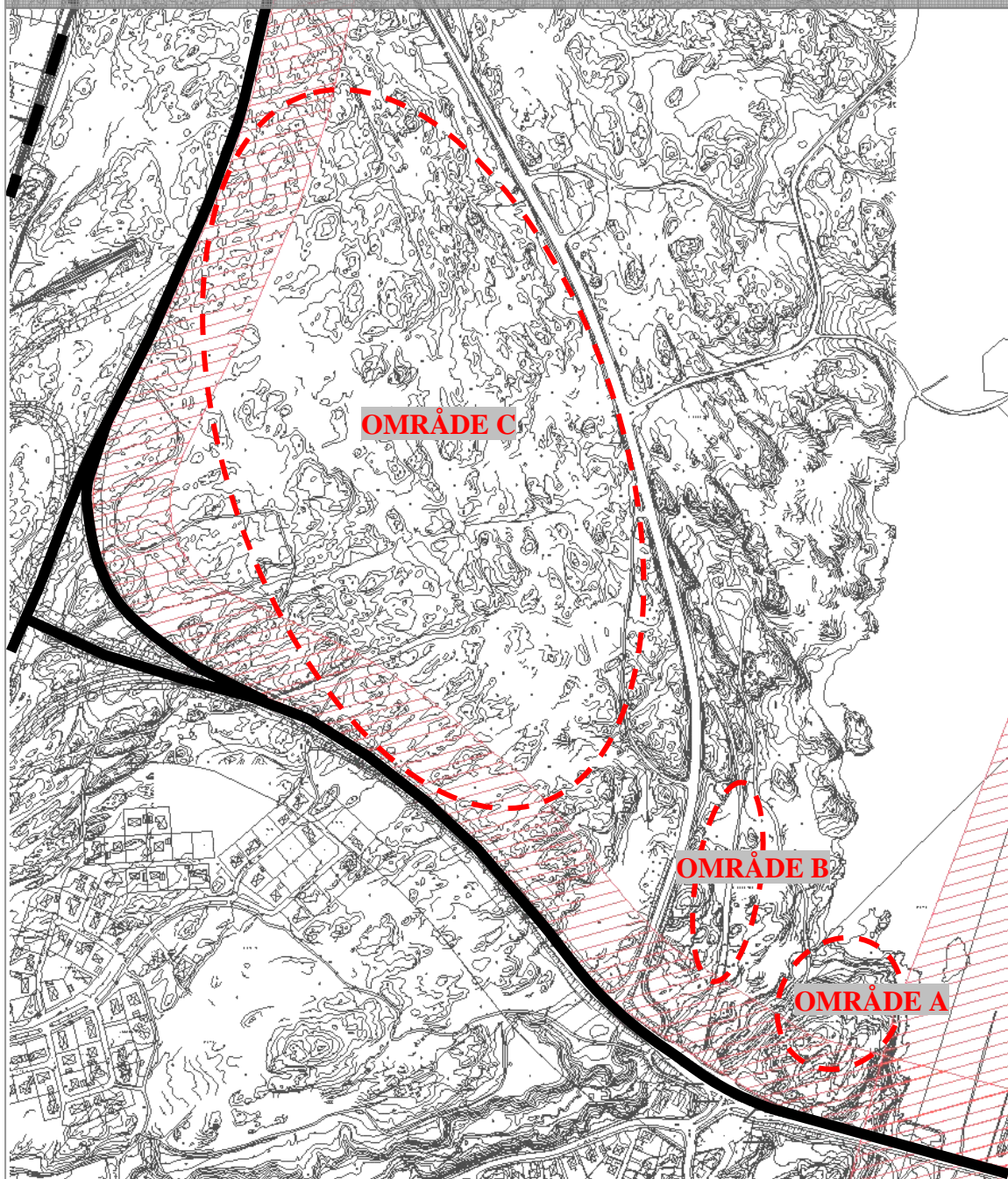


PROGRAM för

GODKÄNT KF 2008-10-29 § 97

Detaljplaner för södra delen av Dalbobergen och Katrinedal norra, Vänersborgs kommun



INNEHÅLL OCH SAMMANFATTNING

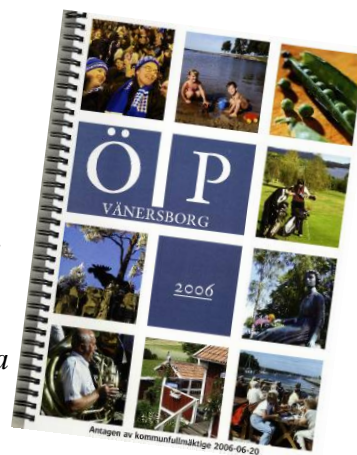
Planprogrammets syfte är att med den nya översiktplanens, ÖP 06, vision och boende – inriktningsmål som grund utreda om och hur området kan bebyggas med bostäder samt hur miljö- och rekreationsvärden kan bevaras.

Vision och Boende - inriktningsmål i Översiktsplan ÖP 06 är följande:

Visionen är 50 000 invånare år 2030 och för att nå målen krävs bland annat *medvetna satsningar på bostäder i så attraktiva lägen att få kan konkurrera med Vänersborg.*

Boende - inriktningsmål

Boendet ska upplevas stimulerande och tryggt med närhet till service och rekreation. Det ska finnas olika boendelalternativ: Hyresrätter, bostadsrätter och ägande, i flerbostadshus, i småhus och i radhus. Nya bostäder och bostadsområden byggs centrumnära men också sjönära och grönnära för att ta vara på Vänersborgs naturvärden. Alla förändringar ska bidra till upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad och kommun.



Innehåll

Sammanfattning	3
Beskrivning	5
Tidigare ställningstagande	5
Avvägningar mellan motstående allmänna intressen	9
Nulägesbeskrivning	9
Områdesförutsättningar	15
Anledningar att bebygga delar av Södra Dalbobergen	17
Bebyggelseförutsättningar – Analys	27
Område A	30
Område B	35
Område C	37
Exempel på möjlig exploatering	40
Behovsbedömning av miljöbedömning	41
Administrativa frågor	44
Medverkande tjänstemän	44

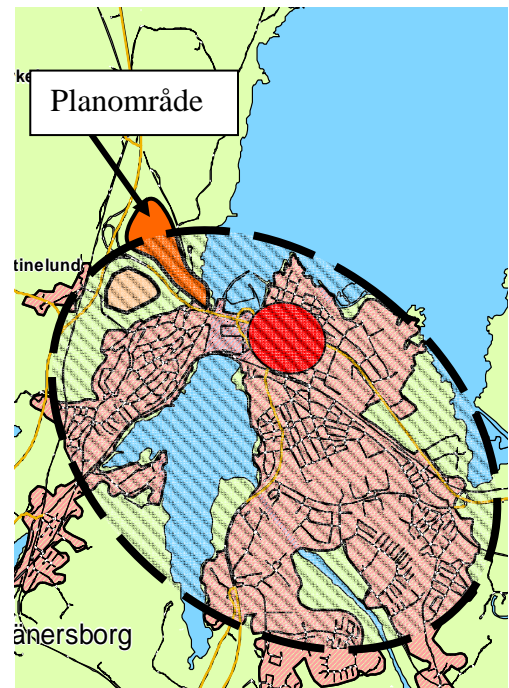
Sammanfattning:

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.

Natur:

Det aktuella området utgör en del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde vid Väners strand. Området som är tänkt att bebyggas är relativt litet med tanke på 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.

Nybebyggelse:

Ny bebyggelse bör ta hänsyn till områdets speciella läge och topografi i området.

Bebyggelse placeras med hänsyn till solförhållanden och utsikt över Vänern.

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.

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.



Område B omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Vänersborgs kommun anser att området är lämpligt för bebyggelse trots strandskyddsbestämmelserna. Bebyggelse skulle kunna 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 bebyggs 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 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.

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.

Byggnadsförvaltningen har på uppdrag av Kommunstyrelsen upprättat ett planförslag för program för södra delen av Dalbobergen. Programmet har varit på samråd mellan 16 januari och 15 mars 2007. Länsstyrelsen var negativ mot hela förslaget framför allt på grund av föreslagen exploatering inom strandskyddsområdet. Programmet har därefter bearbetats och utvidgats med Katrinedal norra. Det nya förslaget har varit ute på samråd mellan 2 januari – 11 februari 2008. Länsstyrelsen ställde sig mer positivt mot det nya förslaget.

Denna handling är en reviderad version av samrådshandlingen från 2008. Omfattning av ändringar framgår av samrådsredogörelsen, rubriken "Ställningstagande".

Som underlag till fortsatta planering av området har en översiktlig studie till möjlig exploatering på Dalbobergen gjorts samt en uppskattning av kostnader vid genomförandet.

BESKRIVNING

Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda om och hur området kan bebyggas med bostäder samt hur miljö- och rekreationsvärden kan bevaras.

Programmet visar olika bebyggelsemöjligheter där fördelar och nackdelar för de olika alternativen är belysta.

Handlingar

Planprogrammet består av denna skrivelse och samrådsredogörelsen. Underlagsmaterial finns hos byggnadsförvaltningen.

Plandata

Planområdet utgör en del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde vid Vänerns strand.

Området ligger något avskilt från övrig bebyggelse med infartsvägen till riksväg 45 som barriär mot söder. Riksvägen 45 gränsar området till väster.

Vänersborgs kommun äger marken inom hela planområdet förutom en bostadsfastighet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan ÖP06 antagen av kommunfullmäktige 2006-06-20 beskrivs områdets förutsättningar i rubriken *Framtida områden för bostäder*.

Kortfattat ur ÖP06:

Södra Dalbobergen:

... Området har inte planerats för bebyggelse och har därför inte undersökts beträffande förutsättningar för byggande... Relativt hög exploateringsgrad med hus i flera våningar förutsätts i detta område... Området ligger inne i rekreationsområdet... Området är värdefullt för rekreation främst genom att det är del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde som ligger vid Vänerns strand... En exploatering minskar grönområdet... Påverkan på grönområdet får utvärderas i kommande grönplan...

Karaktäriseras av närhet till strandområde och grönområde med goda möjligheter till utsikt norrut över Väneren...Närhet till centrum...En översiktlig plan upprättas för område där även grönplanens bedömningar vägs in... Därefter är det aktuellt med detaljplan.

Katrinedal norra:

...Värdefullt främst genom att det ligger i tätortens omedelbara närhet...Föreslagen exploatering innebär minskning av grönområdets areal men påverkan på rekreativvärde bedöms bli acceptabelt...Infarten mot Vänersborg bildar en barriär...Tillgång till befintligt bussnät inom ett avstånd på 3-500 meter...Gång- och cykelnät utbyggt fram till området...Översiktlig plan upprättas över området där bla geoteknik och tillfartsväg utreds. Därefter aktuellt med detaljplan.

Gällande detaljplaner

För södra delen av området gäller en stadsplan (detaljplan nr 63) från 8 mars 1957 där användningsändamålet är park.

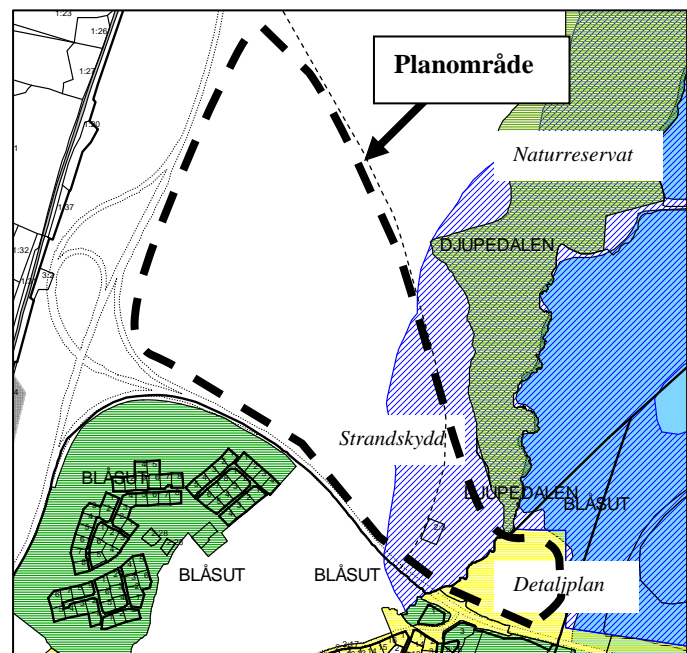
Strandskydd

För Väneren gäller strandskyddsbestämmelser för land- och vattenområden inom 300 meter från stranden.

Bestämmelserna gäller inte för de detaljplanlagda land- och vattenområdena i planområdet.

Naturreservat

I områdets norra del börjar naturreservat Dalbobergen.



Mål- och resursplanen

Kommunfullmäktige fastställde den 21 juni 2005 mål- och resursplanen för 2006-2008.

För boende innehåller planen följande inriktningsmål:

”Boendet skall upplevas stimulerande och tryggt med närhet till service och rekreation. Det skall finnas olika boendalternativ: Hyresrätter, bostadsrätter och ägande, i flerbostadshus, i småhus och i radhus. Nya bostadsområden byggs centrumnära men också sjönära och grönnära för att ta vara på Vänersborgs naturvärden. Alla förändringar ska bidra till upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad och kommun.”

Riksintresse

Väneren med öar och strandområden omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 2§ MB - geografisk läge där turismens och friluftslivets i främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Exploateringsförslag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Stora delar av planområdet omfattas av Riksintresse 4 kap 2§ MB. Detta utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförvaret.

Planområdets södra del närmast farleden är av riksintresse för friluftsliv.

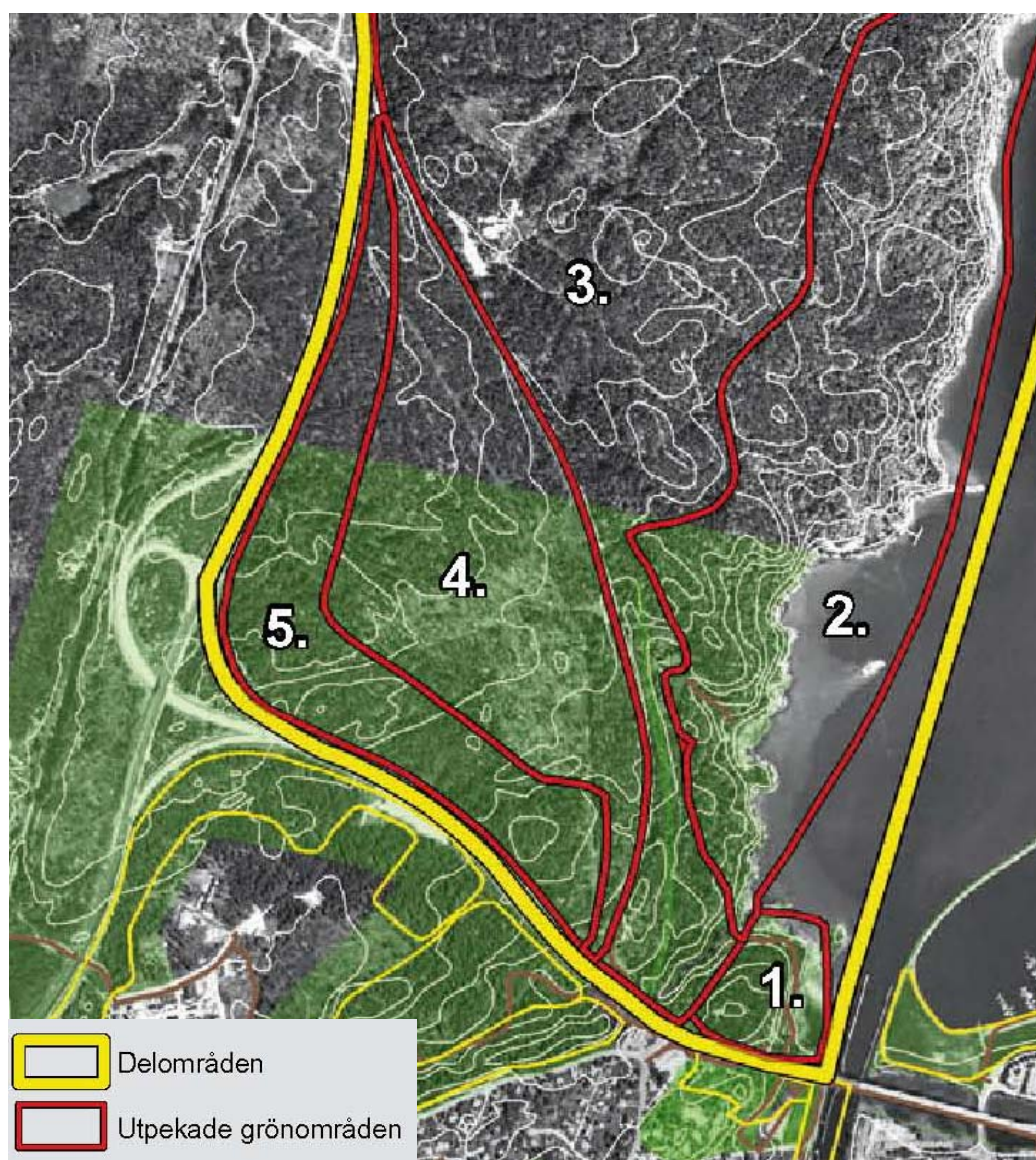
Vänern är av riksintresse för sjöfart och yrkesfiske.

