

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA.....	3
Läge, areal och avgränsning	3
Markägförhållanden.....	3
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	3
Riksentressen, 3 och 4 kap MB	4
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	4
Strandskyddsområde, 7 kap MB	4
Vattenskyddsområde, 7 kap MB	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktlig planering	6
Detaljplaner	7
Förordnande enligt 113 § BL	8
Kommunala beslut i övrigt	9
BEHOVSBEDÖMNING, MKB.....	9
Miljöbedömning	9
Ställningstagande	9
Samråd	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Mark.....	10
Fornlämningar	12
Bebyggelse	12
Service.....	15
Fritor och rekreation.....	15
Vattenområde och båtplatser	16
Vägar och trafik	17
Störningar	19
Teknisk försörjning	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
MEDVERKANDE I PLANARBETET	22
REVIDERING	22

BAKGRUND

I den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP 2006, uttrycker kommunen en ambition att förbättra vatten- och avloppssituationen utmed dalslandskusten och i större utsträckning än tidigare möjliggöra helårsboende i områden som är planlagda för fritidsboende. Arbeta med en fördjupad översiktsplan påbörjades och planen antogs av kommunfullmäktige oktober 2011. Byggnadsnämnden beslutade i mars 2011, med stöd av den blivande fördjupade översiktsplanen, att ta fram detaljplan för Stigsberget, Bälingebo och Ekudden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att underlätta för helårsboende i det bebyggda området Bälingebo vid dalslandskusten.

Planen ersätter äldre detaljplaner med begränsade byggrätter och en avstyckningsplan som inte ger specifik byggrätt. I planförslaget ingår även en del närliggande bostadsfastigheter som inte ingår i gällande detaljplaner. De byggrätter som föreslås i planen ska möjliggöra för ägare till befintliga bostadsfastigheter att bygga till eller ersätta bostadshus och uthus med större byggnader. I huvudsak sker detta genom att planförslaget medger större byggnadsyta och högre byggnadshöjd än gällande detaljplaner.

PLANDATA

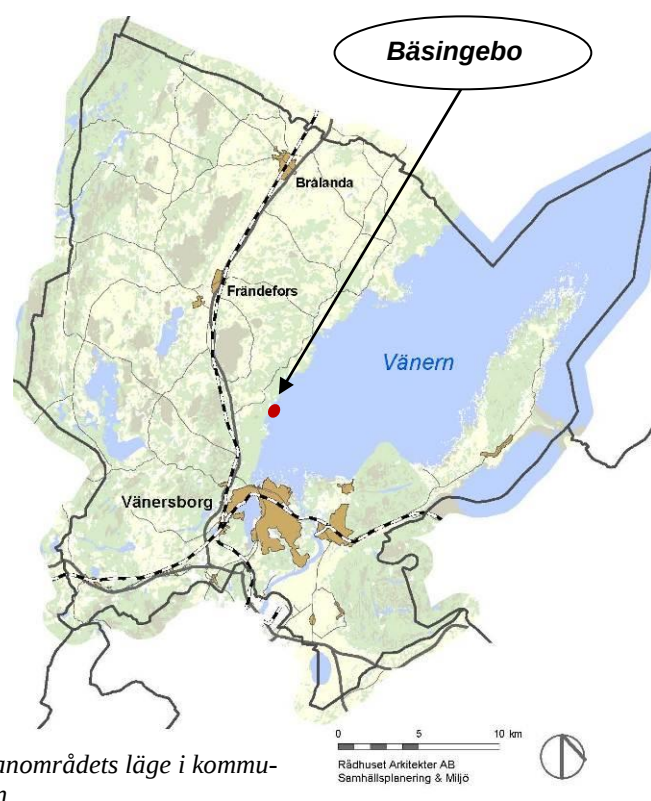
Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget vid Vänern, fågelvägen cirka 4 km norr om Vänersborg. Det omfattar en yta om ca 25 hektar, varav en viss del utgör vattenområde. Planområdet gränsar i öster mot Vänern, i sydväst mot en bäck, i väster mot skogsmark och i norr mot en enskild väg.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i sin helhet i privat ägo, med många enskilda bostadsfastigheter. Den så kallade allmänna platsmarken, d v s grönområden och vägmarken inom planen, är också i privat ägo. Markägoförhållandena är redovisade i den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

AVVÄGNINGAR ENLIGT



Planområdets läge i kommunen

MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 och 4 kap MB

Vänern är av riksintresse för yrkesfisket, enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Planförslaget medför ingen negativ påverkan på riksintresset.

Planområdet ingår i ett kustområde som omfattas av särskilda bestämmelser enligt miljöbalken, MB 4 kap 2 §, Vänern med öar och strandområden. Här ska turismens och friluftslivets behov, främst det rörliga friluftslivets, beaktas vid bedömning av om exploateringsföretag eller andra ingrepp ska tillåtas.

Planförslaget omfattar bebyggda bostadsfastigheter. Nya bostäder är inte föreslagna och ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på natur- och kulturvärden. Det bedöms därför vara förenligt med bestämmelserna i 4:e kapitlet miljöbalken.

