



Trollhättan

Detaljplan för KV BRIGGEN M M Överby

00 C PLANHANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- Konsekvensbeskrivning,
Nordplan AB
- PM Sture Grauers, 2000-01-31
- Skiss, Sture Grauers, 2000-02-15
- Grundläggningsutlåtande, Integra,
2000-05-18
- Riskanalys, Sweco
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

ANTAGEN AV KF 2000-12-11

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 2000-12-11 § 171; betygar:

Olle Sävström
Ordförande

LAGA KRAFT 2001-01-09

ABAKO Arkitektkontor AB

Box 4005

426 04 VÄSTRA FRÖLUNDA

Nya Varvet, Byggnad 57

Tel.: 031 - 69 10 10

Fax: 031 - 69 19 87

ANTAGANDEHANDLING

**PLAN-
BESKRIVNING**

tillhörande detaljplan för

KV BRIGGEN m m**Överby, Trollhättans kommun**

Upprättad: juni 2000

Reviderad: 2000-10-31

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med bilagor:
 1. Konsekvensbeskrivning, Nordplan AB
 2. PM, Sture Grauers, 2000-01-31
 3. Skiss, Sture Grauers, 2000-02-15
 4. Grundläggningsutlåtande, Integra, 2000-05-18
 5. Riskanalys, Sweco
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Olof Hallberg
Planförfattare

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planens innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Överby köpcentrum etablerades i slutet av 80-talet och har under perioden utvecklats från ett område med ett fåtal företag till att idag omfatta ca 55 företag, i huvudsak med detaljhandelsinriktning. Lokalytan uppgår till ca 40.000 kvm.

För att värna om handelns fortsatta utveckling och skapa en beredskap inför framtiden har Trollhättans kommun tagit initiativet till en studie av köpcentrums vidare utveckling utgående från en utbyggnad på ca 20.000 kvm.

En konsekvensbeskrivning har på kommunens uppdrag inledningsvis gjorts av Nordplan AB (utgör bilaga till planbeskrivningen). I denna konstateras sammanfattningsvis de övervägande positiva effekterna för handeln i kommunen och regionen under förutsättning att utbyggnaden sker med inriktning på volymhandel. I rapporten varnas i annat fall för effekten på handeln i bl a Trollhättans centrum. Följande kriterier är vedertagna för definitionen av volymhandel:

- Varor som karaktäriseras av att vara beroende av extrem närhet till parkering.
- Varor som ofta köps i stora volymer.
- Varor som ofta är tunga och skrymmande.
- Varor som i första hand säljs med lågt pris som argument.
- Varor som säljs i relativt stora butiker.

Nämnas bör att volymhandeln i sig kräver en del kompletterande verksamheter som t ex café / restaurang. Dessa komplement syftar till att skapa en attraktiv kundmiljö både i närområdet och sett utifrån Överby som helhet, där volymhandelsutbyggnaden i sig utgör en länk i det större sammanhanget.

Planarbetet syftar till att se över handelsplatsens utvecklingsmöjligheter fysiskt. I en inledande fas har ett flertal olika sätt att bygga ut handelsplatsen med den nämnda exploateringen studerats, liksom bl a den övergripande trafikstrukturen i området.

Denna plan är resultatet av detta arbete. Sammanfattningsvis beskriver den följande mer betydande åtgärder:

- En tillkommande byggrätt på 20.000 kvm för volymhandel i två plan öster om SIBA-huset.
- En något utökad byggrätt för Fricks möbelvaruhus
- En något utökad byggrätt för OBS
- En sammanslagning och uppdatering av byggrätter inom ICA:s fastighet.
- Byggrätt för skärmtak i syfte att binda samman SIBA-huset med ICA, OBS etc.
- Två nya cirkulationsplatser på Överbyvägen vid på- och avfarterna till väg 45.
- 3 st nya rondeller i korsningar på Anes väg
- Omförläggning av Ladugårdsvägen i en sträckning längre söderut för att skapa plats för den nya etableringen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap Miljöbalken.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget på norra sidan av Göta Älv, invid och sydväst om Stallbackabrons landfäste. Planområdet begränsas huvudsakligen i norr av Överbyvägen, i öster av riksväg 44/45, i söder av Göta Älv och i väster av handelsområdets utsträckning idag. Till planen hör dessutom ett område nordost om riksvägen omfattande ny cirkulationsplats i korsningen Överbyvägen-Sandviksvägen.

AREAL

Planområdet är ca 30 ha

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Trollhättans kommun. Tomtmark har hitintills upplåtits genom tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

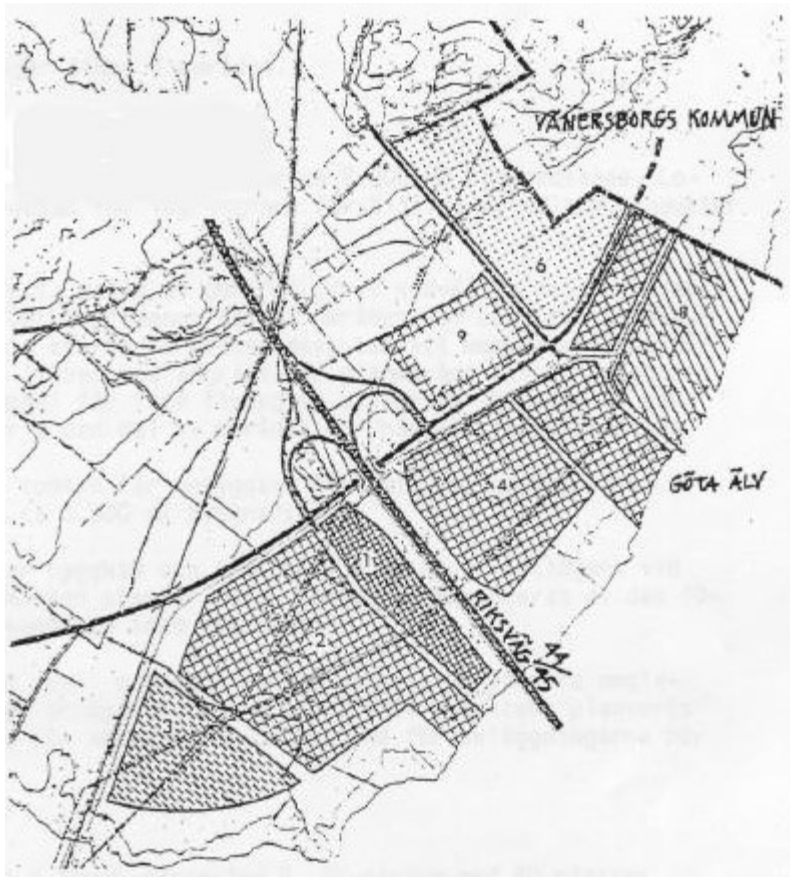
ANTAGNA ÖVERSIKTLIGA PLANER

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. I denna står bl a följande rekommendationer för utveckling och förnyelse i Överby:

"Utbyggnaden avses fortsätta enligt antagna detaljplaner och dispositionsplan för Överby-Ladugårdsbyn. ---På lång sikt planeras en utveckling av området mot norr för verksamheter i första hand av gemensamt regionalt intresse."