Topografi / Vegetation / Kulturmiljö

Koncept för Grönplan för bl a detta område har tagits fram under september 2008. Förslaget går ut på samråd under hösten 2008 innan den godkänns.

Ur konceptet för grönplan:

På västra sidan om Dalbobron och norrut, mellan väg E45 och Vänern sträcker sig Dalbobergen med stora skogsområden. Utmed den branta stranden mot Vänern finns ett naturreservat med höga natur- och kulturvärden. Genom naturreservatet löper Dalbostigen från Kronbloms stubbe i söder till Grönviks gästhamn i norr.



Naturvärden

Berget norr om Dalbobron är bevuxet med gles tallskog. Väster om höjden utmed en ravin rinner Djupedalsbäcken ut i Vänern (1). På andra sidan ravinen sträcker sig bergbundna

skogsområden norrut. Skogen består huvudsakligen av tall, björk och gran (3). Utmed Vänern är skogen avsatt som Dalbobergens naturreservat. Här finns mycket ek och hassel samt en rik flora. I branterna klänger vindpinad gammal "krattekskog". Ett mindre lövskogsområde har en rik lundflora med bland annat skogssvingel, tandrot, vippärt, vårärt, myskmadra, grönvit nattviol, storrams och vätteros. Inom reservatet häckar bland annat gröngöling samt större och mindre hackspett (2). Vänersborgsviken har ett unikt läge med stora koncentrationer av flyttande fåglar som passerar höst och vår.

Kulturvärden

Dalbobergen skänktes av Drottning Kristina till Vänersborgs stad på 1600-talet. Området användes då som betesmark för stadens kreatur och kallades för Norra stadsskogen. Bete och vedplockning resulterade snart i ett trädlöst landskap. Ända fram till slutet av 1800-talet var området präglad av stora ljunghedar (1, 2, 3).

Inom området finns fyra generationer väg mot Dalsland. Äldst är den lilla vägen mot Dalbobergens naturreservat med den kulturminnesmärkta stenbron. Väster om denna går den gamla riks-7:an. Sedan kommer den gamla Rv45 och den nya E45. Väster om Rv45 finns en gammal väghållningsten från den äldsta vägen.

Mot kanalen med utsikt över staden ligger Skogshyddan och här har funnits kaffeservering sedan 1902 (1).

Sociala värden

Södra Dalbobergen är ett välbesökt naturområde nära centrala Vänersborg. Vid Dalbobrons fäste ligger Dalbogårdens hembygdsgård. Gården används bland annat vid berättarkvällar och som festlokal. Här finns också Skogshyddans sommarcafé och ett fågeltorn med utsikt mot Halleberg och staden. Tornet används både för utsikten och av ornitologer som observerar passerande fågelsträck (1).

I anslutning till Vänersborgs skidklubbs stuga finns motionsspår. Skogen används också för orientering (3, 4). Utmed stranden går den drygt 3 km långa Dalbostigen (2).

Övrigt

Delar av området är föreslaget för bebyggelse och förslag till planprogram är framtaget (1, 3, 4). Stranden omfattas av 300 meter strandskydd, med undantag för berget vid Skogshyddan och fågeltornet som är avsatt som park i gällande detaljplan. Hela området är kommunägt. Naturreservatet sköts enligt antagen skötselplan.

Strategier för grönområden

Området närmast vattnet hålls tillgängligt för allmänheten och skyddas mot exploatering. Områdets motionsspår bevaras och sköts.

Skogen mot E45 bevaras som skydd mot buller och föroreningar (5).

Ravinen med den gamla stenbron samt den äldsta vägen mot Dal bevaras som en del av kulturlandskapet.

Uppdrag

Kommunstyrelsen har den 7 juni 2006 beslutat att ge Byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till program för detaljplan för södra delen av Dalbobergen.

AVVÄGNINGAR MELLAN MOTSTÅENDE ALLMÄNNA INTRESSEN

Området är värdefullt för rekreation främst genom att det är del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde som ligger vid Vänerns strand. En exploatering minskar grönområdet. Intresset att bevara rekreationsområdet skall vägas mot behovet av bostäder i attraktiva områden med närhet till Vänern, natur, kommersiell och kommunal service och kommunikation.

NULÄGESBESKRIVNING

Markanvändning

Området används för rekreation och friluftsliv.

Av bebyggelse finns det sommarservering Skogshyddan, Dalbogården med tre tillhörande byggnader, en bostadsfastighet samt fågeltornet.

Längs berget går en promenadstig. Inne i området finns flera stigar som används för rekreation och friluftsliv. Längre norrut finns det spår av gamla vägdragningar.

Det finns några parkeringsplatser för besökare till naturområdet och reservatet.

Genom området rinner Djupedalsbäcken.

Området mellan väg 2050, E45 och Frändeforsvägen (Katrinedal norra) använd för motion och friluftsliv.





Sommarservering Skogshyddan

Sommarservering Skogshyddan finns i planområdets sydöstra del. Till serveringen kommer man via en väg som går från Dalaborgsparken och ner under Dalbobron. Under Dalbobron finns parkeringsmöjligheter. Från serveringen öppnar sig en fantastisk utsikt mot staden och Väner.



Promenadstig

Från sommarserveringen börjar stigen och går längs klippkanten runt hela berget. Stigen varierar i bredden och på vissa sträckor kan det vara svårt för rörelsehindrade att ta sig fram. Vattenkontakt finns hela tiden och på vissa platser kan man komma ända ner till vattnet. Inne i området finns flera mindre stigar. Dalbestigen som går ända upp till Ursands badplats börjar längre norrut.



Hembygds gård Dalbogården

Huvudbyggnaden är flyttad till platsen 1956 från Hedene i Högsätters socken och är välbevarad i äldre skick. Byggnadens interiör domineras av äldre fast inredning, möblering samt föremålssamling. I salen på andra våningen samt i den på platsen tillkomna källarvåning är dock inredningen av 1950-tals karaktär. Bevarandet av 1950-talsinredningen, tillsammans med inredningen i övrigt, är av



betydelse då det visar på byggnadens senare historia och funktion på dess nuvarande läge. Gården tillhör Dalslands Gille. Läns museets bedömning är att byggnaderna, av museal karaktär, tillmäts betydelsefulla kulturhistoriska värden varför eventuella förändringar samt verksamheter bör ske med stor varsamhet. Huset används bland annat som festlokal.

Fågeltorn

Fågeltornet invigdes 10 oktober 2005 och var Lions Clubs 50 årsgåva till vänersborgarna.



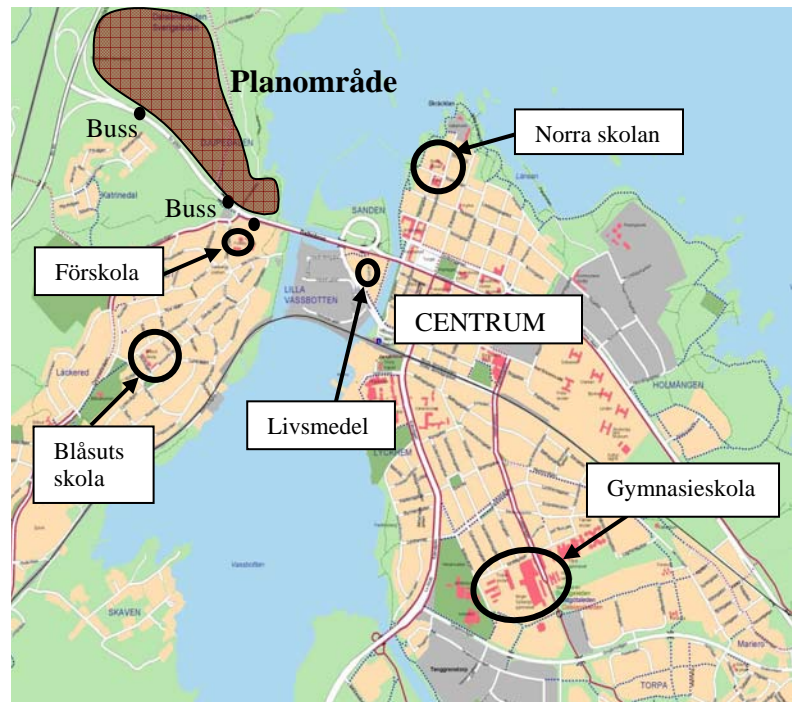
Utsikt från fågeltornet



Service

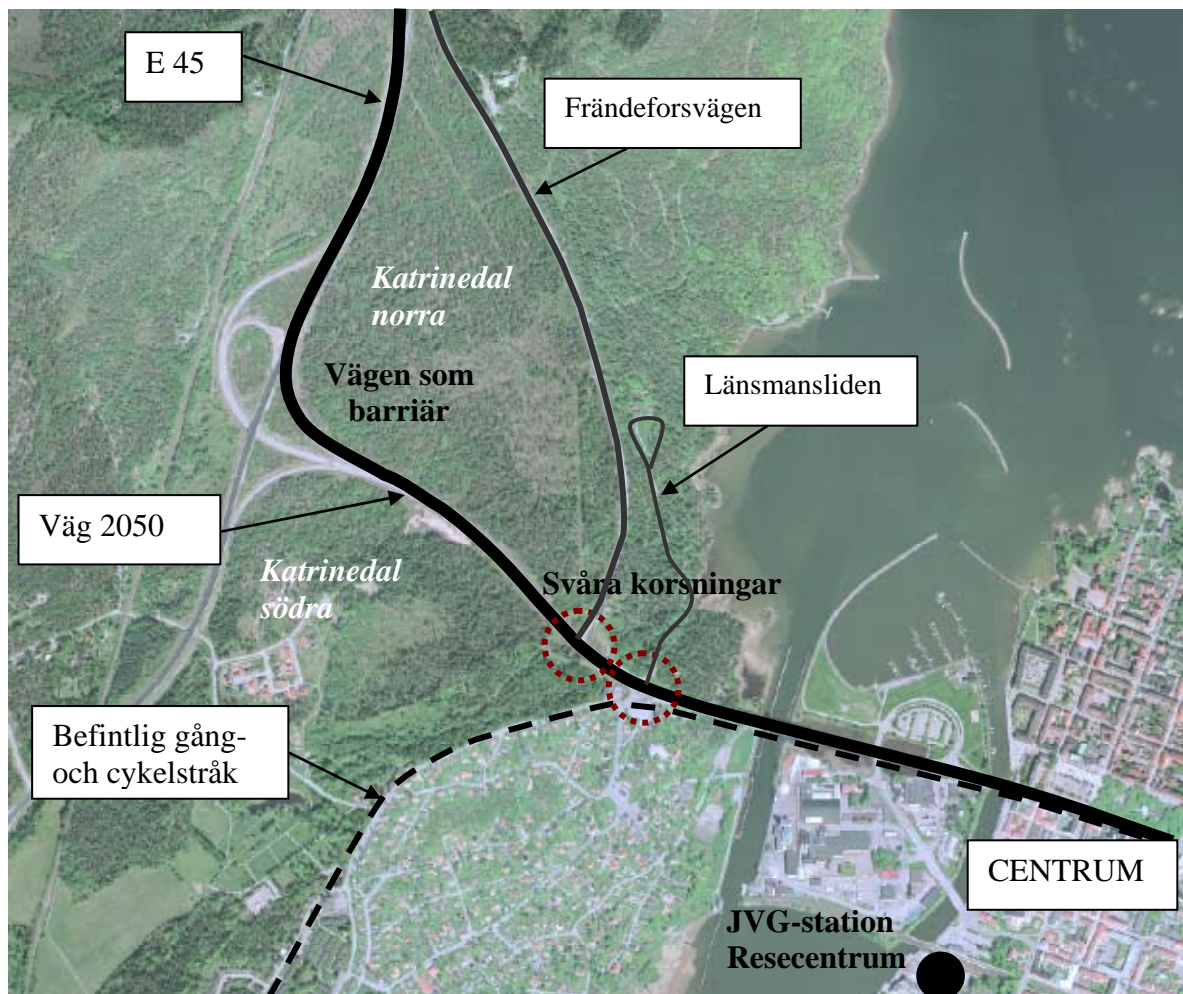
Närmaste livsmedelsaffär ligger på Lilla Vassbotten ca 1,0 km sydost om området. Övrig service finns i Vänersborgs centrum, ca 1,5 km sydost om planområdet.

Blåsuts skola och Norra skolan, båda för år F – 6, ligger på ungefär samma avstånd, ca 1,5 km från planområdet. Huvudnässkolan är närmaste skola för år 7 – 9 och ligger i centrum ca 1,5 km öster om planområdet. Gymnasieskolan ligger ca 2,5 km sydost om planområdet. Närmaste förskola är Dalaborgs förskola ca 250 meter söder om planområdet.



Trafik / Gatunät

Planområde gränsar i söder till väg 2050. I väster gränsar område till E45. Genom området går Frändeforsvägen som leder till Ursands badplats. Länsmansliden är en bilväg som går genom området och avslutas med en vändplan.



Väg 2050 och E45 trafikeras av både bilar, bussar och tung trafik. För att kunna exploatera det område som ligger närmast E45 och som benämns som Katrinedal norra behöver nya anslutningsvägar till område utredas. Vägen (Frändeforsvägen) som går till nya skidstugan har en hög standard och den tål ytterligare belastning. Korsningen mellan Frändeforsvägen och väg 2050 är svår på grund av dålig sikt och dess anslutning i backe. Även korsningen väg 2050, Djupedalsvägen samt Länsmansliden är svår. Väg 2050 korsas av fotgängare och cyklister trots att det inte finns något övergångsställe eller trafikljus.

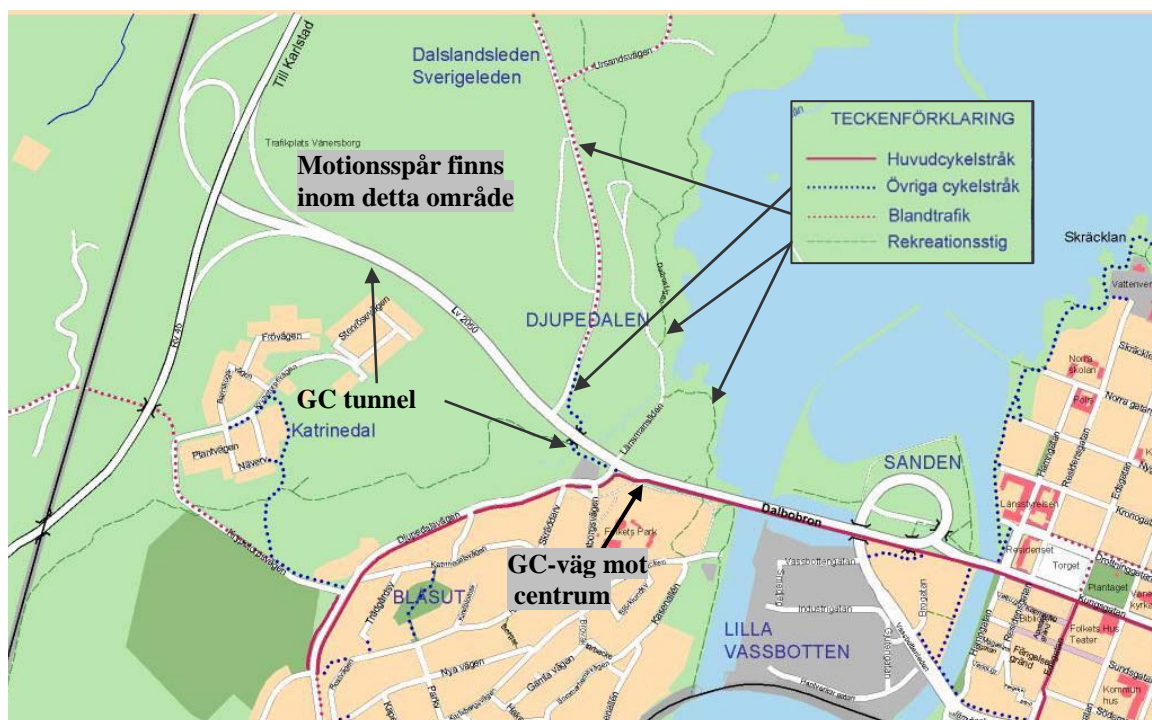
Behovet av cirkulationsplatsen vid korsningen Djupedalsvägen – Väg 2050 bör utredas.

Foto över korsningen Djupedalsvägen – Väg 2050 sett från väster



Gång- och cykelvägar

Cykelstråk är inte utbyggt i området norr om väg 2050 utan man kan cykla på bilvägar i området. Gång- och cykeltrafik mot centrum går idag på den södra sidan av väg 2050 och på den södra sidan av Dalbobron eftersom den norra sidan av bron saknar gångbana. Förbindelse mellan dessa cykelvägar finns inte idag eftersom väg 2050 bildar en barriär mellan dessa områden och är svår för fotgängare och cyklister att korsa. Den närmaste och troligen den mest använda vägen att nå naturområdet från Blåsut och centrum är genom att korsa väg 2050.



