



Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund
Vattenfall Eldistribution AB
Skanova
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden

UTSTÄLLNING

Detaljplan för **MARIEDAL ÖSTRA**

Planområdet ligger på Huvudnäsöns södra del, cirka 5 km söder om Vänersborgs centrum. Planområdet gränsar till den befintliga bebyggelsen i Mariedal utmed Restadvägen, Tomtevägen och Odenvägen. Syftet med planförslaget är att området skall bebyggas med friliggande villor på mark med varierande tomtstorlek samt ett område med grupphus.

Planförslaget är utställt för granskning enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen **fr o m den 15 november t o m den 13 december 2010.**

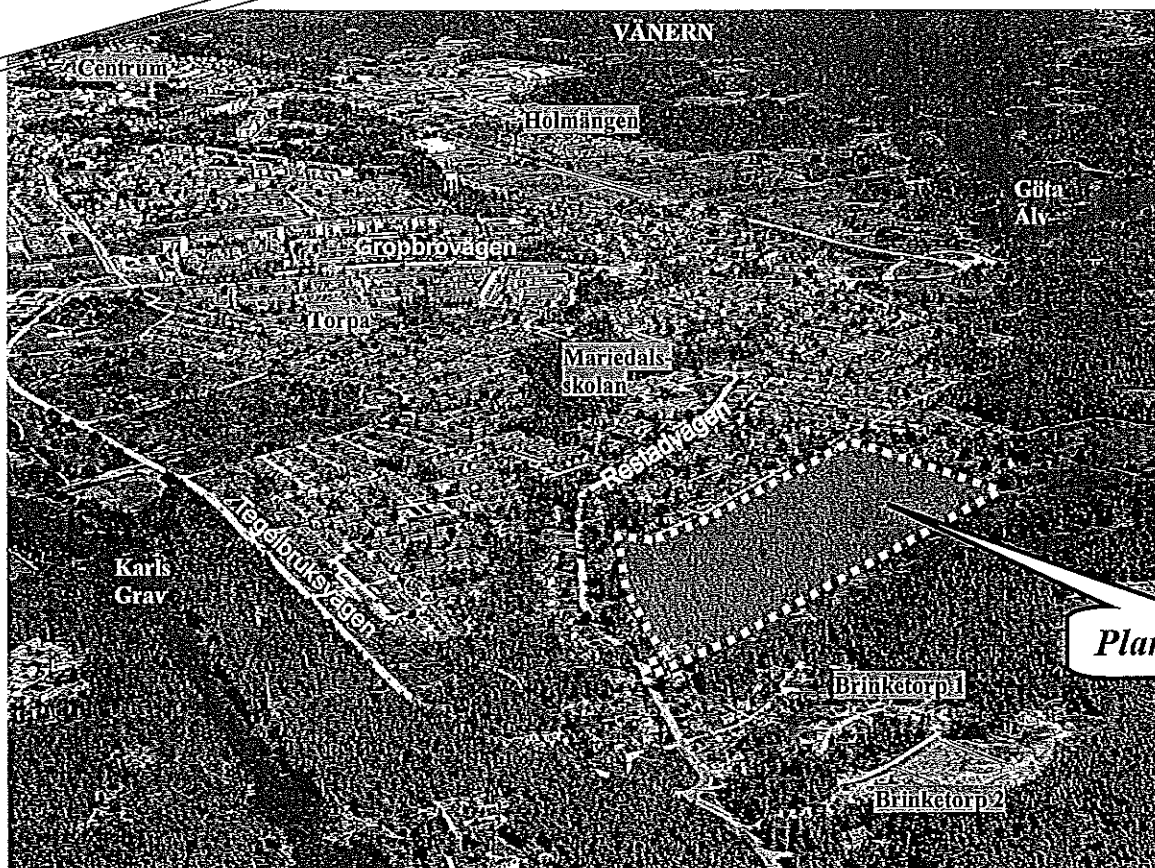
Förslaget översänds för yttrande/kännedom.

Synpunkter på förslaget skall lämnas senast **den 13 december 2010.**

BYGGNADSNÄMNDEN

Maj-Britt Andrén Alm

UTSTÄLLNINGSHANDLING



Detaljplan för MARIEDAL ÖSTRA i Vänersborgs kommun

Byggnadsförvaltningen i oktober 2010

Detaljplan för MARIEDAL ÖSTRA i Vänersborgs kommun

Upprättad i oktober 2010

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse 2010-10-18
- Fastighetsförteckning (finns på utställningslokalerna)
- Geoteknisk utredning (finns på byggnadsförvaltningen)

PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att området skall bebyggas med friliggande villor på mark med varierande tomtstorlek samt ett område med grupphus.

PLANDATA

Läge, markägoförhållanden och areal

Planområdet ligger på Huvudnäsöns södra del, cirka 5 km söder om Vänersborgs centrum. Planområdet gränsar till den befintliga bebyggelsen i Mariedal utmed Restadvägen, Tomtevägen och Odenvägen.

Marken ägs av kommunen. Ett jordbruksarrende gäller för den nordöstra delen av planområdet och för den södra delen finns ett jaktarrende. Arealen är ca 17 ha.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplan ÖP 2006 antagen av KF 2006-06-20 ligger området inom tätortsområde T1 som omfattar Vänersborg/Vargön.

Gällande detaljplaner

För den norra delen av området gäller avstyckningsplan nr A43 fastställd 1927-07-08 och för den södra delen gäller avstyckningsplan nr A40 fastställd 1937-09-02. De gällande avstyckningsplanerna medger bebyggelse för ca 30 stora villatomter, men anger i stort sett bara gatubredder och tomtindelningar. I de gällande planerna föreslås tillfarterna till området på de smala gatorna i den befintliga miljön. För den västra delen av planområdet finns ingen plan.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2008-03-12 § 80 att uppdra åt byggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för Mariedal Östra med syfte att området skall bebyggas med friliggande villor.

Forskningsprojekt "Konfliktskogar" SLU

I mars 2009 kom förfrågan från SLU, Sveriges Lantbruksuniversitet, genom Skogssällskapet om kommunen hade något lämpligt område för ett forskningsprojekt, "Konfliktskogar". Projektet handlar om att utveckla metodik för gemensam planering som kan

minska risken för destruktiva konflikter i samband med skogsförvaltningsåtgärder. Det skulle vara ett verkligt fall och konstruktiva mötesmetoder skulle användas.

Första mötet hölls i Mariedalsskolan i april 2009. Inbjudan skickades till kringboende, ca 60 personer kom. Representanter från Byggnadsförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddskontoret, Fastighetsförvaltningen och Skogssällskapet deltog. SLU höll i mötet. Mötet skulle vara lekfullt och prestigelöst, man skulle arbeta i små grupper, ta fram det som var viktigt, vilka platser och behov som finns? Skogssällskapet upplyste om att skogen är avverkningsmogen.

Vad framkom? Skogskänslan viktig- sammanhängande skog, små stigar
 Bevara dammar och salamandrar
 Skogen används av skola och dagis
 Säkra väg- och trafiklösningar, ej belasta befintliga gator
 Bygg i anslutning till Brinketorp 2 – inte här!

Efter första mötet gick undertecknad tillsammans med skogssällskapets representant och en person från Miljö- och hälsoskyddskontoret en skogspromenad. Det pekades ut vad som är värt och vad som kan vara kvar av platser, träd och skog (vilka träd klarar inte en storm vid byggnation). Detta redovisades på en karta och 3 skisser togs fram med kunskaperna om skogen från skogssällskapet som underlag.

Andra mötet hölls i juni 2009, samma inbjudan som tidigare. Mötet började med en skogspromenad där ca 25 personer deltog. Skogssällskapets representant visade och berättade om vad som kan sparas av värde och mot stormar. 30 personer kom på mötet i Mariedalsskolan. De tre alt skisserna presenterades – inget formellt samråd! SLU höll i ett grupparbete med de 3 alternativen.

Vad framkom? Gröna stråk mellan gamla och nya tomter viktigt!
 GC-vägar skall ej korsas av biltrafik
 Alt B med tillägget att bevara det öppna landskapet (jordbruksmarken)
 Modifierat alt C med rundkörning

Undertecknad svarar att kommunen inte sköter smala grönremsor. De blir i så fall privat mark. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens representant svarar att grönzoner ofta blir komposthögar med trädgårdsavfall! Angående möjligheten att bygga närmare Brinketorp upplystes om att det inte är genomförbart p g a att området är utpekade som Naturområde i den fördjupade översiktsplanen för Restad och kommunen äger inte marken där.

Nytt möte önskades. SLU kan inte delta och nytt möte utlovades inte. Nästa steg är att påbörja planprocessen.

