



Detaljplan för **Norra Nabbensberg**

Vänersborgs kommun
Byggnadsförvaltningen

Dnr BN 2015/22



**ANTAGANDE-
HANDLING**

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juli 2016,
rev. november 2016 och januari 2017

Antagen av KF 2017-03-29 § 36
Laga kraft 2017-04-27

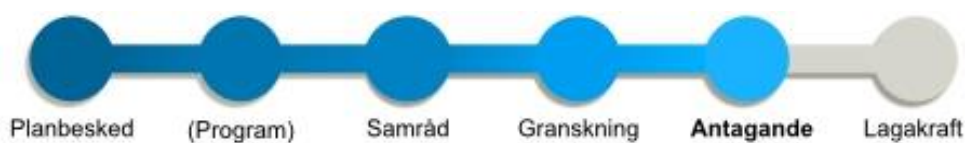
Standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2014:900)

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.

Planen handläggs enligt Standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2014:900).



Följande tjänstemän har medverkat i arbetet med handlingen:

Handläggande planarkitekter

Matti Lagerblad, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovenheten

Marie Karlsson, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovenheten

Expertgrupp

Emma Bönnestig, Byggnadsförvaltningen, Plan- och bygglovenheten

Björn Magnusson, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Gatuenheten

Daniel Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Kretslopp och vatten

Maria Wagerland, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fastighetsenheten

Elin Isaksson, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen

Viktor Dalbert, Byggnadsförvaltningen/Lantmäterienheten

Planen finns tillgänglig på kommunens hemsida:

<http://www.vanersborg.se/aktuellaplaner>

Synpunkter på planförslaget kan lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se

eller post: Byggnadsförvaltningen, Sundsgatan 29, 462 85 Vänersborg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
Planområdets läge	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	11
Bebyggelse	20
Service	24
Rekreation	25
Trafik och kommunikationer	26
Störningar	29
Teknisk försörjning.....	31
KONSEKVENSER.....	32
MILJÖBEDÖMNING.....	34
GENOMFÖRANDE	35
Allmänt.....	35
Organisatoriska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	37
Tekniska frågor, utredningar	38
Administrativa frågor	38
Ekonomiska frågor	39

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)

Övriga handlingar (finns på byggnadsförvaltningen):

- Geoteknisk undersökning för Del av Onsjö 2:1, Structor Mark Göteborg AB, 2016
- Geoteknisk undersökning för Nabbensberg 1, Bohusgeo AB, 2016
- Markmiljö, Historisk inventering, Sweco Environment, 2014

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är enligt Kommunstyrelseförvaltningen uppdrag att möjliggöra byggnation av bostäder inom planområdet, samt att se över möjligheten att skydda den befintliga herrgården. Eventuella markföroreningar ska beaktas i detaljplanen.

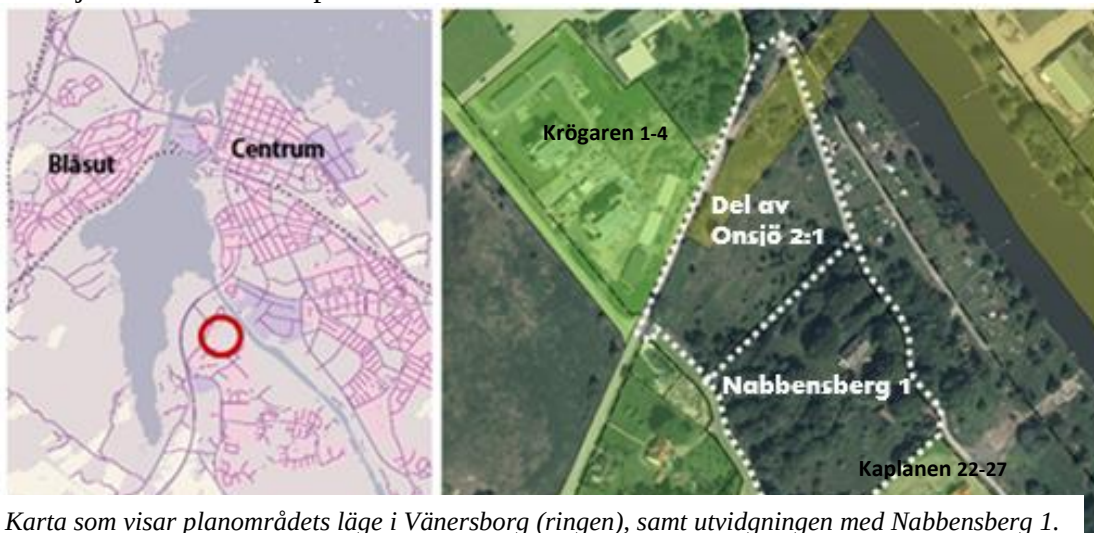
Det ligger i kommunens intresse att tillhandahålla mark i attraktiva lägen och det aktuella planförslaget erbjuder centrum-, vatten- och naturnära lokalisering av bostäder.

Detaljplanen innebär också att vissa anpassningar och åtgärder krävs för att tillgodose riksintresset för sjöfarten och att reducera risk för översvämning.

Plandata

Planområdets läge

Fastigheten Del av Onsjö 2:1 och Nabbensberg 1 ligger i norra Onsjö strax sydost om kvarteret Krögaren och Quality hotell. Planområdet avgränsas här längst Korsebergsvägen i norr, en GC-väg i öster som längre söder ut, utanför planområdet blir Hovslagaregatan. Öster ut avskiljs planområdet av Nabbensbergsvägen. Söder ut avskiljs området mot Kaplanen 22-27.



Karta som visar planområdets läge i Vänersborg (ringen), samt utvidgningen med Nabbensberg 1.

Planområdet ligger nära Edsvägen och har därmed stor potential att nyttja det väl utbyggda trafikinfrastrukturnät med förbindelse mot både Vänersborgs centrum (2km) och vägnätet vidare söder ut med väg E45 mot Trollhättan och vidare mot Göteborg.

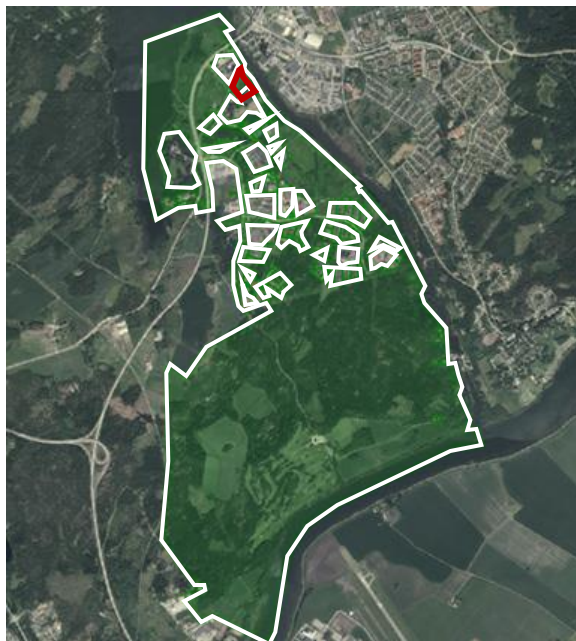
Areal

Planområdets areal är cirka 36600 m² (3,6 hektar).



Markägoförhållanden

Marken inom planområdets norra del ligger på den större fastigheten Onsjö 2:1 som ägs av Vänersborgs kommun (bilden till höger). Planområdets södra del, fastigheten Nabbensberg 1 är privat ägd.



Karta som visar hela fastigheten Onsjö 2:1 och delen som utgör planområdet (rödmarkering).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplan ÖP 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, ligger området inom tätortsområde T1 som omfattar Vänersborg/Vargön. Översiktsplanen ger inte någon närmare vägledning för hur det aktuella området ska användas. Dock anges att *strand- och grönområdena skall hållas tillgängliga för alla*.

Översiktsplanens övergripande vision är att kommunen ska växa och för att det ska bli möjligt krävs bland annat att medvetna satsningar på bostäder i attraktiva lägen.

Målet för ny bebyggelse är enligt översiktsplanen:

Ny bebyggelse byggs som en del av det långsiktigt hållbara samhället. Den byggs centrumnära, men också sjönära och grönnära för att ta vara på Vänersborgs naturvärden. Förändringar bidrar till upplevelsen av det vackra Vänersborg. Det finns ett utbud av former för boende i delar av kommunen. Boendet upplevs som tryggt.

Målsättningen är att i samband med byggnation eftersträva blandade upplåtelseformer i nya exploateringsområden. Strävan skall också vara att hålla hyresnivåer på en sådan nivå att segregation av ekonomiska skäl undviks. Därmed kan integrationen av inflyttade vänersborgare med utländsk bakgrund underlättas.

Planområdet i Norra Nabbensberg stämmer väl med kommunens intentioner att bygga centrumnära, sjönära och grönnära.

Möjligheten till lokal dagvattenhantering skall beaktas vid all bebyggelselokalisering enligt ÖP.

Arbetet med en ny kommuntäckande översiktsplan samt en fördjupad översiktsplan för Vänersborg/Vargön pågår.

Planuppdrag

Del av Onsjö 2:1:

Kommunstyrelsen beslutade 2015-06-01 § 123 att ge byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Del av Onsjö 2:1. Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheterna för att bygga bostäder.

Nabbensberg 1:

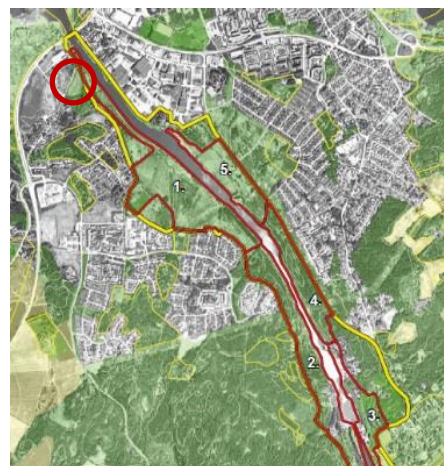
Kommunstyrelsen beslutade 2016-06-08 § 122 att utöka planområdet för del av Onsjö med fastigheten Nabbensberg 1. Syftet med utökningen är att utreda lämpligheten för ytterligare bostäder inom fastigheten Nabbensberg 1 samt möjligheten att skydda den befintliga herrgården. Kommunstyrelsen beslutade även att detaljplanen i samband med utökningen skulle ändra namn från Del av Onsjö 2:1 till Norra Nabbensberg.