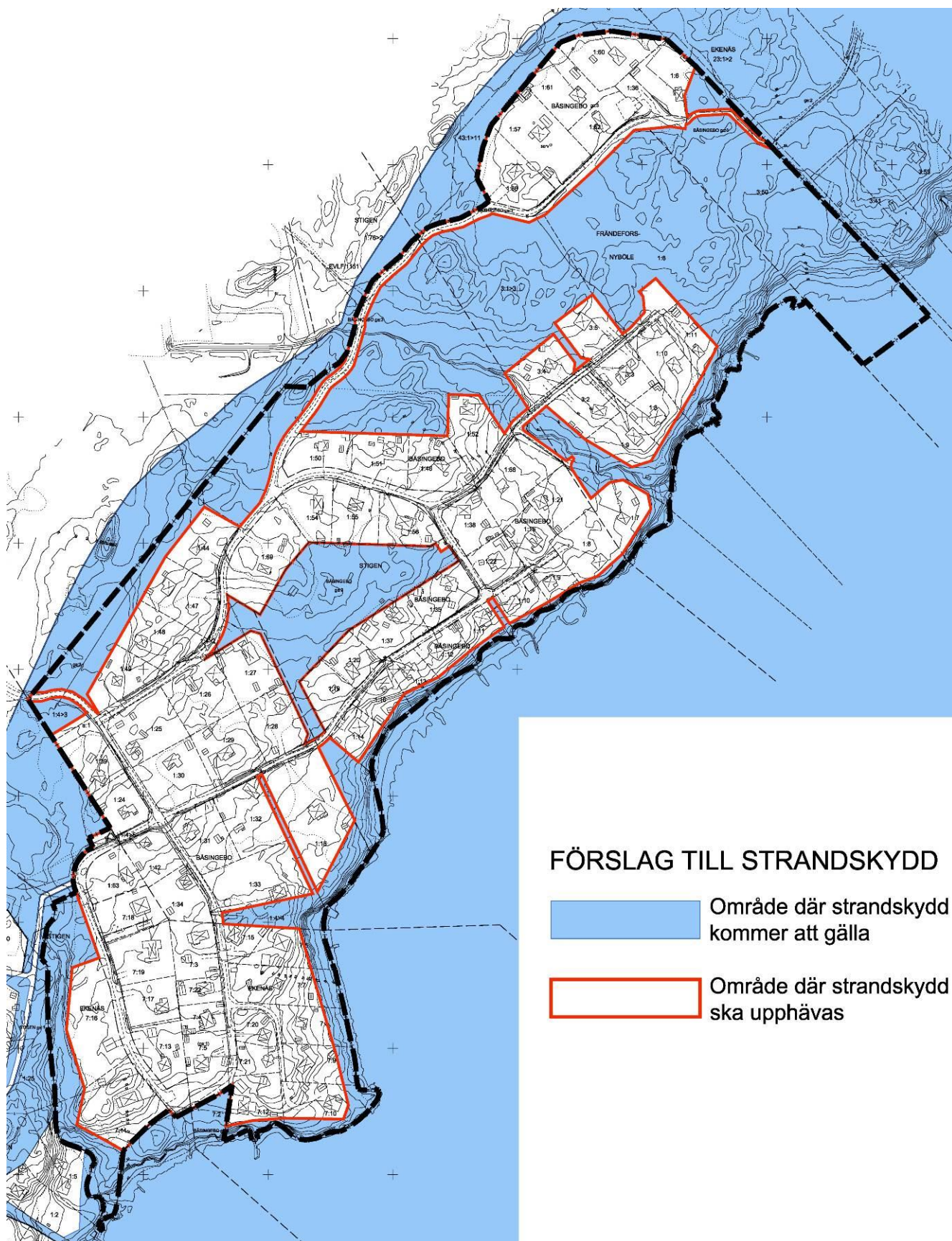
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö-kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormer gäller bl a för vattenförekomster och är fastlagda för den del av Vänern, Dalbosjön, som till en mindre del ingår i planområdet som vattenområde. Dalbosjön uppfyller kraven för god ekologisk status och även vattenområdets kemiska status är satt till god (exklusive kvicksilver). Utbyggnaden av kommunalt va-nät inom området kommer att medverka till att upprätthålla god ekologisk och kemisk status i Vänern. Det finns ingen indikation på att övriga beslutade miljökvalitetsnormer överskrids eller kommer att överskridas.

Strandskyddsområde, 7 kap MB

Bestämmelser i miljöbalken om strandskydd, MB 7 kap 13-18 §§, omfattar vid Vänern ett område 300 meter innanför stranden och 300 meter ut i sjön. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränder och att bevara goda livsvillkor för djur och växter både på land och i vatten.

Inom de delar av planområdet som inte omfattas av detaljplan samt inom detaljplan (avstyckningsplan) nr 176 gäller strandskyddet. Strandskyddsbestämmelserna gäller inte inom detaljplanerna 207, 224 och berörd del av 228 (nr, se under rubriken *Detaljplaner*). När dessa detaljplaner ersätts, kommer strandskydd att inträda. Den nya planen måste därför innehålla bestämmelse om var strandskydd *inte* ska gälla.



I planförslaget har införts en så kallad administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd inom samtliga fastigheter bebyggda med bostäder, med undantag för kvartersmarken närmast stranden. Bestämmelsen ska även gälla tekniska anläggningar samt den allmänna platsmark som utgörs av lokalvägar, parkering och gc-väg. Kommunen ska redovisa särskilda skäl för att upphäva strandskyddet, vilket i detta fall är att området redan är ianspråktaget för bebyggelse och anläggningar.

Det krävs dispens från förbudet i miljöbalken om att uppföra byggnader och utföra vissa åtgärder inom strandskyddat område. För att få strandskyddsdispens krävs särskilda skäl.

Strandskydd kommer att gälla för naturmarken inom planområdet.

