



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **DEL AV ÖVERBY 7:1 M.FL.** Överby



08L ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i mars 2011

ANTAGEN AV BTN 2011-05-26

LAGA KRAFT 2011-06-23

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2011-05-26, § 84 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Detaljplan för DEL AV ÖVERBY 7:1 M.FL. Överby

08L ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Trollhättans Båtklubb disponerar delar av fastigheterna Överby 7:1 samt Kuttern 1 vid Göta älv norr om Stallbackabron. Båtklubbens huvudsakliga verksamhet är vinterförvaring av båtar. Majoriteten av båtarna ligger i andra hamnar (havet samt Vänern) under sommaren. Totalt vinterförvaras ett par hundra båtar på området. Båtarna förvaras under presenning, i plåtskjul eller i båthus.

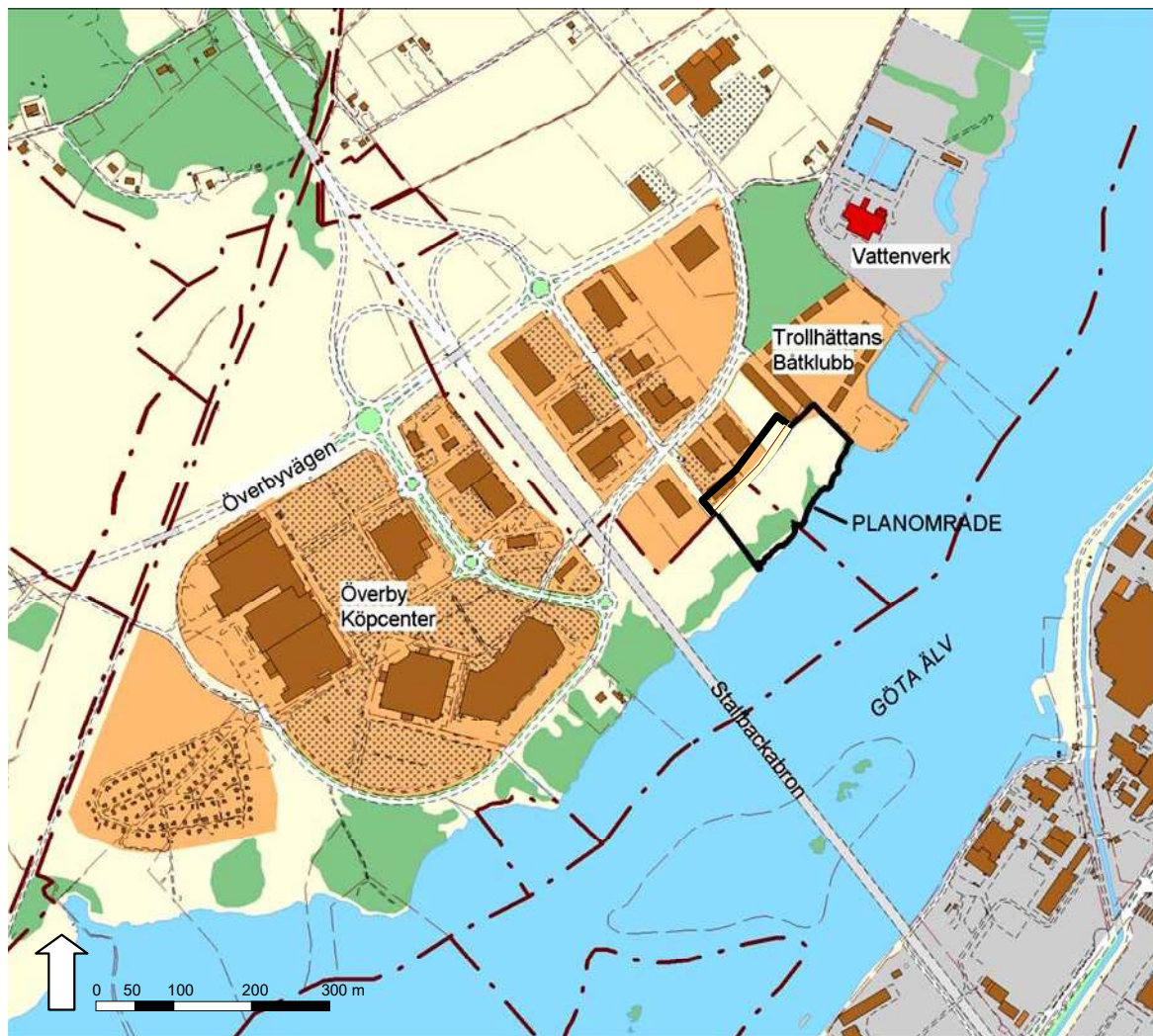
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av Trollhättans Båtklubb genom utökning av klubbens område på fastigheterna Överby 7:1 och Ladugårdsbyn 2:1. Inom det nya området tillskapas möjlighet till byggande av ytterligare båthus för vinterförvaring.