Befintliga cykelvägar och stråk i området

Stråk/stigar

Från Dalaborgsparken och sen under Dalbobron går en stig till Sommarserveringen Skogshyddan och vidare längs klippkanten runt hela berget för att längre norr ansluta till stigar i naturreservatet. Stigen längs klippkanten varierar i bredd och är inte framkomlig för rörelsehindrade. Strax söder om Frändeforsvägen finns en planskild korsning mellan gång- och cykelväg och väg 2050. Till gång- och cykelvägen ansluts en stig i skogen som går längs gamla riksvägen. Den stigen används också som en möjlig väg till naturreservatet. I anslutning till Vänersborgs skidklubbs stuga finns motionsspår. Skogen används också för orientering.

Parkering

Det finns parkeringsplats för besökare till naturområdet och reservatet.

Kollektivtrafik

Bussar till Dalsland stannar på väg 2050. Stadsbussar stannar på Dalaborgsvägen.

Vatten, avlopp, el och tele

Vattenledning till Ursands camping och Skidstugan passerar genom området och ligger under gamla riksvägen. VA till Ursand är endast för sommarbruk medan skidstugan har åretrunt-VA. Dessa VA-ledningar är dock endast till för dessa anläggningar och är inte dimensionerade för någon tillkommande bebyggelse. En pumpstation finns i områdets södra del. Ledningar för spillvatten finns fram till Dalbogården. Övriga ledningar finns söder om väg 2050.

Farliga transporter

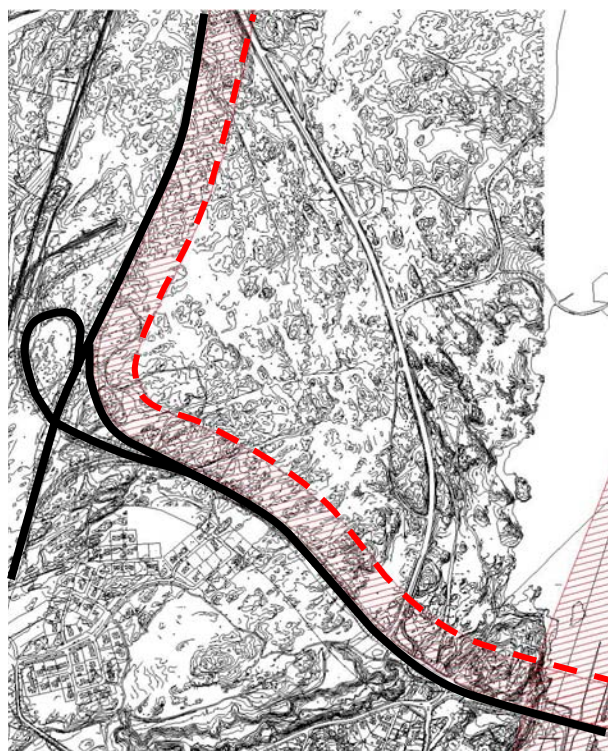
På Trafikkanalen, R45, väg 2050 samt Dalbobron/Vassbottenleden transporteras farligt gods. Kommunstyrelsen har den 21 november 1995 beslutat att "Riskanalys för Vänersborgs kommun" skall som ett planeringsinstrument, ingå i kommunens fortsatta planeringsarbete såvitt gäller mark och vatten och för att förebygga olyckor.

Riskanalysen föreslår ett 100 meter brett skyddsområde på vardera sidan av leder för fartygstrafik, järnvägstrafik och vägtrafik. I samband med planläggning av mark- och vattenanvändningen samt bebyggelse inom skyddsområdet skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas och beaktas.

Det markerade område på kartan intill visar 100 meter brett skyddsområde.

Trafikbuller

En schablonmässig beräkning av vägtrafikbuller visar att ekvivalenta ljudnivå utomhus 100 meter från norra infartsvägen till RV 45 ligger mellan 54 och 57 dBA. Beräkningen är utförd i november 2006 av Miljö- och hälsoskyddskontoret. Bullerutredning för E45 är inte gjort och bör göras vid exploatering av Katrinedal norra.



OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi

Marken inom det aktuella planområdet är vid strandområdena starkt kuperad och mestadels otillgänglig. I södra delen går längs klippkanten en stig som är i behov av upprustning. Nivåskillnaden där är mellan lägsta punkten (vid Väneren) och högsta punkten ca 23 meter. Barrskogsområdena innanför är mer tillgängliga men ändå relativt kuperade med mycket hållmarker.

Vegetation

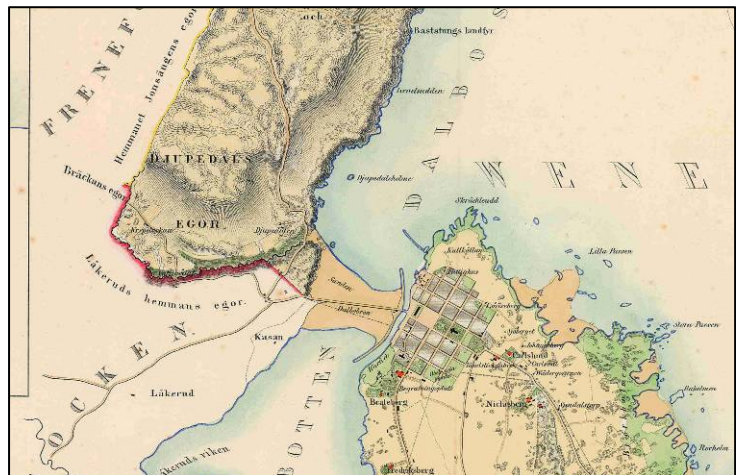
Skog täcker hela området. Gran och tall dominerar men ett stort inslag av ek och björk förekommer. Rena bestånd av ek finns i strandzonens branter med smärre inslag av andra ädla lövträd som ask, lind och alm. Hassel är rikligt förekommande i buskskiktet. Floran är mestadels fattig i de barrskogsdominerade områdena men en betydligt rikare lundflora finns i lövskogsbranterna. I naturligt öppna partier utmed branten finns en artrik klippängsvegetation. Grunden består huvudsakligen av berg.

Kulturmiljö

Den södra hälften av Dalbobergen var till stor del skoglös mark fram till slutet av 1800-talet och utnyttjades för kreatursbete.

Karta intill visar området runt Dalbobergen året 1856. Den nuvarande Länsmanstidningen var den enda vägen i området.

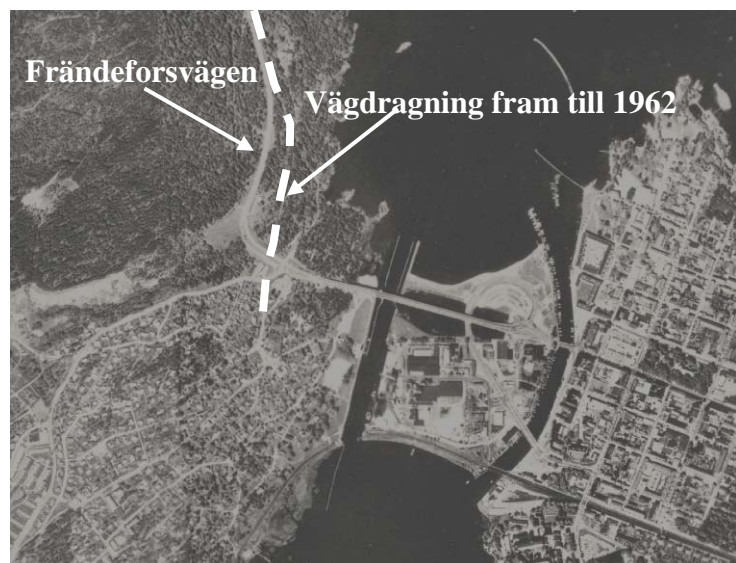
Det fanns inte heller någon bebyggelse på Blåsut.



Urklipp ur Gustaf Ljunggrens karta från 1856

Flygfoto från 1960-talet. Riksväg 45 var inte byggd än. Dalbobron byggdes 1962. Nuvarande Frändeforsvägen var enda vägen norrut.

Den streckade linjen visar vägen norrut innan Frändeforsvägen och Dalbobron byggdes. Spåret av vägen finns kvar och vägen var en förlängning av nuvarande Dalaborgsvägen.



Skogshyddans café och sommarservering *beskrivning från nätet*

Huset lär enligt uppgift ha byggts 1898 som sommarstuga av privatläraren Halvord Lydell, som 1902 donerade huset till Vänersborgs stad. Enligt den meny som dagens besökare presenteras, serverades den första koppen kaffe redan 1902.

Serveringsdelen tillkom troligen 1904 och blev 1906 utvidgad och påbyggd.



Söndagen den 5 juli 1921 avtäcktes en byst av Halvord Lydell (1867-1919) i hans älskade Dalaborg. Bysten kom av olika anledningar att flyttas några gånger i terrängen runt Skogshyddan. Sedan 1987 står bysten i västra Plantaget i Vänersborg. Lydell var en av grundarna till Vänersborgs Söners Gille, Vänersborgs Idrottsförening, Vänersborgs Segelsällskap, Vänersborgs Roddklubb m.m. Han vilar på Strandkyrkogården i Vänersborg. Vänersborgs Söners Gille reste gravstenen.

Texten är hämtad från en minnestavla uppsatt av Vänersborgs Söners Gille i samarbete med Vänersborgs kommun.

Stenbro över Djupedalsbäcken

Stenbro över Djupedalsbäcken besitter kulturhistoriskt värde. Enligt en inventering 1977 är bron en valvbro i ett spann av kallmurad sten 39,6 meter lång och 6,7 meter bred. Bron byggdes troligen före 1799.

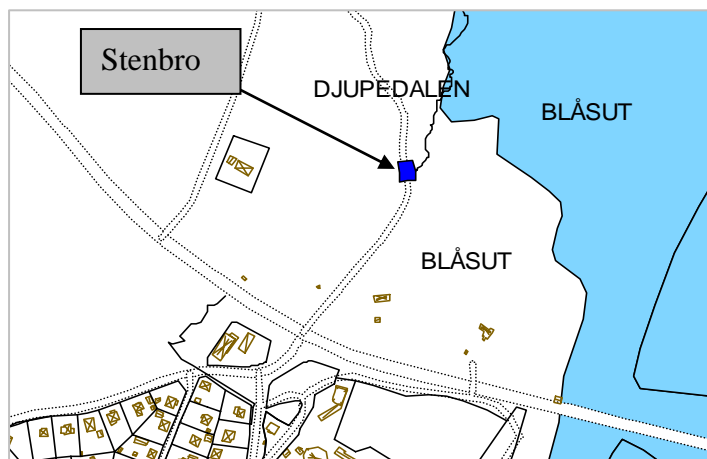


Foto: Jan Hamberg

ANLEDNINGAR ATT BEBYGGA DELAR AV SÖDRA DALBOBERGEN OCH KATRINEDAL NORRA

VÄNERSBORG CENTRUM

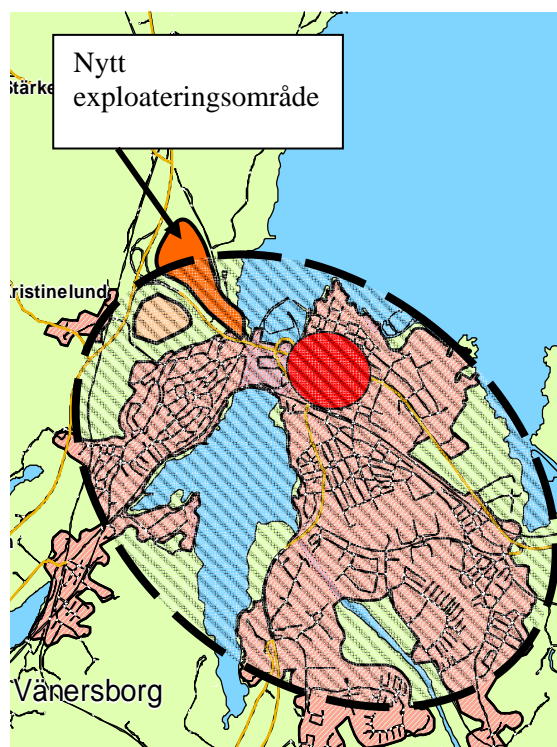
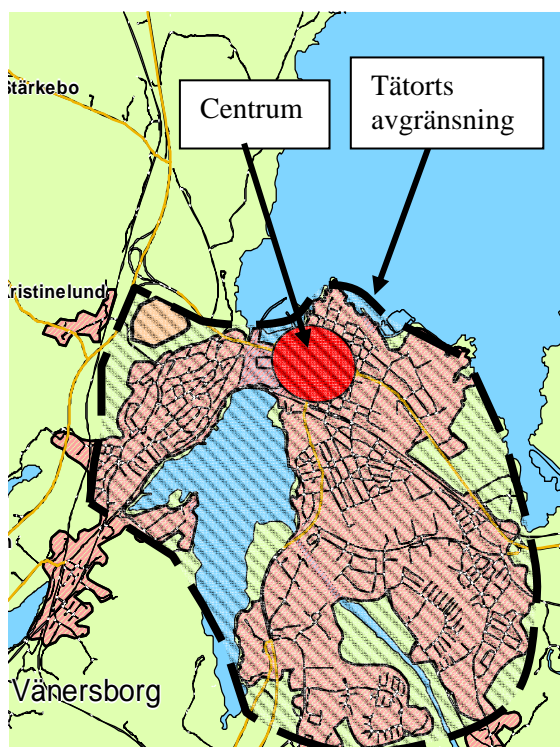
Vänersborg har sedan staden grundades 1644 vuxit successivt åt syd, sydost och sydväst. Väg 2050, västra infarten till E45, har begränsat bebyggelse i norr. För att Vänersborgs tätort ska kunna växa räcker inte endast med förtätningar inom befintliga bostadsområden utan krävs även att nya områden öppnas för exploatering. Ett sådant område är område norr om väg 2050. Detta område har bra möjligheter att anslutas till befintlig kollektivtrafik. Dalslandsbussar passerar och stannar på väg 2050. Stadsbussar stannar vid Dalaborgsparken. All service finns lätt tillgänglig i Vänersborgs centrum.

Hot mot centrum

I trestadsregionen ligger två stora externa köpcentra med Överby som närmast på ca 10 km avstånd. Det är ett hot mot Vänersborgs centrumhandel.

KOMMENTAR

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. Möjligheter skapas för att fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum.



Centrumhandel

Vänersborg väljer att satsa på ett levande stadskärna med varierande utbud i mindre skala. Ett levande centrum med naturliga mötesplatser i den gamla rutnätstaden och dess närhet till Vänern är något som Vänersborg kan profilera sig på och som närliggande köpcentrum inte kan konkurrera med. Exploatering av det föreslagna området kommer att positivt påverka centrumutveckling och centrumhandel. Flera personer kommer att bo centrumnära och kommer att utnyttja centrums utbud av handel och service.

NATUR

Skog

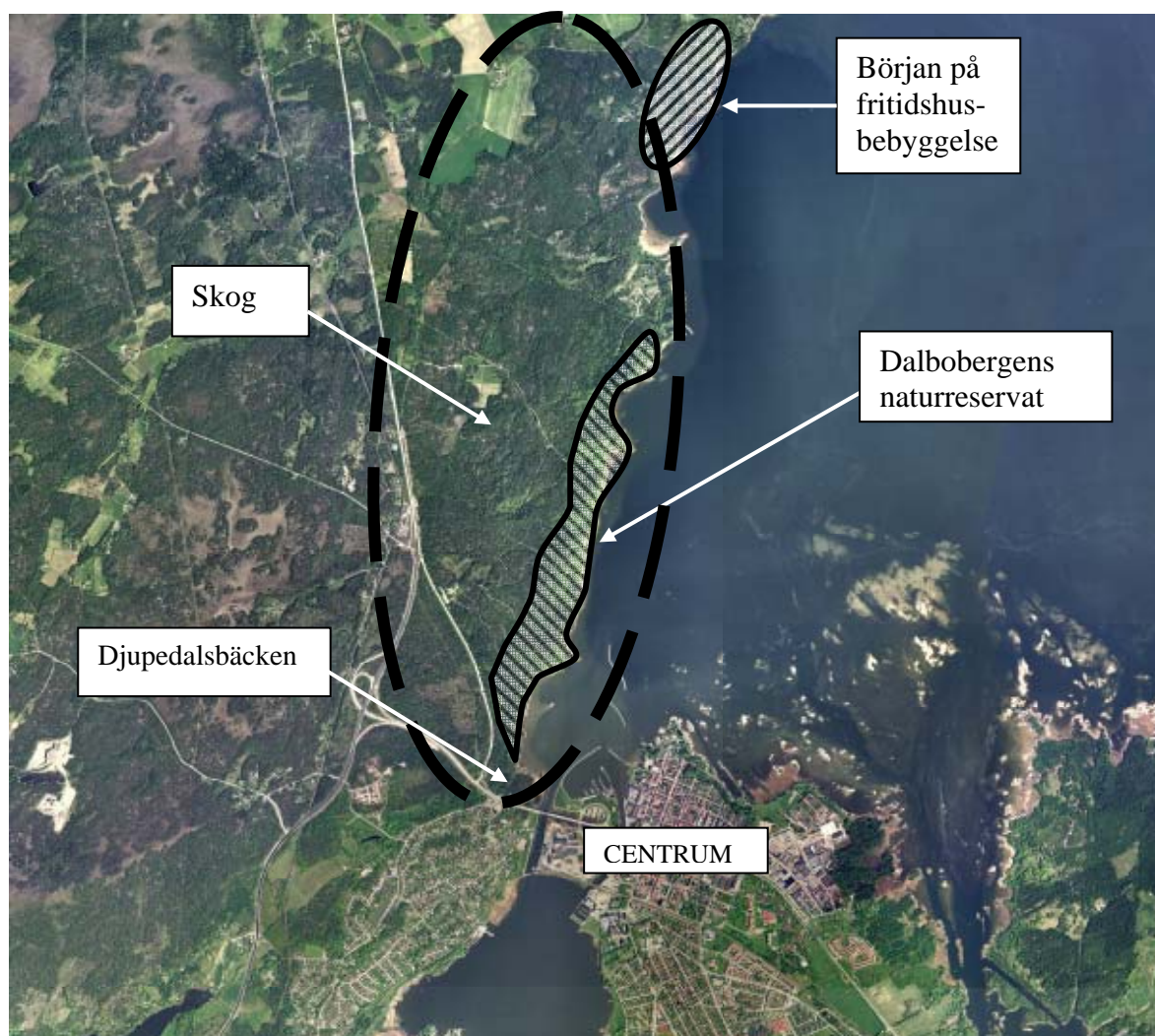
Det aktuella området utgör en del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde vid Vänerns strand. Det obebyggda strandnära området sträcker sig ända upp till Ursands bad- och campingsområde för att sen övergå i fritidsbebyggelse längre norrut. Inga sällsynta arter har hittats inom planområdet. Området har inga kända särskilda naturvärden.

