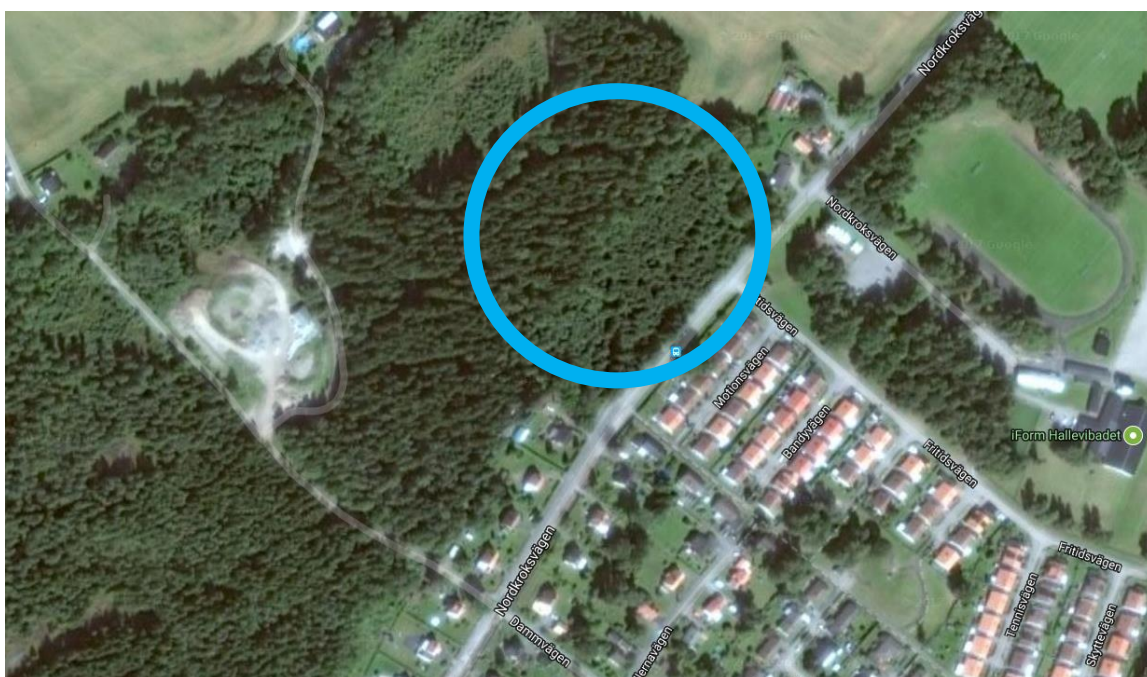




Detaljplan för bostäder inom **Del av LINDÅS 2:2, Vargön** Vänersborgs kommun



PLANBESKRIVNING

Byggnadsförvaltningen

Upprättad i september 2017

Reviderad i februari 2018

Standardförfarande (Plan- och bygglagen 2010:900)

ANTAGEN BN 2018-03-06 § 23

LAGA KRAFT 2018-04-05

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.



Ansvarig planhandläggare:

Matti Lagerblad, Byggnadsförvaltningen, Plan- och bygglovsenheten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	8
Bebyggelse	10
Service	12
Rekreation	12
Trafik och kommunikationer	13
Störningar	14
Teknisk försörjning.....	17
KONSEKVENSER.....	20
MILJÖBEDÖMNING.....	22
GENOMFÖRANDE	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse, november 2017
- Granskningsutlåtande, februari 2018
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)

Övrigt underlag (finns på Byggnadsförvaltningen):

- Geoteknisk undersökning: PM geoteknik, ÅF-infrastructure AB 2017-08-24, rev. 2017-10-25
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik (MUR/GEO) , ÅF-infrastructure AB 2017-08-24
- Markmiljöprovtagning vid fastigheten Lindås, Vargön, Sweco 2017-12-07

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att bebygga planområdet med bostäder. Planarbetet ska klarlägga var och i vilken omfattning bostäder kan tillåtas med hänsyn till bland annat störningar från Nordkroksvägen.

Planen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i nuvarande skogsområde. Antalet nya bostäder kan uppgå till cirka 30-50 inom planområdet, beroende på vilken typ av bostäder man väljer att bebygga området med. Den maximala byggnadshöjden är begränsad till nio respektive sex meter. Planen medger en ny väganslutning till Nordkroksvägen för god tillgänglighet till allmän väg, busshållplats och gång- och cykelvägnät inom Vargön. Inom planen säkerställs ett naturområde vars syfte är att säkra möjligheten för dagvattenhantering och ett bevarande av rekreativa värden i bostädernas närhet. Mot anslutande villor vid Nordkroksvägen bevaras en zon med grönska.

Plandata

Planområdets läge

Planområdet är beläget i nordvästra Vargön strax väster om Nordkroksvägen och Fritidsvägens busshållplats.

Planområdet avgränsas av Nordkroksvägen i öst, och ett dike i norr och väst. Norr om diket finns ett större öppet och brukat jordbrukslandskap.

Dessa naturgeografiska förhållanden motiverar i stort planens avgränsning. Området öster om Nordkroksvägen är sedan tidigare bebyggt, längs Nordkroksvägen finns bebyggelse på båda sidor norr och söder om planområdet vilka avgränsar i dessa riktningar.

Jordbruksmark har stort bevarandevärde ur produktionssynpunkt men också av ekologiska och kulturella skäl. Diket krävs för dagvattenhantering inom området och bör ingå i planen för ett säkerställande av dess funktion.



Ungefärligt läge för planområde

Areal

Planområdets areal är ca 3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet är beläget på del av fastigheten Lindås 2:2 som idag ägs av privatperson.

Den del av fastigheten Lindås 2:2 som ingår i planområdet används idag för skogsbruk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunfullmäktige har den 13 december 2017 antagit Översiktsplan 2017, som omfattar hela kommunen. Planområdet ligger inom område för tätortsutveckling

Ett av de viktigaste målen i översiktsplanen är att ny bebyggelse ska byggas som en del av ett långsiktigt hållbart samhälle, bland annat genom att befintlig infrastruktur och vägar utnyttjas och att goda möjligheter till cykel- och kollektivtrafik skapas. En vision är att bygga fler bostäder nära centrum, men också nära vatten och natur för att utnyttja dessa kvaliteter. Översiktsplan 2017 ger dock inte någon närmare vägledning för hur marken inom Vargön ska användas. För tätorterna Vänersborg och Vargön pågår arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan (FÖP). Den föreslagna markanvändningen i denna detaljplan kommer att anges i FÖP:en.

