Vänersborgs kommun

Lokaliseringsutredning

Detaljplan för Nabbensberg västra, Vänersborgs kommun



VÄNERSBORG • REGIONHUVUDSTADEN •

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Antagen	Antagen av
Lokaliseringsutredning	Lokaliseringsutredning – detaljplan Nabbensberg västra	Skriv ÅÅÅÅ-MM-DD och ev. §	Skriv i organ eller beslutsfattare
Dokumentägare	**Dokumentansvarig**	**Reviderad**	**Giltighet**
Miljö- och byggnadsförvaltningen	Planarkitekt, Angelika Lunnari		Tillsvidare

Dokumentinformation	Diarienummer
En utredning som granskar olika lokaliseringar för den önskade åtgärden till planförslaget för Nabbensberg västra. Upprättat 2025-11-25.	Nämndkod.

Ämnesområde	Intranät	Hemsida
Stadsutveckling	☒	☒

Andra styrande dokument som omnämns

Skriv vilka andra styrande dokument som omnämns t.ex. ”Kommunallagen (KL, 2017:725), Regler för mål- och resultatstyrning (KF, 2013-12-11, § 161)

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att utreda förutsättningar rörande nybebyggelse för bostäder, handel samt vård- och centrumändmål. Inom bostadsändamålet planeras det för en blandad bostadsbebyggelse såsom rad- och parhus, flerbostadshus och friliggande hus för att skapa ett attraktivt bostadsområde för flera åldersgrupper. En blandning av bebyggelsetyper har positiva effekter angående trygghetsaspekten, vilket är en väsentlig del i den fysiska planeringen och utvecklingen av stadsdelen Onsjö. Avsikten är också att skapa en attraktiv entré till Vänersborg.

Planområdet berör strandskyddet och för att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med MB 7 kap 18c och 18d §§. Enligt PBL 4 kap 17 § får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. Därför upprättades detta dokument, lokaliseringsutredning, för att sammanställa de intressena som berör detta planförslag för att på sikt kunna upphäva strandskyddet inom specifika områden.

Förutsättningar

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med MB 7 kap 18c och 18d §§. Enligt PBL 4 kap 17 § får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. Det är dessutom en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt PBL 1 kap 2 §. Denna bestämmelse ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Inom delar av planområdet och direkt angränsande har det tidigare under 2010-talet genomförts ett planarbete, *Detaljplan för kv. Fältskären, kv. Tullnären och del av kv. Kaplanen*. Strandskyddet upphävdes för att möjliggöra bostadsbebyggelse på de ovan nämnda kvarteren.

Planförslaget skapar förutsättningar för ytterligare bostäder i form av flerbostadshus och friliggande hus i den norra delen av det strandskyddade området tillsammans med en gata som ligger mellan bostadsområdena. Risk- och trafikbullerutredningar har utförts för att utreda möjligheter för bostadsbebyggelse inom det strandskyddade området, eftersom Edsvägen ligger i anslutning till planområdets västra sida. Utifrån riskutredningen får bostadsbebyggelse anläggas 35 meter från Edsvägen. Rörande trafikbuller finns det flera restriktioner gällande placeringen på bostadsbebyggelsen. Planförslaget har anpassats utifrån dess rekommendationer såsom att yta för parkeringar och större grönområde ligger närmast Edsvägen för att därefter placera flerbostadshus, gator, rad- och parhus samt friliggande hus.

Planförslaget innebär att det aktuella området som berör strandskyddet ianspråktas för bostadsändamål och gata. Planförslaget syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde där människor som bor inom samt utanför planområdet kan vistas och mötas. Planförslaget stärker dessutom den stadsnära rekreationen med de fria ytor som skapar oprogrammerade områden och tillgängliggörande av stråk. Tillskottet av bostäder och utvecklingen av Vänersborg ses som angelägna allmänna intressen, vilket för med sig att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Bedömningen är att den planerade åtgärden ger långsiktiga fördelar för Onsjö och Vänersborg såsom förbättrad kollektivtrafik, ökad befolkning, bättre förutsättningar för social hållbarhet (ökad trygghet bl.a.) samt vidareutveckling av befintlig service och tjänster.



