



Vänerns kommun



# Fördjupad översiktsplan för Brålanda

HUVUDDOKUMENT



**ANTAGANDEHANDLING**

# Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Utvecklingsinriktning</b> .....	<b>4</b>
Målbild.....	4
<b>Rekommendationer</b> .....	<b>9</b>
Generella rekommendationer.....	9
Områdesspecifika rekommendationer.....	12

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Antagen	Antagen av
Översiktsplan, antagandehandling	Fördjupad översiktsplan för Brålanda	xxxx	För antagande av kommunfullmäktige
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Reviderad	Giltighet
Kommunstyrelseförvaltningen, hållbar utveckling	Översiktsplanerare		Tillsvidare, efter antagande
Dokumentinformation			Diarienummer
Vägledande rekommendationer för mark- och vattenanvändning			KS 2018/371
Ämnesområde		Intranät	Hemsida
Mark- och vattenanvändning		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Andra styrande dokument som omnämns			
Plan- och bygglagen. Översiktsplan 2017 (KF, 2017-12-13).			

# Inledning

---

Den fördjupade översiktsplanen för Brålanda utgör en samlad vägledning för mark- och vattenanvändning inom planområdet. Den är efter antagande en del av kommunens översiktsplan. De grundstrategier och utvecklingsprinciper som antagits i Översiktsplan 2017 (antagen av kommunfullmäktige 2017-12-13, §197) kommer att gälla även fortsättningsvis inom planområdet. Den fördjupade översiktsplanens rekommendationer ska ses som *förtydligande av* och *komplement till* ÖP2017.

Till detta dokument hör en kartbilaga innehållande rekommendationskartan och utvecklingsinriktningskartan. Kartbilagan finns i pdf-version för utskrift och som webbkarta.

Beskrivning av bakgrund, arbetssätt, utgångspunkter, planeringsförutsättningar, analyser, konsekvenser med mera finns i underlagsrapporten *Utredningsdel med konsekvensbeskrivning – FÖP Brålanda*.

Som underlag finns även en översiktlig trafik- och infrastrukturutredning och en kulturmiljöutredning som tagits fram i samband med planarbetet.

## ***Hur läser du detta dokument?***

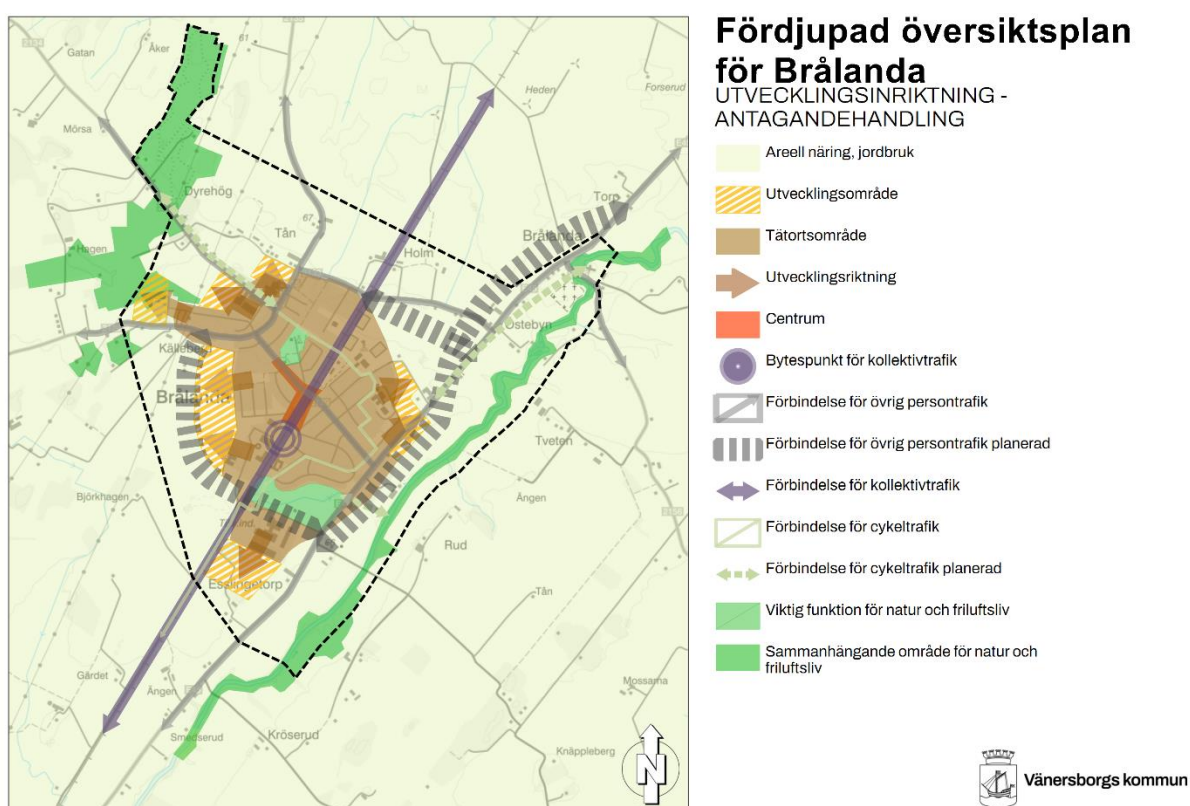
Efter inledningen presenteras fyra målbilder som ligger till grund för de ställningstagande som gjorts i planförslaget. Därefter följer rekommendationerna för framtida markanvändning.

# Utvecklingsinriktning

## Målbild

Ett förslag på målbild för Brålanda med fyra strategiska satsningsområden har tagits fram. Satsningsområdena utgör tillsammans kärnan av föreslagna förändringar och de viktigaste utvecklingsmöjligheterna. De handlar på olika sätt om att genom förändringar i den fysiska miljön skapa förutsättningar för ett attraktivt och hållbart stationssamhälle där vi värnar om landskapet och stärker förutsättningarna för näringslivet.

Utvecklingsinriktningskartan förtydligar målbilden.



