



Detaljplan för
Niklasberg 14, Hagaparken
Vänersborgs kommun



PLANBESKRIVNING

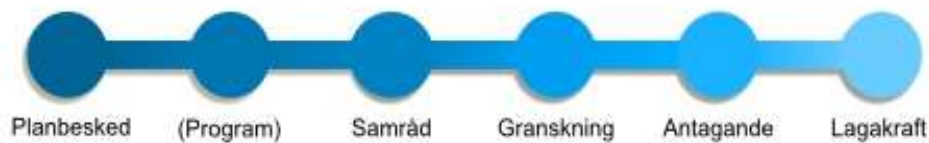
Byggnadsförvaltningen
Upprättad: mars 2017
Reviderad: november 2017

ANTAGEN AV BYGGNADSNÄMNDEN 2017-12-12
LAGA KRAFT 2018-05-29

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

Anette Klang, Byggnadsförvaltningen/ Plan- och bygglovsenheten

Medverkande i planarbetet

Berörda tjänstemän inom Samhällsbyggnadsförvaltningen, Byggnadsförvaltningen och Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	7
Bebyggelse	10
Service.....	11
Rekreation	12
Trafik och kommunikationer.....	12
Störningar	13
Teknisk försörjning.....	20
KONSEKVENSER.....	21
MILJÖBEDÖMNING.....	26
GENOMFÖRANDE	27
Allmänt.....	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	29

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen består av följande planhandlingar:

- Plankarta (skala 1:1 000) med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar som utgör underlag för detaljplanen (finns på Byggnadsförvaltningen):

- Utredning om vibrationer från järnvägstrafik, Abesiktning AB, 2017-08-29
- Riskutredning, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2017-06-08
- Riskbedömning, Brandkonsulten Malmquist AB, 2016-10-26
- Geoteknisk utredning, Geogruppen AB, 2017-06-28
- Bullerutredning, Akustikverkstan, 2016-12-07
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2016-08-25

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att inom området uppföra byggnader för bostäder och småskalig centrumverksamhet.

Detta projekt är den sista etappen i Hagaparken och färdigställer parken som ett komplett bostadsområde. Planförslaget medger bostadsbebyggelse i varierande höjder. I västra delen av planområdet finns möjlighet att bygga lägenheter i hus upp till en nockhöjd av 26 meter. I planområdets centrala del medges byggnadshöjd upp till 16 meter medan det i områdets östra del tillåts bebyggelse med byggnadshöjd upp till 8 respektive 16 meter. Området skulle kunna innehålla drygt 100 lägenheter.

Plandata

Planområdets läge

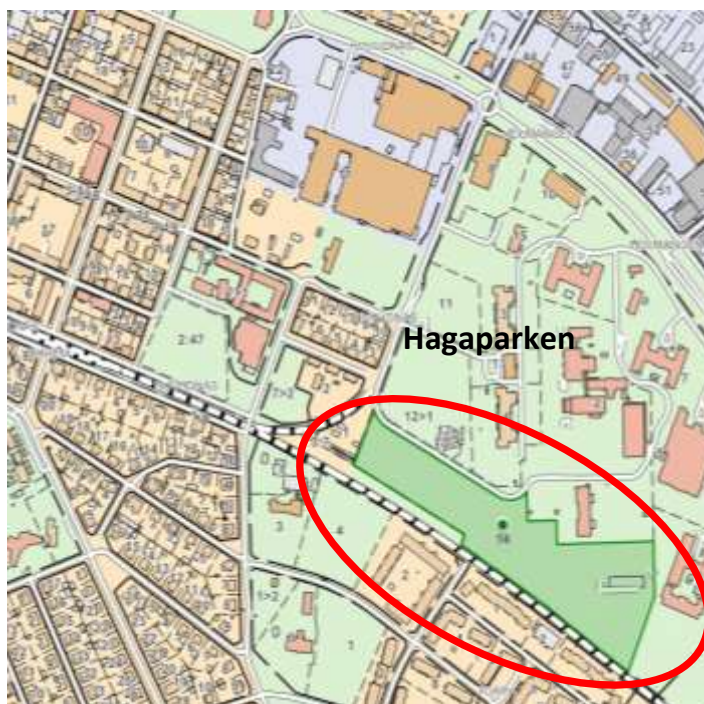
Planområdet är idag obebyggt, förutom en äldre komplementbyggnad utan värde, och ligger i södra delen av Hagaparken, strax norr om järnvägen Älvsborgsbanan. Området gränsar till de före detta regementsbyggnaderna som numera inrymmer lägenheter, kontor och skola samt till fastigheterna Niklasberg 11 och 12, som nyligen bebyggts med radhus.

Areal

Planområdets areal är ca 36 000 m².

Markägarförhållanden

Fastigheten Niklasberg 14 ägs av Regementsgatan Bostäder AB och Fastigheten Niklasberg 2 ägs av Hemfosa Vänersborg Fastigheter Kommanditbolag.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att planområdet ligger inom "tätortsområde T1 Vänersborg/Vargön". När det gäller bebyggelseutvecklingen eftersträvas generellt bl.a. att nya bostäder lokaliseras centrumnära och med närhet till service, kollektivtrafik och GC-vägar. En ny översiktsplan håller på att tas fram. Där ingår planområdet i område som pekas ut för tätortsutveckling. Den aktuella detaljplanen stämmer överens både med den gällande och den pågående översiktsplanen.

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.

För Hagaparken som helhet står bland annat följande: *Kring Niklasberg finns resterna av en institutionspark med alléer, äldre grova lövträd och cembratallar som lockar till sig nötkråkor. Under rubriken "Strategier för grönområden" står följande: "Vid exploatering i Hagaparken/Niklasberg är det viktigt att den forna regements-/sjukhusparken får lämna spår i stadsbilden."*

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan nr 480 som vann laga kraft 2010-11-02. Detaljplanen möjliggör byggande av kontor med en byggnadshöjd på 11 meter.



Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 2015-12-08, § 167 beslutat att meddela positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan för Niklasberg 14 med syftet att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen

Älvsborgsbanan, järnvägen mellan Uddevalla och Borås, gränsar i söder till planområdet. Älvsborgsbanan är av riksintresse för kommunikationer.

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt. Som högt objekt räknas objekt högre än 20 meter utanför samlad bebyggelse samt 45 meter inom samlad bebyggelse. Byggnaderna inom planområdet föreslås lägre än 45 meter, varför planförslaget är förenligt med riksintresset.

De föreslagna höjderna påverkar inte heller verksamheten på Trollhättan/Vänersborgs flygplats med avseende på de höjdbegränsningar som gäller för riksintresset flygplatsen.

Fornlämningar

Enligt fornlämningsregistret finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Inom planområdet finns inga byggnader. I angränsande del av Hagaparken finns en kulturhistorisk miljö i form av de före detta regementsbyggnaderna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Platsen

Planområdet är privatägt och får bebyggas med kontor enligt gällande detaljplan från 2010. Platsen domineras av gräsytor med delvis större träd och buskar. Nivåskillnaderna inom planområdet är små. Älvsborgsbanan – järnvägen mellan Uddevalla och Borås gränsar till området i söder.