Översiktsplanen anger också att området ligger inom riksintresse för Turism, Kust och friluftsliv enligt 4 kap 2 § Miljöbalken.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med gällande översiktsplan.

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 grönstrukturerna kan utvecklas, samt strategier för bevarande av befintliga värden.

Planområdet är beläget inom område 6 som är utpekad som befintligt grönområde. Strategin för det utpekade grönområdet beskrivs som; Skog mot Vargön, Alloys industrier och upplag bevaras och sköts så att den kan fortsätta att utgöra ett skydd mot buller och föroreningar (område 6 och 9). Där skog saknas planteras ny så att det i framtiden finns en skyddszon där det behövs.

Gällande detaljplan

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Intilliggande detaljplan öster om planområdet; Stadsplan 249 omfattande Halleskogsområdet upprättad 1970 anger bostadsändamål med högst en våning, en huvudbyggnad per fastighet med en byggnadsarea om max 150 m² och en komplementbyggnad per fastighet om max 40 m².

Intilliggande detaljplan söder om planområdet; Stadsplan 267 för del av Vargön upprättad 1974 anger bostadsändamål med en friliggande huvudbyggnad per fastighet, högst en våning. Maximal byggnadshöjd är 4.0 meter för huvudbyggnad och 2.5 meter för komplementbyggnad. Högsta byggnadsarea är 180 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 m².

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade att ge byggnadsförvaltningen uppdrag att ta fram förslag på detaljplan för det aktuella området den 7 mars 2017 § 22 med syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse i området.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen

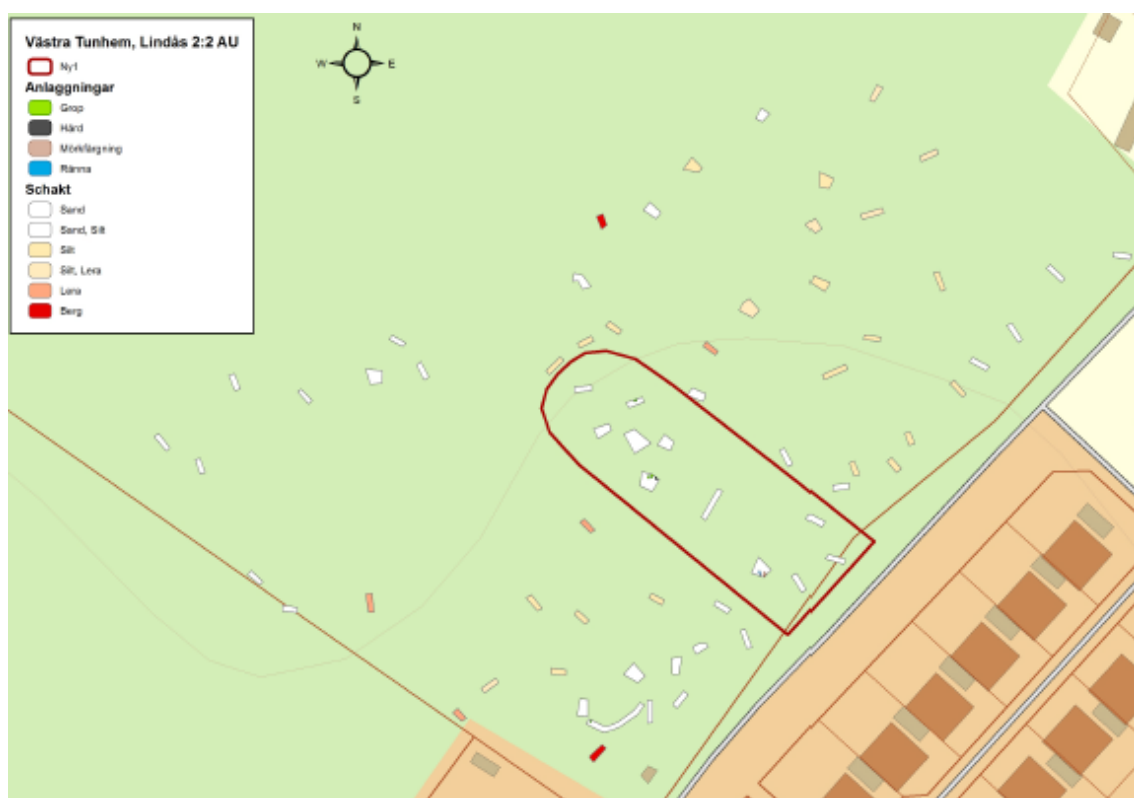
Geografiska områden som är av nationell betydelse för en rad olika samhällsintressen kan pekas ut som områden av riksintresse. Riksintressen som avser större geografiska områden är beslutade av riksdagen och är inskrivna i lagtexten i 4 kap. miljöbalken. Det aktuella planområdet ligger inom område för *Rörligt friluftsliv 4 kap. 2§ MB* (Vänern). Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för Forsvarsmaktens influensområde för luftrum (Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottflygplats) där samråd

krävs för uppförande av höga objekt. Planområdet berörs vidare av stoppområde för höga objekt kring riksintresset för totalförsvarets militära del Såtenäs flottflygplats samt Råda övningsflygplats. Inom stoppområde kan inte objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter inom sammanhållen bebyggelse tillåtas.

Fornlämningar

I planområdets närhet finns fornlämningar i form av boplats, fossil åkermark, by-/gårds-tomt och husgrund. Utifrån historiska kartor framgår att området brukats som utmark med bete i historisk tid. En arkeologisk utredning har därför genomförts. Vid utredningen framkom en förhistorisk boplats inom en sandig förhöjning om ca 80 x 30 meter. Inom angivet område påträffades 1 hård, 2 gropar, 1 mörkfärgning samt en ränna.



En arkeologisk förundersökning har gjorts av den nyupptäckta fornlämningen för att utreda en mer detaljerad avgränsning och innehåll samt förutsättningarna för ett eventuellt borttagande. En arkeologisk undersökning har slutligen gjorts av Västarvet som resulterat i ett borttagande av den nyupptäckta lämningen. De arkeologiska förutsättningarna utgör därmed inget hinder för planens genomförande.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

I Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46 för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar, genomförd av Älvsborgs länsmuseum 1999, nämns inga byggnader som ligger inom planområdet. Dock omnämns ett fåtal byggnader som ligger på spridda platser inom Vargön. Ingen av dessa ligger i anslutning till planområdet och bedöms därför inte påverka planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Planområdet är idag till största delen ett avverkat skogsområde och innehåller inga särskilda utpekade naturvärden. Längs med det större diket i planområdets norra del finns blockiga områden och död ved. I anslutning till diket finns även ett bestånd av den invasiva arten jätteloka, som bör bekämpas och avlägsnas då den kan orsaka eksem och svåråläkta sår.

