

Detaljplan för
SÖDRA NABBENSBERG, Etapp 1
Vänersborgs kommun

Upprättad i augusti 2006

Planbeskrivning

HANDLINGAR

- Plankarta, skala 1: 1000, med bestämmelser
- Illustrationskarta, skala 1: 1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

På byggnadsförvaltningen finns:

- Program
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk undersökning 2005-03-15
- Dagvattenutredning 2005-05-04
- Arkeologisk undersökning 2005:01
- Förslag på byggnader

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplaneförslaget är att göra det möjligt att uppföra högst 21 småhus. Vägar och friytor skall ligga på en gemensamhetsanläggning. En gata skall anläggas mellan Korsebergsvägen och det förslagna bostadsområdet. I planområdet ingår även naturmark.

PLANDATA

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Nabbensberg i norra Onsjö. Avståndet till Vänersborgs centrum är cirka 2 km. Det gränsar i väster till fastigheterna vid Korsebergsvägen, i nordöst till och gång- och cykelvägen Hedevägen och i söder till naturmark och det föreslagna småhusområdet Södra Nabbensberg etapp 2.

Planområdets areal är cirka 38 000 kvadratmeter.

I området ingår en del av Onsjö 2:1, som ägs av Vänersborgs kommun, och en del av Nabbensberg 1, som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

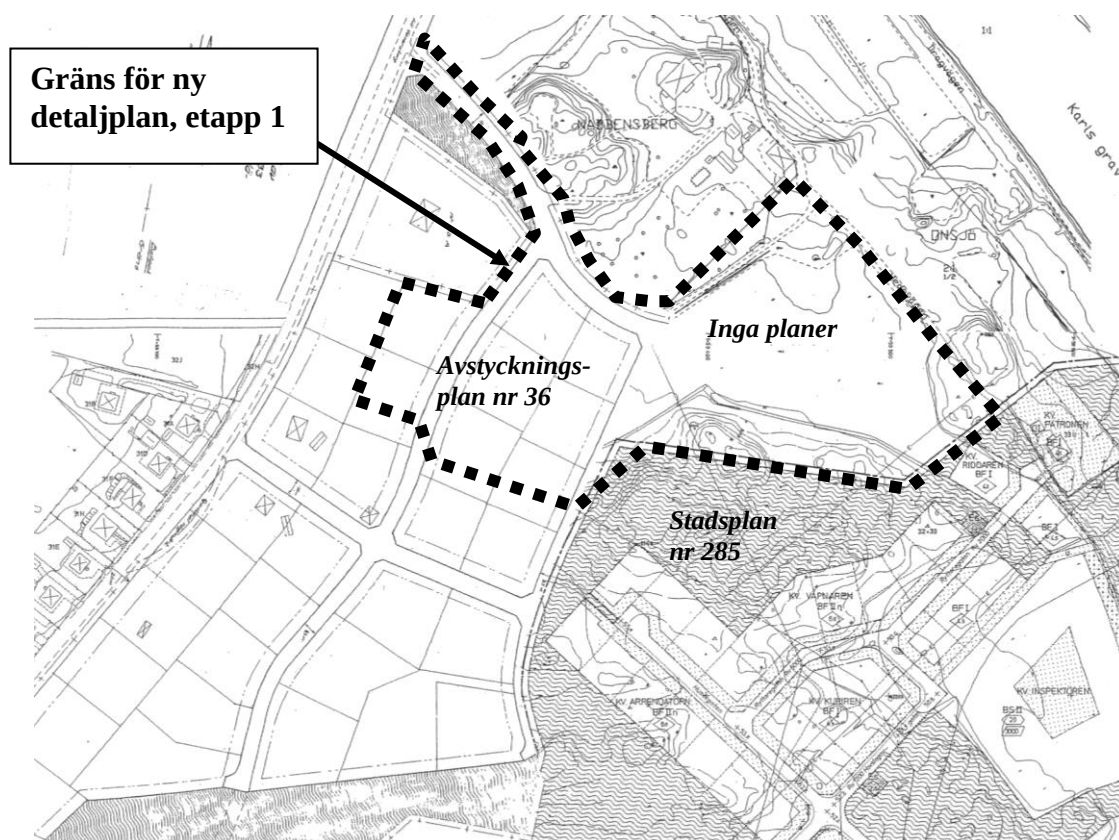
Översiktliga planer

Översiktsplan 2006 för Vänersborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att planområdet ligger inom tätortsområde. I planbeskrivningen nämns Södra Nabbensberg som ett möjligt framtida område för bostäder.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller två detaljplaner.