Planområdet markerat i rött och strandskyddet blå skrafferat. Strandskyddet berör delar av det södra planområdet. Källa: Vänersborgs kommun

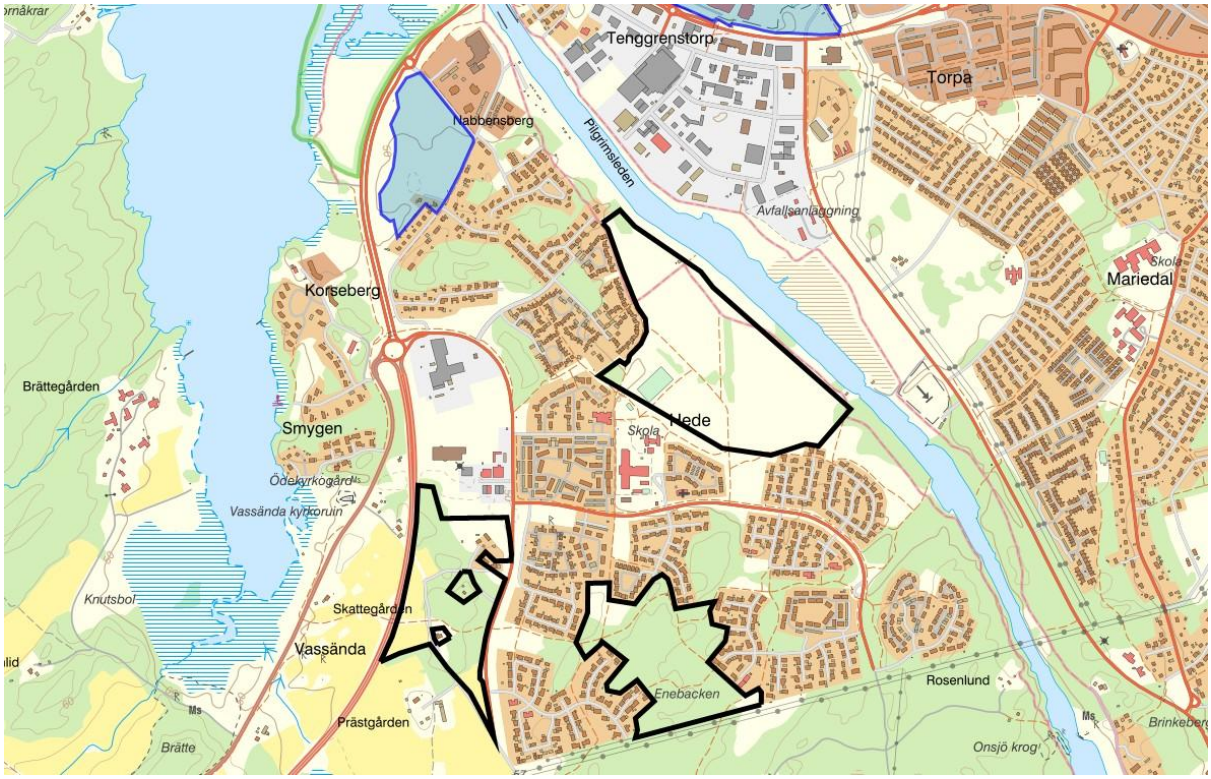
Planområdet ligger också ca 230 meter fågelvägen från en större kollektivtrafiknod. Kollektivtrafik passerar planområdet per timme. Det finns flera busshållplatser i direkt anslutning till planområdet. Kollektiven går till viktiga målpunkter som exempelvis Näl, Vänersborgs resecentrum, Öxnered station och Trollhättan. Enligt *Trafikförsörjningsprogrammet för Hållbara resor i Västra Götaland* är Vänersborg en av de noder som har särskilt hög prioritet på det delregionala arbetsmarknadscentrumet. Därför är det viktigt att det finns kollektivtrafik som fungerar till och från resecentrumet som är ett pendlingsnav. Utifrån *Trafikförsörjningsprogrammet för Hållbara resor i Västra Götaland* är planeringsprinciperna att det ska ske ett effektivt användande av samhällets resurser vid planering och utveckling av kollektivtrafiken. Detta planförslag är en del av arbetet att vidhålla detta mål, eftersom planförslaget skapar förutsättning att kunna nå ett hållbart resande samt de miljömässiga, sociala och ekonomiska dimensionerna. Enligt domslut från mark- och miljööverdomstolen, *P-8096-19*, är det lämpligt att eftersträva bostadsbyggande i

kollektivtrafiknära lägen för att bl.a. begränsa påverkan på miljön samt använda den befintliga infrastrukturen för kollektivtrafik istället för att anlägga nytt.