Utvecklingsområdet för båtklubben ligger intill fastigheter med bl.a. handel i kvarteret Kuttern. Utbyggnaden här under de senaste 20 åren har lett till vissa avvikelser från gällande detaljplan. En del av kvarteret Kuttern föreslås nu ingå i den nya detaljplanen. För de berörda fastigheterna utvidgas byggrätten, men den tidigare detaljplanens bestämmelse om markanvändning bibehålls.

PLANDATA

Läge

Detaljplaneområdet är beläget i östra delen av Överbyområdet, vid Göta älv strax norr om Stallbackabron. Detaljplanen omfattar delar av fem fastigheter, Överby 7:1, Ladugårdsbyn 2:1 samt Kuttern 1, 2 och 3. Planområdet omfattar cirka 2,1 hektar. Fastigheterna ägs av Trollhättans kommun, Ljuspunkten i Trollhättan AB och Svensholmen förvaltning AB.



Översikt planområde

Sammanställning

Planområdets areal (hektar)

	ca 2,1
• allmän platsmark	ca 0,4
• kvartersmark för båtförvaring	ca 1,4
• kvartersmark för kontor	ca 0,3

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3:e kapitlet i miljöbalken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande ska motiveras. Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kommer ge upphov till en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

"Översiktsplan Överby, fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun", antogs av kommunfullmäktige 2008-10-27 och bygger vidare på det som anges i den kommunövergripande "Vårt framtida Trollhättan - översiktsplan 2003 för Trollhättans kommun". I översiktsplan Överby beskrivs stadsdelens nulägesförhållanden och framtida förändringar. Området och verksamheten kring båtklubben och Överby gamla gård norr om båtklubbens område beskrivs:

"Båtklubben har önskemål om viss utökning söderut inom strandzonen och det bör kunna ske utan att det innebär några särskilda försämringar för rekreation och naturmiljön varför undantag från strandskyddet kan medges. Det aktuella strandområdets betydelse för friluftslivet bedöms som lågt och betydelsen för strandanknytet växt- och djurliv bedöms som relativt begränsat."

"Båtklubben avses också ligga kvar och kunna utvecklas åt söder för fler båthus."

Om grön-/blåstrukturen vid Överby står det:

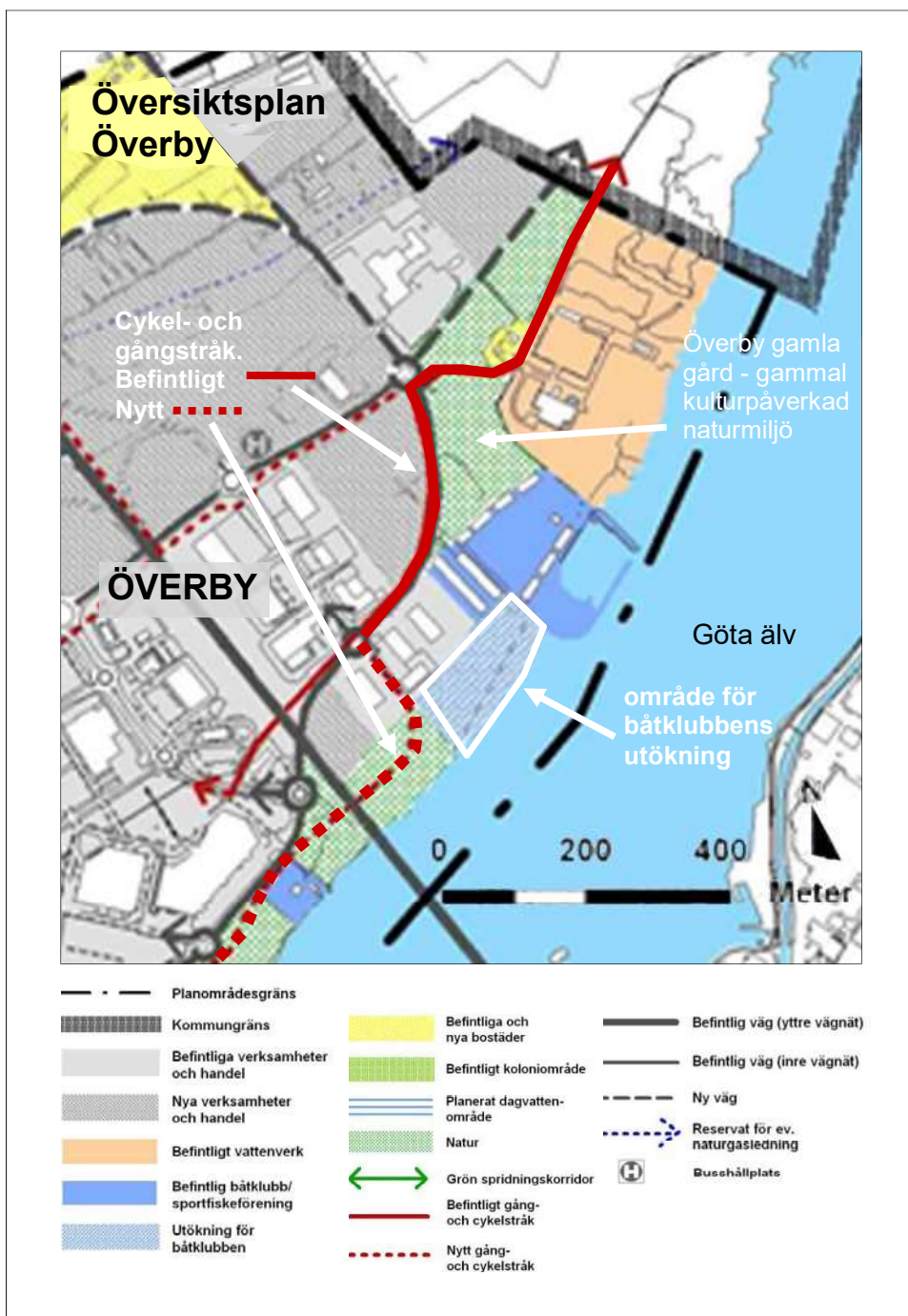
"Områdets historia samt natur- och kulturvärden bör uppmärksammas och lyftas fram."

"I området där Överby Gård tidigare låg börjar lövskogen sakta att sluta sig. Bland trädslagen finns flera inslag av planterade och kulturpåverkade träd. Några av de äldre träden har en omfattande dimension med bl.a. en ek med imponerande omkrets. Genom att röja fram de äldre träden och utveckla en mer parkartad miljö kan området göras mer tilltalande och besöksvänligt. Rekreativstråket fortsätter norrut till Naglums gamla kyrkoruin strax norr om kommungränsen."

"Den gamla kulturpåverkade naturmiljön (vid Överby gamla gård) bör bevaras och lyftas fram. Planterade och grova träd gynnas genom röjning och renshuggning."

Om fastigheter med handel i den aktuella delen av Överby säger den fördjupade översiktsplanen:

"Inriktningen är handel av mer storskalig karaktär, B-läge, eller andra verksamheter av mer storskalig karaktär. I huvudsak befintlig bebyggelse, gällande detaljplaner ska följas, men lämplig utveckling och förnyelse ska kunna ske efter ny detaljplanering."



Kartbild ur Översiktsplan Överby 2008. Det aktuella planområdet, Överby gård, befintligt respektive nytt gång- och cykelstråk är utpekade i kartan.

Utifrån bedömningarna i översiktsplanen för Överby kan båtclubbens område utökas söderut då just detta strandområde har låg betydelse för friluftslivet. Det strandanknutna växt- och djurlivet är begränsat, båtclubben respektive vattenverket tar vid längs stranden norrut. Nordväst om båtclubben, vid gamla Överby gård, har naturen bedömts som bevarandevärd. Den är kulturpåverkad och innehåller gamla ädellövträd. Här är det inte läge för en utökning av båtclubben. Det strandanknutna växt- och djurlivet inom detaljplaneområdet får en viss möjlighet att förstärkas istället för att påverkas av ett passerande friluftsliv.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för del av planområdet:

D: XIII-1989 Fullriggaren m.fl.