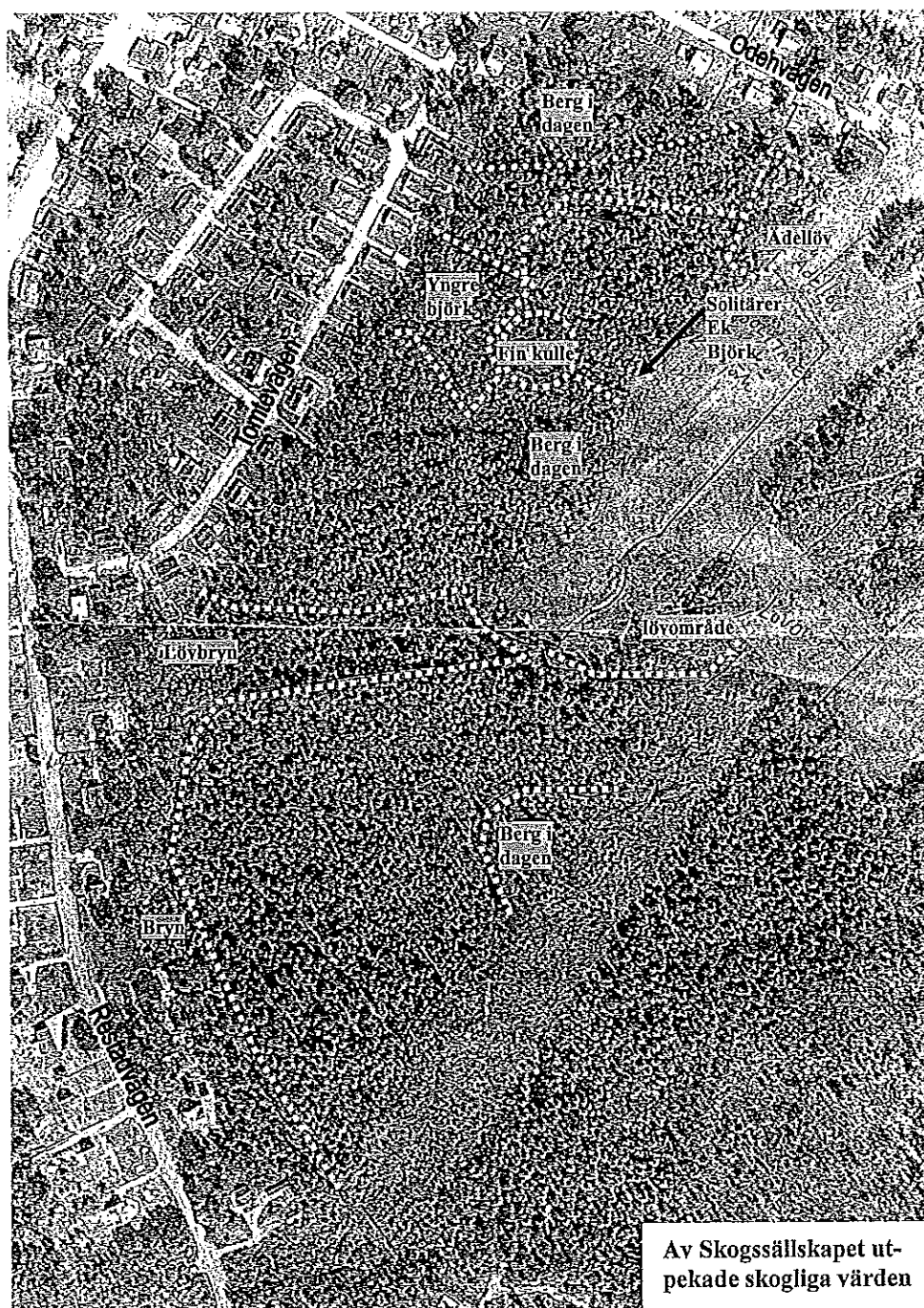
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation, se karta nedan

Marken inom planområdet består till största delen av kuperad skogsmark i direkt anslutning till bebyggelsen i Mariedal. Enligt Skogssällskapets värdering är skogen avverkningsmogen. Kartan nedan redovisas skogens olika bestånd utifrån Skogssällskapets beskrivning av värden att ta tillvara vid planering av området. Övriga områden består mest av granskog och är lämpliga att avverka. I skogen finns många små stigar och en större stig leder mot Önafors/Lillån.

I områdets nordöstra del finns ett öppet gärde.



PLANFÖRSLAG

De flesta av de skogliga värden som utpekats av Skogssällskapet finns som ett underlag till planförslaget och anges som Naturmark i detaljplanen. Den befintliga stigen som leder från Restadvägen/Lilla vägen till Önafors/Lillån betecknas som en gång- och cykelstig fram till det nordöstra kvarteret i planen. Därifrån fortsätter den som stig i naturmarken mot Önafors/Lillån. För att bevara naturmiljön skall gång- och cykelvägen ha en speciell grusbeläggning från "Malvägen" mot nordost.

En lekplats skall finnas och redovisas i naturmarken mitt i planområdet.

Övrig mark kommer att avverkas och bebyggas med gator, gång- och cykelvägar och byggnader.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning för planområdet har gjorts av Sweco Infrastructure AB 2010-06-30. Området beskrivs enligt följande:

” JORDLAGER- OCH GRUNDVATTENFÖRHÅLLANDEN

Större delen av området är skogsbevuxet och har ett djup till berg från ca 0-3 m. Jordlagerföljden i områdena med lågt belägen skogsmark består överst av ca 0,2 -1 m torv som följs av slitig torrskorpelera som underlagras av ett ca 0-1 m mäktigt friktionsmaterial. Skogsmarken vid höjdpartierna består av ca 0,2 m mulljord följt av ett tunt lager friktionsmaterial som underlagras av berg.

För delarna av området i sydöst som utgörs av åkermark består jordlagerföljden generellt överst av ca 0,2 m siltig mulljord som följs av 0,5-2 m siltig torrskorpelera. I åkermarkens västra del finns lokalt ca 1 m siltig lera under torrskorpeleran som underlagras av fast friktionsjord innan berg tar vid. Inom större delen av området som består av åkermark är djupet till berg ringa och torrskorpeleran underlagras av ett tunnt lager friktionsmaterial innan berg följer.

Den siltiga leran har ringa mäktighet (ca 0-1 m) i området och bedöms vara halvfast, lågsensitiv och överkonsoliderad med minst 30 kPa

Fri vattenyta i provtagningshål har vid undersökningstillfället noterats på ca 0,5 à 2,5 m djup under markytan. Grundvattenytan skall förväntas variera med nederbördsmängd och årstid där de dåligt dränerade sänkorna i de skogsbevuxna delarna av området bedöms ha en grundvattenyta i markytan stora delar av året. Portrycksbilden i leran bedöms ha hydrostatisk ökning mot uppmätt grundvattenyta.

RADON

Enligt utförda mätningar av radonhalt i porluft klassas marken som lågradonmark (ett prov har påverkats av vatten), se *Bilaga 1*. Mätning av gammastrålning på berg i dagen har utförts i 29 punkter jämt fördelat över området. Mätningen görs på total gammastrålning och separerar inte strålningen från olika radioaktiva ämnen, varav t ex Radium kan ge upphov till radongas. Enligt intervall för riskbedömning av berg klassas marken som låg till normalradonmark, se *Bilaga 1*.

GRUNDLÄGGNING

Byggnader skall grundläggas frostfritt och väl dränerade. Byggnader om högst två våningar med lätt stomme av trä och med liten utbredning i plan bedöms kunna grundläggas ytligt i fast orörd naturligt lagrad jord på hel kantförstyvad platta. Detta under förutsättning att uppfyllnader begränsas till 1,5 m. Under byggnader skall all organisk jord bortschaktas i sin helhet. Fyllning under byggnad skall utföras enligt AMA anläggning 07 CEB.212 eller CEB.213. Differenssättningar under varje enskild byggnad bedöms för större delen av området bli små till följd av den lastspridande effekt som torrskorpeleran har och/eller ringa djup till berg. Vid grundläggning delvis på berg där berget har en brant lutning kan annan grundläggningsmetod krävas som t ex urgrävning till fast botten eller pålning.

MARKARBETEN

Vid alla schaktarbeten skall aktuell jordart och grundvattenytans läge beaktas. Lokala områden med jordlager som är flytbenägen vid vattenmättnad och mekanisk påverkan kan förekomma.

Schakt över grundvattenytan kan drivas som öppen schakt. Vid schakt under grundvattenytan kan flacka släntlutningar, 1:2 eller flackare, erfordras. Schaktslänter kan erfordra erosionsskydd vid kraftig nederbörd och/eller under grundvattenytan.

Färdig schaktbotten för hus, ledningar, gator m.m ska skyddas mot uppluckring/ upp-
mjukning.

Ledning bedöms kunna förläggas med normal ledningsbädd.

Materialskiljande nålfiltad, icke-vävd fiberduk, erfordras vid terrass i naturligt lagrad jord.

Dimensionering av hårdgjorda ytor, gator etc. ska utföras för materialgrupp 5A och tjälfarlighetsklass 4 enligt tabell CB/1 AMA Anläggning 07.

ÖVRIGT

De nu utredda geotekniska förhållandena inom aktuellt område ger ej hinder eller allvarliga restriktioner för genomförande av planen. För varje enskilt objekt skall aktuella jordlager- och grundvattenförhållanden beaktas. Beslut om kompletterande geotekniska undersökningar för varje enskilt objekt skall tas av geotekniker. Idag bedöms dock att för merparten av planerade fastigheter erfordras ej kompletterande geotekniska undersökningar. Vid detaljprojektering skall nära samråd ske mellan markprojektör, konstruktör och geotekniker.”

Enligt utredningen visar mätningarna att markradonhalten är klassad som låg till normalriskområde. Vid bygglovprövning beaktas att byggnad får ett radonskyddande utförande.