"Naturområdet närmast älven avses bevaras obebyggt. Det utgör ett viktigt biologiskt område i stadens grönstruktur för spridning av växter och djur in till staden.---Längs älven kan ett promenadstråk anläggas.---

"Rv 44 / Stallbackabron, Överbyvägen och järnvägen, så länge den är kvar, avses för transporter med farligt gods. Med hänsyn till riskerna för olyckor anges i kommunens riskanalys att inom ett skyddsområde på 100m från vägen / järnvägen skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning inom området samt bebyggelse."



Den ovan åberopade dispositionsplanen för Överby och Ladugårdsbyn är antagen av kommunfullmäktige 1985-12-16. I denna föreslås huvudsaklig markanvändning i nio delområden. Kvartersmarken i den aktuella detaljplanen ligger i princip helt inom områdena 1 och 2 som redovisas på följande sätt:

"Område 1: Beläget utmed riksväg 45, utgör i princip friområde. Begränsade delar av området avses bli utnyttjade för bilservice och därmed samhörigt ändamål.

Befintlig vegetation bör bevaras och kompletteras genom nyplantering.

Område 2: Föreslås bli använt för handelsändamål av typ möbelvaruhus, stormarknad, viss fackhandel och liknande.

Etableringar i området bör föregås av särskilda utredningar rörande eventuell påverkan på annan likartad verksamhet i kommunen.---

Den aktuella detaljplanen är således väl grundad i kommunens översiktsplanering.

Trafikledsplan för Trollhättans tätort antogs 1996-04-29. Bland de "objekt" som beskrivs i denna ingår hållplats/bussgata vid Överby köpcentrum:

"Objektet är uppdelat i två etapper. I den första etappen byggs en ny hållplats med tillhörande bussgata för den regionala kollektivtrafiken vid Överby köpcentrum utanför SIBA-huset. I den andra etappen byggs en ny bussgata/väg från Vänersborgsvägen till Överby och den nya hållplatsen. En förutsättning för att den nya bussgatan/vägen skall kunna byggas är att dubbelspårsutbyggnaden på sträckan Öxnered-Trollhättan är genomförd och att nuvarande järnvägssträckning förbi Överby därmed inte längre trafikeras."

"Den nya hållplatsen och bussgatan/vägen är viktig för att öka tillgängligheten med kollektivtrafik till Överby köpcentrum som utgör en av de större målpunkterna i regionen."

Detaljplanen gör det möjligt att bygga den första etappen ovan.

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun antogs 1992-02-24. Ett av de områden som beskrivits och värderats i denna plan är Göta Älv vid Stallbacka/Överby (område 107). Området inbegriper en smal strandremsa inom det aktuella detaljplaneområdet. Strandremsan med igenväxande åkermark, våtmark, och en del lövskog är naturmark i detaljplanen.

Energiplan för Trollhättans kommun antogs 1998-11-23. Där sägs bl a följande:

"Energianvändningen, framför allt i byggnader och för transporter, påverkas av hur vi bygger vårt samhälle. Den fysiska planeringen måste kontinuerligt användas för att skapa goda förutsättningar för en minskad energianvändning."

I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs. Plabestämelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner. Framöver kan planbestämelsen även gälla för alla byggnader utan undantag när samhällsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige så beslutar".

ÖVERSIKTLIG PLANERING I ÖVRIGT

Trollhättans kommun bedriver parallellt med framtagandet av denna detaljplan ett översiktligt planarbete där bl a de möjligheter en omförläggning av järnvägen ger studeras. Denna omförläggning skulle t ex kunna möjliggöra en expansion av stadsdelen norr om Överbyvägen samt en genare tillfart västerifrån (från Trollhättans centrum) som ansluter till Ladugårdsvägens västra ände. Tillkomsten av cirkulationsplatserna på Överbyvägen samt omförläggningen av Ladugårdsvägen i denna plan utgör på sätt och vis en förberedelse för detta scenario. I praktiken kan då skapas en ringmatning i stadsdelen Överby.

Planområdet berörs även av kommunens utredning "Älvrummet – Föreslagen nationalstadspark i Trollhättan" från 1997. I denna slås värdet av vatten- och våtmarksmiljöerna för djur och växter närmast älvstranden fast. Utredningen trycker också på att friluftsliv, rekreation, kulturliv och turism skall utvecklas. Överby har som målpunkt för stora människoströmmar ett strategiskt läge och god potential för att förverkliga dessa ambitioner. Gränsen för den föreslagna nationalstadsparken ligger i strandlinjen och sammanfaller alltså i denna del med den aktuella detaljplanens gräns.

DETALJPLANER

Ett flertal detaljplaner förekommer inom planområdet och i anslutning till detta. Dessa upphör att gälla där de överlappas av denna plan. De två sistnämnda planerna överlappas helt av denna plan. Detaljplaner som berörs är:

- Detaljplan för del av Ladugårdsbyn och del av Överby, antagen 1988-06-20, D:VI -89
- Detaljplan för Kv Fullriggaren mm Överby, antagen 1989-06-19, D:XIII -89
- Ändring av detaljplanen för del av Ladugårdsbyn och del av Överby, antagen 1995-06-28, ÄD:I -95
- Detaljplan för del av Kv Briggen, Ladugårdsbyn, antagen 1995-06-28, D:XII -95

STRANDSKYDD

Kring Göta älvs stränder gäller strandskydd 100 m enligt miljöbalken 7 kap 14 §.

Strandskyddet avses upphävas inom planområdet med undantag för den del som ligger inom naturområdet mellan strandlinjen och Ladugårdsvägens nya sträckning.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Formellt programsamråd har ej genomförts. Planen utgör en expansion av ett redan etablerat köpcentrum. Översiktsplaneringen och andra förutsättningar enligt ovan bedöms utgöra tillräckligt program för föreliggande detaljplan. Planen har utarbetats i dialog med berörda fastighetsägare inom området.