Förminskad utskrift av utvecklingsinriktningskartan.

## Utveckla stationssamhället Brålanda

Brålanda utvecklas stationsnära, med tågstationen som en central nod, och präglas av en blandning av olika funktioner där det mesta finns att nå inom gångavstånd. Utbyggnad nära stationen ger bra förutsättningar för boende, verksamma och besökare att välja hållbara transporter. Satsningen på samhällen med tågstation är drivande i att utveckla en attraktiv och hållbar kommun med minskat bilberoende och bättre kommunikationer.

### ***Brålanda stationsområde***

Stationsområdet med fokus på området runt tågstationen har en viktig roll för att skapa ett levande och attraktivt stationssamhälle. Området ska vara tillgängligt, välkomnande och fungera som en knutpunkt. Järnvägens barriäreffekt minimeras genom att stärka kopplingarna över/och under järnvägen. Tillgänglighet med cykel och kollektivtrafik är central. I anslutning till stationsområdet finns pendelparkering för cykel och bil för att fånga upp Brålandas omland. Det ska vara lätt att kombinera olika färdmedel med fokus på det hållbara resandet.

### ***Stationsnära och hållbara bostäder***

Brålanda tätort växer i takt med att attraktiva bostäder byggs och stärkt underlag för tågpendling ges. Nya bostäder i närheten av tågstationen och förtätning i centrala Brålanda prioriteras. En variation av attraktiva bostadsformer möjliggör att både barnfamiljer, ungdomar och äldre kan bo och leva i Brålanda hela livet. Närhet till service, skola och grönområden med kollektivtrafik inom gångavstånd främjar en hållbar livsstil. I Brålanda kan boende med hållbarhetsprofil vara attraktivt, där gemensamma ytor för stadsodling och mötesplatser skapas.

### ***Levande centrum***

Brålandas centrum är trivsamt och välkomnande med välvårdade offentliga miljöer och byggnader. Centrumområdet expanderar och inkluderar även Järnvägsgatan och Allégatan som knyter an till stationsområdet. Mötesplatser, handel, restauranger kombineras med bostäder och arbetsplatser. Brålanda centrum upplevs som en naturlig mötesplats där torget inbjuder till torghandel för lokala producenter och Centrumparken är en trygg mötesplats för alla åldrar. De offentliga rummen är viktiga för samhällets sociala och miljömässiga kvalitéer och gestaltas utifrån Brålandas identitet som samhälle i jordbrukslandskapet som knyter an till lokala teman och material.

## Hållbar infrastruktur

Brålanda står inför stora infrastruktursatsningar under kommande år. En stärkt infrastruktur, med en tågstation som central knutpunkt, knyter ihop Brålanda med resterande del av Vänersborg och regionen. Invånare i Brålanda ges möjligheter att resa hållbart till arbeten, skola och fritidsaktiviteter, samtidigt som arbetstagare ges möjlighet att pendla in till Brålandas näringsliv.

Även inom Brålanda krävs infrastruktur som sammanlänkar tätortsbebyggelsen och bidrar till hållbart och trafiksäkert resande. Inom tätorten är det lätt att ta sig till

målpunkter via sammanhängande gång- och cykelstråk, samtidigt som målpunkter utanför tätorten går att nå tryggt och säkert.

### ***Hållbart resande***

Brålandas tågstation är en strategisk knutpunkt i tätorten. Inom tätorten är det lätt att ta sig till stationsområdet med cykel och till fots. Det är också smidigt att byta mellan olika färdmedel för fortsatt resande med tåg och buss. Från Brålandas omland kan du parkera med bil och cykel på pendelparkeringen med laddstolpar för att sedan fortsätta det hållbara resandet ut i regionen.

### ***Ett sammankopplat och tillgängligt Brålanda***

Tätorten kopplas samman med sammanhängande gång- och cykelstråk vilket gör det lättare att ta sig mellan tätortens olika delar och målpunkter, med särskilt fokus på barnperspektivet. Det går även att transportera sig säkert och hållbart till målpunkter utanför tätorten, som kyrkan och elljusspåret.

### ***Stora infrastrukturprojekt***

Infrastrukturen är väl utbyggd, vilket skapar förutsättningar för ett välmående samhälle och ett konkurrenskraftigt näringsliv. E45:s standard förbättras samtidigt som trafiksäkerhet och framkomlighet ökar med genomtänkta på- och avfarter samt passager. En passage under/över E45 möjliggör kontakt med rekreationsområdet kring Frändeforsån. En ny tågstation samtidigt som tätorten växer kräver ny infrastruktur, befintligt vägsystem förstärks med ny ringled och planskild järnvägs korsning för att säkerställa god tillgänglighet och avlasta centrala vägar med tung trafik.

## **Stärka näringsliv och föreningsliv**

Brålanda har ett rikt förenings- och näringsliv som präglas av entreprenörskap, engagemang och samarbetsanda. Att bibehålla och utveckla den samverkan och gemenskap som finns är viktigt. En bra företagsort är en ort där det även är bra att leva och bo. Relevant samhällsservice, handel, turism och föreningsliv är viktiga delar som tillsammans med bostadsutbud och möjlighet till aktivitet och rekreation skapar ett attraktivt stationssamhälle.

### ***Främja näringslivsutveckling***

Brålandas företagande bibehålls och utvecklas. Strategiska infrastruktuursatsningar möjliggör för ett diversifierat näringsliv med skyltlagen som gör Brålanda attraktivt för nyetableringar. Genom en variation av ny mark för verksamheter skapas förutsättningar för fortsatt näringslivsutveckling, för såväl nyetableringar som expansioner, inom olika branscher. Även turismen stärks och lockar besökare till Brålandas fina natur- och jordbrukslandskap.

### ***Främja de gröna näringarna***

Brålandas läge på Dalboslätten skapar möjligheter att utveckla hållbara och gröna näringar. De kvalitéer som finns i området vad gäller Nuntorp och Gröna klustret, jordbruks- och livsmedelsindustri samt biogasproduktion stärks. I Brålanda finns förutsättningar att främja ekologisk hållbarhet genom företagsamhet inom produktion och att på sikt bli självförsörjande med lokalproducerad mat.