Vattenskyddsområde, 7 kap MB

Tillsammans med andra kommuner runt Göta älv deltar Vänersborgs kommun i ett arbete med att ta fram förslag till ett gemensamt vattenskyddsområde för Göta älv med tillhörande skyddsföreskrifter. Målet är att skapa ett gemensamt vattenskydd för Göta älv för att långsiktigt säkerställa dess funktion som råvattentäkt. Tanken är att Vänersborgsviken, den del av Vänern som sträcker sig från Vänersborg till Melleruds kommungräns/Vänersnäs och vid vilken planområdet är belägen, ska ingå i vattenskyddsområdet. Vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter ska efter ansökan fastställas av länsstyrelsen med stöd av miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

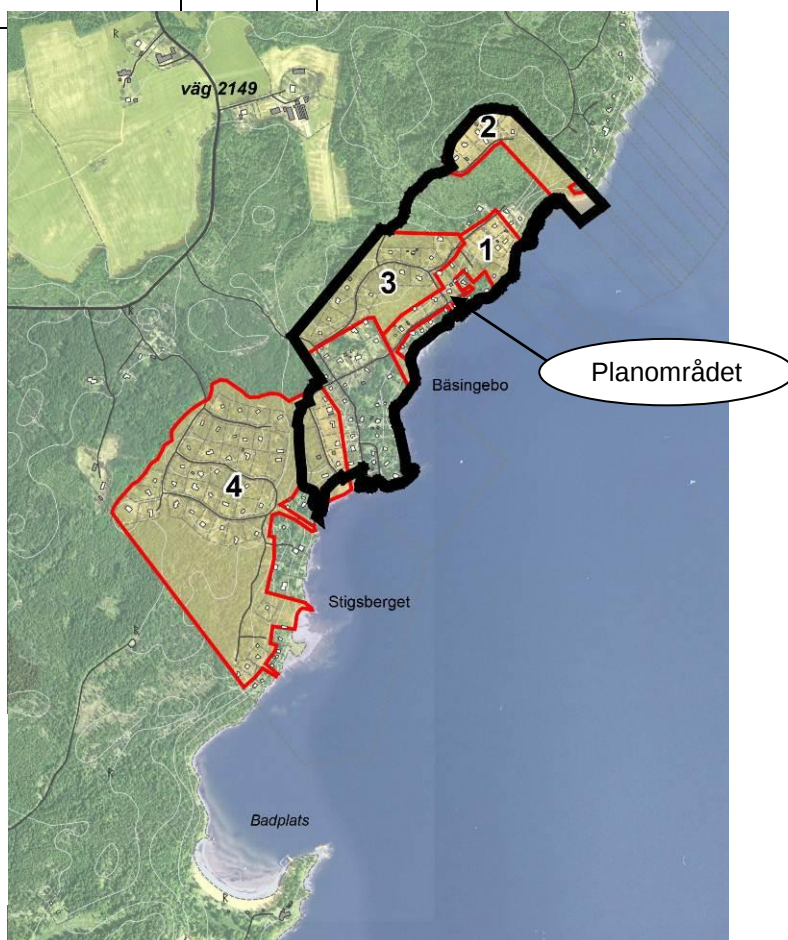
För området gäller *Fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten*, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2011. I den fördjupade översiktsplanen finns rekommendationen R2 för det aktuella detaljplaneområdet:

”Område med befintlig sammanhållen bebyggelse, i huvudsak bestående av bostadshus. Flertalet områden betecknade med R2 är helt eller delvis detaljplanlagda. Detaljplaner behöver ändras eller upprättas när det blir aktuellt att utöka byggrätter eller komplettera med nya hus. En förutsättning för detaljplanläggning är att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut. En förutsättning för kompletteringsåtgärder på befintliga bostadshus, där detaljplan inte gäller eller upprättas, är att vatten och avlopp kan lösas på ett godtagbart sätt. Tillgängligheten till strandområden ska särskilt beaktas vid detaljplanläggning.”

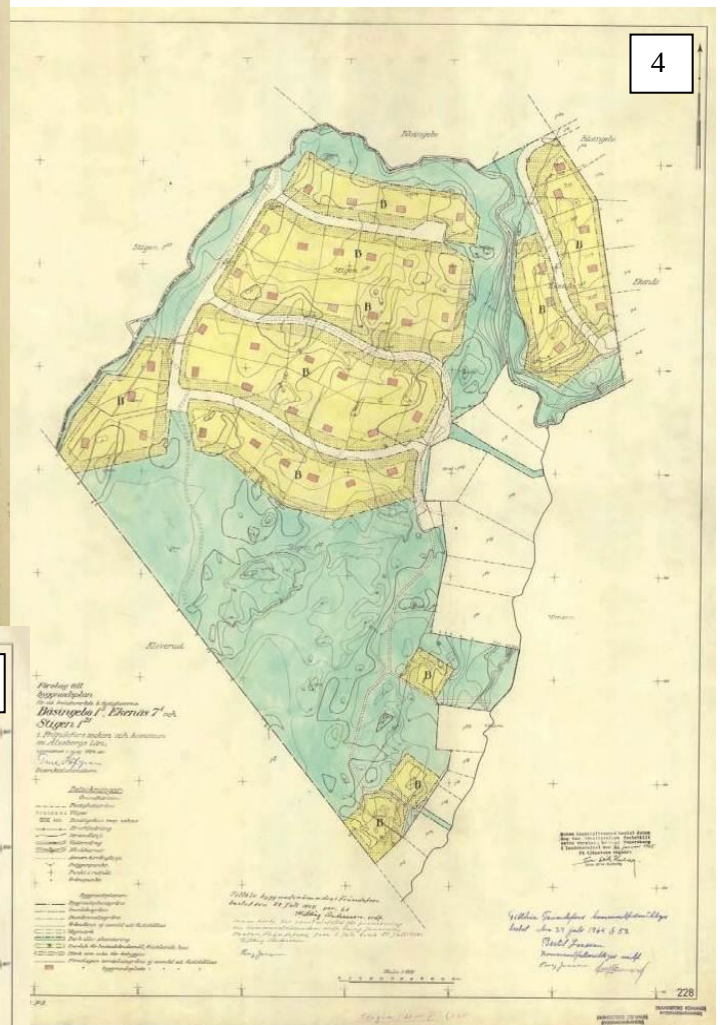
Detaljplaner

Planförslaget omfattar följande äldre detaljplaner.

