



Detaljplan för Holmängen norr om Östra vägen Vänerns kommun



PLANBESKRIVNING

Byggnadsförvaltningen, uppdaterad i mars 2016

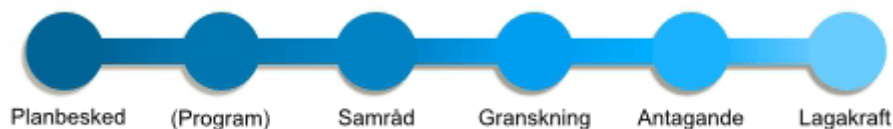
Antagen av BN
Laga kraft

2016-04-12 § 46
2016-05-09

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

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 tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet 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.



Följande tjänstemän har medverkat i arbetet med planen:

Handläggande planarkitekt

Frida Skarp, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovsenheten

Expertgrupp

Jasmina Lilja, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovsenheten

Andreas Knutsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Gatuenheten

Anna Edvartsen, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Kretslopp och vatten

Elin Isaksson, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen

Jennie van den Berg, Byggnadsförvaltningen/Lantmäterienheten

Eddie Sandin, Byggnadsförvaltningen/Lantmäterienheten

Hans Wallmander, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Gatuenheten

Maria Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Tekniska

Maria Wagerland, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fastighetsenheten

Maria Fridén Alexandersson, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen

Magnus Wångblad, Byggnadsförvaltningen, Stadsarkitekt

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	13
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	13
Bebyggelse.....	20
Service.....	23
Rekreation	25
Trafik och kommunikationer.....	26
Störningar	27
Teknisk försörjning.....	28
KONSEKVENSER.....	30
MILJÖBEDÖMNING.....	32
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	34
Organisatoriska frågor	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	37

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000
- Illustrationskarta, skala 1:2000
- Planbeskrivning (detta dokument)

- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden, Norconsult 2013-09-27 (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Rapport, MUR/Geo, Sweco 2013-12-03 (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Rapport, Sweco 2016-04-04
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Holmängen Gestaltungsprogram, Erséus Arkitekter AB sep 2012 (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Trafikbulerutredning för detaljplan Holmängen, ÅF 2012-07-03 (uppdaterad 2012-11-01) (finns på Byggnadsförvaltningen)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är enligt Byggnadsnämndens uppdrag att området ska exploateras med bostäder i princip enligt tidigare framarbetade detaljplaneprogram och gestaltungsprogram, samt enligt den av samverkansgruppen upprättade illustrationen.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av nya bostäder i området med nära anslutning till natur, barnomsorg och kolonilotter. Området ger i stor utsträckning tillåtelse till mindre verksamheter på bottenvåningarna och närmast Östra vägen för centrumverksamhet, kontor och småskalig icke störande handel och hantverk. Detaljplanen säkerställer allmänhetens tillgång till naturområdet längs älvmyningen samt strävar efter att bevara kulturmiljön kring de befintliga gårdarna Fredrikslund och Källshagen.

Den nya stadsdelen ska sträva efter en miljöprofil.

Plandata

Planområdets läge

Planområdet ligger centrumnära vid östra infartsvägen till Vänersborgs centrum, ca 1,5 km från torget. Området är beläget nordöst om Östra vägen och söder om befintlig bostadsbebyggelse vid Björkholmsgatan. Området är strandnära och begränsas i öster av strandlinjen mot Göta älv och sträcker sig söder ut till Kyrkängens koloniområde.



Den gula markeringen visar avgränsningen för planområdet.
[ca. skala 1:20 000]

Areal

Planområdets areal är ca 370 000 m² (37 ha).

Markägoförhållanden

Vänersborgs kommun äger marken inom större delen av planområdet. En smal strandremsa längs Göta älv ägs av Vattenfall AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Här redovisas vad tidigare kommunala planer och styrdokument har att säga om det aktuella planområdet.

Översiktsplan

Vänersborgs kommun arbetar med att ta fram en ny Översiktsplan, men för närvarande är det *ÖP06* som gäller för området på Holmängen. I Översiktsplan *ÖP06*, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, redovisas framtida områden för bostäder. Holmängen, området mellan Östra vägen och Göta älv, anges som ett utbyggnadsområde för bostäder.

Visionen för tillväxt i kommunen sätts högt och för att nå dit krävs bland annat *"medvetna satsningar på bostäder i så attraktiva lägen att få kan konkurrera med Vänersborg"*. Planen anger att utbyggnad av bostäder ska göras sjönära, grönnära och centrumnära för att ta tillvara Vänersborgs naturvärden och bidra till upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad och kommun.

Planeringen för nya områden ska främja ett långsiktigt hållbart samhälle genom att utnyttja befintlig infrastruktur i form av vatten och avlopp, skolor och förskolor samt busslinjer och gång- och cykelstråk. Bostadsområden ska upplevas stimulerande och trygga med närhet till service och rekreation. Det ska finnas en variation av boendeanternativ med hyresrätter, bostadsrätter och ägande i flerbostadshus, radhus och småhus.

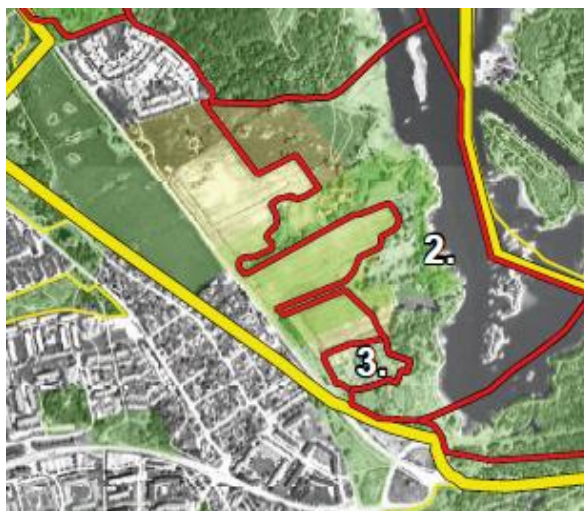
Grönplan

Kommunfullmäktige har den 15 april 2009 godkänt *Grönplan Vänersborg 2008*. Grönplanen 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.

För det aktuella området anger *Grönplan Vänersborg 2008* följande strategier:

Naturen längs stranden hålls obruten utmed hela området och gång- och cykelvägsnätet bevaras så att platsen kan fortsätta vara ett värdefullt närströvområde för Vänersborgarna.

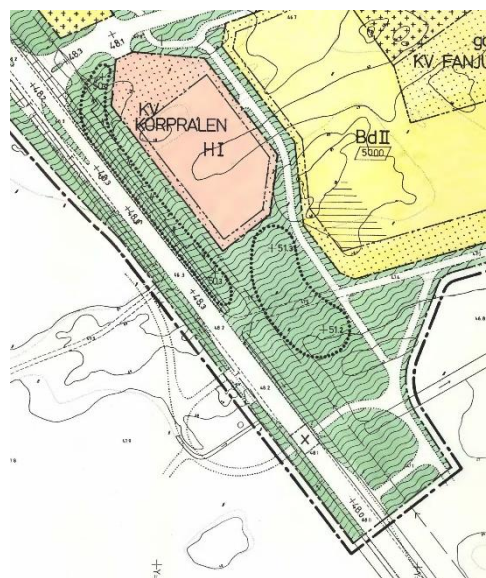
Kulturlandskapet intill gårdarna Källshagen och Fredrikslund (2) bevaras genom att hällmarkerna betas och alléerna och de grova ädellövträden bevaras. Ett skyddsavstånd mot ny bebyggelse behövs intill betesmarkerna och de grova träden. Koloniområdena (3) och bergställarna i åkerlandskapet bevaras vid exploatering.



Vid exploatering måste området skyddas mot Vänerns framtida översvämningar. Beroende på hur skyddet mot översvämningar utformas får det olika inverkan på landskapets värden.

Gällande detaljplaner

Det finns ingen tidigare detaljplan för större delar av området. Den lilla delen av planområdet som löper mellan Östra vägen och bostadsområdet vid Björkholmsgatan är den enda del som har gällande detaljplaner. Ytan är i dagsläget planlagd enligt detaljplan nr 326 från 1987 för handel i en (1) våning, park och bullervallar. Precis vid infarten till Björkholmsgatan finns en liten del som är planlagd för huvudgata enligt detaljplan nr 481 från 2011.



Utsnitt ur Detaljplan 326.

Planprogram

Byggnadsförvaltningen har på uppdrag av kommunstyrelsen upprättat ett planprogram för Holmängen. *Planprogrammet* godkändes av Kommunfullmäktige den 29 oktober 2008, § 96. Där redovisas områdets dåvarande situation och framtida möjligheter. Planprogrammet innefattar även ett verksamhetsområde söder om Östra vägen, som inte är del av denna detaljplan.

Enligt planprogrammet har området norr om Östra vägen bra förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde. För att främja integrationen bör nya bostäder byggas med blandade boendeformer - hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. På grund av det centrurnära läget bör bebyggelsen vara relativt tät och med en våningshöjd om ungefär 2 till 8 våningar.

I planprogrammet anges att Kyrkängens koloniområde i söder ska ges möjlighet att utökas och att kulturlandskapet med de befintliga gårdarna Fredrikslund och Källshagen ska sparas. Ett område mellan dessa två gårdar ska lämnas obebyggt.

Gestaltningssprogram

Byggnadsförvaltningen har upprättat ett gestaltningssprogram för hur Vänersborgs kommun ser att den nya stadsdelen ska utformas och bebyggas. Där anges att stadsdelen ska kännetecknas av medvetna miljöval vid gestaltning av både den inre och yttre miljön. Senare har gestaltningssprogrammet vidareutvecklats (sep 2012) av Erséus Arkitekter AB, på uppdrag av Byggnadsförvaltningen.



I korta drag anger gestaltningssprogrammet att området ska utformas med bebyggelsegrupper bestående av en blandning av radhus och flerbostadshus kring en gemensam plats. Detta kan liknas vid idén om gårdstunen på de två gamla gårdarna i området. Färgsättning och materialval föreslås vara ljus och slätt på fasaderna mot gårdarna, samt de något högre byggnaderna, och ut mot gator och natur förespråkas lite ruffare material i varierande jordfärgsskala. Komplementbyggnader antar jordfärgsskalan, men med slätare material. Takmaterial föreslås består av lertegel eller zinkplåt varvat med gröna tak.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 14 juni 2011, § 87, att ge Byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan, för i huvudsak bostäder, på Holmängen norr om Östra vägen i Vänersborg.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Här redovisas olika allmänna intressen, aktuella för området, som pekats ut av Länsstyrelsen och andra organisationer.

Riksintressen

Vänern med öar och strandområden omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2§ Miljöbalken (MB), riksintresse för geografiskt läge. Det innebär att turismens och friluftslivets, 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. Detta utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Vänern och mynningen till Göta älv är av riksintresse för yrkesfiske.

