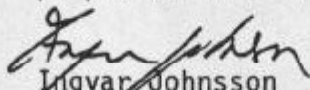


KOPIA
**Trollhättans
kommun**

Detaljplan för KV FULLRIGGAREN MM Överby

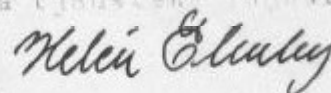
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1989-06-19 § 252 med tillägg till
planbestämmelserna enligt anmärkning
på plankartan; betygar


Ingvar Johnsson
kommunfullmäktiges ordförande

Laga kraft 1989-07-21

Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:



Detaljplan för KV FULLRIGGAREN MM Överby

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

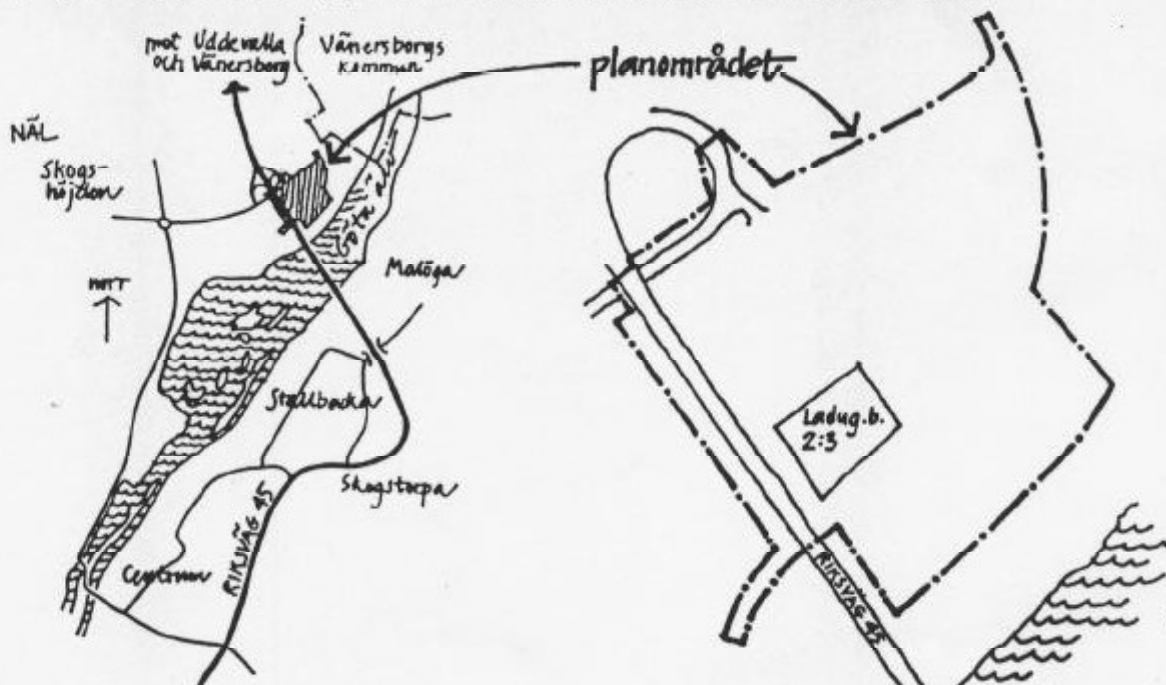
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att lägga fast gatusystem nordost om riksväg 45 vid Överby samt för att tomtmark för verksamheter skall kunna upplåtas i området.

PLANDATA

Planområdet ligger väster om Göta älv vid Stallbackabrons landfäste, ca 4 km norr om Trollhättans centrum.

Områdets areal är 15,5 ha. Hela området, med undantag för en samfällighet, ägs av Trollhättans kommun. Ladugårdsbyn 2:3 är med tomträtt upplåten till Trollhättans Tomt AB.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Program för utveckling av Trollhättans centralort väster om älven antogs av kommunfullmäktige 1977-03-24.