Aktuella lokaliseringar

Utifrån domslutet från mark- och miljööverdomstolen, *P-8096-19,* kan inte lokaliseringen gälla hela kommunen utan måste bero på omständigheterna i det enskilda fallet. I och med hänsyn till planeringen av marken som är en kommunal angelägenhet kan en omständighet av betydelse vara vilken användning av marken som kommunen har avsett eller uttryckt i styrande och vägledande dokument. Avgränsningen på lokaliseringsutredningen är Onsjö som är tydligt geografiskt definierat med Vassbotten som avgränsar i väster, kanalen Karls grav i öster, Gropbron i norr samt jordbruksmarken tillsammans med ridskola och golfbana i söder.

De aktuella lokaliseringarna är; (1) östra delen av Onsjö 2:1, (2) södra delen av Onsjö 2:1 samt (3) Korseberg 1:8, Agnesberg 1 och del av Onsjö 2:1.



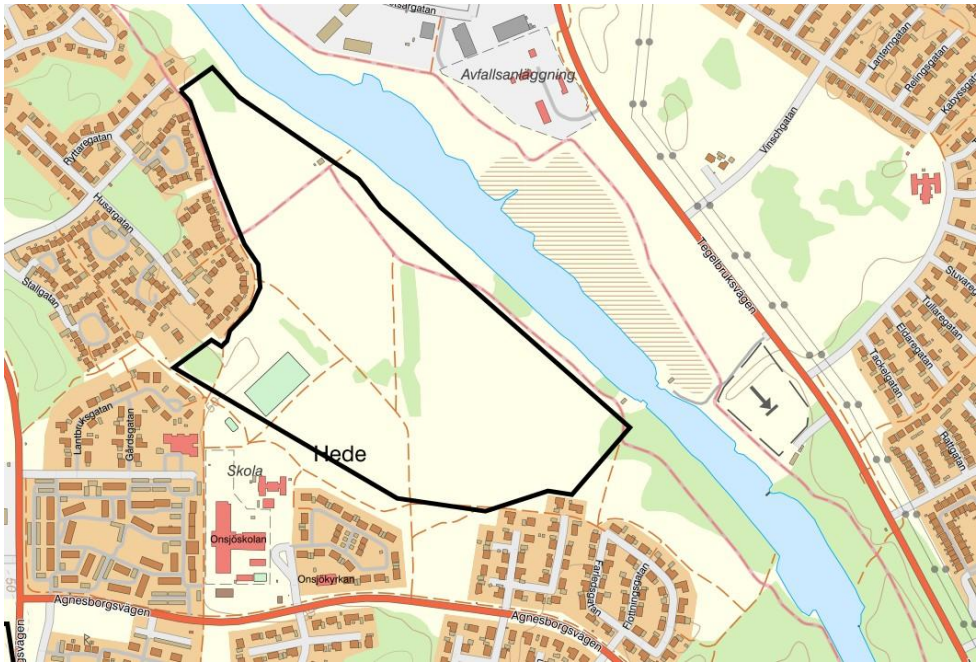
De tre alternativa områdena visuellt markerade i svart. Planområdet urritat i blått. Källa: Vänersborgs kommun

Område 1 – Del av Onsjö 2:1

Det första föreslagna området ligger öster om planområdet i direkt anslutning till kanalen som leder ner till Karls grav. Området omringas av flertalet bostadsområden. Den aktuella delen av Onsjö 2:1 är i dagsläget inte bebyggt.

