägnätet finns ett gång- och cykelvägnät som ger säkra förbindelser mellan bostadskvarter och skola, förskola och butik. Gång och cykelvägnäten står även i förbindelse med gång- och cykelvägnätet som leder in till Vänersborgs centrum. Busstrafik anvisas till Johannesbergsvägen och matargatan. Verkligt gångavstånd mellan bostadsentréer och hållplatser är för flerbostadshus upp till 200 meter, för grupphus 3-400 meter och för villor 500 meter.

## 3.6

## Teknisk försörjning

För Onsjöområdet har upprättats principförslag för VA genom VIAK AB 1978-05-31. Utredningen redovisar att huvudavloppsledningen skall följa matargatan tvärs genom Hede II. Vid planarbetet har gatukontoret studerat lämplig sträckning för dessa ledningar. För att närmare belysa tekniska och ekonomiska konsekvenser av en gemensam värmecentral för den tätare bebyggelsen inom Hede I och Hede II har genomförts en utredning genom konsult (RNK konsult AB). Avsikten är att Hede I och Hede II ska uppvärmas med en gemensam värmecentral. Inom planområdet ryms ett mindre område för en framtida undercentral vid eventuell utbyggnad av ett fjärrvärmenät för hela tätorten. Inom planområdet har redovisats plats för fyra transformatorstationer.

## 4.

## PLANGENOMFÖRANDE

## 4.1

## Tidplan och etappindelning

Enligt bostadsbyggnadsprogrammet skall byggstart för bostäder ske inom Hede II tredje kvartalet 1980. Enligt kommunens ekonomiska långtidsplanering planeras byggstart för LM-skolan 1981 och för barnomsorgen planeras utbyggnad för deltidsgrupp under 1981. Vid samråd med företrädare för köpmannaföreningen framkom möjligheten att utnyttja en startbutik och att redan 1982 kunna öppna livsmedelsaffär inom Hede II.

## 4.2

## Entreprenadupphandling

Upphandlingsarbetet för grupphuskvarteren sker genom programskrivning med anbudshandlingar av typ ramprogram. Därefter inbjudes ett antal större entreprenadföretag till en tävling där de skall ge förslag på utformning av hus, yttre miljö, ekonomi m m. Efter granskning av förslagen utses en entreprenör att bebygga varje delområde.

	yta	exploatering	bebyggelse
kv Mjölkerskan	1,6 ha	15,7 lgh/ha	25 grupphus
kv Skogsvaktaren			
kv Mjölnaren			
kv Fiskaren			
kv Jägaren			
kv Smeden	2,2 ha	11,4 lgh/ha	25 styckebyggda småhus

Centrumdelen har dimensionerats för att omfatta en låg- och mellanstadieskola för 12 klasser, en barnstuga för 75 barn och en livsmedelsbutik. Husen vid huvudgångstråket är avsedda för bostäder och handel och bör kunna inrymma exempelvis damfrisering och specialhandel. Livsmedelsbutiken kräver ett underlag på c:a 1.000 lägenheter. För att ge service på ett tidigt utbyggnadsstadium har skoltomten utökats med 1.200 m<sup>2</sup> med plats för en startbutik. En sådan startbutik bör kunna få en framtidsanvändning för allmänt ändamål t ex fritidsgård, barnverksamhet.

Förslaget redovisar tomtytor för

Skoltomt	15.900 m <sup>2</sup>
Barnstuga	6.900 m <sup>2</sup>
Parkeringsomr. (skola, barnstuga)	2.100 m <sup>2</sup>
Handel	4.500 m <sup>2</sup>

Handelsområdet kommer troligen att utnyttjas för en livsmedelsbutik på 500 m<sup>2</sup> vy och för 50 parkeringsplatser vid första utbyggnaden. Planförslaget medger en framtida fördubbling av butiksyta och parkering.

### 3.3

#### Skyddsrum

Planområdet utgör ett särskilt skyddsrumsområde. Skyddsrummens placering och antal redovisas i en separat skyddsrumsutredning. Denna utredning följer planförslaget och kommer att antagas av kommunfullmäktige och fastställas av länsstyrelsen.

### 3.4

#### Friytor

Bebyggelsekvarteren har utformats så att befintlig vegetation har sparats. Skogsbevuxna bergspartier inom planområdet har redovisats som park. Inom kvartersmark har trädbevuxna mindre bergspartier redovisats som prickat område som ej får bebyggas.