En målsättning med samrådet kring planförslaget har varit att skapa utrymme för en dialog kring programfrågor. I denna beskrivning är ambitionen att söka relatera bakgrunden till planens utformning så att tankegångarna blir tydliga. I sammanhanget bör också återigen nämnas den konsekvensbeskrivning som utgör bilaga till planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Handelsverksamhet

Planen medger både en komplettering av befintliga verksamheter och en större nyetablering öster om SIBA-huset. Nedan redovisas den tillkommande bebyggelsens olika delar samt övriga åtgärder och avslutningsvis ett stycke om den process som lett fram till strukturen:

NYA, KOMPLETTERADE OCH FÖRÄNDRADE BYGGRÄTTER

Etablering öster om SIBA-huset

Öster om SIBA-huset planeras en ny byggrätt på 20.000 kvm med inriktning på volymhandel. Volymhandel definieras som:

- Varor som karaktäriseras av att vara beroende av extrem närhet till parkering.
- Varor som ofta köps i stora volymer.
- Varor som ofta är tunga och skrymmande.
- Varor som i första hand säljs med lågt pris som argument.
- Varor som säljs i relativt stora butiker.

Volymhandeln kompletteras av verksamheter som t ex café / restaurang.

Placeringen av den huvudsakliga nyetableringen i detta läge binder samman det befintliga området med McDonalds, skapar god överblick och exponering från väg 44/45, Överbyvägen och Anes väg samt möjliggör tillräckligt med samlad parkering på verksamheternas kundsida. Vidare möjliggör en koncentration av bebyggelsen i detta läge att öppningen mellan SIBA-huset och Lindex/ICA kan lämnas obebyggd vilket bevarar fortsatt god parkeringskapacitet i områdets kärna och en öppning för en framtida tillfart till områdets hjärta från väster.

Storleken på den tillkommande ytan i kombination med behovet av markytor för parkering medför en byggnation i två plan. Byggnationen placeras som en fristående anläggning. Då inriktningen på volymhandel leder till ett fåtal större aktörer har detta illustrerats så att butiksentréerna sammanstrålar i ett samlande nav som kan utgöras av en större glasad entrévolym. I denna punkt samlas kunderna naturligen och verksamheterna kan annonsera sig ut mot parkeringen. Här exponeras det övre planet och här ligger även vertikala kommunikationer som rulltrappor etc. Från detta samlande innetorg, som lämpligen även innehåller cafétytor etc,

finns också möjligheten att skapa en vidare kontakt ner mot älven och eventuella framtida målpunkter vid älvsstranden som kan komma att komplettera köpcentrat.

För att underlätta skapandet av en effektiv parkeringslösning föreslås nuvarande i SIBA:s fastighet ingående vägförbindelse från Ladugårdsvägen övergå till kvartersmark för parkeringsändamål.

Då volymhandel har svårare kommersiella förutsättningar på ett övre plan än i markplanet medger planen att max 12.000 kvm byggs i markplan medan resterande 8.000 byggs i ett övre våningsplan.

Det är av stor vikt att utbyggnaden för volymhandel ges en attraktiv gestaltning, både mot bakgrund av de kommersiella intressena och då det handlar om en stor byggnadsvolym i ett representativt läge. I bygglovsskedet skall volymgestaltning och utformningskoncept diskuteras ingående mellan byggherre och stadsbyggnadsförvaltningen.

Volymhandeln medför storskaliga godstransporter. Huvudsakliga inlastningsytor kommer att vända sig mot älven. Vid ett förverkligande av planen är det av stor vikt att dessa ytor och fasader gestaltas på ett medvetet sätt då dessa är väl exponerade från Stallbackabron, älven och Ladugårdsvägen. Om och när Ladugårdsvägen ges en genare förbindelse från Trollhättans centrum kommer även fler kunder att komma denna väg och möta dessa fasader.

Själva lastgården skall även den behandlas så att miljön inte upplevs som kaotisk med uppställda containers etc. Avskärmande åtgärder som plank, vallar, spaljéer, trädplantering etc kan vara ett sätt att avskärma lastgårdsmiljön från Ladugårdsvägen och strandområdet.

Plankartan har av anledningen ovan försetts med särskilda bestämmelser med syfte att säkerställa dessa kvaliteter.

Komplettering av OBS

Då OBS önskar utveckla sin verksamhet har en utökning av befintlig byggrätt givits med 1.900 kvm. Man önskar bygga ut varuhuset något mot Överbyvägen samt flytta befintlig trädgårdsavdelning till ett läge väster om befintlig byggnad.

Sammanslagning och uppdatering av byggrätter inom ICA:s fastighet

Tidigare separata byggrätter har slagits samman inom ICA:s fastighet som även har anpassats till befintliga utbyggnader. Ej utnyttjad byggrätt för fristående lager väster om handelsanläggningen har utgått.