Mark och vegetation

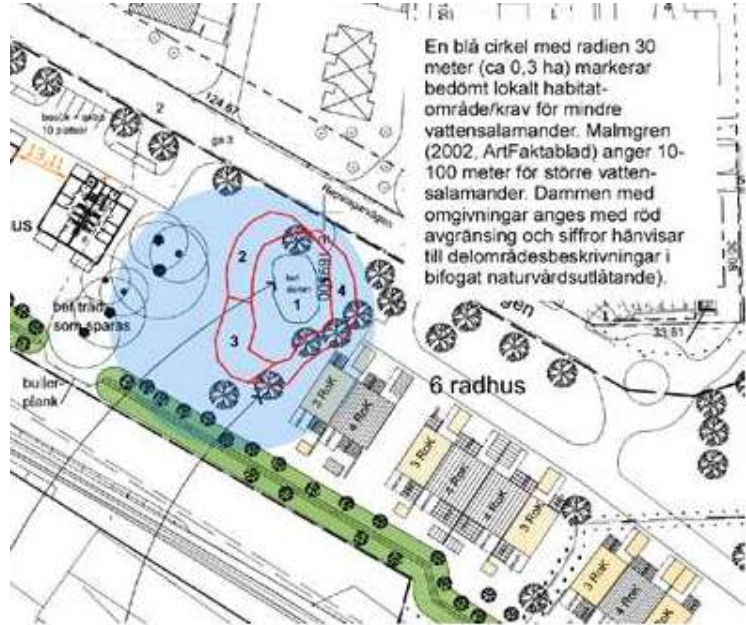
Planområdet är flackt utan några stora höjdskillnader i terrängen. Områdets västra del innehåller en nedsänkt platå av gräs som är avskild med en hög avenbokshäck. Mot öster följer ett trädbestånd med stundtals tät blandvegetation och mark med bitvis synliga berghällar och en mindre damm. Planområdets mellersta/östra del domineras av en stor öppen gräsyta med stora solitära träd i kanten. Områdets östliga del består till stor del av dungar med blandad träd- och slyvegetation. Marken är här bitvis sank och bevuxen med fuktgynnade växter som bladvass och svärdsilja. I närheten av fastighetens gräns mot öster finns ett dike som delvis avvattnar det låglänta området. Mot järnvägsspåren i söder är området avskärmat med en ridå av företrädesvis barrträd och sly. Denna vegetationsridå löper längs hela områdets södra gräns och är stundtals relativt tät.

Marken inom planområdet lutar svagt från nordväst mot sydost. De högsta nivåerna tycks vara i det mellersta täta skogs- och berg-i-dagenområdet, medan de lägsta partierna finns längst åt öster.

Vid en översiktlig trädinventering, utförd av Broussard Arborist AB 2015, bedömdes merparten av träden inte innehålla något högre naturvärde eller vara livskraftiga nog att spara. Två större solitära ekar i planområdets mellersta del samt en grupp av träd strax väster om dammen har bedömts vara i bra skick och ha sådant naturvärde att de bör bevaras vid en exploatering. Dessa träd ingår så långt det är möjligt i de sparade trädgruppen mellan husen.

I dammen i planområdets västra del finns mindre vattensalamander. Dammen och dess närområde inventerades av Naturcentrum i augusti 2016. Ur Naturvårdsutlåtande Hagaparken Svante Hultengren 2016-08-25:

”Området bedöms ha påtagliga (klass III) till höga naturvärden (klass II) knutna till dammen och dess närmaste omgivning. Naturvärdesbedömningen utförs med hjälp av en 4-gradig värdeskala som till väsentlig del bygger på naturvärdesinventering enligt NVI (SS 199000:214) motsvarande NVI fält. ”Höga naturvärden” (klass II) motsvarar nyckelbiotopklass/ekologiskt särskilt känsliga områden enligt PBL och MB. I sådana högt värderade områden finns ovanliga naturtyper och ofta förekommer rödlistade arter. Vi bedömer att dammen är ett gränsfall till att ha sådana naturvärden och miljön kan efter åtgärder sannolikt uppnå sådana värden. De näraliggande lövmärkerna kring dammen bedöms ha ”vissa” eller ”påtagliga värden” och de ingår i det habitat för groddjur (speciellt mindre vattensalamander) som ritats in på kartan. För att skydda dammen och det kringliggande grönområdet under byggtiden kan detta stängslas in.”



Planförslag

En relativt omfattande fällning av träd och borttagande av sly- och buskvegetationen utförs inom bebyggelseområdet. En mindre andel träd kan möjligen behållas i den ridå som avskärmar mot söder men detta får avvägas mot behovet av utrymme för anläggandet av vall mot järnvägen och behovet av sol och ljus till byggnader och uteplatser.

Gröna områden med ordnade träddungar mellan husgrupperna bör eftersträvas så att en utformning med ”hus i park” skapas. De träd som i inventeringen utpekades som värdefulla har på så sätt inplacerats i den principskiss som ligger till grund för bostadsbebyggelsen. Därtill är en komplettering av träd, i grupp eller som radplacering (ensidig allé), nödvändig för att möjliggöra idén med ”hus i park”. Runt grupperna av hus föreslås gräsytor där tomterna avskärmade med buskage, dock inte mot gatusidan/entrésidan där tomternas markbeläggning möter gatubeläggningen.

Den befintliga dammen bevaras tillsammans med ett mindre grönområde och ett bestånd av träd strax väster om dammen. För att skapa förutsättningar för groddjuren att fortleva bör området närmast dammen utformas på ett sätt som gynnar groddjur. Förslag på utformning och lämpliga åtgärder finns i ”Naturvårdsutlåtande Hagaparken” (Naturcentrum AB, 2016-08-25). Området och groddjuren bör under byggtiden skyddas enligt förslag i ”Bilaga till Naturvårdsutlåtande Hagaparken - Vandringshinder för groddjur”.

Befintliga träd som har bedömts ha naturvärde får planbestämmelsen *n2-träd markerade med cirkel får inte fällas. Ringarna visar rekommenderad*

skyddszon kring respektive träd. Det införs också en planbestämmelse *a₁-fällning av träd kräver marklov.*

Tomten med punkthusen planeras i ett läge där den nedsänkta platån finns. Delar av befintlig vegetation, både en björkridå i områdets västra gräns och några av de utpekade träden, bör kunna behållas och inordnas med bebyggelsen, dock inte den omslutande häcken av avenbok.

En jordvall med plank planeras längs planområdets södra gräns, den ska utgöra en skyddsskärm mellan bostäderna och järnvägen, både för risker förknippade med transporter av farligt gods och buller från järnvägen. Vallens och plankets totala höjd beräknades i bullerutredningen till ca 3 meter över omgivande mark. För att ge ett bra skydd mot olyckor med farligt gods finns en planbestämmelse om att vallen ska vara minst 2 meter hög och planket ovanpå minst 1 meter högt. Vallen är tänkt att anläggas längs järnvägen i söder och i princip möta hustomterna. Utbredning på marken kan då variera något i förhållande till planerad bebyggelse, vilket återspeglas i slänternas lutning. På vallen bör viss buskvegetation och mindre träd kunna planteras.

Längst i öster är skisserat ett halvcirkulärt bostadskvarter med fem hus som kan ges ett relativt uniformt uttryck med trädalléer, vattenspegel och gångbana kring en tänkt mötesplats/torg för området.

Geotekniska markförhållanden och radon

En geoteknisk utredning har gjorts för området av Markteknik AB, 1990-09-06. Den visar att marken till stor del består av ytligt liggande berg och berg i dagen. Områdets jordlager består av silt, lerig silt och siltig torrskorpelera under ett lager av vegetationsjord. Största djup till fast botten har uppmätts till 3,5 meter. Grundvattennivån varierar avsevärt inom området och sannolikt finns här ett flertal grundvattenmagasin som avskiljs av partier med berg i dagen eller partier med ett litet jorddjup.

En kompletterande geoteknisk utredning har genomförts av GEO-gruppen AB, 2017-06-28 vilken anger att totalstabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande. Vidare bedömer man att lättare en- och tvåvåningshus kan grundläggas i den fastare jorden medan tyngre byggnader grundläggs direkt på berggrunden alternativt på pålar/plintar nedförda till berggrunden.

I utredningen bedöms även stabiliteten för den planerade bullervallen vara tillfredsställande och bullerskyddet kan grundläggas direkt på den naturliga jorden efter att all mullhaltig jord och befintliga fyllnadsmaterial schaktats bort.

En översiktlig utredning om markradonrisker anger planområdet som normalriskområde.

Översvämningsrisker

Det finns inga sjöar eller vattendrag inom eller i närheten till planområdet. Planområdet är inte utsatt för risk för översvämnningar. Risken för översvämnning i samband med häftiga regn och skyfall beaktas vid utformningen och dimensioneringen av dagvattensystemet.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Det finns inga bostäder eller verksamheter inom området, endast en äldre komplementbyggnad utan värde. Enligt den gällande detaljplanen kan området bebyggas med kontor med en byggnadshöjd på 11 meter.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna i planområdet är små vilket ger goda möjligheter att tillgodose kravet på tillgänglighet för funktionshindrade till byggnader och utemiljö.

