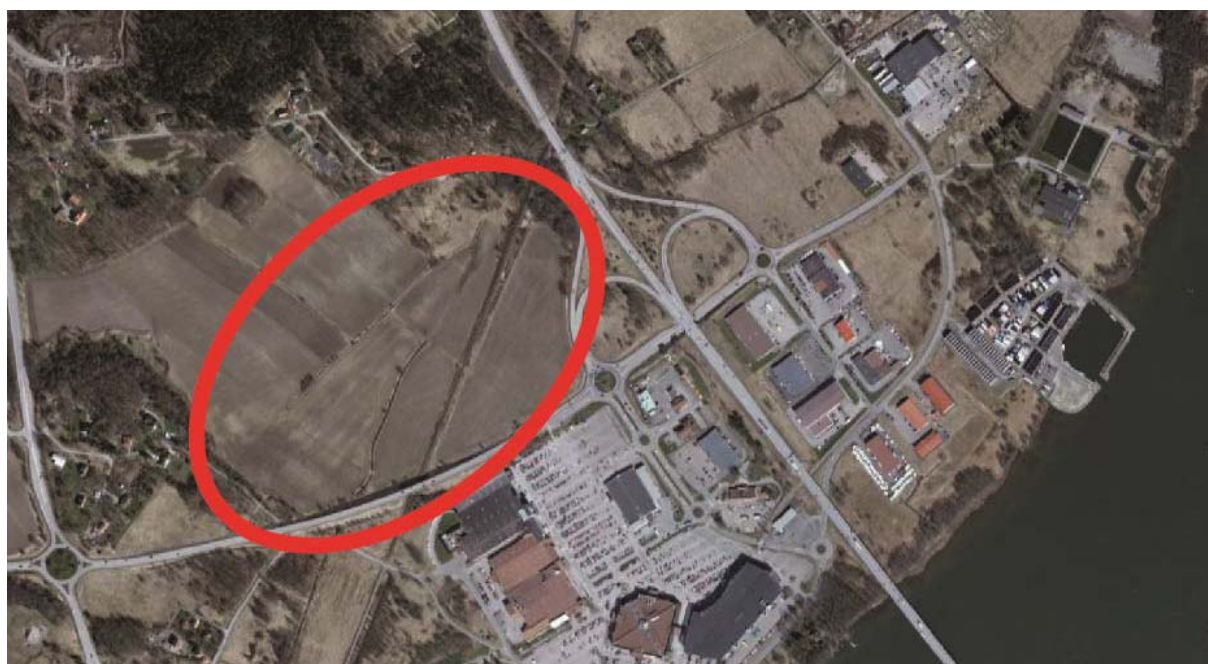


Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
ÖVERBY VÄSTRA
Överby



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Upprättad december 2012,
kompl 30 maj 2013

white

ANTAGEN AV KF 2013-11-04

LAGA KRAFT 2014-12-02

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut
beslut 2013-11-04, § 135 betygar;

Olov Säfström
ordförande



Trollhättans Stad

Detaljplan för **ÖVERBY VÄSTRA**

Överby

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationsplan
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- utlåtande

Övriga handlingar:

- planprogram och redogörelse
- samrådsredogörelse
- kvalitetsprogram
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- handelsutredningar
- trafikutredning
- dagvattenutredning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Planen syftar till att pröva utbyggnad av handelsområdet för Överby västra. Inom planområdet föreslås en exploatering med ca 65 000 m² yta för volymhandel.

Planområdet består idag till största delen av jordbruksmark.

PLANDATA

Planområdet är beläget nordväst om befintlig handelsplats vid Överby och avgränsas av befintligt handelsområde i söder, E45/ väg 44 i öster och planerad väg i norr och väster. Planområdet är ca 19 ha stort. Planområdet gränsar i söder till Överbys köpcentrum som främst innehåller dagligvaru- och sällanköpshandel (ca 65 000 m² handelsyta). Öster om programområdet finns ytterligare handel och verksamheter. Norr om området finns bostadsbebyggelse med en relativt lantlig karaktär. Enligt *Översiktsplan för Överby* (antagandehandling 2008-10-27) finns här möjlighet att komplettera med fler bostäder. Väster om området ligger Vänersborgsvägen som är en av tillfartsvägarna till området. Det finns också möjlighet enligt översiktsplanen att komplettera med ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning ska motiveras.

Planens genomförande antas innebära byggandet av ca 65 000 m² ny yta för handel på mark som idag används för jordbruksändamål. Utbyggnaden kan innebära att E 45 /väg 44 som är av riksintresse kan påverkas genom förändrade trafikströmmar.

I samband med översiktsplanarbetet för Överby har miljöbedömning och behovet av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) diskuterats. Då översiktsplaner i princip alltid kan innebära "betydande miljöpåverkan" har en MKB enligt 6 kap. 11 § PBL upprättats och inarbetats i översiktsplanen. MKB:ns väsentliga syfte är att identifiera och beskriva de viktigaste miljöaspekterna, de så kallade miljöfaktorerna, och översiktligt bedöma konsekvenserna av den förändrade markanvändning som föreslås.

