



Trollhättans Stad

DETALJPLAN FÖR
Kv. Ångbåten m.m.
Överby

PLANBESKRIVNING

10C Antagandehandling
Normalt planförfarande

ANTAGEN AV BTN 2010-12-16
LAGA KRAFT 2011-01-13

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2010-12-16, § 258 betygar;

Antal sidor: 12

November 2010

Peter Andersson
ordförande

LILJEWALL arkitekter	Planbeskrivning Detaljplan för kv. Ångbåten m.m., Överby	Sid. nr: 2
-------------------------	---	------------

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

PLANDATA

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANFÖRSLAG

KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser (A2)
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utåtande efter utställning

- **Övriga handlingar**
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Endast plankartan har juridisk rättsverkan. Övriga handlingar ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att till skapa byggrätter för handel och lager på delar av fastigheterna Överby 7:1 och 7:2. Området föreslås ingå i kvarteret Ångbåten, och i planen ingår också en översyn av gällande detaljplan för Ångbåten 1.

BAKGRUND

Idag bedrivs olika former av handelsverksamhet på fastigheten Ångbåten 1. Delar av intilliggande fastigheter har arrenderats ut av kommunen under flertal år till verksamheterna för upplag m.m.

Enligt beslut taget i kommunfullmäktige 2009-11-16 (Kf § 139) kommer ägarna till fastigheten Ångbåten 1 att få möjlighet att förvärva delar av fastigheterna Överby 7:1 och 7:2 för fortsatt expansion av verksamheterna. Målsättningen är utveckla försäljning av produkter som framförallt är inriktade mot skateing. Försäljningen kommer till stor del att vara Internetbaserad, det kommer även att finnas möjlighet att köpa produkterna på plats. Det kan även tänkas uppstå ett behov av en mindre anläggning utomhus där produkterna kan testas.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. och 4 kap miljöbalken (MB).

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Ställningstagande

En behovsbedömning har utförts i samband med framtagnet av övriga planhandlingar. Den redovisar att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse och tar inte i anspråk mark med höga natur- och kulturvärden. Planen anses inte heller innebära några negativa effekter gällande människors säkerhet och hälsa. (Se även under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*).

Miljökonsekvensbeskrivning

Genomförandet av detaljplanen anses inte medföra betydande miljöpåverkan och planen behöver därför inte genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Överby ca 4,5 km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i norr till Vänersborgs kommun.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,7 ha, varav ca 2,6 ha innefattas av gällande plan (ca 100 m² är planlagd som allmän platsmark).

Markägförhållanden

Fastigheten Ångbåten 1 ägs av Löfgrens intressenter AB. Fastigheterna Överby 7:1 och 7:2 ägs av Trollhättans Stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer (ÖP, FÖP)