Byggnadskultur och gestaltning

Området är obebyggt. Kulturhistorisk bebyggelse finns i angränsande Hagaparken.

Planförslag

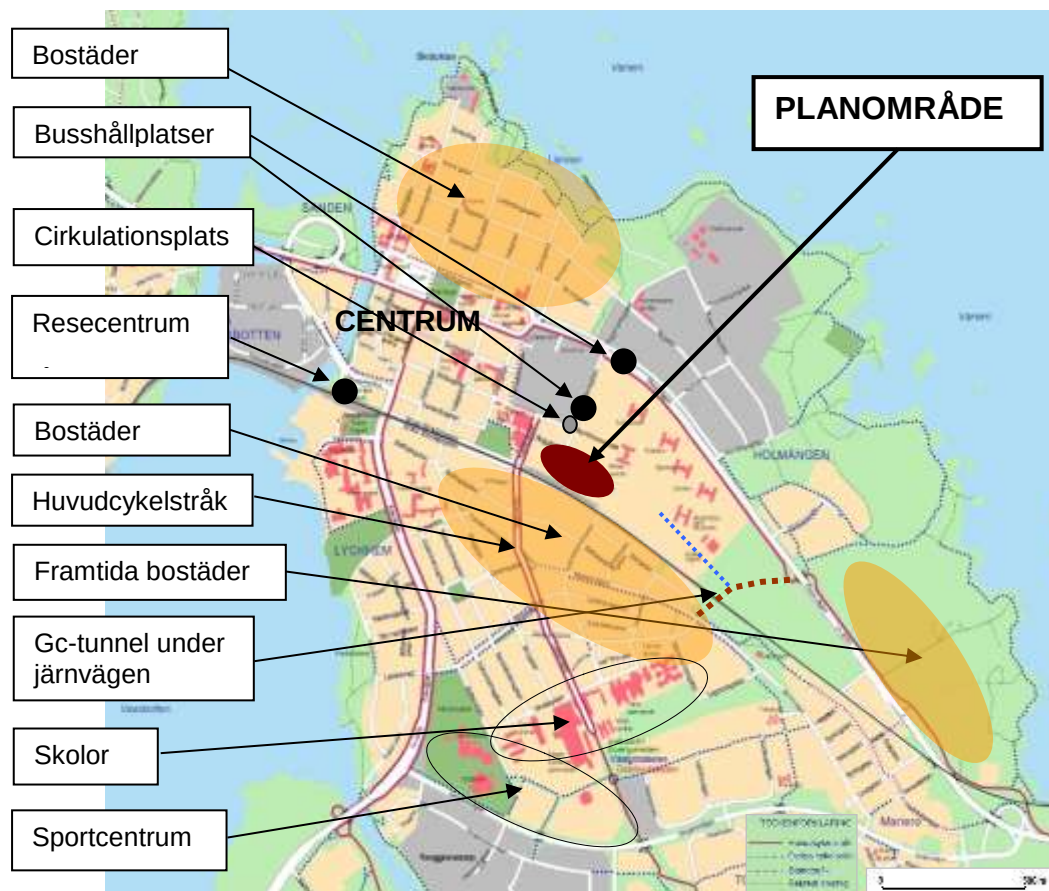
Planförslaget medger bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet i varierande höjder. I västra delen av planområdet finns möjlighet att bygga punkthus upp till en nockhöjd av 26 meter. I planområdets centrala del medges byggnadshöjd upp till 16 meter medan det i områdets östra del tillåts bebyggelse med byggnadshöjd upp till 8 respektive 16 meter.



Exempel på hur planområdet skulle kunna bebyggas.

Användningen bostäder används för alla typer av bostäder till exempel villor, radhus och flerbostadshus. Centrum används för att tillåta till exempel handel, service och samlingslokaler som ligger centralt och ska vara lätta att nå.

Service



Omsorg och utbildning

Hagaparken har relativt nära till kommunal service med simhall och kommunala skolor och förskolor inom 1,5 kilometer. Som ett alternativ till de kommunala skolorna ligger en privatskola för såväl förskole-, grundskole- och gymnasienivå inom regementsområdet. I nära anslutning till planområdet finns även ett äldreboende.

Handel

Strax norr om planområdet ligger två större livsmedelsbutiker. Inom två kilometer finns stadens serviceutbud med banker, dagligvaruhandel, postservice och butiker. Ett handelsområde planeras inom Trenova område öster om Regementsgatan.

Rekreation

Friytor och grönområden

Bostadsområdet präglas av en öppen och relativt gles grönstruktur mellan husen, vilket möjliggör att man kan vistas och röra sig förhållandevis fritt i det långsträckta parklandskapet. I dagsläget används grönytorna t.ex. av närliggande skolor och för spontanidrott.

Planförslag

Inom planområdet finns möjlighet att anlägga mindre lekplatser i anslutning till grönområdena mellan husgrupperna. Dammen kommer utgöra en viktig samlingspunkt för de nya såväl som för de befintliga invånarna.

Detaljplanen gör det möjligt att inrätta en gemensamhetslokal som träffpunkt för bostadsområdet i området närmast Fridaskolan.

Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik

Strax norr om planområdet finns en busshållplats som trafikeras av busslinjerna 61 och 65, vilka går mellan Trollhättan och Vänersborgs centrum/ Restad. Övriga busslinjer från Vänersborg avgår från Resecentrum, cirka en kilometer från planområdet. Där ligger också Vänersborgs järnvägsstation.

Gång- och cykelvägar

På Regementsgatans västra del finns det kommunal gång- och cykelbana. Karl Ericsons Allé och Repslagarvägen trafikeras av gående och cyklister som är boende och verksam i Hagaparkens område. En tunnel för gång- och cykeltrafik planeras under järnvägen öster om planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör bra gång- och cykelmöjlighet inom och genom planområdet. Längs Repslagarvägen och vidare österut genom planområdet planeras för en kommunal gång- och cykelväg.

Bilvägar

Planområdet nås genom Repslagarvägen som avslutar med en vändplan. Vägen ansluter till det allmänna vägnätet i en korsning med Regementsgatan och fortsätter med namnet Södergatan in mot Vänersborgs centrum. En cirkulationsplats är nyligen byggd i korsningen. Repslagarvägen är i nuläget en gemensamhetsanläggning, Niklasberg ga:3.

Planförslag

Detaljplanen anger att Repslagarvägen ska utgöra allmän plats, Gata, vilket innebär att kommunen ska ta över drift och underhåll för gatan samt hos lantmäteriet begära om inlösen av marken och upphävande av gemensamhetsanläggningen.

Järnväg

Strax söder om planområdet ligger Älvsborgsbanan, järnvägen som leder mellan Uddevalla och Borås. Älvsborgsbanan är av riksintresse för kommunikationer. Järnvägen skapar en barriär mellan stadsdelar norr och söder om järnvägen.

Stängsel finns på båda sidor om järnvägen. Vid Torpavägen finns en plankorsning med bommar. Det planeras en gång- och cykeltunnel under järnvägen vid Holmängen, söder om kulturlagret. Med gång- och cykeltunnel kommer barriäreffekten som järnvägen skapar att minska och kontakt kommer att skapas mellan stadsdelar på ömse sidor av järnvägen. De boende i bland annat Hagaparken kommer enklare och säkrare att nå Torpaområdet med skolor och sportcentrum.

Störningar

Buller

Förutsättningar

Från och med den 1 juni 2015 gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Under 2017 har riktvärdena till förordningen ändrats. Numera gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 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 65 dBA.

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

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 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.