Namn	Laga kraft år	Arkivnr
1. Styckningsplan för ett område av fastigheterna Bälingebo 1:2 och Nyböle 1:4	1946	A 51, nr 176
2. Byggnadsplan för ett fritidsområde på fastigheterna Bälingebo 1:6, 1:36, 1:57 och Ekenäs Södra 3:50 och för Ekenäs och Nyböle skifteslag samfärd väg	1964	nr 224
3. Byggnadsplan för ett fritidsområde på fastigheterna Bälingebo 1:4 och 1:43	1960	nr 207
4. Byggnadsplan för ett fritidsområde på fastigheterna Bälingebo 1:5, Ekenäs 7:1 och Stigen 1:21	1965	nr 228



På kartbilden till höger är gällande detaljplaner för Stigsberget – Bälingebo markerade med röd linje (nr 1-4). Förslaget planområde för Bälingebo är markerat med svart linje. Förslaget omfattar även fastigheter utanför detaljplanerade områden



De äldre detaljplaner som i sin helhet (1-3) eller delvis (i nordöstra delen av 4) ska ersättas av ny detaljplan. (Nummer 1 är en skavstyckningsplan och den är inte fastställd i sin helhet.)

Förordnande enligt 113 § BL

För den allmänna platsmarken (natur och lokalväg) vid Alberts väg i planområdets västra del gäller ett förordnande enligt 6:3 PBL, tidigare § 113 byggnadslagen. Det innebär att ägaren till denna mark är skyldig att utan ersättning upplåta marken till huvudman inom planen, i detta fall Bäsingebo vägförening. Syftet med förordnandet var att säkerställa friområden i anslutning till bebyggelsen bland annat för att alla boende på några ställen skulle kunna nå stranden eller kringliggande strövområden.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att ge byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Stigsberget, Bäsingebo och Ekudden fattades av byggnadsnämnden 2011-03-01 (dnr 2011/16).

BEHOVSBEDÖMNING, MKB

Miljöbedömning

Om genomförandet av en detaljplan kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Kommunen har gjort en så kallad behovsbedömning för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget omfattar ett redan in- språktaget och bebyggt område där ytterligare bostäder inte ska tillkomma.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen beslutade 2012-08-21, § 121 att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Konsekvenserna av planförslaget framgår av planbeskrivningen.

Samråd

Länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig över kommunens behovsbedömning och förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, vilket meddelats i yttranden dels 2012-05-25 och dels 2012-10-05.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark

Terräng, natur och vegetation

Förutsättningar

Närmast Vänern är det till stora delar brant terräng, medan planområdet i övrigt sluttar svagt mot öster. Ett par mindre höjdparter finns inne i området. Längs planområdets gräns i sydväst rinner en bäck, omgiven av vegetation, med mynningsområde i planområdets sydligaste del.

Stranden inom planområdet är till stor del stenig, men det finns också partier med sandstrand.



Del av stranden i planområdets norra del

Förutom anlagda trädgårdar med gräsmattor och planteringar finns stort inslag av storvuxna träd, främst tall men också enstaka större lövträd, på bostadsfastigheterna. Mellan de norra planområdena finns ett skogsområde, bestående av blandskog men även där med stort inslag av tall.



Bebyggelse i södra delen av planområdet

Planförslaget

Planen omfattar befintlig bebyggelse och medför endast förändring av mark-nivåer i mindre omfattning när det blir aktuellt att utnyttja större andel tomtmark än vad de äldre detaljplanerna medgav. Ett skogsparti i nordöstra delen av området kvarstår obebyggt och redovisas som NATUR. Det är i förslaget utökat med naturmark från en del av gällande detaljplan (nr 224) som inte är genomförd.

Geotekniska förhållanden

Enligt beskrivningarna i gällande detaljplaner består området dels av bergbunden mark och dels av grusig och sandig morän. Berg går i dagen på flera ställen, bland annat i sluttningarna ner mot sjön. SGU:s jordarts-karta från 1974 anger ett par mindre områden med grovmo i anslutning till den södra delen av planområdet. Stabiliteten inom området bedöms således vara god.

Blocknedfall och erosion

Vid stranden finns en brant bergslänt. Eftersom bostadshusen ligger ovanför slänten är risken för skador på byggnader på grund av blocknedfall liten. Risken för skador på bostadshus till följd av eventuell erosion i strandområdet vid förändrat klimat bedöms också vara liten.

Radon

Enligt ”Översiktlig markradonundersökning, Vänersborgs kommun”, utförd av Västsvenska Berg 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för radon.



Bostadshusen i området ligger i de flesta fall högt ovanför stranden.

Höga vattenstånd

Förutsättningar

Medelvattenståndet i Vänern är 44,64 meter i höjdsystem RH 2000. Enligt *Faktablad - Vänern* (2012-02-03) till länsstyrelsens rapport *Stigande vatten* är högsta dimensionerande nivå vid ett framtida klimat (zon 1) över 47,31 meter i höjdsystemet RH00 Vänersborg, omräknat till RH 2000 47,6 meter.