Trollhättan – Vänersborgs flygplats är riksintresse för kommunikationer. Planområdet ligger delvis innanför området för flygplatsens koniska säkerhetszon. Zonen begränsar bebyggelse som överstiger + 130 meter över havet.

Detaljplanen anses inte påverka riksintressena i området negativt, den bidrar istället till att allmänhetens tillgänglighet till strandområdet säkerställs. Detaljplanen innefattar inte vattnet och bedöms således inte ha direkt påverkan på intresset för yrkesfisket. Detaljplanen medger heller ingen bebyggelse hög nog att påverka flygplatsens koniska säkerhetszon inom riksintresset för kommunikation.

Strandskydd

I *Miljöbalkens 7 kapitel* behandlas bland annat frågan om strandskydd, det vill säga att nya byggnationer och förändrad markanvändning inte tillåts i strandnära läge om detta försämrar allmänhetens tillgång till vattnet eller livsvillkor för djur- och växtlivet där. Strandskyddsområdet för Vänern är 300 meter brett på land respektive i vattnet och 100 meter för Göta älv.

När en ny detaljplan ska upprättas måste också en ny prövning för strandskydd göras. Särskilda skäl, som beskrivs i *Miljöbalken 7 kap 18 §*, krävs då för att den nya planen ska kunna tillåta ökad bebyggelse närmare än 300 meter respektive 100 meter från stranden. Detta berör ett antal av de byggrätter som föreslås i den här detaljplanen och prövas av Länsstyrelsen.

Planförslag

De särskilda skäl som åberopas enligt *Miljöbalken 7 kap 18 §* för att upphäva strandskyddet inom delar av planen anses överstiga skälen för strandskyddets bevarande.

Akut bostadsbrist råder i många delar av Sverige, och så även i Vänersborg. För att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i tätorten behöver en större mängd bostäder uppföras i centrumnära lägen med möjlighet till god kommunikation. Området på Holmängen ligger i anslutning till befintlig kollektivtrafik samt på gång- eller cykelavstånd från ett brett utbud av handel och service. Området ligger också strategiskt med hänsyn till befintlig infrastruktur, såsom vägar, fjärrvärme, vatten och avlopp, vilket medför en god resursanvändning.

Det anses önskvärt att förtäta i eller i anslutning till befintlig bebyggelse för att ta i anspråk så lite jungfrulig mark som möjligt. Vidare anses det naturnära läget tillföra stora kvalitéer till det nya bostadsområdet, då kontakt med naturen har positiva effekter på hälsa och välbefinnande hos både barn och vuxna. Exploateringen i området leder även till att naturen och strandlinjen blir mer tillgänglig för boende i andra delar av Vänersborg också, eftersom utbyggnaden bidrar till ytterligare kommunikationsmöjligheter till och från området.

Då huvudbyggnaden på Källshagens gård brann ner under 2015 ses det även som en viktig möjlighet vad gäller kulturmiljön att kunna bygga upp en ny huvudbyggnad inom gårdsmiljön. Enligt strandskyddslagstiftningen har man möjlighet att, inom ett år från brand eller annan förstörelse, bygga upp en ersättningsbyggnad inom strandskydd. Huvudbyggnaden på Källshagens gård brann ner den 10 april 2015, vilket betyder att det året passerat innan detaljplanen vunnit laga kraft. Eftersom kommunens budget för byggnation och exploatering sätts årsvis har det ej heller funnits medel tillgängliga att genomföra en återuppbyggnad under året. För att det ska vara möjligt att

återuppföra huvudbyggnaden på Källshagens gård behöver strandskyddet upphävas på platsen där den tidigare stått.

Gårdsytan med uthus som ligger närmast den allmänna gångstigen prickas i detaljplanen vilket medför att befintligt uthus kan ligga kvar, men i det fall att uthuset t.ex. brinner ner kan det inte byggas upp igen. Detta innebär att den upplevda gårdsmiljön flyttas ytterligare lite längre bort från stranden.



Den gula linjen visar strandskyddsområdet idag och de vita ytorna markerar inom vilken yta detaljplanen upphäver strandskyddet.

Strandskyddet upphävs endast inom kvartersmark i detaljplanen. Detta markeras på plankartan med en administrativ gräns där strandskyddet upphävs väster om denna gräns, samt inom en mindre yta vid Källshagens gård. Den tillåtna byggnationen i de delar där strandskyddet upphävs bedöms generellt sett inte hindra allmänhetens tillgång till vattnet och strandområdet eller avsevärt påverkar livsvillkoren för växt- och djurlivet. I vissa delar bedöms planen istället öka allmänhetens tillgång till naturen och vattnet i området genom att underlätta för fler människor att ta sig till området. Detaljplanen säkerställer också att det mesta av naturen längs vattnet bevaras utan större påverkan och att den kan behålla den lite vildare karaktär som finns i området i dagsläget.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register *Fornsök* finns inga fornlämningar inom planområdet.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Gårdarna Fredrikslund och Källshagen samt koloniområdet beskrivs i *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr. 38* från 1995, genomförd av Älvsborgs länsmuseum. De bågiga gårdarna med alléer som leder fram till dessa klassas i inventeringen som kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Kulturmiljöerna anses starkt bidra till områdets karaktär och ha en väl bevarad agrar prägel.



Gårdsmiljöerna på Fredrikslund och Källshagen används idag som hunddagis och för jordbruk. Huvudbyggnaden på Källshagens gård brann ner under 2015.

Gårdsbebyggelsen utgör välbevarade exempel på de ståndsmässigt bebyggda landerier som fanns i ett flertal runt Vänersborg. Källshagens gård påträffas för första gången i jordeboken från 1567 och donerades till Vänersborg 1643. Fredrikslund har ett välbevarat byggnadsbestånd och tillhörde under 1824-1904 den Gyllenheimiska donationen. Fredrikslund är i sig utvärderad som enskild fastighet. Gården är nu mera den enda utav landerierna kring Vänersborg där huvudbyggnaden fortfarande finns kvar. Bebyggelsen med sina alléer har mycket stor betydelse för landskapsbilden i det öppna odlingslandskapet ner mot Älvsuget.

Koloniområdet utgör en miljö som representerar en betydelsefull 1900-tals företeelse. Det har sedan anläggandet varit ett karaktäristiskt inslag i stads-/landskapsbilden



Kyrkängens koloniområde som gränsar till detaljplaneområdet.

Fredrikslunds gård

Bebyggelsen på Fredrikslund är väl bevarad och placerad runt ett gårdstun. Den består av en timrad huvudbyggnad klädd med gulmålad stående träpanel och täckt av ett mansadtak i tegel. Tidigare användes huvudbyggnaden som bostadshus men idag fungerar den som hunddagis. Runt gårdsplanen finns även ett falurött magasin samt en faluröd ladugårdsbyggnad, båda med stående träpanel. Magasinet står på en gammal stengrund.



Källshagens gård

Källshagen var från början ett frälsetorp som senare donerades till staden och användes som landeri. Gården har också fungerat som översteboställe och var på 1930-talet del av Källshagens sjukhus där patienterna fick delta i jordbruksarbete.

Själva byggnaderna på Källshagen är uppdelade i mangården och fägården. Mangården var ett timrat boningshus med gulmålad stående träpanel och sadeltak som uppfördes under 1800-talets senare del. Huvudbyggnaden brann ner under 2015. Fägården, som på västsvenskt vis ligger avskild från mangården, består bland annat av ladugård, magasin och garage, i huvudsak uppförda i faluröd stående träpanel.



Planförslag

Gårdsmiljöerna kring de två befintliga gårdarna Fredrikslund och Källshagen bevaras. Detta markeras på plankartan genom skyddsbestämmelser (*q1-3*) och utformningsbestämmelser (*fi*).

Skyddsbestämmelse, q, innebär att de karaktärsdrag och byggnadsdelar som omnämns i bestämmelsen ska bevaras. Vid underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmande med

originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

En utformningsbestämmelse, f, innebär att ändringar och tillkommande bebyggelse ska uppfylla den utformning som anges i bestämmelsen.

För Fredrikslund gäller i detaljplanen (q_1) att befintliga byggnader inte får rivras och att karaktären av gårdsmiljön och dess byggnader ska bevaras vad gäller placering och volym. Detta innebär i huvudsak att byggnader ska finnas placerade runt ett gårdstun och att storlekar, höjder och takutformning på byggnader ska bevaras samt att eventuell ny bebyggelse ska anta samma karaktär som befintlig.

Magasinsbyggnaden på Fredrikslund står på en välbevarad stengrund som skyddas i detaljplanen genom beteckningen q_2 .

För Källshagens gård gäller bestämmelse q_3 , vilken i sig har samma innebörd som q_1 för Fredrikslund undantaget rivningsförbudet. Även för Källshagens gård ska byggnader finnas runt ett gårdstun och bebyggelsens volym ska bevaras och anpassas efter kulturmiljön.

För bägge gårdarna gäller utformningsbestämmelser (f_1) där bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig kulturmiljö vad gäller byggnadsvolym, materiel och färgskala. Huvudbyggnader på gårdarna ska ha stående träpanel i ljus oljefärg. Den ljusa lite blankare färgen är traditionellt sett hämtad från herrgårdar och andra lite finare bebyggelse. Den speglar den ståndsmässiga karaktären av de bostadshus som tillhört gårdarna sedan långt tillbaka.

Gårdsbyggnader ska ha stående träpanel i faluröd slamfärg. Den röda slamfärgen fick ett stort genombrott i mitten på 1800-talet och blev mycket vanlig på byggnader på landsbygden i Sverige under den tiden.

Byggnader inom gårdsmiljöerna ska ha taktäckning av rött tegel.

Gårdsmiljöerna på Fredrikslund och Källshagen omfattas av underhålls- och varsamhetskravet enligt *Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 14 §*. Det innebär en skyldighet att hålla byggnadsverk i vårdat skick så att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets kulturhistoriska värde. Ett byggnadsverk som är särskilt värdefullt ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Skyddsvärda träd

Inom detaljplanens område finns flera alléer som omfattas av biotopskydd enligt *Förordningen om områdesskydd enligt Miljöbalken (1998:1252)*.



Kartan visar de särskildt skyddsvärda träden utpekade av Länsstyrelsen. Dessa har fällningsförbud i plankartan.

Vid inventering av Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har även andra speciellt skyddsvärda träd identifierats inom planområdet. Dessa träd ska hanteras med största varsamhet och enligt rekommendationer från Naturvårdsverket och Länsstyrelsen. Träden har fällningsförbud i detaljplanen. Se mer information under *Mark och vegetation* sidan 13.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I följande del beskrivs de förutsättningar som finns inom planområdet idag samt hur de förändras eller bevaras i planförslaget.