I väster ligger **avstyckningsplan nr 36**, fastställd den 4 november 1946. Tomter avstyckas skall enligt plankartan. Marken mellan kv Kaplanen och Nabbensberg 1 skall vara en 10 meter bred gata.



I sydöst ingår en liten del av **stadsplan nr 285**, fastställd den 4 januari 1979. Marken är avsedd för park eller plantering. För den övriga marken i öster gäller inte någon detaljplan

Program för detaljplaner

Kommunstyrelsen har den 17 november 2004 beslutat att anta program för detaljplaner för Södra Nabbensberg. I programmet föreslås att 20-25 småhus uppförs inom området för etapp 1 och 6-7 småhus inom etapp 2.

Följande skäl redovisas för att göra avsteg från illustrationskartan i den då gällande Översiktsplan 90 för Vänersborgs kommun och den då gällande Kommundelsplanen för Onsjö – Båberg. Dessa planer angav att marken inom det aktuella planområdet var

avsedd för naturändamål. Översiktsplan 90 ansågs föråldrad och kommunen arbetade med att ta fram en ny översiktsplan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att det aktuella planområdet kan bebyggas. Det finns goda förutsättningar för ett bra bostadsområde, med närhet till både natur och vatten. Berg med skog i anslutning till planområdet sparas.

Översiktsplan 90 och Kommundelsplanen för Onsjö – Båberg har nu ersatts av Översiktsplan 2006, som antogs den 20 juni 2006.

Vänersborgs centrum ligger på cirka 2 kilometers avstånd. Det finns bra kommunikationer med området. Busstrafik passerar Korsebergsvägen och Edsvägen. En cykelväg gränsar till området. Vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar finns i närheten. Onsjöskolan behöver inte byggas ut.

Den planerade bebyggelsen skadar inte påtagligt riksintressena för Karls grav.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har den 17 november 2004 beslutat att ge planeringsenheten i uppdrag att, med utgångspunkt från programmet, upprätta detaljplan för södra Nabbensberg, etapp 1 och detaljplan för Södra Nabbensberg, etapp 2.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

När en detaljplan upprättas skall, enligt 5 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen, bestämmelserna i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Enligt 6 kap 11 § miljöbalken skall kommunen göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen skall 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 åtta uppräknade verksamheter.

Nuvarande markanvändning

Inom planområdet finns en äng och skogsklädda berg.

Föreslagen markanvändning

Ängen föreslås bli bebyggd med högst 21 småhus. Ett berg i söder planläggs som allmän plats, natur och ett berg i väster planläggs som bostadsmark som inte får bebyggas.

Behovsbedömning

Verksamheter i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen

Planen tillåter inte någon av de verksamheter som räknas upp i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: 21 småhus uppförs på tidigare obebyggd mark. Naturmark ändras till bostadsmark. Förslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat: Planförslaget förändrar naturen i ett begränsat område. Naturen har inte bedömts som särskilt skyddsvärd.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Kommunen 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

Länsstyrelsen instämmer i ett yttrande den 22 augusti 2006 i kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av en tidigare åker som börjat växa igen med lövträd. Marknivån ligger på +49 - +51 meter. Den lägsta nivån ligger således drygt 2,5 meter högre än den lägsta grundläggningsnivån (+46,3 meter), som satts med hänsyn till att Vänern kan svämma över.

I den västra kanten av åkern ligger en kolonilott.

Väster om åkern ligger ett berg med träd och hållmarker. Marknivån når drygt 57 meter.

Söder om åkern reser sig ett annat berg. Den högsta punkten ligger drygt på +60 meters höjd. Den ligger utanför planområdet. Vid foten av berget har grävts ett dike som numera omges av sly.

Cirka 100 meter nordöst om planområdet ligger Karls grav. Vid kanalen finns kolo-
nilotter och en gångväg.

I ”Värdefull natur i Vänersborgs kommun” redovisas inte några särskilda naturvärden
i planområdet.

Geotekniska förhållanden

Inom den tidigare åkermarken varierar djupet till fast botten mellan 0 och 12 meter.
Jordlagren består under vegetationslagren i huvudsak av torrskorpelera, lera och frik-
tionsjord på berg.

Torrskorpelerans tjocklek är enligt sonderingarna 2 à 3 meter. Lerans tjocklek varie-
rar mellan cirka 1 och 10 meter. Friktionsjorden närmast berget har inte undersökts
närmare. Sonderingarna har trängt ner mellan 0 och cirka 0,5 meter och stoppat på
berg eller block.

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Eventuellt lokalt otillfredsställande
släntstabilitet i anslutning till Karls grav bedöms ej påverka planområdet. Den plane-
rade bebyggelsen bedöms kunna uppföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsstäl-
lande.