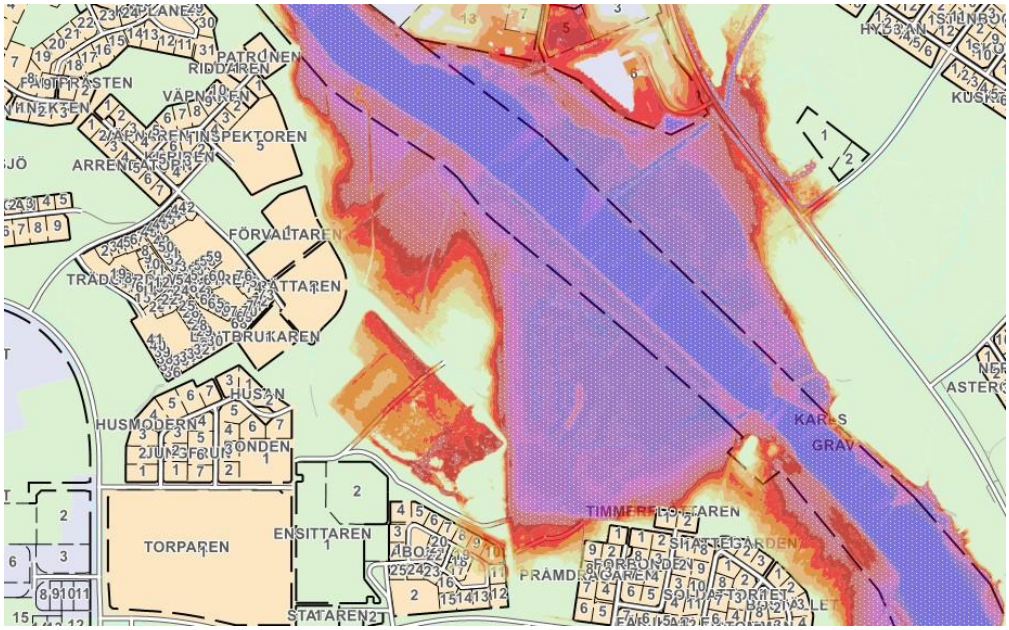
Den norra delen är planlagd som parkmark i den gällande detaljplanen *Förslag till stadsplan för del av Onsjöområdet (Hede 1). FÖP Vänersborg och Vargön.* Planen beskriver området som ett rekreationsstråk för de boende i Vänersborg och besökare. Området ska i huvudsak ha

naturprägel, men bör hållas tillräckligt öppet för att skapa en trygg känsla. Förutsättningar för växt- och djurlivet bör inte försämras.



Alternativa lokaliseringen 1. Källa: Vänersborgs kommun

Det föreslagna området är tillräckligt stort för den önskade åtgärden. Dock berörs området också av strandskyddets bestämmelser. Området har översvämningsproblematik samt problem med hantering av dagvatten och skyfall. Närmare 50 % av det aktuella områdets areal berörs av kraftiga bluespots och ¾ av området kommer att översvämmas vid kraftigt skyfall, se karta nedan. Det leder till att dagvattnet inte kan hanteras på ett tillfredsställande sätt. Det medför en negativ påverkan på MKN vatten och för recipient, vilket leder till att de svenska miljömålen inte uppfylls såsom *Levande sjöar och vattendrag*.