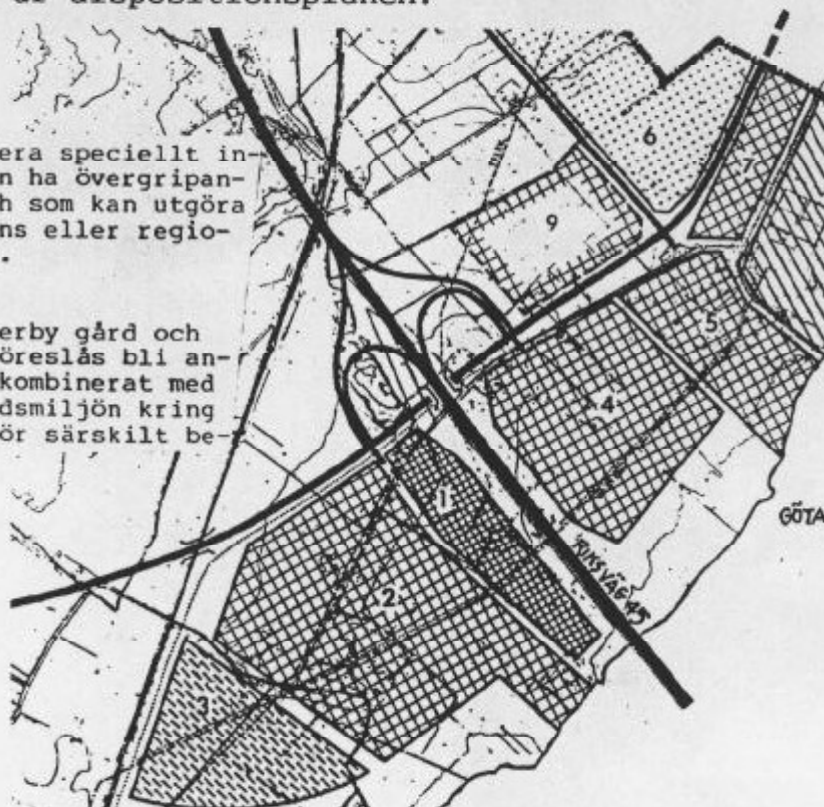
Detta program bildade underlag för dispositionsplan för Överby och Ladugårdsbyn, upprättad 1985. Dispositionsplanen antogs av kommunfullmäktige 1985-12-16. Det aktuella detaljplaneförslaget omfattar område 4 och en del av område 5 i nedanstående utdrag ur dispositionsplanen:

OMRÅDE 4

Skall hållas öppet för mera speciellt inriktad verksamhet som kan ha övergripande regional betydelse och som kan utgöra ett komplement till ortens eller regionens näringslivsstruktur.

OMRÅDE 5

Omfattar marken kring Överby gård och småbåtshamnen. Området föreslås bli använt för fritidsändamål kombinerat med samhörig verksamhet. Gårdsmiljön kring Överby mangårdsbyggnad bör särskilt beaktas.



Detaljplaneförslaget stämmer i huvudsak överens med dispositionsplanen. Avvikelse av betydelse behandlas nedan i planbeskrivningen.

Utredningsrapport

Planområdet berör ett gemensamt intresseområde för Trollhättans och Vänersborgs kommuner, som redovisats i utredningsrapport 1985-03-01. Kommunfullmäktige i Trollhättan har 1986-05-26 beslutat att rapporten skall ligga till grund för fortsatt översiktlig fysisk planering. Bland de planeringsobjekt, som beskrivs i rapporten, berörs det nu aktuella detaljplaneområdet av dels en väg från Överby till Onsjö i Vänersborg, dels vägar för gång- och cykeltrafik väster om Göta älv. I detaljplanen ingår delar av dessa förbindelser. Planen utgör inget hinder för en fortsatt utveckling av dem.

Detaljplaner

Det aktuella planområdet, med undantag för dess allra sydligaste del, ingår inte tidigare i detaljplan.

Två detaljplaner för del av Ladugårdsbyn och del av Överby angränsar. Den ena planen (stadsplan) är fastställd 1986-04-09, den andra är antagen av kommunfullmäktige 1988-06-20 men har inte varit tillgänglig för offentlig granskning.

Strandskydd

Strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen gäller inom 100 m från Göta älvs strand. Den aktuella detaljplanen berör strandskyddsområdet.