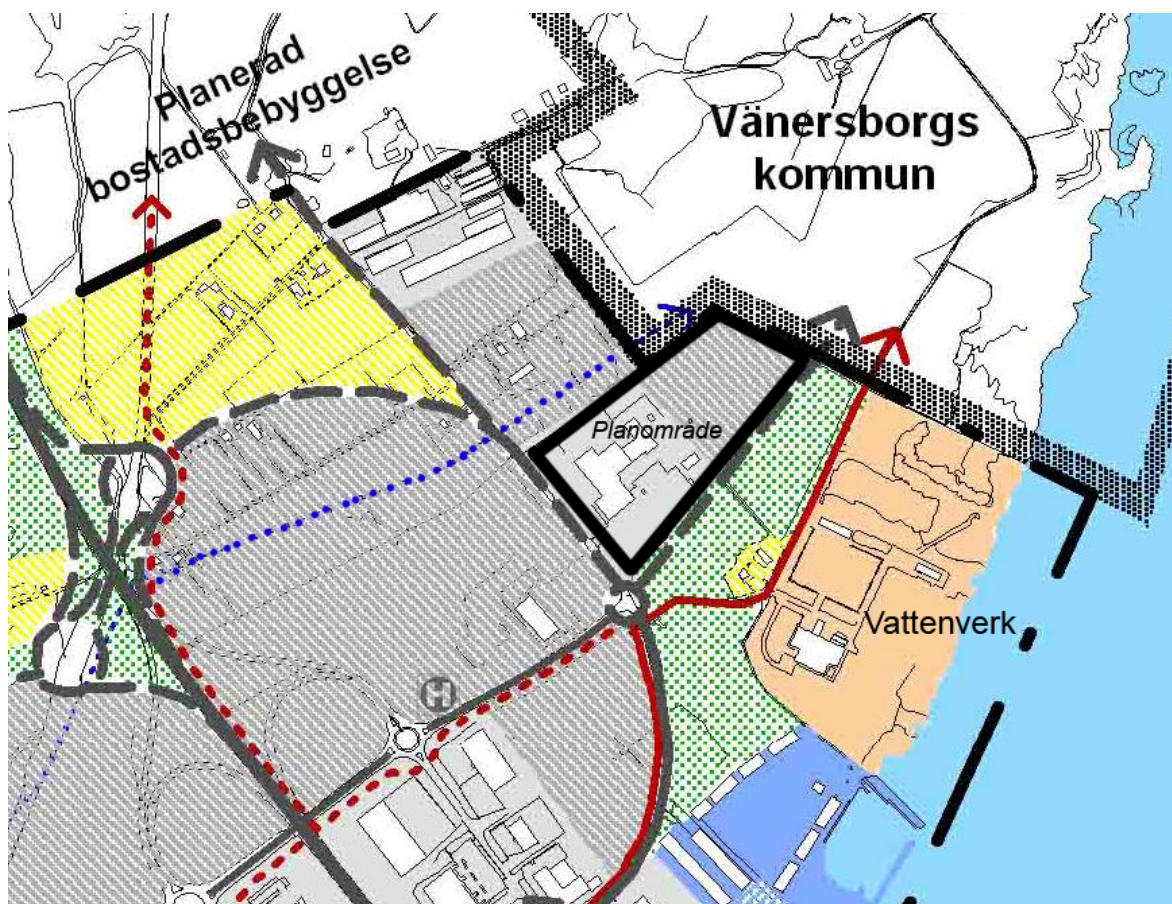
I "Vårt framtida Trollhättan", Översiktsplan 2003, antagen av kommunfullmäktige januari 2004, redovisas området dels för verksamhetsändamål inom fastigheten Ångbåten 1, samt som oexploaterad mark gällande fastigheten Överby 7:2. Öster om detaljplanområdet redovisas ett vägreservat. Nordväst om planområdet redovisas ett reservat för en naturgasledning.



Utkast ur karta från Översiktsplan 2003 (antagen jan 2004).

Reservat för gasledning (rosa prickad linje), samt vägreservat (svart streckad linje)

Oktober 2008 antogs översiktsplan för Överby, som innebar en fördjupning av den kommunövergripande översiktsplanen. I översiktsplanen för Överby redovisas fastigheten Ångbåten 1 som område för "befintlig verksamhet och handel" och del av fastigheten Överby 7:1 som område för "nya verksamheter och handel". Här ligger både vägreservatet och ledningsreservatet kvar. Vägreservatet har emellertid fått en något rakare sträckning.



Teckenförklaring

	Planområdesgräns		Befintliga och nya bostäder		Befintlig väg (yttre vägnät)
	Kommungräns		Befintligt koloniområde		Befintlig väg (inre vägnät)
	Befintliga verksamheter och handel		Planerat dagvattenområde		Ny väg
	Nya verksamheter och handel		Natur		Reservat för ev. naturgasledning
	Befintligt vattenverk		Grön spridningskorridor		Busshållplats
	Befintlig båtklubb/sportfiskeförening		Befintligt gång- och cykelstråk		
	Utdökning för båtklubben		Nytt gång- och cykelstråk		

Utdrag ur karta för Översiktsplan för Överby (antagen okt 2008) med planområdet markerat med heldragen svart linje.