### ***Främja föreningsliv och evenemang***

Brålandas föreningsliv har förutsättningar för att fortsätta utvecklas. Mötesplatser där interaktioner mellan människor uppstår är viktiga och det finns evenemang i Brålanda året om med något för alla. Det finns behov av fler samlingsplatser för aktiviteter, möten och kultur.

## **Utveckla blågrön infrastruktur och värna om landskap**

Brålanda är omgärdat av Dalboslättens bördiga odlingslandskap. Värdefulla naturområden som ligger nära tätorten ska bevaras och utvecklas. Parker och bostadsnära gröna miljöer kompletterar naturområdena och fungerar som identitetsskapande målpunkter och mötesplatser samtidigt som de fyller en viktig funktion för såväl dagvattenhantering som ekosystemtjänster. Innehållet och karaktären på grönområdena ska vara varierade för att på så sätt vara attraktiva och erbjuda något för alla.

### ***Blågrön infrastruktur stärker ekosystemtjänster***

Blågrön infrastruktur innebär sammanhängande nätverk av natur- och vattenområden med fungerande ekosystem. I fungerande ekosystem finns en artrikedom anpassad till naturgeografin i området. Därigenom skapas också förutsättningar för upprätthållandet av för människan nödvändiga ekosystemtjänster. För Brålanda ger den blågröna infrastrukturen möjligheter till tätortsnära naturupplevelser från väst till öst, med dagvattenlösningar som bidrar med nya kvalitéer, en blandning av naturområden, parker och promenadstråk, samtidigt som den främjar växt- och djurliv.

Frändeforsån och dess omgivande landskap tas tillvara och tillgängliggörs. Åns upplevelsemässiga kvalité och fina naturmiljö stärks och är ett tillskott till Brålanda. Det nya rekreationsområdet berikar orten samtidigt som naturvärdena i och kring Frändeforsån stärks och utvecklas som livsmiljö för växter och djur, vilket gynnar den biologiska mångfalden.

### ***Strategiska grönytor för många funktioner***

Parker och bostadsnära gröna miljöer i Brålanda kompletterar närliggande natur- och rekreationsområden och rymmer flera funktioner samtidigt, både för människor, växt- och djurliv. Grönska är bra för reglering av lokalklimatet. Planen pekar ut flera grönområden som har extra stor potential att utvecklas för olika ändamål. Det kan handla om till exempel odling, hälsofrämjande aktiviteter, dagvattenhantering, mötesplats, parkaktiviteter och naturvård i kombination.

Parker, natur, offentliga platser ska vara trygga, inkluderande och av god kvalitet. De ska vara lätta för alla att ta sig till, både nära bostaden och i andra delar av planområdet, med särskilt fokus på barn och unga. Särskilt lekplatser och aktivitetsytor ska finnas som täcker behovet för barn- och unga inom planområdet.

### ***Jordbrukslandskapet***

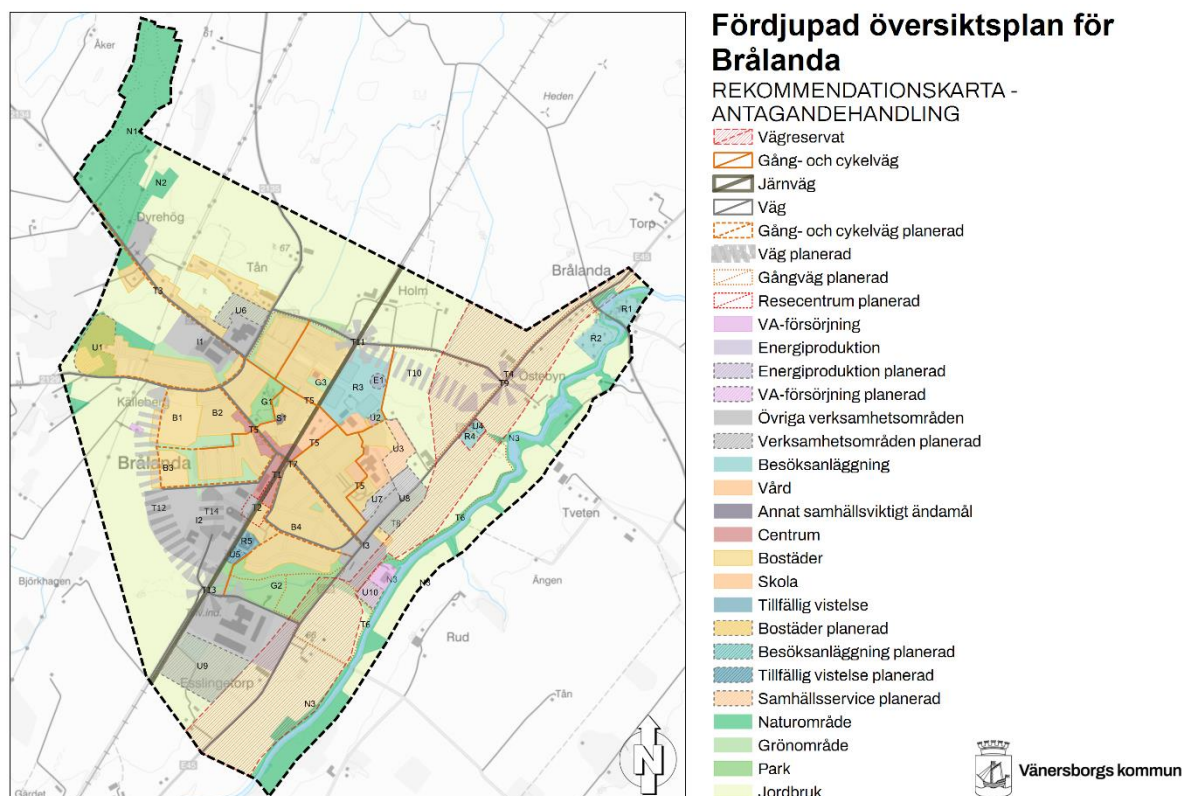
Dalslands och Brålandas rika odlingslandskap fyller många kvalitéer vad gäller matförsörjning, djur- och växtliv och är dessutom identitetsskapande för Dalboslättan.