Komplettering med byggrätt för entréer och skärmtak

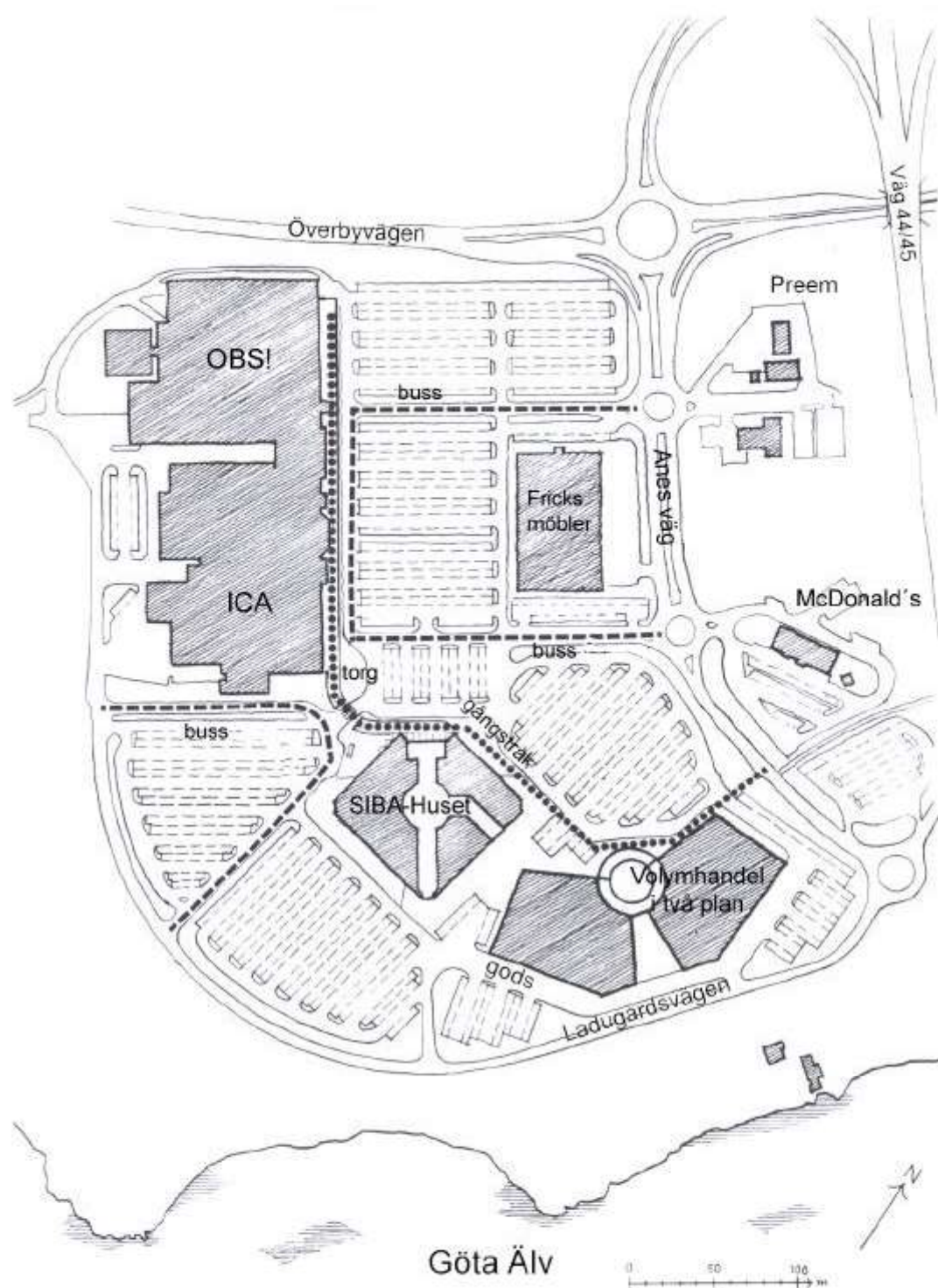
I syfte att skapa möjligheter till en mer väderskyddad gångmiljö inom området har en byggrätt för ett sammanhållande skärmtak framför befintliga byggnader från OBS till SIBA-huset samt byggrätt för kompletterande entrébyggnader tillskapats. Byggrätten ger även möjlighet att ta ett sammanhållande identitetsskapande arkitektoniskt grepp på verksamheterna som kan kombineras med en för Överby sammanhållen grafisk profil. I sammanhanget bör en fastare integrering av sporadiska verksamheter som fiskvagn, stånd etc eftersträvas. Området mellan SIBA och ICA kan utvecklas till ett nav i strukturen då man här befinner sig mitt på gångstråket. En utvändigtorgyta har illustrerats samt en möjlig bussangöring. Här skall också finnas möjlighet till bilpassage på de gåendes villkor mellan de norra och södra parkeringsområdena.

Komplettering av Fricks

Fastighetsägaren har aviserat behov av att bygga ut och utveckla verksamheten kommersiellt. Funderingar finns bl a på att orientera entrén åt annat håll, t ex söder. Fastigheten har därför givits en ökad byggrätt med 1.000 kvm lokalarea för utbyggnad åt öster och/eller åt söder. Väsentligt är att godsintaget vid en utbyggnad förläggs åt annat håll än som idag, åt söder mot de tillkommande verksamheterna samt inhägnas med plank eller liknande.

Området sydväst om Preem

Befintlig byggrätt lämnas oförändrad men den tillåtna verksamheten utökas från bilservice till att även omfatta handel.



Illustration

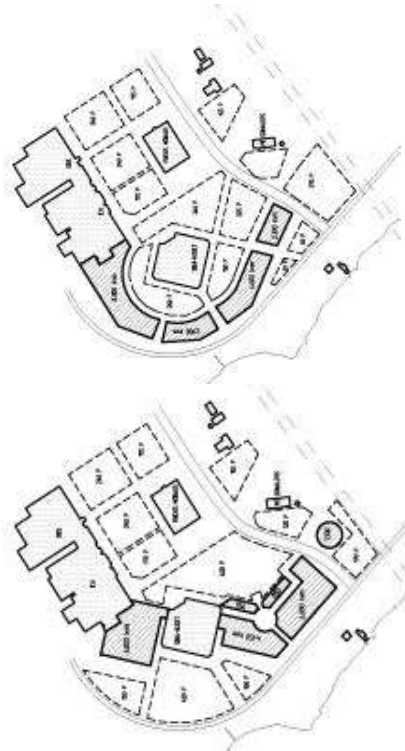
UTREDDA BEBYGGELSESTRUKTURER OCH FÖRKASTADE FÖRSLAG

I de studier som gjorts av en lämplig placering av en större nyetablering har olika lägen prövats.

Inledningsvis prövades att förlänga den befintliga bebyggelsestrukturen OBS-ICA söderut i en halvbåge runt SIBA-huset kombinerat med en spegelvänd bebyggelsestruktur öster om parkeringsområdet inlemmande Fricks möbler. Detta planförslag gav visserligen en visuellt tydlig koncentration av handelsytorna på ömse sidor om p-ytan i mitten men innebar samtidigt ett underskott på p-platser och en kraftig baksideseffekt (lastintag etc) mot Anes väg som även fortsättningsvis bedöms utgöra huvudentré till området.

Utifrån målsättningen att istället försöka öppna området för ankommande på Anes väg och knyta samman hela området från McDonalds till OBS prövades flera alternativa dispositioner, t ex att lägga den tillkommande bebyggelsen som en öppen krok mot öster runt SIBA-huset. SIBA-husets slutna volym med lastintag på alla fasader kom dock alltför mycket att skymma nyetableringen för kommersiell exponering och begränsa möjligheten att skapa nära parkering framför de nya verksamheterna.