Detaljplan

För fastigheten Ångbåten 1 gäller "Detaljplan för kv. Ångbåten m.m. Överby" som vann laga kraft 27 mars 1992. Genomförandetiden har utgått. Gällande detaljplan anger industri, kontor samt handelsträdgård. I planområdets sydöstra hörn finns ett område på ca 100 m² avseende allmän plats, naturmark.

LILJEWALL arkitekter	Planbeskrivning Detaljplan för kv. Ångbåten m.m., Överby	Sid. nr: 6
-------------------------	---	------------

Enligt gällande plan medges att största delen av fastigheten Ångbåten 1 (dess sydvästra del) nyttjas för handelsträdgård. Det är i denna del av området som Blomsterhallen ligger. För hela kvarteret medges dessutom att marken används för industri och kontor. Handel med livsmedel får inte förekomma utöver försäljning av handelsträdgårdprodukter. Största tillåtna byggnadshöjd är 7,5 m.

För berörda delar av fastigheterna Överby 7:1 och 7:2 saknas detaljplan.

Särskilt planprogram för den nu aktuella planen har inte bedömts erforderligt, då föreslagna detaljplan överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Handelsutredning

En handelsutredning är framtagen för bl.a. Överby "Handelsutredning 2009, Alingsåker och Överby, Trollhättan". Här nämns Överby i sin helhet som ett betydande köpcentrum i ett regionalt perspektiv.

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av kommunens kulturmiljöprogram.

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 detaljplanebestämmelse med innebörden: *"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas"*. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt i arbetet med nya detaljplaner.

Riktlinjer för dagvatten

Nya riktlinjer för dagvattenhanteringen i Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Dagvattnet ska enligt riktlinjerna i första hand tas omhand lokalt (LOD) där det är möjligt. Det vatten som inte kan omhändertas lokalt ska flödesutjämnas och i vissa fall renas för att sedan avledas kontrollerat till någon form av recipient.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt beslut taget i kommunfullmäktige 2009-11-16 (Kf § 139) kommer ägaren till fastigheten Ångbåten 1 tillåtas att förvärva även delar av fastigheterna Överby 7:1 och 7:2 för fortsatt expansion av verksamheten.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNANDEN

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planförslaget.

Strandskydd

Planområdet omfattats inte av strandskydd.

Biotopskydd

Inga biotoper finns inom det föreslagna planområdet. Ett grävt dike finns i anslutning till den nordvästra plangränsen. Denna bedöms inte påverkas av den föreslagna exploateringen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Landskapsbild

Området ligger i ett relativt flackt landskap med naturmark åt öster, enstaka bostäder i norr samt expansionsområde för verksamheter och handel i sydväst. Ca 300 m sydöst om det föreslagna planområdet rinner Göta älv förbi.

Växt- och djurliv

Planområdet omgärdas av mindre åkrar samt blandskog. Inom planområdet är växt- och djurlivet begränsat då den mesta delen av marken är bearbetad och i många fall hårdgjord.

Markbeskaffenhet

Området består av tidigare åkermark som på fastigheten Ångbåten 1 ställts i ordning för handelsändamål. Delar av den obebyggda marken är hårdgjord för parkeringsändamål, upplag m.m.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är utförd för Överbyområdet av Allmänna Ingenjörbyrå AB, Göteborg, 1981-01-26. Undersökningen har visat att marken i det aktuella planområdet består av lös eller halvfast lera på friktionsjord. Djupet till fast friktionsjord varierar mellan 5 och 15 m. Torrskorpans tjocklek är i allmänhet 1,5-2,5 m. Vid grundläggning med plattor ska medeltryckpåkänningen maximeras till 50 kPa. Vid högre belastning på marken från byggnader, uppfyllnader, upplag osv. finns risk för stora sättningar. Eventuella tyngre byggnader bör grundläggas med pålar. Byggnader på platta ska placeras så att lermäktigheten är likartad under hela byggnaden.