Detaljplanen anger områden för kontor och industri. Handel med livsmedel får inte förekomma.

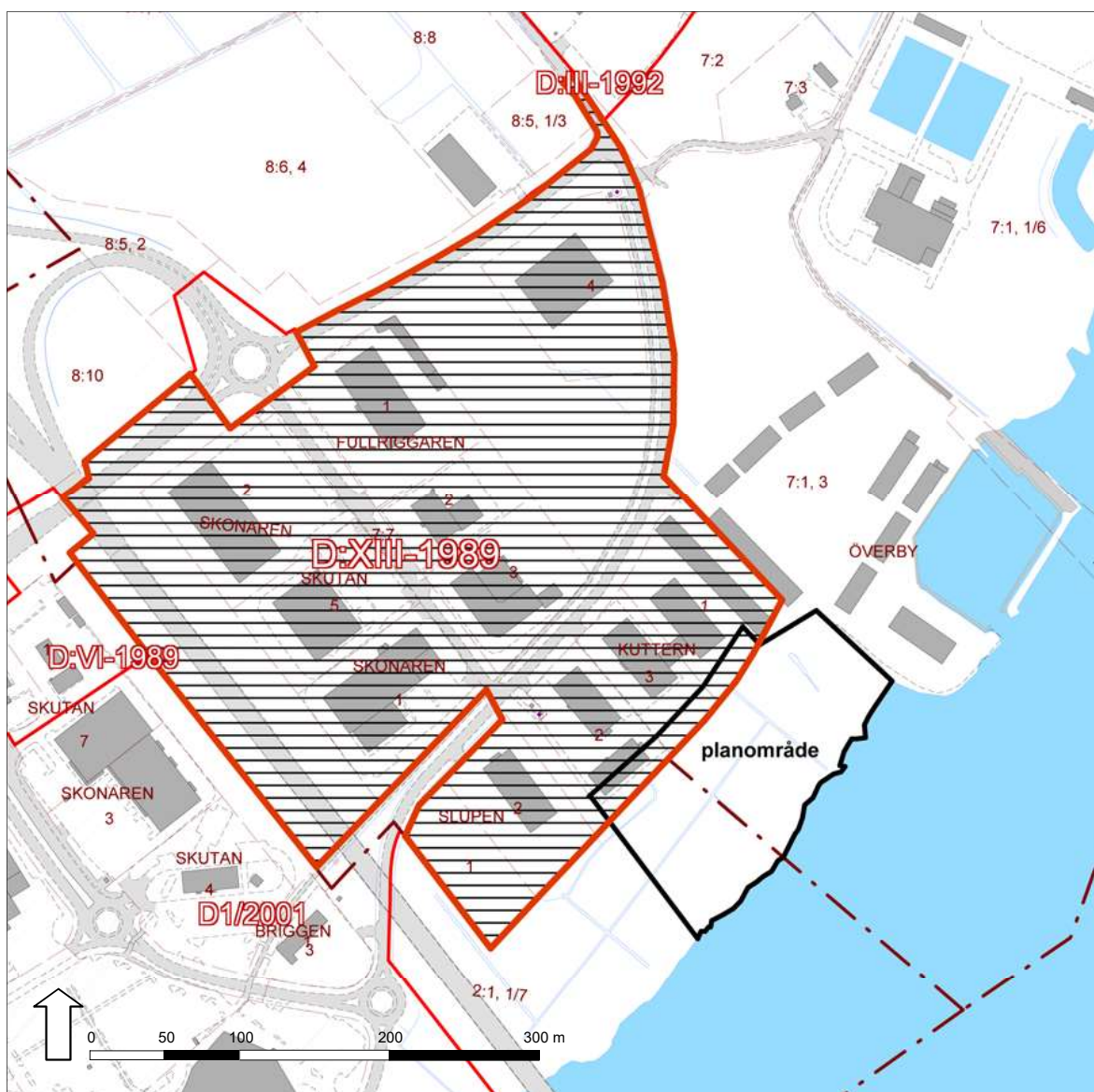
Närbelägna detaljplaner:

D: VI-1989 Ladugårdsbyn och Överby

D: III-1992 Ångbåten

D1/2001 Briggen m.m.