Det är viktigt att bevara och värna om betydelsefull jordbruksmark samtidigt som delar av Brålanda kommer behöva växa även på jordbruksmark. Vid exploatering nära eller på jordbruksmark ska lösningar sökas som underlättar att så stor del som möjligt av kvarvarande jordbruksmark kan fortsätta användas för jordbruksändamål. Intressekonflikter måste beaktas och väl avvägas när olika intressen måste samspela.



# Rekommendationer

Den fördjupade översiktsplanens rekommendationer för markanvändning är kopplade till karta. Rekommendationskartan finns som utskriftsversion i pdf-format och som webbversion.



Förminskad utskrift av rekommendationskartan

Det finns olika typer av rekommendationer, generella och områdesspecifika rekommendationer.

## Generella rekommendationer

Dessa gäller för alla färger och markeringar i kartan, alltså även där inga områdes-specifika rekommendationer formulerats. I dokumentet redovisas de generella markanvändningsrekommendationerna i teckenförklaringen innan avsnitten med delområden.



Olika kategorier av kartmarkeringar:

- Huvudsaklig markanvändning (ytor med omönstrad färg). Gäller i princip där pågående eller detaljplanelagd markanvändning föreslås fortsätta.
- Utvecklingsområden (skrafferade ytor). Visar var planen föreslår att förändrad markanvändning utreds.
- Vägar, stråk och kopplingar (linjer och pilar). Visar var viktiga kommunikationsvägar finns och bör utvecklas (streckat).

Inom alla markanvändningar ska behovet av grönska som reglering av lokalklimatet särskilt beaktas.

Symbol	Beteckning*	Rubrik	Generell rekommendation
	B	Bostäder eller blandstad	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara bostadsbebyggelse, vilket även kan omfatta grönområden och småskaliga, ej störande verksamheter.
	U	Utvecklingsområde för framtida bostadsbebyggelse	Här föreslås att exploatering kan utredas för hela eller delar av det grovt inringade området, med inriktning på bostäder eller blandad bebyggelse.
	C	Centrum	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara en levande centrumkärna med butiker och annan service, kontor och bostäder. Strävan ska vara att skapa mötesplatser, öka tillgängligheten längs området och stödja folk-liv i det offentliga rummet. Omsorg om utemiljöer är viktigt. Aktiva fasader och lokaler i markplan ska eftersträvas. Gestaltning av offentliga rum bör ta inspiration från lokala teman och material.
		Förskola och grundskola	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara skola eller förskola.
		Vård och omsorg	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara vårdinrättningar.
	U	Utvecklingsområde för samhällsservice	Här föreslås att exploatering för skola, förskola eller vård kan utredas för hela eller delar av det grovt inringade området.
	R	Besöksanläggning	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara anläggningar för rekreation eller besöksnäring. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar och övriga besöksanläggningar.
	U	Utvecklingsområde för besöksanläggning	Här föreslås att exploatering för nya besöksanläggningar kan utredas för hela eller delar av det grovt inringade området.
	R	Tillfällig vistelse	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara anläggningar för tillfällig vistelse, exempelvis vandrarhem.
	U	Utvecklingsområde för tillfällig vistelse	Här föreslås att exploatering för ny tillfällig vistelse kan utredas för hela eller delar av det grovt inringade området.
	S	Annat samhällsviktigt ändamål	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen är områden för samhällsviktig verksamhet, exempelvis räddningstjänst.
	I	Verksamheter och industri	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara verksamheter och industrier som kan generera störningar. Handel, kontor eller kompletterande användning kan tillåtas.
	U	Utvecklingsområde för framtida verksamhets- och industriområden	Här föreslås att exploatering för nya verksamhets- och industriomter kan utredas för hela eller delar av det grovt inringade området.

Symbol	Beteckning*	Rubrik	Generell rekommendation
	T	Järnväg	Här går järnväg, vilket bland annat innebär buller och andra risker. Hänsyn ska tas till järnvägen när kringliggande områden utvecklas.
	T	Utredningsområde för stationsområde	Utredningsområde för stationsområde. Områdena är inte avgränsade utan endast grovt markerade i kartan.
		Gång- och cykelväg	Här går en gång- och cykelväg av strategisk betydelse för framkomligheten i tätortsområdet. Separat bana för gång och cykel kan saknas för delar av sträckan och åtgärder kan behövas för att förbättra trafiksäkerheten.
	T	Utvecklingsstråk för gång- och cykelväg	Utvecklingsstråk för ny gång- och cykelväg. Sträckningen behöver inte vara utredd.
	T	Utvecklingsstråk för gångväg	Utvecklingsstråk för ny gångväg. Utformningen bör anpassas till landskapet. Sträckningen är inte utredd. Hänsyn ska särskilt tas till trafiksäkerhet och naturvärden.
		Vägar	Här går en väg av strategisk betydelse för orten eller det regionala vägnätet. Vägen kan innebära buller och andra risker. Hänsyn ska tas till vägen när kringliggande områden utvecklas. Gestaltning av offentliga rum bör ta inspiration från lokala teman och material.
	T	Utvecklingsstråk för vägar	Utvecklingsstråk för ny vägdragning. Sträckningen är inte utredd.
		VA-försörjning	Område som behövs för viktig samhällsfunktion i form av vatten- och avloppsförsörjning.
	U	Utvecklingsområde för VA-försörjning	Här föreslås att exploatering för vatten- och avloppsförsörjning kan utredas för hela eller delar av det grovt inringade området.
	E	Utredningsområde för energiförsörjning/produktion	Utredningsområde för energiförsörjning eller energiproduktion.
		Areella näringar, jordbruk	Huvudsaklig markanvändning ska vara odling eller jordbruk och anläggningar kopplade till det. Kompletterande bebyggelse kan tillåtas i anslutning till befintliga gårdsmiljöer om förutsättningar finns enligt miljöbalken och relevanta riktlinjer. Odlingslandskapets natur- och kulturvärden ska väga tungt i prövningar.
	G	Grönområde	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara grönområde. Byggnader eller anläggningar bör inte tillåtas, annat än i undantagsfall om det rör viktiga allmänna funktioner eller rekreatiönsändamål. Grönområden kan med fördel utvecklas med slätterängar.
	G	Park	Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara park. Byggnader eller anläggningar bör tillåtas endast om det rör viktiga allmänna funktioner eller rekreatiönsändamål. Gestaltning av offentliga rum bör ta inspiration från lo-