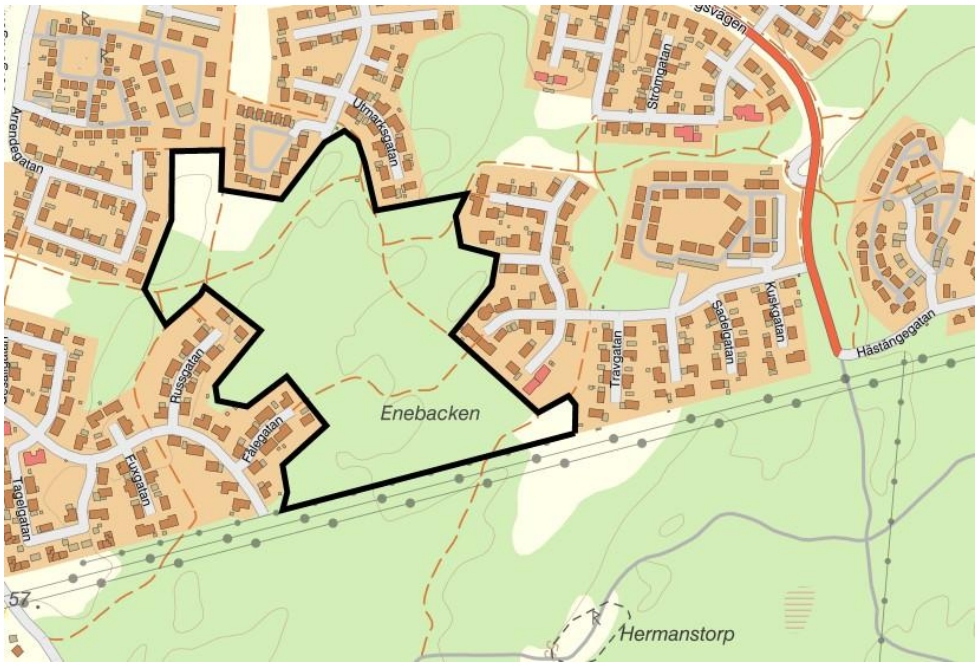


Översiktlig karta med översvämningsprognosen för Lokalisering 1. Källa: Vänersborgs kommun

Bedömningen är att det föreslagna området inte uppfyller kraven för människors hälsa och säkerhet. En planåtgärd skulle försämra MKN vatten, vilket för med sig att det svenska miljömålet *Levande sjöar och vattendrag* inte uppfylls. En exploatering av bostadsbebyggelse inom området går emot *FÖP Vänersborg och Vargöns* intentioner. Utifrån dessa aspekter anser kommunen inte området som lämpligt för bebyggelse.

Område 2 – Del av Onsjö 2:1

I de södra delarna av Onsjö 2:1 ligger det andra föreslagna området för den önskade åtgärden. Strax söder om området finns det ett större skogsparti med stråk och mindre stigar. Strax söder om skogspartiet ligger Onsjö golfklubb. Området ligger mellan flera bostadsområden som består av friliggande hus. Öster om det föreslagna området finns det en förskola.



Karta med det andra lokaliseringsalternativet visuellt markerat. Källa: Vänersborgs kommun

Enligt *FÖP Vänersborg och Vargön* är området markerat som grönområde med specifika egenskapen att området ska vara en spridningskorridor. Det innebär att området ska vara en del av att öka och utveckla ekosystemtjänster samt biologisk mångfald. Grönområdets huvudsakliga användning är natur eller park och grönska ska dominera området. Det föreslagna området ska stödja den stadsnära rekreationen. Den södra delen av Onsjö 2:1 berörs av två detaljplaner och de är, *Detaljplan för Skogen del av Onsjöområdet* och *Förslag till stadsplan för del av Onsjöområdet (Enebacken).* Enligt de gällande detaljplanerna är det föreslagna området planerat som park eller plantering. 2016-02-03 godkändes ett planprogram för detta område av Kommunfullmäktige. Planarbetet avbröts när det framkom att det fanns föroreningar som var luftburna i de övre 20 cm av skogsmarken.

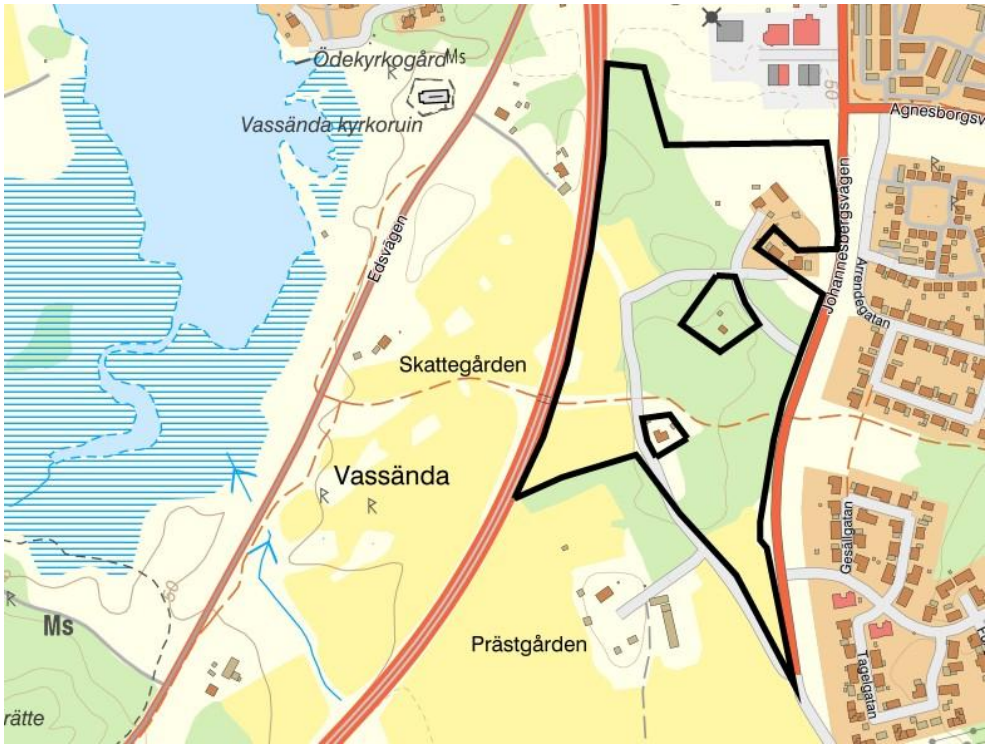
Delar av planförslaget skulle få plats i det aktuella området, men det skulle bli mycket tättbebyggt och trångt. De viktiga stråken med den omgivande naturen mellan