Natur, mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Större delen utav marken inom planområdet är lövskog omväxlande med öppen betesmark och insprängda bergshällar som ger platsen mycket av dess karaktär. Bergshällarna täcks ofta av styvmorsviolier tidigt på sommaren. Längs med stranden vid älvmynningen löper ett välbesökt naturområde. Där finns utskjutande bergshällar och vegetationsrika vikar med vass och klibbal och i väster områden med lövsumpskogar, vilka är viktiga att inte dränera. Kring de båda gårdarna, Fredrikslund och Källshagen, finns också stora solitära ädellövträd och partier av ekdungar. Dessa är viktiga

både för både kulturmiljön och djurlivet. Infartsvägarna till de bägge befintliga gårdarna kantas av gamla alléer.

Planförslag

Detaljplanen medför att stora delar utav åkermarken tas i anspråk för byggnation av hus och vägar. En del av marken i anslutning till Kyrkängens koloniområde tillåter en utökning med fler kolonilotter.

Naturområdet närmast vattnet är planlagt som allmän platsmark *NATUR* och därigenom säkerställs allmänhetens tillgång till strövområdet samt att hänsyn tas till djur- och växtlivet. Områdets karaktär ska bevaras och dess potential som ströv- och rekreationsområde bör utvecklas med nya mötesplatser.

Naturvärden i lövskog, hällar och betesmarker ska sparas. Dessa skyddas i detaljplanen genom markeringar *lövskog* och *äng* samt n_1 och n_2 . Utfyllnad av mark får endast göras inom kvartersmark, där så är nödvändigt för skydd mot översvämning eller funktion av infrastruktur.

Byggrätterna och gatorna är i så stor utsträckning som möjligt anpassade för att bergshällar, träddungar och skyddsvärda träd ska sparas. Gränsdragningarna har utvärderats genom utsättning på plats.

Bergshällar och träddungar som bidrar till landskapets karaktär har fått beteckningen n_1 eller n_2 i plankartan, vilket innebär att de ska bevaras och underhållas som en del i områdets ytor för närrecreation. Dessa ytor bidrar också till områdets identitet som naturnära. Berghällan, alldeles norr om infartsgatan, med en stor stenbumling stående ovanpå kan fungera som en markör för områdets entré.

De befintliga alléerna i området skyddas genom *Förordningen om områdesskydd enligt Miljöbalken (1998:1252)*. De två alléer som leder från Östra vägen och ner mot vattnet är markerade med beteckningen *allé* i plankartan och ska bevaras eller återplanteras vid behov. Det finns även en allé alldeles bakom Fredrikslund gård.

Inom allmän platsar, *NATUR*, finns bestämmelsen *lövskog* som syftar till att bevara värdefulla och utpekade skyddsvärda träd. Utpekade skyddsvärda träd har fällningsförbud och lov krävs för att fälla träd med en omkrets större än 1 meter vid höjd 1,5 meter. Övrig skötsel regleras genom riktlinjer i rapporten *Fauna och flora vid Holmängen*. För naturområden inom kvartersmark gäller att lov krävs för fällning av träd med en omkrets större än 60 cm. Trädens rötter, stammar och grenverk ska bevaras och marken inom dessa ytor får inte hårdgöras.

Genom hela planområdet löper ett större dagvattendike som samlar dagvatten både från bostadsområdet inom detaljplanen och verksamhetsområdet på den södra sidan av Östra vägen. Detta dike löper ut i närheten av lövsumpskogen och kan därför bidra till att skogen inte dräneras. Sumpskogen kan i sin tur också fungera som en ekosystemtjänst genom att bidra till viss rening av dagvattnet. Diket kan även fungera som

en liten grön korridor genom bostadsområdet. Mer information om dagvattenhanteringen finns under *Dagvatten* på sidan 29.

För att den tidigare jordbruksmarken inte ska bli helt hårdgjord finns bestämmelse på plankartan (*n3*) som medger asfaltering av gångvägar och körbanor men kräver genomsläppliga material på större delen av innegårdarna för att underlätta infiltrering av dagvatten. Med genomsläppliga material menas ytskikt som i sig är genomsläppliga eller har ett större antal skarvar eller mellanrum som gör att dagvatten kan infiltreras.

Fridlysta och hotade djurarter

Området längs älven är rikt på smådjur och en viktig livsmiljö för flera fridlysta och hotade arter.

Fladdermöss

Ett mosaikartat äldre odlingslandskap med lövskog, ihåliga träd och betande djur har visat sig vara värdefulla fladdermusmiljöer. Vatten i anslutning till detta ger insektsrika miljöer för fladdermössen att finna föda. Eftersom fladdermöss är insektsätare gör de ingen skada på till exempel hus, inventarier eller livsmedel. Djuren gör i stället stor nytta genom att äta skadegörande insekter i trädgårdarna, vilket är en mycket viktig så kallad ekosystemtjänst.

Fladdermusinventeringar har utförts inom planområdet vid flera tillfällen. (*Inventeringar, Fladdermöss i Vänersborg, Länsstyrelsen 2008:03 samt inventeringar inom LONA-projekt 2012-2016*) Vid dessa inventeringar har sju arter av fladdermöss noterats, vilket visar på att detta är en värdefull miljö för fladdermöss. Bland de noterade arterna finns Dammfladdermus som är sällsynt (EN=starkt hotad) och Mustasch/Brandts fladdermus (VU=sårbar).

Fladdermöss i Sverige är fridlysta och skyddade av *Artskyddsförordningen (2007:845) 4 §*. Det är viktigt att områden som utgör reproduktionsplatser för dem både omfattar övervintringslokaler och yngelkolonier. Helst söker sig djuren till naturliga håligheter, bland annat i träd, och deras naturliga "bostäderna" har minskat kraftigt i antal.

Fågelliv

I området finns mindre hackspett som är rödlistad (NT=nära hotad). Den trivs i den fuktiga lövskogen utmed Vänern.

Groddjur

I dammar och sumpskogar utmed Vänerstranden finns stor vattensalamander.

Även stor vattensalamander är fridlyst och skyddad av *Artskyddsförordningen (2007:845) 4 §*. Deras livsmiljöer får inte försämras och det gäller både reproduktionsplatser och övervintringslokaler.

Planförslag

Livsmiljöer för fridlysta och hotade djurarter finns i lövskog och betesmarker med närhet till vatten. Dessa skyddas i detaljplanen genom markeringar *lövskog* och *äng* samt *n1* och *n2*. Utfyllnad av mark får endast göras inom kvartersmark, där så är nödvändigt för skydd mot översvämning eller funktion av infrastruktur.

För naturmark inom detaljplanen finns inventering och riktlinjer i rapporten *Fauna och flora vid Holmängen* som redovisar skötseln för olika delområden och naturbiotoper. Riktlinjerna syftar till att ge förutsättningar för bevarande av kända fridlysta och hotade arter och deras födo- och reproduktionsområden.

Dispens från Länsstyrelsen krävs vid åtgärder som kan försämra livsmiljöer för både fladdermöss och stor vattensalamander.

Geotekniska markförhållanden och radon

Statens Geotekniska Instituts (SIG:s) inventering av lutningsförhållanden inom tätorternas lerområden 1978 anger att planområdet ligger inom ”övriga lerområden”.

En *kompletterande geoteknisk undersökning* av området som omfattas av planprogrammet har gjorts av GF Konsult AB i augusti 2008.

En mer *detaljerad geoteknisk undersökning* har genomförts av Norconsult AB, daterad 2013-09-27, i anslutning till framtagning av detaljplan för bostäder på Holmängen, norr om Östra vägen. Där redovisas bland annat följande rekommendationer:

”Ur totalstabilitetssynpunkt är området tillfredsställande. Marken kan belastas med 30 kPa utan att säkerheten mot skred understiger föreskrivna nivåer. Större belastningar kan också vara möjliga men skall i så fall detaljstuderas och verifieras med beräkningar. Med hänsyn till stabiliteten ska kraven på minst detaljerad utredning enligt IEG, Implementeringskommissionen för Europastandarder inom Geoteknik, Rapport 4:2010 som baseras på Skredskommissionens rapport 3:95, följas.

Inga åtgärder rekommenderas avseende risk för blockutfall eller ras i eller i anslutning till någon del av detaljplaneområdet.

Grundläggning kan preliminärt utföras med platta på mark eller plintar till fast morän eller berg där jorddjupet är lågt. För de delar av planområdet där marken består av lera kan anläggningar behöva kompensations- eller pågrundläggas. För de områden där organisk jord förekommer skall all organisk jord schaktas bort innan grundläggning utförs.

Området klassas som lågradonmark och det krävs därför inga åtgärder mot markradon i planerade byggnaders konstruktioner.”

Planförslag

För att möjliggöra byggnation på marken inom detaljplanen måste vissa delar av området fyllas upp, dvs. marken höjas. Detta för att undvika översvämningrisker, men också för att möjliggöra god försörjning av vatten- och avlopp. Ytterligare geotekniska utredningar och belastningsberäkningar kan komma att krävas i samband med utfyllnad och byggnation. Utfyllnad av mark får endast ske inom kvartersmark där det är nödvändigt för att klara skyddsnivåer för översvämning samt välfungerande infrastruktur. Mer information om utfyllnaden finns under rubriken *Översvämningar*.

Markföroreningar

En *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* gjordes för området av Sweco, daterad 2013-12-03. Av undersökningen framgår att det historiskt sett inte finns något som tyder på att miljöfarlig verksamhet har pågått i området. Vidare beskrivs resultatet av undersökningen på följande sätt.

”I det norra undersökningsområdet påträffades fyllning innehållande tegel i fyra provpunkter. Undersökningen har dock inte visat på något sammanhängande utfyllnadsområde.

Något förhöjda metallhalter (bly, kadmium och kvicksilver) har påvisats i två av tjugofyra provpunkter. Halterna ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning (bostäder och skolverksamhet). Halterna av oljeprodukter och bekämpningsmedel var låga. Det finns ingen förklaring till de förhöjda metallhalterna. Vår bedömning är att området är diffust förorenat utan någon påvisad föroreningskälla. Halterna kan inte kopplas till fyllningsjorden. Även om ställvis förhöjda halter av tungmetaller har påvisats tyder undersökningsresultatet på att mängden och volymen av föroreningarna inte är annat än mycket begränsade. Risken för exponering bedöms därför som liten.”

