



# Detaljplan för **Bergstigen, Blåsut, Vänersborgs kommun**



Byggnadsförvaltningen i maj 2013

**Antagen av BN 2013-05-21 § 91  
Laga kraft 2013-06-14**

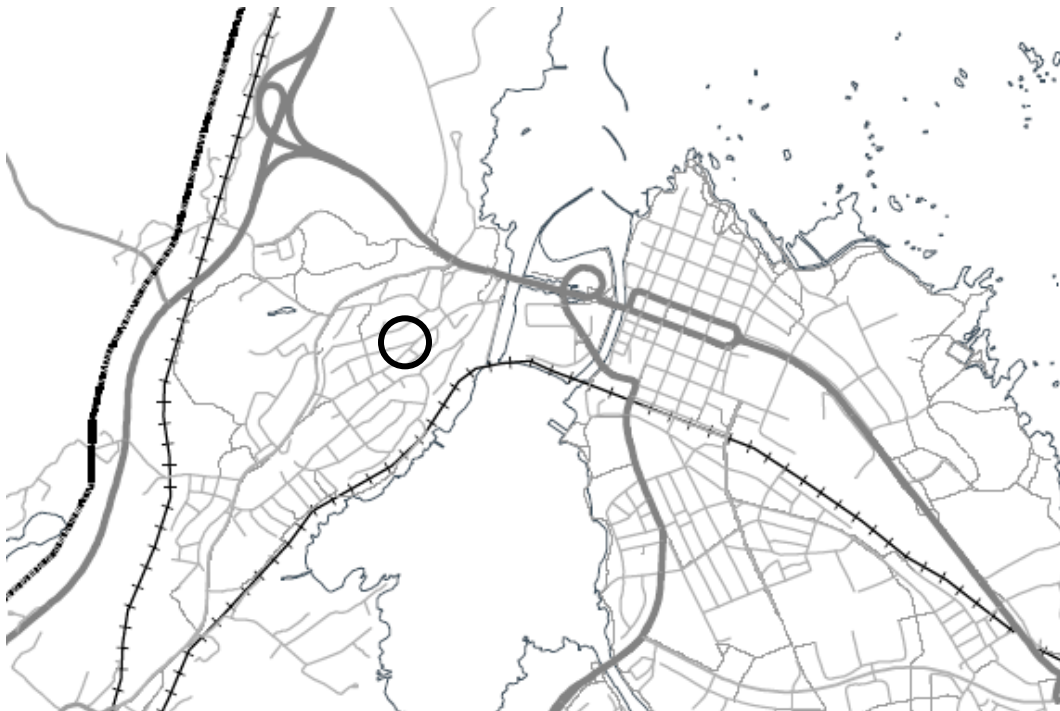


Detaljplan för  
**Bergstigen,**  
**Blåsut,**  
Vänersborgs kommun

---

## PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Beskrivningen har ingen rättsverkan utan ska vara vägledande vid tolkningen av planen.



*Planområdets läge*

### HANDLINGAR

- plankarta med planbestämmelser, skala 1:500
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på byggnadsförvaltningen)
- samrådsredogörelse 2013-02-13
- granskningsutlåtande 2013-04-26

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En inom planområdet gällande detaljplan anger att en gångväg ska byggas mellan Rostvägen och Nya vägen, denna gångväg benämns Bergstigen. Planen blev emellertid inte helt genomförd, och området används inte som gångväg idag. Syftet med planförslaget är att ändra allmänplats (gata, gångväg och park) till mark för bostäder.

Planförslaget innebär även att föråldrade bestämmelser för byggrätter ses över. Den nya planen ska tillåta en friare placering av byggnaderna och byggrätten på befintliga fastigheter ska utökas från en femtedel till en fjärdedel. Total byggnadsarea på fastigheten får dock inte överstiga 270 kvm.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, Areal

Planområdet ligger i Blåsut och omfattar delar av kvarteren Nyckelharpan och Cellon. I söder gränsar planområdet till Nya vägen och Karlsbergsvägen och i norr till Rostvägen. Planområdets areal är ca 9000 m<sup>2</sup>.



### Markägoförhållanden

Marken på Blåsut 2:14 och Blåsut 3:5 ägs av kommunen, i övrigt är kvartersmarken privatägd. Cellon 9 och Blåsut 2:21 ägs av samma privata fastighetsägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Översiktsplan 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att planområdet ligger inom tätortsområde T1 Vänersborg/Vargön. Översiktsplanen ger inte någon närmare vägledning för hur marken i tätorten ska användas.