Den geotekniska undersökningen från 1981-01-26 bör ligga till grund för kommande bygglovshantering.

Höga vattenstånd och risker för skred

Diket intill planområdet utgör ingen översvämningrisk, det har sitt utflöde i Göta älv bara några hundra meter från planområdet. Göta älvs vattennivåer är reglerade vilket innebär att ingen översvämningrisk från älven föreligger. Ingen skredrisk finns i planområdet.

Under hösten 2010 har Trollhättans Stad tillsammans med Vectura / Geoteknik Väst, Vänersborg, värderat det geotekniska underlaget med hänsyn till tänkbara effekter av klimatförändringar. Ändringar i klimatet kan ge ökade flöden i vattendrag, vilket i sin tur kan medföra risk för försämrad stabilitet, slamströmmar och större översvämningrisk. Med hänsyn till det aktuella planområdets karaktär, jordlageregenskaper och geometri bedöms de geotekniska förhållandena vara tillräckligt utredda. Inga ytterligare undersökningar bedöms nödvändiga. De risker som nämnts ovan är beaktade.

Fornlämningar och kulturhistoriska värden

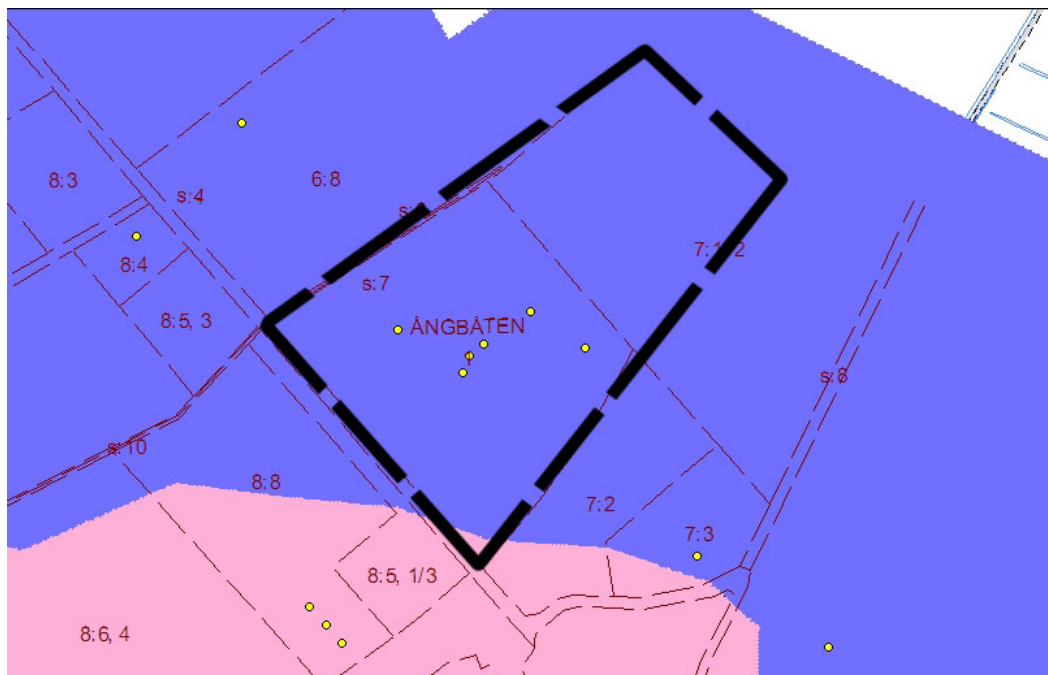
Inga kända fornlämningar finns inom området.

Förorenad mark

Inga föroreningar bedöms förekomma.

Radon

Området är enligt kommunens översiktliga kartunderlag ett lågriskområde för radon. Emellertid bör noteras att högre radonhalter har uppmäts i omkringliggande områden. Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas i inomhusmiljön får ej överskrida arbetsmiljöverkets gällande riktlinjer (för 2010 är det maximala värdet 400 Bq/m³).