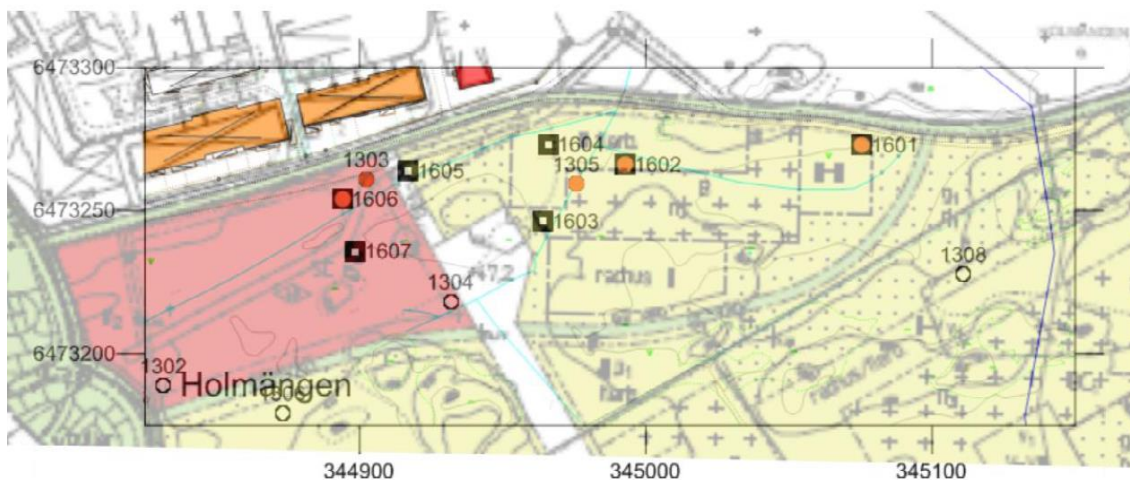
En *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* gjordes för området av Sweco, daterad 2016-04-04. Där beskrivs resultaten på så här:

”Resultaten visar att bly förekommer i halter över KM (känslig markanvändning) i flera provpunkter i det ytliga jordlagret. Övriga metaller (kadmium, krom och kvicksilver) förekommer i halter över KM i enstaka jordprover och bedöms inte utgöra någon större föroreningskälla. Föroreningshalterna är avgränsade i djupled men inte i sidled.

Det finns inget i den historiska inventeringen som tyder på miljöfarlig verksamhet. Tegel har påträffats i tre provpunkter (1303, 1305 och 1606) som tyder på någon slags utfyllning i dessa provpunkter. Det är oklart när och varför denna utfyllnad utfördes. Undersökningarna visar inte på något sammanhängande utfyllnadsområde.

Förhöjda metallhalter har även påvisats i provpunkter där jordlagerföljden bedöms som naturlig (1601 och 1602). En möjlig förklaring är att dagvatten från vägområden har runnit in i hagen. Det finns lågpunkter i området som gör att marken bitvis är sank. Eventuellt kan förorenat dagvatten ha absorberats till den ytliga jorden i området.

I Figur 5 redovisas provtagningsspunkterna tillsammans med detaljplanen för området. En illustration över det planerade bostadsområdet redovisas i Figur 6. De förorenade provpunkterna 1303 och 1606 är belägna på förskoleområdet. Vid 1601, 1602 och 1305 ska bostadshus och trädgårdar uppföras. Enligt Stadsbyggnadskontoret kommer delar av området att fyllas ut för att höja marknivån p.g.a. översvämningensrisken.



Kartan visar de provpunkter som undersökts i det område där föroreningar påträffats.

Vår bedömning är att föroreningarna kring 1303 och 1606 bör avlägsnas innan förskoleområdet färdigställs. Föroreningarna är avgränsade i djupled (0,5 m) men inte i sidled. Hur massorna ska hanteras kan diskuteras. Eftersom det endast är måttligt förorenade massor är det tänkbart att massorna kan ingå som landskapsmodulering i området med rena massor överst.

Föroreningarna i provpunkt 1305 (kadmium, kvicksilver) bedömer vi är av lokal karaktär och ingår inte i någon större föroreningskälla. Halterna är endast måttligt förhöjda. I 1601 och 1602 bedömdes jordlagerföljden som naturlig. De förhöjda halterna av bly kan betraktas som en något förhöjd bakgrundshalt. Massorna kommer antingen att ligga under en huskropp alternativt täckas med matjord för att skapa trädgård eller liknande. I båda fallen är exponering av massorna obefintlig alternativt mycket låg. Vår bedömning är att inga åtgärder är nödvändiga för provpunkterna 1305, 1601 och 1602.”

Planförslag

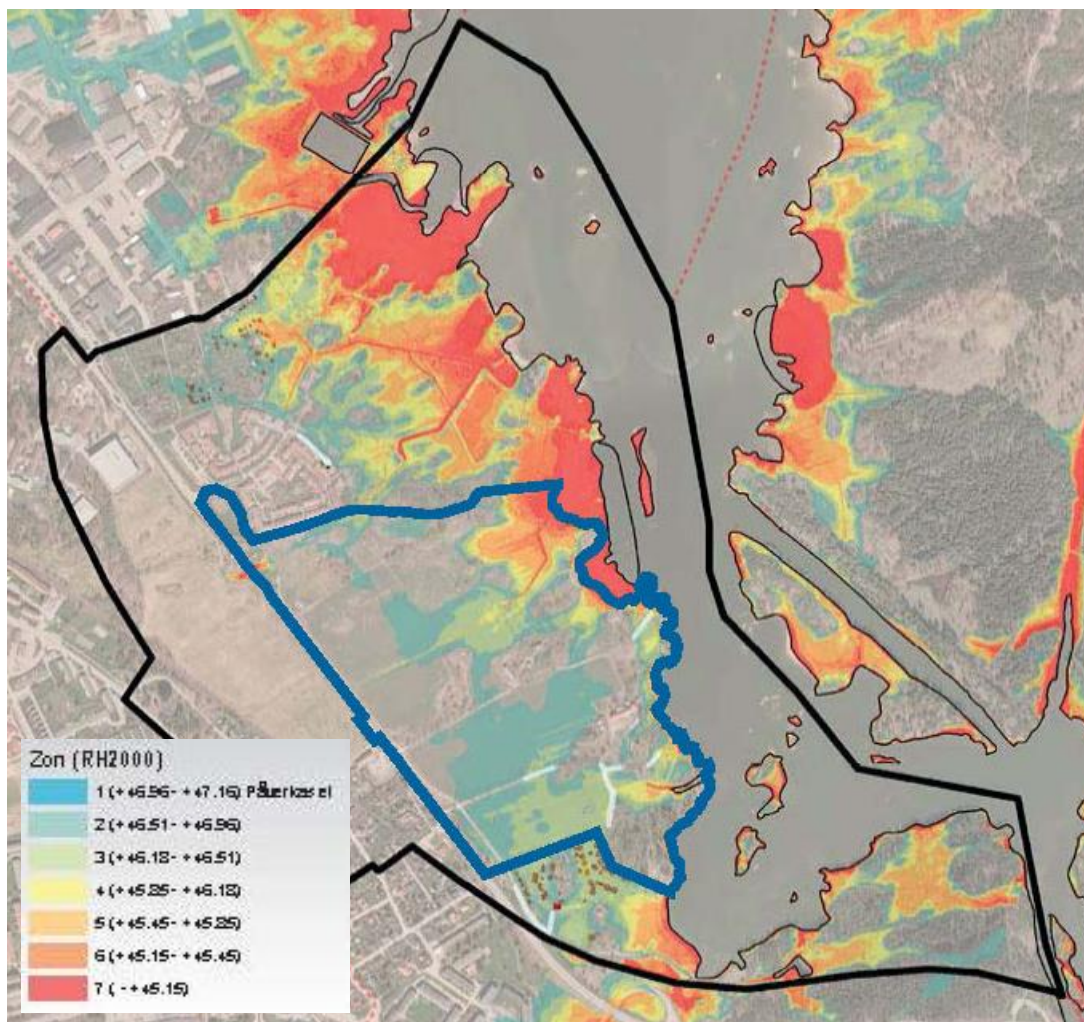
Sanering utav marken inom användningen S, skola, krävs för att kunna genomföra detaljplanen. Detta markeras i plankartan genom bestämmelsen *m3*. På plankartan finns även en upplysning om att grävarbeten och byggnation inom de delar av området som påverkas av markföroreningar (se bild ovan) ska föregås av en anmälan till Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Översvämningar

Vänersborgs kommun har tagit fram ett *Översvämningsprogram* där man utreder hur kommunens kustremsa mot Vänern kan påverkas vid framtida översvämningar och klimatförändringar. *Översvämningsprogrammet* antogs av Kommunfullmäktige 2014-04-23.

De beräknade översvämningarnivåerna baseras på bland annat nederbördsmängder, snösmältning och vindpåverkan. Programmet utreder dimensionerande höjdnivåer på marken (zoner) för olika typer av verksamhet. Syftet är att säkerställa funktion av och tillgänglighet till viktiga samhällsfunktioner och bostäder vid höga vattennivåer i Vänern.

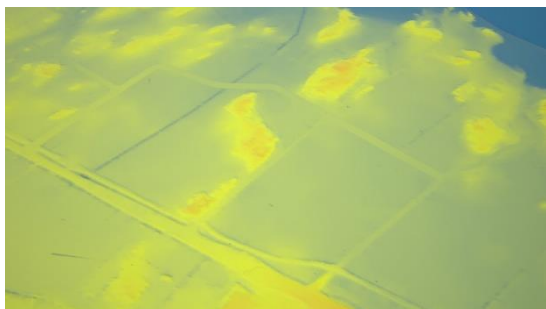
Marknivåerna inom planområdet varierar. Gångvägen (Axel Erikssons Väg) vid vattnet ligger inom planområdet på mellan +45,0 meter och +46,3 meter. Östra vägen ligger på cirka +48,5 meter. Området mellan Östra vägen och vattnet ligger på mellan +45,0 meter vid stranden och +47,3 meter i genomsnitt, närmast Östra vägen. Nivåerna är angivna i höjdsystem RH 2000.



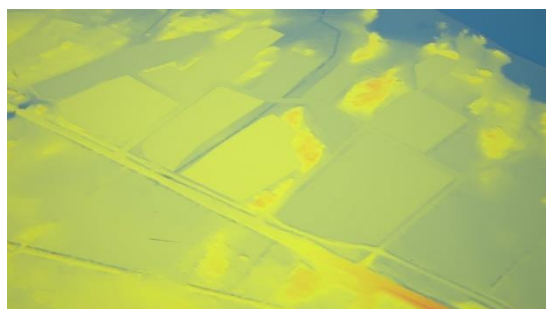
Detaljerad karta från Översvämningssystemet över hur stigande vattennivåer i Vätern påverkar det aktuella planområdet och dess omgivning. Plangränsen visas med blå linje.

Enligt Översvämningssystemet är den dimensionerande nivån i Vänersborg satt till +46,96 meter enligt RH2000. Detta betyder att marken inom vissa delar av planområdet i dagsläget ligger för lågt för att klara den dimensionerande översvämningssnivån och behöver fyllas ut för att kunna utnyttjas för bostäder. De befintliga byggnaderna på gårdarna Källshagen och Fredrikslund klarar höjda vattennivåer. Naturområdet närmast vattnet kommer att påverkas kraftigt på vissa platser och kan fungera som en buffertzon mot bostäder och verksamheter i området. Då naturområdet inte är av samhällsviktig karaktär tillåts det att svämma över i större utsträckning än bebyggelse.