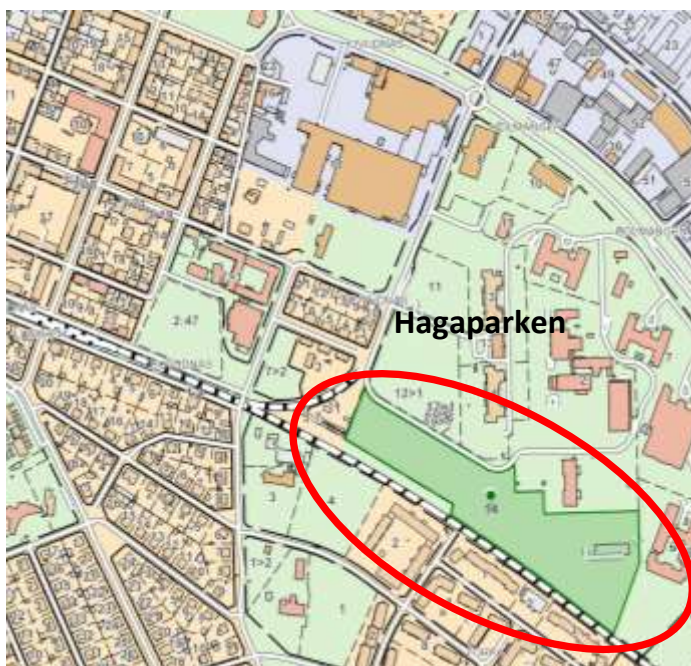
Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats (70 dBA) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00. Utomhusnivåerna är frifältsvärden, d v s utan inverkan av eventuella egna reflekterande ytor.

BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen. Kraven för buller inomhus hämtade från Boverkets Byggregler (BBR22) redovisas nedan.

Följande ljudnivåer inomhus gäller	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla (dBA)	Maximal ljudnivå nattetid (dBA)
i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
i utrymme för matlagning och personlig hygien	35	-

I plan- och bygglagen regleras att planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats om sådan anordnas (4 kap 33 a §). Vidare anges som ett generellt allmänt intresse att bostadsbyggnader ska lokaliseras till mark samt utformas och placeras med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller (2 kap 6 a §).

Planområdet är beläget strax norr om Älvsborgsbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Detta innebär att åtgärder som påtagligt kan försvåra dess användning och funktion eller möjligheter till framtida utveckling inte får vidtas. Man ska även beakta järnvägens influensområde, d.v.s. det område som påverkas av järnvägen när det gäller till exempel buller och risker med transporter av farligt gods. Med tanke på att avståndet mellan järnvägen och den planerade bebyggelsen är relativt litet har en bullerutredning och beräkningar av förväntade trafikbullernivåer från järnväg för planerade bostäder genomförts av Akustikverkstan (rapport 16-216-R2, 2016-12-07).



Trafiksituation vid Hagaparken

Prognostiserad järnvägstrafik på Älvsborgsbanan som ligger till grund för beräkningarna har hämtats från bullerutredning utförd av ÅF för Detaljplan Holmängen, Vänersborgs kommun 2012-07-03. Trafikmängder som ligger till grund för beräkningarna redovisas i tabellen nedan.

Tågtyp	Antal tågpassager/dygn prognos	Hastighet km/h	Medellängd m	Maxlängd m
Godståg	8	100	300	650
Snabbtåg (X2000)	2	100	150	165
Motorvagnståg (X51/52)	30	100	80	110
Motorvagnståg (X11-X14)	15	100	60	100

Trafikmängder på Älvsborgsbanan för sträckan Vänersborg –Håkantorp.

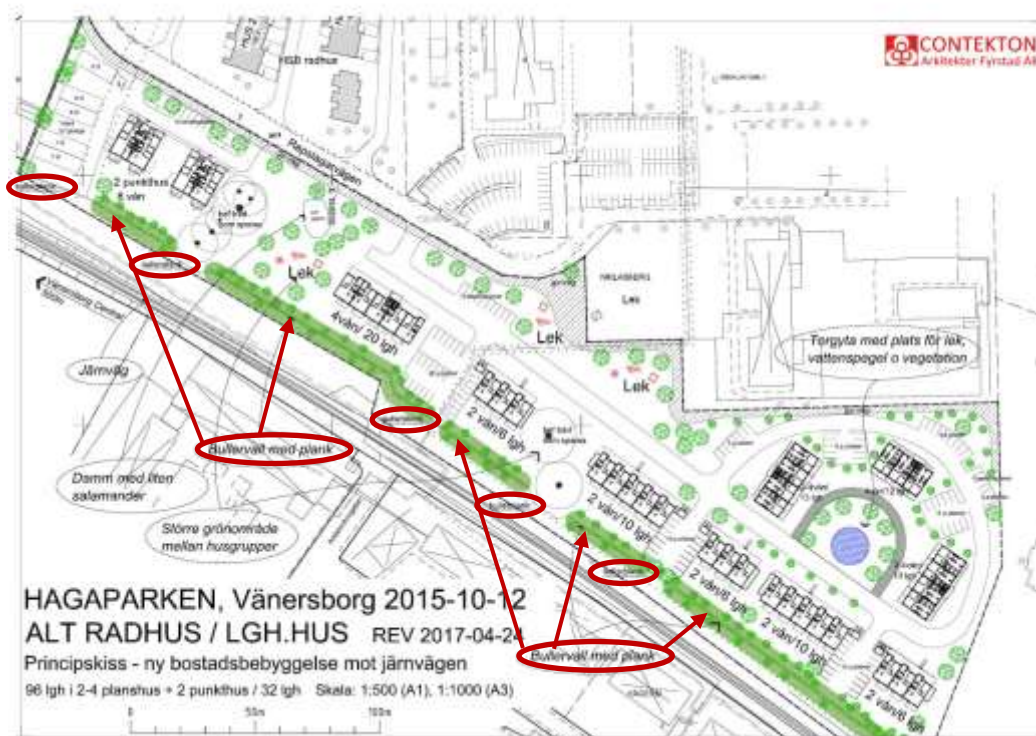
Observera att antalet tågpassager i allmänhet och antalet godståg i synnerhet är väsentligt större i dessa beräkningar än det faktiska antalet tåg idag och historiskt. Även hastigheten är väsentligt högre än vad som är realistiskt med den standard som järnvägen har.

Bullerskydd

Ett bullerskydd med en höjd mellan 3 och 3,5 m över järnvägsbank föreslås placeras sydväst om de planerade bostäderna. Bullerskyddet kan utformas som skärm, vall eller

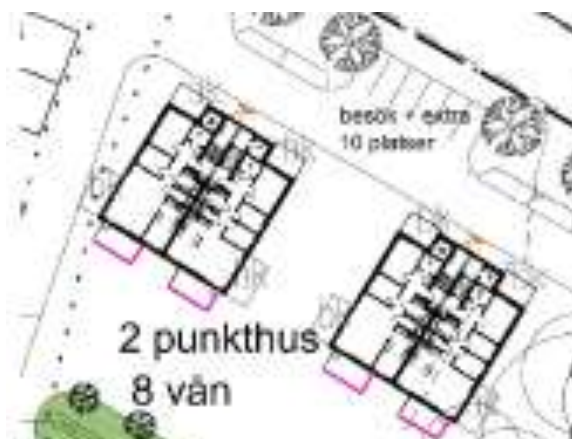
kombinerad skärm och vall. Det är viktigt att bullerskyddets högsta punkt placeras på samma plats som i beräkningarna.

Bullerskyddet kan utföras med reflekterande ytor då ett reflekterande bullerskydd som till exempel en skärm bedöms att inte påverka ljudnivån vid motstående byggnader nämnvärt från dagens nivåer.



Utformning av bullerskydd med höjd mellan 3 och 3,5 meter.

Även lokala skärmar intill de sydvästliga uteplatserna har undersökts vid både punkthus och lägenhetsbyggnaderna med två våningsplan. Skärmarna vetter mot järnvägen och täcker tre fjärdedelar av balkongen med öppning mot nordväst, se principskiss i figur 2. För att skärmarna skall ha samma effekt som i beräkningarna skall de ansluta tätt mellan balkong och ovanliggande balkong. Den balkong som är belägen på översta planet skall ha en höjd likvärdig övriga plan.