Detaljplanerna anger områden för handel, volymhandel, lager, kontor och bilservice m.m.



Översikt över gällande planer.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader inom eller i anslutning till planområdet.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast 2008. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild planbestämmelse med innebörden att:

”Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas.”

Detta skall tolkas som att värme inte ska produceras med olja, naturgas, kol eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t.o.m. mars. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda planer.

Riktlinjer för dagvatten

Nya riktlinjer för dagvattenhanteringen i Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Dagvattnet ska tas omhand efter en trestegsprincip enligt riktlinjerna. I första hand tas det omhand lokalt (LOD) där det är möjligt. I andra hand ska det vatten som inte kan omhändertas lokalt flödesutjämnas och i vissa fall renas för att sedan avledas kontrollerat till någon form av recipient. I tredje hand ska det vatten som därefter finns kvar avledas till recipient eller genomgå ytterligare rening. Samråd ska ske med TEAB Vatten om lämplig lösning för dagvattenhanteringen.

Riksintressen

Göta älvs farled är av riksintresse för sjöfarten. Göta älvs stränder och öar utgör riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård. Planområdet berörs av riksintresset för flygtrafiken på Trollhättan-Vänersborgs flygplats när det gäller hinderfri höjd.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt plan- och bygglagen krävs miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Med hänvisning till att konsekvenserna för miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten kan beskrivas nedan samt under rubriken KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE, har det inte bedömts nödvändigt att upprätta särskild MKB.

Miljödom

En miljödom som avser strandskyddet för Överby 7:1 i samband med anläggning av ny hamn norr om aktuellt planområde finns (Vänersborgs tingsrätt 2000-11-28, mål nr M 107-00).

Program för detaljplan

Enligt plan- och bygglagen skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Särskilt program behövs inte för den nu aktuella detaljplanen. Den upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Landskap

Landskapet vid Överby består av relativt flack åker- och ängsmark, som ligger mellan skogsklädda bergsmarker i norr och väster samt Göta älv i sydöst. Marken sluttar svagt mot älven. Vid höjderna mot väster tar bostadsbebyggelsen i Trollhättan vid.

Det som mest präglar landskapet är Överby handelsområde med dess utbredda bebyggelse.

Mark och vegetation

Planområdet omfattas av mark söder om båtklubbens nuvarande område. Det är i huvudsak ett naturmarksområde och sträcker sig ned till Göta älvs strandlinje. Det är delvis uppfyllt med muddermassor.

När båtklubbens nuvarande område utökades med hamnbassängen lades muddermassor upp strax söder om bassängen och bildade en pir. Man har sedan utfört fler muddringar i hamnen och fyllt på piren. Båtklubben har under 2009 flyttat en del av muddermassorna till det nu aktuella planområdet, dels för att bygga på piren, men även för att bygga på det nu aktuella planområdet inom några år när massorna satt sig.

Tvärs över området går idag ett par avvattningsdiken ner mot älven från angränsande fastigheter i nordväst. Dikena kommer att läggas om med planerad utbyggnad, dels inom aktuellt planområde, dels inom de angränsande fastigheterna.



Söderut mot Stallbackabron.

Strandskydd

Den största delen av planområdet ligger inom område med strandskydd enligt miljöbalken. Strandskyddet föreslås bli upphävt inom den del av planområdet som består av kvartersmark.

Allmänhetens tillgång till strandskyddszonen längs älven är helt begränsad norrut av båtklubbens befintliga område och vattenverket. För att kunna ta sig vidare längs älven, landvägen, finns möjlighet att förflytta sig nordväst om de nämnda områdena. Naturvärdena mellan båthusen och ut mot älven får en möjlighet att förstärkas istället för att påverkas av ett passerande friluftsliv.

Strandremsan mellan båthusen och strandlinjen ska fortsätta att ingå i den gällande strandskyddszonen och får en bredd på i genomsnitt 25 meter. Området betecknas NATUR.

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden

För en del av planområdet har det gjorts en geoteknisk utredning av Vectura 2009-07-03.