Utfyllnaden som behövs för att klara översvämningrisker i området samt säkerställa ett välfungerande vatten- och avloppssystem på ett bra sätt behöver i projekteringskede utredas vidare. Samverkansgruppen har dock genomfört en preliminär beräkning av kostnaderna för att fylla upp området till den dimensionerande nivån. Gruppen har bedömt att det är ekonomiskt rimligt att fylla upp de låga partierna. En 3D-modell över områdets utfyllnadsbehov har gjorts för att uppskatta mängden utfyllnadsmassor. Den uppskattade mängden utfyllnadsmassor är ungefär 34 000 m³.



Kartan visar den utfyllnad som behöver göras för att gatan ska hamna på rätt nivå.



Kartan visar den utfyllnad som behöver göras för marken som ska bebyggas.

Planförslag

Gatans framtida höjdnivå markeras på plankartan med bestämmelser om plushöjd (ex. +48,0) i höjdsystemet RH 2000. Marknivå på kvarteretsmark får sedan anpassas efter gatunivån.

Utfyllnad av mark får endast göras inom kvarteretsmark där så är nödvändigt för att skydda mot översvämning samt skapa en välfungerande infrastruktur.

Då utfyllnaden i området kan skapa en relativt markant nivåskillnad på ett par platser bör stor vikt läggas vid hur höjdskillnader som skapas integreras med omgivande marknivåer på ett bra sätt både för att säkerställa tillgängligheten och skapa en mer estetiskt tilltalande miljö. I vissa fall ger detaljplanen möjlighet att ta upp höjdskillnader t. ex. genom att bygga en suterrängvåning eller liknande.

Bebyggelse

Här beskrivs den befintliga bebyggelsen i området samt hur den kommer att ändras och vad som tillkommer i och med den här detaljplanen.

Bostäder

Inom planområdet finns i dagsläget de två gårdarna Fredrikslund och Källshagen. Ingen av dessa används längre för bostadsändamål. I nära anslutning till planområdet finns bostäder vid Björkholmsgatan i norr och på andra sidan av Östra vägen, vid den södra delen av planområdet.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för nybyggnation av ca 500 lägenheter och ca 100 radhus/atriumhus i området. Det kommer även att tillåtas boende på de bägge befintliga gårdarna. Områdena där bostäder tillåts markeras i plankartan med *B*. Beteckningen *B1* möjliggör för byggnation av

komplementbyggnader till bostad, t.ex. garage, och beteckningen O_1 tillåter tillfälligt boende.

Detaljplanen ger möjlighet för blandad bebyggelse med radhus och atriumhus i 1-2 våningar, flerbostadshus i längor och på vissa platser tillåts punkthus. De olika byggnadstyperna markeras på plankartan med beteckningarna *radhus*, *flerb.* och *atrium* i olika kombinationer. De olika byggnadstyperna blandas kring gårdar som kan liknas vid gårdstunen på de två gamla landerierna. Detta blir gemensamma ytor för de boende kring respektive gård. Där ges möjlighet för parkering, cykelparkering och servicebyggnader som t.ex. återvinningshus.

Alla byggrätter är placerade för att ge så många som möjligt siktlinjer mot vattnet och upplevelser av den vackra miljö de är placerade i.

Exploateringsgraden, dvs. hur mycket man får bygga på respektive fastighet, varierar över området och markeras i plankartan med e_x . Beteckningen e_{5000} reglerar hur många kvadratmeter som totalt får finnas inom gårdsmiljöerna vid Fredrikslund och Källshagen.

Ytor som är markerade med prickmönster i plankartan visar mark där man inte får uppföra några byggnader och ytor markerade med korsmönster visar mark när man endast får bygga komplementbyggnader.

Verksamheter

Inom planområdet finns idag jordbruksverksamhet på Källshagens gård och ett hunddagis på Fredrikslunds gård. Det finns även en yta planlagd för handel på området mellan Östra vägen och Björkholmsgatans bostadsområde. I övrigt nyttjas åkermarken för bete.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för ett antal olika verksamheter blandat med bostadsbebyggelsen. Ytor betecknade med C får innehålla olika typer av centrumverksamhet, t.ex. butiker, kontor och samlingslokaler. Detta berör de områden som ligger närmast Östra vägen. Beteckningen D medger olika typer av vårdbyggnader. Detaljplanen möjliggör för t.ex. ett seniorboende/äldreboende inom kvarteret precis till vänster om infarten. Eftersom kraven på bullerstörning inte är lika höga på dessa typer av verksamheter som på bostäder kan man med fördel placera dem närmast vägen, då de också kan hjälpa till att skydda den bebyggelse som ligger innanför.

Beteckningen C_1 finns i större delen av planområdet, kombinerad med bostäder. Där tillåts en blandning av småskaliga verksamheter så som kontor, föreningslokaler, handel och hantverk.

Området längst i norr, mellan Östra vägen och Björkholmsgatan är sedan tidigare planläggning betecknad med H . Den beteckningen kvarstår och där tillåts småskalig icke störande handel och hantverk. Detta kan innefatta verksamheter som små servicebutiker, restauranger eller ateljéer.

Närmast bostadsområdet vid Björkholmsgatan finns också ett område som är markerat med *S*. Här ges plats för solkverksamhet, och i det här fallet begränsar ytans storlek den till mindre typer av skolverksamhet som förslagsvis förskola.

På de befintliga gårdarna, Fredrikslund och Källshagen, tillåts många typer av olika verksamheter utav de som nämnts ovan. Där finns också beteckningarna *N* som innebär friluftsverksamhet och rekreation. Beteckningen *L₁* tillåter odling eller odlingslotter och småskalig djurhållning, men inte hästar då de är mycket allergena och avståndet till närliggande bostäder är för kort.

Tillgänglighet

Området är i sin helhet plant, med endast ett par meters höjdskillnad från Östra vägen ner till gångvägen längs vattnet, och ur det perspektivet anses det vara relativt lättillgängligt. Markbeläggningen på befintliga vägar inom planområdet är hårt packat grus.

Planförslag

I och med att ny exploatering inom området måste placeras över den nuvarande marknivån kommer det i vissa delar av området att uppstå slänter eller kanter som kan påverka tillgängligheten vid just den punkten. I sin helhet kommer dock hela området fortfarande att vara relativt platt och lättillgängligt både längs med gatustråken och vid promenadvägen i naturområdet vid vattnet.

Byggnadskultur och gestaltning

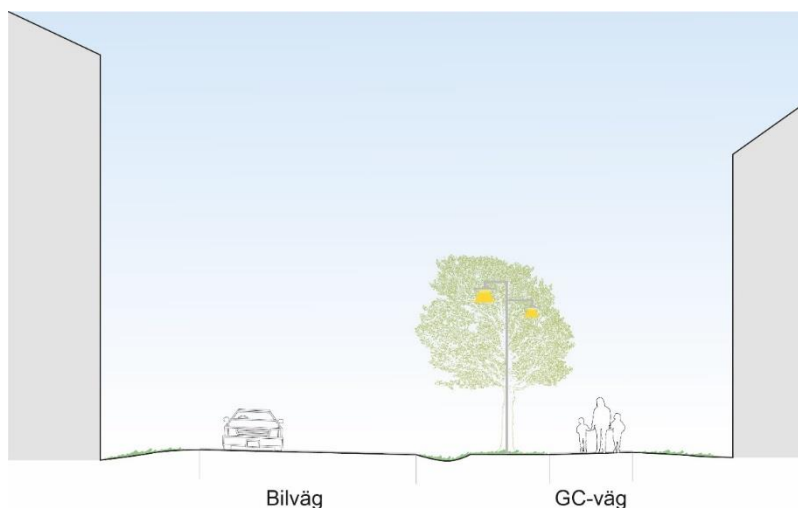
Området har idag en lantlig karaktär med sina två gårdar och betesmark där emellan. Närheten till vattnet och naturen är också viktiga aspekter i upplevelsen. De båda gårdarna är traditionellt byggda kring en gårdsplan på var sin kulle, omgivna av stora ekar och andra lövträd. Gårdsmiljöerna de tillsammans bygger upp berättar historien om de gamla landerierna och stadsjorden kring Vänersborg och är två utav de sista kvarvarande sådana. För mer information se *Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer* på sidan 10.

I övrigt omges planområdet av det ännu ej utbyggda verksamhetsområdet i direkt anslutning på andra sidan Östra vägen. I norr ligger Björkholmsgatans bostadsområde med tätt placerade flerbostadshus i två våningar och till sydväst om planområdet finns villabebyggelse. I söder gränsar området till Kyrkängens koloniområde med små stugor i blandade färger. Den omgivande bebyggelsen är generellt sett låg.

Den nya stadsdelen ligger väl synlig från huvudstråket mellan Vänersborg centrum och Vargön vilket medför att stor vikt behöver läggas på utformning av byggnader när det gäller material och färgsättning. Det finns ett gestaltningsprogram framtaget för området som beskriver den tänkta utformningen av byggnader, materialval och färger lite mer i detalj. Se ytterligare information om *Gestaltningsprogrammet* på sidan 7.

Planförslag

I de delar av planen som ligger närmast infarten till området vill man sträva efter att skapa en stadsgata och reglerar därför byggnadernas avstånd till gatumark genom beteckningen p_1 . Här regleras att byggnaderna ska placeras max 3 meter från gatumark. Detta för att skapa ett gaturum som känns trivsamt och är kantat av bebyggelse.



Våningsantal för byggrätterna varierar mellan 1 och 8 våningar. Detta markeras i plankartan med *romerska siffror*.