Av PBL 5 kap. 18 § framgår att en MKB ska upprättas om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för köpcentrum. En sammanfattande bedömning tidigt i processen var att detaljplanen kan medföra "betydande miljöpåverkan". En MKB har därför upprättats, sammanfattning finns längre fram i dokumentet.

Av upprättad miljökonsekvensbeskrivning och synpunkter framförda under samråd och utställning framgår att inget tyder på att planförslaget medför allvarliga miljökonsekvenser. Sammantaget bedöms därmed inte föreligga någon risk för betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

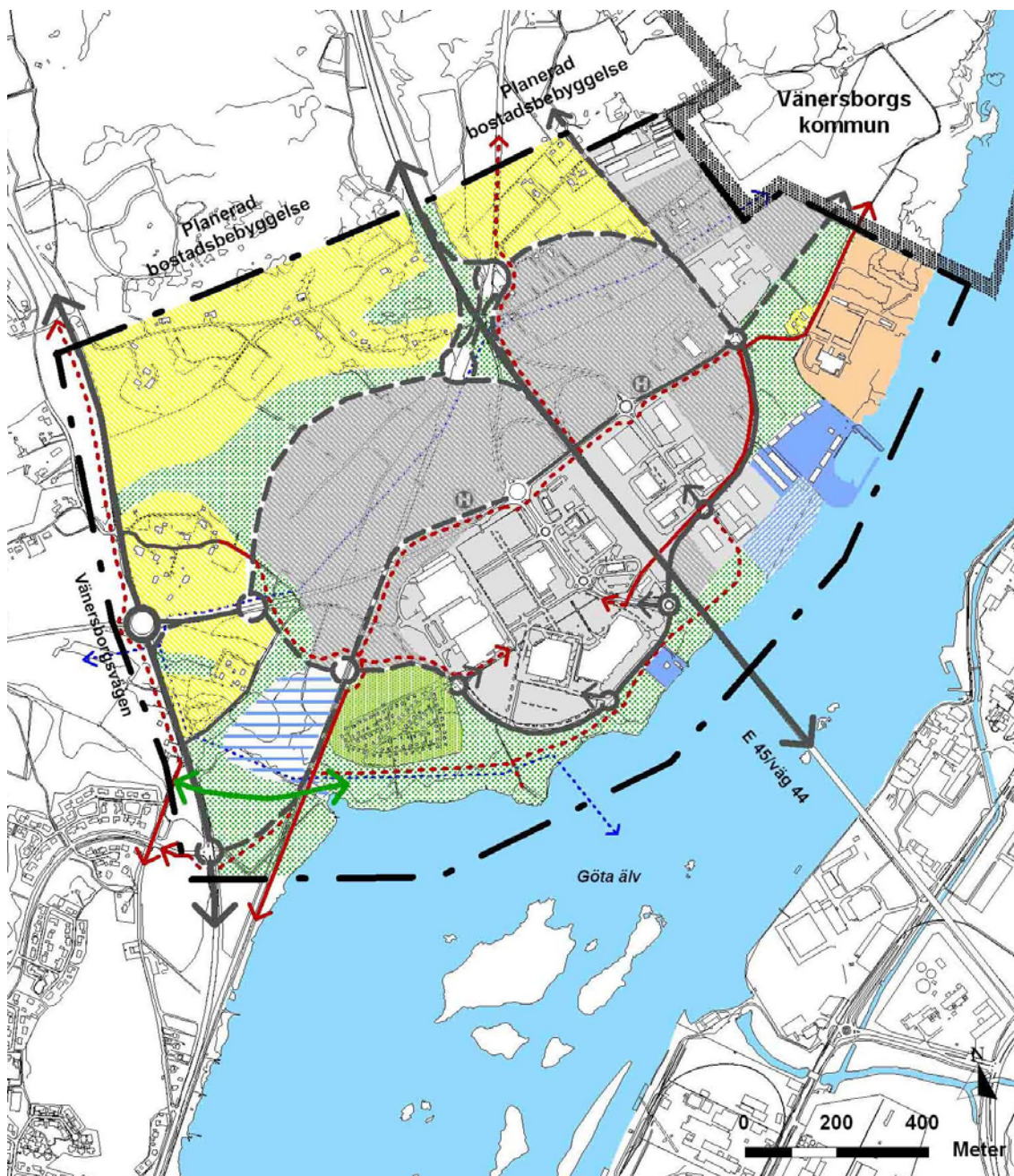
Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Trollhättan *Översiktsplan 2003, Vårt framtida Trollhättan*, (antagandehandling 2004-02-16), omfattar hela kommunen samt staden och redovisar för Överby en fortsatt utveckling med verksamheter och handel. Redovisningen är schematisk och tar bl.a. upp möjligheterna till markutnyttjande när järnvägen snett igenom området tas bort.

En fördjupad översiktsplan för Trollhättan, *Översiktsplan för Överby*, (antagandehandling 2008-10-27), redovisar visioner och principer för Överbys fortsatta utveckling genom, dels utbyggnad av handel och andra verksamheter, dels komplettering av bostäder i befintliga bostadsgrupperna Nybergskulla, Ladugårdsbyn m fl.