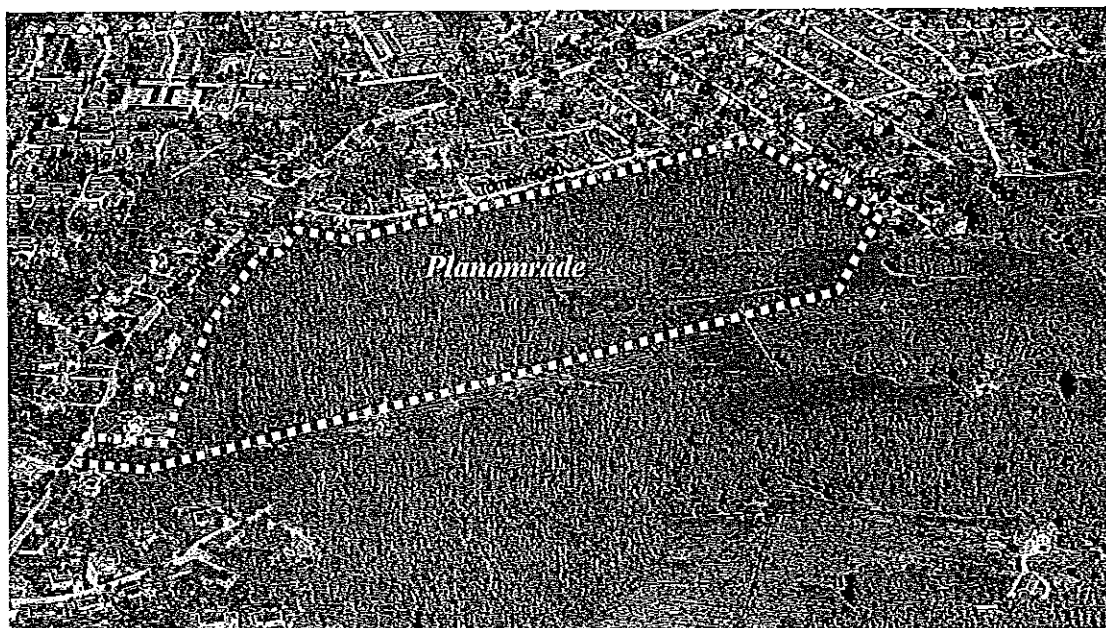
Fornlämningar

Enligt fornlämningsregistret finns det inte några fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Marken är obebyggd. Området ligger i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen utmed Restadvägen, Tomtevägen och Odenvägen i Mariedal.



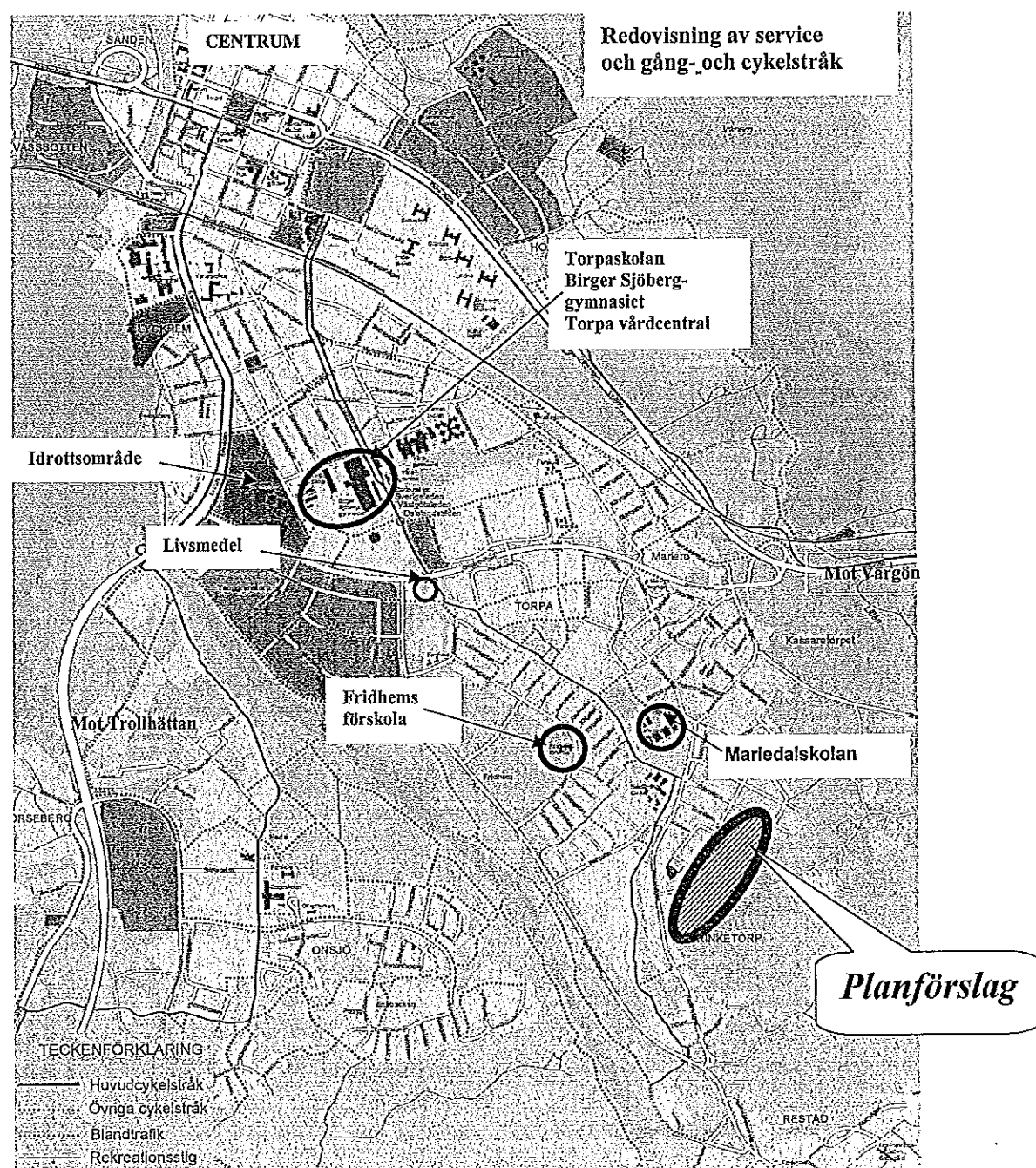
Namn på gator och kvarter

Förslag på gatunamn är Malvägen och Ängsflyvägen. Som kvartersnamn föreslås namnen Skogsnunnan, Tallsvärmaren, Ekspinnaren, Svampmalen, Sotmalen, Majsmalen, Kornellmalen och Bredmalen.

Service (se karta nedan)

Avståndet till Vänersborgs centrum är ca 5 km. Närmaste förskola på ca 1,5 km avstånd är Fridhem med fyra avdelningar. Anvisad skola för år 1 - 6 är Mariedalskolan som ligger på ca 1,5 km avstånd. Högstadiet och gymnasiet finns vid Idrottsgatan/Torpavägen. Skolorna ligger i direkt anslutning till kommunens stora idrottsområde. Vid Torpavägen finns också en vårdcentral.

Närmaste livsmedelsaffär finns på ett avstånd av 2,5 km i korsningen Gropbrovägen/Tegelbruksvägen. Övrig service finns i Vänersborgs centrum.



Tillgänglighet

Marken i området är något kuperad men kravet på tillgänglighet bör kunna tillgodoses vid utformningen av angringsvägar, tomter och byggnader.

Gator, trafik**Gatunät**

Sydväst om planområdet ligger Restadvägen som i den södra delen har en anslutning till Tegelbruksvägen. Båda gatorna ingår i kommunens huvudgatunät och Restadvägen är försedd med gångbana.

PLANFÖRSLAG

Angöringen till planområdet föreslås ske från Restadvägen i den befintliga kraftledningsgatan. Vägen går sedan parallellt med kraftledningen mot norr för att mata trafiken in i området. Vägen skall ha en bredd av 7 meter

Gång- och cykeltrafik, se karta ovan

Väster om Restadvägen finns ett huvudcykelstråk som förbinder Mariedalsområdet med bland annat Mariedalsskolan, Torpaskolan, Birger Sjöbergsgymnasiet och centrum.

PLANFÖRSLAG

I planförslaget föreslås tre gång- och cykelvägar med anslutning mot Torsvägen, Ranvägen och Lilla Vägen. Ifrån dessa vägar når man lätt huvudcykelstråket. Vägbredden skall vara 4 meter.

Busstrafik

Busshållplatser finns vid Restadvägen i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

All parkering skall ske på kvartersmark. Garage eller carport skall placeras så att en bil skall kunna stå mellan byggnaden och gatan.

Störningar**Elektromagnetisk strålning**

Utmed planområdets östra gräns finns ett kraftledningsstråk med 130 kV-luftledningar. Enligt gällande starkströmsföreskrifter skall säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 10 meter från yttersta fasen för en 130 kV-ledning. I kommunens ÖP 2006 under kapitlet "Allmänna rekommendationer" anges det byggnadsfria avståndet till 50 meter från 130 kV-ledning för planering av bostadsbebyggelse.

Den planerade bebyggelsen i planförslaget följer rekommendationerna i ÖP 2006 och ligger mer än 50 meter från närmaste faslina av kraftledningsstråket.

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Spindellöparen 1 ligger ca 20 meter från närmaste faslina. Utbyggnad av bostadshuset mot kraftledningen är inte lämpligt och en markering på kartan skall visa att endast komplementbyggnader kan uppföras på marken mellan bostadshus och kraftledning.

Luftföroreningar från industrierna i Vargön och Stallbackaområdet

Den norra gränsen för planområdet ligger cirka 1,5 km från de tunga industrierna i Vargön. Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" anger 1 km som riktvärde för skyddsavstånd vid ferrolegeringsverk.

Enligt Miljö- och hälsoskyddskontorets skrivelse underskrider halterna av SO₂ miljökvalitetsnormen i hela kommunen. Inom Vargöns industriområde kan dock halterna

överskrida normen. Halterna av NO + NO₂ underskrider miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde med marginal. Halterna av bensen underskrider miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde. Halterna av partiklar, PM₁₀, underskrider miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde med marginal. Framtida etableringar inom Vargöns industriområde och etablering av hamn kan leda till att halterna ökar något.