Program för planarbetet

"Program för upprättande av detaljplan för Överby II" har uppgjorts av planeringskontoret 1987-03-17. Till programmet hör en kartskiss daterad 1987-02-23. Kommunstyrelsen har 1987-04-09 beslutat ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta detaljplan med programmet som underlag.

Största delen av det område, som programmet behandlar, ingår i den detaljplan som antogs av kommunfullmäktige 1988-06-20. Föreliggande planförslag innefattar återstoden av området med undantag för handelsträdgården. Denna bör ingå i en kommande detaljplaneetapp som även behandlar området mellan handelsträdgården och trafikplatsen. Föreliggande planförslag innefattar även mark som inte behandlas i programmet, nämligen tomterna närmast Göta älv.

I programmet sägs bl a att det aktuella planområdet skall avsättas för lättare verksamheter, som ej får vara störande från miljösynpunkt.

Föreliggande planförslag stämmer i väsentliga delar överens med de avsnitt av programmet som berör planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består till största delen av åker- och ängsmark som sluttar mot Göta älv. Nivåskillnaderna inom planområdet är mindre än 10 m. Nivåförändrade och hårdgjorda ytor finns vid riksväg 45 och dess trafikplats samt inom fastigheten Ladugårdsbyn 2:3.

Små trädbestånd finns på några ställen, t ex vid tidigare byggnadsplatser. En del av dessa träd bör kunna bevaras inom tomtmark. Planområdets östra gräns är lagd så att raderna av ålderstigna träd kring Överby gård inte berörs.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk kartering för ett stort område väster om Göta älv, bl a Överbyområdet, har utförts av VIAK AB, Göteborg. Utredningen är daterad 1974-06-20. Allmänna Ingenjörbyrå AB, Göteborg, har gjort en geoteknisk undersökning för Överbyområdet 1981-01-26. En PM beträffande stabiliteten i det aktuella planområdet har upprättats 1989-02-28 av Geo-Väst AB, Häverud.

Ett fastmarksområde i västra delen av planområdet har jordlager som består av fast lagrad friktionsjord (sand och grus). Grundläggning kan ske med plintar eller plattor.

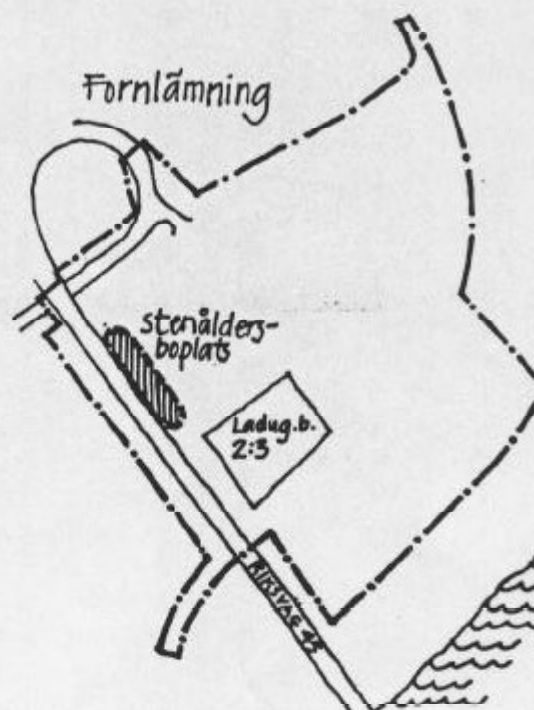
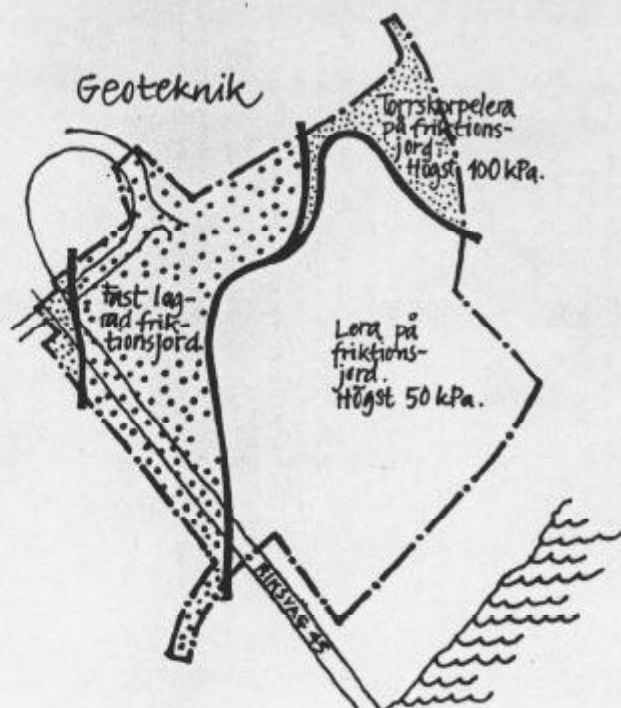
Ett mindre fastmarksområde i norr har torrskorpelera på friktionsjord. Grundläggning kan ske med plattor om medeltryckspåkänningen blir högst 100 kPa.