Översiktsplan för Överby bygger på två viktiga mål—att öka tillgängligheten samt att hålla samman Överby handelsområdes olika delar. Översiktsplanen föreslår ett flertal trafiklösningar, bl.a. att Överby trafikplats flyttas norrut, en yttre ringled byggs ut genom att Ladugårdsvägen förlängs samt att ringleden sammankopplas med de nya på- och avfarterna på E 45/ väg 44. En utvidgning av handelsområdet mot norr och öster föreslås. Den grön/blå-strukturen tar fasta på att utveckla och förstärka de befintliga bäckarna, bäckravinerna samt strandzonen.

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Överby. Planförslaget avviker dock från den fördjupade översiktsplanen vad avser utbyggnaden av ny trafikplats.



Kartan är hämtad ur gällande fördjupad översiktsplan för Överby och visar förslag på mark- och vattenanvändning.

Riksintressen

Planområdet berörs av två riksintressen: väg E 45/väg 44 samt Trollhättans flygplats. Riksintresset för flygtrafiken avser den hinderfria zonen i höjddled och påverkas inte av detaljplanen.

Strandskydd

Dagvattenanläggningens södra del (cirka 1300 kvm) berörs av strandskydd. Ansökan om dispens från strandskyddet (7 kap. miljöbalken) handläggs av kommunen.

Energiplan

Trollhättans stad har tagit fram en energiplan (antagen av kommunfullmäktige 2008-04-07) och staden ska i sin planering sträva efter en utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter samt service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning. Energiplanen hänvisar till tidigare energiplaner (1994 och 1998) avseende uppvärmning.

I energiplanen redovisas införandet av en särskild detaljplanebestämmelse, med innebörden att "uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Kommunfullmäktige antog i februari 2010 ett dokument med "*Krav på energieffektiva byggnader i Trollhättan*". Där framgår hur planbestämmelsen ska formuleras och tolkas. "Uppvärmning får endast ske med bibränslebaserad fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Det ska tolkas som att värmen inte produceras med olja, kol, naturgas eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars."

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av kommunens kulturmiljöprogram.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan med fokus på farliga ämnen och farligt gods (antagen av kommunfullmäktige 2004-01-28), utgör underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

E 45/väg 44 samt Vänersborgsvägen är utpekade som farligt godsleder.

Handelsutredning

En handelsutredning är framtagen för bl.a. Överby "*Handelsutredning 2009, Alingsåker och Överby, Trollhättan*", ZÖK 2009-05-25. Här nämns Överby i sin helhet som ett betydande köpcentrum i ett regionalt perspektiv. Handelsutredningen bedömer att det finns en möjlighet att nyetablera handelsyta om ca 16 000 m² fram till 2012 och ytterligare 20 000 m² fram till 2017 för hela Trollhättans kommun. Slutsatsen av handelsutredningen är att en utbyggnad av handel i Trollhättan är positiv för kommunen då det ger nya arbetstillfällen samt minskar utflödet av köpkraften till andra omgivande kommuner. Dock måste relationen till centrumhandeln beaktas för att inte påverka centrumhandeln negativt.