Dalbobergens naturreservat

Dalbobergens naturreservat sträcker sig längs kusten med början cirka 200 meter från väg 2050 och slutar innan Ursands badområdet tar vid. Kommunfullmäktige beslutade 2002-11-19 att Dalbobergens naturreservat ska bildas. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald samt bevara och utveckla värdefulla naturmiljöer och livsmiljöer för hotade arter, att lyfta fram områdets kulturhistoria och markanvändningen genom tiderna samt att långsiktigt säkerställa ett tätortsnära skogsområde och hålla det tillgängligt för allmänheten.

Djupedalsbäcken

Djupedalsbäcken rinner via området ut i Väner. Bäckens rinner under en kulturhistoriskt värdefull stenbro som troligen byggdes före 1799. Bäckravinen är på vissa ställen upp till 10 meter djup.



KOMMENTAR

Det område som är tänkt att bebyggas är relativt litet med tanke på den flera kilometer långa sträckan med obebyggd, skogsbevuxen mark som ligger mellan E45 och Vänern.

Att bebygga det föreslagna området påverkar inte Dalbobergens naturreservat negativt då dess syfte är att bevara biologisk mångfald, bevara och utveckla värdefulla naturmiljöer och livsmiljöer för hotade arter, att lyfta fram områdets kulturhistoria och markanvändningen genom tiderna samt att långsiktigt säkerställa ett tätortsnära skogsområde och hålla det tillgängligt för allmänheten. Idag är infartsvägen till E45, väg 2050, stor barriär mellan befintlig bebyggelse och naturområden norr om. Med den föreslagna utbyggnaden av bebyggelse och förbättrade tillfartsvägar och förbättrade gång- och cykelstråk kommer området att bli mer tillgängligt för allmänheten än vad det är idag. Fler människor kommer att röra sig i området och användning av naturreservatet kommer att öka och underlättas.

Den föreslagna bebyggelseutbyggnaden kommer inte att påverka Djupedalsbäcken negativt då området längs bäcken inte får bebyggas. Detta område kommer att finnas kvar som ett grönt stråk som kopplas ihop med naturreservatet. Stenbron kommer att användas huvudsakligen som en gång- och cykelstråk och begränsad biltrafik.

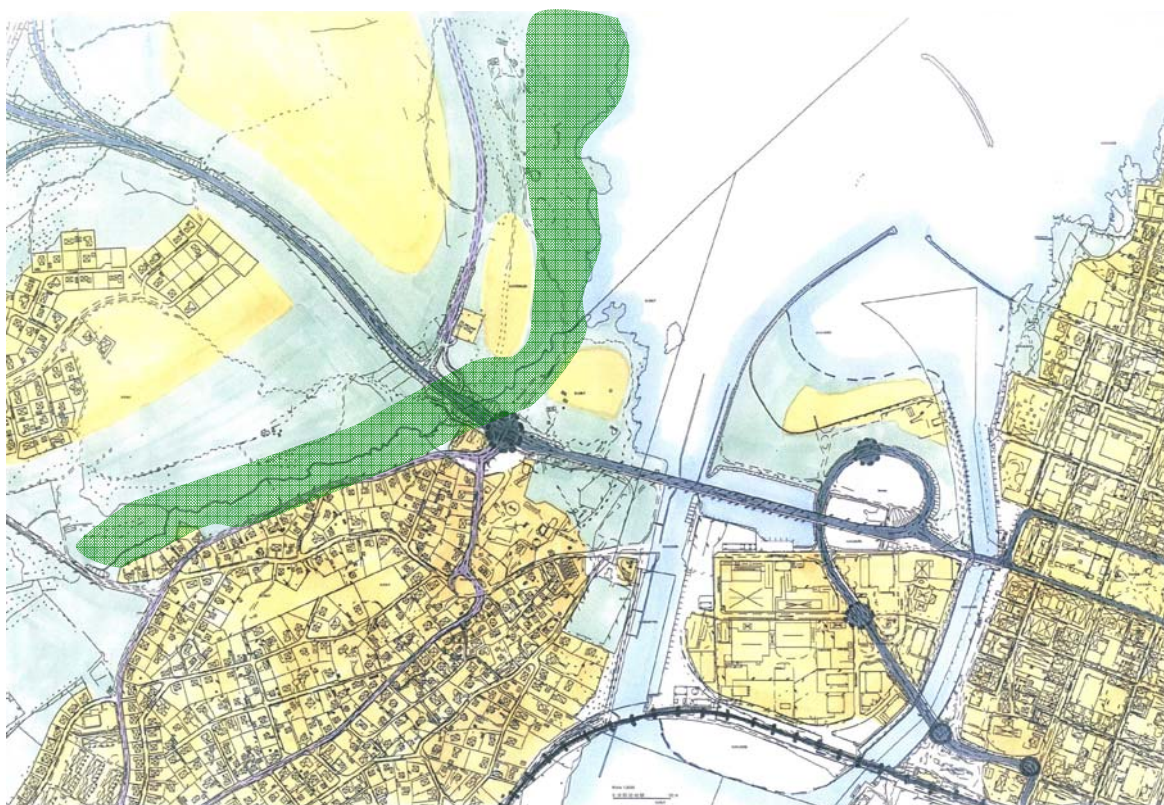
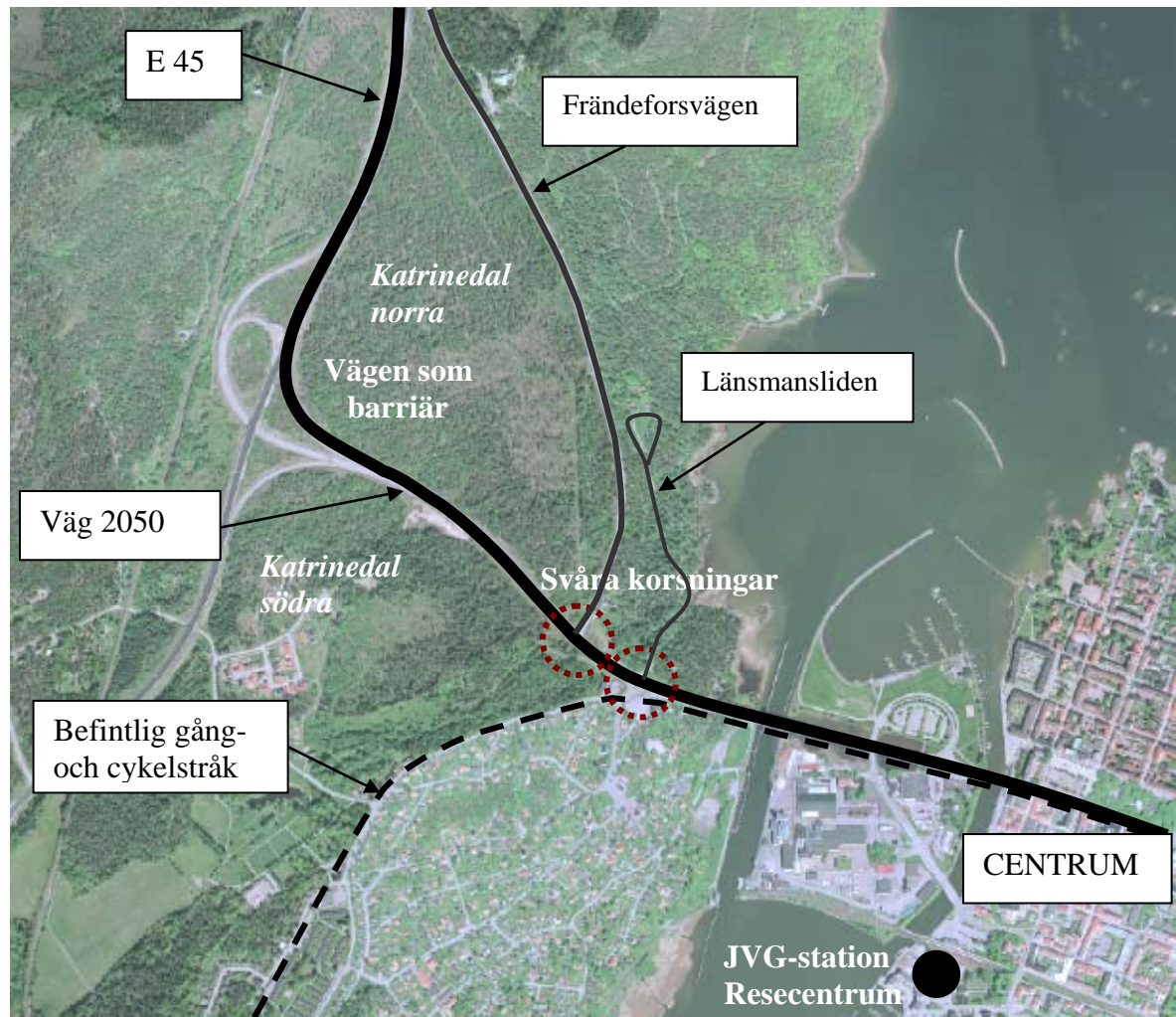


Illustration över bebyggelseområde och grönt stråk längs Djupedalsbäcken

TRAFIK: biltrafik, stråk/stigar, gång- och cykelvägar**Biltrafik**

Väg 2050 och E45 trafikeras idag av både bilar, bussar och tung trafik. För att kunna exploatera det området som ligger närmast E45 och som benämns som Katrinedal norra behöver nya anslutningsvägar till område utredas. Vägen (Frändeforsvägen) som går till



nya skidstugan har en hög standard och den tål ytterligare belastning. Korsningen mellan Frändeforsvägen och väg 2050 är svår på grund av dålig sikt och dess anslutning i backe. Även korsningen väg 2050, Djupedalsvägen samt Länsmansliden är svår.

Gång- och cykelvägar

Cykelstråk är inte utbyggt i området norr om väg 2050 utan man kan cykla på bilvägar i området. Gång- och cykeltrafik mot centrum går idag på den södra sidan av väg 2050 och på den södra sidan av Dalbobron eftersom den norra sidan av bron saknar gångbana. Förbindelse mellan dessa cykelvägar finns inte idag eftersom väg 2050 bildar en barriär mellan dessa områden. Den närmaste och troligen den mest använda vägen att nå naturområdet från Blåsut och centrum är genom att korsa väg 2050. Vid planering av området är det viktigt att skolbarn på ett säkert sätt kan tas till och från skolan.

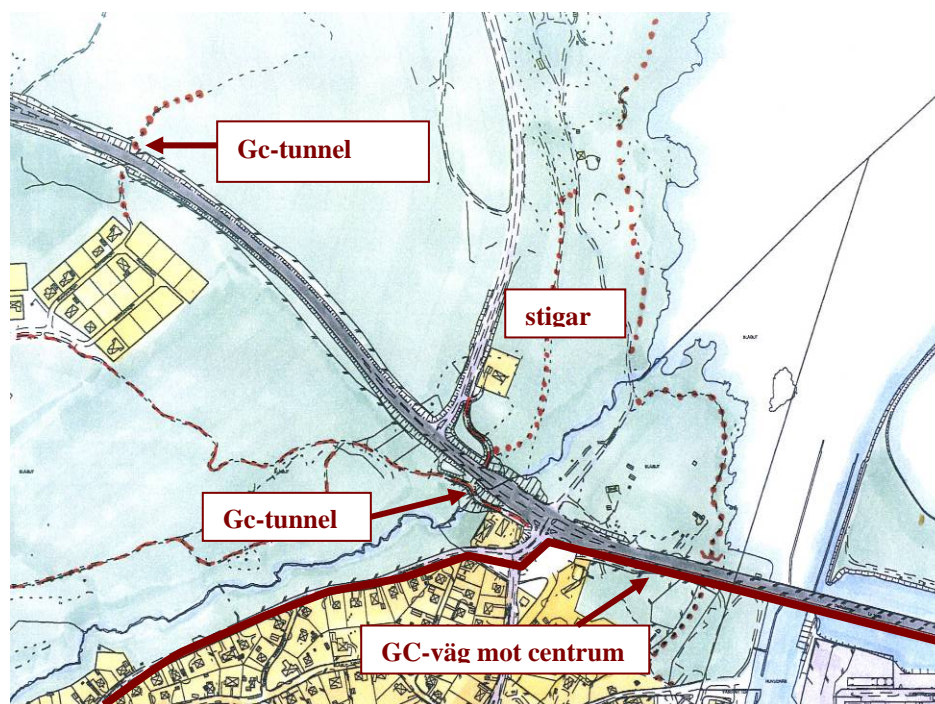
Stråk/stigar

Från Dalborgsparken och sen under Dalbobron går en stig till Sommarserveringen Skogshyddan och vidare längs klippkanten runt hela berget för att längre norr ansluta till stigar i naturreservatet. Stigen längs klippkanten varierar i bredd och är inte framkomlig för rörelsehindrade. Strax söder om Frändeforsvägen finns en gångtunnel under väg 2050. Den

övergår i norr till en stig i skogen längs gamla riksvägen. Den stigen används också som en möjlig väg till naturreservatet.



Foto över vägen 2050, rakt fram syns början på Dalbobron, till vänster infartsvägen till Dalbobergen, till höger infart till Blåsut



Befintliga cykelvägar och stråk i området

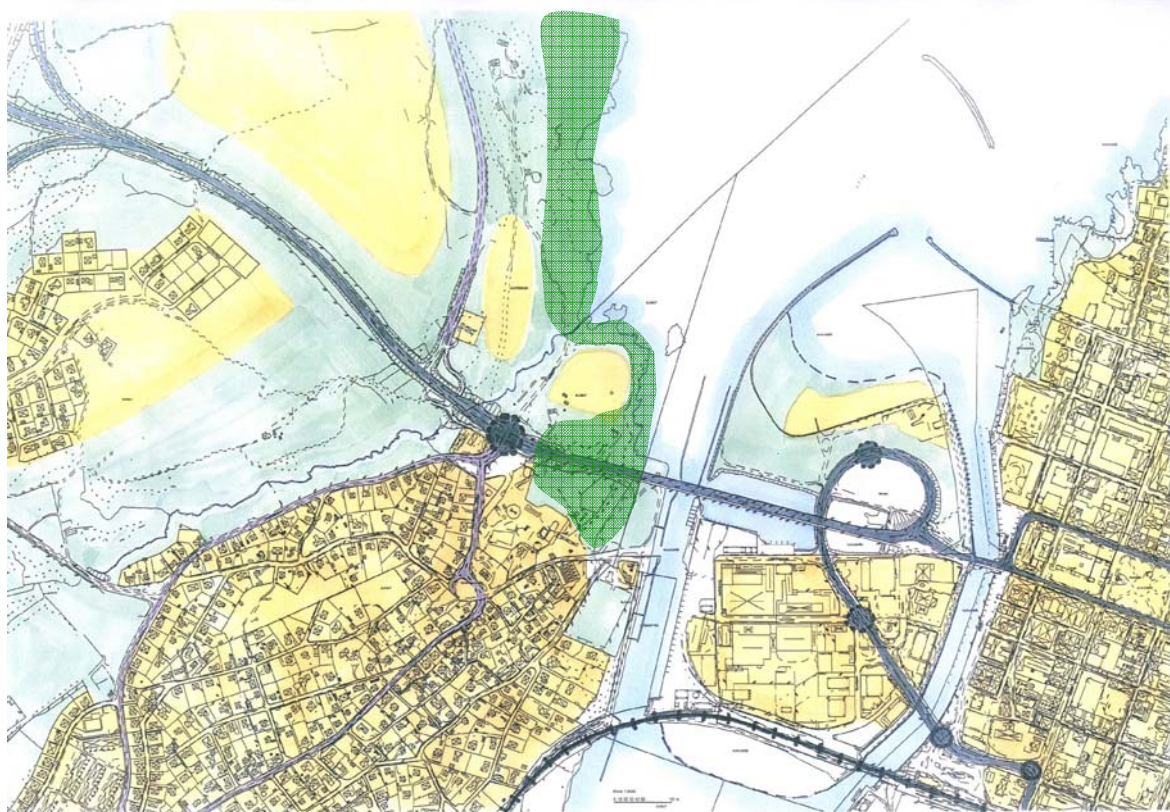
KOMMENTAR

En cirkulationsplats föreslås i korsningen väg 2050 – Länsmansliden / Djupedalsvägen. Biltrafiken underlättas. Ett övergångsställe byggs för att möjliggöra en övergång så säker som möjligt för fotgängare och cyklister. Stor vikt läggs på utformning, avstånd och bredden på övergångsställe med tanke på säkerhetsaspekter. Kontakten mellan områdena norr och söder om väg 2050 skapas. Korsningen Frändeforsvägen/väg 2050 stängs. Frändeforsvägen ansluts till den föreslagna cirkulationsplatsen genom en ny väg som övergår till en bro över bäckravinen. En bro bedöms minst påverka den fina miljön längs bäcken.