Illustrationen visar ett kartutsnitt från kommunens underlag för "miljöärendehandläggning". Den blå färgen illustrerar område med låg radonrisk.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom fastigheten Ångbåten 1 innefattar ca 7000 kvm, bestående av handel med tillhörande lager och kontor. Byggnaderna är storskaliga och relativt enkla i sitt formspråk. De delar av fastigheterna Överby 7:1 och 7:2 som omfattas av förslaget är obebyggda.

Skyddsrum

Skyddsrum med 60 platser finns i befintlig byggnad. Inga fler skyddsrumspatser bedöms nödvändiga i planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till området sker från Överbyvägen/Ladugårdsvägen. I den gällande planen anges utfartsförbud mot vägreservatet, dvs. mot sydost och söder.

Gång-, cykel och mopedtrafik

Från centrala Trollhättan nås Överby dels via stadens eget Överbystråk, dels via Västgötaleden, vilka idag delvis har samma sträckning. Även den gamla banvallen kan idag nyttjas av fotgängare och cyklister fram till Ladugårdsvägen. Översiktsplanen för Överby föreslår ytterligare utbyggnad av g/c nätet i Överby.

Kollektivtrafik

Det är idag lätt att ta sig till Överby med buss. I nordsydlig riktning binds Överby ihop med Vänersborgs och Trollhättans centrum av buss på stomlinje 65 mellan Trollhättan och Vänersborg med tät trafik. Denna kompletteras av servicelinje 53, som även når Överbys norra delar och stannar inne i Överby Södra. Närmaste hållplats i förhållande till planområdet finns vid Ladugårdsvägen ca 400 m från planområdet (linje 53).

Parkering, varumottag, utfarter

Kundparkering sker idag på fastighetens sydöstra delar och lastning på motsatt sida om byggnaderna (den nordvästra delen). Utfarterna för kunder och varutransporter är skilda men sker båda mot Ladugårdsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Verksamheterna på fastigheten Ångbåten 1 har nyligen via privata ledningar anslutits till de kommunala näten för vatten och spillvatten. Ny förbindelsepunkt kommer sannolikt att bli aktuell i framtiden när området väster om kvarteret Ångbåten detaljplaneras.

VA-huvudmännen i Trollhättan och Vänersborg har för avsikt att gemensamt bygga en ledning som förbinder Trollhättans och Vänersborgs dricksvattennät. Ledningen planeras ligga söder och väster om det aktuella detaljplaneområdet.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via ett öppet dike ut till Göta älv. Anläggningar för rening av förorenat dagvatten från trafik- och parkeringsytor saknas. De nordöstra delarna av Överby är känsliga p.g.a. att vattenverket ligger där. Skyddsåtgärder kan behöva vidtas innan utsläpp sker i älven bl.a. för att utlopp sker uppströms om vattenverket.