Service

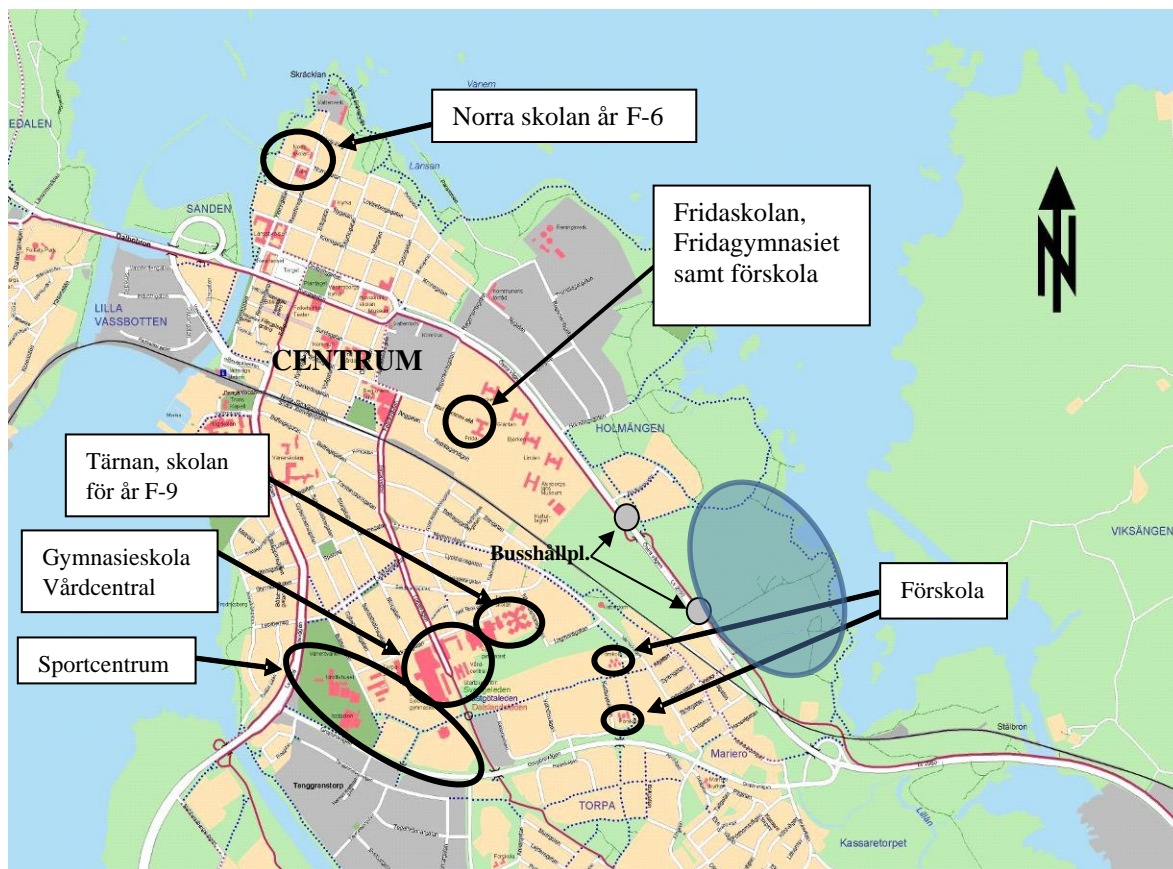
Här beskrivs hur befintligt serviceutbud för området ser ut samt vilka nya möjligheter som ges i detaljplanen.

Omsorg och utbildning

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 vid järnvägen. Barnen som bor på Holmängen åker skolbuss till Norra skolan, som ligger ca 2 km nordväst om planområdet.

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.



Barn- och utbildningsförvaltningen planerar även för en ny grundskola F-6 i nära anslutning till det nya bostadsområdet.

Närmaste vårdcentral ligger på andra sidan järnvägen, dit det är ca 1 km fågelvägen och 2,5 km bilvägen.

Planförslag

Detaljplanen ger möjlighet för byggnation av skolverksamhet, förslagsvis en förskola, inom området. Detta är markerat i plankartan med S. Detaljplanen kopplar även an med gång- och cykelväg till en framtida tunnel under järnvägen, vilket skulle minska avstånden till skola och vårdcentral för boende i det nya området väsentligt samt skapa en säkrare skolväg för barnen.

Detaljplanen möjliggör även för vårdlokaler av olika typer i vissa delar av området.

Handel

Närmaste livsmedelsaffär ligger i korsningen Östra vägen och Regementsgatan. Där finns också flera sällanvarubutiker. Övrig service finns längre in mot centrum, ca 1,5 km nordväst om planområdet.

Planförslag

Småskalig handel och service medges inom planområdet. Se mer information under *Verksamheter* på sidan 21.

Övrig service

På andra sidan järnvägen ligger även sportcentrum, vilket är en stor mötesplats för barn och ungdomar.

Planförslag

Här medges i planförslaget sammanlänkning med gång- och cykelväg mot en framtida tunnel under järnvägen, vilket skulle förkorta sträckan och göra vägen till Sportcentrum säkrare, framförallt för barn och unga.

Rekreation

Nedan ges en bild av vilka rekreativsmöjligheter som finns tillgängliga i och omkring planområdet samt hur detaljplanen ge möjligheter för nya eller förbättrar tillgängligheten till befintliga rekreativsområden.

Friytor och grönområden

Naturområdet längsmed älven är ett viktigt strövområde för Vänersborgarna. Där finns promenadstråk kantat av vassruggar, skogsdungar och många stora gamla ekar. Nere vid vattnet finns några få bänkar där man kan slå sig ner.

Alldeles intill planområdets södra gräns ligger Kyrkängens koloniområde.

Planförslag

Detaljplanen medger en utökning av koloniområdet i den södra delen. Kolonilotter och odlingslotter kan fungera som ett komplement för den som bor i lägenhet och ge en möjlighet till en egen liten trädgård eller täppa. Området är markerat med *L1*. Kolonilotterna får bebyggas med små stugor á 15 kvadratmeter per lott.

Dagvattendiket genom området fungerar som ett litet grönt stråk som sträcker sig hela vägen ner till vattnet.

I den sydöstra delen av planområdet finns en begravningsplats för smådjur. Området är markerat med texten *djur*.

Alldeles intill Källshagen gård finns också planer för en yta som kan uppmuntra lek och bollsport. Denna yta ligger på allmän plats och är tillgänglig för hela staden.

Vattenområden

Planområdet ligger i direkt anslutning till inloppet i Göta älv och vattnet ger många kvalitéer både som rekreativsområde och för de bostäder och verksamheter som medges genom detaljplanen.

Vattnet är mycket strömt i området och en bit längre ner längs älven ligger en kraftstation.

Det finns idag några små bryggor och fastsurrade båtar längsmed strandkanten, men vattenverksamhet tillåts inte i anslutning till detaljplanen då det strömma vattnet ej är lämpligt för bad eller båtbyggor.

Trafik och kommunikationer

Här beskrivs trafiksituationen inom och i anslutning till detaljplanen.

Kollektivtrafik

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

Området har idag dålig standard på kollektivtrafiken med relativt få turer och regelbundna tidtabeller.

Planförslag

Planförslaget föreslår inga nya busshållplatser eller nya linjedragningar, men i och med att planområdet blir fullt utbyggt kommer underlaget för en tätare och mer regelbunden kollektivtrafik på befintliga linjer att öka. Detaljplanen ger möjligheter till en förbättring av kollektivtrafiken på sikt.

Gång- och cykelvägar

Utmed Östra vägen löper huvudstråket för gång och cykel mellan Vänersborgs centrum och Vargön. Nere vid vattnet finns idag gång- och cykelvägar som används som promenadstråk för många boende i omgivningen. Mellan dessa två stråk kopplar de två alléerna som är infartsvägar till de befintliga gårdarna ihop vägarna för dem som rör sig till fots eller på cykel.

En del av cykelvägen närmast bron, i södra delen av planområdet, används idag som infartsväg till Kyrkängens kolonilottsområdet samt den bostadsfastighet som finns innanför odlingsområdet.

Planförslag

Detaljplanen kopplar samman gång- och cykelstråken med den tänkta möjligheten för en ny tunnel under järnvägen. Vidare läggs också ett nytt stråk inne i bostadsområdet, längsmed de nya gatorna. Gång- och cykelnätet har ett bättre sammankopplat nät än bilvägar och kommer kunna uppmuntra mer hållbara transportsätt.

De bågiga alléerna som idag används som infarter till gårdarna kommer att bli begränsade enbart för gång- och cykeltrafik.

Alla gång- och cykelvägar är markerade med beteckningarna *gc-väg* eller *GCVÄG* på plankartan.

Denna infart anses som olämplig då det medför risker för cyklister som färdas på sträckan och tas i och med detaljplanen bort. En ny möjlighet ges istället till infart för bil norr ifrån kopplat till den nya gatan genom bostadsområdet.

Bilvägar

Idag används de två befintliga alléerna som infart för bilar till gårdarna Fredrikslund och Källshagen samt begravningsplatsen för smådjur. Det finns också ett servitut på cykelvägen från allén strax innan viadukten till kolonilottsområdet och fastigheten innanför som ger dem rättighet att använda cykelvägen som infart för bilar. I övrigt finns inga bilvägar inom planområdet.

Planförslag

Detaljplanen medför två nya gator som ska fungera som huvudgator inom området. Dessa är markerade som *LOKALGATA* på plankartan och har kommunalt huvudmannaskap. Det ges möjlighet för en ny rondell vid infarten till det nya området från Östra vägen.

I övrigt kommer ytterligare gator att behöva byggas inom bostadskvarteren för infarter till respektive gårdar och parkeringsplatser. Vid diket för dagvatten finns ett markområde som tillåter en tredimensionell fastighetsbildning där infartsväg tillåts att passera över diket. Detta område är markerat med *NATUR(T₁)* i plankartan.

De två alléerna blir i detaljplanen gång- och cykelvägar och kommer alltså inte att användas för biltrafik då området är fullt utbyggt.

I förlängningen på huvudgatan genom det nya bostadsområdet finns en möjlighet till ny infartsväg till kolonilottsområdet och bostadsfastigheter direkt söder om detaljplaneområdet.

Utfarter och parkering

Idag finns ett fåtal parkeringar vid begravningsplatsen. Utfarter sker på Östra vägen vid två punkter, vid de bäge alléerna.

Planförslag

Parkeringsplatser kommer att finnas i anslutning till begravningsplatsen för smådjur. I övrigt ska dessa anordnas inom kvartersmark enligt Vänersborgs kommuns parkeringsnormer.

Störningar

Buller

Planområdet ligger alldeles intill Östra vägen och störs utav buller både från trafik längs den och från järnvägstrafiken strax väster om Östra vägen. En bullerutredning *Trafikbullerutredning för detaljplan Holmängen, ÅF 2012-07-03 (uppdaterad 2012-11-01)* har tagits fram av samverkansgruppen där bullernivåer beräknats och ett översiktligt förslag till bullerskydd tagits fram.

Vid bostadsområdet vid Björkholmmsgatan finns redan bullervallar.

Planförslag

I en zon längs hela planområdets gräns vid Östra vägen ges utrymme för bullerskydd av olika karaktär. Zonen är markerad med *SKYDD* i plankartan. Inom detta område finns i den norra delen av detaljplanen krav på

bullerskydd av valfri karaktär upp till en höjd av 3 meter. Detta kan innefatta befintliga bullervallar vid Björkholmsgatan samt nya plank eller bullervallar inom området.

Utmed de nya bostadskvarteren finns bestämmelsen *plank*. Denna bestämmelse innebär att bullerplank med inslag av mur får uppföras som bullerskydd upp till en höjd av 2,5 meter över den intilliggande gång- och cykelbanan för att skydda bostäder närmast vägen. Planket behöver dock inte uppföras om bostäder inte byggs i bottenvåning närmast Östra vägen eller om godkända bullernivåer kan uppnås på annat sätt, t.ex. genom att byggnaderna närmast vägen byggs först och utan bostäder i bottenvåning. På så sätt skärmar dessa byggnader av bullernivåerna för byggnader som ligger innanför och bullerplank behövs inte.