Symbol	Beteckning*	Rubrik	Generell rekommendation
			kala teman och material. Viktigt med trädplantering och åtgärder som stödjer aktivitet, ekosystemtjänster och lokalklimatet.
	N	Natur och friluftsliv	Huvudsaklig markanvändning ska vara natur. Inriktning på eventuell byggnation ska vara för allmänheten och stödja rekreation utomhus. Kompletterande bebyggelse kan tillåtas i anslutning till befintliga gårdsmiljöer. Utveckling och förvaltning ska stödja ekosystemtjänster och biologisk mångfald.
		Vatten	Vattenområde. Inom detta område kan anläggning för vattenrelaterade aktiviteter prövas, till exempel bryggor eller isättnings- och upptagningsplats för kajak. Stor hänsyn ska tas till natur- och rekreationsvärden.

\* Beteckning utsatt i karta för objekt med områdesspecifika rekommendationer. Beteckning är inte utsatt för alla objekt.

## Områdesspecifika rekommendationer

För alla områden med numrerad beteckning i kartan finns områdesspecifika rekommendationer. Dessa presenteras i dokumentet för respektive markanvändningstyp. De gäller som komplement och förtydligande till de generella markanvändningsrekommendationerna.

### Bostäder, industri och samhällsviktigt ändamål

#### ***B1 – Källeberg N***

Variation av småhus och flerbostadshus ska eftersträvas.

#### ***B2 – Källebergsgatan***

Utrymme för förtätning finns. Vid en planändring kan byggrätten med fördel göras flexiblare, för att möjliggöra ytterligare våningar eller fler byggnadskroppar.

#### ***B3 – Källeberg S***

Funktionsblandning och variation av småhus och flerbostadshus ska eftersträvas.

#### ***B4 – Allégatan m.fl.***

Bebyggelsen längs Allégatan och Sörbygatan tillhör de äldsta i orten och det finns ett flertal inventerade byggnader med varierat kulturhistoriskt värde. Delar av området, vid Allégatan och Centralgatan, möjliggör för förtätning av såväl bostäder som service. Alléer kan med fördel återupprätthållas längs Allégatan.

#### ***I1 – Brålanda Industri***

Planlagd industrimark ska i första hand användas för nödvändig utbyggnad av befintliga verksamheter. Hänsyn tas till intilliggande bostäder. Frågan om skyfall behöver beaktas vid kommande lovprövning.

### ***I2 – Källebergs industriområde***

Planlagd industrimark ska i första hand användas för nödvändig utökning av befintliga verksamheter eller verksamheter som har nytta av närheten till en tågstation, till exempel genom hög sysselsättningsgrad. Även pendelparkering kan behöva inrymmas i området.

### ***I3 – Rastaområdet***

Inriktningen bör vara verksamheter med relativt låg omgivningspåverkan som har fördel av närheten till trafikleden, till exempel restauranger, drivmedelsstation, handel, kontorshotell, besöksboende och ställplatser. Ändring av detaljplan kan i vissa fall behövas.

Utformning ska ske med hänsyn till områdets stora betydelse som ”skyltfönster” för orten. Viktiga kvalitéer är:

- Inbjudande med ordnade fasader och rangeringsytor
- Ökad grönska som balanserar andelen uppställningsytor
- Oskyddade trafikanter får större utrymme i gaturummet
- Tydligare och samordnad skyltning till målpunkter i orten

### ***S1 – Räddningstjänst***

Räddningstjänst.

## **Besöksanläggning**

### ***R1 – Brålanda kyrka***

Kyrkligt kulturminne enligt 4 kap. KML med flertalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ändringar bör ske med stor hänsyn och respekt för arkitekturens ursprungliga formspråk och estetik. Kyrkan är en viktig målpunkt för lokalbefolkningen. Naturvärden och skyddsvärda träd ska beaktas vid utveckling. Strandskyddsdispens erfordras för utveckling.

### ***R2 – Brålanda kyrkogård***

Begravningsplats. Allmänt gångstråk invid Frändeforsån behöver finnas. Naturvärden och skyddsvärda träd ska beaktas vid utveckling. Strandskyddsdispens erfordras för utveckling.

### ***R3 – Brålanda aktivitetsområde***

Aktivitetsområde med musikskola, utomhusbad och fotbollsplaner. Kan utvecklas med anläggningar kopplade till fritidsaktiviteter. Vid utveckling ska tillgängligheten för gång och cykel inom och i anslutning till området säkerställas. Dialog med barn och unga är särskilt viktig.

Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska särskilt beaktas.

### ***R4 – Gula Huset***

Matservering med ställplatser för husbilar. Även bostad tillåts.

### **R5 – Brålanda Vandrarhem**

Vandrarhem med strategisk placering invid stationsområdet.

## **Natur och grönområde**

### **G1 – Centruparken**

Brålandas centrupark där flera funktioner ryms, vilka kan utvecklas och kompletteras. Parken ska vara tillgänglig för olika målgrupper året om.

### **G2 – Esslingetorpsdalen**

Parkområde som kan utvecklas som odlings- och rekreationsområde med tillhörande aktivitetsytor, promenadstråk och andra sociala ytor. Trädplanteringar och slåtterängar kan bidra till att förbättra lokalklimatet och den biologiska mångfalden. Delar av området kan användas för omhändertagande av dagvatten.