Spridningsberäkning för VOC från SAAB-fabriken på Stallbacka i Trollhättan utfördes 2007. Beräkningen visar att halten VOC ligger runt 2 µg/m³. Bensen ingår i VOC. Sammantaget underskreds miljö kvalitetsnormen för bensen.

Buller

Bullermätningar har utförts vid Odenvägens östra ände mot Önafors och industriområdet i Vargön. Mätning har utförts av Miljö- och hälsoskyddskontoret under våren 2008, dagtid, vid tre olika tillfällen och med olika vindriktningar.

Bedömningen från mätningarna är enligt följande: "Bullret i området domineras totalt av industribuller från verksamheterna Vargön Alloys och Holmen Paper AB.

Mätningarna har visat att vindriktningen har mycket stor betydelse för mätresultatet. Vid ostliga vindar överskreds nivån 40 dBA Leq, vilket måste anses som en belastning för en god bebyggd miljö eftersom nivån förväntas gälla även nattetid. Vid andra vindriktningar är nivån betydligt lägre. Problem förväntas enbart vid ostliga eller nordostliga vindförhållanden. Enligt framtagen vindros för området förekommer ostlig eller nordostlig vind under 19,1 % av året.

Om Mariedal Östra skall bebyggas ingår förutsättningarna att området tidvis är utsatt för störande buller."

Eftersom tillverkningen på industriområdet har minskat har också bullerstörningarna blivit mindre se sista stycket i ovanstående kapitel om luftföroreningar

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i närliggande gatorna i anslutning till planområde. Vattenförsörjningen kan anslutas antingen till Odenvägen eller Ängsvägen och spillvattenet skall anslutas till Ängsvägens pumpstation. Teknik- och trafikenheten utreder VA-frågan.

PLANFÖRSLAG

Plats för en pumpstation redovisas som en teknisk anläggning i planens lågpunkt i nordöst.

Dagvatten

Lillån vid Önafors är ett mindre vattendrag som går parallellt med Göta älvs övre del innan den rinner ut i älven. Den ekologiska statusen är måttlig ekologisk status (miljö kvalitetsnorm fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet) för denna del av Göta älv. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2021 då Göta älv ska uppnå god ekologisk status. Det är därför viktigt att inte Lillån negativt påverkar älven.

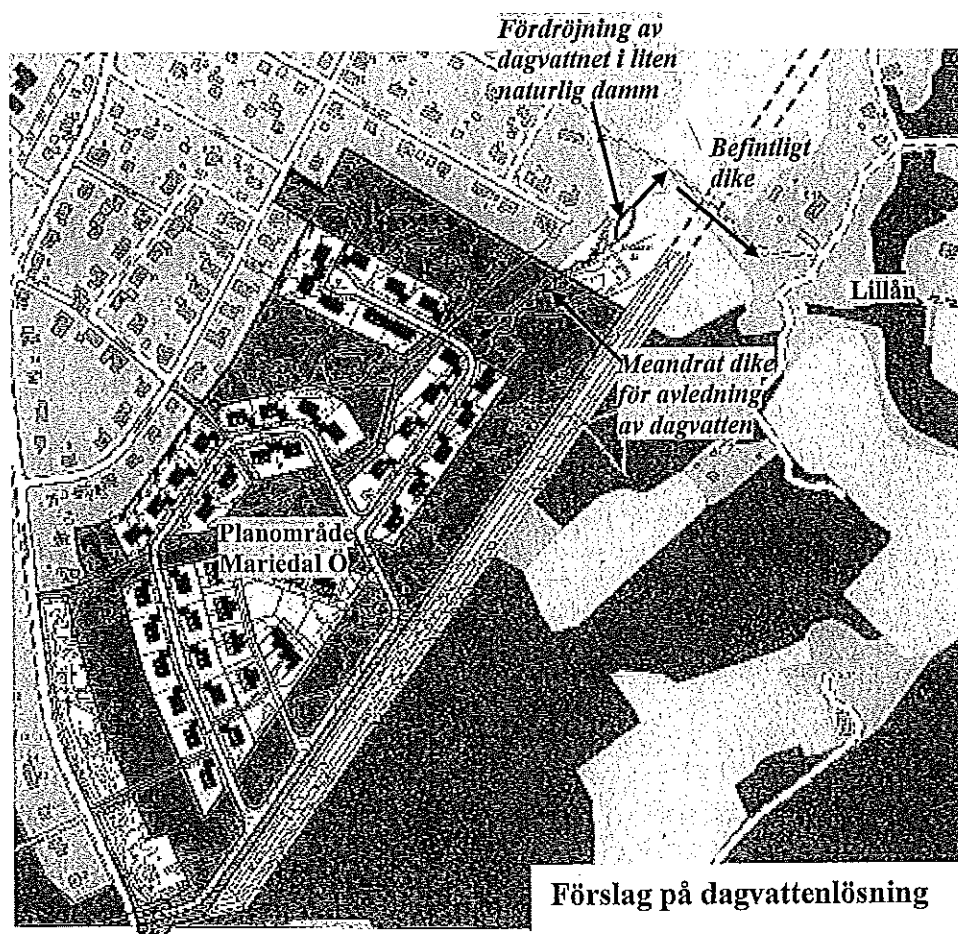
Ett annat viktigt skäl till att inte släppa ut föroreningar i Lillån är att kommunen lagt ner stora insatser i vattendraget under senare år med stöd av ekonomiska bidrag från både staten och Vattenfall. Målet är en återställning till tidigare förhållanden i vattendraget. Det ska ge bättre förutsättningar för det biologiska livet i vattenmiljön, så att örningen åter börjar leka i ån.

En dagvattenpolicy har tagits fram i kommunen, där syftet är att säkerställa tillgången till vatten av god kvalitet samt skydda och förbättra vattenkvaliteten. En remissomgång i berörda nämnder pågår och därefter skall den antas av kommunfullmäktige.

Dagvattnet inom detaljplanen bör omhändertas lokalt, på ett sätt så att eventuella föroreningar inte leds ut i Lillån. Enklare lösningar för omhändertagande av dagvattnet bedöms vara tillräckliga, som t ex att fastighetsägaren på sin tomt tar hand om mindre mängder vatten. Detta kan innebära att takvatten inte avleds direkt utan tas om hand på den egna tomten via vattentunna och rännalar till infiltrationsytor eller damm. Vid större nederbördsmängder leds vattnet vidare till infiltrationsstråk med ledningar som tar över vid höga flöden. Sådana ledningar går sedan vidare till öppna diken där eventuella föroreningar och näringsämnen fastläggs och tas upp av vegetation.

För dagvattnet som skall avledas från den nya bebyggelsen finns naturliga förutsättningar i området. Här finns naturmark, nivåer, diken och en damm där dagvattnet kan fördröjas och naturligt renas innan det avrinner till recipienten Lillån. Teknik- och trafikenheten kommer att utforma en dagvattenlösning enligt idén som visas på kartan nedan.”

Med en dagvattenlösning enligt ovan kommer miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten i Göta älv inte att överskridas.



Värme

I Restadvägen finns fjärrvärmeledningar.

El och tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet. Två elledning korsar planområdet från norr och viker av mot väster in i det befintliga bostadsområdet. Denna måste

flyttas där kvartersmarken skall ligga. En transformatorstation finns i områdets västra del i anslutning till Tomtevägen/Ranvägen.

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

Det blivande planområdet består till största delen av skogsmark i direkt anslutning till bebyggelsen. Marken i öster mot kraftledningsgatan är utarrenderad som jordbruksmark.

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär att området skall bebyggas med friliggande villor på mark med varierande tomtstorlek samt ett område med grupphus. Området skall trafikmatas från Restadvägen.

Behovsbedömning

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

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

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: Bebyggelse tillåts på mark som i gällande planer anger bostäder med stora villatomter och få grönområden. Enligt de gällande planerna skall området trafikmatas från de trånga bostadsgatorna i den befintliga miljön vilket innebär stora intrång. Planerna anses otidsenliga och därför har de inte genomförts. Det har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Området ligger med bra förbindelse till centrum, till skolor och idrottsområde med bl a gång- och cykelväg. Befintliga VA-ledningar finns i Restadvägen och Tomtevägen. Busshållplatser finns på gångavstånd. 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

Länsstyrelsen har den 11 november 2009 framfört att planförslaget enligt Länsstyrelsens uppfattning inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen medför inte att de gällande miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, bensen och partiklar i luften överskrids.

Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten i Göta älv kommer inte att överskridas enligt utformningen av dagvattenlösning för planområdet, se under rubriken "Dagvatten".

Medverkande tjänstemän

Jan-Irvis Scheynius, Byggnadsförvaltningen
Anders Wiksten, ”
Per-Olof Gustavsson, Teknik- och trafikenheten
Rune Ljungströmmer, ” ” ”
Maria Wagerland, Fastighetsenheten
Irén Larsson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Administrativa bestämmelser

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

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Maj-Britt Andrén Alm

Detaljplan för MARIEDAL ÖSTRA i Vänersborgs kommun

Upprättad i oktober 2010

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget handlägges enligt reglerna för normalt förfarande och efter följande tidplan:

Samrådsbeslut	12 mars 2008
Samråd	mars/april 2010
Utställningsbeslut BN	9 november 2010
Utställning	november/december 2010
Antagande BN	januari 2011

Planen vinner laga kraft i februari 2011 om ingenting oförutsett inträffar och ingen överklagar antagandebeslutet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för anläggandet av gator och vatten- och avloppsledningar. Nämnden ansvarar för drift och underhåll av gator och ledningar och natur.

Fastighetsenheten handlägger köp och försäljning av kommunal mark.

Kommunala lantmäterimyndigheten svarar för fastighetsbildningen.