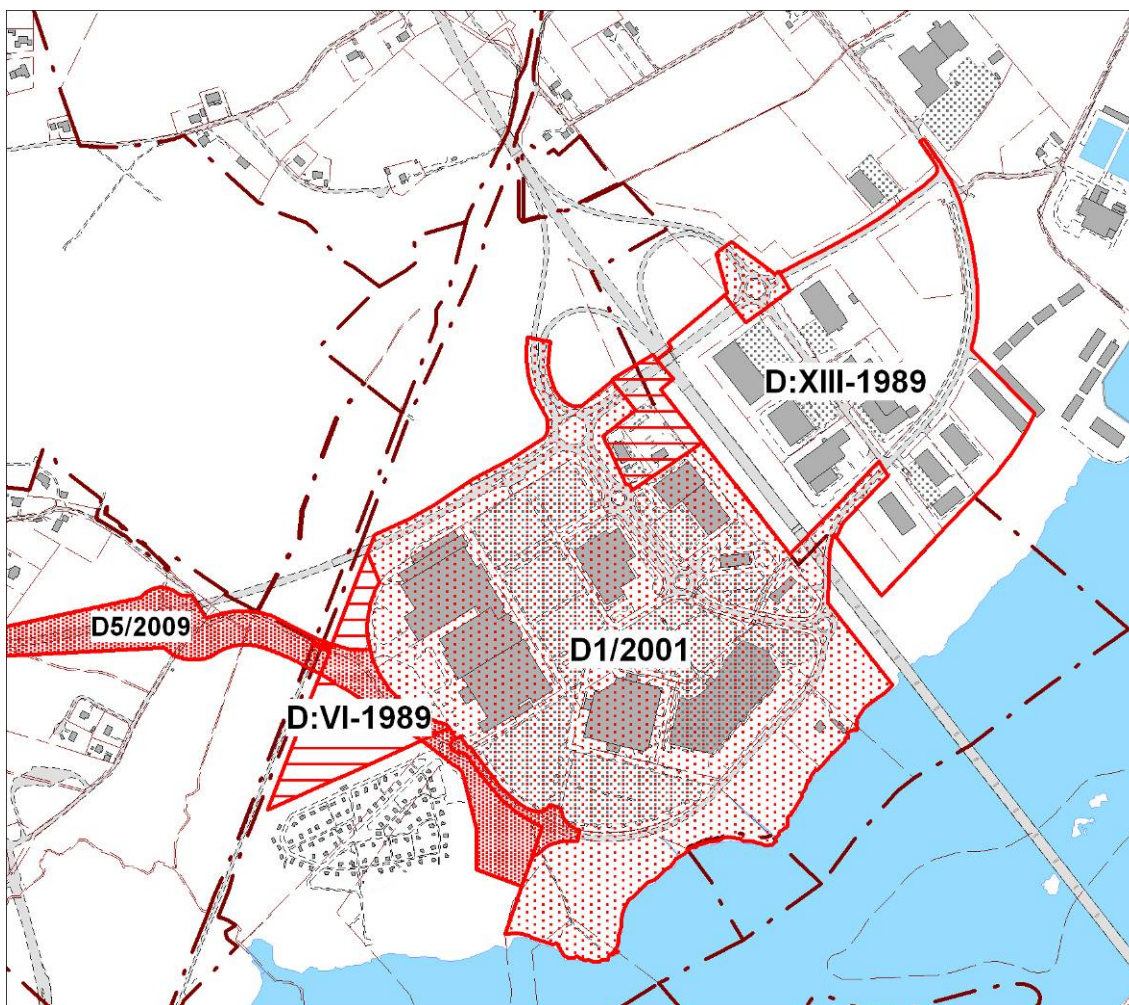
I Överby bör utvecklingen inriktas mot det som bör gälla för externhandelsområden. Detta innebär att tillskott av handelsverksamheter och besöksintensiv näring skall vara inom handel med skrymmande varor och verksamheter som utgör en dragkraft i en större regional marknad.

En analys av dagligvaruhandel har tagits fram. *Utbyggd dagligvaruhandel på Överby handelsområde, Konsekvensanalys, HUI 2011-02-14*. Utredningen studerar en etablering av ny aktör vid Överby. Detta kan ge konsekvenser för befintlig handel och främst för mellanstora butiker med redan idag små marginaler. En omflyttning av befintliga aktörer bedöms inte påverka övrig handel.

Detaljplaner

Inom och i anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner/stadsplaner:

- D1:2001 Kv Briggen m m, antagen 2000-12-11. Omfattar Överby köpcentrum.
- D5:2009 Detaljplan för förlängning av Ladugårdsvägen sydväst om planområdet.
- DVI:1989 Del av Ladugårdsbyn och del av Överby, antagen 1988-06-20
- DXIII:1989 Detaljplan för del av Överby, antagen 1989 07 21. Detaljplan medger industri och kontor, inslag av handel kan medges.



Kartan visar en översikt över gällande detaljplaner inom samt angränsade till planområdet.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för gällande planområde, *Program till detaljplan för Överby Västra, februari 2010*. Planprogrammet godkändes av trafik- och byggnadsnämnden 2010-10-28, som underlag för fortsatt detaljplanering. Planprogrammet syftar till att klarlägga hur den västra kvadranten kan utformas, hur området kan byggas ut i etapper samt redovisa trafiklösningar kopplat till en etappindelning av området. Överby Västra föreslås kunna innehålla cirka 65.000 m² yta för volymhandel och verksamheter.

Detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna i planprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet består till mestadels av åkermark samt infrastruktur i form av vägar och banvall efter järnväg. Planområdet befinner sig i gränsen mellan en högre skogsbeklädd platå och Göta älv. Marken sluttar svagt ned mot vattnet och består av utdikad åkermark. Området för den tänkta handelsetableringen är delvis lågt beläget i förhållande till omgivande mark. Vattnet från de högre nivåerna likväl som vattnet från de kommande hårdgjorda ytorna rinner ned till älven.

En naturinventering har tagits fram för området. *Naturinventering och bedömning utifrån BREEAM - Ekologi och plats, Solid ground, 2012-02-27*. Det inventerade området utgörs till största delen av åkermark med låga naturvärden. I den norra delen finns en träd- och buskbärande gräsmark med naturvärden knutna till framförallt träd- och buskskiktet. I väster finns en fin bäckmiljö med naturvärden knutna både till vattenmiljön och den omgivande landmiljön.

Öppna diken i jordbrukslandskapet omfattas av det så kallade generella biotopskyddet. För att lägga igen diken krävs dispens från biotopskyddet, vilket man ansöker om hos Länsstyrelsen. Vid arbeten i vatten kan även en anmälan om vattenverksamhet behöva lämnas till Länsstyrelsens vattenvårdsenhet.

Geoteknik

Största delen av marken i Överby består av lera eller silt. Utmed bäckarna i Ladugårdsbyn består marken av torv, dy eller gyttja. Marken i norra delen består av morän, grus, sand, silt eller fast lera. Bergkullen väster om E 45/väg 44 i planområdets norra del består av berg i dagen.