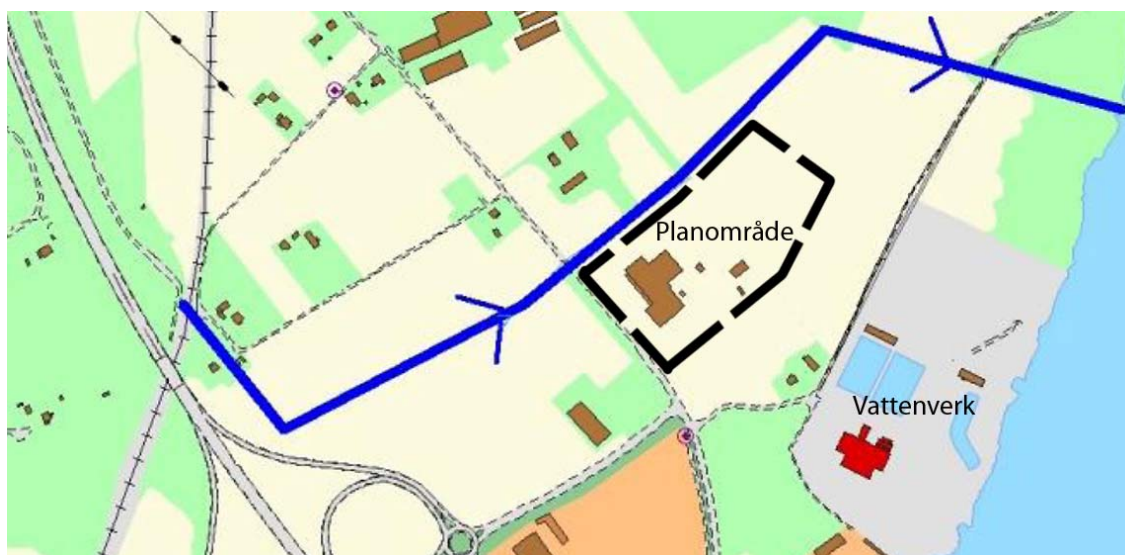


Illustration över dagvattendiket

Värme

Fjärrvärmesystemet är inte utbyggt i denna del av tätorten. Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. i form av värmepumpsystem, pelletspannor, solfångare m.m. I det sistnämnda fallet är husets placering på tomten en viktig förutsättning.

Gas

Utbyggnad av en naturgasledning genom Trollhättans kommun började diskuteras omkring 1990. En sidoledning tänktes gå genom Överby, under Göta älv och via Stallbacka till Vargön. För att säkerställa möjligheterna för framtida utbyggnad av gasledningen skapades ett reservat för ledningen i ÖP 2003 (se bild sid. 4). Reservatet är beläget parallellt med den föreslagna detaljplanens nordvästra gräns. Ingen del av reservatet ligger inom plangränsen. Emellertid ska ett säkerhetsavstånd med 25 m mot reservatet för gasledningen vidhållas, då det i annat fall kan innebära att möjligheten att använda reservatet för naturgas inskränks. Inom säkerhetsavståndet tillåts ingen byggnation, men det är möjligt att använda området för parkering och lastning m.m.

El mm

Trollhättan Energi AB svarar för distributionen av el inom området. Det finns en transformatorstation i planområdets södra del intill Ladugårdsvägen. Inom planområdet finns också telekablar samt markförlagda fiberledningar.

LILJEWALL arkitekter	Planbeskrivning Detaljplan för kv. Ångbåten m.m., Överby	Sid. nr: 10
-------------------------	---	-------------

PLANFÖRSLAG

Förändrad markanvändning

Området i sin helhet planläggs för handel, lager och kontor.

För Ångbåten 1 innebär detta att möjligheten till att använda marken för industriändamål utesluts samt en utökad möjlighet att nyttja fastigheten för handelsändamål.

Ny bebyggelse

I huvudsak innebär inte förslaget några större förändringar i bestämmelserna gentemot den gällande detaljplanen. Förändringarna innefattar att utökat område planläggs samt att byggnadshöjden i den gällande planen utökas. Med eventuella tyngre byggnader är det mycket viktigt att i bygglovskedet finna rätt grundläggningsmetod utifrån de geotekniska undersökningar som utförts i området.

Säkerhetsavståndet med 25 m mot reservatet för gasledningen måste vidhållas då det i annat fall kan innebära att möjligheten att använda reservatet för naturgas inskränks.

Om förlängningen av Överbyvägen utmed planområdets östra sida blir verklighet kommer bebyggelsen att få en tydlig "framsida" mot vägen, vilket bör finnas med i gestaltningen av den kommande bebyggelsen.

Trafik

Överbyvägen kan i framtiden byggas vidare sydost om planområdet mot Onsjö i Vänersborg. Detta vägreservat ligger utanför föreslagen detaljplan. Emellertid bör hänsyn tas till reservatet vid disponering av byggnationen inom planområdet. Utmed plangränsen mot vägreservatet finns i planförslaget ett utfartsförbud, med undantag för en sträcka på 30 meter längst mot nordöst där en utfart till den kommande vägen är möjlig.

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, med undantag för dagvatten (se nedan).