### Gällande detaljplaner

För större delen av planområdet gäller en byggnadsplan (detaljplan nr B30) som fastställdes den 24 juli 1933. Vid området för Bergstigens tänkta sträckning mellan kvarteren Cellon och Nyckelharpan har byggnadsplanen ersatts av detaljplan 395 som vann laga kraft den 12 mars 1996.

I väster angränsar planområdet till detaljplan 470 för kvarteret Trumman m m, som vann laga kraft den 13 juli 2009.

### *Byggnadsplan B30*

Byggnadsplan B30 anger allmän plats, väg och allmän plats, park. För kvartermarken inom planområdet anges bostadsändamål eller sådant handels- och hantverksändamål som inte inverkar på byggnadens karaktär av bostadshus. Marken får bebyggas med fristående hus eller två och två sammanbyggda hus med högst två våningar. Den största tillåtna byggnadshöjden är 8 meter.

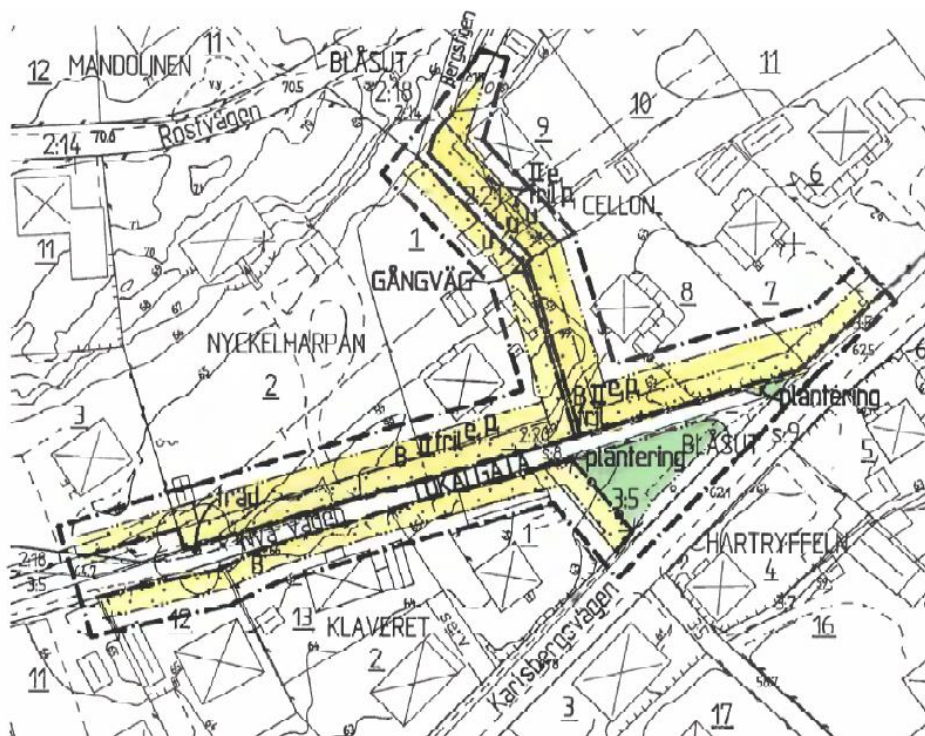


*Byggnadsplan B30*



### *Detaljplan 395*

Detaljplan 395 upprättades delvis i syfte att anpassa vägförbindelsen mellan Rostvägen och Nya vägen (Bergstigen) till ett smalt gångstråk. Detaljplanen anger att två meter av den privatägda fastigheten Blåsut 2:21 ska bli allmän plats, gångväg. Denna gångväg ska anslutas till den befintliga gångvägen mellan Blåsut 2:21 och Nya vägen.



*Detaljplan 395*

### *Detaljplan 470*

Detaljplan 470 som angränsar till planområdet, anger att området får bebyggas med bostäder där en mindre del av huvudbyggnad och komplementbyggnad får användas för verksamheter om byggnadsnämnden finner det lämpligt. Marken får bebyggas med hus i högst två våningar. Största byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter. Bebyggelsen ska anpassas till områdets karaktärsdrag.