Skanova ansvarar för teleledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningarna.

Fastighetsägarna ansvarar för åtgärder på kvartersmark

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet är sedan länge fastighetsindelad i enlighet med hittills gällande detaljplaner (avstyckningsplaner). Obebyggd kvartersmark inom 1927 års avstyckningsplan tillhör Önafors 5:20 medan obebyggd kvartersmark inom 1937 års avstyckningsplan, liksom all allmän platsmark, tillhör Torpa 1:2. Dessa fastigheter belastas av och är förmånsfastigheter för ett stort antal rättigheter. Fastighetsreglering bör genomföras så att Önafors 5:20 fortsättningsvis kommer att omfatta kvartersmarken inom den nya detaljplanen, varvid fastigheten rensas från alla rättigheter som inte berör planområdet.

Inom planområdet finns även tre obebyggda avstyckade fastigheter, Amiralen 5 och 6 och Apollofjärilen 1. Dessa bör överföras till Torpa 1:2 respektive Önafors 5:20. Från Önafors 5:20 kan sedan avstyckning av tomter genomföras i den takt som efterfrågan kräver.

I samband med fastighetsbildning inom föreslaget grupphusområde skall gemensamhetsanläggning inrättas och samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamma ytor m m.

Fastighetsbildning sker på initiativ och bekostnad av markägaren, Vänersborgs kommun, och skall vara genomförd senast när bygglov söks.

Namn på gator och kvarter

Beslut om namn på gator och kvarter kommer att tas i samband med planens antagande.

Gatuadresser

Adresser meddelas av Byggnadsförvaltningen i samband med fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta och genomföra detaljplanen

Översiktliga exploateringskostnader:

Gator, gång- och cykelvägar, lekplats	3 880 000 kr
LOD, dagvattenlösning	500 000 kr
Projektering	300 000 kr
Diverse och oförutsett	420 000 kr
Fastighetsbildningskostnader	225 000 kr
Summa	5 325 000 kr

Anläggande av vatten- och avloppsnät, pumpstation	5 700 000 kr
Upprättande av detaljplan	250 000 kr
Geoteknisk utredning	52 000 kr

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

För lovpliktiga åtgärder tas en planavgift ut enligt den taxa som kommunfullmäktige har antagit.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

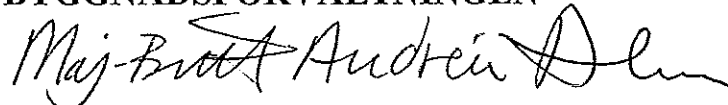
Jan-Irvis Scheynius, Byggnadsförvaltningen

Anders Wiksten, ”

Rune Ljungströmmer, Teknik- och trafikenheten

Maria Wagerland, Fastighetsenheten

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Maj-Britt Andrén Alm

Detaljplan för MARIEDAL ÖSTRA, Vänersborgs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2010-10-18

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Ett förslag till detaljplan upprättades i februari 2010. Samråd enligt 5 kap 20§ PBL om planförslaget har skett den 16 mars – 16 april 2010. Planförslaget har varit utställt i kommunhuset och på biblioteket. Planförslaget har också funnits tillgängligt på kommunens hemsida. En kungörelse har varit införd i lokaltidningen TTELA. Kungörelsen har sänts till sakägare och rättighetsinnehavare enligt fastighetsförteckning.

Planhandlingar har lämnats till Länsstyrelsen, Kommunala Lantmäterimyndigheten, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Skanova, Trollhättan Energi AB, Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Heat Nordic, Vattenfall Regionnät AB, Västtrafik, Kommunstyrelsen, Barn- och ungdomsnämnden, Gymnasienämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Samhällsbyggnadsnämnden, Posten, Naturskyddsföreningen och Skogssällskapet.

YTTRANDEN

Länsstyrelsen skriver i sin samlade bedömning att planförslaget innebär en från allmän synpunkt god hushållning med mark när befintlig service, infrastruktur och kollektivtrafikstråk kan utnyttjas och förstärkas. Transportbehov och energiåtgång kan minimeras genom närheten till serviceutbudet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen uppfattning är att planbeskrivning och konsekvensbeskrivning behöver kompletteras med kraftledningen direkt öster om planområdet och hur eventuella risker för elektromagnetisk strålning beaktas i planen.

Den 15 december 2009 beslutade Västerhavets vattendistrikt om kvalitetskrav i form av miljökvalitetsnormer för yt- och grundvattenförekomster och om ett åtgärdsprogram för att uppnå miljökvalitetsnormerna som riktar sig till myndigheter och kommuner. Länsstyrelsen utgår från att bestämmelserna kommer att beaktas i framtida planering. Miljökvalitetsnormerna för Lillån behöver särskilt beskrivas samt hur genomförandet av planen påverkar statusen för denna vattenförekomst.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande den 29 april 2009 bedömt att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i avsnittet om störningar med en ny rubrik ”**Elektromagnetisk strålning**” med texten: ”*Utmed planområdets östra gräns finns ett kraftledningsstråk med 130 kV-luftledningar. Enligt gällande starkströmsföreskrif-*

ter skall säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 10 meter från yttersta fasen för en 130 kV-ledning. I kommunens ÖP 2006 under kapitlet "Allmänna rekommendationer" anges det byggnadsfria avståndet till 50 meter från 130 kV-ledning för planering av bostadsbebyggelse.

Den planerade bebyggelsen i planförslaget följer rekommendationerna i ÖP 2006 och ligger mer än 50 meter från närmaste faslina av kraftledningsstråket."

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Spindellöparen 1 ligger ca 20 meter från närmaste faslina. Utbyggnad av bostadshus mot kraftledningen är inte lämpligt och en markering på kartan skall visa att endast komplementbyggnader kan uppföras på marken mellan bostadshus och kraftledning. **Planbeskrivningen och Plankartan** revideras enligt detta.

Planbeskrivningen kompletteras i avsnittet om Teknisk försörjning under rubriken "Dagvatten" med följande text:

"Lillån vid Önafors är ett mindre vattendrag som går parallellt med Göta älvs övre del innan den rinner ut i älven. Den ekologiska statusen är måttlig ekologisk status (miljökvalitetsnorm fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet) för denna del av Göta älv. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2021 då Göta älv ska uppnå god ekologisk status. Det är därför viktigt att inte Lillån negativt påverkar älven.

Ett annat viktigt skäl till att inte släppa ut föroreningar i Lillån är att kommunen lagt ner stora insatser i vattendraget under senare år med stöd av ekonomiska bidrag från både staten och Vattenfall. Målet är en återställning till tidigare förhållanden i vattendraget. Det ska ge bättre förutsättningar för det biologiska livet i vattenmiljön, så att örtingen åter börjar leka i ån.

En dagvattenpolicy har tagits fram i kommunen, där syftet är att säkerställa tillgången till vatten av god kvalitet samt skydda och förbättra vattenkvalitén. En remissomgång i berörda nämnder pågår och därefter skall den antas av kommunfullmäktige.

Dagvattnet inom planområdet bör omhändertas lokalt, på ett sätt så att eventuella föroreningar inte leds ut i Lillån. Enklare lösningar för omhändertagande av dagvattnet bedöms vara tillräckliga, som t ex att fastighetsägaren på sin tomt tar hand om mindre mängder vatten. Detta kan innebära att takvatten inte avleds direkt utan tas om hand på den egna tomten via vattentunna och rännalar till infiltrationsytor eller damm. Vid större nederbörds mängder leds vattnet vidare till infiltrationsstråk med ledningar som tar över vid höga flöden. Sådana ledningar går sedan vidare till öppna diken där eventuella föroreningar och näringsämnen fastläggs och tas upp av vegetation.

För dagvattnet som skall avledas från den nya bebyggelsen finns naturliga förutsättningar i området. Här finns naturmark, nivåer, diken och en damm där dagvattnet kan fördröjas och naturligt renas innan det avrinner till recipienten Lillån. Teknik- och trafikenheten kommer att utforma en dagvattenlösning enligt idén som visas på kartan nedan.

Med en dagvattenlösning enligt ovan kommer miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten i Göta älv inte att överskridas."

Under rubriken ”Miljökvalitetsnormer” skall den sista meningen ovan skrivas in med en hänvisning till rubriken ”Dagvatten”.

Lantmäterimyndigheten har fått en förfrågan från ägarna till fastigheten Mätarlarven 3 om möjlighet finns att utöka fastigheten så att den östra gränsen kommer att gå i rak linje mellan hörnpunkterna på fastigheterna Mätarlarven 2 och 4. Kommunen är beredd att sälja marken som i planförslaget anges som en del av allmän plats, natur.

Även fastighetsägarna till Mätarlarven 1 har begärt att få utöka sin fastighet.

Kommentar

Kvartersgränsen ändras mellan naturmarken och fastigheterna Mätarlarven 1, 2 och 3 och fastigheterna utökas något mot öster. **Plankartan** revideras enligt detta.

Räddningstjänsten skriver i sitt yttrande att brandposter inte finns i området och att vid anläggande av nya brandposter skall placeringen av dessa lösas i samråd med räddningstjänsten.

Kommentar

Befintliga brandposter finns i Odenvägen, Tomtevägen och Restadvägen och nya placeringar får ske i samråd med teknik- och trafikenheten i samband med projekteringen av gatorna i området.

Skanova skriver i sitt yttrande att de har en stolplinje i den västra delen av planområdet, markerad på bifogad karta. Om anläggningen inte kan vara kvar i nuvarande läge, förutsätts att exploatören står för kostnaderna för eventuell undanflyttning.