En geoteknisk utredning för planområdet har tagits fram 1992-04-03 av Geo-Väst AB och 2010-12-22 av Vectura. Byggnader i en till två plan kan grundläggas i de fasta ytskikten med grundsulor eller hela kantförstyvade bottenplattor. Stabiliteten inom området är tillfredsställande vid måttliga tilläggsbelastningar, för 2 våningsbyggnader samt 2 m uppfyllning.

Förutsättningar för infiltration är dåliga där marken består av tät lera.

Radon

Enligt den översiktliga radonutredningen från 1988 varierar markradonhalterna mellan låg - hög i området. Ingen bostadsbebyggelse planeras inom planområdet så ingen ytterligare radonutredning krävs.

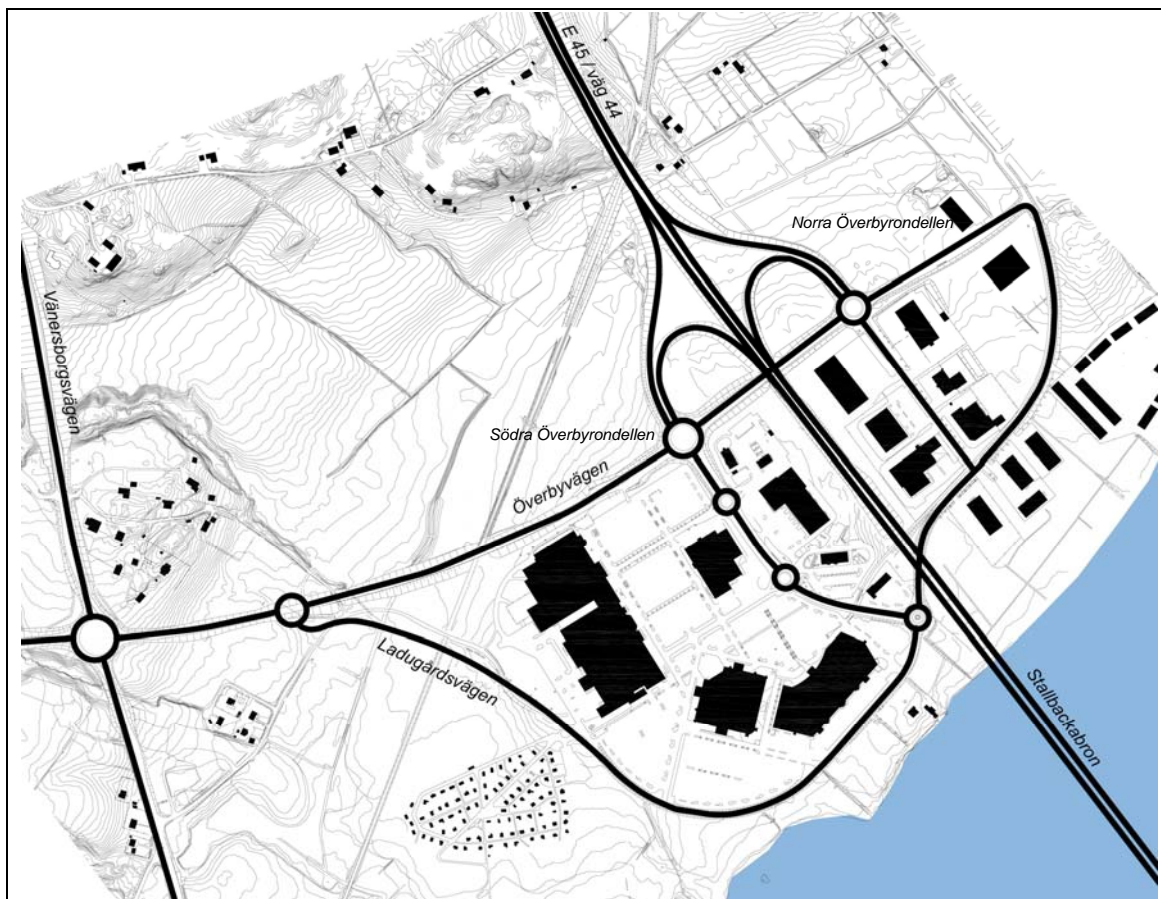
Översvämning

Planområdet ligger ca 5 meter över högsta dämningnivå för Göta älv. Någon risk för översvämning bedöms inte finnas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen beslutade 15 oktober 2010 om arkeologisk utredning inom planområdet. Lödese museum har utfört en arkeologisk utredning, 2010:31. Utredningen visade inga spår av fornlämningar i området.

Fornlämningar skyddas genom lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Om en fornlämning påträffas under ett pågående arbete ska arbetet avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.



Befintlig trafikstruktur

Gator och trafik

Området ligger i direkt anslutning till E 45/väg 44 och norr om Överbyvägen. I anslutning till planområdet finns en trafikplats som i huvudsak försörjer handelsområdet, men också skapar en förbindelse mot Vänernsvägen och västra Trollhättan.