Gång- och cykelvägar utvecklas norr om väg 2050 och binds ihop via cirkulationsplatsen med den befintliga gång- och cykelstråken. Stigar i området binds ihop för att underlätta allmänhetens användning av området. Motionsspår närmast E45 bevaras och förbättras. Om planerna på Lilla Vassbotten förverkligas kommer även stranden där hamnen ligger idag att bli tillgänglig för allmänheten. Via en ny järnvägsbro med gångbana kommer områdena på båda sidor om trafikkanalen att knytas ihop med bra promenadmöjligheter.

Stigen längs klippkanten kommer att rustas upp och handikappanpassas. Allmänhetens användning av stigen vid nybebyggelse kommer att underlättas. Ett grönt område längs klippkanten och närmast vägen 2050 bibehålls och kommer även i framtiden att utgöra ett sammanhängande grönt stråk ihop med Dalaborgsparken. Bra promenadmöjligheter för allmänheten säkerställs. Däremot kommer stigarna som ligger inne på själva kullen att försvinna vid exploatering.



Sammanhängande grönt stråk från Dalaborgsparken till Ursandsområde

VISION FÖR VÄNERSBORGS KOMMUN

Visionen är 50 000 invånare år 2030 och för att nå målen krävs bland annat medvetna satsningar på bostäder i så attraktiva lägen att få kan konkurrera med Vänersborg.

Boende - inriktningsmål

Boendet ska upplevas stimulerande och tryggt med närhet till service och rekreation. Det ska finnas olika boendeanternativ: Hyresrätter, bostadsrätter och ägande, i flerbostadshus, i småhus och i radhus. Nya bostäder och bostadsområden byggs centrumnära men också sjönära och grönnära för att vara på Vänersborgs naturvärden. Alla förändringar ska bidra till upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad och kommun.

KOMMENTAR

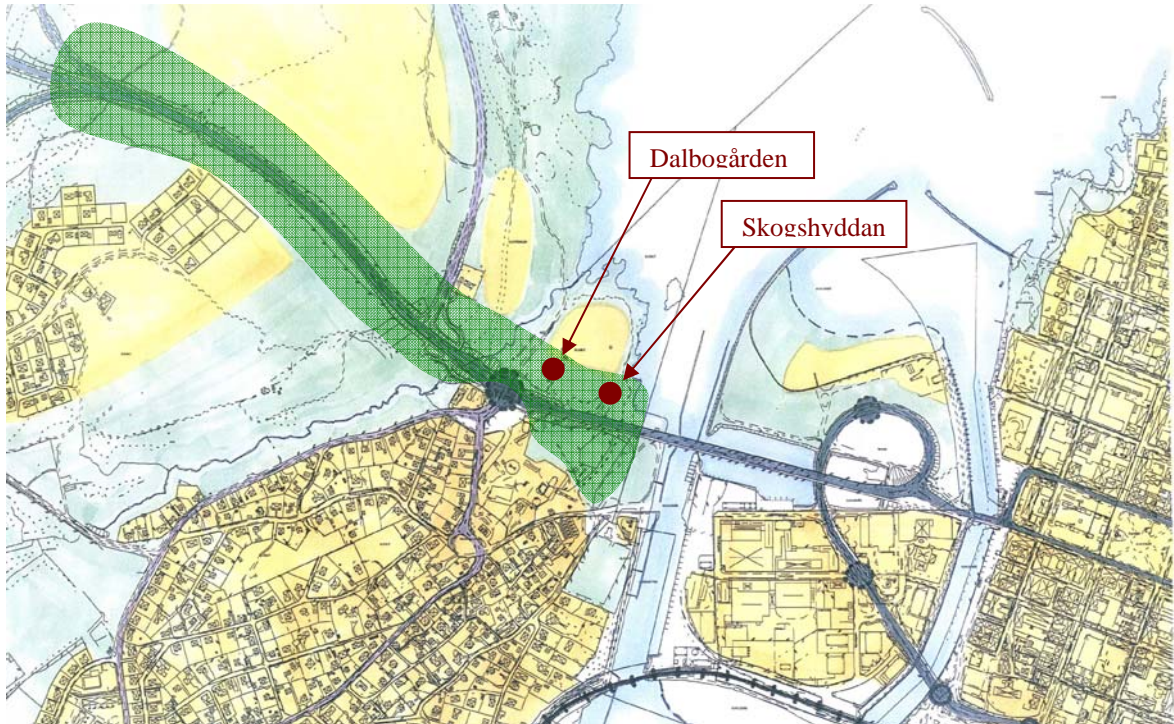
Exploatering av det föreslagna området kommer att bidra till att uppfylla inriktningsmål för boende enligt visionen.

BEBYGGELSE

I området finns Sommarservering Skogshyddan, hembygdsgården Dalbogården som används bland annat som festlokal, fågeltornet samt en bostadsfastighet.

KOMMENTAR

Skogsområdet runt Skogshyddan bibehålls och tas inte i anspråk för nybebyggelse för att bevara Skogshyddans värde och dess nuvarande karaktär. Ett område runt Dalbogården avgränsas för att bevara gårdsmiljön. Ny bebyggelse tar hänsyn till gårdens närmiljö.

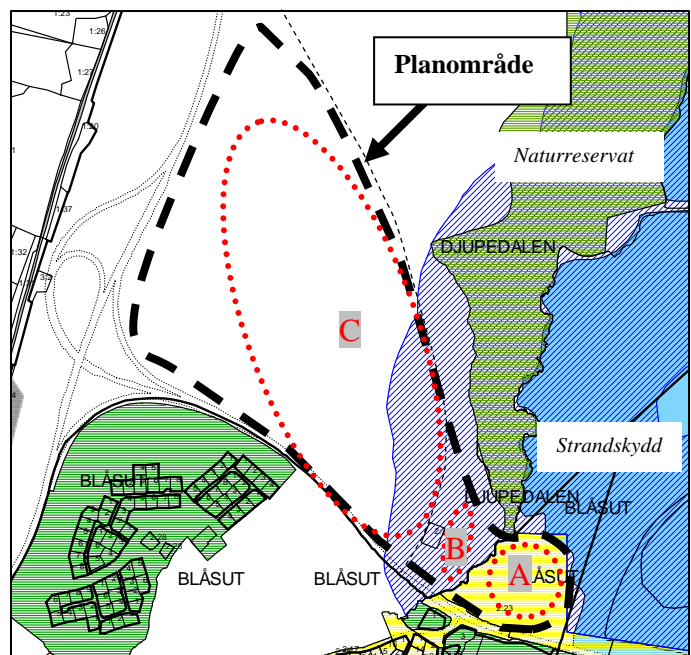


Med ny bebyggelse kommer fler människor att röra sig i området. Detta ökar den upplevda säkerheten och tryggheten. Användning av Skogshyddan, Dalbogården och promenadstigen kan då öka.

STRANDSKYDD

För Vänern gäller strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken för land- och vattenområden inom 300 meter från stranden. Bestämmelserna gäller inte för de detaljplanelagda land- och vattenområdena i planområdet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv.

Delar av planområdet som Vänersborgs kommun önskar exploatera ligger inom strandskyddet.



I område A gäller en detaljplan och strandskyddet är upphävt i samband med detaljplaneläggningen av området.

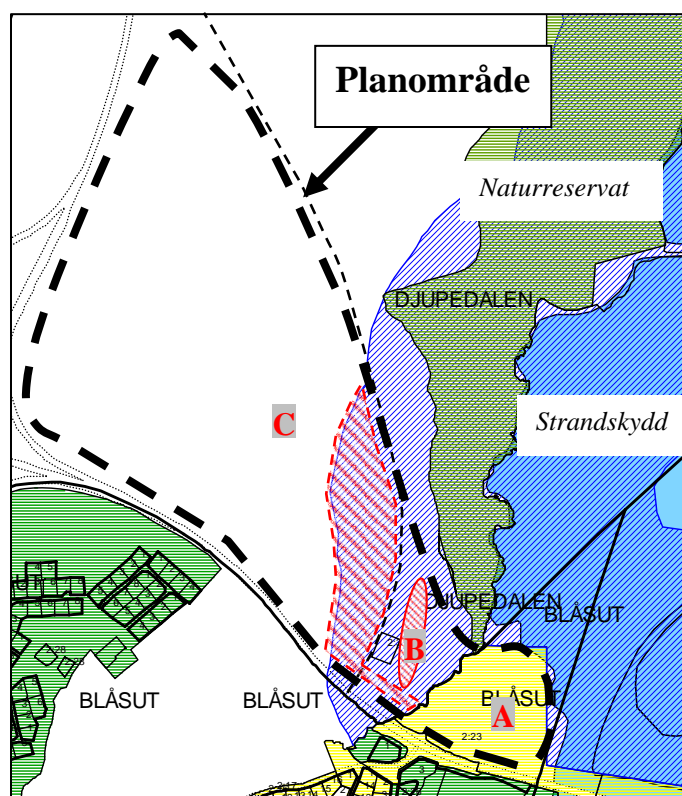
Område B ligger helt inom strandskyddet. Området är bevuxet med träd och kännetecknas av dominerande bergskullar och spåret av den gamla vägdragningen. Inga sällsynta arter har hittats i området. Området har inga kända särskilda naturvärden. Området används för passage mellan bebyggelse i Blåsut och naturområdena i norr med bl a Dalbobergens naturreservat.

En mindre del av område C berörs av strandskyddet. Inga sällsynta arter har hittats i området. Området har inga kända särskilda naturvärden. Området används för motion och friluftslivet.

Dalbobergens naturreservat berörs inte av förslaget.

KOMMENTAR

Område B går för närvarande inte att bebygga på grund av strandskyddsbestämmelserna. Vänersborgs kommun vill dock behålla möjligheten och visa önskemål att bebygga även detta område. En eventuellt ny bebyggelse i detta område skulle kunna placeras längs den gamla landsvägen så att dess sträckning behålls och tom accentueras. Sådana bevarande kulturvärden bildar en länk bakåt i tiden och bidrar till att stärka platsens identitet. Det ger också en förståelse för Vänersborgs historia. Dominerande bergskullar skulle kunna sparas för att befintlig topografi och vegetation skulle kunna ge området karaktär.



Strandskyddet inom markerat område på kartan ovan önskas upphävas.

Påverkan

Allmänhetens möjligheter för passage genom området finns kvar. Möjligheterna till friluftsliv säkerställs i programmet genom att befintliga stigar sparas och förbättras. Strandområden tas inte i anspråk för bebyggelsen. Påverkan på möjligheterna till friluftsliv samt djur- och växtliv bedöms som acceptabelt med hänsyn till strandskyddets syften. 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.

AVVÄGNINGAR MELLAN MOTSTÅENDE ALLMÄNNA INTRESSEN

Området är värdefullt för rekreation främst genom att det är del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde som ligger vid Vänerns strand. En exploatering minskar grönområdet. Intresset att bevara rekreationsområdet skall vägas mot behovet av bostäder i attraktiva områden med närhet till centrum, Vänern, natur, kommersiell och kommunal service och kommunikation.

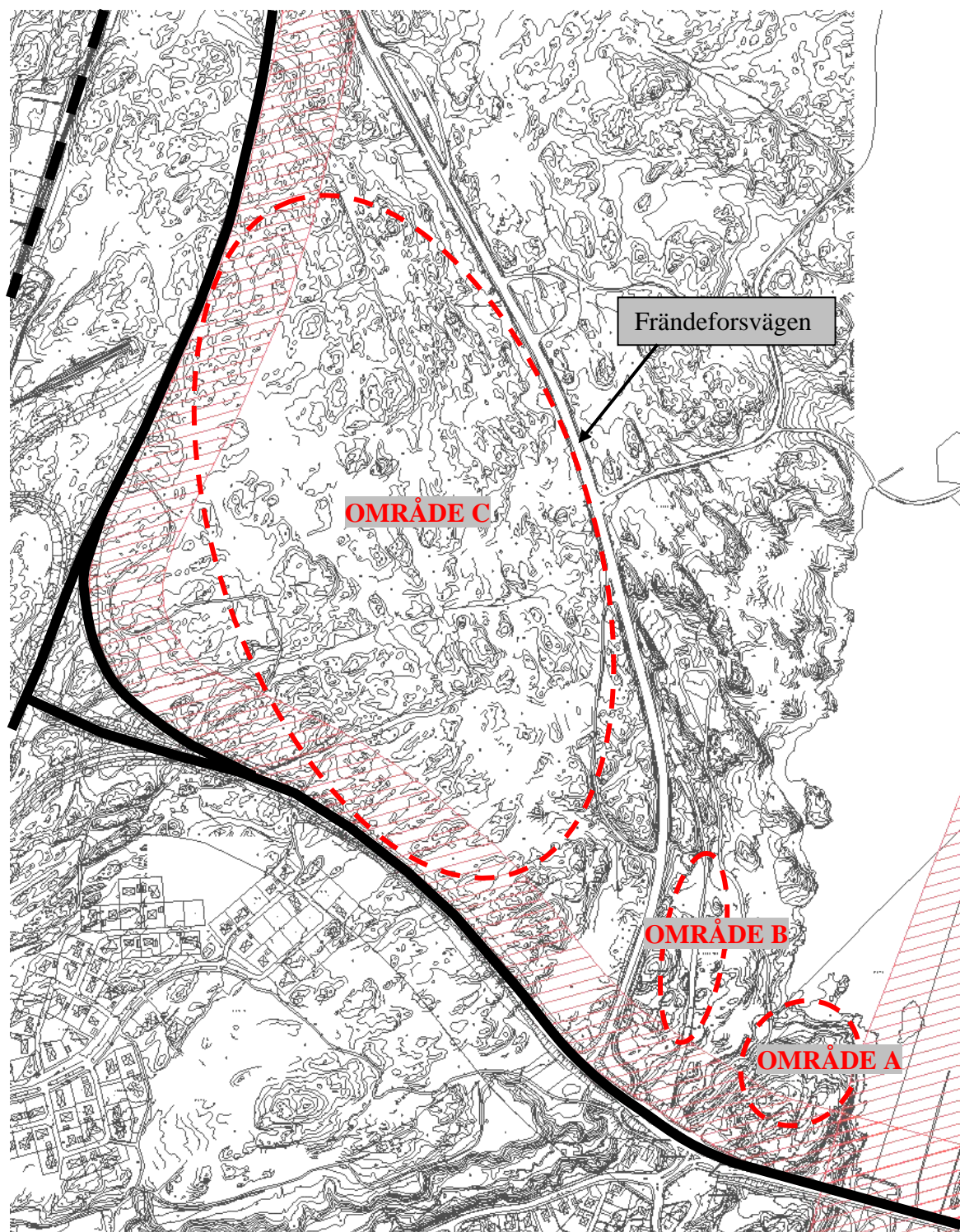
SAMMANFATTNING av anledningar till nybebyggelse

- Exploatering av området ökar underlaget för kommersiell och kommunal service och kommunikationer. Det påverkar centrumutveckling och centrumhandel positivt.
- Genom exploatering knyts detta område samman med övriga stadsdelar och centrum.
- Exploatering av området främjar att fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum enligt översiktplanens mål och vision.
- Gång- och cykelvägar samt gångstråk inom området utvecklas, knyts ihop och förbättras.
- Trafiksituationen förbättras och säkerhet för oskyddade trafikanter ökar.
- Allmänhetens tillträde till Dalbobergens naturreservatet förbättras. Exploatering motverkar inte naturreservatets syfte.
- Allmänhetens tillträde till strandnära naturområden säkerställs.
- Planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena skall skyddas.
- Området längs Djupedalsbäcken får inte bebyggas. Användningen av den gamla sten bron begränsas.
- Allmänhetens tillträde till Skogshyddan och Dalbogården säkerställs.
- Med ny bebyggelse kommer fler människor att röra sig i området. Detta ökar den upplevda säkerheten och tryggheten. Användningen av Skogshyddan, Dalbogården och promenadstig kan då öka.
- Fågeltornet integreras i bebyggelse eller flyttas. Om tornet inte kan stå kvar vid kommande exploatering bör det ges ett nytt likvärdigt läge.
- Vid exploatering kan befintlig topografi och vegetation ge området karaktär.
- Området är inte översvämningshotat till skillnad från andra centrumnära områden.
- Strandskyddsområde som tas i anspråk för bebyggelse motverkar inte strandskyddets syften.

BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR – ANALYS

Områdesbeskrivning

På grund av områdets olika förutsättningar, kvalitéer och användning delas planområdet in i OMRÅDE A (område närmast infartsvägen), OMRÅDE B (öster om Frändeforsvägen) samt OMRÅDE C mellan Frändeforsvägen, väg 2050 och E45.



OMRÅDE A

Område har strategiskt läge och kännetecknas av skog, närheten till vatten och utsikt över Vänern. Om man kommer med båt och ska passera trafikkanalen så ser man detta område från nära håll. Även från stadens centrala delar och Nordstans västra kustområde öppnar sig siktlinjer mot Dalbobergen.

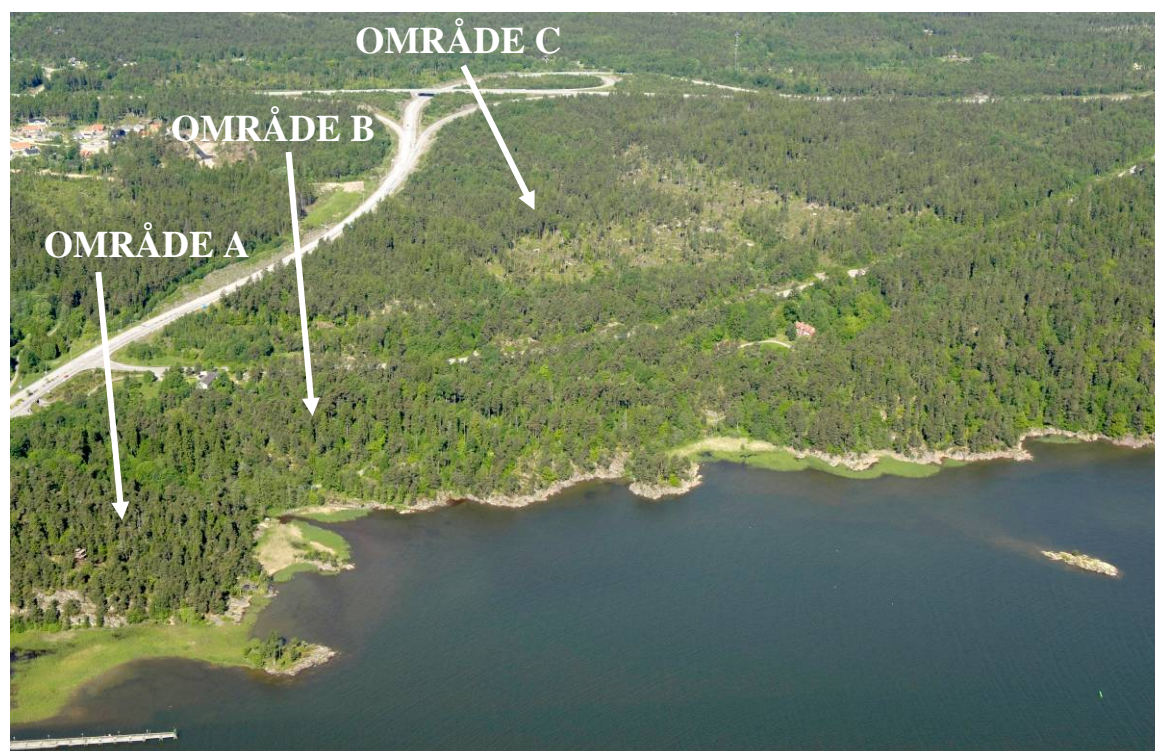


OMRÅDE B

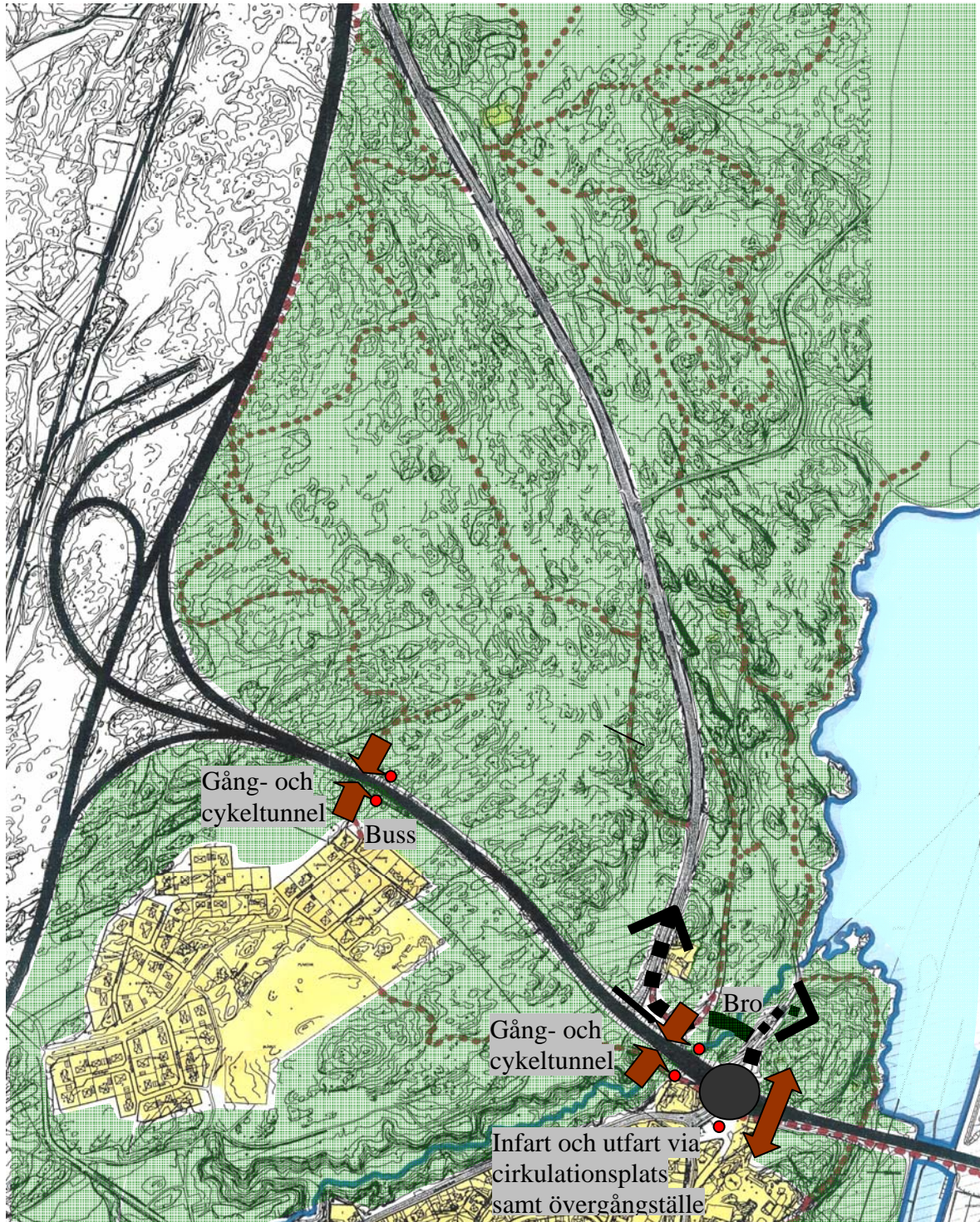
Område kännetecknas av skog med dominerande bergskullar. Spår av gammal vägdragning är tydligt. Inom området gäller strandskyddet.

OMRÅDE C

Område är bevuxet med träd. Inom området finns motionsspår.



In- och utfarter till området



På grund av två svåra och täta korsningar med väg 2050 bör cirkulationsplats byggas vid korsningen väg 2050 / Länsmansliden - Djupedalsvägen. Övergångsställe i anslutning till cirkulationsplats knyter programområde till den befintliga gång- och cykelvägen och bebyggelse i Blåsut.

Infart och utfart till bebyggelse i OMRÅDE A bör ske via den föreslagna cirkulationsplatsen och Länsmansliden. Trafiken över den gamla stenbron bör begränsas. Till bebyggelse i OMRÅDE C bör infart och utfart ske via Frändeforsvägen. Nuvarande korsning Frändeforsvägen /väg 2050 stängs och Frändeforsvägen ansluts till den nya cirkulationsplatsen. Att fylla upp bäckravin bedöms påverka den fina miljön mycket negativt. Där bör man istället för en väg bygga en bro för att komma över ravinen.

OMRÅDE A

I området finns Dalbogården, Skogshyddans sommarservering samt fågeltornet. Dessa byggnader bedöms vara viktiga för turismen och Vänersborgs invånare, är kulturhistoriskt intressanta och bör finnas kvar. Allmänhetens tillträde till byggnaderna bör säkerställas.

Stenbro över Djupedalsbäcken besitter kulturhistoriskt värde och bör användas begränsat för biltrafik. Område längs Djupedalsbäcken får inte bebyggas.

En cirkulationsplats byggs enligt förslaget. För att område ska kunna bebyggas behöver infrastruktur (vägar, vatten, avlopp m m) byggas ut. Exploatering av området ökar underlag för kommersiell och kommunal service och kommunikationer.

Med ny bebyggelse kommer fler människor att röra sig i området. Detta ökar den upplevda säkerheten och tryggheten. Användning av Skogshyddan, Dalbogården och promenadstig kan då öka.

Nackdelen med området ur bostadsbebyggelsesynpunkt är att vattenutsikt är åt nordost och den soliga, södra sidan är bullerstörd av trafiken.

REKOMMENDATIONER TILL NYBEBYGGELSE

Ny bebyggelse bör ta hänsyn till områdets speciella läge. Den kommer att ligga högt och väl synlig både från vatten och från landet. Bebyggelse av skulptural karaktär, något som skulle kunna utmärkas och förknippas med Vänersborg är önskvärt.

På grund av områdets centrumnära läge bör exploateringsgrad vara ganska hög. Flervåningsbostadshus, hyres- och bostadsrätter med varierande antal våningar bedöms vara rimligt.

Energieffektiva hus bör byggas och område med bebyggelse får inte inhägnas. All parkering ska lösas på tomten.

Eftersom området är bullerstört av trafiken på väg 2050 och trafiken på Dalbobron skall ny bebyggelse utformas så att trafikbuller reducerats och inte överskrider normerna. Möjlighet till eventuella bullersänkande åtgärder på vägen och bron bör utredas.

EXPLOATERINGSALTERNATIV

OMRÅDE A, alternativ 1

All befintlig bebyggelse ska finnas kvar.

Gångstigen längs kullen ska sparas och området mot stranden ska inte tas i anspråk för bebyggelse. Ett tillräckligt stort område inåt kullen avsätts som naturområde för att gångstigen även framgent ska uppfattas som ett rekreativstråk i natur och inte domineras av bebyggelsen.

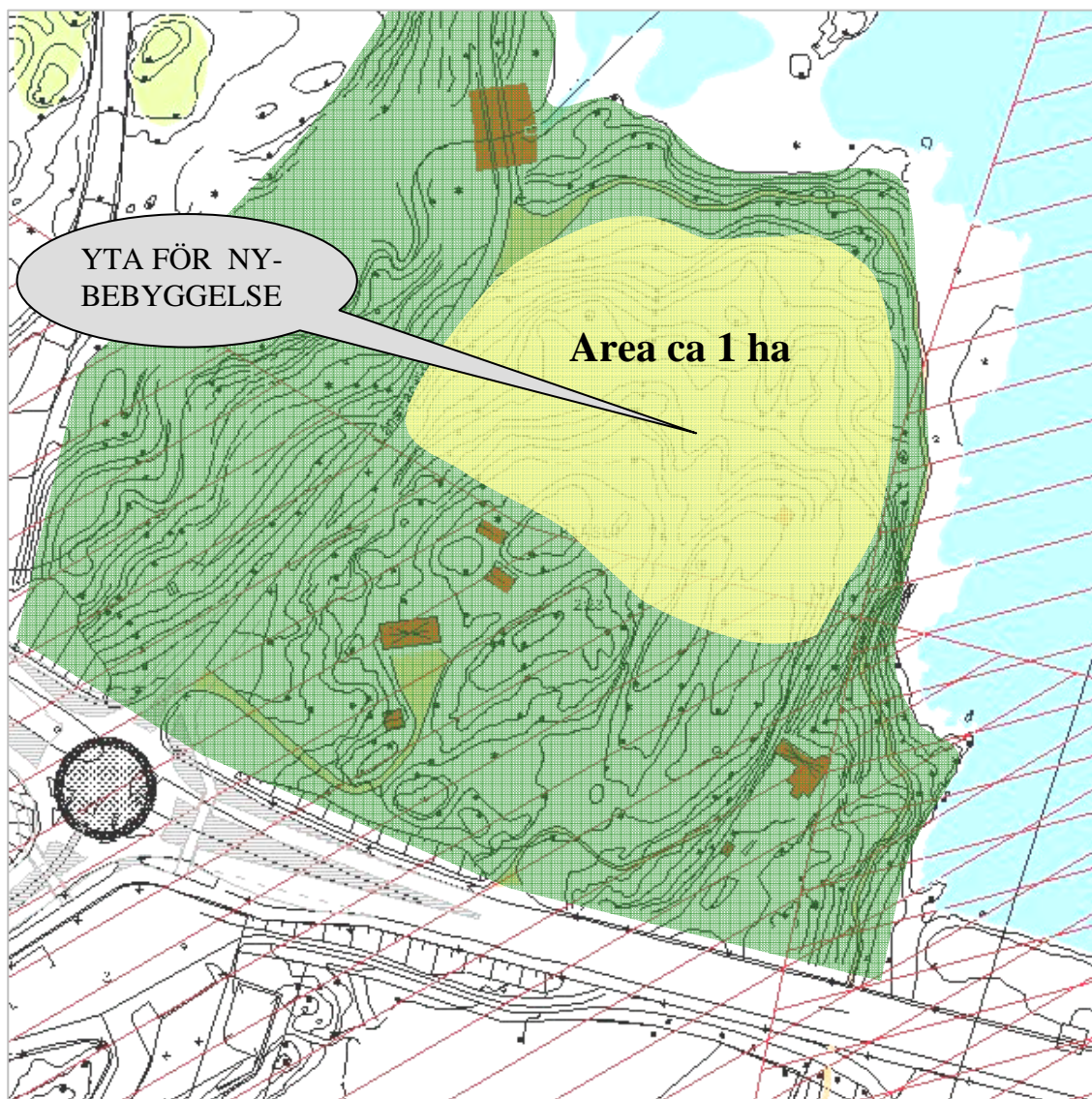
I den del som vetter in mot stad är naturmiljön mot vattnet en förutsättning för att bevara Skogshyddans värden.

Ett område runt Dalbogården avgränsas för att bevara gårdsmiljön. Ny bebyggelse bör ta hänsyn till gårdens närmiljö. Detta gäller såväl utformning som läge.

Fågeltornet integreras i bebyggelse eller flyttas inom området. Fågeltornet är placerat idag med hänsyn till flyttfåglarnas stråk över Vänersborgsviken. Om tornet inte kan stå kvar vid kommande exploatering bör det ges ett nytt likvärdigt läge.



OMRÅDE A, alternativ 1, yta lämplig för nybebyggelse

**FÖRDELAR, OMRÅDE A, alternativ 1**

Hänsyn tas till all befintlig bebyggelse. Grön korridor bibehålles mot väg 2050. Möjligheter till rekreation försämras inte avsevärt. Exploatering av området främjar att fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum enligt översiktplanens mål och vision.

NACKDELAR, OMRÅDE A, alternativ 1

Skogen avverkas då naturområde tas i anspråk till nybebyggelse. Rekreativmöjligheter minskar. Relativt stora exploateringskostnader med framdragningsgator och infrastruktur.

