

BESKRIVNING tillhörande  
förslag till stadsplan för del av  
ONSJÖOMRÅDET (HEDE I) i  
Vänersborgs kommun, uppgjort i  
juni 1978 av  
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

10. 11.

285

reviderat i <sup>082 3106-28</sup> augusti 1978 av  
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

Förslaget är avfattat å stadsplanekarta i två blad med tillhörande stadsplanebestämmelser.

Förslaget åtföljs av bilaga: dispositionsplan.

Förslaget omfattar ett cirka 47,9 ha stort område beläget mellan den planerade sträckningen för Rv 45 och Karls grav söder om den befintliga bebyggelsen utmed Korsebergsvägen. I öster innefattas delar av Karls grav i planområdet. Stadsplaneområdet utgör en första etapp i det sammanhängande utbyggnadsområdet väster om Karls grav (Onsjöområdet). I ett första utbyggnadsskede kommer bostadsutbyggnaden att ske i huvudsak i överensstämmelse med bifogade dispositionsplan.

Planområdet gränsar i norr mot en avstyckningsplan (från 1946), som innefattar bebyggelsen utmed Korsebergsvägen. Vidare omfattas bebyggelsen utmed Kappenvägen i förslaget och på så sätt berörs avstyckningsplaneområdet delvis, då denna bebyggelse delvis ligger innanför avstyckningsplanens plangräns. Villabebyggelsens fastighetsgränser har tagits som plangräns. Parkområdet mellan den befintliga och tillkommande bebyggelse innefattas i förslaget. Ett stadsplaneförslag för Tegelbruksvägen öster om Karls grav utgör gräns i öster. I söder begränsas planområdet av den befintliga vattenansamlingen och området för utbyggnadsetapp 2. Området för småindustriändamål i planområdets västra del begränsas i söder av kommunens markinnehav. I väster begränsas området av den planerade sträckningen för Rv 45.

I det reviderade förslaget till kommundelsplan för ONSJÖ OCH BÅBERG anvisas stadsplaneområdet för bostadsändamål respektive för småindustriändamål i överensstämmelse med föreliggande planförslag.

Kommunens bostadsbyggnadsprogram (KBP 1977-1981) redovisar en etappvis utbyggnad av bostäder i småhus och flerbostadshus i Onsjöområdet. I första etappen (1980-81) redovisas 150 lgh i småhus och 60 i flerbostadshus.

Stadsplaneförslaget kommer, då det föreläggs kommunfullmäktige för antagande, att vara åtföljt av en skyddsrumsbereknning, varur skyddsrumsplaceringen framgår. Behovsbereknningen biläggas planförslaget vid fastställelseprövningen.

Dispositionsplaneområdet utgörs av växlande löv- och barrträdsbevuxna bergspartier och plan åker- och ängsmark. Den plana åker- och ängsmarken dominerar i områdets östra delar. Inom dispositionsplaneområdet finns även en vattenansamling (ett f d lertag).

Onsjö-Båbergssområdet innefattas i en översiktlig geoteknisk kartering för tvåstadsområdet. För dispositionsplaneområdet har geotekniska utredningar genomförts. Undergrunden, vilken utgörs av växlande berg (berg i dagen eller berg på ringa djup), friktionsmaterial eller lösare lera men med fast torrskorpa lämpar sig väl för bebyggelse i en eller två våningar. Dock bör detaljerade geotekniska undersökningar vidtagas för att bestämma byggnadernas exakta läge. I områdets östra del finns våtmarkspartier, som utgörs av torv, dy eller gyttja. Dessa delar anvisas ej för bebyggelse. Eventuell skredrisk har utretts av Statens geotekniska institut i samband med stadsplanearbetet. Någon sådan bedöms ej föreligga.

Inom stadsplaneområdet finns 23 stycken bostadshus varav ett är Hede gård. Ett av bostadshusen ligger i områdets östra del. De övriga finns utefter Kappenvägen. Samtliga bostadshus är av god kvalitet. Ekonomibyggnaden tillhörig Hede gård är av sådan kvalitet att den förutsättes rivas i samband med att bruksenheten ej längre nyttjas.

Förutom Kappenvägen finns en mindre grusväg i stadsplaneområdets östra del, som leder fram till Hede gård och befintligt bostadshus.