Kommentar

Om den befintliga stolplinjen måste flyttas ser man när planen skall genomföras. Området har varit planerat för bostäder sedan tidigt 1900-tal och någon ledningsrätt finns inte redovisad för stolplinjen. Hur kostnaderna för en flyttning skall lösas måste utredas mellan parterna.

Vattenfall Eldistribution AB skriver att de har anläggningar inom och i närheten av planområdet. 130 kV-luftledningar, 10 kV- kablar, 0,4 kV-kablar samt en transformatorstation. En bifogad karta visar anläggningarnas läge.

Enligt gällande starkströmsföreskrifter skall säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 10 meter från yttersta fasen för en 130 kV-ledning.

De skriver vidare att på den allmänna opinionen tillämpas den av myndigheterna rekommenderade försiktighetsprincipen. Det övergripande syftet med denna är att på sikt reducera exponeringen för magnetfält i vår omgivning för att minska risken för att människor eventuellt skadas. ”När det gäller nya anläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att placera dessa så att exponeringen begränsas”. Ur ”Allmänna intressens behandling i översiktsplanen” Boverket.

För transformatorstationen som redovisas i planförslaget skall det finnas ett säkerhetsavstånd på 5 meter till byggnad enligt gällande Starkströmsföreskrifter. Transportvägen till transformatorstationen skall inte påverkas.

Enligt Nät 2009 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vid flytt av 10 kV-kabeln skall nytt u-område säkerställas i planen.

Vid flytt av befintliga anläggningar betalas alla kostnader av exploitören eller kommunen.

Vid en tidigare förfrågan till Vattenfall Eldistribution AB angående tillfartsvägen under 130 kV-kabeln var svaret, 2009-09-02, att det är möjligt under förutsättning att Starkströmsföreskrifterna följs.

Kommentar

Enligt ÖP 2006 under rubriken "allmänna rekommendationer" är det byggnadsfria avståndet mellan faslinan för 130 kV-ledningar och ny bebyggelse bestämd till 50 meter. Avståndet mellan 130 kV-luftledningarna och den planerade bebyggelsen i planen är 50 meter. Se även kommentar till Länsstyrelsen.

Avståndet mellan transformatorstationen och den nya bebyggelsen i planen är 6 meter. Transformatorstationen har en prickad zon på 1,5 meter och får inte ligga närmare fastighetsgränsen till bostadshusen. Planbestämmelserna för placeringen av bostadshusen anger att huvudbyggnad inte får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Den planerade gång- och cykelvägen från Tomtevägen skall också vara transportväg till transformatorstationen.

De 10 kV-kablar som finns i området hamnar till vissa delar inom kvartersmarken för bostäder och måste flyttas om området skall kunna bebyggas. Någon ledningsrätt finns inte för kablarna och hur kostnaderna för en flyttning skall lösas måste utredas mellan parterna.

Angöringen till planområdet skall enligt planen ske i kraftledningsgatan och vägens dragning går ca 10 meter från närmaste kraftledningsstolpe. När vägen skall byggas är en kontakt med vattenfall av största vikt.

Kommunstyrelsen hänvisar till tjänsteutlåtande från kommunchefen/planeringssekreteraren. De anser att området är väl lämpat för denna typ av bebyggelse. Byggrätterna som redan finns i området har nu moderniserats.

Förankringsprocessen med två informationsträffar och karteringen av området är bra och kan underlätta ett antagande och en möjlighet att öppna området snabbare.

De skriver också att det är bra med en blandad bebyggelse med grupphus och villor men att det bör finnas utrymme i planen för att intresset att bygga ett mindre grupphusområde här kan vara litet. Planen bör möjliggöra att grupphusområdet förvandlas till villatomter i enlighet med de övriga i området. Behovet av villatomter kommer att öka i ett förändrat konjunkturläge och i dagsläget är ca hälften av tomterna på Brinketorp 2 sålda. Behovet av att kunna öppna ett nytt område är stort.

Kommentar

Planen är framtagen enligt BN's – målprogram antaget 2009-03-03, där man under rubriken "Variationsrikt attraktivt boende" i kapitlet "Hållbart samhälle" skriver:

"- Framtida boende ska vara variationsrikt och attraktivt. Olika boendeformer och miljöer ska erbjudas.

Boendet ska vara integrerat och fördelat på olika upplåtelseformer samt vara anpassat till olika skeden i livet."

Inom grupphusområdet är alla gator, grönytor, parkeringar m m betecknat som mark som skall ingå i en gemensamhetsanläggning. Skall det vara kommunala tomter så skall de gemensamma ytorna ingå i allmän platsmark. Det går inte att ha en flexibilitet med de gemensamma ytorna, i planen anger man antingen allmän platsmark eller gemensamhetsanläggning.

Bestämmelserna för grupphusområdet tillåter både sammanbyggda hus i fastighetsgräns och fristående hus. Området stämmer bra överens med intentionerna i BN's målprogram.

Barn- och ungdomsnämnden hänvisar till tjänsteutlåtande från Barn- och ungdomsförvaltningen daterat 2010-03-26. Av utlåtandet framgår att det idag föreligger en barnomsorgskö på drygt 30 barn i området. Situationen bedöms vara konstant på kort till medellång tid. Bebyggelsen enligt den aktuella planen får troligtvis en inverkan på barnomsorgskön och det bör tas med i beräkningen att förskolans verksamhet kan behöva byggas ut.

För grundskolans verksamhet i området innebär ny bebyggelse inga problem, grundskolan har möjlighet att ta emot fler elever.

Vidare påtalas det att det är av stor vikt med tillgång till säkra gång- och cykelvägar och att det tas i beaktande vid det framtida planeringsarbetet generellt.

Kommentar

Inom planområdet finns planerade gång- och cykelvägar. Väster om Restadvägen finns ett huvudcykelstråk som förbinder Mariedalsområdet med bl a Mariedalsskolan, Torpaskolan, Birger Sjöbergsgymnasiet och centrum

Miljö- och hälsoskyddsnämnden gör bedömningen att planområdet ligger ca 1200 meter från industrierna i Vargön. Även om Holmens bruk har avvecklats måste hänsyn tas till nya verksamheter och att det planeras för en ny hamn i området och detta kan leda till störningar. Bullermätningar visar att nivån 40 dBA kan överskridas vid ostliga och nordostliga vindar vilket också framgår av planbeskrivningen. Det har tidigare framförts klagomål där närboende upplevt industrierna som störande.

Beträffande luftföroreningar från industrin lämnar nämnden förslag till kompletteringar av texten enligt följande: *"Halterna av SO₂ underskrider miljö kvalitetsnormen i hela kommunen. Inom Vargöns industriområde kan dock halterna överskrida normen. Halterna av NO + NO₂ underskrider miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde med marginal. Halterna av bensen underskrider miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde. Halterna av partiklar, PM₁₀, underskrider miljö kvalitetsnormen för årsmedelvärde med marginal. Framtida etableringar inom Vargöns industriområde och etablering av hamn kan leda till att halterna ökar något."*

Nämnden anser att fastigheterna inom planen skall anslutas till kommunens VA-nät och att det i samband med utbyggnaden av verksamhetsområdet är viktigt att förebygga risken för bräddningar av avloppsvatten. VA-ledningar måste ses över för att motverka inläckage av markvatten som leder till bräddningar. Inga bräddningar får ske till Lillån.

Beträffande naturen konstaterar nämnden att området är kuperat med en del berg i dagen. Större ekar bör ses som en tillgång som ger området karaktär och kvalité och de bör ges en möjlighet att finnas kvar. Det är viktigt att lokalisera bebyggelsen så att framtida konflikter inte uppstår genom t ex skuggning och nedfallande grenar. Detta bör göras genom

att tillvarata och anpassa tomterna i förhållande till grova lövträd och bergklackar på ett bra sätt. Utanför tomterna bör bortsprängande av berg helt undvikas.

De påtalar att dagvatten skall om möjligt tas om hand på den egna tomten eller avledas till öppna diken.

Vidare skriver nämnden att det genom åkermarken går ett djupt dike som avleds mot Lillån och att byggnation här kräver en omledning av vattnet. Inom området finns småvatten som hyser olika arter av groddjur och att dessa bör kompenseras. Detta kan ske genom att vattnet avleds till nya dammar i angränsande skogsmark och ihop med dagvatten från området och efter en fördröjning och naturlig rening avleds till Lillån.

Beträffande grupphusområdet i planen där det anges att bebyggelsen kan ha en inriktning mot lågenergihus. Kommunen kan arbeta för att detta beaktas när exploateringsavtal skrivs vid försäljning av kommunägd mark. Detta bör skrivas in i genomförandebeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut är att de tillstyrker förslaget till detaljplan men vill framhålla följande:

- ” - Avståndet mellan kraftledning och bostadshus bör vara minst 50 meter.
- Nya industrier och anläggande av hamn i Vargön kan leda till ökade störningar, vilket måste uppmärksammas.
- Fastigheterna inom planområdet skall anslutas till kommunens VA-nät.
- Inga bräddningar får ske till Lillån. VA-ledningar måste ses över för att motverka inläckage av markvatten som leder till bräddningar.
- Tomterna bör anpassas till grövre lövträd och bergklackar på ett bra sätt. Utanför tomtmark bör bortsprängande av berg helt undvikas.
- Dagvatten skall om möjligt tas om hand på den egna tomten eller avledas till öppna diken.
- En omledning av vatten inom området bör göras så att befintliga småvatten kompenseras. Tillsammans med dagvatten från området och efter en fördröjning och naturlig rening, avleds vattnet till Lillån.
- För att stötta utvecklingen mot lågenergihus bör kommunen beakta detta när exploateringsavtal skrivs vid försäljning av kommunägd mark. Detta bör skrivas in under genomförandebeskrivningen.
- Nämnden anser inte att planen kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.”