Markytan i området sluttar svagt åt norr och har en lutning på mindre än 1:10. Marknivå varierar mellan ca +50,5 och +54,8. I norra delen av området finns ett grävt dike för dagvatten. Dikesslänterna har en höjd av ca 1,5 – 2 meter och en släntlutning av ca 1:1,4. Markytan är något blockig. I västra delen av planområdet har berg i dagens observerats.

Planförslaget

Visst markarbete behöver ske vid ett genomförande av byggnader och vägar inom området men inga större massor bedöms behöva justeras inom området.

Inom mark som får användas för bostäder och som får bebyggas kommer mycket av den naturliga växtligheten att tas i anspråk vid byggnation. Större lövträd och hasselbuketter kan med fördel sparas som kvalité för de boende.

Beståndet av jätteloka behöver hanteras i den fortsatta projekteringen av området.

Geotekniska markförhållanden och radon

Fältundersökningarna har utförts av HA Geoteknik AB under juli 2017. Resultaten från undersökningarna redovisas i separat handling "Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik (MUR/Geo)", daterad (2017-08-23). Inga tidigare undersökningar har gjorts inom planområdet.

Totalstabiliteten inom planområdet bedöms under befintliga förhållanden vara tillfredsställande. Dock kan lokala brott vid dikesslänterna förekomma då slänterna är branta och har eroderats.

Vid mätningar, baserat på radonhalt i jordluft, faller samtliga värden inom lågriskområde. Den naturliga jorden ska klassificeras som lågriskområde avseende radonförhållanden om inte mer detaljerade mätningar utförs som påvisar något annat. Vid mätningar av totalstrålning från berggrunden faller mätvärdet inom normalriskområde, dock faller värdet för radiumhalt inom klassning för lågriskområde. Berget klassificeras därför sammanvägt som lågriskområde avseende radonförhållandena.

Planförslag

För att förebygga ytterligare erosion samt motverka lokala brott vid dikeskanten ska slänterna fläckas ut och erosionsskydd anläggas.

Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms ej påverkas av ny bebyggelse. Laster från planerade byggnader bedöms ej påverka stabiliteten negativt. På grund av risk för små lokala ras intill diket bör en remsa på minst 4 meter närmst diket lämnas obelastad.

Berg i dagen förekommer väster om planområdet. Då bergets överyta är näst intill horisontellt, föreligger ingen risk för blocknedfall eller bergras inom området.

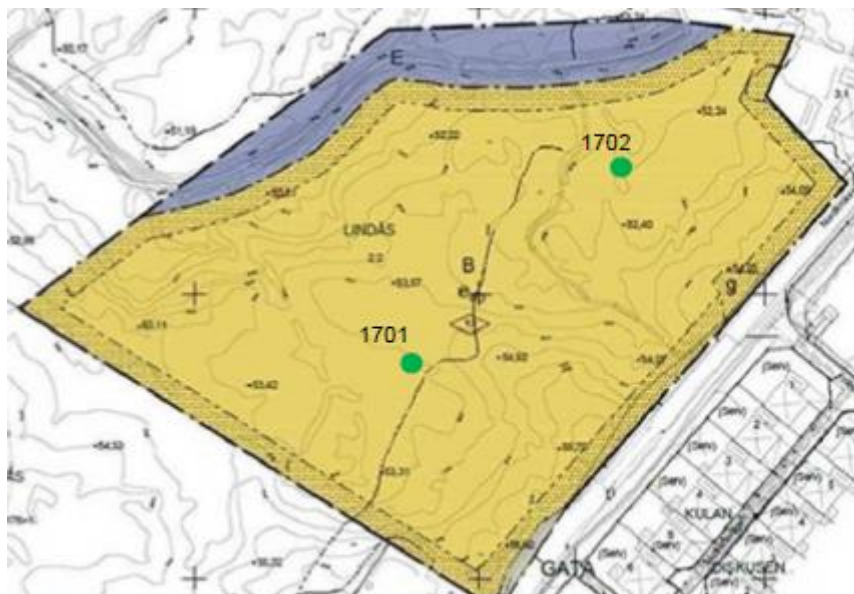
Området klassas preliminärt som lågriskområde för radon. Beroende på höjdsättning och i den händelse att terrassytan utgörs av berg rekommenderas att gammatrålningsmätning utförs över terrassnivå i samband med byggnation. Berget bör inte användas som byggmaterial utan vidare utredning.

Grundläggningsförhållandena inom det aktuella planområdet är goda. Byggnader bedöms kunna med platta på mark via packad fyllning eller direkt på berg. Innan grundläggas grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager och silt ske inom bostadsytor samt inom anslutande hårdgjorda ytor.

Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten. Byggnader med källare kommer inte att tillåtas varför sprängning inte kommer att behöva utföras inom de aktuella fastigheterna. Risken för lokala brott bör beaktas vid schaktning eller uppfyllnad då jorden kan vara flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

Markmiljö

Sweco har genomfört en markmiljöprovtagning (PM 2017-12-07) i syfte att undersöka om marken innehåller förhöjda metallhalter i ytlig jord. Två jordprover uttogs på fastigheten, se figur 1 för ungefärligt läge. Proverna uttog genom handgrävning med spade ner till 0-0,2 m.



ur 1. Placering av provtagningspunkterna (1701 och 1702) ungefärliga lägen.

Jordlagerföljden i Lindås 1702 bestod av en sandigmull och Lindås 1701 av mulligsand.

Som jämförvärden har Naturvårdsverkets (NV:s) generella riktvärden för känslig markanvändning, KM använts. Riktvärdena avser t.ex. bostäder och förskolor.

Tabell 1. Analysresultat för metaller i provpunkt 1701 och 1702. Enheter i mg/kg TS.

Parametrar	1701	1702	KM
Djup (m)	0-0,2	0-0,2	
Torrsubstans (%)	75,9	68,8	
Arsenik	< 2,4	< 2,7	10
Barium	53	31	200
Bly	21	15	50
Kadmium	< 0,20	< 0,20	0,8
Kobolt	1,5	0,81	15
Koppar	4,3	3,7	80
Krom	14	10	80
Nickel	2,9	2,8	40
Vanadin	37	11	100
Zink	25	11	250

Miljöprovtagningen visar på normala halter av metaller i marken på fastigheten Lindås. Några förhöjda metallhalter finns inte vid de aktuella provtagningsplatserna.