Planområdet omfattar även den befintliga lertäktsdammen vid Hede gård. Området i sin helhet har redovisats som park i planförslaget. Förslaget styr därigenom inte en framtida avgränsning och utformning av dammen.

Ängspartierna utmed Karls grav ingår ej i planområdet. I kommundelsplanen för Onsjö och Båberg har dessa partier redovisats med beteckningen Ra avsett att användas som närströvområde för de närboendes trevnad.

Exploateringen av kvarteren för flerbostadshus kommer att genomföras genom HSB:s och den kommunala bostadsstiftelsens, Vänersborgsbostäder, regi. Utformningen av denna bebyggelse innefattas i programskrivningen för Onsjö, Hede I och Hede II.

- 4.3 Planförslaget förutsätter att ett flertal gemensamhetsanläggningar kommer att bildas. Gemensamhetsanläggningarna ska omfatta parkeringsplatser, lekplatser och gångvägar inom kvartersmark.

## 5. SAMRÅD

Under planarbetet har underhandskontakter tagits med bl a vägförvaltningen, länsstyrelsen, Vänersborgs Elverk AB, Televerket, Naturskyddsföreningen, Älvsborgs läns norra jaktvårdsförening, Domus och Vänersborgs köpmannaförening. Med vägförvaltningen har utformning och förläggning av anslutningspunkter mellan matargator och sekundärleden (Johannesbergsvägen) diskuterats. Vidare har den plan-skilda korsningen mellan gcm-vägen i öst- västlig riktning inom planområdets södra del och RV 45 utformats i samarbete med vägförvaltningen. Placeringen av transformatorstationer har skett i samråd med Vänersborgs Elverk AB. Ledningsdragningar har redovisats från Televerket. Ledningarna kommer att ligga i ett ledningsstråk i det nord- sydliga huvudgångstråket. Den framtida användningen av fågelsjön (det befintliga f d lertaget) i områdets norra del har diskuterats med Naturskyddsföreningen och Älvsborgs läns norra jaktvårdsförening. En arbetsgrupp har bildats bestående av representanter från dessa organisationer och från berörda förvaltningar inom kommunen. Alternativa användningar kommer att utredas och bli föremål för politisk behandling. Domus och Vänersborgs köpmannaförening har bistått stadsbyggnadskontoret vid utformningen av området för handelsändamål. Samråd har skett enligt 14 § byggnadsstadgan. Lantbruksnämnden, skogsvårdsstyrelsen, vägförvaltningen, juridiska enheten, lantmåterienheten, naturvårdsenheten och regionalekonomiska enheten hade ingen erinran mot planförslaget. Länsantikvarien påpekade att en fornlämning bestående av två hållar med skålgrytor finns inom planområdet. Fornlämningen har redovisats på stadsplanekartan och tagits med i beskrivningen. Fornlämningen är belägen inom kvartersmark som ej får bebyggas.

Länsbostadsnämnden anför att kalkyler över markbyggnadskostnader bör redovisas. Kommunens upprättade kalkyler för Hede I och Hede II bilägges därför planförslaget. Försvarsenheten påtalar att gällande skyddsrumspan ska revideras. Skyddsrumspanen har reviderats och bilägges planförslaget.

Planenheten påtalar att utlåtande om stabilitetsförhållandena bör biläggas vid fastställelsen. Översiktliga grundundersökningar har genomförts. Utlåtande angående eventuell skredrisk kommer att biläggas planförslaget. Planenheten anför vidare att länsstyrelsen i sitt

yttrande 1976-06-28 över förslaget till kommundelsplanen understrukit Onsjö-områdets lämplighet som utbyggnadsområde. Med hänsyn härtill och till de begränsade utbyggnadsmöjligheter som föreligger i andra delar av kommunen har en fortsatt utbyggnad av Onsjöområdet under de närmaste åren bedömts som mycket angelägen. Onsjöområdet kan emellertid i framtiden komma att beröras av bullerstörningar från flygtrafiken på Malögafältet. Risken för bullerstörningar borde därför bli föremål för utredning. Vissa utredningar har redovisats, vilka dock i huvudsak behandlar den nuvarande trafiken på Malöga. Dagens flygtrafik kan inte anses vara störande för bostadsbyggelse inom planområdet. Under förutsättning att nuvarande trafik på Malöga inte utökas borde förslaget därför kunna godtas.