Kommentar

Det finns befintlig bebyggelse både i Vargön och på Önafors/Mariedalsområdet betydligt närmare industrin än den planerade bebyggelsen. Även om en ny industri och en hamn etableras på Holmenområdet så måste det finnas restriktioner för hur mycket störningar som får förekomma från sådana verksamheter.

Planbeskrivningen revideras under rubriken ”**Störningar**” med den föreslagna texten under rubriken ”**Luftföroreningar från industrin**” enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Planområdets VA-ledningar kommer att anslutas till det befintliga VA-nätet i Ängsvägen. Teknik- och trafikenheten utreder frågan.

Stora delar av skogsområdet är betecknat som natur i planen och utgår från Skogsallskapetets kunskaper. Kartan som finns i avsnittet om Natur och rubriken ”Mark och vegetation” visar det som kan sparas och som är värdefullt för området.

När planen genomförs måste det ske i samråd med Skogssällskapet som är kommunens förvaltare av skogen.

När vägar och ledningar skall anläggas kan det vara svårt att undvika bortsprängning av berg utanför tomtmark.

Beträffande arter av groddjur som bör kompenseras med nya dammar och diken kan lösningen vara den föreslagna dagvattenhanteringen, se kommentaren till Länsstyrelsen.

Vid förfrågan till fastighetsenheten, som ombesörjer utformningen av exploateringsavtal, är det fullt möjligt att skriva att grupphuset skall ha inriktning mot lågenergihus. Däremot skall inte genomförandebeskrivningen styra detta. Någon policy för inriktning mot lågenergihus av ny bebyggelse finns inte i kommunen.

Samhällsbyggnadsnämnden hänvisar till skrivelsen från Teknik- och trafikenheten daterad 2010-04-16 som sitt samrådsyttrande. Av skrivelsen framgår följande synpunkter:

- Gång- och cykelvägarna skall vara 4 meter breda och plankartan bör justeras för att stämma med planbeskrivningen.
- Hela anslutningsgatan till grupphuset bör ingå i föreslagen gemensamhetsanläggning.
- På plankartan bör alla korsningar mellan gång- och cykelvägar och bilvägar redovisas med 2,5 meters hörnavskärningar.
- En lekplats bör anläggas i området. Närmaste lekplats finns vid Tomtevägen/Trollvägen ca 400/500 meter från planområdet. Denna skulle kunna ersättas av en ny då den knappt används och är i relativt dåligt skick.
- Den befintliga stigen som nämns på sidan 4 under "PLANFÖRSLAG" bör göras om till GC-väg från Restadvägen och 300 meter in i området. Det skulle innebära en sammanknytning av GC-vägen från Tomtevägen/Ranvägen och gemensamhetsanläggningen och att busshållplatserna på Restadvägen nås denna väg. Då kan GC-vägen vid Lilla vägen slopas.
- Vid den skarpa kurvan längst österut i planområdet har marken den lägsta punkten och här finns ett instängt område, vilket innebär stor risk för översvämningar. Tomten i ytterkurvan bör utgå så att vattnet kan få fritt utlopp.
- I lågpunkten måste en avloppspumpstation anläggas, mark skall reserveras för detta.
- VA-ledningar måste eventuellt läggas i GC-vägen som ansluter till vändplatsen och bredden på vägen bör då ökas till 5 meter.
- Spillvattnet kommer att anslutas till befintligt avloppsnät vid Ängsvägen. Nätet har begränsad kapacitet och en utredning krävs om var man kan ansluta.

Kommentar

Plankartan revideras angående gång- och cykelvägarnas bredd från 3 till 4 meter, samt med 2,5 m hörnavskärningar i korsning mellan gång- och cykelväg och bilväg. Anslutningsgatan till grupphuset ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostäder och skall ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lilla vägen är den kommunägda marken mellan fastigheterna Amiralen 7 och Mästarlarven 1 som ansluter till Restadvägen. Vid besök på platsen med teknik- och trafikenheten konstaterades det att det är viktigt att bevara naturmiljön här. Den föreslagna stigen i naturmarken från Lilla vägen skall ändras till en gång- och cykelväg fram till det nordöstra kvarteret i planen. Därifrån fortsätter den som stig i naturmarken mot Önafors/Lillån. För att bevara naturmiljön skall gång- och cykelvägen ha en speciell grusbeläggning från "Malvägen" mot nordost. Gång- och cykelväg

från Lilla vägen ersätter den föreslagna gång- och cykelvägen i söder med anslutning mot Restadvägen. **Plankartan och illustrationskartan** revideras angående detta.

Förslaget att ersätta den befintliga lekplatsen vid Tomtevägen är inte aktuellt enligt enhetschefen på parkförvaltningen. Området genomgår ett generationsskifte och den befintliga lekplatsen kan behöva rustas upp. En liten lekplats kan anläggas i naturområdet mitt i planområdet. **Plankartan** kompletteras med en bestämmelse om lekplats under beteckningen "Utformning av allmänna platser" och en angiven plats redovisas i naturmarken. **Planbeskrivningen** kompletteras i avsnittet om natur under rubriken "**Mark och vegetation**" om lekplatsen.

Plankartan revideras med att ta bort tomten i ytterkurvan i nordost där marken är som lägst och plats för en avloppspumpstation markeras i lågpunkten. **Planbeskrivningen** revideras i avsnittet om "Teknisk försörjning" under rubriken "**Vatten och avlopp**" med texten: "*Ledningar för vatten och avlopp finns i närliggande gatorna i anslutning till planområde. Vattenförsörjningen kan anslutas antingen till Odenvägen eller Ångsvägen och spillvattnet skall anslutas till Ångsvägens pumpstation. Teknik- och trafikenheten utreder VA-frågan.*"

Plankartan revideras angående gång- och cykelvägens bredd, som skall vara 5 meter mellan de nya kvarteret "Apollofjärilen" och "Skogsunnan". Fortsättningen av gång- och cykelvägen mot Tomtevägen skall ha en bredd av 4 meter.

Posten skriver att de gärna vill diskutera postlådornas placering vid nybyggnation. Bäst är om det kan vara med i detaljplanen.

Västtrafik skriver att området trafikförsörjs väl med befintlig linje 65 och har inga övriga synpunkter.

Trollhättan Energi AB och Gymnasienämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Fastighetsägarna till Amiralen 7, Lars och Maria Jensen skriver att de önskar köpa till ett område enligt en bifogad karta. Den tidigare ägaren har utökat tomten och när de köpte huset 1994 så fortsatte de att använda den delen till gräsmatta och även ett par små förråd som fanns med vid köpet och som tidigare ägare hade gjort. När nu kommunen planerar området vill de köpa till den del som de sköter om.

Kommentar

Om fastigheten skall utvidgas enligt önskan blir avgränsningen mellan bostadskvarter och naturmark mycket oregelbunden. Vid kontakt med fastighetsägarna så har de inte längre intresse av att utöka sin fastighet. Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

Fastighetsägarna till Mätarlarven 1, Eirah Andersson och Lars Carlsson, skriver att när de köpte fastigheten 1987 framgick det att tidigare ägare "utökat" tomten genom att plantera en granhäck (idag ca 40 – 50 år gammal). Häcken gav intryck av en naturlig tomtgräns. De försökte år 1988 att få köpa till denna "utökade" del av tomten av kommunen. Representanter från kommunen var på plats för att bedöma våra möjligheter att köpa marken. Vi fick rådet att avvakta eftersom den då gällande planen med stor sannolikhet ändå måste göras om när det var aktuellt att bebygga området. Det borde vara möjligt för oss att på samma sätt som fastighetsägarna på motsatta sidan av Restadvägen fick göra då SAAB-området bebyggdes.

De önskar att till sin nuvarande tomt köpa till ett område som begränsas av en uppvuxen granhäck och deras nuvarande östra gräns enligt bifogad karta. Deras tomt får då en mer naturlig utformning och dessutom kan de fälla de träd i husets närhet som de tycker är alltför höga.

Kommentar

Fastighetsägaren till Mätarlaven 2 har meddelat på telefon att intresse finns att utöka även den fastigheten. Kvarteregränsen ändras enligt önskan, se kommentar till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsägare till Amiralen 1 - Johan och Marie Andersson, Amiralen 2 - Mikael Ekström, Amiralen 3 - Jesper Marklund, Amiralen 4 - Kent Johansson, Amiralen 10 - Bo Sahlin, Apollofjärilen 2 - Tor Johansson, Apollofjärilen 3 - Bertil och Anita Andersson, Apollofjärilen 4 - Mirjam Olsson och Joakim Johansson, Apollofjärilen 5 - Wollmar Danielsson, Apollofjärilen 6 – Beatrice Kvist och Björn Vilsson, Apollofjärilen 7 – Göte Johansson, Apollofjärilen 8 – Gunnar Henriksson och Vårbitaren 1 Hans Köwitz skriver i ett gemensamt yttrande att de möten som hållits i Mariedalsskolan har varit mycket uppskattade och att de viktigaste synpunkterna som framkom då har refererats i den föreslagna detaljplanen. Tre förslag utarbetades som underlag för det fortsatta arbetet (Alt A, B och C).

De konstaterar att kommunen nu föreslår bebyggelse av det sista grönområdet som finns räknat från Vänersborgs centrum i sydostlig riktning. På mötet föreslogs att bebyggelse sker på annat område, exempelvis Brinketorp 2. Vidare saknas de motiveringar som kommunstyrelsen haft för bebyggelse av området, man hänvisar enbart till tidigare ställningstagande i översiktsplanen och gällande plan för området. Exploateringskostnaderna torde bli högre för området än kostnaderna för Brinketorp 2. Av planen framgår inte med vilka motiveringar som alternativ A och B förkastats.