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.

I kommunens grönplan nämns följande strategier för utveckling av bland annat Del av Onsjö 2:1:

- Karls Grav med omgivningar framhålls och utvecklas som närmatur för friluftslivet, båtlivet och turismen. Marken i anslutning till kanalen sköts så att pollare och andra historiska spår görs synliga.
- De gång- och cykelvägar som finns bevaras och utvecklas så att de kan utgöra vackra rekreationsstråk längs hela Karls Grav.
- De kulturhistoriska byggnaderna och murarna bevaras och skyddas från igenväxning.

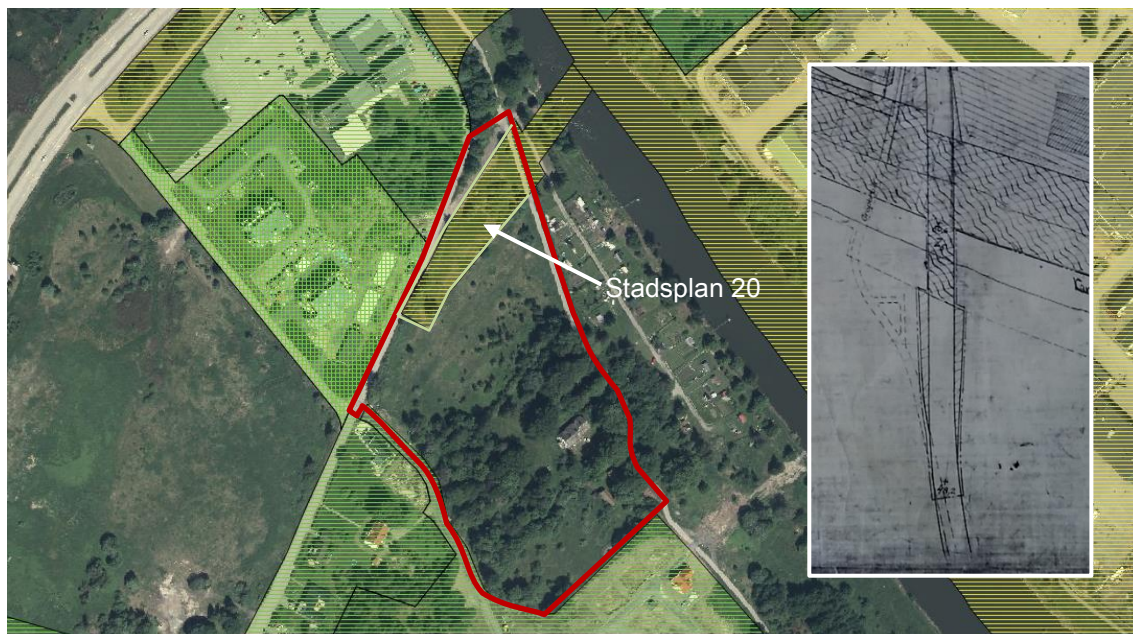


Karta som visar Grönplansområdet för Karls Grav och planområdets läge (ringen).

Gällande detaljplan

Fastigheten Nabbensberg 1 är inte detaljplanlagd.

För en liten del av Onsjö 2:1 gäller ”Stadsplan 20” från 1943. Den del av stadsplanen som flikar in i området är en rest från då en bro låg placerad där. Den är idag inte längre aktuell och kan därför upphävas. Istället kommer den del av den äldre stadsplanen som flikar in i det nya planområdet ingå som en del av kvartersmarken.



Karta som visar planområdet med den inflikande Stadsplanen 20. Infälld bild, utsnitt ur stadsplan 20.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen

Friluftsliv och kulturmiljövård Göta älv och Karls grav

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövården och friluftslivet Göta Älv och Karls grav enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planområdet ligger ca 50 meter från Karls grav

och de föreslagna flerfamiljshusen kommer att ligga som närmast ca 100 meter från kanalen. Planförslaget bedöms inte påverka de kärnvärden som uttrycks i riksintresset för kulturminnesvärden eller friluftslivet. Strandskyddet, som omfattar 100 meter från Karls grav, kommer inte att upphävas. Planförslaget hindrar inte tillgängligheten till kanalen och tillgodoser riksintressenas syften.

Vänersjöfart

Planområdet gränsar också till riksintresset för sjöfarten enligt 3 kap 8 § miljöbalken. I ÖP 2006 finns rekommendationer för Göta Älv med Karls grav och farleden under rubriken Vattenområden. Rekommendationen är att åtgärder som hotar områdets värden för kulturvård eller sjöfart eller som negativt påverkar vattenkvaliteten inte medges. I planbeskrivningen under rubriken störningar behandlas frågor om risker och buller. I den riskvärdering och bullerbeskrivning som görs konstateras att riksintresset för sjöfarten tillgodoses till följd av de konsekvenslindrande åtgärderna genom utformningen av planen.

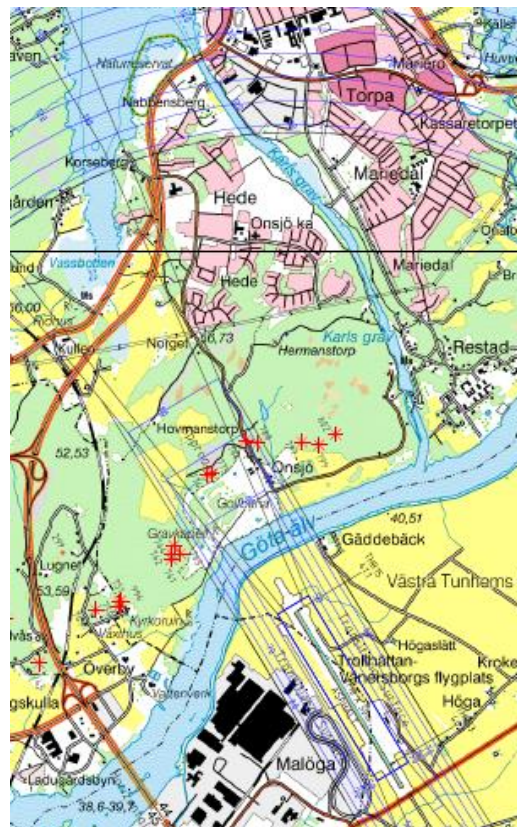
Trollhättan – Vänersborgs flygplats

Trollhättan – Vänersborgs flygplats är av Riksintresse, Trafikverkets beslut TRV 2010/13990. Miljöbalkens 3 kap anger att markområden som är av riksintresse för kommunikationer skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Runt flygplatsen finns, för att skydda trafiken under start- och landningsfasen, ett antal hinderytor med olika höjder. Planområdet tangerar flygplatsens horisontella yta där högsta tillåtna etableringshöjd är 87-90 meter över havet.

I den aktuella detaljplanen planeras hushöjden maximalt kunna uppgå till cirka 80 meter över havet. Vid Nabbensberg utgör således flygplatsens höjdbegränsningar inget hinder för föreslagen bostadsbebyggelse avseende punkthusen.

Planområdet berörs inte av flygplatsens influensområde för buller. När det gäller risken för elektromagnetiska störningar så utgör bostäder inte ett riskobjekt för störningar för flygtrafiken.

Föreslagen markanvändning för bostadsändamål och husens höjd utgör således inget hinder för riksintresset flygplatsen.



Strandskydd

För Karls grav gäller strandskyddet 100 meter från strandlinjen ut i vattnet samt 100 meter upp på land. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att kunna upphäva gällande strandskydd krävs det särskilda skäl. Delar av Del av Onsjö 2:1 ligger närmare Karls Grav än 100 meter. För en mindre del av planområdet, det som ligger under Stadsplan 20, är strandskyddet upphävt. Strandskyddet återinträder dock när en ny detaljplan upprättas, vilket innebär att en ny prövning av strandskyddet ska göras.



Planförslag

Det befintliga strandskyddet upphävs inte och den återinträder i den del som omfattas av stadsplan 20 som flikar in i planområdet. Strandskyddet föreslås upphävas endast för den befintliga byggnaden som utgör den gamla matkällaren och som delvis ligger inom strandskydd. Endast den ytan som byggnaden tar i anspråk på marken upphävs. Det särskilda skäl som åberopas är att marken redan är ianspråktagen av byggnaden. Inom det strandskyddade området anges byggnadsförbud genom att marken prickmarkeras. Även en bestämmelse om att marken inte får inhägnas införs och specificeras med att staket, stängsel, plank eller mur får ej uppföras. Vidare anges att området inte medges för parkering.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register "Fornsök" finns inga fornlämningar inom planområdet. Någon arkeologisk utredning bedöms inte nödvändig för området. Om det påträffas fornlämningar i samband med byggskedet ska arbetet omedelbart avslutas och Länsstyrelsen kontaktas.

Kort historik

Redan under medeltiden nyttjades det som i dag är Edsvägen för godstransporter mellan den äldre staden Brätte och Vänerns kust. Vid mitten av 1700-talet passerade på denna sträcka cirka 600 hästlastar och än idag är det en viktig trafikled för staden med cirka 18000 fordon vardagsdygn (Trafikprognos 2008 Vänersborgs kommun). En annan historisk transportled inom planområdets närhet är Karls Grav som började byggas under Karl IX:s tid. Det tog 200 år innan kanalen var färdig och den byggdes för att förenkla transporter mellan Vänern och Västerhavet.