Marken i östra delen av planområdet utgörs av lös eller halvfast lera på friktionsjord. Djupet till fast friktions-

jord varierar upp till ca 13 m. Vid plattgrundläggning skall medeltryckspåkänningen maximeras till 50 kPa. Vid högre belastning på marken från byggnader, uppfyllnader, upplag o s v finns risk för stora sättningar. Tyngre byggnader bör grundläggas med pålar. Byggnader på platta måste placeras så att lermäktigheten är likartad under hela byggnadsytan. Kompletterande sonderingar bör göras när huslägen läggs fast.

Områdets stabilitet är tillfredsställande om belastningarna på marken inte överstiger de ovan rekommenderade högsta grundtrycken. Bebyggelse i planområdet kommer inte att försämra stabilitetsförhållandena närmast älven, eftersom marken är förhållandevis plan och lermäktigheten måttlig.

Grundvattennivån i området låg vid undersökningstiden (vintern 1980-1981) högt. I många fall låg nivån vid markytan eller bara några dm under den.



Fornlämningar

Omedelbart intill riksvägen på dess nordöstra sida har det funnits en stenåldersboplats (objekt nr 133 i fornlämningsregistret). Boplatsens yttermått är angivna till 110x25 m. De fynd som har gjorts består av flintavslag, keramikbitar, skärvstenar m m. I föreliggande planförslag är boplatsen belägen inom naturområdet mellan riksvägen och kvartersmarken. Arkeologisk utredning eller förundersökning behöver dock göras före exploateringen av den närmaste kvartersmarken.

Inom åkermark vid östra delen av fastigheten Ladugårdsbyn 2:3 har fynd gjorts av tre stycken stenyxor eller ämnen till stenyxor.