Trafikräkning visar att andelen genomfartstrafik på Överbyvägen är ca 12%, resterande trafik har Överby som målpunkt.

Dagens trafiksystem fungerar tillfredsställande. Störst belastning finns vid den södra cirkulationen där de flesta trafikströmmar möts. Nyligen har trafiksystemet förbättrats med en ny entrémöjlighet från väster – Ladugårdsvägen och med ytterligare ett svängfält in i den norra cirkulationen.

Trafiksituationen har utretts inför programsområdet, *Kompletterande trafikprognoser för Överby, Lärketorpet och Hjulkvärnsbron, SWECO 2009-11-12.*

PLANFÖRSLAG



Planillustration

Planförslaget innebär en utvidgning av Överby handelsområde åt nordväst med volymhandel. En viktig utgångspunkt är att skapa bra samband med befintligt handelsområde och ansluta gångstråk och entréer på ett samordnat och överskådligt sätt. Bebyggelsen öppnar sig mot E 45/ rv 44 och bildar tillsammans med befintlig handelsplats ett storskaligt och överblickbart parkeringsrum som möter besökare från öster.

Mot väster skapas en ny entrésida. I detta läge bedöms det vara lämpligt med större mer självförsörjande aktörer som inte direkt är beroende av en relation till omgivande handel, tex större byggvaruhus. Förslaget innebär också att trafiksystemet kompletteras med en möjlighet att röra sig runt handelsplatsen i ett yttre trafiksystem, som påbörjats genom utbyggnaden av Ladugårdsvägen.

Sydväst om planområdet anläggs en våtmark för rening och fördröjning av dagvatten från planområdet.

Markanvändning

Förslaget innebär en markanvändning i huvudsak för volymhandel.

Planområdet bedöms rymma totalt 65 000 m² BTA för handel.

Bebyggelse

Detaljplanen föreslår byggnader för i huvudsak volymhandel. Livsmedelshandel kan förekomma, men ej fackhandel. Bebyggelsen föreslås utgöras av byggnader i en till två våningar. Planen möjliggör att området bebyggs med olika storlekar för handel enligt följande koncept:

XXL- fristående byggvaruhus 20 000-25 000 m²

XL- fristående större butik 6 000- 8 000 m²

L- större butiker tillsammans med andra butiker 5 000 – 8 000 m²

M- medelstora butiker tillsammans med andra butiker 500- 4 000 m²

S- små butiker kring gångstråken - 500 m²

Byggnaderna kan byggas samman till en större byggnad eller delas upp i mindre enheter. Bebyggelsen ska dock placeras med entréer kring ett sammanhängande gångstråk och orienteras på ett samordnat sätt.

Bebyggelsen kopplar till det entréstråk som finns söder om Överbyvägen. Närmast Överbyvägen finns möjlighet till bebyggelse på båda sidor kring entréstråket som kan bidra till att skapa ett torg.

På den östra delen av parkeringsytan finns möjlighet att uppföra parkeringsdäck.

Etapputbyggnad

Planområdet kommer byggas ut etappvis. Etapputbyggnaden måste ske på ett samordnat sätt mellan bebyggelse och trafiksystem. Utbyggnaden skall påbörjas så att en tydlig relation till befintligt handelsområde finns. Handelsutredning bedömer att det finns utrymme för ca 36 000 kvm handelsyta. För framtiden redovisas en möjlig expansion till 65 000 kvm.



Inledande etapper till 35 000 kvm



Området fullt utbyggt 65 000 kvm

Kvalitetsprogram

Till detaljplanen finns ett kvalitetsprogram för att säkerställa samordning av viktiga gemensamma gestaltningsförutsättningar och för att beskriva ambitionsnivån vad avser miljöfrågor. Kvalitetsprogrammet ska utgöra underlag vid den fortsatta utformningen av området.

Kvalitetsprogrammets huvudstrategier för att uppnå en hållbar handelsplats är följande:

- Koppla ihop med omgivningen
- Gör området orienterbart
- Bejaka en mänsklig skala
- Väv in den gröna och blå strukturen
- Gynna klimatsmarta färdsätt
- Ge förutsättningar till rätt förbrukning av resurser

Samtliga dessa strategier har varit en viktig del i planarbetet och planförslaget har utformats efter strategierna. Det är viktigt att dessa frågor behandlas vidare i den fortsatta utformningen av området fram till färdiga byggnader.



Översikt, exempel på hur planområdet kan disponeras. (bild: Rstudio)

Landskap

Planområdet ligger i gränsen mellan en högre skogsbeklädd platå och Göta älv. Marken sluttar svagt ned mot vattnet och består av utdikad åkermark. Inom området finns få värdefulla landskapselement. Däremot finns siktlinjer mot älven och mot skogen i norr som är viktiga att bevara för förståelsen av landskapet.

Vattnet från de högre nivåerna likväl som vattnet från de kommande hårdgjorda ytorna rinner ned till älven. Vatten leds förbi och genom planområdet. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds via grönytor och ledningar till bäck i sydvästra delen av planområdet. Vattnet renas lokalt eller i dagvattendamm innan det blandas med bäckvatten från Hultsjöbäcken.