I samband med dispositionsplanearbetet har översiktliga vartekniska studier företagits. Detaljerade utredningar genomförs i samband med stadsplanearbetet.

Marken inom stadsplaneområdet, bortsett från befintliga bostadsfastigheter, är i huvudsak i kommunens ägo. Markområdet utmed Karls grav ägs av Trollhätte Kanalverk.

### Planförslag

Förslaget utgör en första etapp i den planerade utbyggnaden av Onsjöområdet. I stadsplaneförslaget ingår förutom områden för bostäder även områden för allmänt ändamål (sjukhem samt reservområde för allmänt ändamål) respektive för verksamheter och handel.

Utbyggnaden av Onsjöområdet kommer att ske kvartersvis från norr mot söder. Den föreslagna sekundärleden byggs ut parallellt med att kvarteren tas i anspråk. I samband med att Rv 45 byggs ut i sin planerade sträckning anslutes "Onsjövägen" till sekundärleden. Kvarteren anslutes via matargator till sekundärleden. Även Kappenvägen anslutes till denna led. Korsebergsvägen upplåtes på sikt enbart för busstrafik mellan villabebyggelsen utmed Korsebergsvägens södra del och Kappenvägen.

Den befintliga grusvägen i stadsplaneområdets östra del anvisas som huvudgång-, cykel- och mopedstråk in mot centrala Vänersborg. Stråket byggs ut succesivt mot söder och ges en central sträckning inom kvarteren i nästkommande utbyggnadsetapper. "Dragvägen" utmed Karls grav anvisas som promenadstråk.

Kollektivtrafiken anvisas till sekundärleden.

Mellan sekundärleden och bostadskvarteren lämnas ett område som bullerzon. I första utbyggnadsetappen utnyttjas befintliga bergspartier som bullerskärm.

Den befintliga bebyggelsen utmed Kappenvägen har medtagits i planförslaget. Planutformningen har anpassats efter befintligt bebyggelsemönster. För bebyggelsen söder om Kappenvägen anvisas en möjlighet att tillköpa mark. Åtkomligheten till den befintliga lekplatsen norr om bebyggelsen utmed Kappenvägen har tillgodosetts i planförslaget genom att en parkväg anvisas.

I första utbyggnadsetappen (föreliggande stadsplaneförslag) åstadskommes 169 lgh i småhus utöver de befintliga 23 villorna. I planområdets norra del anvisas 28 stycken lgh i styckebygga småhus, som ansluter till den befintliga bebyggelsen utmed söderslutningen av det småbrutna bergspartiet. Tomterna förväntas bli bebyggda med sluttningshus eller friliggande småhus i en eller två våningar. Det befintliga bostadshuset i planområdets östra del ges möjlighet till utfart på en av entrégatorna.

Befintliga träd inom kvartersmark förväntas bli bevarade. Förbud mot viss trädfällning bör utfärdas av byggnadsnämnden.

Parkeringsplatser förutsättes bli anlagda på egen tomtmark. Garage eller carport förläggs så att biluppställning framför garaget kan anordnas inom tomtmark. I planförslaget anvisas möjlighet för de befintliga fastigheterna att anordna garage inom egen tomtmark.

Bostadskvarteren söder om matargatan inom stadsplaneområdet anvisas för lägenheter i gruppbyggda småhus. Den tillkommande bostadsbebyggelsen redovisas som en utbyggnad i enklaver om cirka 20 lgh vardera. Varje enklav innefattar förutom för gruppen erforderligt antal biluppställningsplatser även en mindre lekplats. De trädbevuxna mindre bergspartierna centralt i bostadskvarteret anvisas som parkmark.

Planförslaget förutsätter att ett flertal gemensamhetsanläggningar kommer att bildas. Gemensamhetsanläggningarna ska omfatta parkeringsplatser, lekplatser och gångvägar inom kvartersmark. Va-anläggningar innefattas ej i gemensamhetsanläggningarna.

Vid bebyggelsegruppering och bostadshusens utformning bör möjligheten till utsikt och utblickar så långt möjligt tillgodoses. Bebyggelsens utseendemässigt utsatta läge bör även beaktas.