Principskiss för utförande av $\frac{3}{4}$ skärmar vid de sydvästliga balkongerna, skärmarna är markerade med rosa färg.

Resultat

Resultat av bullerberäkningen avseende **ekvivalent ljudnivå vid fasad** visas i figuren nedan och visar den av alla våningsplan högsta beräknade ljudnivån på fasad per fasadsida.



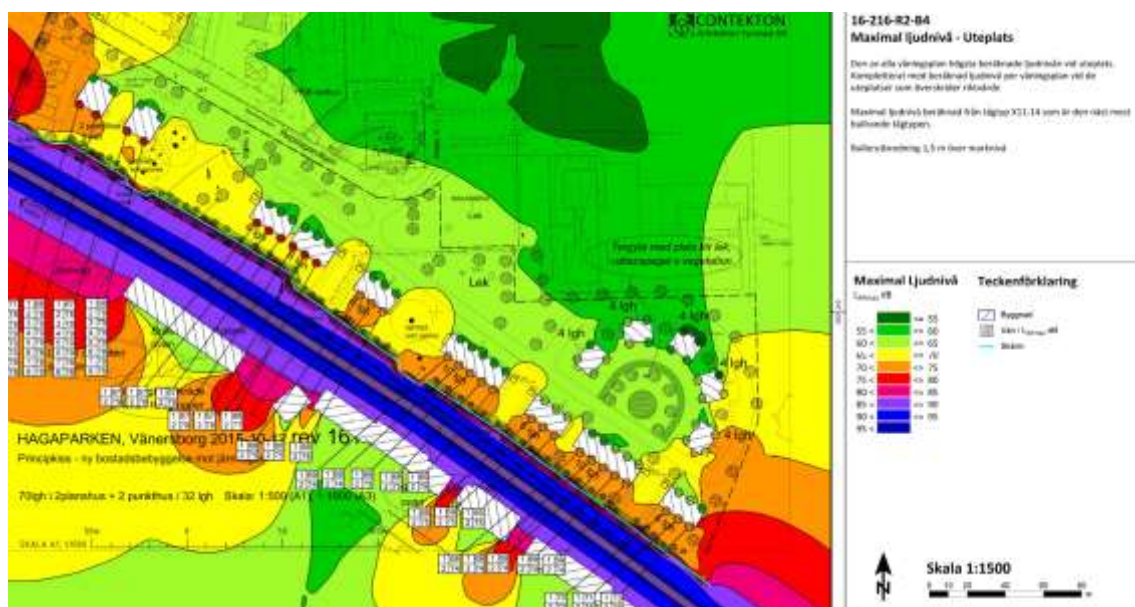
Beräkningarna visar att, med det 3–3,5 m höga bullerskydd som löper längs med järnvägen, är det möjligt att nå riktvärde för högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, $L_{Aeq} = 60$ dB, vid alla bostäder.

Resultat av bullerberäkningen avseende **ekvivalent ljudnivå vid uteplats** visas i figuren nedan. Bullerkartan visar ljudnivån vid uteplats på markplan vid radhusen och den av alla våningsplan högsta beräknade ljudnivån vid punkthusen.



Resultaten visar att riktvärde för högsta ekvivalenta $L_{Aeq} = 50$ dB vid minst en uteplats per bostad uppfylls med bullerskydd.

Resultat av bullerberäkningen avseende **maximal ljudnivå vid uteplats** visas i figuren nedan. Bullerkartan visar den maximala ljudnivån vid uteplats på markplan och den av alla våningsplan högsta beräknade ljudnivån vid punkthusen. Maximal ljudnivå är beräknad från godståg som är den mest bullrande tågtypen.



Enligt 5§ i Förordning (2015:216) tillåts det att riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats ($LAF_{max} = 70$ dB) överskridas fem gånger per timme per årsmedeldag och årsmedelkväll, dock ej mer än 10 dB. Den mest bullrande tågtypen är godståg men det sker endast åtta passager per årsmedeldygn och det är inte sannolikt fler än fem av dessa passager sker under en tidsperiod på en timme mellan klockan 06:00 –22:00. Därför har tågtypen X11 –14 som är den näst mest bullrande tågtypen ansatts som dimensionerande, förutsatt att godstågen inte överskrider $LAF_{max} = 80$ dB.

Vid punkthusen visar resultaten att riktvärde för högsta ekvivalenta $LA_{eq} = 50$ dB och maximala ljudnivå $LAF_{max} = 70$ dB vid uteplats uppfylls vid de nordöstra uteplatserna både vid passager av godståg och tågtyp X11-14. Detaljplanen ger möjlighet att anlägga uteplatser på bullerskyddad sida av bostäderna där riktvärde för högsta ljudnivå på uteplats uppfylls.

Med $\frac{3}{4}$ skärmar mot järnvägen vid punkthusens sydvästliga uteplatser är det även där möjligt att uppfylla riktvärden för högsta ljudnivåer vid uteplats. Dock visar tågtyp X11 –14 på överskridande på 1 dB av riktvärdet för maximalnivå vid de sydvästliga uteplatserna vid respektive punkthus. För att nå nivån $LAF_{max} = 70$ dB skulle en tänkbar åtgärd kunna vara att taken förses med ett heltäckande ljudabsorberande undertak.

För lägenhetsbyggnaderna närmast järnvägen, i östra delen av planområdet, visar resultaten att riktvärde för högsta ekvivalenta $LA_{eq} = 50$ dB och maximala ljudnivå $LAF_{max} = 70$ dB (passage av godståg $LAF_{max} < 80$ dB) vid uteplats uppfylls vid de nordöstra uteplatserna vid passager av godståg och tågtyp X11 –14. Detaljplanen ger möjlighet att

anlägga uteplatser på bullerskyddad sida av bostäderna där riktvärde för högsta ljudnivå på uteplats uppfylls.

Med $\frac{3}{4}$ skärmar mot järnvägen vid lägenhetsbyggnadernas sydvästliga uteplatser är det även där möjligt att uppfylla riktvärden för högsta ljudnivåer vid uteplats. Dock visar tågtyp X11 –14 på överskridande upp till 2 dB av riktvärdet för maximalnivå vid de sydvästliga uteplatserna. För att nå nivån $L_{AFmax} = 70$ dB skulle en tänkbar åtgärd kunna vara att taken förses med ett heltäckande ljudabsorberande undertak.

Resultaten för lägenhetsbyggnaderna i anslutning till dammen visar att riktvärde för högsta ekvivalenta $L_{Aeq} = 50$ dB och maximala ljudnivå $L_{AFmax} = 70$ dB (passage av godståg $L_{AFmax} < 80$ dB) vid uteplats uppfylls vid alla beräknade uteplatser.

Beräkningarna visar också att det i området är möjligt att anlägga gemensamma uteplatser på markplan som uppfyller riktvärde för högsta ekvivalenta $L_{Aeq} = 50$ dB och maximala ljudnivå $L_{AFmax} = 70$ dB (passage av godståg $L_{AFmax} < 80$ dB):

Sammanvägd bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att genom att placera en bullerskärm med en höjd av 3 meter längs järnvägen kommer bullernivåerna enligt gällande riktlinjer att klaras för hela området som utgör detaljplan för Niklasberg 14. Skärmningen skall vara tät, vilket menas att inga springor eller glipor får finnas i skärmningen då trafikbuller kan läcka igenom den och höja ljudnivån vid bostäderna.

Planförslag

Följande planbestämmelser införs på plankartan för att säkerställa skydd mot buller: **plank/vall:** Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en total höjd av minst 3 meter och högst 3,5 meter över järnvägsbank. Vallen ska vara minst 2 meter hög och planket ovanpå minst 1 meter högt. Planket ska utformas tätt och i obrännbart material och så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.