Inom fastigheten Nabbensberg 1, låg redan på 1700-talet ett landeri (herrgårdsliknande jordbruk) och herrgårdsbyggnaden står kvar än idag. Onsjö införlivades i mitten av

1970-talet till Vänersborgs kommun då kommunen köpte området.

Norr om planområdet låg fram till 1967 Nabbensbergs tegelbruk, som efter ett par år av ekonomisk nedgång tvingades stänga och byggnaderna revs slutligen under 1970-talet. Byggnaderna hade uppförts till största del i början av 1900-talet, men bruket hade anor från så tidigt som 1700-talet.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer



Herrgården på Nabbensberg 1.

I Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 38 för Väne-Ryrs socken och del av Vänersborgs stad, genomförd av Älvsborgs länsmuseum 1995, nämns fastigheten Nabbensberg 1 som en kulturhistoriskt värdefull fastighet. Detta är en äldre jordbruksfastighet av herrgårdskaraktär.

Huvudbyggnaden uppfördes 1764 och omges av en parkliknande trädgård med en grusplan framför de två entréerna på södra långsidan. Husets timmerstomme är reveterad (putsklädd träfasad) och täcks av en beigeliknande slätputs. Gavelspetsarna är klädda med grön locklistpanel. Ovan huvudentrés öppna veranda finns ett förhöjt fasadparti med pulpettak. Detta liksom sadeltaket är skifferbelagt. Strax öster om manbyggnaden finns en matkällare av tegel, enligt uppgift från 1600-talet. I övrigt finns en grupp med ekonomibyggnader nedanför och söder om huvudbyggnaden. Där finns bl.a. "gamla brygghuset" (också bagarstuga) och en f.d. statarbostad, enligt uppgift ifrån 1700-talet. Timmerstommen är klädd med faluröd locklistpanel och sadeltaket täcks av enkupigt tegel.

Nabbensberg har ett stort kulturhistoriskt värde som ett av stadens få bevarade landerier (herrgårdsliknande jordbruk). Betydande delar av gårdens karaktär är bevarade och några av byggnadernas höga ålder är anmärkningsvärd.



Matkällaren på Nabbensberg 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Större delen av planområdet upptas av vildvuxet högt gräs med enstaka buskar och lövträd sporadiskt utspridda över den öppna ytan. Nivåskillnaderna inom planområdet är små, mellan 45,5 – 51,2 m.ö.h med en svag lutning ner mot Karls Grav i nordöst. Åt väster har det nya bostadskvarteret Krögaren byggts upp med vita punkthus i fem våningar. Ner mot kanalen på andra sidan GC-vägen ligger ett litet koloniområde.



Planområdet sett från Korsebergsvägen med den täta skogen i sydväst.



Planområdet sett från Nabbensbergsvägen med Vänersborgs arena i bakgrunden.

Söderut finns en tät skogsmiljö som höjer sig på en kulle som når en högsta höjd av 57 m.ö.h. Här växer främst lövträd, men även gran och tall.



Planområdet sett inifrån den tätare skogsmiljön på fastigheten Nabbensberg 1.

Längst söderut går området över i en mer öppen trädgårdsmiljö med gräsmatta och enstaka träd och buskar.



Planområdet sett inifrån den luftigare trädgårdsmiljön längst i söder.

Naturvärden

Inom planområdet finns höga naturvärden i huvudsak kopplade till det flertal gamla och grova träd som finns i området närmast herrgården. Inom området närmast Herrgården finns det 14 stycken träd som uppfyller kriterier för särskilt skyddsvärda träd och därmed omfattas av Naturvårdsverkets åtgärdsprogram för särskilt skyddsvärda träd i kulturlandskapet. Det finns också ett flertal grova träd som ännu inte uppnår kriterierna för särskilt skyddsvärda träd.

Arbetet med att bevara och vårda särskilt skyddsvärda träd utgör ett viktigt bidrag till arbetet med miljömålen Ett rikt växt- och djurliv, Ett rikt odlingslandskap, God bebyggd miljö och Levande skogar. Den täta förekomsten av särskilt skyddsvärda träd som finns kring herrgården är ovanlig och förekommer endast på ett fåtal platser i kommunen. Området utgör ett viktigt kärnområde för särskilt skyddsvärda träd i kommunen.

För att skydda träden är det viktigt att skapa förutsättningar för trädet att överleva. Detta innebär till exempel att grävning och kompaktering av jorden inte ska göras inom en radie där merparten av trädets rötter finns. Ett rekommenderat skyddsavstånd är 15 gånger trädets stamdiameter. För särskilt skyddsvärda träd gäller samråd med Länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap 6 §.



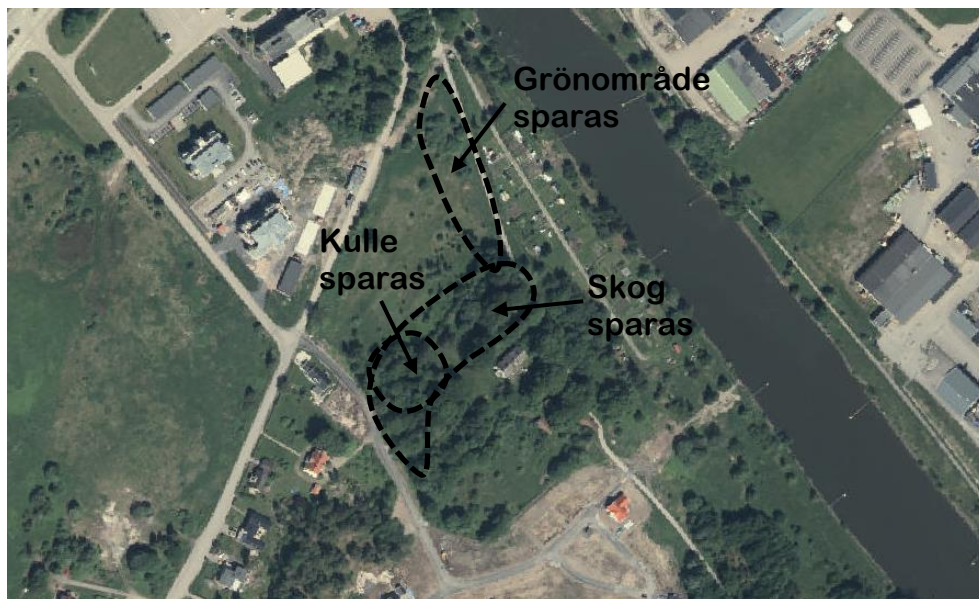
En inmätning av träden har gjorts. Träd som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda träd markeras särskilt på plankartan. Åtgärder som påverkar särskilt skyddsvärda träd (inte enbart fällning, utan även beskärning eller grävning intill träden)

ska samrådas med Länsstyrelsen. I bedömningen av marklov ska särskild hänsyn tas till så kallade efterträdare i området, det vill säga träd som inte ännu uppnått kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Detta för att skapa förutsättningar för fortsatt överlevnad av arter knutna till grova träd i området.

Den äldre herrgårdsmiljön med omkringliggande park och gamla uthusbyggnader utgör en värdefull biotop för fladdermöss, främst som vilo- och koloniplats. Samtliga fladdermusarter är fridlysta och har strikt skydd genom artskyddsförordningen. En kort indikationsmätning visar aktivitet av arten Nordfladdermus vid herrgården, och inom ett kort avstånd, vid Nygårdsängens naturreservat, har konstaterats fladdermöss av flera olika arter. Det går inte utesluta att området kring herrgården har betydelse för fladdermöss i området. Strukturer som är viktiga att bevara för fladdermöss är den parkliknande miljön, med grova träd och hålträd som är lämpliga bo- och viloplatser. Området med tätare vegetation väster om herrgården med inslag av bl.a. fruktträd kan ha viss betydelse som födosöksplats. Vid rivning av äldre byggnader ska kolonitiden mellan maj och slutet av augusti undvikas.

Planförslag

Området inom strandskydd sparas som grönområde. Naturkullen och skogspartiet i den norra delen av fastigheten Nabbensberg 1 sparas också.



I plankartan införs bestämmelse om att marklov krävs för markarbeten och för fällning av träd med en omkrets större än 2 meter 1,5 meter över mark.

De träd som uppfyller kriterierna för särskilt skyddsvärda har markerats på plankartan tillsammans med en upplysning om att åtgärder som påverkar dessa träd ska samrådas med Länsstyrelsen.

Geoteknik

Under 2016 har separata geotekniska undersökningar utförts för Del av Onsjö 2:1 och Nabbensberg 1, av Structor Mark Göteborg AB respektive Bohusgeo AB. Statens geotekniska institut har 2016-09-09 och, efter komplettering, 2016-09-27 yttrat sig över dessa utredningar och delar bedömningen att totalstabiliteten är tillfredsställande för givet planändamål. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig.

Del av Onsjö 2:1 (Structor)

Högsensitiv lera har konstaterats söder om området, dock inte i aktuellt område. Risken för bakåtgripande skred bedöms vara låg med hänsyn till strandbrinkens erosionsskydd.

Stabilitetsförhållandena inom planområdet bedöms vara tillfredsställande för både befintliga och blivande förhållanden under förutsättning att området mellan strandbrinken och gångvägen inte belastas med permanenta laster utöver de i beräkningarna förutsatta, om inte vidare utredning kan visa annat.

En geoteknisk undersökning ska utföras för att i detalj klargöra de geotekniska förutsättningarna för anläggande av garage och grundläggning av höga byggnader. Nedan beskrivna rekommendationer kan dock förutsättas gälla.

Förekommade organisk jord ska grävas ur och ersättas med tjänliga massor för grundläggning.

Föreslagna höga byggnader kan grundläggas med plintar eller spetsbärande pålar slagna ner i friktionsjord eller till berg. Små lätta komplementbyggnader kan grundläggas på kantförstyvad platta på en packad bädd av fyllning.