Bebyggelseområden

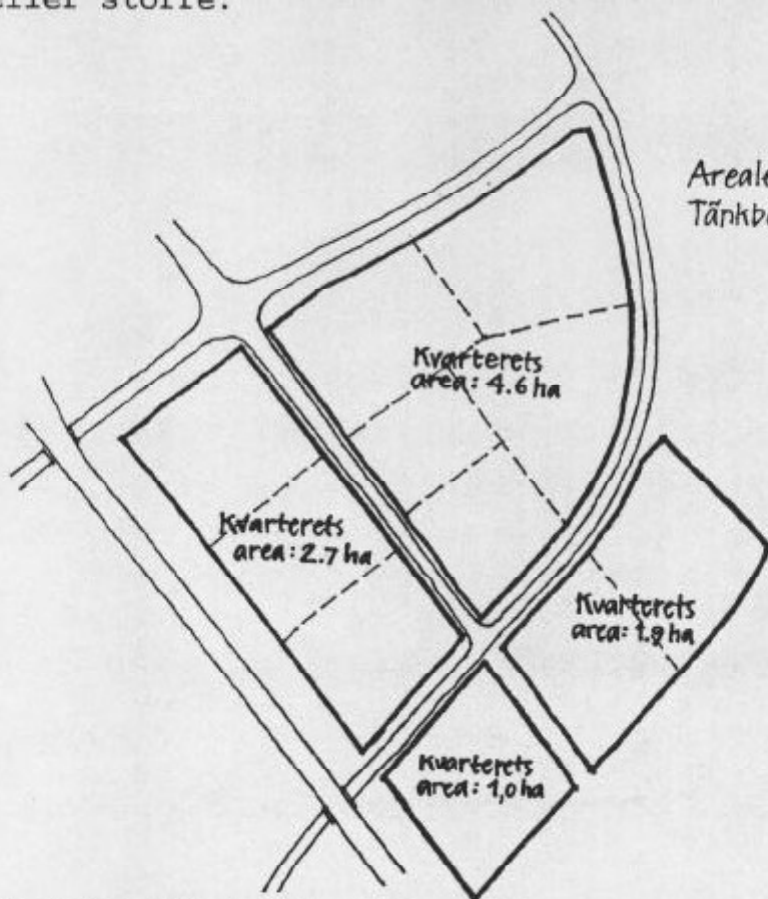
Befintlig bebyggelse

Inom Ladugårdsbyn 2:3 intill Stallbackabrons landfäste finns en hallbyggnad med ca 3 000 kvm byggnadsarea. Byggnaden används av KIAB för grossistverksamhet. Längre norrut i planområdet ligger ett enfamiljshus med tillhörande uthus, som nyligen köpts av kommunen. Husen kommer att rivas. Inom

planområdet finns också två mindre transformatorstationer, varav en måste tas bort vid kommande utbyggnad av Överby trafikplats.

Verksamhetsområde

Den aktuella detaljplanen medger att en markareal om totalt 10,2 ha upplåts för verksamheter. Områdets struktur är sådan att tomtstorlekarna i första hand bör vara 6 000 - 8 000 kvm eller större.



Arealer för verksamheter.
Tänkbara tomtindelningar illustrerade

Området förutsätts bli upplåtet för anläggningar som endast i mindre omfattning påverkar omgivningen (grupp III-IV i Statens planverks rapport 60/1982 "Plats för arbete", skyddsavstånd högst 200 m). Kommunstyrelsen har i sitt programbeslut (se sid 3) uttalat att verksamheterna i området inte skall vara miljöstörande.

Största delen av kvartersmarken upplåts för industri och kontor. Kvarteren närmast Göta älv är avsedda för kontorsverksamhet.

Med industri menas produktion, lagring och hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar ryms i industribegreppet, liksom de kontor, personalutrymmen etc, som behövs för industriverksamheten. Detaljhandel är i princip ej tillåten. Om så provas lämpligt, kan detaljhandel tillåtas med båtar, bilar, husvagnar och andra skrymmande varor.

Med kontor menas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering.

Livsmedelshandel får ej förekomma inom planområdet.

En tredjedel av varje tomt får bebyggas. Högst en tiondel av tomtens area får användas för lagring av material och varor

Med tanke på det öppna läget är det angeläget att byggnaders volymer, fasader och tak formas med omsorg. Byggnader skall placeras minst 10 m från tomtgräns och vara högst 9 m höga. Tak skall beläggas med rött material. Skyltar, ljusanordningar mm bör utformas så att de inte stör områdets helhetsintryck eller kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Även tomternas utformning och skötsel är viktiga för ett gott intryck av området. Upplag och liknande bör inte förekomma på tomtmark som är exponerad mot omgivningen.

I det västliga kvarteret (kv Skonaren) föreslås utmed en lokalgata ett 6 m brett planterat område på tomtmark. Stängsel får inte sättas upp närmare gatan än 6 m.

Den framtida användningen av områdena nordväst om Överbyvägens förlängning och områdena kring Överby gård kommer att behandlas i senare detaljplaneetapper.

Skyddsrum

Planområdet är beläget i hemskyddsområde 6. Inom samma hemskyddsområde finns skyddsrum i affärsfastigheter sydväst om riksvägen. Möjligheterna att till skapa ytterligare skyddsrum provas inför handläggningen av bygglovärenden.

Friytor

Den naturmark, som redovisas utefter trafikleder m m, blir anlagd på ett sådant sätt att den kräver bara starkt begränsad skötsel.

Parkmark utefter lokalgator förutsätts få en mer omfattande vård. Utmed den längre lokalgatans östra sida föreslås en trädrad, som bildar visuellt stöd för gatans sträckning. Även utefter den raka lokalgatan i områdets mitt bör träd planteras.