Vägbuller idag och i framtiden

Den norra delen av planområdet gränsar till Repslagarvägen

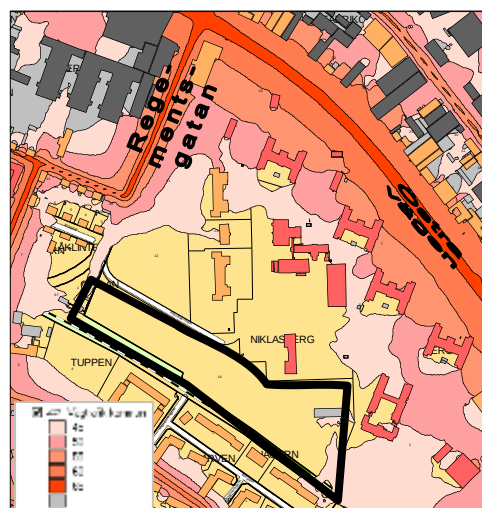
Utifrån den översiktliga bullerkartläggningen från 2009 är området inte utsatt för vägbuller. Trafikmängder har dock ökat och beräknas öka med den framtida exploateringen. Bedömningen är ändå att trafikmängderna på Repslagarevägen inte kommer upp till omfattningen att riktvärdena för buller skulle överskridas inom planområdet

Transporter av farligt gods

För att bedöma risknivån har en riskbedömning tagits fram av Brandkonsulten Malmquist AB, daterad 2016-10-26.

Byggrätter inom planområdet ligger endast mellan 30-40 meter från järnvägen.

Järnvägen används för både person- och godstransporter. Godstransporter förekommer vid enstaka tillfällen. Transporter med farligt gods förekommer i mycket ringa omfattning.



En skyddsvall tillika bullervall med plank som når en höjd av 3-3,5 meter planeras byggas utefter järnvägen.

Den största risken för oskyddade människor som vistas utomhus, utgör en olycka på järnvägen med farligt gods. Det är kondenserade gaser som svaveldioxid, klor mm. som utgör förgiftningsrisk redan i små mängder om det inandas. För brandfarlig vara utgör brand och strålningsvärme den största risken, särskilt för oskyddade personer.

Den sammanfattande sannolikhetsbedömningen för att olika olycksscenarios ska inträffa har bedömts som mycket liten och bedöms således inte som samhällsekoniskt rimligt att ta hänsyn till, varför ett konsekvensbaserat synsätt har tillämpats. Vissa konsekvenslindrande åtgärder föreslås för att minska konsekvenserna vid gasutströmning och/eller brand i ett scenario med en olycka där tågsättet fortfarande befinner sig inom järnvägsområdet. En vall och på densamma ett plank utfört i obrännbart material upp till en höjd av 3 meter, medför att eventuella personskador till följd av en farligt godsolycka minimeras. Mellan planket och bostadshusen föreslås att buskar med rikligt lövverk planteras som i sin tur utgör skydd framförallt mot utströmmande gas och inledningsvis även ett visst strålskydd vid en uppkommen brand på järnvägen. Det viktiga är att skyddet ger tid för människor att sätta sig i säkerhet innan farligt läge uppstår.

Bengt Dahlgren Brand & Risk AB har gjort en kompletterande riskutredning för planområdet, 2017-06-08. Enligt denna blir risknivåerna acceptabla genom att dels uppföra en bullervall med skyddsskärm i tätt och obrännbart material mellan järnvägen och bebyggelsen och dels genom att friskluftsintag placeras bort från järnvägen och förses med nödavstängningsmöjligheter. Till denna riskutredning har Trafikverket lämnat uppgift om att det går ett godståg varannan dag på järnvägen förbi planområdet.

Sammanvägd bedömning

Kommunen bedömer utifrån genomförda riskutredningar att bostäder kan placeras enligt förslaget till detaljplan om bullervall med skyddsskärm i tätt och obrännbart material mellan järnvägen och bebyggelsen anläggs och friskluftsintag placeras bort från järnvägen och förses med nödavstängningsmöjligheter.

Risk för spårspring (obehörigt spårbeträdande)

Älvsborgsbanan skapar en barriär mellan stadsdelar norr och söder om järnvägen. Stängsel finns på båda sidor om järnvägen. Risk för spring över spåren bedöms som liten. På motsatt sida om järnvägen finns bostäder. Viktiga målpunkter på andra sidan järnvägen är bland annat skolområde på Torpa och sportcentrum. Dit leder en gång- och cykelväg utmed Torpavägen. Vid Torpavägen finns en plankorsning med bommar. Det planeras en gång- och cykeltunnel under järnvägen vid Holmängen, söder om kulturlagret. Gång- och cykeltunneln kommer att anslutas även till Hagaparkens område. Förbindelse till Torpaområdet kommer att förbättras.

Vibrationer

Detaljplanen har kompletterats med en utredning kring vibrationer från järnvägstrafik, framtagen av Abesiktning AB. Slutsatsen i rapporten är att de uppmätta vibrationsnivåerna under mätperioden understiger Trafikverkets riktlinjer – 0,4 mm/s vägd RMS- med

mycket god marginal. Under förutsättning att den planerade nybyggnationen berggrundläggs kommer riktvärdet för vibrationer att klaras.

Planförslag

Följande planbestämmelser införs på plankartan för att säkerställa att området är lämpligt för bostadsbebyggelse och ge skydd mot spårspring:

- **vall/plank:** Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en total höjd av minst 3 meter och högst 3,5 meter över järnvägsbank. Vallen ska vara minst 2 meter hög och planket ovanpå minst 1 meter högt. Planket ska utformas tätt och i obrännbart material och så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.
- Startbesked får inte ges för bostäder och centrum förrän ovan angiven vall/plank kommit till stånd.
- **m₁** Vid var tid gällande riktvärden för buller och vibrationer får inte överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdets närmaste omgivning har ett eget nät för vatten och avlopp med en anslutningspunkt till det kommunala VA-systemet. Den planerade exploateringen kommer att anslutas till kommunens va-nät. I samband med att kommunen bygger en gång- och cykelväg genom Hagaparken kommer man även att kunna lägga nya ledningar för vatten och avlopp i samma sträckning. Den föreslagna exploateringen planeras att utföras i tre etapper med början vid punkthusen. Tanken är att det ska bildas tre separata fastigheter, en för varje etapp. Anslutningspunkter bör förberedas längs gång- och cykelvägen för att inte i ett senare läge behöva göra ny schakt i en iordningställd gång- och cykelväg. Det kommunala vattennätet som ansluter till Hagaparken har god kapacitet och klarar den planerade nya bebyggelsen enligt planförslaget. Det finns även möjlighet att fortsätta med vattenledningen österut för att ansluta den planerade nya skolan vid Holmängen. För att möjliggöra att områdets spillvatten kan transporteras till kommunens spillvattennät behövs en pumpstation i anslutning till den nya bebyggelsen.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns vid Ängsgatan. I samband med att kommunen anlägger gång- och cykelvägen genom området kommer kommunala ledningar för vatten och avlopp att läggas ner. Vattenledningarna kommer att förses med brandposter enligt Svenskt Vattens rekommendationer VAV P 76 och VAV P 83.

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).

Planförslag

För att möjliggöra att områdets spillvatten kan transporteras till kommunens spillvattennät avsätts ett E-område för en pumpstation för spillvatten i anslutning till gång- och cykelvägen.

Ledningar för vatten och avlopp läggs i allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap (Gata). Anslutningsserviser bör avsättas på minst tre ställen för att klara hela planområdets anslutningar.

Dagvattenservis kommer att avsättas för fastigheten. Utflödet kommer att begränsas av servisens dimension och fastighetsägaren kan komma att behöva göra åtgärder för att fördröja dagvattnet inne på fastigheten. Huvudledningen mynnar ut i Vassbotten. Vattnet i Vassbotten uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status enligt Vattenmyndighetens klassificering (se t.ex. Länsstyrelsens webbtjänst Vatteninformation i Sverige – viss.lansstyrelsen.se). Bedömningen är att den nya detaljplanen inte medför att Vassbottens ekologiska eller kemiska status försämras av utbyggnad enligt planförslaget.