Marken i norr, öster och söder utgörs i huvudsak av berg i dagen och av fastmarks-
partier. Djupet till fast botten varierar mellan 0 och cirka 3 meter. Jordlagren bedöms
till stora delar utgöras av torrskorpelera på berg. Friktionsjord närmast berget saknas
till stora delar.

Inom åkermarken bedöms förutsättningarna för att kunna uppföra lättare byggnader
på de ytliga jordlagren som goda under förutsättning att fyllningar undviks och att
mindre sättningsskillnader hos grundkonstruktionen kan accepteras.

Leran har en skjuvhållfast som tyder på att den kan påföras en viss belastning utan att
långtidssättningar uppkommer. Kompletterande undersökningar kan erfordras för att
kontrollera att jämna grundläggningsförhållanden erhålls inom byggnadsläget.

På den marken i norr, öster och söder med fastmark/torrskorpelera bedöms grund-
läggning kunna utföras på de ytliga jordlagren. Om fyllningar större än 1,5 meter
önskas bör dessa studeras närmare.

Radon

Enligt översiktlig markradonriskkarta från 1989 ligger området inom normalriskom-
råde.

I den geotekniska utredningen bedöms att jorden i lerområdena är så tät att marken
kan klassas som lågriskområde. Markradonhalten har undersökts 2005 i tre punkter
på fastmark/berg i dagen söder om bostadsmarken i etapp 2. Undersökningen visade
att halten var 0 kBq/m³. Marken kan därför klassas som lågriskområde.

Fornlämningar

Lödöse museum har i december 2004 utfört en arkeologisk utredning inom i huvudsak området för etapp 1 och inom en mindre del av området för etapp 2. Vid undersökningen påträffades inte några förhistoriska lämningar. Detta innebär att det inte föreligger några arkeologiska hinder för att bebygga områdena.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området kommer att uppföras högst 21 småhus. Husen kommer att ha en enhetlig utformning. BIAB planerar att uppföra två typer av enplanshus och en typ av tvåplanshus.

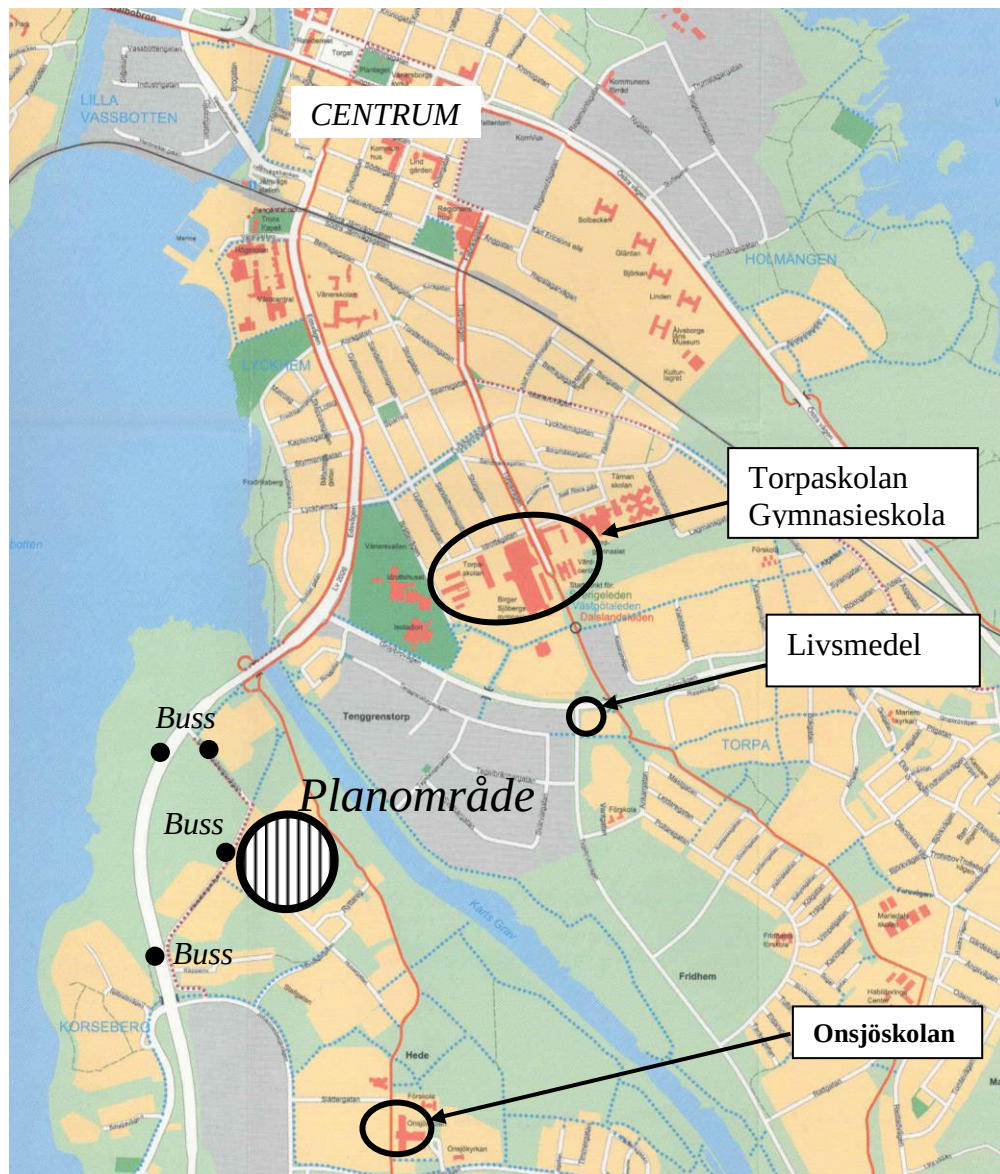
Byggnaden skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationskartan. Den största sammanlagda byggnadsarean per tomt får bli 190 kvadratmeter, varav för huvudbyggnad högst 160 kvadratmeter och för komplementbyggnad högst 30 kvadratmeter. Det får finnas endast en huvudbyggnad och en bostadslägenhet per tomt.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 meter från tomtgräns. Garageport parallell med körväg skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot körväg. Avståndet mellan bostadshusen och fastighetsgränsen vid det södra berget skall vara minst 8 meter. Uthus och garage skall ligga minst 4,0 meter från gränsen.