### **G3 – Park i Höga**

Ett mindre parkområde i närheten av järnvägen. I parken finns ett flertal skyddsvärda ekar som skapar ett högt naturvärde på platsen. Naturvärdena på platsen bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras och integreras i den övriga parkmiljön.

### **N1 – Elljusspåret**

Skogsområde med elljusspåret. Stor hänsyn ska tas till rekreationsvärden vid eventuella förändringar. Allmänhetens tillgång till området bör säkerställas genom nyttjanderättsavtal.

### **N2 – Skolskogen**

Viktigt område för skolelever som nyttjar skolskogen för undervisning och lek. Skolelevernas tillgång till området bör säkerställas genom nyttjanderättsavtal.

### **N3 – Frändeforsån**

Viktigt område för natur- och rekreationsvärden. Det är viktigt att minska barriärefekten av E45 i såväl dess nuvarande som framtida dragning genom passager för gångtrafik ner till vattnet, lämpligen vid Gula huset och söder om avloppsreningsverket.

Ett gångstråk längs ån genom planområdet behöver utvecklas. Gångstråket behöver planeras med stor hänsyn till naturmiljön. Närmast ån bör en odlingsfri skyddszon sparas, som fungerar som ett filter för avrinnande vatten. Skyddszonen utgörs med fördel av naturlig vegetation för att gynna den biologiska mångfalden. Exempelvis bör trädridån närmast vattnet bevaras.

För att öka rekreationen även på vattnet kan en paddelled med isättningsplatser anordnas längs ån, som i första hand förbinder Brålanda och Frändefors och i förlängningen Vänern med Hästefjordarna. Strandskyddet behöver beaktas och dispens prövas i särskild ordning.

## Trafik

### **T1 – Järnväg**

Järnvägen ska utvecklas med ett tågstopp och planskild gång- och cykeltunnel. På sikt är järnvägen genom Brålanda föremål för förlängt mötesspår samt partiellt eller helt dubbelspår där de befintliga plankorsningarna byggs om till planskilda. Åtgärder invid järnvägen ska stämmas av med Trafikverket.

### **T2 – Stationsområdet**

Stationsområdet kommer utgöra grunden för att skapa en attraktiv plats för hållbart resande. Viktiga principer för utveckling av stationsområdet är:

- En långsiktig platsutveckling kring stationshuset, där även fastigheterna Sörbyn 8:1 och 8:2 är viktiga.
- Stationshuset och gamla kommunhuset är viktiga karaktärsbyggnader, medan pizzeriabyggnaden kan ersättas med en lokal som är bättre integrerad i miljön.
- Utformningen av järnvägspassagen är viktigt att jobba med, så att den bidrar till en trygg och attraktiv helhetsmiljö.
- Ytor finns för parkering, på västsidan söder om rampen och på östsidan söder om stationshuset och längs Allégatan.
- Hållplatsläget för busstrafikeringen längs Storgatan kan behöva ses över och det är viktigt att kopplingen därifrån till stationen blir tydlig, visuellt och i form av gångstråk.

### **T3 – Stenhammarsvägen**

En gång- och cykelväg längs Stenhammarsvägen är viktig ur trafiksäkerhetssynpunkt för transporter till elljusspåret och skolskogen. Det är ännu inte utrett vilken sida om bilvägen den ska förläggas på.

### **T4 – Gångstråk längs E45**

Möjlighet att ta sig trafiksäkert med cykel eller gå mellan orten och kyrkan kan ordnas med ett gångstråk längs E45 den sträckan. Förutom gångstråk längs E45 behövs även bättre möjligheter att passera vägen vid några platser. Gångvägarna skapar ihop med strandpromenaden längs Frändeforsån (T6) och andra föreslagna åtgärder ett fungerande nätverk kring orten. I samband med framtida ombyggnation av E45 behöver utrymme för oskyddade trafikanter säkerställas, troligtvis via den lokalgata som behöver bildas. Gångstråket är till en början med fördel av enklare karaktär vad avser underlag och belysning.

### **T5 – Brålandastråket**

Brålandastråket utgör en del av det betydelsefulla gång- och cykelstråk som invånarna nyttjar för att nå viktiga målpunkter i orten. Sträckan mellan Centruparken och aktivitetsområdet är särskilt utpekad som en brist av skolelever och det är viktigt med insatser som gör stråket tryggare och inbjudande.

Det ses som viktigt med hängytor, lek- och aktivitetsplatser längs stråket och i dess ändpunkter. Järnvägstunneln bör gestaltas med inspiration från barn och unga och ytorna invid dess mynning bör iordningsställas med tydligare växtlighet och belysning. Vid aktivitetsområdet behöver trafiksäkerheten beaktas och området göras mer inbjudande med exempelvis ny entréskylt och nytt namn för platsen.

#### ***T6 – Strandpromenad längs Frändeforsån***

En gångväg skapas längs Frändeforsåns västra strand för att skapa kontakt med vattnet och möjligheter till promenadrundor. Stråket ökar även tillgängligheten till Gula huset. Utformningen av promenadstråket bör göras med stor hänsyn till naturmiljön och jordbruket, lämpligtvis som en smalare grusgång.

#### ***T7 – Storgatan***

Huvudstråket i Brålanda som leder trafiken mellan viktiga noder genom centrum. Oberoende väghållare bör möjligheten till en tydlig parallell gång- och cykelväg ses över. Åtgärder för att minska andelen tung trafik bör eftersträvas. Trafiksäkerheten för barn och unga som tar sig mellan målpunkter på ömse sidor gatan ska prioriteras.

#### ***T8 – Förbifart E45 (vägreservat)***

Ett vägreservat finns för en eventuell omläggning av E45. Ingen sträckning är beslutad, varför planförslaget illustrerar Trafikverkets tidigare reservat (förstudie, 2003). Inom reservatet är nybyggnation generellt inte tillåtet, medan kompletteringar inom pågående markanvändning kan vara möjligt. En eventuell omläggning kommer att innebära stora ingrepp i landskapet med nya trafikmot och väganslutningar till orten.