Öster om planområdet finns en uppläggningsplats för fritidsbåtar. Mellan plangränsen och båtuppläggningsplatsen föreslås en avskärmande trädplantering.

Ängsmarken mellan kontorskvarteren och Göta älv ingår inte i planområdet.

För den ca 10 m breda remsa av strandskyddsområdet (se ovan under "Tidigare ställningstaganden"), som ingår i kvartersmarken, föreslås strandskyddet bli upphävt.

Gator och trafik

Gatunät

Riksväg 45 har på avsnittet vid Överby en trafikmängd av ca 15 600 fordon/årsmedeldygn. Skyltad hastighet är 90 km/tim.

Omedelbart väster om planområdet finns en trafikplats på riksvägen med avfarter och påfarter i båda riktningarna. Av- och påfarter ansluter till Överbyvägen. Östra delen av trafikplatsen behöver byggas om när Överbyvägen förlängs mot nordost eller när lokalgatorna i planområdet byggs ut. Signalreglering av trafiken kan tillkomma i den aktuella korsningen. Därvid kan bl a rampen mellan riksvägen och Överbyvägen behöva breddas uttillräckande

Överbyvägens förlängning kan i framtiden byggas vidare till Onsjöområdet i Vänersborg. I planförslaget ingår en första etapp som sträcker sig fram till Löfgrens handelsgräddgård.

I trafikplatsens östra del ansluter en ny lokalgata, Sandviksvägen, som är tillfart till största delen av det aktuella planområdet. Lokalgatans anslutning bidrar också till att avlasta trafikplatsens västra del, där huvudinfarten till handelsområdet ligger. Sandviksvägen har vid trafikplatsen totalt tre körfält, vilket ger en något mindre framkomlighet än vad som föreslagits av VBB, Göteborg, i en trafikmängds- och kapacitetsberäkning 1987-11-04. Utrymme har lämnats inom allmän plats för ett fjärde körfält närmast Överbyvägen.

En lokalgata i planområdets östra del knyter samman de olika delarna av Överby och möjliggör intern trafik utan att den belastar trafikplatsen. Gatan är en fortsättning av Ladugårdsvägen vid handelsområdet. Den passerar under Stallbackabrons första spann, går i en mjuk båge förbi Överbygård och korsar Överbyvägens förlängning vid handelsträdgården.

Överbyvägens förlängning föreslås få en körbanebredd av 9 m. Lokalgatornas körbanor föreslås bli 7 m breda. Ladugårdsvägen blir försedd med en 3 m bred gång- och cykelbana utefter ena sidan. Vid Sandviksvägens ena sida finns ett 5-6 meter brett parkområde, som bl a kan ge plats för en gång- och cykelväg om sådan kommer att behövas. Projektering av gator pågår inom gatukontoret.

Utfarter från tomtmark får ske till lokalgatorna utom i de avsnitt som ligger närmast korsningar med Överbyvägen. Vid östra plangränsen kan också anordnas en ny utfart från båtuppläggningsplatsen intill planområdet.

GC-trafik

Gång- och cykeltrafik mellan de olika delarna av Överby hänvisas i första hand till ett stråk utmed Ladugårdsvägen. Gång- och cykelväg utefter Överbyvägen och dess förlängning är svår att ordna på grund av bl a utrymmesbrist vid korsningen med riksvägen.

Relativt skyddade cykelvägar till Överby finns från centrala Trollhättan och från bostadsområdena väster om Göta älv. Cykelvägar mellan södra delen av Vänersborg och Överbyområdet kan utvecklas.

Den gång- och cykelförbindelse över Stallbackabron som redovisas i dispositionsplanen kommer inte att förverkligas inom överskådlig framtid.

Bussar

Buslinje 605 mellan Trollhättan och Vänersborg passerar Överby. Hållplats finns vid Överbyvägen ca 250 m väster om planområdet. Älvsborgstrafiken anser att dagens behov av kollektivtrafik är tillgodosett. Vid utbyggnad av Överby kan turtätheten förbättras.