Enligt planförslaget skapas grönområde för flertalet fastighetsägare utmed Odenvägen och Restadvägen. Utmed Tomtevägen föreslås däremot att 7 fastigheter inte får denna möjlighet till ett mindre grönområde i direkt anslutning till tomtgräns. Det borde finnas möjlighet att tillgodose även dessa fastighetsägares önskemål om grönområde i anslutning till tomterna. Ett förslag är att minska tomtstorleken i planen för att tillgodose önskemålet. Vid mötet framhölls att det var viktigt att planområdet åtskiljs med grönområde från befintlig bebyggelse. På mötet framfördes också att kommunen inte sköter smala grönmorsor, de blir i så fall privat mark.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningens representant framhöll att grönzoner ofta blir komposthögar med trädgårdsavfall. Detta kan inte tas som intäkt för att föreslå byggnation i direkt anslutning till fastigheternas tomtgräns. Risk finns dessutom att mark i planens grönområde utnyttjas på samma sätt.

Skrivelsen avslutas med en önskan om att den befintliga skogen sparas så länge som möjligt i samband med ett verkställande av planen.

Kommentar

Möjligheten att bygga på annat område vid Brinketorp 2 har bemötts på mötet i juni 2009 och finns även med i avsnittet om forskningsprojektet. Motiveringen var att kommunen inte äger den föreslagna marken samt att området är utpekad som Naturområde i den fördjupade översiktsplanen för Restad.

Beträffande exploateringskostnaderna för området så redovisas de i utställningshandlingen under rubriken "Ekonomiska frågor" se **Genomförandebeskrivningen**.

Att det skulle bli dyrare att exploatera här än vid Brinketorp finns det inga belägg för, kommunen äger marken här och skogen är avverkningsmogen. Exploateringskostnaderna ligger till grund för det blivande tomtpriset.

Det redovisade planförslaget är en sammanvägning av de tre alternativ som redovisades på mötet i juni 2009. Det som styrts mycket av utformningen är skogssällskapets kunskaper om skogen som redovisas på kartan om "skogliga värden" i avsnittet om natur under rubriken "Mark och vegetation".

Planförslaget reglerar kvartersgränsen mellan bostäder och allmän platsmark som gata och natur. Inom kvarteren finns illustrerade gränser på hur de blivande tomterna kan avstyckas. Detta redovisas på illustrationskartan, där det också finns illustrerat två skrafferade områden mellan befintlig bebyggelse och de nya tomterna. Det skrafferade området kan antingen ingå i de nya tomterna eller köpas av de fastighetsägare som gränsar till de nya tomterna. Om de skrafferade områdena skall tillföras de befintliga fastigheterna i kvarteret Apollofjärilen eller Amiralen måste de berörda fastighetsägarna vara överens om detta. Fastighetsgränserna blir annars alltför oregelbundna. När det blir aktuellt att avstycka de nya tomterna måste frågan om köp av den skrafferade marken vara utklarad. De skrafferade områdena motsvarar den grönzon som diskuterades på mötet juni 2009. Kommunen sköter inte så smala grönremsor. Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

Fastighetsägare till Amiralen 7 – Maria Sannesson Jensen, Amiralen 8 – Ulrika Johansson, Amiralen 9 – Göran Brunefors, Mätarlarven 1 – Eirah Andersson, Mätarlarven 2 – Kent Gustavsson och Mätarlarven 3- Anders Hellberg skriver i ett gemensamt yttrande att de instämmer i skrivelsen som inlämnats av fastighetsägarna utmed Tomtevägen som citeras ovan men har fler synpunkter:

"All biltrafik från det planerade området kanaliseras via vägen längs kraftledningsgatan ut till Restadvägen. Här föreslås att möjligheter att dela trafikflödet till två in/ut-fartsvägar beaktas. Finns möjlighet till ytterligare en utfart till Restadvägen via Odenvägen alternativt Ängsvägen i syfte att minska trafikbelastningen på huvuddelen av Restadvägen.

Spillvattenledningarna från området kommer enligt förslaget att anslutas till kommunens befintliga nät bl a vid Restadvägen. I kommunens underlag till detaljplan framgår inte om någon analys gjorts avseende de befintliga spillvattenledningarnas kapacitet för ytterligare volymflöde för att minska risken för framtida översvämningar i avloppsnätet. Många fastigheter i området har källarutrymmen som eventuellt riskerar bli vattenfyllda vid extrema flöden."

Kommentar

Det är inte lämpligt att belasta vägar som Odenvägen eller Ängsvägen med trafik från planområdet. Vägar är smala och att bredda dem för anpassning till mer trafik innebär stora ingrepp i den befintliga miljön. Restadvägen är en större väg med gångbana och i den södra delen finns en anslutning till Tegelbruksvägen. Restadvägen har en mycket bättre kapacitet för den tillkommande trafiken.

Planområdets spillvatten skall anslutas till Ängsvägens pumpstation, inga ledningar skall anslutas i Restadvägen, se kommentaren under Samhällsbyggnadsnämnden. Enligt Teknik- och trafikenheten är VA-ledningarna i Restadvägen från Tomtevägen och söderut dåliga och skall bytas ut. Skrivelsen föranleder ingen ändring av planförslaget.

Jenny Arthursson boende på Tomtevägen 3 har skickat synpunkter med e-post där hon skriver att hon inte direkt är berörd av de nya tomterna men hon tycker det är synd eftersom skogen redan minskat rejält med tanke på Brinketorp och det nya projektet Brinkåsen och skogen utanför Restad gård. Djurlivet är rikt på Mariedal och när skogen tas bort kommer djuren i trädgårdarna.

Även promenadstigarna försvinner och man kan också åka skidor här på vintern. Hon lider också med dem som har sina trädgårdar ut mot det aktuella området, Brinketorp 1 och 2 borde räcka mer än väl.

Hon säger NEJ TACK till skövlingen av vår skog och nya villor.

Kommentar

Området är planerat sedan långt tillbaka i tiden och byggrätter finns redan i skogen. Planförslaget innebär att man löser trafikfrågor på ett bättre sätt och sparar mer av naturen än i de gällande planförslagen. Kommunstyrelsen har fattat beslutet om att ett nytt planförslag skall upprättas för Mariedal Östra.

Kommunens mål är att invånarantalet skall öka och att fler skall kunna bosätta sig i Vänersborg. Efterfrågan på villatomter är stor i kommunen och planområdet är lämpligt att bygga ut med tanke på befintlig infrastruktur, kommunikationer och skola. Mycket av skogen finns kvar i Mariedal/Önaforsområdet.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD OM PLANFÖRSLAGET

PLANBESKRIVNINGEN kompletteras i avsnittet om störningar med en ny rubrik ”**Elektromagnetisk strålning**” där avståndet mellan bebyggelsen och kraftledningen beskrivs. I samma avsnitt under rubriken ”**Luftföroreningar från industrin**” har texten reviderats enligt anvisningar från Miljö- och hälsoskydds nämnden.

I avsnittet om teknisk försörjning under rubriken ”**Dagvatten**” har texten kompletteras med en utförlig beskrivning hur man skall ta hand om dagvattnet från planområdet. I samma avsnitt under rubriken ”**Vatten och avlopp**” har texten reviderats angående anslutning av planområdets VA-ledningar.

Under rubriken ”**Miljökvalitetsnormer**” kompletteras texten med en hänvisning om dagvattenlösningen.

I avsnittet om natur under rubriken ”**Mark och vegetation**” kompletteras texten om lekplats i området.

I avsnittet om bebyggelse finns en ny rubrik ”**Namn på gator och kvarter**” där namnförslagen på de nya gatorna och kvarteren redovisas.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av Sweco Infrastructure AB, daterad 2010-06-30. Undersökningen redovisas under rubriken ”**Geoteknik och radon**”.

Plankartan och illustrationskartan kompletteras med en markering om att endast komplementbyggnader kan uppföras mellan bostadshus och kraftledning på fastigheten Spindellöparen 1.

Gång- och cykelvägarnas bredd skall ändras från 3 till 4 meter. Hörnavskärningar i korsningar mellan cykelväg och bilväg skall vara 2,5 meter. Anslutningsgatan till grupphusområdet ändras från allmän platsmark till kvartermark för bostäder.

Gång- och cykelvägen i söder med anslutning mot Restadvägen skall tas bort och ersättas av en gång- och cykelväg som börjar i den befintliga stigen i Lilla vägen. Stigen som ligger i naturmarken skall ändras till en gång- och cykelväg mellan Restadvägen till det nordöstra kvarteret i planen. Därifrån fortsätter den som stig i naturmarken mot Önafors/Lillån. För att bevara naturmiljön skall gång- och cykelvägen ha en speciell grusbeklägning från "Malvägen" mot nordost.

Mellan de nya kvarteren "Apollofjärilen och "Skogsnunnan" skall gång- och cykelvägen ha en bredd av 5 meter. Fortsättningen av gång- och cykelvägen skall ha en bredd av 4 meter.

Tomten i ytterkurvan i nordost, där marken är som lägst, tas bort och plats för en avloppspumpstation redovisas i lågpunkten.

En lekplats finns redovisad i naturmarken mitt i planområdet.

På kartan redovisas förslag på namn för de nya gatorna och kvarteren i planområdet.

Kvartersgränsen ändras mellan naturmarken och fastigheterna Mätarlärven 1, 2 och 3.

Genomförandebeskrivningen kompletteras i avsnittet om ekonomiska frågor under rubriken "Planekonomi" med kommunens kostnader för att upprätta och genomföra detaljplanen.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Maj-Britt Andrén Alm