El, tele, fjärrvärme

Vattenfall har ledningar för el inom planområdet. Man har i samförstånd med fastighetsägaren/exploatören kommit överens om högspänningskablarnas lokalisering inom planområdet för att det inte ska uppstå några konflikter. Kablarna utmed järnvägen kommer att bli kvar under bullervallen. Kabeln som korsar planområdet kommer inte i konflikt med tilltänkt byggnation. Om någon av kablarna ändå behöver flyttas till följd av exploateringen utförs arbetet av Vattenfall men bekostas av exploatören. Trollhättan Energi har kanalisation i samma läge som elledningarna. Planområdet korsas av en ledningsrätt för fjärrvärme som inte kommer i konflikt med den planerade bebyggelsen.

Planförslag

Mark för allmänna underjordiska ledningar (u-områden) säkerställs inom planområdet.

KONSEKVENSER

Det aktuella området är obebyggt idag och har ett centralt läge med bra gång- och cykelförbindelse, närheten till rekreation, vatten och kollektivtrafik gör platsen attraktiv för bostäder. Exploatering av området främjar att fler ska kunna bo nära centrum samtidigt som befintlig infrastruktur utnyttjas.

En kombination av bullervall och plank föreslås utmed järnvägen för att säkerställa områdets lämplighet för bostäder med avseende på buller och risker.

Befintlig damm med liten salamander sparas. I anslutning till dammen sparas träd och vegetation samt ett större grönt område. Detta bedöms vara en tillgång för boende i området och omgivningen.

En del av befintliga träd och vegetation tas bort och ersätts med byggnader. Ekosystemtjänster kopplade till trädens och vegetationens fördröjande och vattenrenande förmåga försvinner.

Områdets sociala ekosystemtjänster i form av plats för rekreation och tillgängligt naturområde minskar men kan till viss del kompenseras med kvalitetshöjande åtgärder i bevarade och nyskapade grönområden.

Konsekvenser rörande riksintressen och andra allmänna intressen

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset kommunikationer på ett sådant sätt att det skulle försvåra utnyttjandet av anläggningen. De faktorer som, i det här fallet, är kritiska för bedömningen av påverkan på riksintresset järnvägen (Älvsborgsbanan) är buller och risker i samband med transporter av farligt gods. I syfte att klarlägga eventuell påverkan och vilka åtgärder som krävs har riskanalys och bullerutredning tagits fram för detaljplanen. De åtgärdsförslag som rekommenderas i dessa utredningar har inarbetats i planen för att åstadkomma en risk- och bullernivå som ligger inom de riktlinjer och riktvärden som gäller vid ny exploatering för bostadsändamål. Därmed bedöms riksintresset bli tillgodosett och någon påtaglig skada inte uppstå på nuvarande eller framtida drift eller möjligheter till utveckling av kommunikationsstråket.

Barnperspektivet

Boendemiljön, utifrån ett barnperspektiv, inom planområdet och i den närmaste omgivningen är god med gott om friytor och grönområden. Väster om punkthusen sparas ett grönområde där lekplats ska uppföras. Den befintliga dammen som sparas kan utgöra en risk för de minsta barnen. Området ligger centralt med goda gång- och cykelförbindelser till aktiviteter i övriga delar av centrala Vänersborg. Området ligger nära skolor och fritidsaktiviteter.

Skuggning

De föreslagna punkthusen i planområdets västra del kommer att skapa skuggor främst åt väster och norr. I väster ligger en verksamhetslokal och i norr finns bostadsrättsföreningen Repslagaren. Kommunen har gjort en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 26 meter höga punkthus kommer ge 5 timmar skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning.

Tabellen nedan visar månadsvis hur punkthusen påverkar antalet timmar som angränsande bostäder inte ligger i skugga. Placeringen av punkthusen är samma som återfinns i plankartans illustration.

26 meter höga punkthus placerade i västra delen av planområdet																	
Byggnad med adress:		Karl Ericsons allé 1 C-F				Karl Ericsons allé 3 C-D			Karl Ericsons allé 3 E-G			Ringslagarvägen 4 A-C			Karl Ericsons allé 4 D-G		
Datum	Solens uppgång	Solens nedgång	Skuggas from	Skuggas tom	Solljus antal timmar mellan kl 9 och 17	Skuggas from	Skuggas tom	Solljus antal timmar mellan kl 9 och 17	Skuggas from	Skuggas tom	Solljus antal timmar mellan kl 9 och 17	Skuggas from	Skuggas tom	Solljus antal timmar mellan kl 9 och 17	Skuggas from	Skuggas tom	Solljus antal timmar mellan kl 9 och 17
21 januari	08.30	16.10	11.15	13.50	5	13.00	15.20	5.5	12.30	Solen går ner	3.5	15.40	Solen går ner	6.5	14.20	Solen går ner	5
21 februari	07.30	17.20			8			8	12.30	Solen går ner	3.5	15.30	Solen går ner	6.5	14.30	Solen går ner	5.5
20 mars	06.10	18.30			8			8	13.30	16.30	5	15.15	Solen går ner	6	16.00	17.00	7
21 april	05.40	20.30			8			8			8			8			8
21 maj	04.30	21.40			8			8			8			8			8
21 juni	04.00	22.20			8			8			8			8			8
21 juli	04.40	21.50			8			8			8			8			8
21 augusti	05.50	20.40			8			8			8			8			8
22 september	07.00	19.10			8			8	13.30	16.30	5	15.15	Solen går ner	6	16.00	17.00	7
21 oktober	08.00	17.50			8			8	12.20	Solen går ner	3.5	15.00	Solen går ner	6	14.20	Solen går ner	5
21 november	08.10	15.40	11.00	13.30	5.5	12.30	15.15	5.5	12.15	Solen går ner	3	15.20	Solen går ner	6.5	14.00	Solen går ner	5
21 december	09.00	15.20	11.00	13.30	5.5	12.50	Solen går ner	4	12.30	Solen går ner	3.5	15.00	Solen går ner	6	14.20	Solen går ner	5

Under perioden april till augusti står solen högt vilket ger korta skuggor som inte når fram till angränsande hus. På hösten och vintern står solen lägre och skuggorna blir längre.

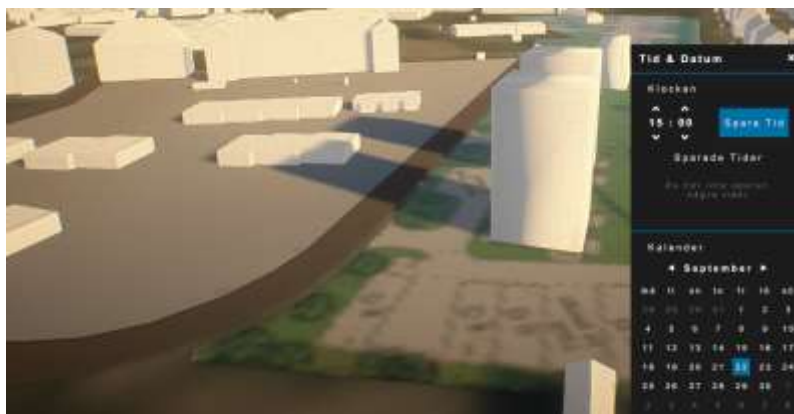
Nedan visas bilder på skuggförhållanden vid vår- och höstdagjämning, 20 mars och 22 september.