Källare ska utföras vattentät upp till nivån +47,2 med hänsyn till översvämningssrisk. Risk för upplyft ska beaktas vid dimensionering.

Vid pålnings- och spontningsarbeten finns risk för vibrationsskador på närbelägna byggnader. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna markvibrationer vid markarbeten bör därför upprättas. Om befintliga byggnader i områdets närhet har skador (t ex sprickbildningar) bör noggranna besiktningar och, i vissa fall, vibrationsmätningar utföras inför och under vibrerande arbeten.

Nabbensberg 1 (Bohusgeo)

Grundläggningsförhållandena bedöms som goda i området. Preliminärt skall grundläggning kunna antas ske direkt i mark under förutsättning att uppfyllnader undviks.

Eventuellt otillfredsställande släntstabilitet i anslutning till Karls grav bedöms ej påverka det undersökta området och befintlig herrgård, då fastmark finns mellan området för byggnation och Karls grav.

Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka det undersökta området bedöms inte föreligga. Enstaka partier med berg i dagen finns i anslutning till området. Höjdskillnaderna inom bergspartierna är små och branta bergssidor saknas.

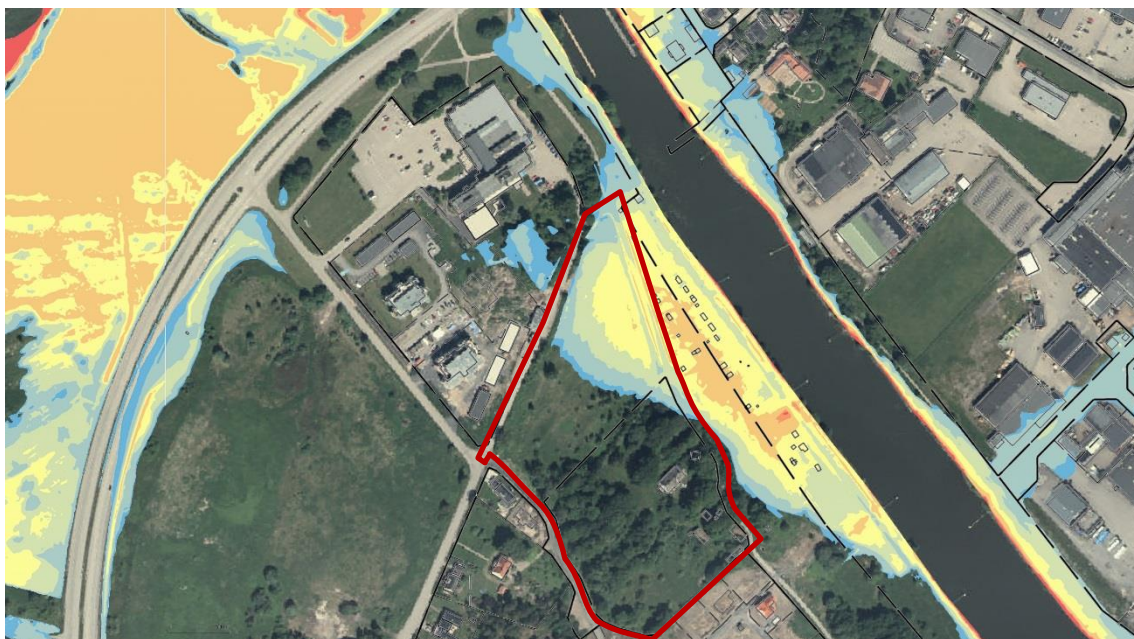
I samband med exploateringen bör lerans sättningsegenskaper undersökas inom delar av Nabbensberg 1. Beroende på placering av byggnader, nivåsättning mm kan ytterligare undersökningar behövas för att kontrollera så att likvärdiga jordlagerförhållanden finns inom byggnadslägena.

Radon

En översiktlig utredning om markradonrisker i Vänersborgs kommun anger att planområdet inte ligger inom riskzon för radon. Den geotekniska utredningen för Del av Onsjö 2:1 visar på en normal risk. Inom Nabbensberg 1 bedöms risken som låg. Byggnader, där människor stadigvarande vistas, inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Risk för översvämning

Enligt kommunens översvämningsprogram har den nordöstra delen av planområdet en liten risk för översvämningar då detta område är beläget på en lägre höjd än 46,96 m.ö.h. (RH2000). Tillgängligheten till och från området är säkerställt genom att tillfartsvägarna och lokalgatorna ligger över den dimensionerande nivån enligt kommunens översvämningsprogram.



Planförslag

Största delen av det nordöstra området medges inte för bebyggelse genom att området prickmarkeras. Området avsätts istället för svämområde för både dagvatten och eventuell översvämning från Vänern. Området medges för öppen dagvattenhantering. I detaljplanen regleras vidare att byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån

+47,2 inte skadar byggnaden och dess funktioner samt att källare under nivån +47,2 ej får anläggas.

Markföroreningar



Flygfoto från tidigt 1900-tal över Karlsgravs inlopp ifrån Vassbotten som visar tegelfabriken som en gång flikade in på det nu aktuella planområdet.

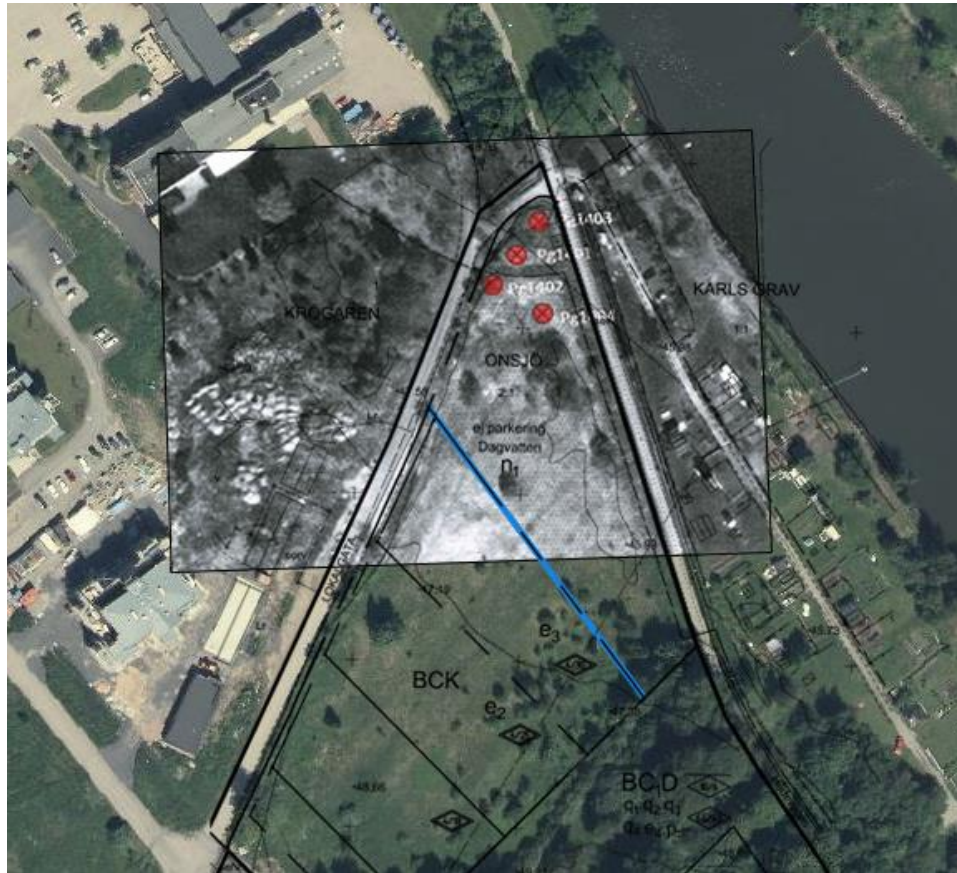
Marken innehåller en viss förorening i den norra delen av planområdet. Föroreningen har förts dit med fyllnadsmassor som fyllt upp den norra delen av planområdet. Sweco Environment har i en historisk inventering från 2014 gjort en uppskattning på föroreningens omfattning och i detta område har prover tagits som visat på förhöjda kromvärden. I rapporten från Sweco står skrivet att ifall det på fastigheten planeras skola eller bostäder så bör det samrådas med Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. Det kommer bli restriktioner vid eventuell schaktning av överskottsmassor inom fastigheten och för en eventuell sanering har kommunen tillsammans med fastighetsköparen träffat ett avtal om fördelning av kostnaderna.

För den södra delen, fastigheten Nabbensberg 1, förde byggnadsnämnden in i planens syfte, att eventuella markföroreningar ska beaktas i detaljplanen (2016-04-12 BN§43).

Planförslag

I och med den historiska inventeringens ställningstagande vad gäller avgränsningen av provtagningsområdet för förorenad mark så kan man anta att inga fyllnadsmassor finns längre söderut. I rapporten konstateras att även om fyllnadsmassorna förvisso kan ligga djupare än det man provgrävt, ligger de troligen inte längre söder ut än det sydligaste provhålet (Pg1404). Området med fyllnadsmassor ligger inom strandskyddat område och beläggs med byggnadsförbud genom prickad mark. På plankartan införs bestämmelse om att schaktningsarbeten inom området för föroreningsrisk ska anmälas till miljö- och

hälsoskyddsnämnden enligt "Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd".





Flygfoto från 1955-1967.



Flygfoto från 2011-2014.

Bebyggelse

Bostäder

På fastigheten Nabbensberg 1 finns ett äldre bostadshus (herrgården) samt komplementbyggnader av varierande ålder. De äldre byggnaderna längst åt sydost avses att rivas.