En enskild vattenledning som är placerad i fastighetsgräns mellan Ångbåten 1 och Överby 7:2 försörjer närliggande växthus med vatten från Göta älv. Vattenledningen bör ej byggas över utan bör flyttas om området nyttjas för byggnation. Alternativt bör en yta lämnas obebyggd utmed ledningsstråket som är minst 6 m för att möjliggöra markarbeten.

Dagvatten

De nya riktlinjerna för dagvattenhanteringen i Trollhättans kommun (antagna i Kf 2010-03-10) ska följas.

I och med att geotekniken visar på en relativt betydande lermäktighet inom fastigheten, samt en något hög grundvattennivå är det problematiskt att genomföra lokalt omhändertagande av dagvatten i området. Emellertid kommer verksamheten med stor sannolikhet att resultera i stora hårdgjorda ytor, därför måste någon form av flödesutjämning utföras på fastigheten innan dagvattnet når diket.

Skyddsåtgärder behövs för dagvattnet från trafikyor innan utsläpp sker i älven p.g.a. att utloppet är beläget uppströms om vattenverket. Detta skall ske genom att dagvattnet från parkeringen renas genom en oljeavskiljare innan vattnet når dagvattendiket. Även avvattningen från befintlig parkering bör ses över.

KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

Hushållning med mark och vatten

Planläggning av utökat område för handel, lager och kontor i området innebär att befintligt verksamhetsområde utökas där infrastruktur och kollektivtrafiken redan är utbyggda.

Hälsa och säkerhet

Föreslagen byggnation bedöms inte utgöra en risk för hälsa och säkerhet.

Växt- och djurliv

Ingen betydande inverkan på växtlivet anses ske inom planområdet eftersom växt- och djurlivet redan idag är begränsat i området, den mesta delen av marken är bearbetad och i många fall hårdgjord. Verksamheten anses inte heller vara av sådan art att den påverkar omgivande växt- och djurliv på ett betydande sätt.

Dagvattnet från trafikytorna ska emellertid renas genom oljeavskiljare för att minimera påverkan på omgivningen.

Teknisk försörjning

Ny och befintlig bebyggelse/verksamheter ansluts till kommunens VA-nät. Dagvatten som inte kan omhändertas inom området ska fördröjas och sedan avleds via diket till Göta älv. Dagvatten från parkeringen ska renas genom oljeavskiljare.

Friluftsliv, närrekreation och friytor

Föreslaget byggande bedöms inte påverka möjligheten att använda kringliggande områden för rekreation.

Landskapsbild och bebyggelse

Bebyggelsen ansluter till intilliggande bebyggelse i ett område avsett för verksamhetsändamål.

Trafik, buller m.m.

Tyngre transporter kan öka något vid utbyggnad av verksamhetsområdet. Det bedöms emellertid inte medföra någon betydande höjning av bullernivån.

Handelsverksamhet på externt belägna områden innebär ofta en ökning av transporter med personbil. Emellertid finns här goda möjligheter att åka kollektivt. Det befintliga gång- och cykelnätet kommer också att byggas ut inom närliggande framtid, vilket ytterligare kommer att förstärka förbindelserna med centrum. Den tillkommande handelsverksamheten är tänkt att framförallt vara inriktad mot försäljning på Internet, vilket också bidrar till att minska behovet av persontransporter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

LILJEWALL arkitekter	Planbeskrivning Detaljplan för kv. Ångbåten m.m., Överby	Sid. nr: 12
-------------------------	---	-------------

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandling och planförslag har upprättats av LILJEWALL arkitekter i Göteborg i samråd med Leif Löf, Stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans Stad.

Ansvarig arkitekt Liljewall arkitekter: Lissie Rossing

Handläggande planarkitekt Liljewall arkitekter: Marlene Bro

Trollhättan och Göteborg i november 2010

.....
Leif Löf
Stadsarkitekt
Trollhättans Stad

.....
Marlene Bro
Planarkitekt
LILJEWALL arkitekter

.....
Lissie Rossing
Arkitekt
LILJEWALL arkitekter