### Kommunala beslut i övrigt

#### *Planuppdrag*

Byggnadsnämnden beslutade den 4 oktober 2011 § 140 att ge byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Bergstigen, Blåsut, Vänersborgs kommun. Byggnadsnämnden beslutade att syftet med planförslaget är att ändra allmänplats (gata, gångväg och park) till mark för bostäder.

### *Samråd med länsstyrelsen*

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande den 23 november 2011 och den 5 oktober 2012 delat kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

### *Övriga beslut*

Enligt ett beslut som togs den 16 september 2010 föreslår Samhällsbyggnadsnämnden att Byggnadsnämnden beslutar om en planändring på Bergstigen.

## BAKGRUND

Enligt Byggnadsplan B30 skulle en fyra meter bred väg byggas mellan Rostvägen och Nya vägen. Vägen kallas i planen för Bergstigen. Idag finns vägen endast i norr mellan Rostvägen och Cellon 9, den används idag som uppfart till Cellon 9.

Mellan Blåsut 2:21 och Nya vägen finns en gångväg om ca en meters bredd. Gångvägen har en karaktär av naturstig och slutar i en villaträdgård.

Sträckan mellan den befintliga delen av Bergstigen och gångvägen blev aldrig byggd. 1996 ansåg byggnadsnämnden att genomförandet av byggnadsplanen skulle göra stora intrång i trädgårdar och kulturmiljöer. Då upprättades detaljplan 395 delvis med syftet att minska Bergstigen till ett smalt gångstråk. Planen anger en två meter bred gångväg över Blåsut 2:21 och en meter på den redan anlagd sträckan vid Nya vägen.

Historiskt sett har grannar kunnat gena på smala stigar mellan tomterna inom Blåsut. Eftersom Nyckelharpan och Cellon tillsammans bildar ett relativt stort kvarter var gångvägen tänkt som en genväg till busshållplatsen och den livsmedelsbutik som tidigare fanns vid Karlsbergsvägen.

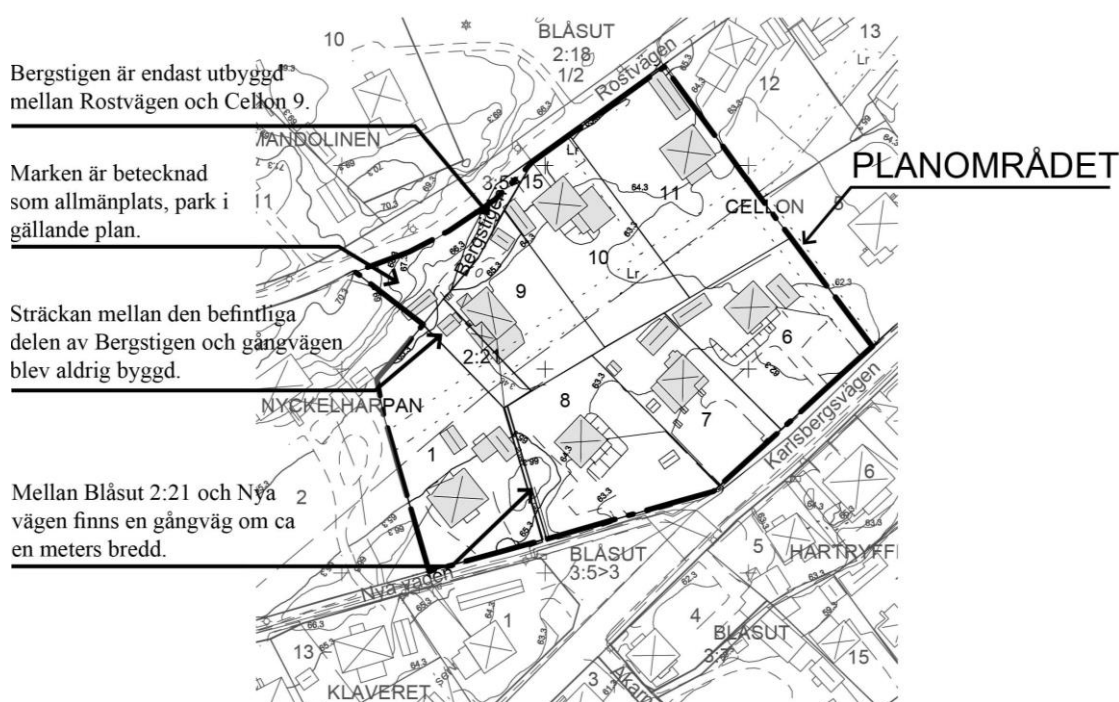
Gångstråket har ännu inte genomförts då det anses svårt att underhålla, svårtillgängligt samt göra ett stort intrång på kringliggande fastigheter.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur