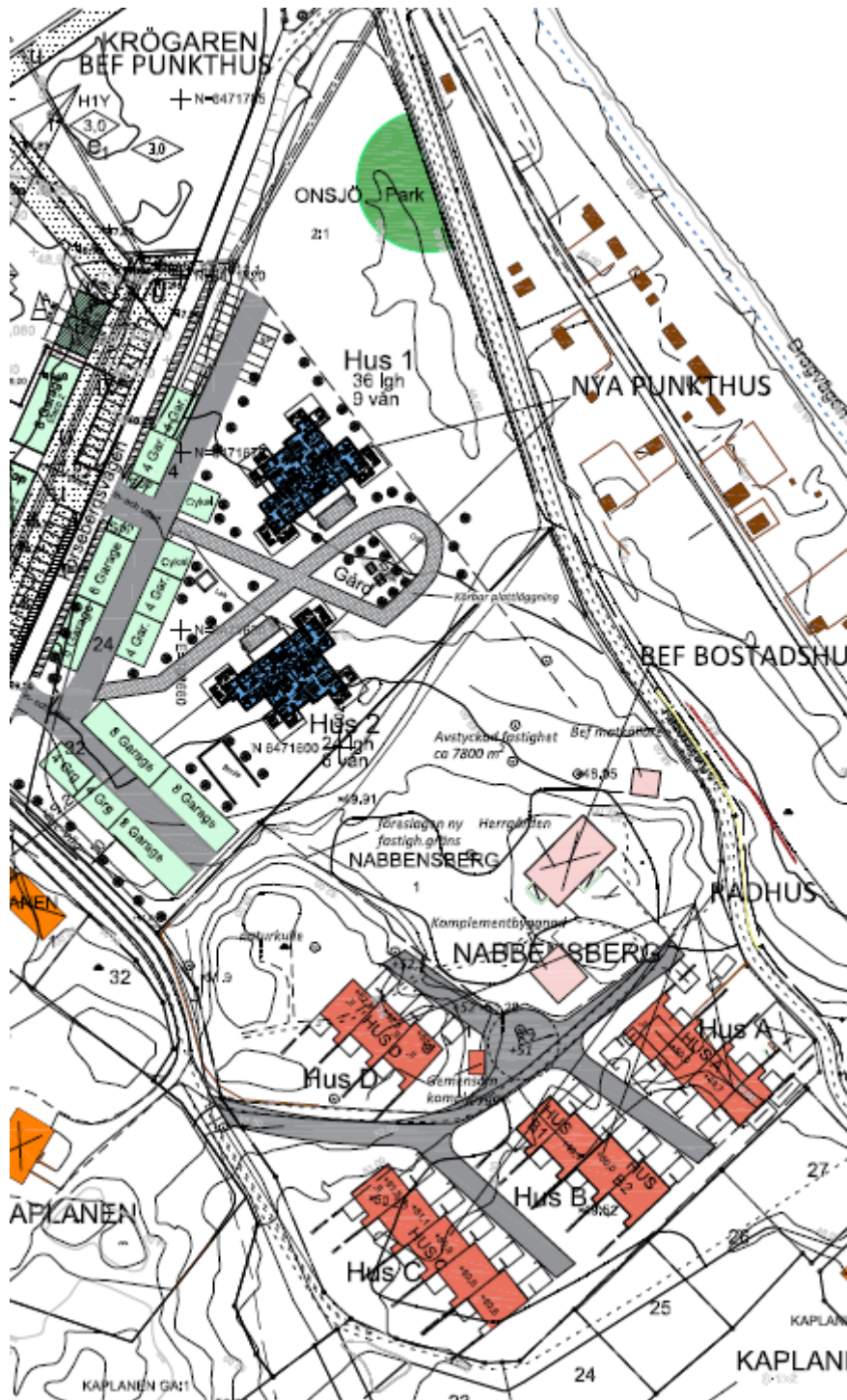
Utanför planområdet, inom kvarteret Krögaren i nordväst, finns tre relativt nybyggda flerbostadshus. Sydost om planområdet uppförs för närvarande ett antal fristående villor. I ett område mellan planområdet och Karls Grav ligger ett mindre koloniområde med småstugor.

Planförslag

I den nordvästra delen av planområdet föreslås flerbostadshus utformade som punkthus runt en gård samt komplementbyggnader, garagelängor, besöksparkering, lekplatser och andra ytor för gemensamma aktiviteter. Flerbostadshusen föreslås kunna uppföras med en högsta tillåtna nockhöjd upp till 30 meter respektive 19 meter och den största sammanlagda byggnadsarean föreslås vara 600 m² per byggnad.

I den södra delen föreslås bostäder utformade som radhus. Radhusen närmast de befintliga villorna i söder begränsas i höjd till max 6 meter, vilket medger enplans bebyggelse. Längre in mot planområdet möjliggörs för radhus i två plan genom en höjdbegränsning på 8 meter.

Befintligt bostadshus kallat "Herrgården" avstyckas från Nabbensberg 1 till en egen fastighet som nås via bostadsgatan från radhusområdet. På den nya fastigheten medges komplementbyggnader med största sammanlagda byggnadsarea på 200 m², utöver de 300 m² som herrgården och matkällaren upptar.



OBS! Illustration. Ett förslag till situationsplan med punkthus (blå) och garagelängor som ramar in. Söder därom, radhusbebyggelsen i de fyra huslängorna hus A-D och den avstyckade fastigheten med befintligt bostadshus (rosa). Illustrationsskiss: Contekton Arkitekter.

Planbestämmelser:

e ₁ – Största sammanlagda byggnadsarea är 600 m ² .	Avser norra punkthuset
e ₂ – Största sammanlagda byggnadsarea är 500 m ² .	Avser Herrgårdsfastigheten
e ₃ – Största sammanlagda byggnadsarea är 1400 m ² .	Avser radhusområde närmast herrgården.
e ₄ – Största sammanlagda byggnadsarea är 2300 m ² .	Avser radhusområde mot villabebyggelsen i söder.
e ₅ – Största sammanlagda byggnadsarea är 600 m ² .	Avser södra punkthuset.
p ₁ – Byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Garage och komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns. Framför garage ska minst 6 meter vara tillgängligt för uppställning av bil.	Gäller bebyggelsen kring herrgården
P ₂ – Fristående huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad eller garage/carport får sammanbyggas i fastighetsgräns. Om sammanbyggnad i fastighetsgräns ej sker ska garage/carport likt övriga komplementbyggnader placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Framför garage ska minst 6 meter vara tillgängligt för uppställning av bil.	Gäller småhusbebyggelsen
 Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad/komplementbyggnad.	Höjden och definitionen anges på plankartan.
 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad/komplementbyggnad.	Höjden och definitionen anges på plankartan.
 Högsta totalhöjd i meter	Höjden och definitionen anges på plankartan.

Verksamheter

Inga verksamheter, utöver en frisersalong, finns idag inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget tillåter centrumverksamhet, kontor, föreningslokaler, samlingslokaler, hotell och vård inom olika delar av planområdet. Även inom bostadsändamål får viss verksamhet förekomma förutsatt att huvudsyftet är bostad.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är idag generellt god, men inom den norra delen av området är den begränsad (sommartid) på grund av en tät vegetation. Tillgängligheten till området med bil, cykel, buss och för gående kan anses god. Vid bygglovsprövningen beaktas att byggnader tillgodoser kravet på tillgänglighet för rörelsehindrade.

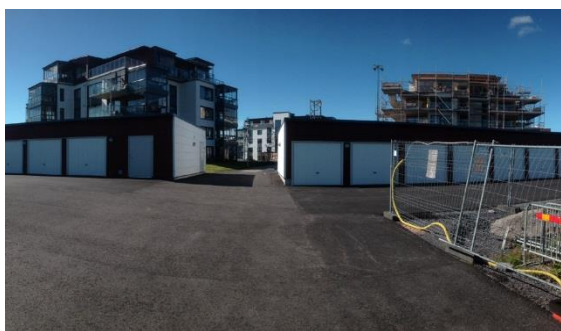
Planförslag

Planförslaget innebär att tillgängligheten inom området bör bli bättre då vägar dras inom området och till de planerade byggnaderna.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i en brytpunkt mellan de högre flerbostadspunkthusen i nordväst och en lägre villabebyggelse i söder. Ner mot Karls grav i nordost ligger ett kolonistugeområde.

På Nabbensberg 1 är herrgårdens huvudbyggnad utförd med en beigeliknande slätputs. Gavelspetsarna är klädda med grön locklistpanel och taket är skifferbelagt. Strax öster om manbyggnaden finns en matkällare av tegel med tak av enkupigt lertegel.



Byggnader på kvarteret Krögaren under uppbyggnad och kolonistugeområdet nordöst om området.

Planförslag

Punkthusbebyggelsen inom den norra delen av planområdet ska inte ges en högre nockhöjd ovan mark än 30 m för det norra punkthuset, respektive 19 m för det södra punkthuset.

Fasaderna ges en ljus och lätt utformning med relativt stora glasytor och med möjlighet till delvis inglasade balkonger.

Radhusen i söder föreslås i en våning närmast befintlig bebyggelse, och två våningar mot mitten av området.

Herrgården med matkällare får skyddsbestämmelser för att förhindra rivning och förvanskning. Renovering och andra ändringar ska ske med hänsyn till byggnadernas utformning och karaktärsdrag, och underhåll ska ske med ursprungliga material.