Inom större delen av planområdet ligger bebyggelsen på nivåer högt över medelvattennivån i Vänern. Samtliga bostadshus är belägna över den dimensionerande nivån.

Planförslaget

Höga vattenstånd i Vänern kan innebära risk för översvämning vid framtida klimatförändring. I planförslaget är byggrätterna närmast sjön utformade så att byggnader inte ska tillkomma på nivåer som innebär att de kan skadas vid översvämning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse

Landskapet och bebyggelsen

Förutsättningar

De branta och bergiga stränderna, på sina håll brutna av sandstränder, är karaktäristiska för planområdet och dess omgivning. Innanför stranden är terrängen lätt kuperad, till stora delar skogsklädd med inslag av hållmarker. Bebyggelsen är infogad i terrängen ovanför den branta strandremsan och på tidigare ängsmarker innanför strandzonen. Till stor del är bebyggelsen dold av träd och annan vegetation från sjösidan.

Bebyggelsen i området är till stor del uppförd på stora tomter, vilket bi-



Vy mot Bälingebo från Ursand

drar mycket till områdets karaktär.

I norra delen av planområdet ligger torpet Sjöheden, på fastigheten Ekenäs 1:6. Det är en enkelstuga med stående rödmålad locklistpanel, tak klätt med tvåkupigt tegel och en liten glasad farstuvist. Torpet är enligt Västarvet välbevarat och utgör en viktig del av områdets historia. Det är redovisat i detta läge på ekomiska kartan från 1890 och tillhörde då gården Bäsingebo.

Planförslaget

Planförslaget innebär att den befintliga tomtmarken i betydligt större utsträckning kan bebyggas och sannolikt att större ingrepp kommer att göras i terrängen. När planen genomförs kommer bebyggelsen att bli mer exponerad ut mot Vätern, eftersom den medger större byggnadsvolymer och en del skog sannolikt kommer att tas ner på tomtmark för att ge plats åt byggnader.

Inom planområdet finns några stora tomter som skulle kunna delas. Områdets karaktär behålls genom att en bestämmelse om att tomter ska vara minst 1400 m² införs.

För torpet Sjöheden har införts en varsamhetsbestämmelse (k), vilken innebär att byggnadens karaktär ska beaktas vid förändringar.

Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns 75 bebyggda bostadsfastigheter. Många bostadshus används för delårsboende. Övervägande delen av bostadshusen i området är enplanshus med flacka tak.

Gällande detaljplaner syftade till att medge fritidshus med begränsade byggrätter, se sammanställning nedan. Detaljplan 224 (nr 2 på sidan 8) är inte genomförd i den del som skulle omfatta fem bostadsfastigheter i den branta sluttningen ner mot sjön.

Planförslaget

Byggrätterna föreslås bli utökade så att respektive bostadsfastighet ska kunna inrymma en byggnadsyta om sammanlagt 250 m², varav huvudbyggnad (bostadshus) får vara 190 m² och komplementbyggnad (garage etc) 60 m². Eftersom det på vissa tomter är omöjligt eller olämpligt att medge 250 m² byggnadsyta föreslås en bestämmelse om att högst en fjärdedel av bostadsfastighet får bebyggas.

Byggnadshöjder är reglerade i planförslaget. Huvudbyggnad får uppföras med en byggnadshöjd om 4 respektive 5 meter. Den lägre byggnadshöjden är föreslagen för bostadshus närmast stranden, i syfte att byggnaderna inte ska bli för dominanta mot sjön eller förhindra utblickar från bakomvarande bebyggelse. Komplementbyggnad får ha en byggnadshöjd om 3 meter. Taklutningar regleras till maximalt 32 grader för bostadshus och



Torpet Sjöheden



Bostadshus nära stranden i södra delen av planområdet

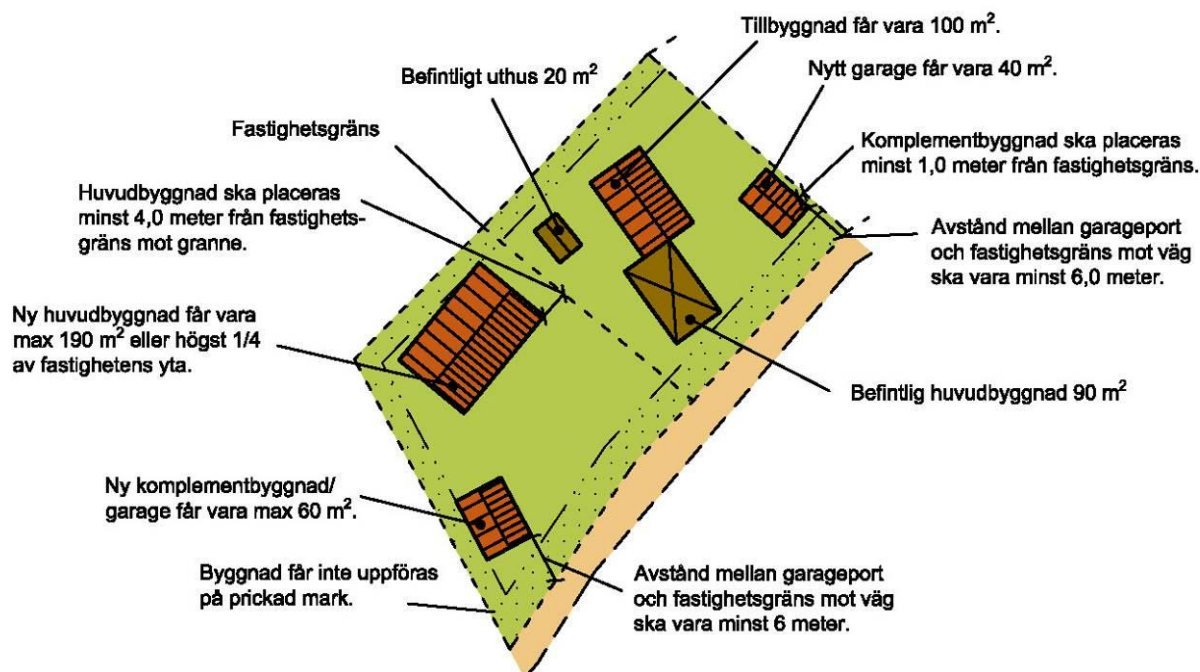
27 grader för komplementbyggnad. Genom föreslagna förändringar av byggrätterna kan bostäderna bli större och helårsboende därmed underlättas.