### *Mark och vegetation*

Inom större delen av planområdet finns uppvuxna villaträdgårdar. Den del av planområdet som anger parkmark enligt Byggnadsplan B30 består av en trädbevuxen slänt samt en mindre gräsyta. Planområdet är kuperat och sluttar mot Karlsbergsvägen i öster.



### *Geotekniska förhållanden och radon*

SGI (Statens Geotekniska Institut) inventerade förekomsten av lermark i tätorterna i Vänersborgs kommun 1978. Planområdets nordöstra del ligger inom "övriga lerområden".

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon. Det bevakas i bygglovskedet att radonvärden för bostäder inte överstiger krav enligt Boverkets byggregler.

### *Fornlämningar*

Inom området finns inga kända fornlämningar. Om man vid anläggningsarbete inom området påträffar fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.



## Bebyggelseområden

### *Bostäder*

Sju fastigheter inom planområdet är bebyggda med bostadshus. Fastigheternas byggrätter i den gällande planen ska moderniseras och anpassas till planbestämmelser som anges i nya detaljplaner för småhus.

Bebyggelsen består av friliggande villor och komplementbyggnader. Villor är uppförda i en eller två våningar och har byggts om och till i flera steg. Storlekar på fastigheter varierar mellan cirka 800 till 1500 kvadratmeter.

### *Planförslaget*

Den nya planen ska tillåta en friare placering av byggnaderna och utöka byggrätten från en femtedel av tomten till en fjärdedel. Den största tillåtna byggnadsarean får dock inte överstiga 270 kvadratmeter. Av dessa får bostadshus uppta högst 190 kvm och komplementbyggnader sammanlagt högst 80 kvm. Enskild komplementbyggnad får högst uppta 60 kvm. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,5 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter.

Planförslaget tillåter att byggnader uppförs i högst två våningar.

När en ny huvudbyggnad uppförs ska denna placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från gränsen.

Inom planområdet finns ett bostadshus som ligger för nära gränsen. Byggnaden fanns före gällande byggnadsplan B30 upprättades på 30-talet. Planförslaget tillåter att befintlig en våning hög huvudbyggnad får byggas på med en andra våning även om byggnaden ligger mindre än fyra meter från gräns mot grannfastighet.

En mindre del av huvudbyggnad och komplementbyggnad får användas för verksamheter om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

### *Områdets karaktärsdrag*

Utbyggnaden av Blåsut tog fart under slutet av 1800-talet. Vid den tiden var Blåsut landsbygd och här gällde inte samma regler för planering och byggande som för centrala Vänersborg. Den första byggnadsplanen tillkom först under 30-talet. Det faktum att bebyggelsen kunde utvecklas relativt fritt utifrån de behov som rådde vid tiden präglar bebyggelsestrukturen än idag.

Området har ett efter terrängen format gatunät med oregelbundna tomter. Gator och vägar varierar i bredd och är ofta kurviga. På flera ställen finns smala smitvägar mellan tomterna. Husen är placerade på ett omväxlande sätt med naturens förutsättningar som utgångspunkt, emellanåt står de mycket nära gata eller grannhus.

Byggnadsstilarna inom området varierar. Från början byggdes små enkla trähus och stora förråd. Idag har många av de äldre husen inom området byggts om eller ersatts med nya.



*Bilder från området*

### *Planförslaget*

Även om bebyggelsen inom planområdet saknar gemensamma karaktärsdrag är det viktigt att beakta den kulturhistoriskt intressanta miljön i Blåsut.

En varsamhetsbestämmelse anger att ändring av byggnad ska utformas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag. Bestämmelsen hänvisar till beskrivningen under ”Områdets karaktärsdrag” sida 10 i planbeskrivningen.

Även nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till områdets karaktärsdrag.

### *Offentlig och kommersiell service*

Inom gångavstånd ligger Blåsut grundskola. Förskola finns vid Dalaborgsvägen samt vid Sekundantvägen i Blåsut.