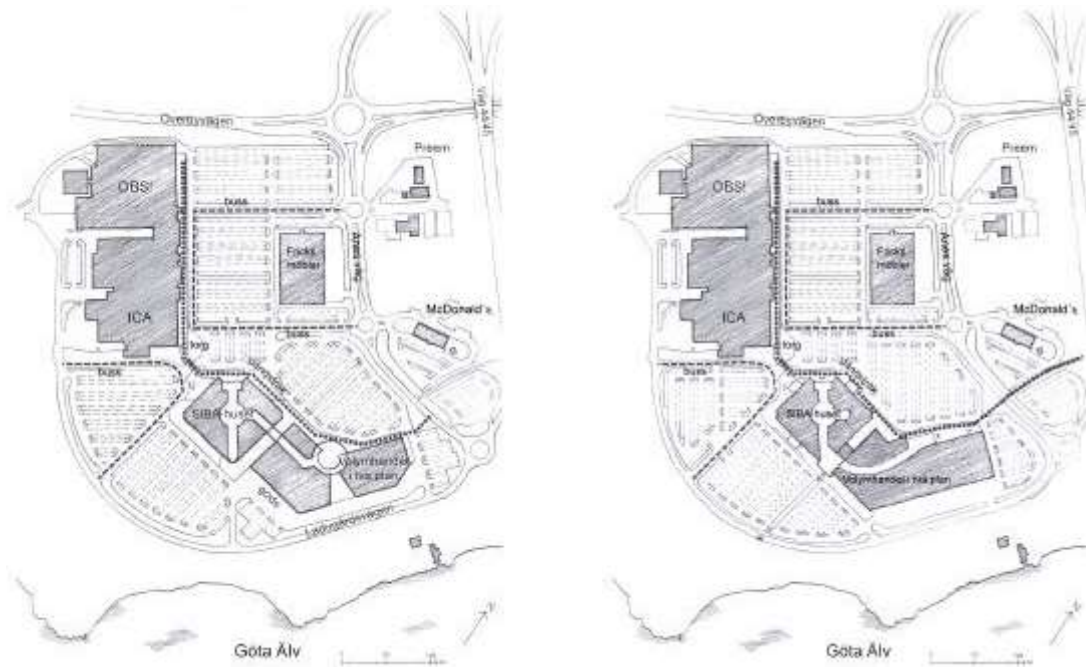
I syftet att binda samman hela handelsområdet övervägdes därefter en etablering i "hålet" mellan SIBA-huset och ICA. Detta förslag skulle visserligen fysiskt bundit samman SIBA-huset med den övriga strukturen men skulle samtidigt kraftigt reducerat den nära parkeringen i områdets kärna. Nära parkering är en av de viktigaste framgångsfaktorerna för livsmedelsaktörer som ICA och OBS. Vidare skulle en sådan struktur skapat en sammanhängande baksida med lastintag mot söder och väster samt försämrat möjligheterna att ta sig in i handelsplatsens kärna med bil från en framtida ny tillfart västerifrån.



Planförslaget utgör således resultatet av en process där olika aspekter ställts mot varandra och representerar den sammantaget bästa lösningen utifrån kriterier som:

- Möjligheten till kommersiell exponering vid ankomst till området
- Möjligheten till nära parkering av god kapacitet
- Möjligheten till goda samband med befintliga verksamheter och en för kunden lättorienterad och överblickbar situation.
- Möjligheten till en naturlig trafiklösning där konflikter mellan personbilar, godstrafik och gående så långt som möjligt eliminerats.
- Möjligheten till koncentration av publika ytor
- Möjligheten till kontakt med älvrummet
- Möjligheten att lättöverskådligt ta sig in på handelsområdet västerifrån om en ny länk mot Trollhättans centrum etableras i framtiden.

I planarbetet har prövats en direkt sammankoppling av den tillkommande byggnationen för volymhandel med SIBA-huset. Genom detta skulle genomgående, gemensamma kundstråk kunnat skapats på de olika våningsplanen. Denna möjlighet har dock under processen utgått.



Förkastade alternativ där SIBA-huset byggs samman med nyetableringen för volymhandel.

Föreningsverksamhet

Befintlig ej tidigare detaljplanlagd äldre bostadsfastighet vid älvstranden planläggs för föreningsverksamhet. Byggnaden med tillhörande uthus hyrs idag av en sportfiskeförening.

NATUR

Mark och vegetation

Historiskt sett har området i huvudsak nyttjats för jordbruksändamål. Områdets karaktär har vid omvandlingen till handelsområde kraftigt förändrats i och med att åkermarken har omvandlats till hårdgjorda ytor för trafik och parkering. Handelsområdet kompletteras dock av några områden av annan karaktär:

Strandområdet

Området söder om Ladugårdsvägen ner mot älvstranden utgörs av gamla åkrar och strandbeten i igenväxningsfas. Naturtypen är vanligt förekommande men har ett stort värde för fågellivet.

Kontakten med älvrummet är också en av de förutsättningar som gör Överby unikt som handelscentrum. Kontakten med älven har hittills varit dåligt utnyttjad men när handelsområdet i och med denna plan närmar sig strandområdet ökar möjligheterna. Handelsområdet skulle berikas av andra kompletterande aktiviteter och vissa förstudier har gjorts av en aktivitetspark vid vattnet. Något sådan verksamhet planläggs ej i denna plan men utbyggnaden av handelsområdet bör struktureras så att god kontakt med älvstranden underlättas.

Strandområdet bör hållas öppet och igenväxningen bromsas. Detta motiveras både av den visuella kontakten med älvrummet och fågellivets förutsättningar. Igenväxningen skulle kunna bromsas t ex genom att området används som betesmark vilket också skulle ge Överby en speciell identitet.

Det befintliga strandområdet minskas vid handelsområdets expansion med ca 40 m och kommer att variera från drygt 30 m till ca 100 m i bredd. Minskningen av strandområdet är en förutsättning för att kunna skapa erforderliga parkeringsytor.

Kullen norr om McDonald's

Kullen norr om McDonald's utgör idag genom sina uppvuxna träd en oas i området. Då denna typ av miljö utgör en viktig kvalitet i det i övrigt hårt exploaterade handelsområdet bör den sparas och har därför belagts med byggnadsförbud.

Grönytor inom handelsområdet

Impedimentsytor mellan parkeringsplatser, gator etc planteras så långt som möjligt. I den hårt utsatta parkeringsmiljön (snöröjning etc) rekommenderas en koncentration av grönskan till vissa platser snarare än en jämn spridning över området.