Planområdet berörs dessutom av tidigare geotekniska utredningar:

- Nr 47 Geoteknisk undersökning för Överby småbåtshamn
 VIAK, 1978-05-02
- Nr 74 Överby, geoteknisk undersökning
 AIB / P-O Jansa, 1981-01-26, kompletterande yttrande 1985-10-15

Enligt Vecturas utredning har jordlagren i planområdet en mäktighet (ner till fast botten) som varierar mellan ca 7 och ca 12 m. Leran är ca 3-5 m djup, och dess torrskorpa närmast ytan är 1-2 meter tjock. Under leran finns sand. Mindre lättare byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på mark utan särskilda åtgärder. Inga särskilda bestämmelser med angivande av begränsningar bedöms nödvändiga i detaljplanen.

I samma utredning anges också att med de grunda lerdjupen och de flacka stränderna bedöms stabiliteten vara tillfredsställande. Nu aktuell byggbar kvartersmark redovisas som närmast 20 meter från stranden.

Ovan uppräknade geotekniska utredningar bör ligga till grund för kommande bygglovshantering inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom område med låg risk för radon. Ingen särskild åtgärd behöver vidtas för båthusen. För arbetsplatser i kvarteret Kuttern gäller att årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas i inomhusmiljön inte får överskrida arbetsmiljöverkets gällande riktlinjer (för 2010 är det maximala värdet 400 Bq/m³).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom Trollhättans Båtklubb's befintliga område norr om det nu aktuella planområdet finns byggnader för förvaring av båtar i olika storlek samt en större yta för båtuppställning i enkla plåtskjul, under presenningar och liknade. I ett av båthusen har båtklubben sin lokal för möten, administration m.m.



Klubbhus och upptagningskran vid Trollhättans Båtklubb.



Befintliga båthus uppförda 2006-2007.

Det område som nu prövas i detaljplanen för utökning av båtklubben är obebyggt. Inom kvarteret Kuttern finns flera större byggnader, delvis också inom det nu aktuella detaljplaneområdet

Ny bebyggelse

Delar av fastigheterna Överby 7:1 och Ladugårdsbyn 2:1 får bebyggas med byggnader för småbåtsverksamhet med en sammanlagd byggnadsarea av högst 6 100 kvm och en högsta totalhöjd av 8 meter. Byggnaderna ska ges en utformning med

form, färg och material som ansluter till befintliga båthus inom angränsande område. Detta liksom tillgänglighetsfrågor bevakas i bygglovgivningen.



Fotomontage mot norr med tänkta båthus till höger i bilden, Trollhättans Båtklubb.

För ny bebyggelse inom kvarteret Kuttern gäller en utformning med samordnad yttre form, färg och material som ansluter till befintliga byggnader. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter. Planens bestämmelse om användning är samma som i gällande plan, nämligen kontor. Livsmedelshandel får inte förekomma.

Båtuppläggning m.m.

Båtklubbens befintliga område och det nu aktuella planområdet planeras få i princip samma användning, d.v.s. framför allt båtuppläggning/båtförvaring samt sjösättning och upptagning av båtar.

Hanteringen av båtar måste bedrivas så att inte miljöstörningar uppstår. På grund av de föroreningar som uppkommer vid tvättning av båtar samt vid slipningsarbete, oljebyten mm bedöms alla hamnar som förorenade i Länsstyrelsens klassning.

Trollhättans Stad bedömer att rengöring av båtbottnar ska ske på en spolplatta varifrån vattnet leds till ett filter som fångar upp färgpartiklar. Sådana anordningar bör byggas i samband med ombyggnad av kajkant och kajyta. Länsstyrelsen bedriver tillsynsarbete, angående bl.a. rengöring av båtbottnar, i alla småbåtshamnar och upptagningsplatser inom Trollhättans kommun.

I samband med att båtarna tas upp för säsongen tvättas bottnarna. Detta sker på en yta intill upptagsplatsen. Ingen spolplatta med rening finns idag, men båtklubben har för avsikt att ha en sådan i drift till hösten 2012. Samråd har skett med kommunekolog och miljöinspektör om lämplig lösning.

Service

Området ligger i anslutning till Överby köpcenter och har god tillgång till kommersiell service.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas i bygglovgivningen.

