



Kommunstyrelsen

Dalbobergen och Katrinedal norra

Bakgrund:

Kommunfullmäktige har 2008-10-29 § 97 godkänt planprogram för södra delen av Dalbobergen och Katrinedal norra. Enligt programmet föreslås tre områden för exploatering: område A, B och C, se foto nedan.

Under de senare åren har kommit in förfrågningar från flera exploatörer om områdena fortfarande är aktuella för exploatering.

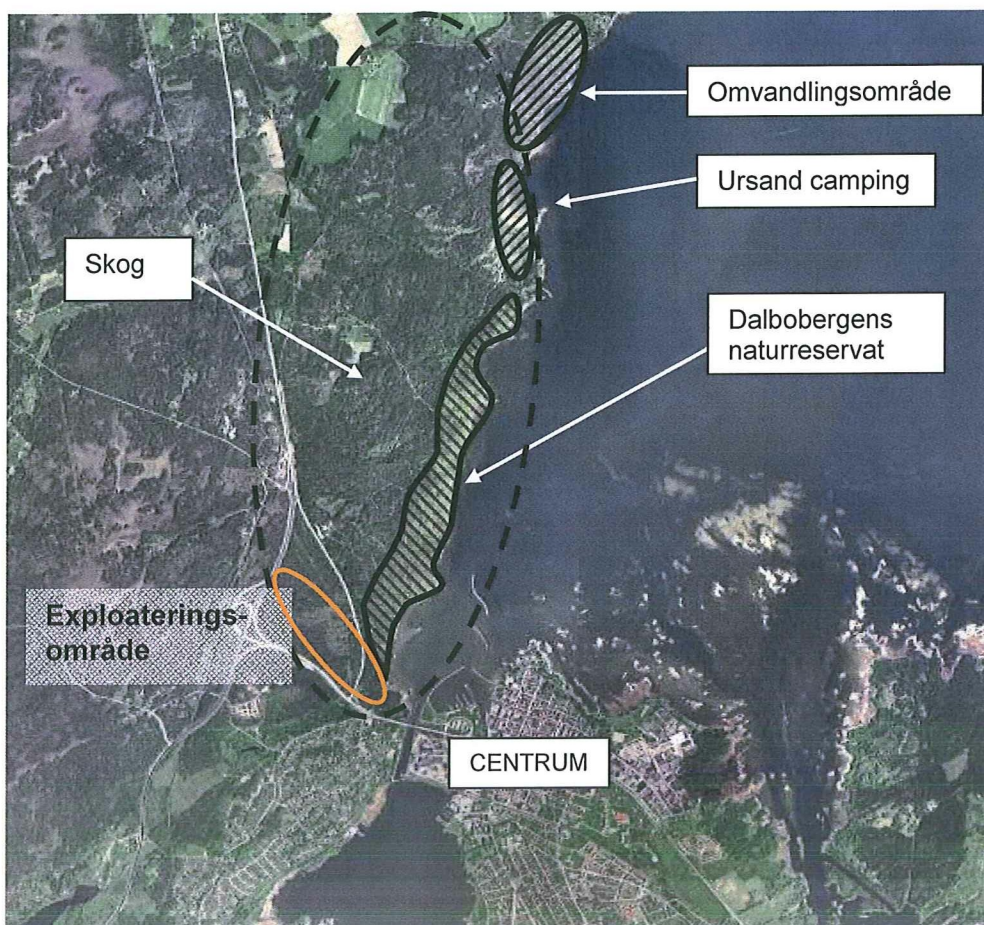


Utdrag ur det godkända planprogrammet:

Natur:

Det aktuella området utgör en del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde vid Vänerns strand. Området som är tänkt att bebyggas är relativt litet i förhållande till den flera kilometer långa sträckan med obebyggd, skogsbevuxen mark som ligger mellan E45 och Vänern.