Översvämningsrisker

Enligt Vänersborgs kommuns *Översvämningsprogram; Kartläggning av Vänersborgs kust mot Vänern* finns inga risker för översvämnning inom planområdet. Lägsta höjd inom planområdet ligger på cirka +49 (RH2000) vilket med marginal är över den högsta beräknade nivån (+47,16) för översvämnning inom kommunen (Område P).

Planförslag

Föreslagen bebyggelse ligger på en höjd över havet som inte riskerar att översvämmas från Vänern. Inga åtgärder krävs för planens genomförande.

Bebyggelse

Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

Det finns idag inga byggnader inom planområdet.

Öster om planområdet finns ett större villaområde bestående av småhus. Öster om finns Hallevi idrottsplats och Hallevibadet som är en inomhusanläggning med simbassäng. Både norr och söder om planområdet finns friliggande villor längs Nordkroksvägen. Bebyggelsen kring planområdet har främst stående träpanel, byggda i 1,5 plan, ofta med förhöjt väggliv/takkupa. Tomtstorlekarna varierar. Även tegelhus finns uppförda i planområdets närhet.

Planförslag

Genom planområdets relativt centrala läge i Vargön med närheten till service och befintlig infrastruktur med busslinje som idag passerar längs med Nordkroksvägen utgör planområdet en strategiskt bra plats att komplettera och förtäta med bostäder. Planförslaget medger en sammanlagd byggnadsarea om 35 % av respektive tillkommande bostadsfastighets area vilket överslagsmässigt motsvarar cirka 30-50 bostäder. Planen möjliggör för

mindre flerbostadshus såväl som grupphusbebyggelse och friliggande villor. Inom marken som planeras för bostäder (B) medger planförslaget maximala byggnadshöjder på sex respektive 9 meter, vilket motsvarar maximalt 2 och 3 våningar.

I nordvästra delen finns ett grävt dike för dagvatten som planeras som en teknisk anläggning (E) som får användas för hantering av dagvatten/dike. Inom planområdet finns också ett mindre dike som ger möjlighet att utnyttjas för öppen dagvattenlösning för att avvattna de tillkommande bostadsfastigheterna och som i sin tur ansluter till det större diket. Detta kan också tas tillvara som en estetisk kvalitet i bostadsområdet.

Mark som ej får försees med byggnad (prickad mark) planeras runt hela bostadsområdet för att husplaceringar inte sker i direkt anslutning till Nordkroksvägen, grannar och dagvattendike.



Exempel på bebyggelse som planförslaget möjliggör för inom planområdets olika delar. OBS! endast illustrationer

Tillgänglighet

Inom planområdet finns idag inga gång- cykel- eller bilvägar vilket gör området svårtillgängligt. Vissa delar av området är också bevuxet med tät vegetation vilket försvårar möjligheten att enkelt tillgodose sig de kvaliteter som finns inom området idag.

Planförslag

Planområdets lokalisering kräver en ny väganslutning, därför innehåller planförslaget ett markreservat för väg på kvartersmark i korsningen mellan Fritidsvägen och Nordkroksvägen (”g”) för att möjliggöra för god tillgänglighet från allmän väg.

Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten till både gemensamma ytor och enskilda byggnader då topografin är gynnsam.

Service

Omsorg, utbildning och handel

I Vargöns centrala delar finns skolorna Rånnums skola och Granåsskolan.

Rånnums skola, som ligger i centrum av Vargön, har en fin utemiljö och helt nyrenoverade ljusa lokaler tillsammans med musikskolan. Det är en mindre skola med ca 260 elever från förskoleklass till år 6 och skolan har fyra fritidshem.

Granåsskolan ligger vid foten av Halleberg i en lugn och idyllisk miljö i Vargön. På skolan finns ca 300 elever från förskoleklass till år 6. Skolan har fem fritidsavdelningar.

I Vargön finns också flertalet förskolor, äldreboenden m.m.

Vargön har ett utbud av handel, där ibland mataffär, apotek, kläder- och inredningsaffär, möbelaaffär etc. De flesta affärer ligger cirka 1,2 kilometer från aktuellt planområde.

Planförslag

Planområdet föranleder inga direkta förändrade förutsättningar vad det gäller handel, service, omsorg och utbildning. Underlaget för handel, service, omsorg och utbildning ökar dock i och med ett genomförande av planförslaget vilket kan ge bättre förutsättningar för utökat handel- och serviceutbud på orten.

Rekreation

Friytor, grönområden och vattenområden

Planområdet är beläget inom ett större grönområde som lämpar sig för rekreation och är utpekad i kommunens grönplan. I nära anslutning till planområdet finns en större idrottsanläggning med fotbollsplaner, löparbana, simhall etc. Inom Vargön finns också lekplatser.

Halleberg och Hunneberg som är unika kultur- och naturområden ligger inom gång och cykelavstånd.

Närmsta större vattenområde finns i Nordkroken/Vänern som ligger ca 2 kilometer från aktuellt planområde. Där finns badplats och båtliv.

Inom planområdet finns vattendrag/dike med porlande vatten. Det finns också halvgrova lövträd och hasselbuketter inom området. Längs med det större diket finns blockiga områden och död ved.

Planförslag

De boende förväntas kunna utnyttja befintliga resurser med närhet till rekreation, friluftsliv och idrott på ett enkelt sätt. Delar av planområdet bevaras också för dagvattenhantering vilket förväntas bli en kvalité för de boende i nära anslutning till bostäderna. Befintligt dike i norr bevaras och förväntas höja både det upplevda och mer faktiska värdet ur både rekreativ och biologisk synpunkt.

Träd och annan vegetation av betydelse är inom planområdet möjliga att bevara. Detta bör studeras vid val av byggnaders placering samt vid planering av bygglogistiken vid ett genomförande.

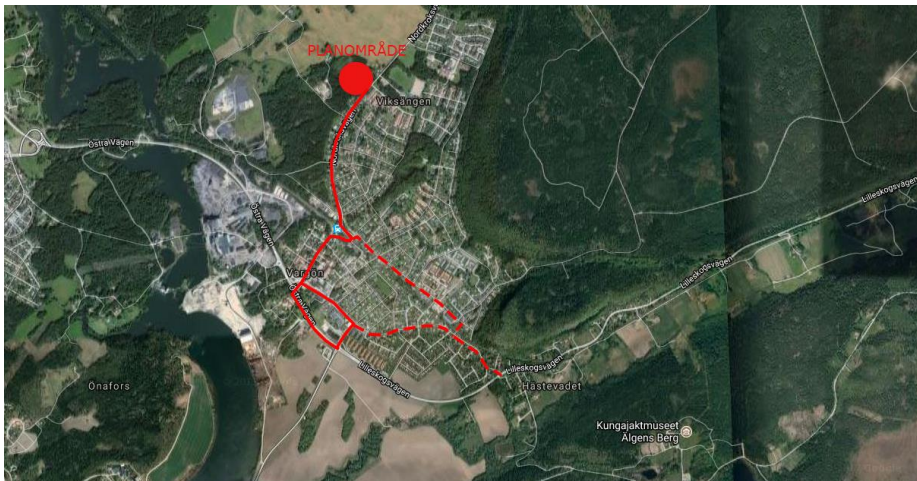
Planförslaget bedöms, trots dess ianspråktagande av det i grönplanen utpekade grönområdet, inte medföra att syftet med grönplanen och det aktuella området inte går att tillgodoses.