Den största tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnad är två våningar (6,5 meter) och för komplementbyggnad 3,0 meter. Vind får inte inredas. Husen skall vara källarlösa.

Omedelbart söder om planområdet ligger området för Södra Nabbensberg, etapp 2 med sju småhustomter. Detaljplanen för detta område antogs i december 2005. Antagandebeslutet har överklagats.

Service



Närmaste livsmedelsaffär ligger cirka 1,0 km norr om området. Övrig service finns i Vänersborgs centrum, cirka 2,0 km norr om planområdet.

Närmaste skola är Onsjöskolan för år 1 – 6. Den ligger cirka 900 meter söder om området. Skolan har plats för ytterligare elever.

Torpaskolan är närmaste skola för år 7 - 9. Gymnasieskolan och Torpaskolan ligger cirka 1,5 km norr om planområdet.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt med bil, cykel och buss. Nivåskillnaderna är små i det föreslagna bostadsområdet. Kravet på tillgänglighet bör kunna tillgodoses vid utformningen av tomter och byggnader.

Friytor

Lek och rekreation

Naturområden för lek och rekreation finns både inom och intill planområdet. Längs med Karls grav finns en gångväg.

Naturmiljö

Bergområdena med skog utnyttjas idag för friluftsliv och rekreation. Dessa bergpartier sparas så att de kan även i framtiden vara tillgång för både den befintliga och den ny bebyggelsen. Berget väster bebyggelsen i etapp 1 skall ingå i mark för bostäder, men får inte bebyggas. Marken mellan bebyggelsen och gränsen för detaljplan nr 285 i söder planläggs som "Allmän plats - natur".

I nordöst ligger landskapet längs med Karls grav.



Gator och trafik

Gatunät

Planområdet skall ha sin in- och utfart vid korsningen mellan Korsebergsvägen och Nabbensbergsvägen. Även Kaplanen 2 och Nabbensberg 1 har in- och utfart där. Den befintliga vägen kommer att byggas om till en 5,5 meter bred gata med diken. Detaljplanen innehåller ett 9 meter brett område för allmän plats, lokalgata. För att få utrymme för gatan måste cirka 355 kvadratmeter av Nabbensberg 1 föras över till kommunens fastighet.

Gatan sträcker sig fram till gränsen för mark för bostadstomter. Gatan avslutas med en vändplan. Vändplanen vid sidan om gatan skall beläggas med grus.

Körvägarna i bostadsområdet kommer att ligga på en gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykelväg

Nordöst om planområdet ligger ett gång- och cykelstråket Hedevägen, som förbinder Onsjö med Vänersborgs centrum.

Körvägarna i området skall vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik.

En gång- och cykelväg ansluter från etapp 2 i söder.