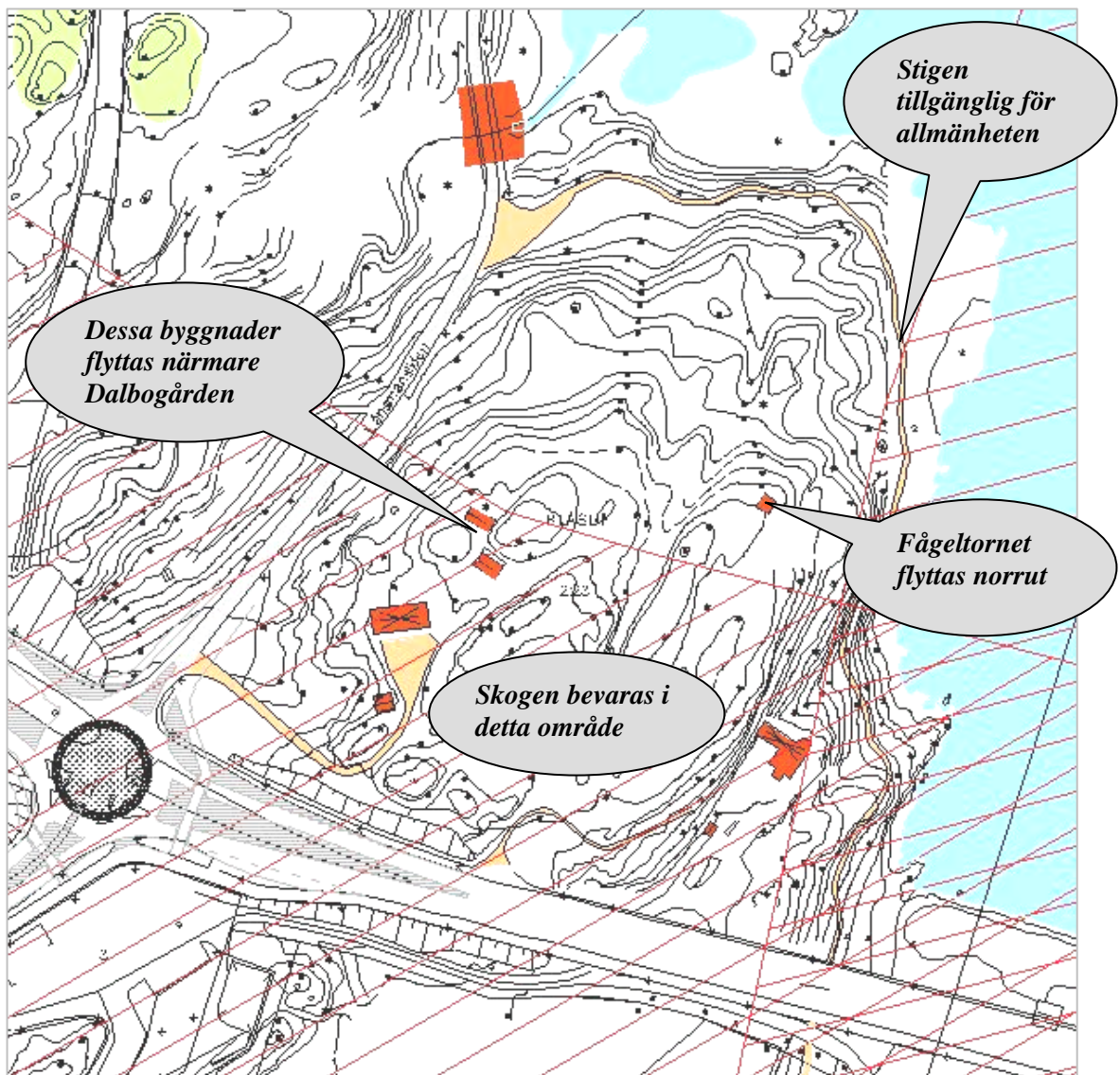
OMRÅDE A, alternativ 2

Komplementbyggnader till Dalbogården kan flyttas närmare Dalbogården för att bereda plats till ny bebyggelse.

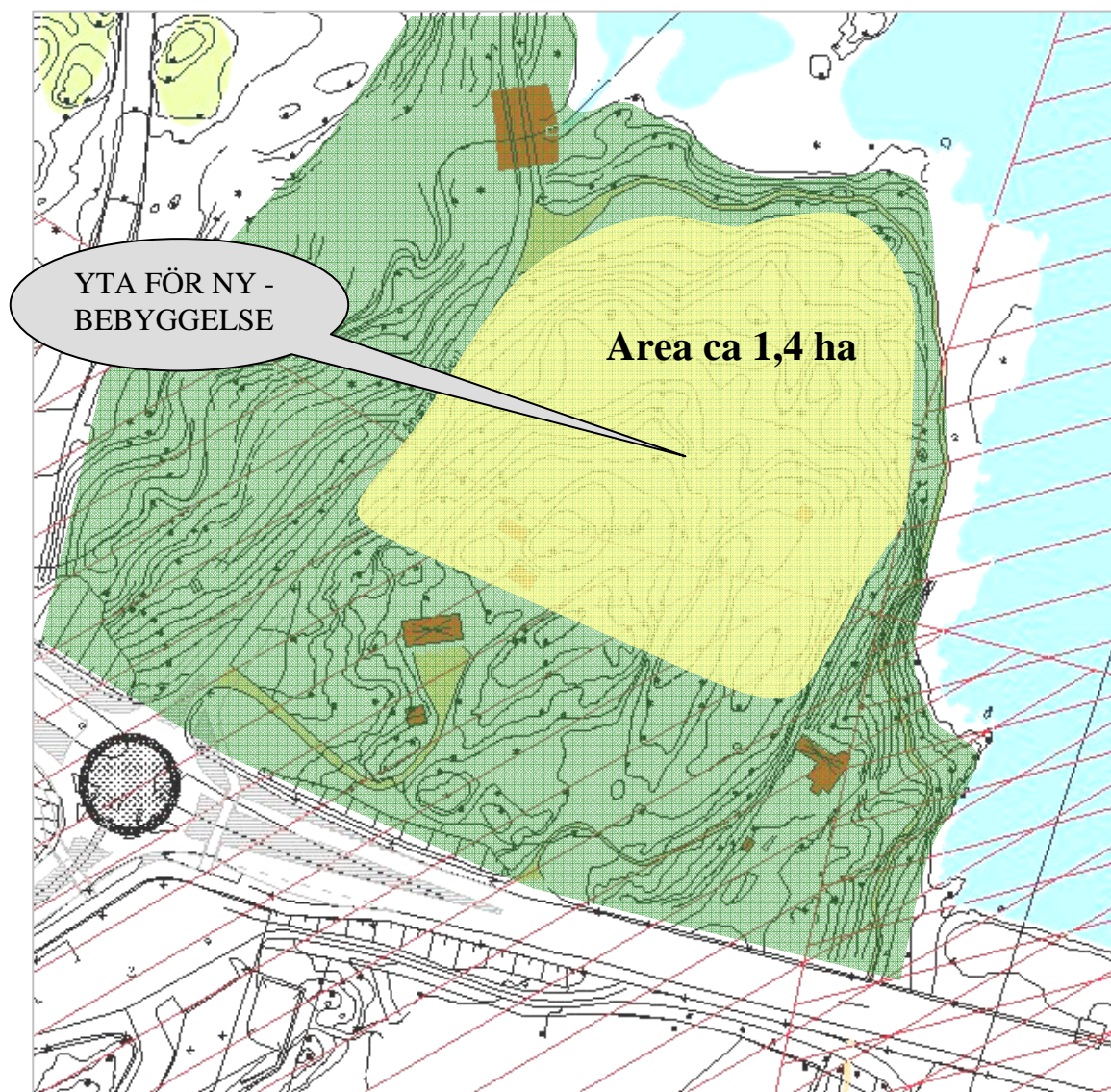
Fågeltornet kan flyttas till någon annan likvärdig plats utmed kusten, exempelvis till Dalbobergens naturreservat. Exploatören bör i så fall stå för alla kostnad i samband med flyttning av befintlig bebyggelse.

För gångstigen längs kullen gäller det samma som i alternativ 1. Stigen sparas och området mot stranden tas inte i anspråk för bebyggelse. Ett tillräckligt stort område inåt kullen avsätts som naturområde för att gångstigen även framgent ska uppfattas som ett rekreationsstråk i natur och inte domineras av bebyggelsen.

Skogsområde mellan Dalbogården och Skogshyddan bör finnas kvar som skyddsområde mot trafiken på väg 2050.



OMRÅDE A, alternativ 2, yta lämplig till ny bebyggelse

**FÖRDELAR, OMRÅDE A, alternativ 2**

Naturområde runt Dalbogården och Skogshyddan bevaras. Större yta än i alternativ 1 är avsedd för nya bostäder för att ännu fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum enligt översiktplanens mål och vision. Lägre exploateringskostnader än i alternativ 1 då flera ska kunna dela på kostnader för gator och infrastruktur.

NACKDELAR, OMRÅDE A, alternativ 2

Komplementbyggnader till Dalbogården behöver flyttas för att bereda plats till ny bebyggelse. Fågeltornet flyttas. Mer skog än i alternativ 1 behöver avverkas. Rekreativmöjligheter minskar ytterligare jämfört med alternativ 1.

OMRÅDE B

Området ligger mellan Frändeforsvägen och Länsmansliden. Förutom en bostadsfastighet finns ingen bebyggelse i området.

Området är bevuxet med träd och kännetecknas av orörd natur med dominerande bergskullar och spåret av den gamla vägdragningen. Dalbobergens naturreservat ligger intill och området används av fotgängare som en genväg till naturreservatet. Vätern ligger nära men på grund av skog och höga träd ser man inte Vätern.

Området går inte i dagsläge att bebygga på grund av strandskyddet. Vänersborgs kommun vill dock behålla möjligheten och visa önskemål att bebygga även detta område om strandskyddsbestämmelserna förändras i framtiden. Nedan redovisas exempel på möjlig exploatering av området:

Exploatering av området skulle främja att fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum enligt översiktplanens mål och vision.

REKOMMENDATIONER TILL NYBEBYGGELSE

Ny bebyggelse placeras längs den gamla landsvägen så att dess sträckning behålls och tom accentueras. Sådana bevarade kulturvärden bildar en länk bakåt i tiden och bidrar till att stärka platsens identitet. Den ger också en förståelse för Vänersborgs historia.

Dominerande bergskullar sparas för att befintlig topografi och vegetation kan ge området karaktär och låta det naturnära läget spegla den yttre miljön.

Området bör byggas med tät/koncentrerat bebyggelse, med hus välanpassade i terrängen med varierande form och skala, nära till rekreation i naturen.

Hög exploateringsgrad med blandade boendeformer, hyres- och bostadsrätter och privatägda hus. Energieffektiva hus bör byggas.

FÖRDELAR, OMRÅDE B

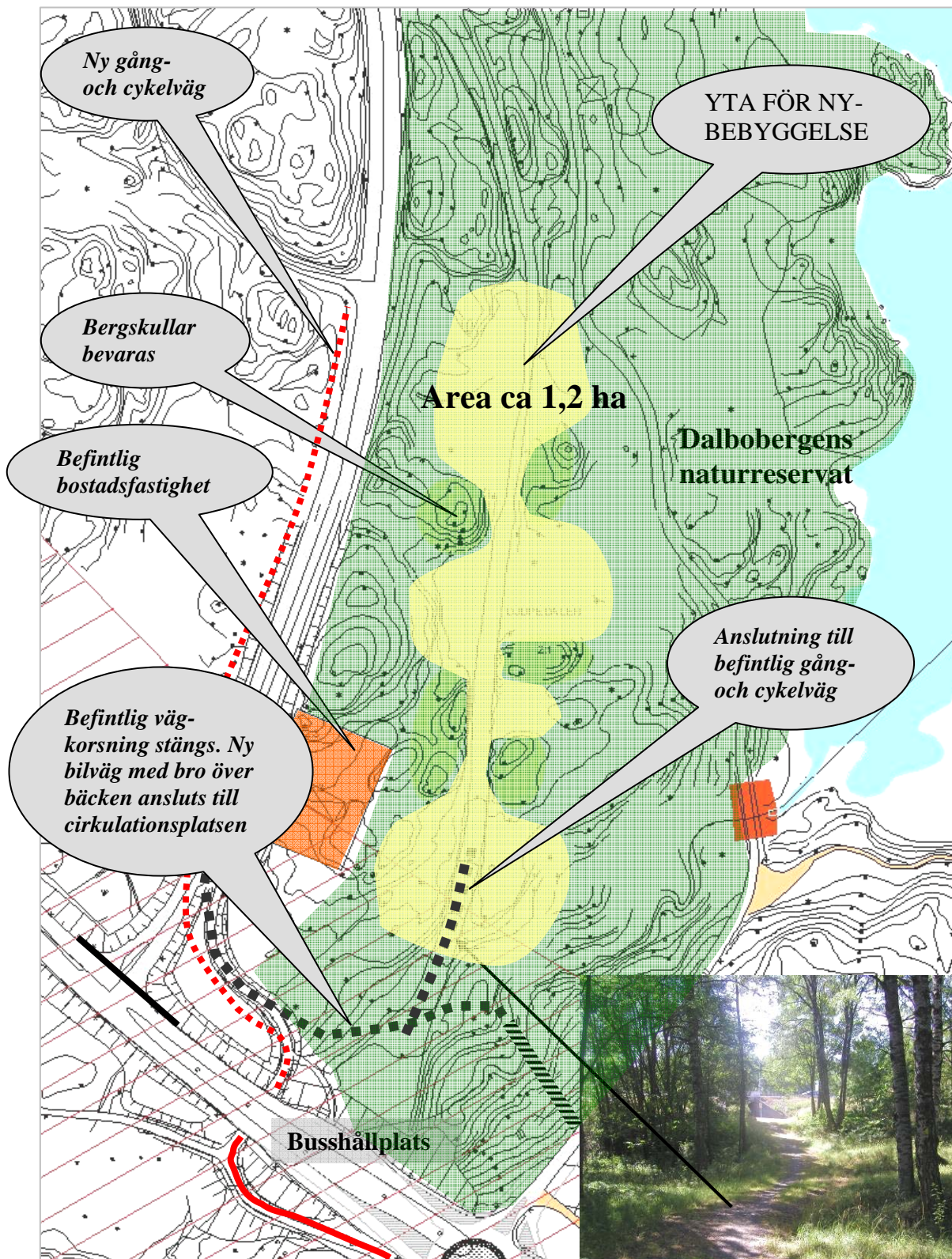
Den blandade bebyggelsen ska placeras med stor hänsyn till naturen och topografin. Närhet till vatten, natur och centrum. Gammal vägdragning förstärks och knyter till Vänersborgs historia.

Området kan lätt anslutas till befintligt gång- och cykelstråk, till befintliga kommunikationer och kollektivtrafik. Möjlighet till passage genom området finns kvar.

NACKDELAR, OMRÅDE B

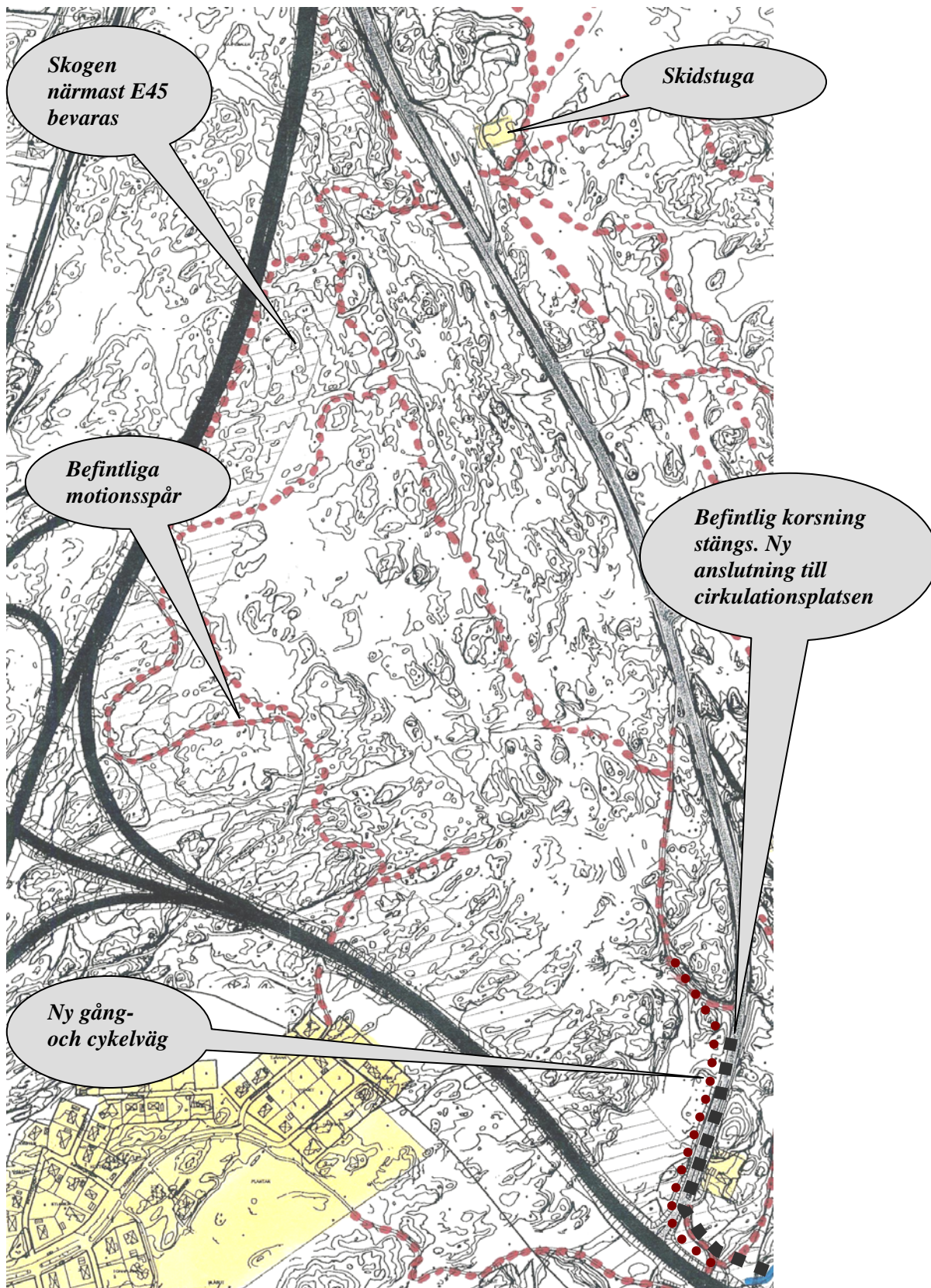
Skogen avverkas.