Trafik och kommunikationer

Koppling till det statliga vägnätet

Trafiken till och från planområdet ansluter till den statliga vägen Lv 2050. Anslutning finns dels via rondellen vid Storegårdsvägen eller i trevägskorsningen med Nordkroksvägen. Ytterligare en väg ut mot statlig väg finns via Storegårdsvägen samt en via Stationsvägen som ansluter till Storegårdsvägen i östra Vargön.

Standarden på Lv 2050 med avseende på framkomlighet och trafiksäkerhet är god. Den nya bostadsbebyggelsen kan förväntas generera i storleksordningen ytterligare 50-75 fordonsrörelser per dygn som berör anslutningen till Lv 2050. Exploateringen bedöms inte påverka framkomlighet och trafiksäkerhet något nämnvärt i det statliga vägnätet.



Anslutningsvägar till det statliga vägnätet

Kollektivtrafik, Gång- och cykelvägar

Precis utanför planområdet finns busshållplatsen Fritidsvägens busstation där Buss 62 avgår med kvartstrafik. Busslinjen går bland annat mot Nordkroken, Vänersborg och Trollhättan.

I centrala Vargön finns tågstation som idag bland annat trafikeras med snabbtåg mot Stockholm.

Gång- och cykelvägar finns längs Nordkroksvägen och är separerade från övrig trafik.

Planförslag

Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar förändras inte i förslaget. Dock kan underlaget för ett hållbart och kollektivt resande öka inom Vargön vilket bedöms som positivt. De boende inom planområdet bedöms kunna resa hållbart till olika målpunkter i vardagen med också till besöksmål inom regionen och övriga landet.

Bilvägar

Nordkroksvägen som är belägen i direkt anslutning till planområdet är matarväg till befintliga villaområden. Inom planområdet finns inga befintliga vägar. Ungefärliga trafikmängder på Nordkroksvägen är 3000 fordon per årsmedeldygn söder om planområdet och 1000 fordon norr om planområdet. Om ny bebyggelse antas generera 5 fordonsrörelser per dygn, innebär det att cirka 200 fler fordon med ett antagande om 40 nya bostäder.

Planförslag

Föreslagen bebyggelse ansluts till Nordkroksvägen via befintlig trevägskorsning som i planförslaget föreslås bli fyrvägskorsning. In- och utfartsförbud planeras längs Nordkroksvägen förutom vid den planerade korsningen.

Inom planområdet planeras mindre bilvägar som ansluter till föreslagen ny bebyggelse. Med fördel kan en väg med rundkörning byggas vilket skulle underlätta för servicefordon och liknande. Vägar inom området ska vara minst 4,5 meter breda för att sophantering, med hämtning vid bostadsfastigheterna, ska fungera.

Utfarter och parkering

Parkering

Idag finns inga parkeringar inom planområdet. Kringliggande bebyggelse har i regel parkering i direkt anslutning till bostaden.

Planförslag

Beroende på vilka typer av bostäder som byggs inom planområdet kan behovet av parkering för bil variera. För småhus krävs 2 p-platser per hus vilka bedöms kunna anordnas i anslutning till de i så fall enskilda småhusen. För flerfamiljshus med lägenheter större än 3 rok. krävs ca 1 plats per lägenhet. Vid byggnation av flerbostadshus, kan gemensam yta för samlad parkering komma att behövas. Angöring sker från Nordkroksvägen.

Störningar

Buller

Från och med den 1 juni 2015 gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljud-

nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen föreskriver vidare att om riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån utomhus (60 dB(A)) ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats (70 dB(A)) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00. Utomhusnivåerna är frifältsvärden, d v s utan inverkan av eventuella egna reflekterande ytor.

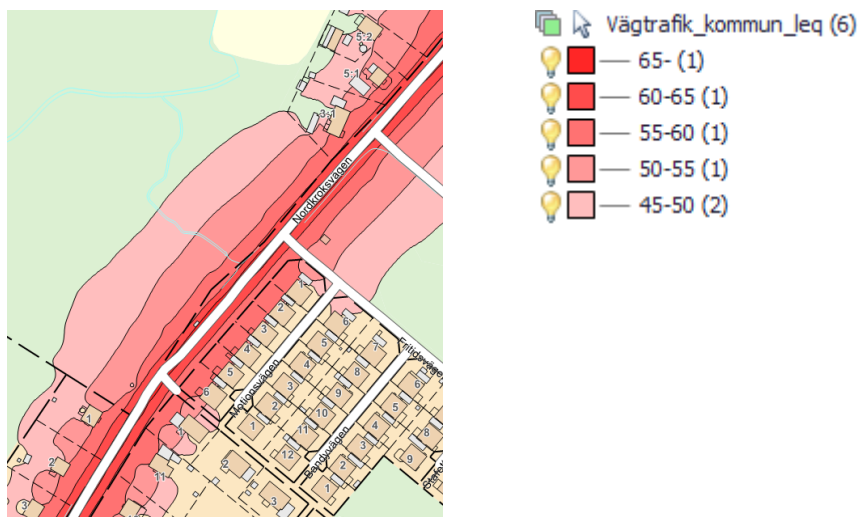
BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen. Inomhus i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro gäller ekvivalentnivån 30 dBA och maximal ljudnivå på 45 dBA. För övriga utrymmen inomhus gäller 35 dBA ekvivalent ljudnivå.

Från den 1 juli 2017 gäller sammanfattningsvis riktvärden enligt tabellen nedan.