Handelsområdet kommer att till stor del bestå av öppna parkeringsytor, vägar, lastintag och gångstråk mellan entréer. Marken utformas med ett tydligt gångstråk som förbinder områdets entréer. Parkeringsytor utformas för att underlätta orienteringen och delas upp med gröna ytor och trädplanteringar.

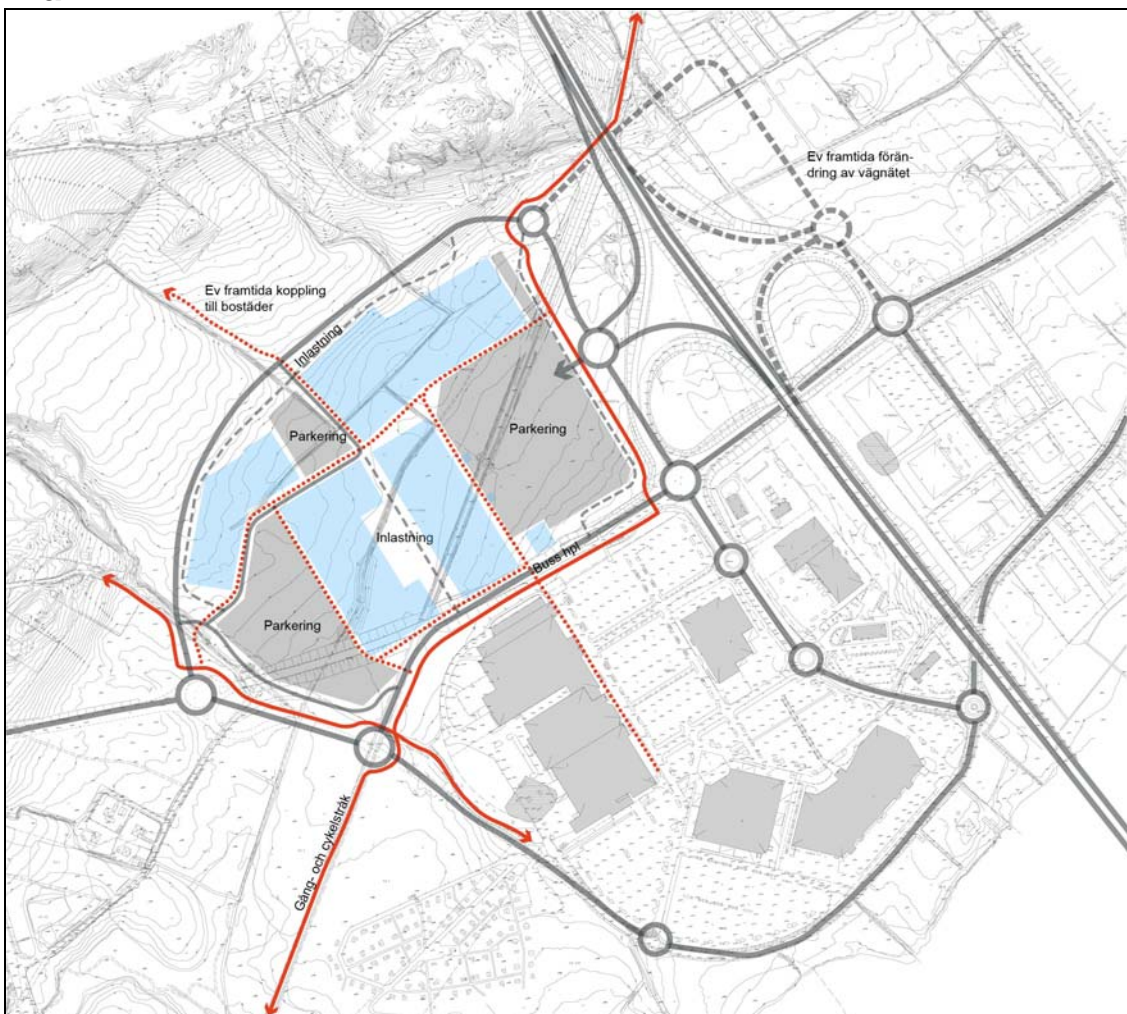
Lastintag utformas så att insynsskydd anordnas t.ex. genom vall, nivåskillnader eller plank. Insynsskydd är framförallt viktigt i lägen mot norr som på sikt kan komma att gränsa till bostadsbebyggelse.

Tillgänglighet

Byggnader och mark ska utformas och anpassas enligt gällande normer och lagstiftning så att god tillgänglighet säkerställs så att de blir tillgängliga för människor med olika former av funktionsnedsättning.

Miljön kring handelsplatsen kommer att utformas kundvagnsanpassat, vilket innebär att inga kanter och skarpa nivåskillnader får finnas på de ytor där människor vistas.