Det finns ett begränsat utbud av kommersiell service i närområdet. För mindre inköp av dagligvaror finns bensinmack vid Djupedalsvägen. Övrig offentlig- och kommersiell service finns i Vänersborgs centrum.

### *Gator och trafik*

#### *Gatunät, gång- och cykelväg*

Planområdet avgränsas av Karlsbergsvägen samt Nya vägen i söder och Rostvägen i norr. Nya vägen och Rostvägen har smala gaturum. Vägarna är cirka 3- 4 meter breda och husen ligger ofta nära vägen. Karlsbergsvägen har ett bredare gaturum med vägbredd om cirka 6,5 meter och byggnader som är placerade längre från gatan. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

Cykeltrafik sker längs med befintliga vägar.

### *Planförslag*

Den allmänna gångvägen tas bort och området planläggs för kvartersmark för bostäder. Kvartersmarken fördelas på angränsande fastigheter. Gående hänvisas till alternativa vägar.

### *Buss och tåg*

Närmaste busshållsplats är ”Nya vägen” där lokalbussar mot Vänerborg och Trollhättan/Öxnered stannar.

### *Parkering*

Parkering sker på de individuella fastigheterna.

## Störningar

### *Buller*

Planområdet berörs inte av buller från tågtrafik. Buller från vägtrafik överstiger inte 55 dBA.

## Teknisk försörjning

### *Va och el*

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. El- samt teleledningar finns. En ledningsrätt för vatten och avlopp löper genom planområdet samt mellan Cellon 6 och Cellon 8. På Cellon 10 finns en ledningsrätt för dagvatten.

### *Planförslag*

Området med ledningsrätt är på plankartan markerat med ett *u* som betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och därför inte får bebyggas.

### *Dagvatten*

Dagvattenpolicy för Vänersborgs kommun är antagen av kommunfullmäktige Den 2 februari 2012. Tillsammans med ”Riktlinjer för hantering av dagvatten i Vänersborgs kommun” redovisar policyn hur dagvatten ska tas om hand i bebyggelseområden. Principen är att dagvatten i möjligast mån ska omhändertas lokalt och inte ledas vidare till Vänern via vattendrag eller utloppsledningar. Fastigheterna är anslutna till ledningar för dagvatten.

### *Värme*

Befintlig bebyggelse inom området har individuella uppvärmningssystem.

### *Avfall*

Återvinningsstation finns cirka 400 meter från planområdet vid Djupedalsvägen i Blåsut.

### *Administrativa frågor*

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

## BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

### Krav på miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) planbeskrivningen i fråga om miljökonsekvenser ha det innehåll som följer av 6 kap 12 § och 13 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen ska oavsett vad som följer av andra stycket en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för åtta uppräknade verksamheter.

### Nuvarande markanvändning

I områdets nordvästra del finns en väg som kallas för Bergstigen, vägen används som uppfart till Cellon 9. I söder finns en gångväg som är igenvuxen och slutar i ett buskage. Gällande plan medger en gångvägsanslutning mellan den befintliga gångvägen och Bergstigen.

På kvartersmark finns bostadshus.

### Föreslagen ändring av markanvändning

Planförslaget innebär att allmänplatsmark (gata, gångväg och park) överförs till kvartersmark med syfte att införlivas i kringliggande fastigheter. Planförslaget innebär också att befintliga fastigheter får förändrad byggrätt.

### Behovsbedömning

#### *Verksamheter i 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen*

Planen medger inte någon av de verksamheter som räknas upp i 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen. För dessa verksamheter ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

#### *Planens karaktäristiska egenskaper:*

Gällande planer är endast delvis genomförda och den allmänna platsmarken används inte för det som planerna avser. Planförslaget innebär att den allmänna gångvägen, som inte är fullt utbyggd, kommer att tas bort. Det är en anpassning till rådande förhållanden.



### *Planens påverkan:*

De negativa effekter som uppstår till följd av planens genomförande är av marginell karaktär. Att gångvägen inte byggs ut som planerat innebär att tillgängligheten för allmänheten försämras något, men eftersom livsmedelsaffären vid Nya vägen inte finns kvar längre anses behovet av en gångväg mellan Rostvägen och Nya vägen inte är lika stort som tidigare. Planförslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

### Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

### Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning.

### Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen meddelade den 23 november 2011 att den delar byggnadsförvaltningens åsikt att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

## KONSEKVENSER AV PLANEN

### Sociala konsekvenser

Det har historiskt funnits en tradition att gena mellan husen på Blåsut. Då Nyckelharpan och Cellon tillsammans bildar ett relativt stort kvarter var gångvägen tänkt som en genväg till busshållplatsen och den livsmedelsbutik som tidigare fanns vid Karlsbergsvägen. När den allmänna gångvägen tas bort innebär det längre avstånd för boende i kvarteren norr om Nyckelharpan och Cellon som ska till busshållplatsen vid Karlsbergsvägen.

### Ekonomiska konsekvenser

Det medför en kostnad för fastighetsägare i området att köpa föreslagen kvartersmark. Det medför en kostnad för kommunen att upprätta planen.

### Ekologiska konsekvenser

Förhållandet för miljön blir varken sämre eller bättre utifrån befintlig situation.

### Andra konsekvenser

Planen innebär att det på fastigheter som är mindre än 1350 kvm blir möjligt att bygga större hus än vad tidigare gällande detaljplaner medgav. På stora fastigheter minskar byggrätten eftersom den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean blir 270 kvm.

Särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

### Miljö kvalitetsnormer

I miljöbalken 5 kap 3 § regleras att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och luft ska iakttas vid planering och planläggning.

Detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap 3 § miljöbalken för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen och kolmonoxid i utomhusluft överskrids i planområdet.

Dagvattnet i denna del av Blåsut rinner ut i Vassbotten. Denna sjö har måttlig ekologisk status. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2021 då sjön ska uppnå god ekologisk status. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att förorenat vatten inte når sjön. Detta kommer att bidra till att den ekologiska statusen för Vassbotten förbättras.

### Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog i maj 2009 lokala miljömål för Vänersborg för åren 2009-2011. Flera av de lokala miljömålen går inte att styra i detaljplan. Det mål som är relevant för denna plan är 15.1, där dagvatten berörs.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd i oktober 2012.

Utställning i mars 2013.

Byggnadsnämnden antar planen i maj 2013.

Planen vinner laga kraft i juni 2013, om ingenting oförutsett inträffar och ingen överklagar antagandebeslutet.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Kommunen ansvarar för angränsande allmän platsmark.

### Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för drift och underhåll av gator, parker och VA-ledningar.

Den kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen.

Skanova AB ansvarar för teleledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningarna.

Fastighetsägarna ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsbildning*

Planens genomförande kräver fastighetsreglering.

Norr om Cellon 9 och Blåsut 2:21 ska ca 435 kvm av de kommunalägda fastigheterna Blåsut 2:14 och Blåsut 3:5 fördelas på Cellon 10 och Cellon 9. För området anges allmän plats, väg och allmän plats, park i gällande plan. Omkring 22 kvm av Blåsut 3:5 ska föras över till Cellon 10. Cirka 82 kvm av Blåsut 3:5 och 330 kvm av Blåsut 2:14 ska fogas till Cellon 9.

Cellon 9 och Blåsut 2:21 ägs av samma privata fastighetsägare. Marken på Blåsut 2:21 anges som allmänplats, gångväg samt kvartersmark, bostäder i gällande plan. Blåsut 2:21 ska föras över till Cellon 9.

Söder om Blåsut 2:21, mellan Nyckelharpan 1 och Cellon 8 finns ett ca en meter brett område om 33 kvm som ägs av Vänersborgs kommun. Detta område förs över till Nyckelharpan 1.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd senast när bygglov beviljas.

### **Rättigheter inom planområdet**

Det finns en ledningsrätt för vatten och avlopp som går genom planområdet samt mellan Cellon 6 och Cellon 8. På Cellon 10 finns en ledningsrätt för dagvatten. Båda ledningsrätter tillhör Vänersborgs kommun.

Fullständig förteckning över rättigheter inom planområdet finns i tillhörande fastighetsförteckning.

En ny ledningsrätt bör bildas för teleledning till förmån för Skanova.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsägare på kvartersmark ska belastas för de kostnader som uppkommer i samband med genomförandet av aktuell planläggning och fastighetsbildning inom kvartersmark.

#### *Planavgift*

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

#### *Planekonomi*

Kommunens kostnader för att upprätta detaljplanen beräknas bli cirka 120 000 kronor.

## **BYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Helena Bråtegren  
Planarkitekt