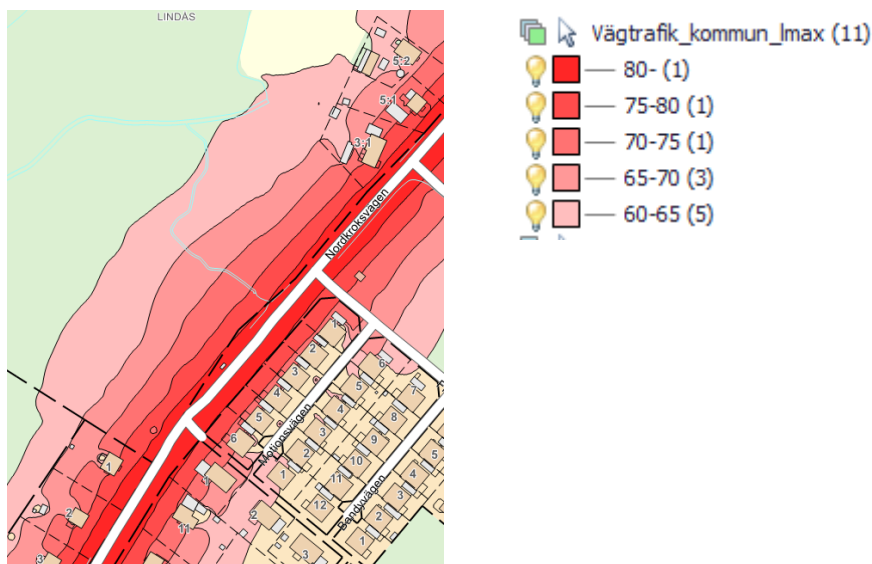
Plats	L_{pAeq} , dB	L_{pAFmax} , dB
På fasad	60	-
Vid uteplats	50	70

Bullerkällan är hänförlig till vägtrafiken på Nordkroksvägen. Trafikmängden är relativt blygsam på avsnittet förbi planområdet och utgörs huvudsakligen av trafiken som genereras från Nordkroken. Aktuell trafikmängd är ungefär 1000 fordon per årsmedeldygn. Den skyltade hastigheten förbi planområdet är endast 40 km/h. I anslutning till planområdet finns en busshållplats med en utformning av timglas, vilket gör att trafiken endast kan gå i en riktning i taget förbi planområdet. De bullerberäkningar som gjorts inom kommunens tätorter baserar sig på framtida beräknade trafikmängder och en uppskattad andel tung trafik. För det aktuella planområdet kan dessa översiktliga bullerberäkningar anses vara fullt tillräckliga för att få en tillräckligt god bild av bullersituationen för nybebyggelsen.

Enligt beräkningarna är ljudnivån vid befintliga fasader på andra sidan Nordkroksvägen cirka 55-60 dBA ekvivalent och cirka 70-75 dBA max (se kartor).



Karta: Beräknat dygnskvivalent värde för buller (Nordkroksvägen)



Karta: Beräknat maxvärde för buller (Nordkroksvägen)

Sammantaget uppfyller detaljplanen således de krav som ställs enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) samt enligt 2 kap 6 § PBL.

Planförslag

Högsta tillåtna värden för buller om 60 dBA ekvivalent ljudnivå beräknas kunna klaras inom planområdet genom att placera husen på tillräckligt avstånd från bullerkällan. En zon om cirka 13 meter läggs in mot Nordkroksvägen för att få ett område med vegetation som filter och bullerreducering. Inga särskilda bullerreducerande åtgärder bedöms behövas i övrigt för att planområdet ska kunna bebyggas med bostäder på ett för de boende lämpligt sätt.

Yta för mellanlagring

Cirka 100 meter nordväst om planområdet har kommunens gatuenhet en verksamhetsyta som medger mellanlagring och hantering av massor. Ytan kommer att användas för främst hantering av isgrus. Detta innebär transporter och arbete med frontlastare inne på

området. Hanteringen kommer ske främst vintertid och omfattningen är begränsad till endast ca 50 av årets totalt 8760 timmar per år. Enligt Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder bör maximala ljudnivån inte överstiga 55 dBA nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen. Verksamheten kommer under normala betingelser inte att bedrivas under nattetid annat än i undantagsfall. Med tanke på den begränsade omfattningen av verksamheten i tidshänseende är de ekvivalenta värdena inte relevanta i sammanhanget.

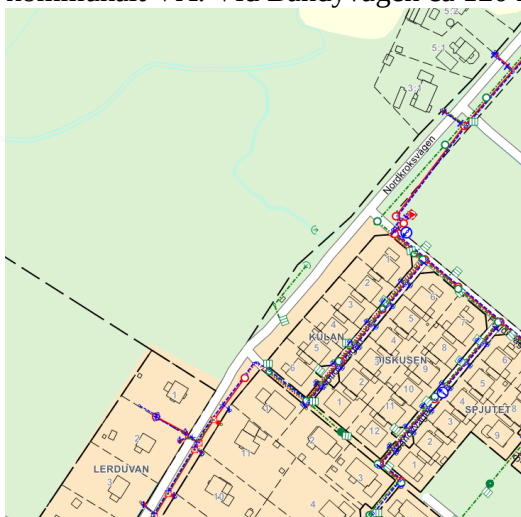
Omgivande verksamheter

Vargön Alloys smältverk är beläget cirka 2 kilometer sydväst från planområdet. De nuvarande utsläppen är små. De eventuella störningarna från denna verksamhet, med tanke på avståndet, får anses vara av högst ringa betydelse.

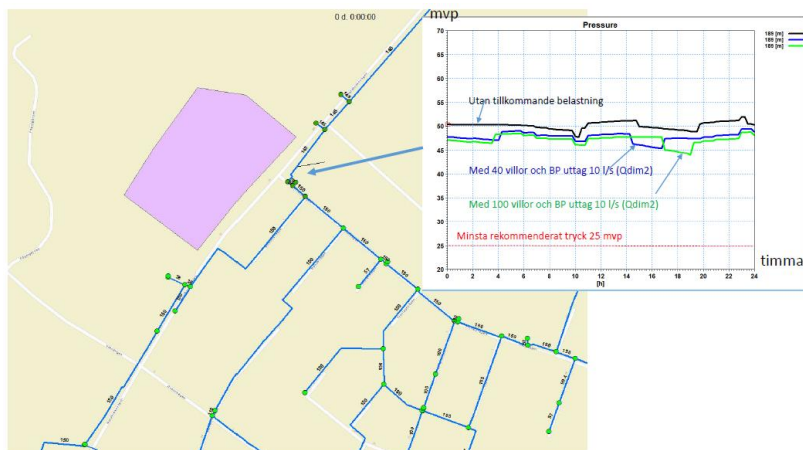
Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Längs Nordkroksvägen och inom befintliga och angränsande bebyggelseområde finns befintligt vatten- och avloppsnät (V 160). Området kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA. Vid Bandyvägen ca 120 meter från planområdet finns en brandpost.