Möjligheten att stycka av och utnyttja de fem outnyttjade byggrätterna på fastigheten Frändefors – Nyböle 3:50 (detaljplan 224) föreslås utgå, för att här utöka den allmänna platsmarken.

Föreslagna bestämmelser innebär, genom de utökade byggrätterna, en förtätning av området.

I följande tabell redovisas vilka bestämmelser som gäller och hur de föreslås bli ändrade:

Namn	Gällande detaljplaner	Planförslaget
Byggnadsyta	Totalt 60 m ² (224) Totalt 100 m ² (207, 228)	¼ av tomten men högst 250 m ² , varav bostad 190 m ² och komplementbyggnad 60 m ²
Byggnadshöjd	3,5 meter (207, 224, 228)	Huvudbyggnad 4,0/5,0 meter och komplementbyggnad 3,0 meter



Illustrationen ovan visar exempel på vad bestämmelserna i planen medger.

Tillgänglighet

Förutsättningar

De flesta av bostadshusen är placerade så att de har god tillgänglighet från vägarna inom området.

Planförslaget

På flertalet fastigheter är byggrätten utformad så att god tillgänglighet till entréer kan åstadkommas. Tillgänglighetsaspekter beaktas vidare vid bygglovprövning.

Service

Kommersiell service finns närmast i Vänersborg och Frändefors cirka 8 respektive 10 km från Bälingebo.

Planområdet ingår i upptagningsområde för Skerruds skola, Frändeskolan och Dalboskolan, de båda sistnämnda belägna i Frändefors. Skerruds skola har åldersintegrerade klasser från klasserna 0-6, Frändeskolan har klasserna 0-6 och Dalboskolan årskurserna 7-9. Uppskattningsvis bor sammanlagt cirka 15-20 grundskoleelever i områdena Stigsberget och Bälingebo (e u från barn- och ungdomsförvaltningen januari 2012). Skolskjutsar, se vidare under rubriken *Kollektivtrafik*.

Friytor och rekreation

Förutsättningar

I gällande detaljplaner finns väl tilltagna ytor för närrekreation. Stora friområden med möjlighet till rörligt friluftsliv finns även i planområdets omgivning, inte minst i Dalbobergen. Vid Ursand finns en kommunal badplats med sandstrand, vilken kan nås via stigar som leder söderut från Stigsberget. Det är cirka 500 meter till badplatsen från Stigsbergets södra del och cirka en kilometer från Bälingebo. Ett gångstråk leder från Ursand genom Dalbobergens naturreservat söderut längs stranden till Vänersborg. Möjlighet till bad finns i övrigt där naturmarken i detaljplanen sträcker sig ner till vattnet och det finns ett par korta sträckor med sandstrand inom området.

Planförslaget

I planförslaget säkerställs naturmark i den omfattning den har i gällande detaljplaner. Den planlagda naturmarken utökas genom att skogsområdet mellan gällande planområden i norr föreslås ingå i den nya planen.

Via föreslagen gång- och cykelväg mellan Bälingebo och Stigsberget (i förslag till ny detaljplan för Stigsberget) kommer stigar och planerad gång- och cykelväg till Ursand att kunna nås från Bälingebo.



Illustration av hur skolorna i Frändefors och Gestad är belägna i förhållande till planområdet (från FÖP Dalbobergen)

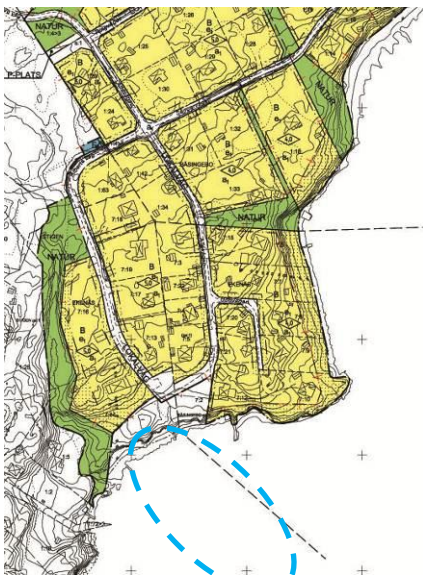


Strandområdet är i vissa delar svårt att nå. Den utnyttjas för tillfällig förtöjning av småbåtar.

Vattenområde och båtplatser

Förutsättningar

Mer eller mindre permanenta småbryggor finns på några ställen utmed stranden. Uppläggning av ekor och andra mindre båtar sker på strandremsan.



Utsnitt av plankartan. Streckad blå linje visar det ungefärliga läge som diskuterats och utreds på initiativ av boende för anläggande av bryggor

I norra delen av planområdet ingår det vattenområde som omfattas i den äldre detaljplanen (nr 2 på sidan 8, arkivnummer 224).