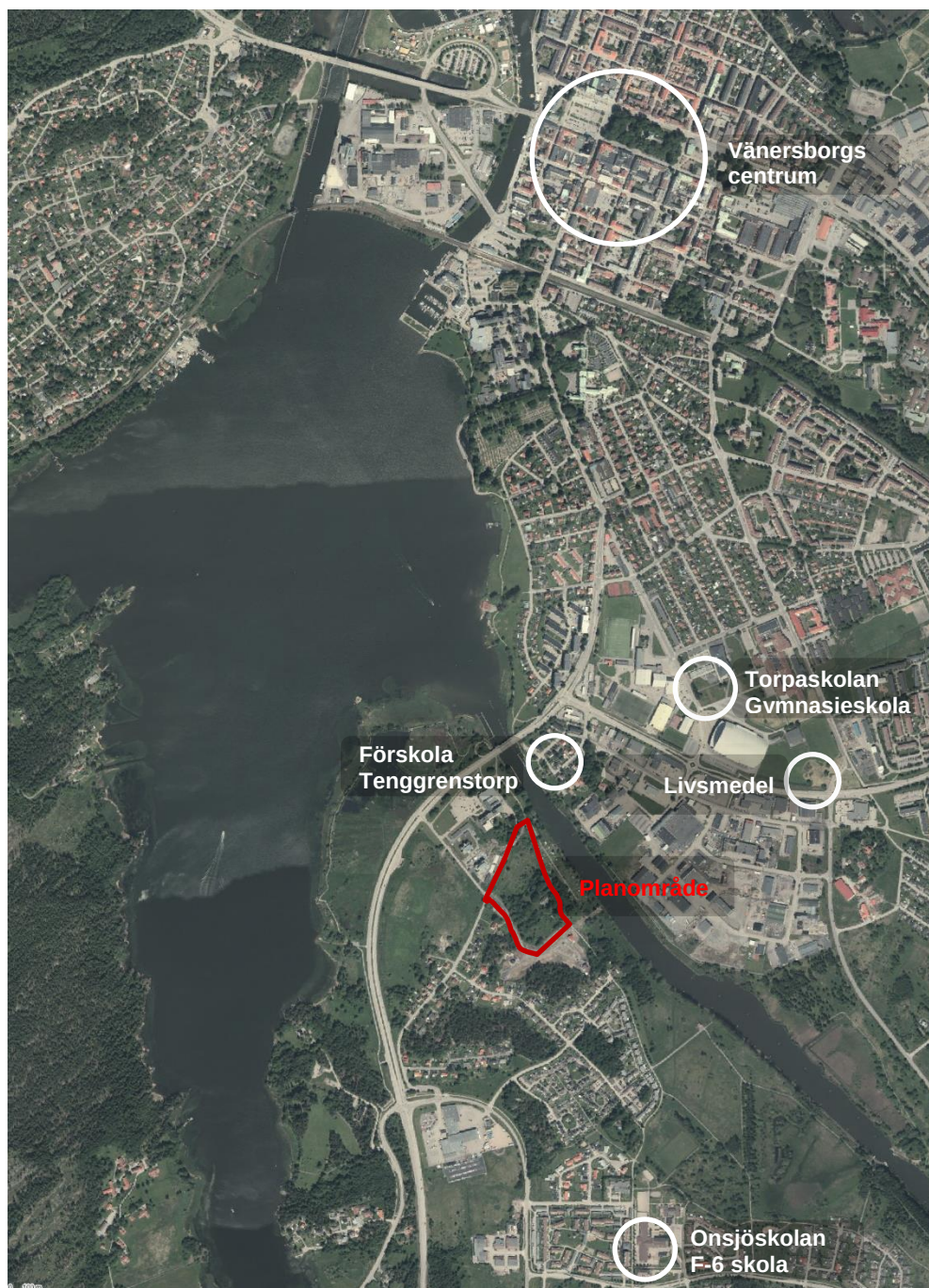
Planbestämmelser:

q ₁ – Herrgårdsbyggnaden får inte rivas. Den ska bevaras med putsad fasad och skifferbelagt tak. Gavelspetsarna ska vara klädda med locklistpanel. Ytterdörrarna ska bevaras i trä. Fönstren ska vara traditionellt utformade, av trä som helhet, sidohängda och spröjsade. Underhåll ska ske med ursprungliga material. Renovering och andra ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens utformning och karaktärsdrag.	
q ₂ – Matkällaren får inte rivas. Den ska bevaras med tegelfasad och tak i enkupigt lertegel. Ytterdörrarna ska bevaras i trä. Fönstren ska vara traditionellt utformade, av trä som helhet, sidohängda och spröjsade. Underhåll ska ske med ursprungliga material. Renovering och andra ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens utformning och karaktärsdrag.	

Service

Handel och service

Det finns ingen tillgång till handel eller någon kommunal service inom planområdet eller i dess omedelbara närhet. Cirka 1,3 km bort över Gropbron i Torpa finns en matvarubutik. Ca 2 km norr om planområdet ligger centrala Vänersborg med ett större utbud av handel och service. Närmaste förskola på ca 1 km avstånd är Tenggrenstorps förskola med 2 avdelningar. Anvisad skola för år 1 - 6 är Onsjöskolan som ligger på ca 1,5 km avstånd. Högstadiet och gymnasiet finns vid Idrottsgatan/Torpavägen som även den ligger på ett avstånd på ca 1,5 km. Skolorna ligger i direkt anslutning till kommunens stora idrottsområde. Vid Torpavägen finns också en vårdcentral.



Planförslag

Planförslaget medger en möjlighet för utveckling av handel och kontorsverksamhet inom planområdet.

Rekreation

Friytor och grönområden

Hela det norra området (del av Onsjö 2:1) är idag en grönya med tät vegetation vilket för många människor nog kan få området att kännas otillgängligt under stora delar av året. Området i söder (Nabbensberg 1) har hittills varit en privatägd fastighet med enbart ett bostadshus och på grund av det har den omgärdade och till stor del inhägnade parkmiljön runt om nog känts otillgänglig med anledning av dess privata karaktär.

Naturområden för lek och rekreation finns också i planområdets närhet. Längs med Karls grav finns en gång- och cykelväg.

Planförslag

I linje med Grönprogrammet föreslås den norra delen av planområdet närmast Karls grav intill GC-vägen bli ett grönområde. Grönområdet föreslås kunna fungera som en uppsamlingsplats för dagvatten och buffertzon vid eventuella högvatten. Det bör då här ges tillåtelse för rening av dagvatten i öppna system. Detta skulle även bidra till en estetiskt tilltalande miljö och dessutom vara positivt för den biologiska mångfalden.

Planbestämmelser:

n ₁ – Markytan får inte hårdgöras och ska möjliggöra infiltration av dagvatten.	
n ₂ – Den parkliknande karaktären ska bevaras.	
n ₃ – Området får inte inhägnas.	
ej parkering – Parkeringsplats får inte finnas	
Dagvatten – Öppen dagvattenhantering får anordnas.	

Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik



De närmaste busshållplatserna är Nabbensbergsvägen och Korsebergsvägen, båda belägna ca 250 meter från planområdet. Ifrån dessa hållplatser går buss 38, 64 och 91.

Bussarna härifrån går runt en gång i halvtimmen under vardagarna och en gång i timmen under helgen. Cirka 650 meter söderut ligger hållplatsen Korseberg varifrån busslinjer avgår mot bland annat Trollhättan, Uddevalla, Trestad Center, Frändefors och Brålanda.

Gång- och cykelvägar



Planområdet har goda cykelförbindelser redan idag.

Bilvägar

Trafikprognos 2008:

Som stöd för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Vänersborgs stad och Vargön har trafiksystemets uppbyggnad och trafiktålighet analyserats av Sweco på uppdrag av Vänersborg kommun.

Trafikprognosen utgår från följande beräkningsgrund:

2006 (utgångsläget) Edsgatan strax väster om Gropbron var då uppmätt till 17900 fordon/vardagsdygn.

Prognosen var att vid 2015 skulle det ha ökat till 18700 fordon/vardagsdygn för det omnämnda området. I denna prognos så tänkte man sig att då kända och beslutade utbyggnader skulle tas med. En prognos för 2015 gjordes även med tänkta utbyggnader enligt den fördjupade översiktsplanen. I denna prognos så tänkte man sig att Vänersborgs befolkning stigit till 40000 invånare och att exempelvis en utbyggnad av södra Onsjö redan skulle ha skett.

Prognosen för 2030 var att fordon/vardagsdygn skulle ha ökat till 24300 för det omnämnda området. Nu tänkte man sig att kommunen skulle ha vuxit till 50000 invånare.

Korsebergsvägen, i sin sträckning förbi planområdet, blir i huvudsak en tillfartsgata för den nya bebyggelsen på ömse sidor om gatan. Den kommer därför att fungera som en lokalgata inom kvartersmarken och skötas i form av en gemensamhetsanläggning.

Planförslaget innebär att området tillförs cirka 75 nya lägenheter, vilket genererar ungefär 200 nya invånare. En översiktlig uppskattning av antalet bilresor per dygn ger vid handen att den nya bebyggelsen skulle generera i storleksordningen 200 bilresor per vardagsdygn.

Kopplingen mellan Edsvägen och Nabbensbergsvägen är problematisk när det gäller vänstersväng och då främst vänstersvängen från planområdet mot Korseberg. Vägarna och korsningen är kommunalt ansvar. Här behöver en översyn göras i syfte att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet.

Planbestämmelser:

g	Markreservat inom kvartersmark för gemensamhetsanläggning.
---	--

Utfarter, parkering och varumottagning

Vänersborgs kommun har en parkeringsnorm som antogs av byggnadsnämnden 1 mars 2016 (§ 20). Parkeringsnormen reglerar hur många parkeringsplatser för bil respektive cykel som bör krävas vid planläggning och bygglovsprövning inom kommunen. När det gäller bostäder utgår normen från antal bostadslägenheter och storlek på dessa (se tabell nedan). Om lägenhetsfördelningen inte är känd i tidiga skeden av planeringsprocessen, får man utgå från en skattad, rimlig och realistisk lägenhetsfördelning. Vid bygglovsgranskningen kommer kravet på parkeringsplatser att utgå från verkligt antal lägenheter som redovisas i ansökan.

För flerbostadshus finns parkeringsnorm för cyklar och minst 2/3 av platserna bör vara väderskyddade. Man bör beakta behovet av att skapa utrymmen även för cykelkärror och lådcyklar etc. inomhus då intresset för dessa ökar och de är vanliga i länder med mer cykling.