Kollektivtrafik

Busslinje 64 trafikerar Korsebergsvägen. Den närmaste busshållplatsen ligger 150 – 350 meter från de planerade bostadshusen. Restiden till stadskärnan är cirka 7 minuter. På Edsvägen, cirka 500 meter från området, går bussar mellan Trollhättan och Vänersborg.

Parkering

Parkering skall ske på tomterna. Garage eller carport skall placeras så att en bil kan stå mellan byggnaden och gatan.

Störningar

Buller

Ljudnivån inom planområdet underskrider riktvärdena för vägtrafikbuller.

Luft

Detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid och partiklar i utomhusluft överskrids i planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp kommer att anslutas till kommunens ledningar vid den östra plangränsen.

Dagvatten

Ett förslag på hur dagvattenhanteringen inom etapp 1 och etapp 2 kan lösas har tagits fram. De samtidigt utförda geotekniska undersökningarna visar att lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration inte är lämpligt. Avsaknaden av friktionsmaterial och att marken till största delen består av lera, lera på berg eller berg i dagen gör att infiltration av dagvatten har dåliga förutsättningar att fungera.

Att på tomterna använda fördröjningsmagasin av typ stenfyllningar eller plastkassetter bedöms inte vara ekonomiskt lämpligt och inte vara säkert ur drifts- och dimensioneringssynpunkt.

Ledningar för dagvatten kommer att läggas i planområdets körväg vid tomterna. Vid områdets nordöstra hörn korsar ledningen Hedevägen och fortsätter till ett makadamfyllt dike som leder till Karls grav.

Vid foten av berget i söder skall anläggas ett avskärande makadamdike med en dränledning. Ledningen kopplas i öster till ledningen i körvägen. Även vid berget i väster bör avskärande åtgärder vidtas.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns vid Karls grav.

El

En ny transformatorstation placeras vid gatans vändplan.

Tele

Tele-ledningar, bl a en rikskabel, går genom planområdet. Dessa kommer att flyttas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Den föreslagna bebyggelsen innebär att en igenvuxen åker tas i anspråk.

Marken kommer att dräneras och bli torrare än i dag. Dagvattnet kommer att släppas ut i ett makadamfyllt dike öster om Hedevägen. Diket för vattnet till Karls grav.

I närheten finns befintlig bebyggelse. De skogklädda bergen väster och om planområdet bevaras. De kan även i framtiden vara en tillgång och kvalité för både den nya och den befintliga bebyggelsen.

De boende på Nabbensberg 1 förlorar i söder direktkontakten med ett naturområde.

För att få plats med en gata till bostadsområdet kommer cirka 355 kvadratmeter av Nabbensberg 1 att bli allmän plats, lokalgata. På detta område finns träd och buskar som kommer att tas bort. Alternativet att i stället lägga gatan på en del av Kaplanen 1 och Kaplanen 2 har valts bort. Anledningen är att bostadshuset på Kaplanen 2 ligger närmare den föreslagna gatan än vad bostadshuset på Nabbensberg 1 gör. Dessutom skulle intrång ske i en fruktträdgård på Kaplanen 2. På Nabbensberg 1 tas en del av en naturpark i anspråk.

De boende i de nya husen beräknas orsaka cirka 150 bilrörelser per dygn. Detta kommer att påverka de boende på Kaplanen 2 och Nabbensberg 1.

Avståndet till den närmaste busshållplatsen är 150 – 350 meter. Detta minskar behovet av bilresor mellan det nya bostadsområdet och stadens övriga delar.

De nya bostadshusen kommer att öka tryggheten för cyklister och gående på Hedevägen.

Antalet boende på Onsjö kommer att öka med cirka 70 personer. Detta förbättrar elevunderlaget för Onsjöskolan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Jasmina Lilja, byggnadsförvaltningen
Anders Wiksten, byggnadsförvaltningen
Per-Olof Gustavsson, teknik- och trafikenheten
Rune Ljungströmmer, teknik- och trafikenheten
Kjell Sjöberg, fastighetsenheten

Illustrationskartan har ritats av Kjell Hadin och Olu Skoog, Arkitekttriangeln AB.

Den geotekniska utredningen och markradonundersökningen har utförts av Henrik Lundström och Lennart Johansson, Vägverket Konsult.

Dagvattenutredningen har utförts av Tomas Andersson, SWECO VIAK AB.

Den arkeologiska undersökningen har utförts av Mats Hellgren, Lödöse museum.

Förslaget på utformning av bostadshusen i området har tagits fram av Contekton Arkitekter Fyrstad.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jan-Irvis Scheynius