Kommunen arbetar med en översiktlig studie ”Strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten” i syfte att finna lämpliga platser att anlägga mindre småbåtshamnar eller gemensamma bryggor utmed den sträcka av dalslandskusten som är belägen inom Vänersborgs kommun. Genom att samla båtplatser på ett par ställen kan stranden utmed kustzonen i övrigt bli mer tillgänglig.

Under planarbetet har framförts önskemål från boende i det aktuella planområdet om anläggande av en småbåtshamn i anslutning till planområdets södra del. Närmare utredning av förutsättningarna, konsekvenser för vattenmiljön etc behöver utföras.

Planförslaget

Föreslagen bestämmelse för vattenområdet i nordöstra delen av planområdet säkerställer att det ska hållas öppet. Det innebär ingen förändring i förhållande till gällande detaljplan.



En stig leder ner mot stranden där en småbåtshamn är föreslagen.

Vägar och trafik

Vägnät

Förutsättningar

Bebyggelsen i planområdet nås från allmän väg nr 2149, Gestadvägen, via en enskild väg, se kartbild på sidan 7. Tillfartsvägen är smal och försedd med mötesplatser. Vägnätet inom planområdet har låg standard när det gäller bredd och beläggning. Vägområdet i gällande detaljplaner har varierande bredd, mellan 4-9 meter. Alla delar av lokalvägnätet är inte säkerställda i detaljplan, exempelvis sker tillfart till fastigheter i planområdets nordöstra del på mark som inte är planlagd, även om vägen leder fram till dessa.



Vägarna inom området har relativt låg standard.

Planförslaget

Planen medger utrymme för en viss standardhöjning på vägnätet inom området. Delar av befintligt vägnät, som inte tidigare är planlagt, säkerställs i planförslaget och redovisas som allmän platsmark (Lokalväg). Det gäller t ex Allévägen, Uddvägen och del av Sångarvägen. Planen medger att Alberts väg kan sammanbindas med Allévägen.

På fastigheten Frändefors - Nyböle 1:6 föreslås allmän platsmark (Lokalväg), på mark som inte är planlagd, för att säkerställa befintlig väg fram till fastigheterna Frändefors - Nyböle 1:10 och 1:11 samt en vändplan väster om dessa.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Det finns inget gång- och cykelvägnät inom eller i direkt anslutning till planområdet. Etablerade gångstigar finns till badplatsen vid Ursand.

I den fördjupade översiktsplanen för Dalslandskusten redovisar kommunen en framtida gång- och cykelväg utmed väg 2149 från Stigsberget, vilken är tänkt att knytas till befintligt gång- och cykelstråk parallellt med väg 45.

Anläggande av en gång- och cykelväg till Ursand är planerad från vändplanen i Stigsbergets södra del, i anslutning till detaljplaneområdet söder om Bälingebo.

Planförslaget

I planområdets norra del föreslås en gång- och cykelväg från vändplanen till den enskilda väg som leder ner till ett par fastigheter vid stranden, norr om plangränsen. Föreslagen sträckning följer i stort en befintlig stig.

I ett förslag till ny detaljplan för Stigsberget föreslås anläggande av en gång- och cykelväg till Bälingebo med anslutning vid Alberts väg.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Busslinje 718 går mellan Vänersborg och Mellerud via Gestadvägen. Tidtabellen är i huvudsak anpassad efter skoltider. Avståndet till resecentrum i Vänersborg är ca 8 km.

Skolskjutsar stannar vid Gestadvägen intill tillfartsvägen ner till Bälingebo. Vid Kleverud, i korsningen mellan Gestadvägen och E45, finns hållplats för linjerna 700, 710, 714 och 718.

Planförslaget

Med ett ökat antal helårsboende kan det bli behov av förbättrad kollektivtrafik. Det är dock (med ledning av synpunkter från Västtrafik under det översiktliga planarbete som har föregått arbetet med denna detaljplan) inte troligt att en successiv övergång från delårs- till helårsboende inom

enbart detta område, kommer att leda till ökad turtäthet.

Av trafiksäkerhetsskäl finns det behov av en mer iordningställd hållplats för skolskjutsar vid Gestadvägen och behovet kommer att öka med fler boende. (Planområdet omfattar inte läge för eventuell hållplats).

Parkering och tillfarter

Förutsättningar

Parkering sker på respektive bostadsfastighet. Ingen särskild parkering är anordnad för besökare till området. Bostadsfastigheterna nås via lokalvägnätet. Tillfart till fastigheten Bäsingebo 1:27 sker via mark som är allmän platsmark/gata i gällande detaljplan, men där planen inte är genomförd utan marken utgörs av naturmark.

Planförslaget

Parkering ska även fortsättningsvis ske på respektive fastighet. Utrymme för att anlägga en gästparkering möjliggörs i planförslaget vid infarten till området. I gällande plan är delar av detta område redan redovisat som gata. Utrymme för en mindre parkering föreslås även i anslutning till naturmarken på fastigheten Frändefors-Nyböle 1:6 i planområdets nordöstra del, utanför detaljplanelagt område.

Tillfart till Bäsingebo 1:27 säkerställs genom bestämmelsen ”Tillfart till bostadsfastighet får anordnas”. Allmän platsmark som passeras är i förslaget redovisad som naturmark (NATUR).

Trafiksäkerhet

Förutsättningar

Vägarna inom området är relativt smala och inbjuder inte till höga hastigheter. Vägarna används även för gång- och cykeltrafik.

Planförslaget

Utrymmet för vägar förändras inte nämnvärt i förhållande till gällande detaljplaner. Planen möjliggör höjd vägstandard genom större vägbredd.