Om en framtida buslinje skulle trafikera lokalgatorna i planområdet, kan bussfickor anordnas inom allmän plats vid Sandviksvägens anslutning till Ladugårdsvägen.

Parkering

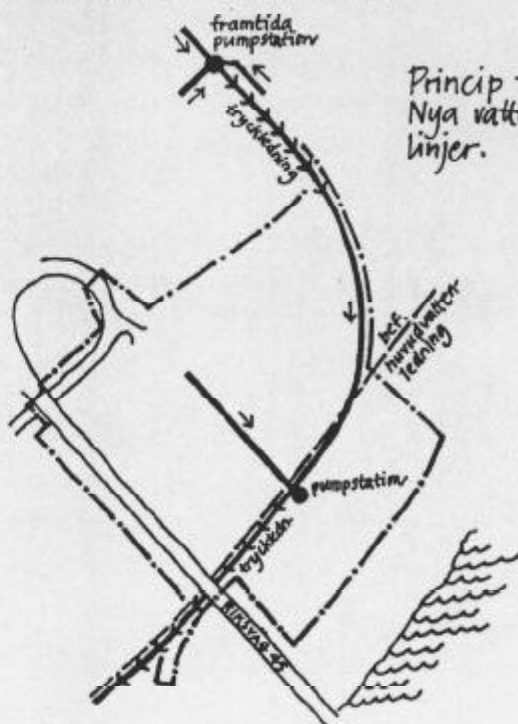
Uppställningsplatser för bilar skall i erforderlig utsträckning ordnas på tomtmark.

Speciell uppmärksamhet bör ägnas åt ljudisoleringen av kontor o dyl på de tomter som ligger nära riksvägen, men i de allra flesta fall bör en godtagbar ljudnivå klaras utan särskilda konstruktioner hos väggar, fönster m m. Trafikbullret i kontorslokaler bör inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn.

Vatten,
spillvatten

En huvudvattenledning korsar planområdet. Ledningen kan ligga kvar i oförändrat läge. Den blir helt belägen inom allmän plats i föreliggande plan.

Principen för vatten- och spillvattenledningar i området visas på nedanstående figur. Ledningssystemet byggs utslutande inom gata eller annan allmän plats. Projektering pågår inom gatukontoret.



Princip för spillvattenledningar.
Nya vattenledningar följer samma
linjer.

Ledningar för det dagvatten, som inte kan infiltreras, leds ut till Göta älv sydost om planområdet. En befintlig dagvattenledning från Överbyvägen ligger delvis inom kv Skonaren.

Byggnaderna i planområdet föreslås få individuell vattenburen eller luftburen värme. Möjligheter till återvinning av värme skall tas tillvara. Värmeanläggningarna bör utformas så att resterande värmebehov kan klaras med olika typer av energi.

Trollhättans Fjärrvärme AB har i utredning 1986-02-20 redovisat att geotermisk värmeproduktion inte är lämplig i Överby och att värmeutvinning från Göta Älv inte är lönsam.

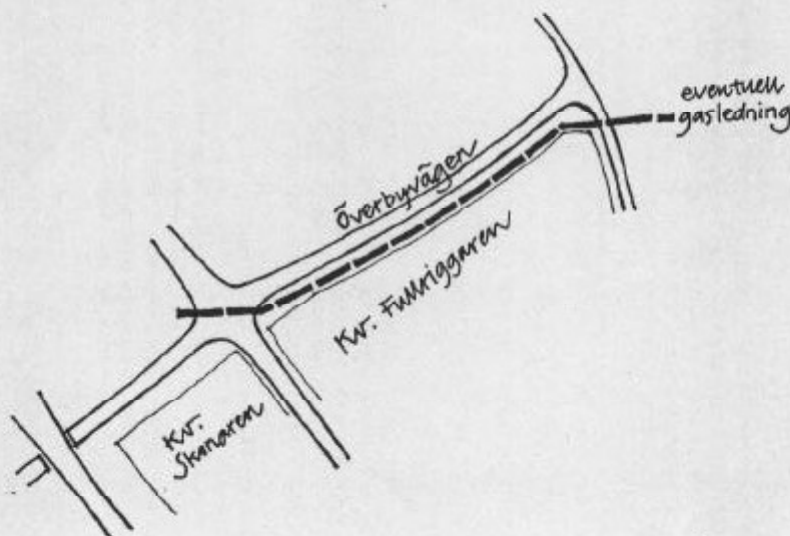
En befintlig transformatorstation vid trafikplatsen måste tas bort. En annan befintlig transformatorstation i områdets centrala del kan behållas. Ytterligare stationer kan vid behov tillkomma inom kvartersmark för industri- och kontorsändamål. Elnätet dimensioneras för elvärme i området.