Gator och trafik

De gator som leder till planområdet är tillgängliga för gång-, cykel- och biltrafik. Området för nya båthus nås från båtklubbens nuvarande område.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Överby köpcenter, något söder om planområdet, med flera linjer. Närmsta hållplats finns på Ladugårdsvägen ca 100 meter väster om planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom respektive fastighet i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riktvärden för trafikbuller överskrider inte inom området. Förekommande trafikbuller kommer från E 45 på Stallbackabron.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om tidigare verksamheter som skulle kunna ha förorenat marken inom planområdet.

Båtklubben ansvarar för sin verksamhet och den eventuella miljöpåverkan som kan uppstå vid båtskötsel.

Säkerhet

Planområdet berörs av influensområdet från riksintresset Trollhättan-Vänersborgs flygplats. Runt en flygplats finns områden som begränsar byggnadshöjder för att inte flygsäkerheten ska äventyras. Områdena skyddas genom att byggnadsverkens höjder inte får överstiga höjdbegränsningarna. Det som planen tillåter påverkas inte av höjdbegränsningarna.

Tillfartsvägar för räddningstjänstens fordon ska tas hänsyn till och uppsättning av grindar ska ske i samråd med Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund.

Luft - miljö kvalitetsnormer

Vägtrafik förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken. Trafikmängderna på vägarna runt planområdet förväntas inte öka i någon nämnvärd omfattning beroende på föreslagen detaljplan. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida gällande miljö kvalitetsnormer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt vatten kan bli aktuell för de planerade båthusen. Fastigheterna i kvarteret Kuttern är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa Trollhättans stads dagvattenpolicy om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), där det är möjligt. Samråd ska ske med TEAB Vatten om lämplig lösning för dagvattenhanteringen.

Skötseln av båtar ska ske så att inte färgrester mm riskerar att spridas utomhus på området och komma med i dagvattnet.

Dagvatten från planområdet kommer att avledas till Göta älv. Tvärs över området går ett par avvattningsdiken ner mot älven från angränsande fastigheter i nordväst. Dikena kommer att läggas om med planerad utbyggnad, dels inom aktuellt planområde, dels inom de angränsande fastigheterna.

En befintlig dagvattenkulvert strax norr om planområdet, inom båtklubbens nuvarande område, kan bli nödvändig att förlänga för att transporter ska kunna fungera på platsen.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar TEAB. Planområdet kan försörjas med el genom förstärkning av befintligt elnät.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär alltid påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden inom området är liten och medför därmed bara små behov av schaktning eller uppfyllnad. Stora ytor behöver vara körbara, men de behöver inte förses med ogenomsläpplig beläggning.

Över området går idag ett par avvattningsdiken ner mot älven från angränsande fastigheter. Dessa kommer att läggas om.

Dagvattnet bedöms inte behöva renas innan det avleds mot recipienten Göta älv.

Natur och landskapsbild

Detaljplanen innebär att obebyggd naturmark tas i anspråk. Strandzonen skyddas genom att den planläggs som NATUR. Landskapsbilden kommer delvis att förändras, men genom att strandzonen lämnas obebyggd minskas negativ påverkan inom miljön kring älven. Bebyggelsen anpassas till den befintliga.

Strandskydd, rekreation och friluftsliv

Strandskyddet bör upphävas inom kvartersmark. Som tidigare nämnts behålls naturmark närmast Göta älv. Denna del av planområdet fortsätter att omfattas av strandskydd. Här finns allmänhetens tillgänglighet kvar och naturvärdena mellan båthusen och ut mot älven får en möjlighet att förstärkas.

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas också positivt av planförslaget då antalet båtuppläggningsplatser utökas.

Markanvändning

Översiktsplan Överby anger att området är tänkt för en utveckling av båtklubbens verksamhet. Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens intention.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteren bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation och vissa leveranser/båttransporter.

Teknisk försörjning

Nya vatten- och elledningar mm kommer att behövas i det nya området för båthus.

Hälsa och säkerhet

(Se särskild rubrik under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ovan!)

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Följande miljömål bedöms på olika sätt kunna bli påverkade av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- God bebyggd miljö

Eventuell negativ påverkan bedöms i alla dessa punkter vara liten. Sammanfattningsvis är den föreslagna utvecklingen av båtuppläggningsplatser vid Trollhättans Båtklubb i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2016-12-31.

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 genomförandetidens utgång, tills att den ändras eller upphävs.

Trollhättan i mars 2011

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Harlin
planarkitekt