Räddningsväg

Förutsättningar

Tillgängligheten för räddningsfordon är begränsad genom de smala vägarna, avsaknad av vändytor och av att det inte finns någon bilväg mellan Bäsingebo och angränsande fritidshusområden i norr och söder.

Planförslaget

Föreslagen gång- och cykelväg norrut från Bäsingebo kan utnyttjas som räddningsväg liksom planerad gång- och cykelväg mellan Stigsberget och Bäsingebo, vilken säkerställs i ny detaljplan för Stigsberget.

Förslaget möjliggör att högre standard med förbättrad framkomlighet kan åstadkommas på bilvägarna i området.

Störningar

Buller

Förutsättningar

Utöver biltrafiken finns inga nämnvärda störningskällor i närheten av området. Trafiken inom området är mer omfattande under sommarhalvåret efter-som många bostadshus används som fritidshus.

Planförslaget

Helårsboende kommer att underlättas eftersom planförslaget ger möjlighet att bygga större bostadshus. Trafikrörelserna inom området kommer därför successivt att öka och fördelas jämnare under året. Med fortsatt relativt låg vägstandard, stora bostadstomter och genom att avstånd mellan bostad och tomtgräns mot gata regleras bedöms störningar för boende från trafikbuller ändå bli begränsade.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Fastigheterna inom planområdet har enskilda vatten- och avloppslösningar. Utbyggnad av kommunalt va-nät inom planområdet påbörjas våren 2013 och beräknas pågå under cirka ett år.

Vatten- och spillvattenledningar läggs ner i befintliga vägar. Ledningsdragningen samordnas med föreslagen gång- och cykelvägsförbindelse, tillika räddningsväg mellan Bäsingebo och Stigsberget, vilken säkerställs i detaljplan för Stigsberget.

Planförslaget

Innan planförslaget är klart för antagande kommer kommunen att kunna erbjuda fastighetsägare möjlighet att ansluta sina fastigheter till kommunala vatten- och avloppsledningar.

U-område redovisas på tomtskriften till fastigheterna Frändefors - Nyböle 1:8 och 1:9 för planerade va-ledningar till dessa fastigheter, i syfte att säkerställa åtkomsten till ledningarna.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvattenpolicy för Vänersborgs kommun är antagen av kommunfullmäktige 2011-02-02. Tillsammans med "Riktlinjer för hantering av dagvatten i Vänersborgs kommun" redovisar policyn hur dagvatten ska tas om hand i bebyggelseområden. Principen är att dagvatten ska omhändertas lokalt och inte ledas vidare till Vänern via vattendrag eller utloppsledningar.

Planförslaget

I planförslaget har införts bestämmelse om att dagvatten ska omhändertas lokalt.

Värme, el och tele

Förutsättningar

Uppvärmning av bostäder sker med enskilda lösningar.

Elnät är utbyggt inom området och elledningar är markförlagda. Transformatorstationer finns norr om Alberts väg och väster om Ringvägen.

Inom större delen av planområdet finns markförlagda teleanläggningar, men det norra området försörjs med luftledningar. Ledningsägaren ska kontaktas vid beställning av flyttning av ledningar.

Planförslaget

I planförslaget säkerställs område för teknisk anläggning där befintliga transformatorstationer är belägna.

Bredband

Förutsättningar

Planering för bredband inom Stigsberget/Bälingebo pågår. Kommunen har för avsikt att i samband med anläggande av va-nätet i området lägga ner rör för att förbereda bredbandsutbyggnaden. Det finns behov av en så kallad nodbod för den tekniska utrustningen.

Planförslaget

I planförslaget är plats för nodbod (teknisk anläggning) säkerställd intill den befintliga transformatorstationen norr om Alberts väg.

Avfall

Sophämtning sker vid respektive bostadsfastighet var fjortonde dag.

Återvinningsstationer för tidningar och förpackningar finns närmast vid Blåsut i Vänersborg, vid skolan i Frändefors och vid bygdegården i Gestad. Kommunens återvinningscentral ligger vid Regementsgatan (Holmängens verksamhetsområde) i Vänersborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanearbetet drivs med så kallat normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (den tidigare gällande, PBL 1987:10), vilket innebär både ett samrådsskede och ett utställningsskede. Detaljplanen ska därefter tas upp för beslut om antagande i byggnadsnämnden.

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i fem år.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Genomförandefrågorna är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen. Genomförandebeskrivningen är upprättad av byggnadsförvaltningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har handlagts på byggnadsförvaltningen/plan av Jan-Irvis Scheynius. I arbetsgruppen för planarbetet har även deltagit: Maria Fridén Alexandersson från miljö- och hälsoskyddskontoret, Anders Dahlberg från samhällsbyggnadsförvaltningen/teknik- och trafikenheten, Magnus Wångblad från byggnadsförvaltningen/bygglov samt Erik Soneson från byggnadsförvaltningen/lantmäteri. Planbeskrivning och plankarta är framtaga av Rådhuset Arkitekter AB genom Kajsa Björquist och Linda Hansson.

REVIDERING

På plankartan har en mindre justering gjorts av byggrätten på fastigheterna Ekenäs 7:7 och 7:10. Namnet Sjung sjungs väg har även lagts till på plankartan.

Genomförandebeskrivningen är förtydligad beträffande bildande av gemensamhetsanläggning för fiberkablar och nodbod samt att ledningsrätt ska bildas för vatten- och avloppsledningarna.

Planbeskrivningen är inte ändrad.

Revideringen är gjord efter utställningen och är av begränsad betydelse.

Jan-Irvis Scheynius

Kajsa Björquist

Vänersborgs kommun,
Byggnadsförvaltningen

Rådhuset Arkitekter AB