Gas

Swedegas AB har förprojekterat en gasledning förbi Överby.

Förläggning utefter Överbyvägen inom det aktuella planområdet är ett av de alternativ som studeras i den påbörjade detaljprojekteringen.

Det förutsätts att en eventuell gasledning inom planområdet är förstärkt och skyddad mot yttre påverkan på sådant sätt att tillgängliga skyddsområden räcker till. Förläggningen av en eventuell ledning, tekniskt utförande samt skyddsavstånd m m godkänns av sprängämnesinspektionen.



Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av 1998.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetiden ända tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan 1 februari 1989

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Leif Löf
planarkitekt

Detaljplan för KV FULLRIGGAREN MM Överby

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige före halvårsskiftet 1989, varefter utbyggnad av gator, va-system och elsystem kan påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid slutet av 1998. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Vägverket är väghållare för riksväg 45 samt den anslutande rampen fram till Överbyvägen. Kommunen svarar för övriga anläggningar inom allmän plats samt för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Ansaret för genomförande inom kvartersmarken åvilar fastighetsägarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomter bildas genom avstyckning från kommunens fastighetsinnehav. Fastigheten Ladugårdsbyn 2:3 föreslås bli utvidgad med ett ca 800 kvm stort område åt sydost.

Tomtmark föreslås bli upplåten med äganderätt.

Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitutsavtal. Rättighet att ha en eventuell gasledning och skyddsområde kring denna säkerställs på motsvarande sätt.

EKONOMI

Kostnaderna för utbyggnad av gator och va-anläggningar enligt planen bedöms uppgå till 3,5 resp 2,1 miljoner kr. I

dessa kostnader ingår även ombyggnad av anslutningsrampen mellan riksvägen och Överbывägen. Genom avtal med vägverket avser kommunen att ta på sig kostnaden för denna ombyggnad.

Plankalkyl kommer att föreläggas kommunstyrelsen för beslut.

TEKNISKA FRÅGOR

De geotekniska utredningar som gjorts för detaljplanearbetet visar i stora drag områdets lämplighet för föreslagna bebyggelse. Det ankommer på respektive byggherre att göra sådana detaljerade undersökningar som kan krävas för att klarlägga grundläggningssätt, möjligheter till uppfyllnad inom tomtmark m m.

Trollhättan i februari 1989

PLANERINGS-
KONTORET



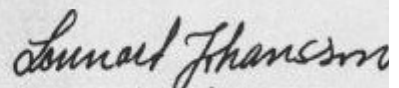
P-M Bengtsson
planeringschef

STADSARKITEKT-
KONTORET



Leif Löf
planarkitekt

STADSINGENJÖRS-
KONTORET



Lennart Johansson
stadsingenjör

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten

KOPIA

BESLUT
1989-07-21

D: XIII 19

20021-1518-89

LAGAKRAFTBEVIS

Kopia till
Pärmen
Planenh 2 ex
Lantmenh 2 ex
Televerket

TROLLHÄTTANS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
1989-08-21	
Dnr. 316	Exp.

Kommunfullmäktige i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för
kv FULLRIGGAREN M M, Överby, Trollhättans kommun

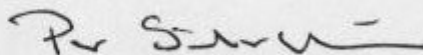
Kommunfullmäktige har den 19 juni 1989 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte
pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas

Lagakraftbevis

Då kommunens antagandebeslut inte överklagats enligt 1
kap 2 § PBL har det vunnit laga kraft den 21 juli 1989



Per Söderström

Postadress

Länsstyrelsen i Älvsborgs län
Planenheten

Besöksadress

Drottninggatan 2

Telefon

0521-700 00

Telefax

Postgironr

3 51 85-