Utmed den utflyttade Ladugårdsvägens sydsida planteras därför en inte alltför tät rad av träd som en luftig gräns mot Strandområdet. På vägens norra sida planteras träd mellan lastgårdar och gatan. Idag finns utmed t ex Anes väg Jämtlandspoppel som planterades vid områdets anläggande. Ombyggda och flyttade lokalgator skall kompletteras med träd lika befintliga gator. Trädplantering på naturmark regleras i exploateringsavtal.

Geotekniska förhållanden

Den planerade bebyggelsen öster om SIBA-huset ligger huvudsakligen utanför fastmarkspartier på lös till halvfast lera. Enplansbyggnader bedöms dock kunna byggas med platta på mark. Högre byggnader kräver pålning. Uppfyllnader av marken bör dock undvikas då risken för sättningar är stor.

Tillkommande byggrätter för OBS och Fricks möbler bedöms kunna grundläggas lika befintlig bebyggelse då dessa ligger inom fastmarksområdet.

Byggnation skall föregås av kompletterande geoteknisk undersökning där sådan saknas. Till planbeskrivningen bifogas geotekniskt utlåtande från Integra Engineering AB.

Fornlämningar

Några kända fornminnen eller byggnadsminnen finns inte inom planområdet.

SKYDDSRUM

Behov av nya skyddsrum föreligger ej. Området ingår ej i skyddsrumsområde.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Som komplement till befintligt köpcentrum finns ett starkt behov av kompletterande verksamheter för t ex barn. Här utgör en framtida utveckling av strandområdet en resurs. Någon form av aktivitetspark med djurhållning etc skulle vara en tillgång för stadsdelen men måste avvägas mot naturintressena i samma område. Vid en nyetablering kan dock till handeln mer närbelägna rekreationsytor skapas på entrétorg o d.

Naturmiljö

Handelsområdets närhet till älven och den planerade nationalstadsparken som älvrummet utgör är Överbys kanske mest unika yttre förutsättning. Kontrasten mellan den hektiska handelsplatsen och älvrummet utgör rätt förvaltad en stor tillgång.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel-, och mopedtrafik

GATUNÄT

Vid en utbyggnad av handelsområdet är det samtidigt av stor vikt att trafiknätet som försörjer handelsplatsen ses över. En övergripande målsättning är att fördela trafiken så att in- och utfart via Anes väg-Överbyvägen minskas till förmån för in- och utfart via Ladugårdsvägen-Sandviksvägen-Överbyvägen.

Överbyvägen

Den planerade utbyggnaden i kombination med framkomlighetsproblem redan idag har lett till att korsningarna Överbyvägen-Anes väg och Överbyvägen-Sandviksvägen utretts i planarbetet och att cirkulationsplatser i båda dessa punkter föreslås i planen.

För korsningen Överbyvägen-Anes väg har timtrafikeräkning genomförts i november 1999. Därefter har kapacitetsberäkning utförts för korsningen ombyggd till cirkulationsplats och med en fiktiv trafikökning på 40%. Utformningen av cirkulationsplatsen är ett resultat av denna studie (se även bilagt PM, Sture Grauers 2000-01-31).

Anes väg

De redan idag hårt belastade korsningarna på Anes väg vid Preem och McDonalds förutsätts i planen byggas om till cirkulationsplatser (se även bilagd skiss "Överby köpcentrum – Anes väg, förslag till planutformning av norra delen", Sture Grauers 2000-02-15).

Ladugårdsvägen

För att möjliggöra en expansion av handelsytan med ca 20.000 kvm med tillhörande parkeringsytor etc krävs att de befintliga markytorna inom området utökas genom att Ladugårdsvägen flyttas ca 40 m längre söderut. Även om detta innebär en motsvarande minskning av strandängsområdet innebär förflyttningen av vägen också en direktare kontakt med älven.

För att öka framkomligheten och vinna markyta har även Ladugårdsvägens sträckning under Stallbackabron flyttats ett fack söderut. Ladugårdsvägen knyts samman med Anes väg i en mindre cirkulationsplats söder om McDonald's.

In- och utfart för lasttrafik e d får anordnas genom de smala zoner med naturmark som kantar Anes väg och Ladugårdsvägen där så provas lämpligt och där planen inte uttryckligen förbjuder detta.

GÅNG- CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Behovet av att tydligare, bekvämare och säkrare binda samman verksamheterna med gångstråk har redan berörts i beskrivningen av den tillkommande bygggrätten för skärmtak från OBS till SIBA-huset. Tydliga gångvägar saknas också till McDonald's och Fricks möbler. Nyetableringen öster om McDonald's skapar förutsättningar för ett gångstråk utefter fasaden som förbinder SIBA-huset med McDonald's.

Handelsområdet berörs av ett genomgående cykelstråk mellan Trollhättan och Vänersborg i öst-västlig riktning. Då området samtidigt utgör en viktig målpunkt för cykeltrafiken har man vid tidigare planläggning etablerat ett genomgående öst-västligt cykelstråk norr om SIBA-huset.

I denna plan kvarstår cykelstråket men det kan geometriskt anpassas till övriga anläggningar vid områdets utbyggnad.

Kollektivtrafik

Regional busstrafik mellan Trollhättan och Vänersborg har hållplatslägen på Överbyvägen. Om området norr om Överbyvägen i framtiden skulle tas i anspråk för en expansion av handelsplatsen kan planskild access till hållplatserna komma till stånd vid OBS nordöstra hörn. Undergång för fotgängare kan då kombineras med en lokal gatuförbindelse under Överbyvägen.

En lokal busslinje försörjer även områdets kontakt med centrum. I tidigare detaljplan från 1995 finns ett reservat för kollektivtrafik i öst-västlig riktning norr om SIBA-huset. Reservatet har i denna plan anpassats så att det kan följa befintliga gatusträckningar. Busstrafik kan i framtiden tänkas angöra området både från Anes väg och Ladugårdsvägen vilket illustrerats. I framtiden kan även, vid en utbyggnad av området norr om Överbyvägen, en linjesträckning genom hela området från norr till söder vara aktuell.

Parkering, varumottag, utfarter

Överby har idag drygt 2.000 p-platser vilket innebär drygt 50 platser/1.000 kvm handelsyta. Efter en utbyggnad enligt planen har handelsplatsen drygt 2.700 p-platser vilket innebär ca 45 platser/1.000 kvm handelsyta. Detta bedöms väl motsvara det totala behovet då volymhandel kräver färre platser per 1.000 kvm än övrig handel. Möjlighet att anlägga ytterligare parkeringsplatser för i huvudsak personal finns väster om ICA:s och OBS fastigheter. Anläggande av parkeringsplatser regleras även i avtal mellan parterna.