På byggrätterna närmast Östra vägen finns bestämmelsen *m_l* som innebär att minst hälften av alla rummen i bostäder som byggs utmed vägen måste ha en tyst eller ljuddämpad sida som kompensation för att bullernivåerna är över gränsvärdena.

De tillåtna bullernivåerna enligt Boverkets allmänna råd (2008:1) är 55 dbA ekvivalent nivå vid fasad och 70 dbA maxbuller på uteplatser. Enligt rekommendationerna kan man med särskilda skäl göra avsteg från dessa nivåer. För bostadsområdet inom den här detaljplanen anses de särskilda skälen för avsteg uppfyllas, då behovet av bostäder är stort och området är strategiskt placerat, centralt beläget med nära anslutning till kollektivtrafik. Därför bör kraven ovan uppfyllas inom planområdet, men undantag för upp till 60 dbA ekvivalent nivå vid fasad kan godtas närmast Östra vägen.

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.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i anslutning till området samt in till de bägge gårdarna Källshagen och Fredrikslund.

Planförslag

Vatten och avlopp byggs ut och kopplas på kommunens system som finns utbyggt i anslutning till området. Ledningar dras i huvudsak i gatumark.

Inom planområdet finns plats för en pumpstation. Denna yta är markerad med *E₂* i plankartan. Intill pumpstationen finns även plats för vändplan.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit *Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun*. ”Dagvatten” betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

Idag finns ett dagvattendike inom planområdet samt en nedgrävd dagvattenledning som avvattnar områden på andra sidan Östra vägen.

Planförslag

Planförslaget markerar (*dagvatten*) ett område för utökning av det befintliga dagvattendiket för att göra detta till en trevlig parkmiljö samt hantera dagvatten både från det nya bostadsområdet och verksamhetsområdet på andra sidan Östra vägen. Diket mynnar sedan ut i Göta älv. Inom den markerade ytan finns möjlighet att anlägga damm och planteringar som kan bidra till rening av dagvattnet. Ytan för dagvatten är även placerad så att man har möjlighet att leda vatten ut genom den sumpskog som börjar alldeles i den norra delen utav planområdet. Sumpskogen kan bidra till att rena dagvattnet.

Den befintliga dagvattenledning som löper över södra delen av planområdet måste tas bort för att möjliggöra byggnation av bostäder på den plats där ledningen ligger idag.

Områden markerade med n_3 på Plankartan ska i stor utsträckning ha markbeläggning som infiltrerar dagvatten. Undantag för detta är körbanor och gångvägar där asfaltering eller annan hårdgjord beläggning kan underlätta tillgängligheten.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns framdraget till bostadsområdet nordväst om planområdet, vid Björkholmsgatan, vilket ger möjlighet för utbyggnad även mot det nya området.

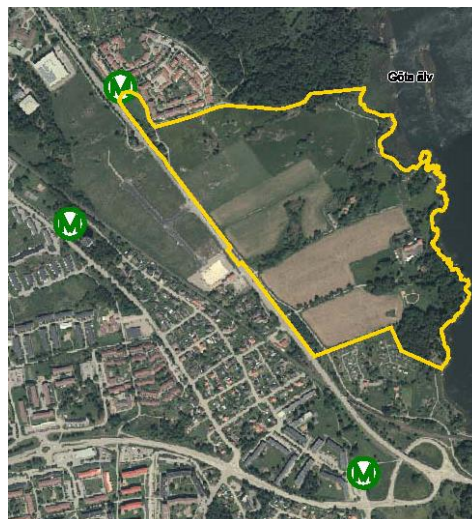
Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av området också. För detta finns två placeringar av transformatorstationer inplacerade. Dessa är markerade i plankartan med E_1 .

Avfallshantering

Det finns idag tre återvinningsstationer i närheten av planområdet. Den närmsta ligger i den norra spetsen av detaljplanen, där marken är planlagd för Huvudgata. De andra två stationerna ligger ganska nära, fågelvägen, men i praktiken ligger de bägge två på andra sidan av järnvägen och alltså egentligen ganska långt bort.

Planförslag

För att underlätta en hållbar livsstil måste möjligheterna till återvinning vara lättillgängliga och nära till hands. Eftersom marken där återvinningsstationen står idag är planlagd för gata kommer den stationen att behöva flyttas. Detaljplanen anger plats för två återvinningsstationer inom området. En alldeles intill den som finns intill Björkholmsgatan idag och ytterligare en i närheten av gården Fredrikslund. Beteckningen på plankartan för återvinningsstation är E_3 .



Kartbild som visar de tre återvinningsstationerna som finns i närheten idag.

KONSEKVENSER

Konsekvenser rörande riksintressen och andra allmänna intressen

Genomförandet av detaljplanen tar jordbruksmark i anspråk. Jordbruksmarken är en viktig fråga i ett globalt sammanhang, då våra möjligheter att försörja hela världens befolkning med mat blir allt mer ansträngda. Den lilla yta som här förvinns är inte del av den högproducerande odlingsmark som finns inom kommunen och anses därför inte ha någon väsentlig påverkan i sammanhanget. Ett ökat antal bostäder i Vänersborg och möjlighet till fler arbetsplatser anses överväga. Som ett komplement till bostäderna ges dock i detaljplanen möjligheter för att ha odlingslotter, vilket är en annan typ av jordbruk.

Konsekvenser för strandskyddet

Detaljplanen påverkar strandskyddet längs Vänern och Göta älv genom att delar av det upphävs. Se detaljerad beskrivning under *Strandskydd* på sidan 8. Strandskyddet upphävs enbart inom kvarteretsmark. Större delen av utav strandskyddet kommer att finnas kvar inom detaljplanen. Detaljplanen medger användning *NATUR* i området närmast vattnet vilket bidrar till att ytterligare värna strandskyddets intressen för allmänhetens tillgänglighet samt djur- och växtliv i vattennära lägen. Detaljplanen kräver även att ett skötselprogram ska tas fram för naturområdet för att säkerställa de höga värden som finns i områdets djur och natur.

På grund av de höga naturvärden som finns i området och de kulturvärden som finns på de bägge befintliga gårdarna uppstår konflikt i de allmänna intressena vid Källshagens

gård. Trots att naturvärdena och kulturvärdena i det här fallet är starkt kopplade till varandra, får de motsatta intressen. Ur strandskyddssynpunkt vill man bevara en så stor del av strandskyddet som möjligt, medan ut kulturmiljösynpunkt är det viktigt att tillåta olika typer av användningar inom gårdsmiljön för att ge så stor potential som möjligt att bevara miljön och hålla den vid liv. Vid Källshagens gård har huvudbyggnaden brunnit ner under 2015 och för att bevara kulturmiljön anses det viktigt att kunna återuppbygga en huvudbyggnad på gården. Detta skulle bli problematiskt om strandskyddet ligger kvar, då man i så fall endast har ett år på sig att bygga upp huset igen. Kommunen, som idag är ägare till gården, ser det även som viktigt att kunna hyra ut eller på annat sätt upplåta gården för olika verksamheter. Detta betyder att marken måste planläggas som kvartersmark, vilket står i konflikt med strandskyddet.

För strandskyddet betyder detta att en ganska smal remsa ner mot vattnet kvarstår precis förbi Källshagens gård. Detta gäller bara precis förbi gården, i övrigt finns större delen av strandskyddet kvar. Redan idag upplevs gården lite avskärmad och inte riktigt som en självklar del i naturmiljön ner mot vattnet. Det finns en upphöjning i marken samt en skogsdunge som avgränsar gården ner mot stigen längs vattnet. Detta gör att man som allmänhet kan passera utan att känna att man hamnar på någons gårdsplan.

Detta ses inte som en optimal lösning ur strandskyddsperspektiv, men i den sammanvägda bedömningen anses det som att bra och genomförbart alternativ där man tillgodoser kulturmiljöns intressen, växt- och djurlivet samt allmänhetens möjligheter att nyttja området längs vattnet.

Avstämning mot miljö kvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap *Miljöbalken* för halterna av kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen och kolmonoxid i utomhusluft överskrids i planområdet.

Vattnet i Vänern har måttlig ekologisk status. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt och så att föroreningar inte når Vänern. Den nya detaljplanen anses inte medföra att Vänerns ekologiska status försämras.

Avstämning mot lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 13 maj 2009 § 62 antagit *Lokala miljömål för Vänersborg år 2009-2011*. I detta dokument lyfts en rad övergripande mål fram som är kopplade till de sexton nationella miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutat om. Bland annat slås det fast att kommunen ska verka för begränsad klimatpåverkan genom att ständigt minska energianvändningen samtidigt som andelen förnyelsebar energi ska öka, av den totala energikonsumtionen.

Vidare fastslås att kommunens planering ska leda till att den bebyggda miljön utgör en god och hälsosam livsmiljö där sociala värden liksom natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Under detta mål om en god bebyggd miljö framhålls fyra nyckelfaktorer som alla bör ha betydelse för planområdet:

- Bebyggelse ska utformas klimatanpassat och energieffektivt.
- Sammanhängande stråk för gång- och cykeltrafik byggs ut.
- Tillgängligheten till grönområden ska främjas.
- Dagvatten ska tas om hand lokalt där så är möjligt.

Detaljplanen medför en relativt stor förändring av området, men anses inte medföra någon betydande negativ inverkan på de lokala miljömålen i Vänersborg kommun. Detaljplanen anses istället ge förutsättningar för att uppfylla miljömålen då den ger möjlighet för nya bostäder i centrumnära läge med goda förbindelser för gång och cykel. Planen medför också att tillgängligheten till naturområdet inom detaljplanen säkerställs och att dagvattnet tas omhand i en lokal lösning med ett öppet dike.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Fler bostäder i centrala och semicentrala lägen i Vänersborg kan bidra till att minska bostadsbristen och ge fler människor möjlighet till en egen bostad. Områdets placering kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knyts väl till gång- och cykelvägar vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

Blandade typer av bostäder kan ge en integrerande bostadsmiljö där olika grupper av människor rör sig. Ett bostadsområde som är blandat med mindre verksamheter ger också en trevlig miljö där människor kan träffas på olika sätt.

Fler attraktiva boenden i staden och fler möjligheter till arbetsplatser ger fler invånare som kan vara med och stärka Vänersborgs kommun.

Detaljplanen säkerställer ett vackert strövområde som kan fungera som mötesplats och rekreationsområde för hela staden.

MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska enligt *4 kap 34 § Plan- och bygglagen (2010:900)* planbeskrivningen i fråga om miljökonsekvenser ha det innehåll som följer av *6 kap 12 § och 13 § Miljöbalken*.