Bostadshuset tillhörigt Hede gård ges möjlighet till utfart på entrégatan inom grupphuskvarteren.

Möjligheten att trafikskyddat tas sig från bostadshusen inom varje enklav till huvudgång-, cykel- och mopedstråken bör beaktas.

I bostadskvarterens sydöstra del anvisas en parkväg för åtkomligheten till den redovisade pumpstationen.

I planområdets västra del redovisas ett område för småindustri. Tre anslutningar anordnas med sekundärleden. Anslutningen närmast korsningen med Rv 45 kommer att upplåtas enbart för högersvängande infartstrafik. Området kommer att tas i anspråk för mindre verksamheter av typ bilservice och försäljning, vilka kommer att sysselsätta cirka 100 personer.

Området för allmänt ändamål kommer att tas i anspråk för en sjukhemsanläggning, som fullt utbyggd rymmer 96 vårdplatser. Inom området ryms även en reservyta för allmänt ändamål.

Inom nästa utbyggnadsetapp, för vilken stadsplanearbetet kommer att påbörjas under hösten 1978, kommer områden för skola, barnstuga, idrottsplats och butiksanläggning att anvisas i överensstämmelse med kommundelsplanen och dispositionsplanen. Behovet av allmän och kommersiell service tillgodoses inom dessa anläggningar.

Ytuppgifter

	m <sup>2</sup>	%
Tomtyta:		
bostäder	123.380	26
allmänt ändamål	37.550	8
småindustri	109.340	23
Parkmark	158.070	33
Vattenområde	22.500	4
Gatumark	28.050	6
Summa	478.890	100

I samband med att utbyggnaden påbörjas i Onsjöområdet anläggs en ny huvudva-ledning från reningsverket i Holmängen till den i stadsplaneförslaget redovisade pumpstationen. En översiktlig studie av huvudva-ledningsnätets utbyggnad inom Onsjöområdet har genomförts. Samtliga tillkommande kvarter kan anslutas till den nya ledningen.

Ängspartierna i planområdets östra del utmed Karls grav anvisas som parkmark och utgör en del i det sammanhängande park- och rekreationsområde utmed vattnet, som redovisas i kommundelsplanen. Markområdet närmast vattnet anvisas för kanaltrafikens behov.

Under planarbetet har underhandskontakter tagits med vägförvaltningen, länsstyrelsen, Älvsborgs läns Landsting, Trollhätte Kanalverk, Vänersborgs Elverk AB, Televerket och Trollhätte Kraftverk. Med vägförvaltningen har översiktliga vägfrågor diskuterats. Utformningen av korsningspunkter mellan huvud-cgm-stråk och överordnade vägar inom dispositionsplanområdet har skett i samarbete med vägförvaltningen liksom avgränsningen av stadsplanområdet i väster mot den planerade sträckningen för Rv 45.

17

Från Älvsborgs läns Landsting har synpunkter lämnats på utformningen av området för allmänt ändamål. Dessa synpunkter har i huvudsak kunnat beaktas. Omfattningen av området för kanaltrafikändamål har diskuterats med Trollhätte Kanalverk. Området överensstämmer med kanalverkets markinnehav. Placeringen av transformatorstationer har skett i samråd med Vänersborgs Elverk AB. Framdragning av elledningar kan göras i park- och gatumark. Flyttningsmöjligheten av inom stadsplaneområdet befintliga mellanortskablar har utretts av Televerket. Flyttning av en av ledningarna är möjlig. Den andra bibehålles i sin nuvarande sträckning. För denna ledning har u-områden föreslagits, som säkerställer att underhåll kan utföras. Avtal kommer att upprättas mellan Televerket och berörda markägare. I diskussionerna med Trollhätte Kraftverk har framkommit att de befintliga kraftledningarna kan förläggas som kabel genom stadsplaneområdet.

Samråd har skett enligt 14 § byggnadsstadgan. Lantbruksnämnden, länsbostadsnämnden, länsläkarorganisationen, länsstyrelsen; lantmäterienheten, länsantikvarien, naturvårdsenheten och planenheten hade ingen erinran mot planförslaget. Vägverket lämnade synpunkter på korsningspunkten mellan Johannesbergsvägen och tillfarten till småindustriområdet, vilka kunnat beaktas i det fortsatta arbetet.