För bilparkering i flerbostadshus görs åtskillnad mellan bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter, med hänvisning till att bilinnehavet generellt sett är lägre hos hyresrättsinnehavare.

Parkeringsnorm för bostäder – flerbostadshus

	Cykelparkering antal platser/ lägenhet	Bilparkering antal platser/lägenhet	
		bostadsrätt	hyresrätt
Flerbostadshus Små lägenheter 1-2 rok	1,5*	0,5**	0,4**
Flerbostadshus Större lägenheter ≥ 3 rok	2,5*	1,0**	0,8**

*) Minst 2/3 av cykelplatserna bör vara väderskyddade.

**) Minst 1/5 av bilplatserna ska vara disponibla för besökare.

Det finns möjlighet att sänka parkeringsnormen i enskilda projekt med hänvisning till särskilda åtgärder som till exempel samnyttjande, bilpooler eller så kallat bilfritt boende.

För småhus, inklusive radhus, gäller 2,0 platser per bostad vid egen parkering, som innebär att parkering ordnas på den enskilde husägarens tomt, till exempel med en bilplats i och en framför garage/carport. Vid gemensam parkering, när flera husägare delar på en parkeringsyta, gäller 1,5 platser per bostad.

För småhus gäller inga normvärden för cykelparkering. De boende i småhus parkerar sina cyklar på den egna fastigheten i den omfattning de finner lämpligt.

Idag finns varken in- eller utfarter inom området då det är obebyggt. In- och utfart till herrgården sker idag via gång- och cykelbanan genom ett servitut. Detta servitut ska upphöra när en ny tillfartsväg anlagts.

Planförslag

Utfarter från området sker via Korsebergsvägen och Nabbensbergsvägen och parkering sker inom området. Punkthusen får parkeringsgarage och småhusen får egna bilplatser på respektive tomt.

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 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå 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 60 dBA.

Förordningen föreskriver vidare att om riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån utomhus (55dB(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.

Den ekvivalentljudnivån inomhus dagtid ska inte överstiga 30 dBA och max ljudnivå nattetid (22.00–06.00) är 45 dBA. BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen. Dessa riktvärden tillsammans med kraven för buller inomhus hämtade från Boverkets Byggregler (BBR22) redovisas i tabell 1.

Plats	$L_{pAeq,24h}$, dB	L_{pAFmax} , dB
Utanför fönster	55	-
Vid uteplats	50	70
Inomhus i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
Inomhus i utrymmen för matlagning och personlig hygien	35	-

Tabell 1: Kravvärden och riktlinjer för trafikbuller för bostäder.

Bullernivåerna från angränsande Edsvägen, vilken som närmst ligger 200 meter från planområdet, överskrider inte en ekvivalent nivå på 55 dBA inom planområdet. Bullerstörningar från Tenggrenstorps industriområde, som ligger cirka 220 meter från planområdet och från den förhärskande vindriktningen, bedöms inte utgöra någon bullerkälla av vikt för planområdet. Vad gäller buller från fartyg som går på Karls grav finns inga uppsatta restriktioner från Transportstyrelsen som har tillsynen över svenska fartyg. De ekvivalenta ljudnivåerna från fartygstrafiken utgör inget problem eftersom ingen kontinuerlig fartygstrafik existerar. De maximala ljudnivåerna från fartyg på ett avstånd av 100 meter är rimligtvis inte heller något problem utifrån att det skulle utgöra en olägenhet för människors hälsa. Det kan dock ändå finnas en viss olägenhet av bullret genom det lågfrekventa ljud som uppstår från fartygstrafik. Här passerar enligt Sjöfartsverket ca.5-6 större fartyg per dygn, framför allt nattetid. Mot bakgrund av den ringa omfattningen av fartygstrafik i kombination med avstånd och förhärskande vindriktning bedömer kommunen att någon olägenhet av betydelse inte kommer att uppstå för de boende inom planområdet. Utformningen av lägenheterna medger också att alla lägenheter kommer att ha minst en fasad som inte vetter direkt mot Karls grav.

Planförslag

Mot bakgrund av ovanstående resonemang kring bullerkällorna Edsvägen, Karls grav och Tenggrenstorps industriområde bedömer kommunen att den lokalisering som valts för bostadsbebyggelsen väl uppfyller kraven på lämplig mark med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. När det gäller anpassning i övrigt med avseende på buller har husen placerats så långt från trafikkanalen som möjligt. Detta innebär att en skyddszon om minst 50 meter har lagts in i planen *utöver* de 50 meter som finns mellan planområdet och farleden. Även utformningen har ändrats så att antalet lägenheter har minskats och att garagelängor anordnas runt bebyggelsen för att åstadkomma ytterligare skydd mot både bostadslägenheter men framför allt gårdsmiljön.

Farligt gods

Inget farligt gods passerar idag i planområdets direkta närhet. Tung trafik med bland annat farlig gods passerar dock på både Karls Grav och Edsvägen. De planerade bostäderna ligger som närmast 100 meter från farleden i Karls grav och ca 250 meter från Edsvägen. Kommunstyrelsen har den 21 november 1995 beslutat att "Riskanalys

för Vänersborgs kommun” skall ingå som ett planeringsinstrument i kommunens planeringsarbete. Enligt analysen skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas och beaktas vid planläggning inom 100 meter från transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen så ska riskanalys genomföras för nyetablering inom 150m från farligt godsled, så som Karls Grav.

Omfattningen av sjötransporter i Karls grav är mycket begränsade i antal och tonnage. I nuläget passerar endast 5-6 fartyg per dygn. Antalet större fartyg med godstransporter är få i allmänhet och farligt gods transporter i synnerhet. Andelen transporter med farligt gods är endast cirka 5 %. I de fall det förekommer farligt gods är det frågan om tjockolja eller i undantagsfall metanol. Förutsättningarna utifrån säkerhetssynpunkt på platsen i anslutning till planområdet avseende strömningsförhållanden och geometri är mycket goda. Det är således en passage med relativt ”lugnt” vatten och kräver inte några särskilt komplicerade manövrar för att ”köra” fartyget. Marklutningen och den förhärskande vindriktningen innebär att en olycka med brinnande bränslen ger en mycket liten risk för spridning till planområdet. Den 100 meter breda skyddszon som finns mellan farleden och bebyggelsen är dessutom naturmark med vegetation och träd samt även bebyggelse i viss omfattning. I den norra delen av Karls grav mot Gropbron finns även ledverk som förhindrar eventuella drivande fartyg att gå mot land eller själva bron. En eventuell breddning av farleden kommer även att innebära att säkerhetshöjande åtgärder genomförs på de platser där risknivån kan anses förhöjd.

Sammantaget bedöms således sannolikheten för en olycka med farligt gods på Karls grav vara mycket liten. Utifrån ett konsekvensbaserat synsätt är omständigheterna kring platsen sådana att påverkan på planområdet inte skulle vara annat än mycket marginella. Den sammanvägda risknivån bedöms vara acceptabel för den föreslagna markanvändningen. Någon ytterligare fördjupad riskanalys anses inte vara nödvändig.

Planförslag

Med hänvisning till ovanstående riskvärdering bedöms inte en riskanalys vara rimlig med de förutsättningar och omständigheter som råder på den aktuella platsen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA. Ledningar finns framdragna till den befintliga bebyggelsen i norr och kan förlängas därifrån till aktuellt planområde.

Planförslag

Området ansluts till det kommunala VA-nätet i anslutningspunkt som anvisas av kretslopp och vatten.

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 till

spridning av föroreningar till 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).

Den geotekniska utredningen som gjorts för Nabbensberg 1 visar att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration inte är god här. Detta på grund av att området till största del består av lera eller torrskorpsslera på berg.

Planförslag

Det stora parkområdet i den nordöstra delen av planområdet ska ges möjlighet att fungera som ett öppet system för uppsamling, fördröjning och i viss mån rening av dagvatten. Parkområdet kan då fungera som en dagvattenuppsamlingsplats samt buffertzon vid eventuella högvatten. Detta skulle även bidra till en estetiskt tilltalande miljö och en positiv inverkan på den biologiska mångfalden. Kommunen planerar att utnyttja ett befintligt dike längs planområdets östra sida vilket ger en avledning av dagvattnet efter fördröjning.

Energiförsörjning

Vattenfall har fjärrvärmeledningar i nordöstra delen av planområdet.

Planförslag

Ett markreservat för allmänna ledningar (u-område) läggs ut i plankartan.

Avfallshantering

Planförslag

Avfallshanteringen för flerbostadshusområdet rekommenderas ske i en kvartersgemensam återvinningsstation, exempelvis i jordbehållare. Vid separata avfallsplatser intill hus eller garage bör vägen dit ges en god tilltagen vändradie för sopbil.

Telekommunikationer

Skanova har teleledningar som går tvärs igenom planområdet, i den del som punkthusen planeras. Dessa ledningar är inte i drift och kan tas bort. Kontakt behöver tas i god tid innan åtgärd med Skanova via e-post; skanova-remisser-goteborg@skanova.se för beställning av undanflyttning av anläggningar.

KONSEKVENSER

Konsekvenser rörande riksintressen och andra allmänna intressen

De riksintressen och övriga väsentliga allmänna intressen som är berörda finns beskrivet i ett inledande avsnitt i denna planbeskrivning. Friluftslivet, kulturmiljön och sjöfarten med koppling till Göta älv och Karls grav utgör riksintressen som indirekt skulle kunna påverkas av planförslaget. Trollhättans och Vänersborgs flygplats har ett stort influensområde till följd av buller samt flygsäkerhetsaspekter i samband med start- och

inflygningsprocedurer. Det tätortsnära strandskyddet är en mycket viktig aspekt att ta hänsyn till i planeringen. Av den beskrivning som framgår ovan har planförslaget anpassats på ett sådant sätt att riksintressena har tillgodosetts och strandskyddets syften med avseende på allmänhetens tillgänglighet och djur-, och växtlivet har tillmötesgått. För en mer detaljerad beskrivning av påverkan på de allmänna intressena se ovan under rubriken riksintressen och andra allmänna intressen.