OMRÅDE B



OMRÅDE C

Området ligger mellan Frändeforsvägen, Väg 2050 samt E45. Området är obebyggt och bevuxet med träd. Inom området finns motionsspår som används av både allmänheten och skidklubbens medlemmar. Skidklubbens klubbstuga ligger norr om planområdet.



E45 trafikeras av både tung trafik, kollektivtrafik och personbilar och alstrar trafikbuller i området. Bullerberäkningar bör göras vid detaljplanering av området. Bullervall/plank bör finnas samt tillräcklig avstånd bör hållas till bebyggelse.

Befintliga motionspår i områdets västra del, närmast E45 bör bevaras. Rekreationsmöjligheterna som finns idag blir i stort sett kvar för nuvarande användare och en tillgång och kvalitet vid exploatering med bostäder. Övriga motionspår inne i området bör om möjligt omvandlas till gång- och cykelvägar och bilvägar.

Vänern ligger nära men på grund av skog och höga träd ser man inte vatten. Vänern ligger på ca + 44 meter och området ligger mellan + 64 meter i söder närmast Frändeforsvägen och + 90 meter i planområdets norra del.

Infart till område sker via Frändeforsvägen som ansluts till den föreslagna cirkulationsplatsen. Ny gata inne i området bör tillämpas till befintlig topografi.

Befintliga tunnlar under väg 2050 ses över. Bariärreffekten minskar och området knyts ihop med Katrinedal södra och Blåsut. Cykelvägar i området byggs.

Exploatering av området främjar att fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum enligt översiktplanens mål och vision.

REKOMMENDATIONER TILL NYBEBYGGELSE

Ny bebyggelse placeras med hänsyn till topografi i området.

Området närmast E45 bör bebyggas med lägre exploateringsgrad. Villabebyggelse och/eller radhus samt grupphus bedöms vara passande bebyggelse i det område.

Området närmast Frändeforsvägen bör bebyggas med högre exploateringsgrad. Flervåningshus, hyres- och bostadsrätter med varierande antal våningar bedöms vara rimlig bebyggelse. Bebyggelse placeras med hänsyn till solförhållanden och utsikt över Vänern.

Energieffektiva hus bör byggas. Möjlighet till etapputbyggnad bör finnas.

FÖRDELAR, OMRÅDE C

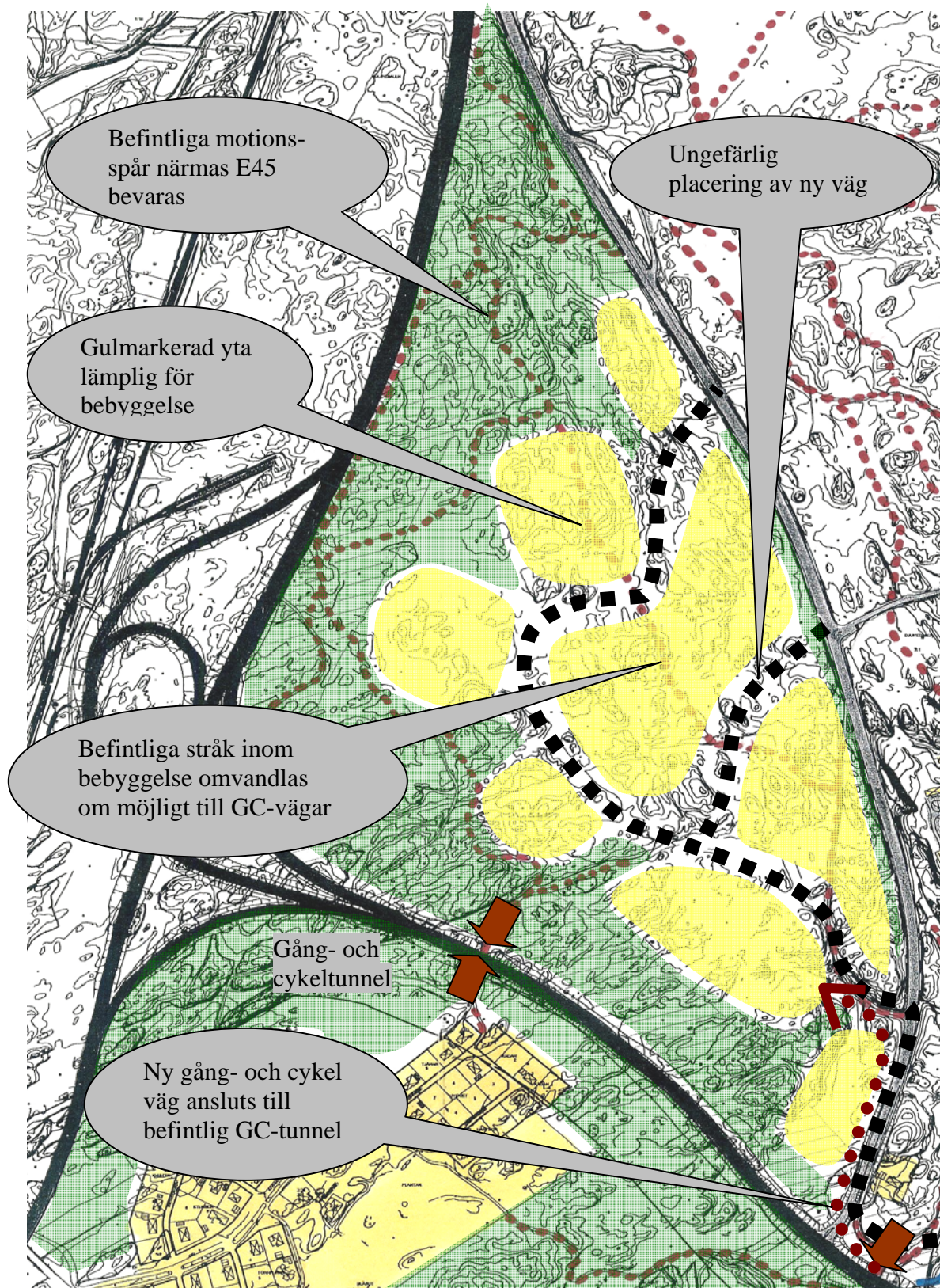
Den blandade bebyggelsen ska placeras med stor hänsyn till naturen och topografin med närhet till vatten, natur och centrum. Nybebyggelse stödjer Vänersborgs centrum och bidrar till att uppfylla befolkningsmål om 40 000 respektive 50 000 invånare.

Området kan lätt anslutas till befintligt gång- och cykelstråk genom förbättring av befintliga tunnlar under väg 2050. Området blir mer tillgängligt för allmänheten än idag. Den upplevda säkerheten och tryggheten ökar.

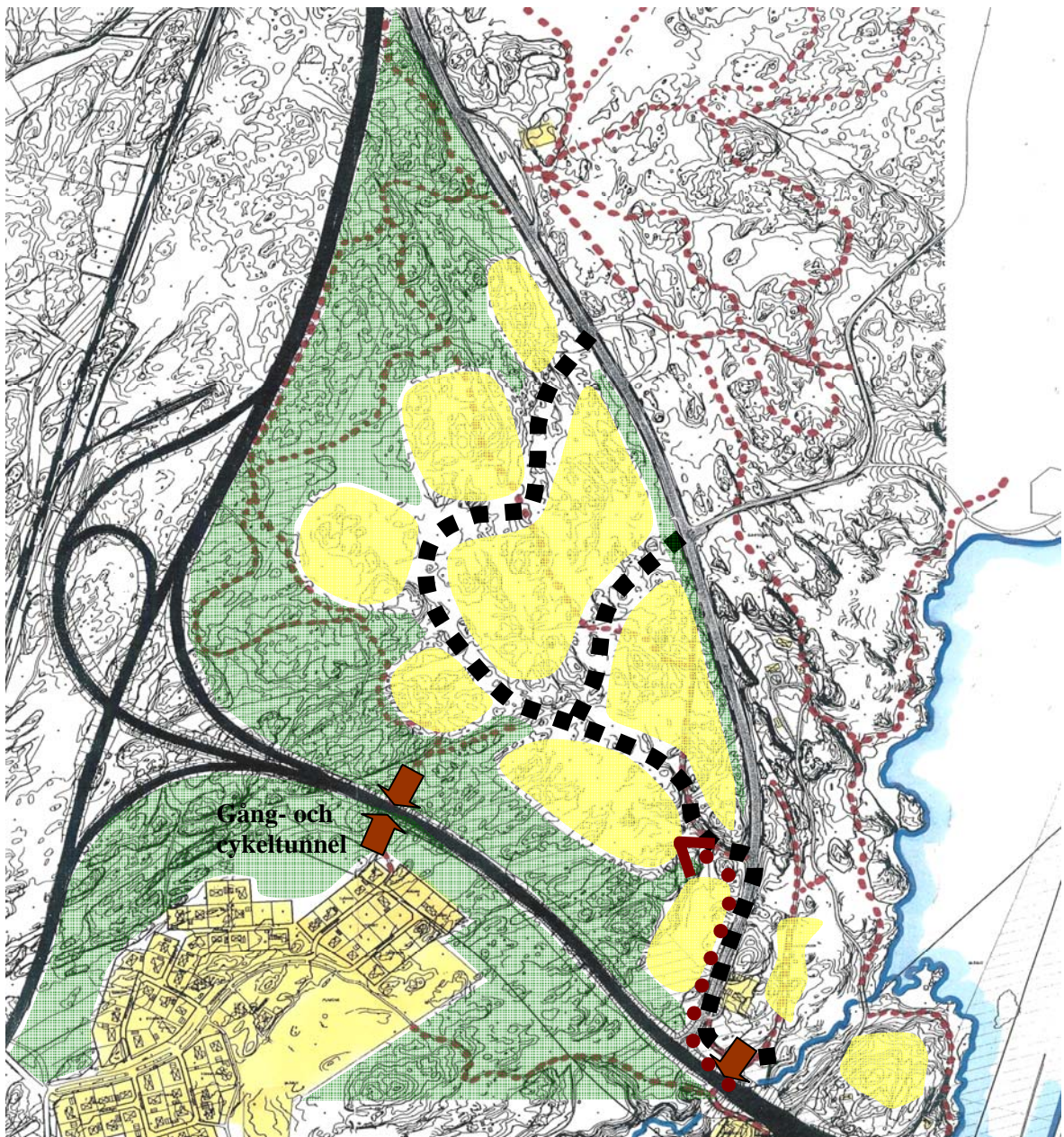
NACKDELAR, OMRÅDE C

Skogen avverkas. Vissa motionspår försvinner och vissa omvandlas till gång- och cykelvägar.

OMRÅDE C



Sektion genom området

EXEMPEL PÅ MÖJLIG EXPLOATERING

ca 60 villatomter =	ca 200 personer
ca 100 radhus =	ca 300 personer
ca 1100 lägenheter 4-6 våningar =	ca 2200 personer
	<hr/>
	2700 personer

Området närmast E45 bör bebyggas med lägre exploateringsgrad. Villabebyggelse och/eller radhus samt grupphus bedöms vara passande bebyggelse i det område.

Området närmast Frändeforsvägen och Dalbobergen bör bebyggas med högre exploateringsgrad. Flervåningshus, hyres- och bostadsrätter med varierande antal våningar bedöms vara rimlig bebyggelse.

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.

5 kap 18 § tredje stycket pbl:

1. industriändamål,
2. köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse,
3. skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar,
4. hamn för fritidsbåtar,
5. hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse,
6. permanent campingplats,
7. nöjespark, eller
8. djurpark.

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

Nuvarande och föreslagen markanvändning

Nuvarande användning:

Området används för rekreation och friluftsliv. I området finns Dalbogården, Skogshyddans sommarservering, en bostadsfastighet samt fågeltornet. En del av planområdet är planlagd som park.

Föreslagen användning:

Planen innebär att en del av naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

AVVÄGNINGAR MELLAN MOTSTÅENDE ALLMÄNNA INTRESSEN

Området är värdefullt för rekreation främst genom att det är del av ett stort sammanhängande och tätortsnära skogsområde som ligger vid Vänerns strand. En exploatering minskar grönområdet. Intresset att bevara rekreationsområdet skall vägas mot behovet av bostäder i attraktiva områden med närhet till Väner, natur, kommersiell och kommunal service och kommunikation.

Vision och Boende - inriktningsmål i Översiktsplan ÖP 06 för Vänersborg är följande:

Visionen är 50 000 invånare år 2030 och för att nå målen krävs bland annat *medvetna satsningar på bostäder i så attraktiva lägen att få kan konkurrera med Vänersborg.*

Boende - inriktningsmål

Boendet ska upplevas stimulerande och tryggt med närhet till service och rekreation.

Det ska finnas olika boendialternativ: Hyresrätter, bostadsrätter och ägande, i flerbostadshus, i småhus och i radhus. Nya bostäder och bostadsområden byggs centrumnära men också sjönära och grönnära för att vara på Vänersborgs naturvärden. Alla förändringar ska bidra till upplevelsen av Vänersborg som en vacker stad och kommun.

Karaktäristiska egenskaper:

Området är värdefullt för rekreation för såväl närboende som för andra.

Dalbogården och Skogshyddan bedöms vara viktiga för turismen och Vänersborgs invånare och är kulturhistoriskt intressanta.

Stenbro över Djupedalsbäcken besitter kulturhistoriskt värde.

Planens tänkbara effekter:

- En exploatering i området kommer främst att påverka möjligheterna till friluftsliv och närrekreation.
- Inom området som planeras för bostäder kommer skogen att avverkas.
- Exploatering av området ökar underlaget för kommersiell och kommunal service och kommunikationer. Det påverkar centrumutveckling och centrumhandel positivt.
- Genom exploatering knyts detta område samman med övriga stadsdelar och centrum.
- Exploatering av området främjar att fler ska kunna bo nära vatten, naturen och centrum enligt översiktplanens mål och vision.
- Gång- och cykelvägar samt gångstråk inom området utvecklas, knyts ihop och förbättras.
- Trafiksituationen förbättras och säkerhet för oskyddade trafikanter ökar.

- Allmänhetens tillträde till Dalbobergens naturreservatet förbättras. Exploatering motverkar inte naturreservatets syfte.
- Allmänhetens tillträde till strandnära naturområden säkerställs.
- Planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena skall skyddas.
- Området längs Djupedalsbäcken får inte bebyggas. Användningen av den gamla sten bron begränsas.
- Allmänhetens tillträde till Skogshyddan och Dalbogården säkerställs.
- Med ny bebyggelse kommer fler människor att röra sig i området. Detta ökar den upplevda säkerheten och tryggheten. Användningen av Skogshyddan, Dalbogården och promenadstig kan då öka.
- Fågeltornet integreras i bebyggelse eller flyttas. Om tornet inte kan stå kvar vid kommande exploatering bör det ges ett nytt likvärdigt läge.
- Vid exploatering kan befintlig topografi och vegetation ge området karaktär.
- Området är inte översvämningshotat till skillnad från andra centrumnära områden.
- Strandskyddsområde som tas i anspråk för bebyggelse motverkar inte strandskyddets syften.
- Planförslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer i omgivningen.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Samråd med länsstyrelsen

Vid samrådet om detta program har samråd skett med länsstyrelsen om behovsbedömning. I Länsstyrelsens yttrande efter det andra samrådet står att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varför en särskild miljöbedömning inte behöver göras. Däremot måste konsekvenserna av planen framgå tydligt av planhandlingarna och då särskilt med avseende på friluftslivets intressen i enlighet med det som nämnts ovan.

Ställningstagande

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats i planprogrammets beskrivning samt sammanfattats ovan.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen och en Miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas för Detaljplaner för södra delen

av Dalbobergen och Katrinedal norra. Hänsyn till kulturhistoriska intressen kommer att beaktas i planläggningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunstyrelsen beslutar om samråd av programmet. Efter samråd skall programmet godkännas av Kommunstyrelsen. Exploateringstävling blir nästa steg och dess resultat används som underlag för fortsatt detaljplanering.

Länsstyrelsen prövar om strandskyddsbestämmelserna för delar av området som Vänersborg kommun vill bebygga kan upphävas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Tjänstemän från Miljö- och hälsoskyddskontoret i frågor om natur och naturvärden.
Tjänstemän från Samhällsbyggnadsförvaltningen i frågor om tekniska infrastrukturen.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rosborg

Jasmina Lilja

Förvaltningschef

Planarkitekt