Något klarläggande av den framtida flygverksamheten på Malöga har emellertid inte skett. Önskemål om utökning, bl a förlängning av start- och landningsbanor, har framförts. Enligt planenheten föreligger sålunda risk att ett stort bostadsområde byggs ut samtidigt som verksamheten på flygfältet succesivt utökas. Enligt planenheten måste därför ett klarläggande av den framtida verksamheten på Malögafältet ske innan länsstyrelsen fastställer stadsplan för Onsjöområdet.

Planenheten erinrar om att länsstyrelsen 1979-05-21 i yttrande till lufttransportutredningen framhållit att det är av stor regionalpolitisk betydelse att Trestad snarast får en flygplats med tillräcklig kapacitet infogad i ett inrikes linjenät. En utbyggnad av Malöga kan inte ses som ett alternativ till en långsiktig lösning.

Omfattningen av bullerstörningarna av dagens flygtrafik och viss typ av framtida flygtrafik har utretts. Inom ramen för tvåstadssamarbetet kommer dessa utredningar att fördjupas och omfatta andra tänkbara flygplanstyper som kan komma att användas på Malöga-flygfältet. Inom kort kommer omfattningen och typen av flygtrafiken på Malögafältet att klargöras genom ett gemensamt yttrande från Trollhättans och Vänersborgs kommuner. Avsikten är att flygtrafiken ska kunna fortgå i en sådan omfattning att den planerade bostadsutbyggnaden på Onsjö ej kommer att beröras utan kan fortgå programenligt.

Allmänheten har informerats om dispositionsplanens utformning i flera omgångar. Enskilda markägare eller boende finns inte inom planområdet.

---

Vänersborg i maj 1979

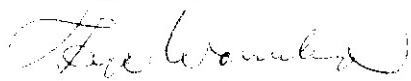
STADSBYGGNADSKONTORET

  
Bo Ekdahl


  
Håkan Bergqvist

  
Dick Höglund

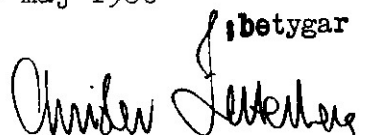
Tillhör byggnadsnämndens beslut  
1979-12-07 § 748  
Betygar i tjänsten:

  
Tage Wennhage

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
1979-12-18 § 27  
Betygar:

  
Nils Nilsson

Tillhör Länsstyrelsens i  
**Älvsborgs län** beslut den  
8 maj 1980

  
Christer Zetterberg

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

Förslag till stadsplan för del av ONSJÖOMRÅDET (HEDE II), Vänersborgs kommun. Uppgjort i maj 1979 av STADSBYGGNADSKONTORET

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom 1

Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostads- och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d) Med Bk betecknat område får användas endast för bostadskomplement.
- e) Med Bv betecknat område får användas endast för värme-central.
- f) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Mom 2

Specialområde

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter och del av område för parkeringsändamål får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gång- och cykeltrafik.



## § 4

### BYGGNADSSÄTT

- Mom 1 På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.
- Mom 2 På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

## § 5

### BYGGNADSLÄGE

På med F betecknat område skall garage- och/eller förådsbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 1 meter från den gräns mot granntomt som ligger på samma sida om huvudbyggnaden som den med a-b betecknade kvarters- eller bestämmelsegränsen inom kvarteret.

## § 6

### EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- Mom 1 Med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.
- Mom 2 Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

## § 7

### EXPLOATERING AV TOMT

- Mom 1 Av tomt som omfattar med A betecknat område får högst hälften bebyggas.
- Mom 2 Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 200 m<sup>2</sup>.
- Mom 3 På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

## § 8

### BYGGNADSUTFORMNING

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 9

UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknas med ofyllda cirklar.

Vänersborg i maj 1979

STADSBYGGNADSKONTORET

*Bo Ekdahl*  
Bo Ekdahl

*Håkan Bergqvist*  
Håkan Bergqvist

*Dick Höglund*  
Dick Höglund

Tillhör byggnadsnämndens beslut  
1979-12-07 § 748  
Betygar i tjänsten:

*Tage Wennhage*  
Tage Wennhage

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
1979-12-18 § 27  
Betygar:

*Nils Nilsson*  
Nils Nilsson

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
8 maj 1980

*Christer Zetterberg* ;betygar  
Christer Zetterberg