Enligt *4 kap 34 § andra stycket Plan- och bygglagen* ska 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 tio uppräknade verksamheter.

Behovsbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt *6 kap 12 § och 13 § Miljöbalken* göras. I detta fall görs bedömningen att planen inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan.

Planen medger ny bostadsbebyggelse, kontorsverksamhet och andra små verksamheter såsom hantverks-, restaurang- eller föreningsverksamhet. Vidare tillåts skol- och vårdverksamhet av mindre skala i området. Planen medger ingen av de verksamheter som räknas upp i *4 kap 34 § andra stycket Plan- och bygglagen*. För dessa verksamheter ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I bilaga 4 till *Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar* lyfts två bedömningskriterier fram som rör planens karaktäristiska egenskaper samt typen av påverkan och vilket område som kan antas bli påverkat.

Karaktäristiska egenskaper:

- Obebyggd mark vid östra infarten till centrum bebyggs.
- Gång- och cykelstråk förbättras.
- 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. Vägen tål ytterligare belastningar. Med de föreslagna cirkulationsplatserna kommer hastigheten längs Östra vägen troligen att minska.
- Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid och partiklar i utomhusluft bedöms inte komma att överskridas i området.
- De kulturhistoriska miljöerna med Holmängens koloniområde, gårdar och alléer till gårdar kommer att bevaras.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Planens konsekvenser framgår av planhandlingarna.

Samråd med Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i yttrande 2015-09-24 framfört att man anser att planen inte innebär betydande påverkan på miljön

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd i augusti/september 2015. Samrådet gäller ett första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning i december 2015. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen i april 2016.
- Planen vinner laga kraft i maj 2016 om antagandebeslutet inte blir överklagat eller någonting oförutsett inträffar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta är den tidsperiod under vilken planen är tänkt att genomföras. Som regel innebär det också att inga planförändringar får göras mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskapet för de delar av planen som berör allmän plats.

För förändringar på privatägd mark ansvarar enskilda fastighetsägare eller samfälligheter.

Samverkansprojekt

Kommunstyrelsen beslutade den 19 augusti 2009, § 206, att starta ett samverkansprojekt för utformning av ett nytt bostadsområde på Holmängen.

Sex exploatörer anmälde intresse, varav fem motsvarade kommunens krav, men en backade ur. Samverkansavtal har därefter upprättats med fyra exploatörer - Götenehus AB, HSB Nordvästra Götaland, PEAB Sverige AB och SKANSKA Sverige AB. Vänersborgs kommun deltar i samverkansprojektet som den femte exploatören och sedan 2014 är AB Vänersborgsbostäder med i projektet.

Kommunstyrelsen godkände den 7 april 2010, § 97, samverkansavtalet mellan parterna. Avtalet reglerar översiktligt hur exploateringsprocessen ska genomföras och gäller fram till 31 december 2016.

Köpeavtal kommer att upprättas mellan kommunen och respektive part/exploatör i enlighet med upprättad detaljplan. Avtalen upprättas vid tilldelning av marken.

Gruppen i samverkansprojektet ansvarar för tilldelningen av marken inom detaljplanen. Marken fördelas lika mellan parterna och vid oenighet skall tilldelningen i första hand avgöras genom lottning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den del av marken inom planområdet som idag *inte* ägs av kommunen (del av Sjöboda 1:7) och som i detaljplanen finns angiven som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till kommunens fastighet. I första hand genomförs detta genom en frivillig överenskommelse om fastighetsreglering.

För ytterligare information om nödvändig fastighetsbildning, se nedan under etapputbyggnad, gemensamma områden inom kvarteren och 3D-utrymme.

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

När flera fastigheter använder samma ledning för sin försörjning av vatten, avlopp, etc., bör en gemensamhetsanläggning bildas som delar upp ansvaret för skötsel och kostnader mellan de ingående fastigheterna. Detsamma gäller när samma infartsväg används. De områdena som i planen är markerade med *g1-2* föreslås bli sådana gemensamhetsanläggningar.

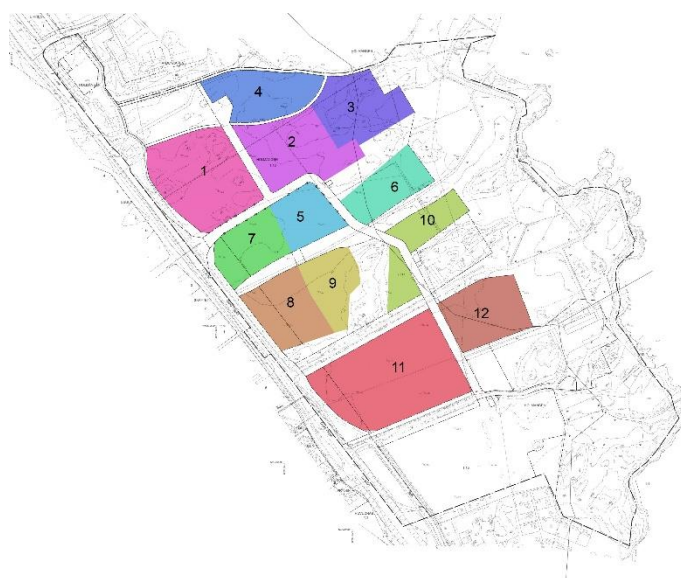
Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar sker på initiativ och bekostnad av berörda fastighetsägare. Bildandet av gemensamhetsanläggning prövas genom en ansökan till Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning kan bildas även på områden som inte har *g1-2* angivet i planen.

Upplåtelse av ledningsrätt sker på initiativ och bekostnad av ledningsägarna.

Etapputbyggnad

Området är tänkt att byggas ut etappvis. Etapperna beräknas initialt bli relativt små och omfatta ca 20-40 bostadsenheter vardera. Ordningen för områdets utbyggnad är inte bestämd, men föreslås påbörjas i den norra delen av området och fortsätta mot söder. Detta ger det nya området en anknytning till den redan befintliga bebyggda miljön på Björkholmsgatan och möjliggör att jordbruksverksamheten kan fortgå på vissa delar av området innan det är helt utbyggt.

Områdets huvudgata byggs ut i två etapper. Först fram till dagvattendiket och sedan hela vägen bort till begravningsplatsen för smådjur.



Bilden visar ett förslag på utbyggnadsordning för etapperna.

Då all kvartersmark är kommunägd idag är detaljplanen medvetet sparsam med *u*- och *g*- områden inom kvarteren för att inte låsa upp mark i onödan. Av denna anledning är det av stor vikt att man samtidigt som marken inom kvarteren delas upp i olika fastigheter även bildar de ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar som behövs. Bland annat kommer Vänersborgs kommun behöva ledningsrätt för VA-ledningar om kvarteren delas upp i olika fastigheter. Enstaka fastighetsbildningsåtgärder inom kvarteren är alltså inte lämpliga. All fastighetsbildning inom ett kvarter bör göras på en gång för att hitta bästa helhetslösningen.

Gemensamma områden inom kvarteren

Då kvarteren kommer att delas upp i olika fastigheter med olika fastighetsägare är det viktigt att det ändå finns mötesplatser för de boende i kvarteret. I samband med ovan nämnda etapputbyggnad ska det därför även bildas gemensamhetsanläggningar av gemensamma ytor mellan bostadshusen.

3D-utrymme

Inom detaljplanen finns det ett 3D-utrymme utlagt. Syftet med detta är att över ett dagvattendike som är utlagt som allmän plats, dvs. kommunens ansvar, skall en bro som skall fungera som gata byggas. Gatan ska serva de kvarter som ligger på båda sidor av dagvattendiket och således är det fastigheterna i dessa kvarter som skall bära ansvaret för denna bro. Detta genomförs lämpligast genom att bilda gemensamhetsanläggning av hela gatan, inklusive bron, där de blivande fastigheterna inom de båda kvarteren är delägare.

Namn på gator och kvarter

Byggnadsnämnden beslutar om namn på gator och kvarter, utifrån förslag som namnberedningen tar fram. Beslut tas i samband med antagandet av detaljplanen. Gatuadresser sätts av Byggnadsförvaltningen. Förslag till namn på gator:

Landerivägen
Donationsvägen
Stadsgårdsvägen

Förslag till namn på kvarter

Hönshuset	Högaffeln
Vallen	Spaden
Gärdet	Kohagen
Hässjan	Fårhagen
Utgården	



Karta som visar kvarters och gatunamn.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för att genomföra detaljplanen beräknas översiktligt bli 450 000 kr.

Exploateringskostnader

En översiktlig exploateringskalkyl har tagits fram i ett tidigt skede utav samverkansprojektet. Kalkylen innefattar de anläggningar som kommunen kommer att bygga och bli huvudman (ansvara) för, dvs. anläggningar på allmän platsmark såsom gata, gång- och cykelväg, grönytor och bullerskydd m.m. Summan är i ett översiktligt skede beräknad till ungefär 31,5 miljoner kronor, men kalkylen kommer att detaljeras och revideras innan detaljplanen antas. Exploateringskostnaderna tas ut av kommunen i markpriset vid försäljning.

Tekniska frågor

Här beskrivs de tekniska åtgärder som måste vidtas för att genomföra detaljplanen.

Flytt av ledningar

Dagvattenledningen som passerar över planområdet idag behöver plockas bort och innehållet ledas om till det nya diket eller annan lämplig ledning för att möjliggöra god användning av marken och en bra placering av byggnaderna. Intill den går även en färskvattenledning som leder in till gårdarna Fredrikslund och Källshagen. Denna ledning kommer även den att behöva plockas bort, men i och med den nya vattenledningen i gatan som byggs finns möjlighet att koppla på gårdarnas vattenförsörjning där istället.

Planförslaget innebär att en spillvattenledning som idag leder från Kyrkängens koloniområde och fram till det nedbrunna huset på Källshagens gård kan behöva flyttas något. Den begränsar användandet av byggrätten för tillfälligt boende, rekreation och odlingslotter (markerat med *NL1O1* på plankartan).

Detaljplanen innebär också att en nedgrävd elledning som idag går in till Fredrikslunds gård behöver flyttas eller tas bort. Då det nya området byggs ut finns möjligheten att istället koppla på gården på de nya ledningarna som ändå passerar.

En teleledning som går till Fredrikslunds och källshagens gårdar behöver tas bort. Även här kommer dock möjligheten att koppla på gårdsmiljöerna på den nya utbyggnaden i gatan att finnas.

Sanering av mark

Marken på skolområdet måste saneras från miljöfarliga ämnen innan byggnation av förskola kan ske. Grävarbeten och byggnation inom förorenat område (kvarteren Hönshuset och Vallen) ska föregås av en anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Innan bygglov beviljas ska det säkerställas att markföroreningar inte utgör någon hälsorisk för människor som vistas och bor i området.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Skarp
tf Stadsarkitekt