Genom att bilda Dalbobergens naturreservat har Vänersborgs kommun skyddat det värdefulla naturområdet och säkerställt allmänhetens tillgång till den tätortsnära naturen. Tillgängligheten till Dalbobergens naturreservatet förbättras. Exploateringen motverkar inte naturreservatets syfte.



Befintlig bebyggelse:

Skogshyddans och Dalbogårdens värde och karaktär bevaras. Med ny bebyggelse kommer fler människor att röra sig i området. Detta ökar den upplevda säkerheten och tryggheten. Användning av Skogshyddan, Dalbogården och promenadstigen kan då öka.

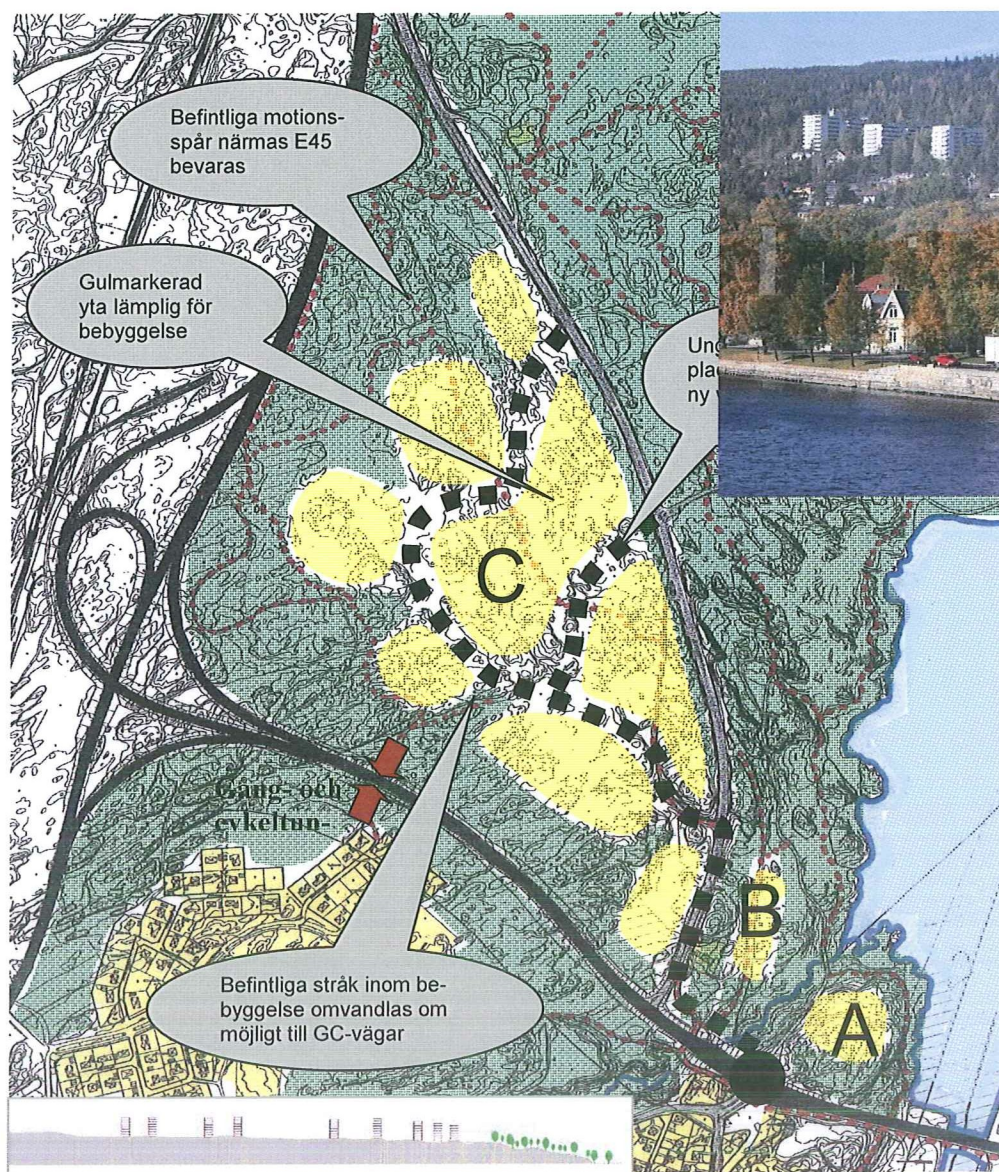
Vänersborgs centrum stärks:

Genom exploatering med bostäder knyts detta område samman med övriga stadsdelar och centrum. Exploateringen kommer att stödja Vänersborgs stadskärna som kommunens kommersiella och kulturella centrum. Flera personer kommer att bo centrumnära och kommer att utnyttja centrumets utbud av handel och service. Centrumutveckling och centrumhandel kommer att påverkas positivt.

Nybebyggelse:

Ny bebyggelse bör ta hänsyn till områdets speciella läge och topografi i området. Bebyggelse placeras med hänsyn till solförhållanden och utsikt över Vänersjön. Energieffektiva hus bör byggas. Möjlighet till etapputbyggnad bör finnas.

Planområdet delas in i område A (område närmast Vänern och Dalbobron), område B (öster om Frändeforsvägen) samt område C mellan Frändeforsvägen, väg 2050 och E45.



Sektion genom området

Område A har ett strategiskt läge och kännetecknas av skog, närheten till vatten och utsikt över Vänern. Bebyggelse i område A kommer att ligga högt och väl synlig både från vatten och land. Bebyggelse av skulptural karaktär, något som skulle kunna utmärkas och förknippas med Vänersborg är önskvärt. Exploateringsgraden bör vara hög med flervåningshus, hyres- och bostadsrätter.

I Område B bör bebyggelse anpassas till de dominerande bergskullarna och den gamla vägen som gick genom området.

Område C är bevuxet med träd. Inom området finns motionsspår. Område C bör byggas med blandad bebyggelse. Närmast E45 byggs villor och radhus.

Längre från den stora vägen kan exploateringsgraden och antalet våningar vara högre.

Trafik:

En ny cirkulationsplats föreslås blir infart till planområdet och Djupedalsvägen. Ett övergångsställe byggs för att möjliggöra en säker övergång för fotgängare och cyklister. Kontakten mellan områdena norr och söder om väg 2050 skapas.

Gång- och cykelvägar, stigar samt motionsspår:

Gång- och cykelvägar utvecklas och binds ihop via cirkulationsplatsen med de befintliga gång- och cykelstråken. Stigar och motionsspår bevaras och förbättras. Allmänhetens tillgänglighet till naturreservatsområdet förbättras.

Strandskydd

Inom delar av områden gäller strandskydd. Vänersborgs kommun anser att området är lämpligt för bebyggelse trots strandskyddsbestämmelserna. Inom delar av området kan strandskydd förhoppningsvis upphävas i samband med eventuell kommande detaljplanearbete.


Det godkända **Programmet för Dalbobergen** finns på kommunens hemsida: <http://www.vanersborg.se/byggabomiljo/kommunensplanarbete/gallandeplaner/ochunderlag/godkandaprogram>

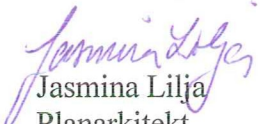
Förslag till beslut:

Kommunstyrelsen beslutar att Planprogram för detaljplaner för södra delen av Dalbobergen och Katrinedal norra godkänt av KF 2008-10-29 § 97 utgör underlag för fortsatt planering av området.

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i samråd med byggnadsförvaltningen undersöka vad det finns för intresse hos olika aktörer att utveckla område A och B.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Sophia Wikström
Förvaltningschef för Byggnads- och samhällsbyggnadsförvaltningen


Jasmina Lilja
Planarkitekt

Magnus Wångblad
Stadsarkitekt


Maria Wagerland
Mark- och exploateringsingenjör