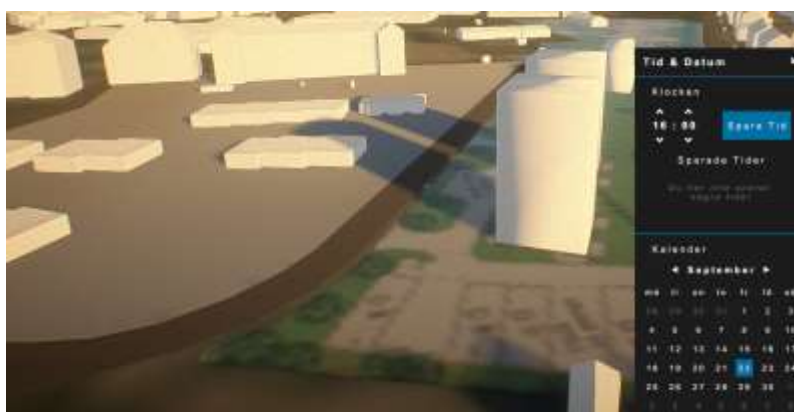
Klockan är 13.00 på den här bilden



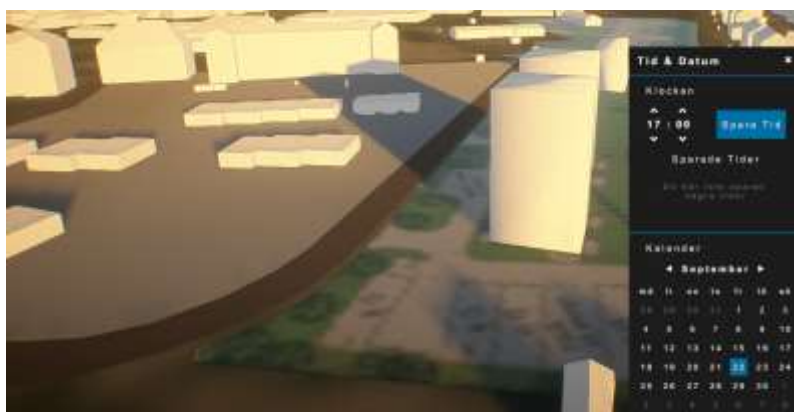
Klockan är 14.00 på den här bilden



Klockan är 15.00
på den här bilden



Klockan är 16.00
på den här bilden



Klockan är 17.00
på den här bilden

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.

Vattnet i Vassbotten uppnår ej god kemisk status och har måttlig ekologisk status, men föreslås till nästa förvaltningsperiod 2027 att höjas till god status. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vassbotten. Kommunens dagvattenpolicy ska följas vid byggnation i området. Den nya detaljplanen bedöms inte medföra att Vassbottens kemiska eller ekologiska status försämras.

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>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Närodlat och artrikt</i>	-	<i>Exploatering i området minskar utrymmet för arter.</i>
	<i>Hälsofrämjande miljöer</i>	0	<i>Exploateringen minskar vissa värden och tillför andra.</i>
	<i>Naturen runt knuten</i>	+	<i>Fler invånare kan bo vattennära, utan att tillgängligheten för andra minskar.</i>
	<i>Hushållning med naturresurser</i>	+	<i>Exploateringen är samlad kring befintlig infrastruktur.</i>
Vatten i världsklass	<i>Vatten och näringsämnen i balans</i>	0	<i>Kommunens dagvattenpolicy ska följas</i>
	<i>Vatten att lita på</i>	0	<i>Kommunens dagvattenpolicy ska följas.</i>
	<i>Tryggad vattenförsörjning</i>	0	<i>Området kan försörjas med kommunalt vatten.</i>
	<i>Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Dagvatten renas lokalt</i>	0	<i>Kommunens dagvattenpolicy ska följas.</i>
Trygg miljö för stora och små	<i>Leka och lära</i>	+	<i>Ytor för lek och rekreation säkerställs inom planområdet. Salamanderdamm sparas.</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>Läget är bullerutsatt, men å andra sidan gång- och cykelvänligt och nära till kollektivtrafik.</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>Bostäderna ligger nära kollektivtrafik och på gång- och cykelavstånd från centrum.</i>
	<i>Hänsyn till ett förändrat klimat</i>	+	<i>Bostäder byggs i läge utan översvämningsrisk.</i>

MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

Detaljplaneprocessen har bedömts kunna ske med standardförfarande, vilket bland annat innebär att planen inte har bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. 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.

Det finns inte något som indikerar att det tidigare regementet eller dess verksamhet ska ha orsakat några markföroreningar inom planområdet. Regementets övningsområde med skjutfält låg vid Holmängen, drygt 800 meter åt nordost. Det aktuella planområdet finns inte heller med i länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, MIFO-registret.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Nuvarande markanvändning

Platsen domineras av gräsytor med delvis större träd och buskar. Området får bebyggas med kontor enligt gällande detaljplan från 2010.

Föreslagen markanvändning

Området bebyggs med flerbostadshus i 2-8 våningar. Grönyta sparas mellan husen samt flera skyddsvärda träd och en damm där mindre salamander finns.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen och Byggnadsförvaltningen är eniga om att genomförandet av planen inte medför en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Planens konsekvenser framgår av planhandlingarna. Samråd med Länsstyrelsen angående betydande påverkan på miljön och miljöbedömning har skett i samband med samråd om detaljplanen. Länsstyrelsen har i yttrande, daterat 2017-03-29, meddelat att man delar kommunens bedömning om att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

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 sker i Byggnadsnämnden.

Tidplan

Planförslaget har tagits fram enligt följande tidplan:

- Samråd genomfördes i mars 2017 och gav sakägare och myndigheter möjlighet att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter har förslaget omarbetats.
- Granskning genomfördes i oktober 2017. Under granskningstiden har ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget inför att detaljplanen antas av Byggnadsnämnden.
- Byggnadsnämnden beräknas kunna anta detaljplanen i december 2017.
- Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas så vinner den laga kraft 3 veckor efter det att beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Det 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.

Markägarförhållanden

Hela fastigheten Niklasberg 14 ingår i planområdet tillsammans med den del av Niklasberg 2 som utgör Repslagarvägen. Kommunen äger i dagsläget ingen mark inom planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som hör till detaljplanen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För förändringar på kvartersmark ansvarar enskilda fastighetsägare. Kommunen är huvudman för den allmänna platsen inom planen. Allmän plats i denna detaljplan utgörs av gata samt gång- och cykelväg.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet kommer genomgå lantmäteriförrättning, dels i syfte att avstycka området i två eller flera fastigheter, dels för att kommunen ska ta över ägandet av den mark som är allmän plats. Kommunen kommer att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för den allmänna platsen inom detaljplanen. Avstyckning sker på initiativ och bekostnad av berörda fastighetsägare.

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.

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.

Repslagarvägen utgör en gemensamhetsanläggning i dag och när den övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska gemensamhetsanläggningen Niklasberg GA:3 upphävas genom lantmäteriförrättning. Kommunen ska söka om och bekosta lantmäteriförrättningen för detta.

Namn på gator och kvarter

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

Tekniska frågor

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

Omhändertagande av dagvatten ska i möjligaste mån ske lokalt inom kvartersmark. Kommunala dagvattenledningar kommer också att finnas för avledning av dagvatten.

Värme

Planområdet kan eventuellt anslutas till Vattenfalls fjärrvärmenät.

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. Ett sätt att hantera hushållsavfallet är att använda sig av underjordiska avfallsbehållare, vilket kan effektivisera hanteringen i samband med tömning.



Exempel på hur den synliga delen av en underjordisk avfallsbehållare kan se ut.

Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns längs Belfragegatan ca 600 meter från planområdet. Grovavfall och farligt avfall lämnas på återvinningscentralen Holmängen.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader och inkomster

Fastighetsenheten får utgifter för inlösen av allmän plats, projektering och anläggande av gång- och cykelväg. Övertagandet av Niklasberg ga:3 (Repslagarvägen) samt utbyggnaden av gång- och cykelvägen medför en ökning av de totala driftkostnaderna för kommunens gatuenhet.

Kretslopp och vatten får utgifter för utbyggnad av ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten samt intäkter i form av anslutnings- och bruksavgifter.

Tillkomsten av fler bostäder i Vänersborg kan leda till att fler barn flyttar in och behöver tillgång till barnomsorg och skola, vilket innebär att kommunens barn- och utbildningsförvaltning får ökade kostnader för lokaler och personal. I dagsläget råder det brist på lokaler för verksamheten. Framtagande av en detaljplan för en ny skola i Holmängen pågår och när den är klar kommer kommunen att kunna bygga en ny skola för att möta behovet av fler elevplatser. Kommunen som helhet får ökade skatteintäkter.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för framtagande av detaljplanen vilket regleras i planavtal med kommunen och omfattar bland annat undersökningar av geoteknik, buller, risker och andra utredningar.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för fastighetsbildning, bygglov mm. Exploatören får utgifter för anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning av bostäderna i området.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte få ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Planhandläggare