Nyetableringens varumottag placeras som tidigare nämnts på sydsidan. Befintliga varumottag på SIBA-husets fyra sidor är tänkta att kunna kvarstå även om nyetableringen kopplas samman med SIBA-huset.

Skyltning, belysning

Skytning av verksamheterna utgör ett naturligt och nödvändigt inslag i området. Skytningen bör dock utformas så att den inte äventyrar trafiksäkerheten på väg 44/45 genom att dra trafikanternas uppmärksamhet från trafiksituationen. I samband med bygglovsgivning avser stadsbyggnadsförvaltningen att samråda med Vägverket kring utformningen.

Det är väsentligt att skyltning och utvändigt belysning utförs så att sjötrafiken på Göta Älv ej störs eller bländas.

STÖRNINGAR

Buller

I planens Miljökonsekvensbeskrivning konstateras att området idag är stört av buller främst från Stallbackabron, Volvo Aero Corporation och det befintliga trafikarbetet på handelsplatsen. Verksamheten ställer dock inga större krav på bullernivåerna. Den enda störningskänsliga verksamheten i närområdet är koloniområdet väster om planområdet. Befintliga godsintag ligger dock betydligt närmare området än de i utbyggnaden planerade.

Farligt gods

I Översiktsplan för Trollhättans kommun står att inom ett skyddsområde på 100m från väg 45, Överbyvägen och järnvägen skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas och beaktas i samband med planläggning. Befintliga byggnader för bl a OBS, McDonald's, Preem etc ligger inom denna säkerhetszon. Av de i planen tillkommande byggrätterna ligger endast en mindre utbyggnad av OBS inom zonen.

"Riskanalys avseende utökning av OBS byggrätt" har utförts av Sweco/VBB VIAK och bilagts denna beskrivning. Riskanalysen behandlar risker p g a farliga transporter på väg och järnväg. I riskanalysen konstateras att järnvägen planeras flyttas längre västerut så att köpcentrat inom en period på 5 år ej kommer att beröras av denna risk. Det konstateras också att risknivån

även i nuläget är låg då mängden farligt gods som transporteras är begränsat. Angående riskerna

p g a trafiken på Överbyvägen konstateras också att riskerna är begränsade och att det är en fördel att dagens utförsäljningsyta byggs in då detta skyddar kunderna för det mest sannolika olycksfallet, nämligen ett haveri med brandfarlig vätska där strålningsvärmen från en eventuell brand utgör det främsta hotet.

Analysen trycker avslutningsvis på behovet av att de befintliga avbärarräckena är ordentligt dimensionerade så att de även skyddar intilliggande områden från avåkande fordon. Detta skall kontrolleras i samband med ett genomförande av planen.

Övriga störningar

Viss risk för t ex nedfallande is från bilar på Stallbackabron föreligger i området närmast bron.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En av kommunens huvudvattenledningar är förlagd rakt genom planområdet i öst-västlig riktning norr om SIBA-huset. De tillkommande byggrätterna är förlagda så att denna kan ligga kvar i befintligt läge vilket också varit en faktor i valet av utbyggnadsstrategi. Grundläggning av skärmtak mellan ICA och SIBA skall ske så att det ej kommer i konflikt med u-området för ledningen.

Dagvatten

Planen ställer krav på att dagvattnet från nyanlagda och ombyggda p-tytor renas från skadliga ämnen. Detta kan ske t ex genom fördröjningsmagasin i makadamlager som gör det möjligt att, vid t ex ett ofrivilligt utsläpp p g a ett missöde på lastgården, strypa utflödet och genomföra sanering. Dagvattnet från körbanor och parkeringsytor innehåller även bensin- och oljespill, gummiester mm. Detta kan renas med hjälp av t ex oljeavskiljare, sandfilter e d. I bedömningen av lämpliga åtgärder är det väsentligt att kraven på teknisk lösning ej ställs högre än vad som kan anses rimligt med hänsyn till projektets ekonomiska förutsättningar, tolkningen av liknande krav vid andra konkurrerande externhandelsanläggningar samt att det helt saknas motsvarande krav på befintliga p-tytor på Överby.

Befintlig samlingsledning för dagvatten skär rakt genom den tillkommande byggrätten för volymhandel. Ledningen kommer i samband med byggnation att istället dras västerut parallellt med huvudvattenledningen och sedan vidare söderut i Anes väg.

Värme

Energiplan för Trollhättans kommun har antagits 1998. Med stöd av denna har särskild planbestämmelse, med krav på att uppvärmning skall ske med lokalt, miljövänligt producerad värme, införts.

EI

Möjligheten att använda miljövänligt producerad elkraft, t ex solenergi, skall övervägas vid ett förverkligande av planen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2007.

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 tills den ändras eller upphävs.

Ett nytt kvarter bildas vid föreningsanläggningen mellan Ladugårdsvägen och Göta älv. Kvarteret får namnet "Snipan".

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna beskrivning har upprättats av Olof Hallberg, ABAKO Arkitektkontor AB. Medverkande tjänstemän från Trollhättans kommun har bl a varit Leif Löf, Lars Karlsson, och Rolf Kalmertun

REVIDERINGAR

Efter utställning har följande revideringar gjorts av planen:

GRUNDKARTA

- Grundkartan har uppdaterats avseende transformatorstation på ICA:s fastighet samt avseende utbredning av befintliga byggnader.

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Byggrätt har tagits bort på utrymningsgata mellan ICA:s och OBS fastigheter.
- Maximal byggrätt på ICA:s fastighet har reviderats från 12 100 till 12 600 kvm.
- Minsta fria höjd under skärmtak mellan ICA:s och SIBA:s fastigheter har ändrats från 3,5 m till 4,5 m och möjlighet ges till olika placeringar.
- Befintliga skärmtak och vindfång på SIBA-huset har fått byggrätt.
- Användningsgräns mellan SIBA-huset och tillkommande yta för volymhandel har flyttats 4 m österut. Byggrätt om 500 kvm har utgått.
- Byggnadsfritt avstånd mellan handel och volymhandel är ändrat till sammanlagt 24 m.
- Byggrätten för Fricks möbler har ökats från 4 000 kvm till 4 500 kvm, egenskapsgränsen för byggrätten är justerad.
- Avstånd mellan rv 45:s vägbana och en parkeringsplats har ökats från 20 till 25 m.
- Bestämmelser om skärmtaks höjd har förtydligats något.