Karta: Befintliga kommunala VA-ledningar



Karta: Beräknat förändringstryck i befintliga vattenledningar

Planförslag

Ledningsnätet är dimensionerat för att klara tillkomsten av ny bebyggelse. Anslutningspunkt planeras vid Nordkroksvägen.

Med tillkommande bebyggelse håller sig ledningstrycket enligt beräkningar (40-100 lgh) över 25 mvp i uttagspunkten inkl. brandvattenuttag vilket bedöms som tillräckligt.

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).

Lokalt inom området sker idag avvattning och ytvattenavrinning till två diken. Ett av dem är mindre och leder vatten till ett större dike som i sin tur leder vattnet vidare bort från området.

Planförslag

Dagvatten bedöms huvudsakligen kunna hanteras inom planområdet. Det större diket i planområdets norra del planeras att bevaras och kommer också i fortsättningen att leda bort vatten från området. Vänersborgs kommun råder över diket genom ett gällande avtal mellan ägare av fastigheten och kommunen om ledningsservitut.

Diket är väl dimensionerat för att klara ett flöde som ny bebyggelse föranleder. Avrinningen från ny bebyggelse planeras att fördröjas dels genom infiltration och dels fördröjas och ledas mot det större diket.

Det finns möjlighet att det mindre befintliga diket kan fortsatt användas som magasin och fördröjningsdike och leda vattnet bort från bebyggelsen beroende på hur den mer detaljerade utformningen av bebyggelsen inom planområdet utformas och disponeras.

De båda diken och övrig dagvattenhantering kan lyftas fram och användas som en kvalité ur ett rent estetiskt och rekreativt perspektiv i boendemiljön.



Befintligt dike i områdets norra del

Energiförsörjning

Vattenfall eldistribution har områdeskoncession för elnätet och ny bebyggelse kommer att anslutas till Vattenfalls distributionsnät. När det gäller uppvärmningssätt kan övervägas om området går att ansluta till Hallevibadets fjärrvärmesystem från befintlig pelletspanna. Ett annat alternativ kan vara att anlägga en gemensam värmepumpsanläggning med anslutning till bergvärme.

Avfallshantering

Idag finns ingen avfallshantering inom planområdet men omkringliggande bebyggelse får sitt avfall hämtat av Vänersborgs kommun.

Planförslag

Avfallshanteringen planeras att hanteras likt den gör i intilliggande bostadsområden där hämtning sker vid de enskilda bostadshusen.

Inom planområdet möjliggörs en väg för rundkörning vilket ger ett minskat behov av att backa med sopbilar i anslutning till bostäderna. Vägen ska vara minst 4,5 meter bred för att sopbil ska kunna hämta avfall från respektive fastighet. Sopkärl ska kunna hämtas i anslutning till vägen.

Tele- och datakommunikationer

I anslutning till Nordkroksvägen finns fiberkabel framdragen.

KONSEKVENSER

Konsekvenser rörande riksintressen och andra allmänna intressen

Avstämning mot riksintressen

Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för *Försvarmaktens influensområde för lufttrum* (Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottiljflygplats), där samråd krävs för uppförande av höga objekt samt *Försvarmaktens stoppområde för höga objekt* (4), där höga objekt ej får uppföras. På plankartan anges en maximal totalhöjd på 20 meter. Dessa riksintressen påverkas således inte eftersom inga höga objekt tillåts inom planområdet.

Planområdet är även beläget inom riksintresse för *Rörligt friluftsliv 4 kap. 2§ MB* (Vänern). Inom riksintresse för det rörliga friluftslivet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Syftet och intentionerna i riksintresset bedöms ej påverkas negativt. Markområdet är idag svårtillgängligt, ingår inte i någon sammanhängande struktur för friluftslivet och har inga utpekade naturvärden. På grund av planområdets, i sammanhanget, obetydliga storlek är påverkan på riksintresset mycket liten. Bedömningen är att bostadsbyggande i direkt anslutning till Vargön och dess serviceutbud och handel väger tyngre.

Avstämning mot miljö kvalitetsnormer

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.

Planområdet berör främst vattenförekomsten Göta älv – Vänern till Stallbacka (SE647307-129768). Vattenförekomsten är kraftigt modifierad till följd av att flödet i Göta älv är reglerat på grund av vattenkraftsproduktionen. Det innebär att det finns en väsentlig påverkan på vattenförekomstens hydrologi och/eller morfologi och eventuellt även andra fysiska förändringar som påverkar vattenförekomstens ekologiska status. För att uppnå en vattenstatus som motsvarar god ekologisk status behöver det genomföras åtgärder som motverkar denna påverkan. För vattenförekomsten ska det därför upprättas en åtgärdsplan för vilka åtgärder som bedöms lämpliga och rimliga att genomföra i syfte att åstadkomma god ekologisk status i vattenförekomsten. Åtgärdsplanen ska fastställas av Vattendelegationen senast 2018. Den nya detaljplanen medför ingen väsentlig förändring avseende statusen i denna kraftigt modifierade vattenförekomst. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt, fördröjas och renas innan det avleds till befintligt dagvattendike, som så småningom når Göta älv. Växtligheten närmast diket kommer att sparas för att få både fördröjning, flödesutjämning och rening av dagvattnet. Kapaciteten i både dagvattendiket och i recipienten är mycket god och några åtgärder för att öka kapaciteten är inte nödvändiga.

Avstämning mot lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 24 februari 2016 antagit *Miljöprogram 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det

önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområdena och delmål.