#### ***T9 – Korsningen Tånvägen-E45***

Korsningen är utsatt med försämrad sikt som behöver åtgärdas så att trafiksäkerheten ökar. Detta bör ske av Trafikverket i närtid och inte vara avhängig ombyggnation av E45.

#### ***T10 – Anslutning av Tånvägen till E45 (vägreservat)***

En ny anslutning av Tånvägen till E45 för ökad trafiksäkerhet. Viktigt att beakta är hur anslutningen samspelar med ombyggnationen av E45, biotopskydd och sannolikheten för okända fornlämningar.

#### ***T11 – Plankorsning Tånvägen***

En av tre plankorsningar i orten som behöver utvecklas i samklang med utvecklingen av järnvägen. Korsningen bör på sikt vara planskild.

#### ***T12 – Ringled väster om Brålanda (vägreservat)***

Ringleden är en strategiskt viktig väglänk för att knyta samman det regionala vägnätet väster om järnvägen, avlasta Storgatan från tung trafik och öka tillgängligheten till stationsområdet. En planskild järnvägs korsning bör eftersträvas. Påverkan på jordbruksmark, biotopskydd, avrinningsvägar och sannolikheten för okända fornlämningar/biotopskydd behöver beaktas vid projektering. Vid projektering av vägen



bör gröna skyddskorridorer längs vägen utredas, i syfte att binda samman Centrumparken, Källeberg och Esslingetorpsdalen med en zon för biologisk mångfald. Beroende på när ringleden avses byggas och hur försäljnings-/utbyggnadstakten av Källeberg fortgår kan olika dragningar diskuteras.

### ***T13 – Plankorsning Industrigatan***

En av tre plankorsningar i orten som behöver utvecklas i samklang med utvecklingen av järnvägen och ringleden. Korsningen bör på sikt vara planskild.

### ***T14 – Förbindelse mellan Industrigatan och Poppelgatan***

En förbindelse som skulle knyta samman vägnätet från E45 till den västra sidan av stationsområdet. Pågående markanvändning och intilliggande verksamheter behöver beaktas vid fortsatt planering.

## **Energiförsörjning**

### ***E1 – Alternativ lokalisering av biobränslepanna***



En flytt av biobränslepannan sker med fördel mot Tånvägen. Dels är andelen störningskänslig bebyggelse lägre, dels ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten till anläggningen eftersom anslutning kan ske via Tånvägen. Den exakta lokaliseringen är inte avgränsad och bör stämmas av med Trafikverkets planer för Tånvägen och kultur- och fritidsförvaltningens utvecklingsbehov. För att en flytt ska kunna realiseras behöver detaljplanen ändras. Vid en flytt är det av större vikt att fler byggnader och verksamheter ansluter till närvärmenätet. Det ska dock inte uteslutas att

pannan kan lokaliseras på annan mark som till dags dato inte blivit föremål för diskussion. Exempelvis andra utvecklings- eller verksamhetsområden.

## Utvecklingsområde

### *U1 – Lillebyvägen*



Utvecklingsområde för bostadsändamål. Området ligger i utkanten av tätorten och dess utformning bör samspela med landsbygdskaraktären med såväl hustyp, tomtstorlekar och natursläpp mellan tomter. Beroende på omfattning kan en exploatering prövas genom förhandsbesked eller detaljplan och skogsmarken ska i första hand väljas. Hänsyn behöver tas till de två kraftledningarna som löper i områdets ytterkanter, tillgängligheten, påverkan på grundvattnet och jordbruksmark.

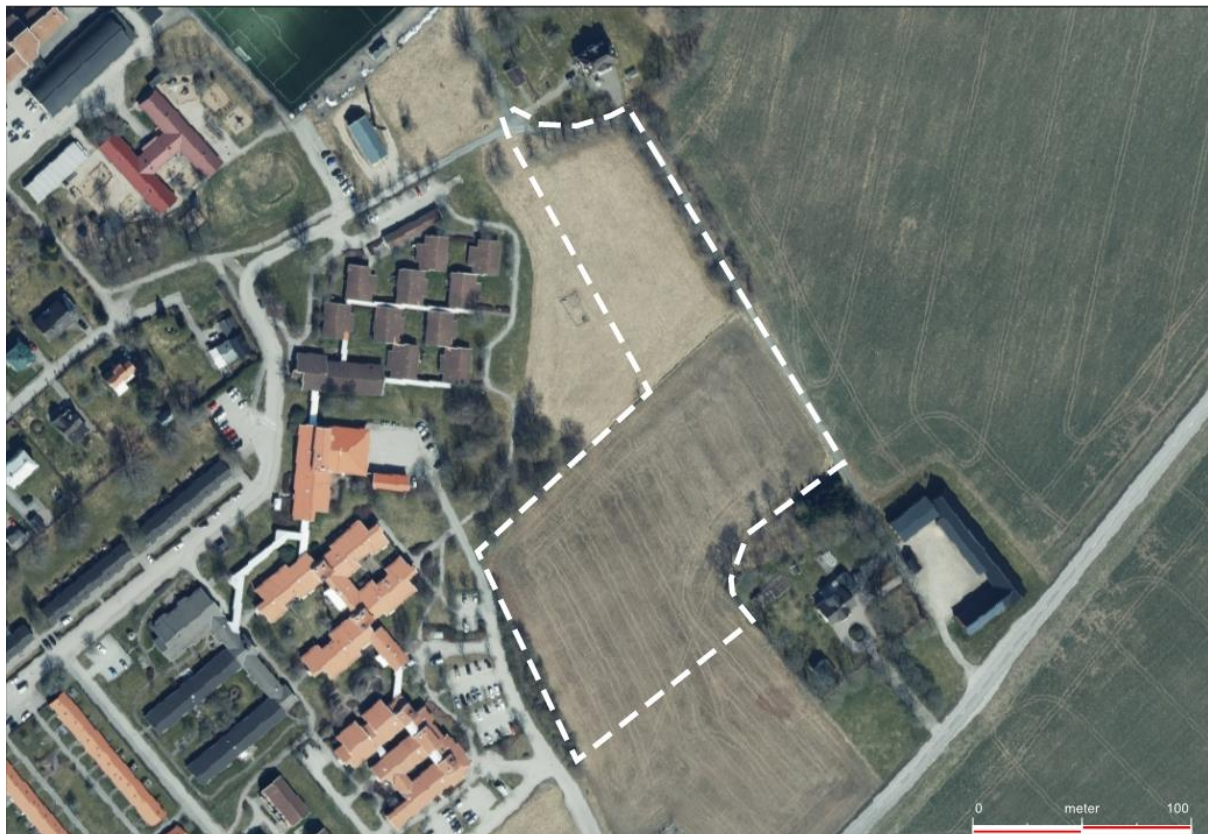
Det kvarvarande skogsområdet är nyligen avverkat, och innehåller inte samma skogliga värden som skogsområdet direkt österut. En eventuell negativ påverkan på den gröna infrastrukturen får vägas mot en exploatering på jordbruksmark. U1 avger en möjlighet att utveckla tätortsområdet på lång sikt på annan mark än jordbruksmark.