bostadsområdena som finns idag skulle gås förlorade, vilket resulteras i att den stadsnära rekreationen försvinner. Det skulle innebära ett alltför stort ingrepp i stadsbilden. Dessutom finns det luftburna föroreningar i de övre jordskikten. Den planerade åtgärden skulle också medföra negativa effekter på barnperspektivet i och med att det ligger en förskola i direkt anslutning till området. De troligtvis använder skogen till den dagliga verksamheten. Direkt söder om det aktuella området går en kraftledning, vilket kan medföra elektromagnetisk påverkan. Utifrån dessa aspekter anses inte det föreslagna området som lämpligt.

Område 3 – Korseberg 1:8, Agnesborg 1 och del av Onsjö 2:1

Området med de ovan nämnda fastigheterna ligger mellan E45 och Johannesbergsvägen, se karta nedan. Den norra delen av planområdet är idag bebyggd med verksamheter och småindustrier.

FÖP Vänersborg och Vargön nämner det specifika området. Den norra delen ska vara tillgänglig för industrier och övriga verksamheter. FÖP nämner att bostäder eller andra känsliga ändamål bör undvikas i detta område. Den södra delen beskrivs som ett grönområde och ska vara en spridningskorridor. Grönskan ska dominera landskapet. Området ska stödja den stadsnära rekreationen samt vidareutveckla ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden. Det föreslagna området har en gällande detaljplan, *Förslag till stadsplan för del av Onsjöområdet (Hede 1)*. Den möjliggör för småindustri.



Det tredje lokaliseringsalternativet visuellt markerat. Källa: Vänersborgs kommun

Storleksmässigt skulle de berörda fastigheterna vara intressanta för den önskade åtgärden som detta planförslag möjliggör för. Det som problematiserar genomförandet av åtgärden är frågeställningar som berör människors hälsa och säkerhet i och med att fastigheterna ligger

i direkt anslutning till E45. Det berör aspekter som farligt gods och trafikbuller, men också buller från verksamheter och småindustrier. Dessutom nämner *FÖP Vänersborg och Vargön* att inga känsliga ändamål som exempelvis bostäder ska anläggas i direkt anslutning till det föreslagna området, eftersom det är för industriändamål. Den önskade åtgärden skulle dessutom påverka spridningskorridoren som kommunen önskar utveckla inom Onsjö mellan naturreservatet i väster och Karls grav i öster. Bedömningen är därför att Korseberg 1:8, Agnesborg 1 och del av Onsjö 2:1 inte är aktuellt för den önskade åtgärden.

Den sammanfattande bedömningen

Bedömningen utifrån redogörelsen ovan angående alternativa lokaliseringar är att det tilltänkta planområdet, Nabbensberg västra, är mest lämplig för den önskade åtgärden. De övriga områdena hade större negativa effekter såsom översvämningar, trafikbuller, luftburna föroreningar, kraftledning, strandskydd samt risker i och med direkt anslutning till Edsvägen, småindustrier och verksamheter. Därför föreslås det att strandskyddet upphävs för kvartersmark rörande bostäder, [B], samt den allmänna platsmarken för gata, [GATA].

Upphävandet motiveras utifrån de särskilda skälen punkt 2 och 5 i MB kap. 7 § 18c.