PLANBESKRIVNING

- Beskrivningen har reviderats avseende den borttagna möjligheten till sammanbyggnad av SIBA och den nya byggrätten för volymhandel.
- Planens förhållningssätt till strandskyddet har kommenteras.
- Texten har kompletterats avseende återställande av befintliga Jämtlandspopplar utmed lokalator.
- "Riskanalys avseende utökning av OBS' byggrätt" har bilagts planhandlingarna och kommenterats i texten.
- Risken för nedfallande is etc från fordon på Stallbackabron har kommenterats
- Risken för bländning av sjötrafiken på kanalen har kommenterats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Tidsangivelser under rubriken tidplan har justerats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Ombyggnad av korsningar till cirkulationsplatser på Överbyvägen avses påbörjas under början av år 2001. Tillkommande byggnadsytor för handel och ombyggnad Anes väg och Ladugårdsvägen avses påbörjas samma år.

Planen handläggs med normalt planförfarande och beräknas antas av kommunfullmäktige före utgången av år 2000.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen enligt Plan- & bygglagen upphör vid utgången av år 2007. Se planbeskrivningens sista sida!

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmänna platser och för vissa allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark. Staten är väghållare för rampvägen mellan Överbyvägen och väg 44/45.

Ansaret för genomförandet inom kvartersmark vilar, med undantag av vad som nämnts ovan, på fastighetsägaren.

AVTAL

Tomtmarken avses upplåtas med tomträtt och/eller äganderätt.

Avtal enligt nedan upprättas före antagande av planen:

Exploateringsavtal för genomförande av cirkulationsplatser på Överbyvägen

Exploateringsavtal skall upprättas mellan parterna Trollhättans kommun och Vägverket avseende iordningställande av cirkulationsplatser på Överbyvägen.

Exploateringsavtal för genomförande av cirkulationsplatser i befintliga korsningar på Anes väg

Exploateringsavtal skall upprättas mellan parterna Trollhättans kommun och fastighetsägare inom planområdet avseende iordningställande av cirkulationsplatser i befintliga korsningar (2 st) på Anes väg.

Avtal för genomförande av övrig ombyggnad av Anes väg och Ladugårdsvägen

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Trollhättans kommun och ägare till nya byggrätter inom planområdet avseende ny dragning av södra delen av Anes väg samt ny dragning av Ladugårdsvägen.

GENOMFÖRANDE AV STRANDÄNGSBETE

Trollhättans kommun skall ombesörja att naturmarken mellan älven och Ladugårdsvägen till övervägande delen utnyttjas som betesmark. Detta kan ske t ex genom att marken hägnas och arrenderas ut för betesändamål.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING M.M.

Ett plangenomförande innebär markutbyte, marköverföring mm genom fastighetsreglering och eventuellt avstyckning berörande fastigheterna Överby 1:2, Skutan 1, 2 och 4, Briggen 1, 2 och 6, Ladugårdsbyn 2:1, 2:6, 2:7 och 2:8.

I anslutning till upprättande av exploateringsavtal och/eller bygglovsgivning ansöker berörda fastighetsägare/tomträttsinnehavare om lantmäteriförrättning.

Befintlig gemensamhetsanläggning Briggen 6:4 omprövas. Överenskommelse om andelstal mm tecknas i anslutning till exploateringsavtal.

Tomtgräns mellan fastighet för samfärd parkeringsmark och fastighet för volymhandel kan i läge och storlek komma att avvika från kvartersgräns enligt detaljplanen. Detta beroende på att kvartersmarken för volymhandel, för att åstadkomma flexibilitet i utformningen, gjorts större än vad som egentligen erfordras för ändamålet. Fastighetsägare/Tomträttsinnehavare kan i exploateringsavtal åläggas att på egen fastighetsmark som ej erfordras för byggnationen och verksamheten iordningställa parkeringsplatser för gemensamt ändamål.

I samband med fastighetsbildningen skall servitut för in- och utfart från Skutan 3 över Skutan 2 prövas som komplement till nuvarande servitutet över Skutan 4.

LEDNINGSRÄTT

Ledningar inom u-områden säkras med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Vid projekteringen av byggnaderna krävs kompletterande geoteknisk undersökning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna beskrivning har upprättats av Olof Hallberg, ABAKO Arkitektkontor AB. Medverkande tjänstemän från Trollhättans kommun har bl a varit Anders Blom, Leif Löf, Lars Karlsson och Rolf Kalmertun

REVIDERINGAR

Efter utställning har följande revideringar gjorts av planen:

GRUNDKARTA

- Grundkartan har uppdaterats avseende transformatorstation på ICA:s fastighet samt avseende utbredning av befintliga byggnader.

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Byggrätt har tagits bort på utrymningsgata mellan ICA:s och OBS fastigheter.
- Maximal byggrätt på ICA:s fastighet har reviderats från 12 100 till 12 600 kvm.
- Minsta fria höjd under skärmtak mellan ICA:s och SIBA:s fastigheter har ändrats från 3,5 m till 4,5 m och möjlighet ges till olika placeringar.
- Befintliga skärmtak och vindfång på SIBA-huset har fått byggrätt.
- Användningsgräns mellan SIBA-huset och tillkommande yta för volymhandel har flyttats 4 m österut. Byggrätt om 500 kvm har utgått.
Byggnadsfritt avstånd mellan handel och volymhandel är ändrat till sammanlagt 24 m.
- Byggrätten för Fricks möbler har ökats från 4 000 kvm till 4 500 kvm, egenskapsgränsen för byggrätten är justerad.
- Avstånd mellan rv 45:s vägbana och en parkeringsplats har ökats från 20 till 25 m.
- Bestämmelser om skärmtaks höjd har förtydligats något.

PLANBESKRIVNING

- Beskrivningen har reviderats avseende den borttagna möjligheten till sammanbyggnad av SIBA och den nya byggrätten för volymhandel.
- Planens förhållningssätt till strandskyddet har kommenteras.
- Texten har kompletterats avseende återställande av befintliga Jämtlandspopplar utmed lokalgator.
- "Riskanalys avseende utökning av OBS' byggrätt" har bilagts planhandlingarna och kommenterats i texten.
- Risken för nedfallande is etc från fordon på Stallbackabron har kommenterats
- Risken för bländning av sjötrafiken på kanalen har kommenterats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

- Tidsangivelser under rubriken tidplan har justerats.