<i>Fokusområde</i>	<i>Delmål</i>	<i>Bedömning av detaljplanens konsekvenser</i>	
Grönskande stad och land	<i>Levande skogar</i>	-	<i>Skogsmark ianspråktagas för bostadsändamål.</i>
	<i>Närodlat och artrikt</i>	-	<i>Exploatering i området minskar utrymmet för arter.</i>
	<i>Hälsofrämjande miljöer</i>	+	<i>Fler ges möjlighet att bo i hälsosam miljö</i>
	<i>Naturen runt knuten</i>	+	<i>Fler invånare kan bo natur- och vattennära.</i>
	<i>Hushållning med naturresurser</i>	+	<i>Exploateringen ligger i anslutning till befintlig infrastruktur.</i>
Vatten i världsklass	<i>Vatten och näringsämnen i balans</i>	0	<i>Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.</i>
	<i>Vatten att lita på</i>	0	<i>Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.</i>
	<i>Tryggad vattenförsörjning</i>	0	<i>Området kan försörjas med kommunalt vatten.</i>
	<i>Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister</i>	0	<i>Ingen ny exploatering inom strandskyddsområde.</i>
	<i>Dagvatten renas lokalt</i>	0	<i>Dagvatten ska fördröjas och infiltreras så mycket som möjligt innan det når recipient.</i>
Trygg miljö för stora och små	<i>Leka och lära</i>	+	<i>Inom kvartersmarken finns möjlighet till en lekplats och naturmark sparas nära bostäder.</i>
	<i>Kunskapskommun</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Användningen av farliga ämnen minskar</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Hållbara inköp</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Minskat avfall</i>	0	<i>Inga särskilda åtgärder för detta i planen.</i>
	<i>Renare, tystare och säkrare</i>	0	<i>Nya bostäder inte utsatta för störningar.</i>
	<i>Ozon och strålning</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
Klimatsmart i alla led	<i>Renare och smartare energi</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Lokalproducerad el</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Hållbar konsumtion och livsstil</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Omställning av transporter och resvanor</i>	+	<i>Planområdet ligger på cykelavstånd från centrum och nära kollektivtrafik.</i>
	<i>Hänsyn till ett förändrat klimat</i>	0	<i>Översvämningsrisken är beaktad.</i>

Ytterligare miljökonsekvenser

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Fler bostäder i centrala och semicentrala lägen i Vänersborg/Vargön kan bidra till att minska bostadsbristen och ge fler människor möjlighet till en egen bostad, inte minst

genom de flyttkedjor som uppstår tack vare nyproduktion. Områdets placering kan utnyttja mycket av befintlig infrastruktur och service samt knyts väl till gång- och cykelvägar vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

Behovet av bostäder i olika upplåtelseformer är stort i Vargön/Nordkroken. Planen i sig styr inte över upplåtelseformen men hindrar inte heller bostäder oavsett upplåtelseform. Önskemålet är att området kan komplettera bostadsutbudet i Vargön i stort.

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

Barnperspektiv

De boende inom området bedöms ha möjlighet till lekytor, närgrönska, rekreation både inom området men också i närområdet där idrottsplats, lekplatser och större grönområden finns med stora rekreativa- och hälsofrämjande kvalitéer. Hallevi-området har höga och unika natur- och kulturvärden som bedöms ha en stor positiv betydelse för barn inom hela Vargön.

Barn som bor inom planområdet bedöms ha goda möjligheter till ett aktivt och hälsosamt liv. Dagvattendiket och naturen runt omkring fungerar efter ett genomförande som ett sammanhängande och naturligt blå- och grönstråk.

Barnomsorg och skola

Inom planområdet finns inga boende idag. Vid en utbyggnad med nya bostäder kommer antalet barn och elever att öka i viss utsträckning i Vargön. Kapaciteten i befintliga förskolor och skolor är i princip fullt utnyttjad i dagsläget. Trycket på fler platser inom barnomsorg och skola kommer således att öka ytterligare. Barn- och utbildningsnämnden har fastställt Förskole- och skolutredningar som redovisar lokal och platsbehov i förskola och skola. En fortsatt utbyggnad i enlighet med det antagna bostadsförsörjningsprogrammet och kommunens befolkningsprognos förutsätter en fortsatt utbyggnad av kapaciteten inom barnomsorg och skola. Inom det aktuella planområdet är det inte aktuellt att planlägga yta för dessa ändamål.

MILJÖBEDÖMNING

Krav på behovsbedömning av miljöbedömning

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), vilket bland annat innebär att bedömningen har gjorts att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område eller i anslutning till ett Natura 2000-område varför någon påverkan inte kommer att ske med anledning av planens genomförande.

Samråd med Länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen kring frågan om betydande miljöpåverkan har skett i samband med samrådet om detaljplanen. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat

2017-10-18, bedömt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte tas fram.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med standard planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd har skett under perioden 2017-09-27 till 2017-10-18. Samrådet är ett tillfälle för sakägare och berörda att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbета förslaget.
- Granskning har skett under perioden 2017-11-20 till 2017-12-13. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut om antagande.
- Byggnadsnämnden beräknas anta planen under första kvartalet 2018.
- Planen vinner laga kraft våren 2018 om antagandebeslutet inte blir överklagat eller någonting oförutsett inträffar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ansvarar för de delar av planen som berör allmän platsmark. I det här fallet rör det sig om en liten bit gatumark i anslutning till Nordkroksvägen i södra delen av planområdet.

Exploatören står för genomförande av den del av planen som är planerad som kvartersmark för bostäder. Framtida enskilda fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och/eller samfällighetsföreningar ansvarar senare för drift och underhåll av området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen styr inte fastighetsbildningen för bostäder (B) vilken kan ske på många olika sätt beroende på hur bostäderna organiseras inom kvartersmarken. Bostäderna kan ägas på olika sätt exempelvis genom bostadsrättsförening där flera byggnader eller större områden ägs tillsammans, vilket kan påverka hur fastighetsbildningen kommer se ut.

I planområdets östra del finns en mindre allmän plats för "GATA" som tillhör Nordkroksvägens väggkropp och vägbana. Denna del av fastigheten Lindås 2:2 ska överlåtas till kommunen för att säkerställa rådigheten till Nordkroksvägen inklusive busshållplatsen. Detta är av väsentligt allmänt intresse för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet på den viktiga vägförbindelsen mellan Vargön och Nordkroken. Fastighetsägaren får således avstå mark till kommunen för ett allmänt ändamål, vilket kommer att regleras i ett avtal innan planen antas.

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 "g" 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 "g" angivet i planen.

För dagvattendiket finns ett gällande avtal mellan ägare av fastigheten och kommunen om ledningsservitut.

Upplåtelse av ledningsrätt sker på initiativ och bekostnad av ledningsägarna.

Namn på gator och kvarter

Byggnadsnämnden beslutar om namn på gator och kvarter, utifrån förslag som Lantmäteriets namnberedning tar fram. Gatuadresser sätts av Byggnadsförvaltningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för att ta fram detaljplanen beräknas översiktligt bli 250 tkr. Dessutom har geoteknisk utredning tagits fram till en kostnad av ca 140 tkr. En arkeologisk utredning har gjorts till en initial kostnad av cirka 100 tkr.

Inlösen och ersättningar

Kommunen löser in allmän platsmark GATA inom planområdet. Villkoren för detta regleras i ett avtal mellan kommunen och fastighetsägaren innan ett antagande av planen sker. Även ansvaret för anläggandet av erosionsskydd i det öppna dagvattendiket avses regleras i detta avtal.

Handläggande planarkitekt

Matti Lagerblad