## U2 – Brålanda förskola



Utvecklingsområde för förskola eller fritidsaktiviteter. Utvecklingsmöjligheterna möjliggörs vid en omlokalisering av biobränslepannan (E1). Hänsyn ska bland annat tas till trafiksituationen, föroreningar och buller. Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska särskilt beaktas.

### U3 – Sörbyn



Utvecklingsområde för i första hand vård, men bostäder eller liknande användning kan också tillåtas. Möjligheten att utvidga befintlig bebyggelse väster om den enskilda framfartsvägen bör utredas eftersom området är strategiskt i närheten av liknande användningar. Hänsyn behöver bland annat tas till buller- och riskfrågan knuten till E45, dagvatten, biotop- och artskydd samt jordbruksmarken. Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska särskilt beaktas.

En exploatering här medför ingrepp i fornlämningsområden, varför den frågan behöver utredas inför en eventuell exploatering. Ur kulturmiljöhänseende är det av vikt att det visuella sambandet, byvägen, mellan gårdarna Sörbyn 1:81 och Östebyn 4:3/4:4 bevaras.

#### U4 – Gula Huset



Utvecklingsområde för befintlig verksamhet pekas ut för framtida utveckling av rekreationsintressena på platsen samt att säkerställa anslutning till Frändeforsån. Områdets utbredning kan komma att justeras när förbifart E45 är fastställd. Andra frågor att hantera vid fortsatt utredning är jordbruksmarken, fornlämningar, biotopskydd, artskydd, farligt gods och buller.

## U5 – Dalhem



Utvecklingsområde för besöksanläggning. Hänsyn behöver bland annat tas till järnvägen och integreringen med parkområdet.

## U6 – Tån



Utvecklingsområde som möjliggör för en koncentrerad av småindustri på platsen. Vid exploatering behöver hänsyn tas till bland annat omkringliggande bebyggelse (buller, lukt), jordbruksmark, fornlämningar, grundvattenförekomsten (Dyrehög), markavvattning och dagvattenhantering. Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska särskilt beaktas.

Ny småindustribebyggelse bör placeras med respektavstånd till byarna med anledning av såväl eventuella störningar som kulturmiljön. Nya byggnadsvolymer bör hållas ned i volym ju närmre de kommer. Bebyggelsemönstret och tillkommande vägar bör följa samma väst-östliga orientering likt befintlig agrar bebyggelse längs moränryggarna. Färgsättning, materialval samt volym och taktyp bör återknyta till byggnadstraditionen medan formspråket och detaljerna kan utföras i en samtida prägel.

## U7 – Rasta



Utvecklingsområde för verksamheter och besöksanläggning med begränsad omgivningspåverkan. Området är beläget i anslutning till bostäder, vård och andra verksamheter vilket möjliggör en bredare användning för marken. Hänsyn behöver särskilt tas till buller- och störningspåverkan på omkringliggande bebyggelse, risken för farligt gods och behov av omlastningsplats för ambulanssjukvården. Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska beaktas.



## U8 – E45



Utvecklingsområde för verksamheter och industri som kan bli aktuellt för exploatering om vägen dras om. Området får därmed en viktig betydelse som skyltfönster för orten. Idag, med E45 i befintlig sträckning, är en exploatering inte aktuell främst eftersom det påverkar arronderingen av befintliga jordbruksskiften alltför negativt. Andra frågor att hantera är bland annat farligt gods och fornlämningar.

## U9 – Esslingetorp



Utvecklingsområde för verksamheter och industri med motivering att tillgängligheten till området är god genom närheten till E45 och möjlighet till tillfart genom befintligt industriområde. Området har bra skyltläge och är ett av få utvecklingsområden för aktuell markanvändning öster om järnvägen. Områdets utbredning åt öster begränsas av vägreservat för E45.

För att mildra konsekvenserna på kulturmiljön bör gårdsstrukturen för Esslingetorp 1:52 och den inramande grönskan samt jordbrukslandskapet mellan gården och E45 bibehållas.

Vid exploatering behöver hänsyn tas till bland annat intilliggande miljöfarlig verksamhet, jordbruksmark, risker invid järnväg och E45, sannolikheten för okända fornlämningar, omkringliggande bebyggelse och biotop- och artskydd. Behovet av grönska som reglering av lokalklimatet ska beaktas.

## U10 – Utvecklingsområde för VA-försörjning



Utvecklingsområde för vatten- och avloppsförsörjning. En ny detaljplan på platsen bedöms krävas. Viktiga frågor att hantera i kommande prövningar är bland annat förbifart E45 och riskhantering, risk för skred, tillgänglighet till Frändeforsån, återinträdande av strandskydd och naturvärden. Exempelvis bör trädridån närmast vatten bevaras.