Kontinuerliga kontakter har dessutom tagits med Wejrots Bil AB och andra intressenter, som avser att etablera sig inom området avsett för småindustri.

Allmänheten har informerats om dispositionsplanens utformning i flera omgångar. Boende inom stadsplaneområdet och till stadsplaneområdet angränsande områden har speciellt kallats för information och diskussion om planförslagets utformning. Synpunkter framfördes på avgränsningen av parkmarken mellan den befintliga och den tillkommande bostadsbebyggelsen. Möjligheten att till vissa fastigheter tillköpa mark borde också tillgodoses. De framförda synpunkterna har kunnat tillgodoses i planförslaget. Särskilda kontakter har tagits med fastighetsägare, vars tomter direkt påverkas av planförslaget vad beträffar storlek eller markanvändning.

Vänersborg i juni 1978

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

  
/ Håkan Bergqvist /

197.

Reviderat i augusti 1978

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 1978-07-03 t o m 1978-08-09. Med anledning av de besvär, som inkom under utställningstiden, har förslaget reviderats på följande sätt:

Området för transformatorstation väster om stg 26 0 har flyttats åt söder, så att transformatorbyggnaden ej kommer att skymma utsikten från bostadsbyggnaden på stg 26 0. Kraven på sikt i korsningen Korsebergsvägen/Kappenvägen kan tillgodoses även vid det nya läget.

  
/ Håkan Bergqvist /

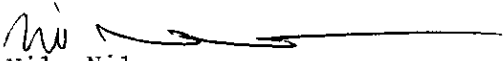
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

Tillhör byggnadsnämndens beslut  
1978-08-15 § 489

Betygar i tjänsten:


  
Tage Wennhage

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
1978-09-26 § 130 betygar:

  
Nils Nilsson

Tillhör Länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
4 januari 1979

;betygar

  
Christer Zetterberg

STADSPLANEBESTÄMMELSER tillhörande  
förslag till stadsplan för del av  
ON SJÖOMRÅDET (HEDE I) i  
Vänersborgs kommun, uppgjort i  
juni 1978 av  
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

reviderat i augusti 1978 av  
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB

§ 1

78 10. 11.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

082 3106-78

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 G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri- och hantverksändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Där så prövas lämpligt kan handel, som är knuten till verksamheten, medgivas.

Mom 2 Specialområden

- a) Med Tv betecknat område får användas endast för kanaltrafik och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Ps betecknat område får användas endast för avloppspumpstation och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

§ 2

MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre byggnader uppföras om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN GÅNGTRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Mom 1 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar frandragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Mom 2 Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

## § 4

## BYGGNADSSÄTT

- Mom 1 På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående. Dock må gårdsbyggnad sammanbyggas med dels huvudbyggnad, dels gårdsbyggnad på granntomt.
- 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

## 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.

## § 6

## EXPLOATERING AV TOMT

- Mom 1 Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 200 m<sup>2</sup>.
- Mom 2 Av tomt som omfattar med A betecknat område får högst hälften bebyggas.
- Mom 3 Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst hälften bebyggas.
- Mom 4 På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.

## § 7

## BYGGNADSHÖJD

- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- Mom 3 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.



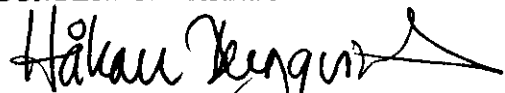
§ 8

UTFARTSFÖRBUD

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även be-  
tecknas med ofyllda cirklar.

Vänersborg i juni 1978

CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB



/ Håkan Bergqvist /

Reviderat i augusti 1978

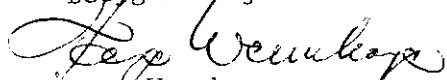
CONTEKTON ARKITEKTKONTOR AB



/ Håkan Bergqvist /

Tillhör byggnadsnämndens beslut  
1978-08-15 § 489

Betygar i tjänsten:


  
Tage Wennhage

Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
1978-09-26 § 130 betygar:

  
Nils Nilsson

Tillhör länsstyrelsens i  
Älvsborgs län beslut den  
4 januari 1979

;betygar

  
Christer Zetterberg