Avstämning mot miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna 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 – Väner till Stallbacka (SE647307-129768). Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt. Den nya detaljplanen medför ingen väsentlig förändring avseende statusen i denna kraftigt modifierade vattenförekomst på grund av vattenkraftverksamhet. 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 potential 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 potential i vattenförekomsten. Åtgärdsplanen ska fastställas av Vattendelegationen senast 2018.

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.

Fokusområde	Delmål	Bedömning av detaljplanens konsekvenser	
Grönskande stad och land	Levande skogar	0	Frågan är inte relevant för denna plan
	Närodlat och artrikt	-	Exploatering i området minskar utrymmet för arter.
	Hälsofrämjande miljöer	+	Fler ges möjlighet att bo i hälsosam miljö
	Naturen runt knuten	+	Fler invånare kan bo vattennära.
	Hushållning med naturresurser	+	Exploateringen ligger i anslutning till befintlig infrastruktur.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	0	Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.
	Vatten att lita på	0	Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.
	Tryggad vattenförsörjning	0	Området kan försörjas med kommunalt vatten.
	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	0	Ingen ny exploatering inom strandskyddsområde.

	<i>Dagvatten renas lokalt</i>	<i>0</i>	<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>+</i>	<i>Inom kvartersmarken finns möjlighet till en lekplats och naturmark sparas nära bostäder.</i>
	<i>Kunskapskommun</i>	<i>0</i>	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Användningen av farliga ämnen minskar</i>	<i>0</i>	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Hållbara inköp</i>	<i>0</i>	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Minskat avfall</i>	<i>0</i>	<i>Inga särskilda åtgärder för detta i planen.</i>
	<i>Renare, tystare och säkrare</i>	<i>0</i>	<i>Nya bostäder inte utsatta för störningar.</i>
	<i>Ozon och strålning</i>	<i>0</i>	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
Klimatsmart i alla led	<i>Renare och smartare energi</i>	<i>0</i>	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Lokalproducerad el</i>	<i>0</i>	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Hållbar konsumtion och livsstil</i>	<i>0</i>	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Omställning av transporter och resvanor</i>	<i>+</i>	<i>Planområdet ligger på cykelavstånd från centrum och nära kollektivtrafik.</i>
	<i>Hänsyn till ett förändrat klimat</i>	<i>0</i>	<i>Åtgärder vidtas för att hindra översvämning.</i>

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 knytas väl till gång- och cykelvägar vilket ger potential för en lägre resursanvändning.

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

Barnperspektivet

Boendemiljön, utifrån ett barnperspektiv, inom planområdet och i den närmaste omgivningen är mycket god med gott om friytor, grönområden och en trygg gårdsmiljö mellan punkthusen. Möjligheten att iordningsställa lekplats för barnen på den gemensamma gården är mycket goda. Området är mycket omväxlande med olika typer av miljöer för skilda typer av utomhusaktiviteter. Området har goda gång- och cykelförbindelser till aktiviteter i centrala Vänersborg eller i Onsjö. Närheten till Karls grav kan utgöra en risk.

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. Här görs bedömningen att planen inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan.

Planen medger inte någon 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.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Området ligger med bra förbindelse till centrum, till skolor och idrottsområde med bland annat gång- och cykelväg. Befintlig infrastruktur utnyttjas. Busshållplatser finns bland annat vid Nabbensbergsvägen i direkt anslutning till området. Attraktiva bostäder skapas i centralt läge. Området är inte särskilt känsligt ur ekologisk synvinkel. Strandskyddets syften bevaras fullt ut i planförslaget. De viktigaste kulturhistoriska värdena bibehålls genom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas.

Konsekvenserna av planförslaget framgår av planhandlingarna.

Samråd med Länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen har skett i samband med samrådet om detaljplanen. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande, daterat 2016-09-07, bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Planbeskrivningen ska redovisa genomförandefrågor när det gäller de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser genomförandet får för fastighetsägare och andra berörda. Planbeskrivningen har ingen bindande rättsverkan utan är en vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Plankartan och planbestämmelserna utgör detaljplanens juridiskt bindande föreskrifter.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen har påbörjats efter den 1 januari 2015, vilket innebär att detaljplanen handläggs enligt den nyare lagstiftningen (PBL 2010:900, SFS 2014:900) och planen tas fram med ett standardförfarande.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i Kommunfullmäktige.

Tidplan

Planförslaget bedöms kunna tas fram enligt följande tidplan:

- Samråd har skett under augusti/september 2016. Samrådet gäller ett första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse och förslaget omarbetas med utgångspunkt från synpunkterna.
- Granskning har skett i november/december 2016. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Planförslaget överlämnas för antagande under januari 2017 och kan antas av Kommunfullmäktige under våren 2017.
- Planen vinner laga kraft våren 2017 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.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som hör till detaljplanen.

Fastigheten Nabbensberg 1 och 2 är i privat ägo och fastigheten Onsjö 2:1 ägs av Vänersborgs kommun.

Den del av Onsjö 2:1 som ingår i planområdet avses säljas av kommunen till exploatören. Ett avtal om markförsäljningen ska vara undertecknat innan ett antagande av planen sker.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman, vilket innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de utpekade allmänna platserna. För utbyggnad och drift av anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatör/enskilda fastighetsägare.

Kommunen har huvudmannaskapet för de delar av planen som berör kommunägd mark och avser endast lokalgatan som utgör en del av korsningen mellan Nabbensbergsvägen och Korsebergsvägen.

Avtal

Avtal om markförsäljning av del av Onsjö 2:1, med Vänersborgs kommun som markägare, ska vara undertecknat innan ett antagande av planen sker.

Fastigheten Nabbensberg 1 kommer att belastas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud för huvudbyggnaden och matkällaren med anledning av höga kulturmiljövärden. Ett avtal där det framgår att fastighetsägaren avstår från ersättningskrav på kommunen behöver träffas mellan kommunen, genom dess byggnadsförvaltning, och ägaren till fastigheten Nabbensberg 1 innan detaljplanen antas.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren om hur ledningarna påverkas. Avtal beträffande eventuell omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren där frågor om kostnader, utförande och ansökan om ledningsrätt regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdets nordvästra del kommer att behöva genomgå en fastighetsbildning genom att den del av fastigheten Onsjö 2:1 som ingår i planområdet behöver styckas av och bilda en eller flera fastigheter för bostadsändamål.

Detaljplan

Den del av stadsplan 20 från 1943 som ingår i planområdet upphävs.

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

När flera fastigheter använder samma infartsväg eller ledning för sin försörjning av vatten, avlopp, etc., bör en gemensamhetsanläggning bildas som delar upp ansvaret för skötsel och kostnader mellan de ingående fastigheterna.

För genomförandet av detaljplanen kommer gemensamhetsanläggningar för infartsvägen i nordväst och infartsvägen till fastigheten Nabbensberg 1 att behöva bildas. Kommunen bör ingå i gemensamhetsanläggningen för infartsvägen i nordväst med tanke på tillgängligheten till kolonistugorna och allmänhetens tillgänglighet till gång- och cykelstråket och karls grav.

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. I denna plan kan bland annat gemensam infartsväg, friytor och komplementbyggnader bli föremål för bildande av gemensamhetsanläggning.

Befintlig fjärrvärmeledning bör säkerställas med ledningsrätt. Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande 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. Gatuaadresser sätts av Byggnadsförvaltningen.

Tekniska frågor, utredningar

Parkering

Parkering anordnas inom planområdet på kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att anslutas till kommunens ledningar via servis som anvisas av Kretslopp- och Vatten. Inför byggnation ska exploatör kontakta Kretslopp- och Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Dagvatten

Dagvatten kan delvis avledas till det nordöstra området som är utpekad för bland annat dagvattenhantering, vilket innebär att förutsättningarna för lokalt omhändertagande, utjämning, fördröjning och i viss mån infiltrering är relativt goda med tanke på den stora naturytan som avsätts. Kommunala dagvattenledningar kommer också att finnas för avledning av dagvatten.

Värme

Ansluts till vattenfalls fjärrvärmeledning?

El

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut m.m. säkerställs.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas inom fastigheten i samråd med kommunen. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns i Onsjö-området, Johannesbergsvägen 2/Volvo Brandt. Grovavfall och farligt avfall lämnas på återvinningscentralen Holmängen.

Geoteknik

Under 2016 har separata geotekniska undersökningar utförts för Del av Onsjö 2:1 och Nabbensberg 1, av Structor Mark Göteborg AB respektive Bohusgeo AB.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för huvudbyggnaden och matkällaren på fastigheten Nabbensberg 1.

Administrativa frågor

Lovplikt

Planen medför ingen utökad lovplikt

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Strandskydd

Strandskydd upphävs för den del av matkällaren som ligger inom strandskyddat område.

Anmälan

Eventuella schaktningsarbeten inom det nordvästra området (a₂) ska anmälas till Miljö- och hälsoskyddsnämnden med anledning av risken för förorenad mark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för att ta fram detaljplanen beräknas översiktligt bli 420 000 kr. Dessutom har ca 137 066 kr lagts på geoteknisk undersökning.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Rivningsförbud kan enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen ge rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Skyddsbestämmelser kan enligt 14 kap 10 § plan- och bygglagen ge rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Kommunen anser att fastighetsägaren inte har rätt till ersättning.

Fastighetsägaren har två år från detaljplanens laga kraft datum att väcka talan om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Fastighetsägaren till Nabbensberg 1 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintliga byggnader utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras ska upprättas mellan Vänersborgs kommun och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Varsamhetsbestämmelser ger inte rätt till ersättning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får en utgift för markförvärv, enligt upprättat avtal, samt bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad
Planarkitekt

Marie Karlsson
Planeringsingenjör