Trafik



Principskiss för trafik

Biltrafik

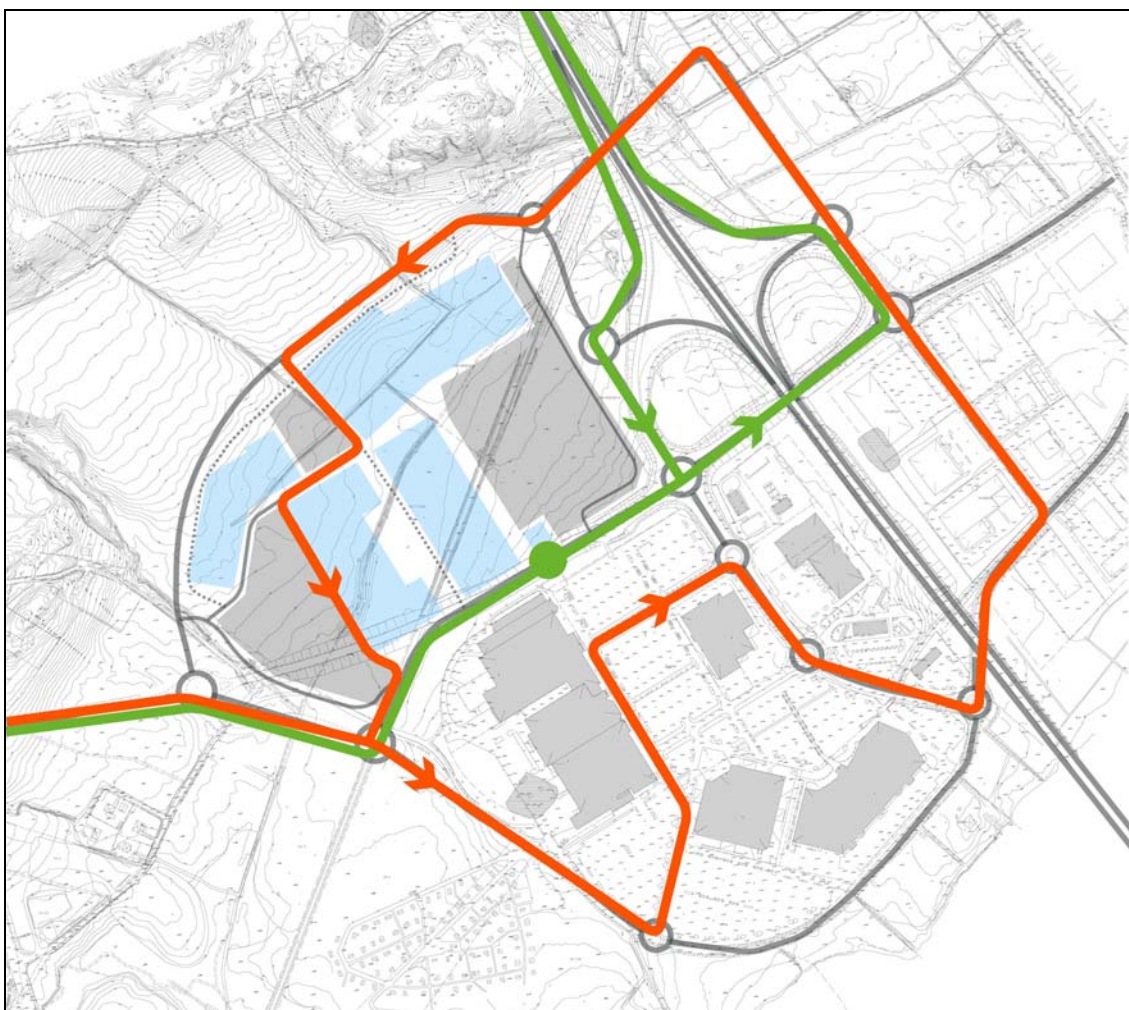
Området ligger i direkt anslutning till E 45/väg 44 och norr om Överbyvägen. I anslutning till planområdet finns en trafikplats som i huvudsak försörjer handelsområdet, men också skapar en förbindelse mot Vänersborgsvägen.

Den fördjupade översiktsplanen för Överby visar en utbyggnad av en ringled som ansluter till en ny trafikplats i områdets norra del. I en inledande etapp byggs en del av denna ring norr om området och Överbyvägen byggs om och sänks samtidigt som den gamla bron över järnvägen rivs.

Ramperna från E 45 föreslås byggas om så att de ansluter till en ny cirkulationsplats. I de inledande etapperna kan denna cirkulation även fungera som tillfart till parkeringsytorna. På längre sikt kan denna cirkulation behöva avlastas från in- och utfart till parkeringsytorna. Detaljplanen medger då att en ny gata anläggs med koppling till cirkulation i norr och Överbyvägen i söder.

På sikt finns också möjlighet att förändra avfarten från E 45 på östra sidan. En ny koppling kan då skapas till handelsområdet i norr under den befintliga bron över järnvägsbanken. Denna koppling bedöms behöva genomföras vid en utbyggnad av området med mer än 35 000 kvm handel.

Trafikverket har tagit fram en förstudie för Överby som överensstämmer med det pågående planarbetet, *En Förstudie för E45/väg 44, Trafikplats Överby i Trollhättan, Trafikverket, mars 2012.*

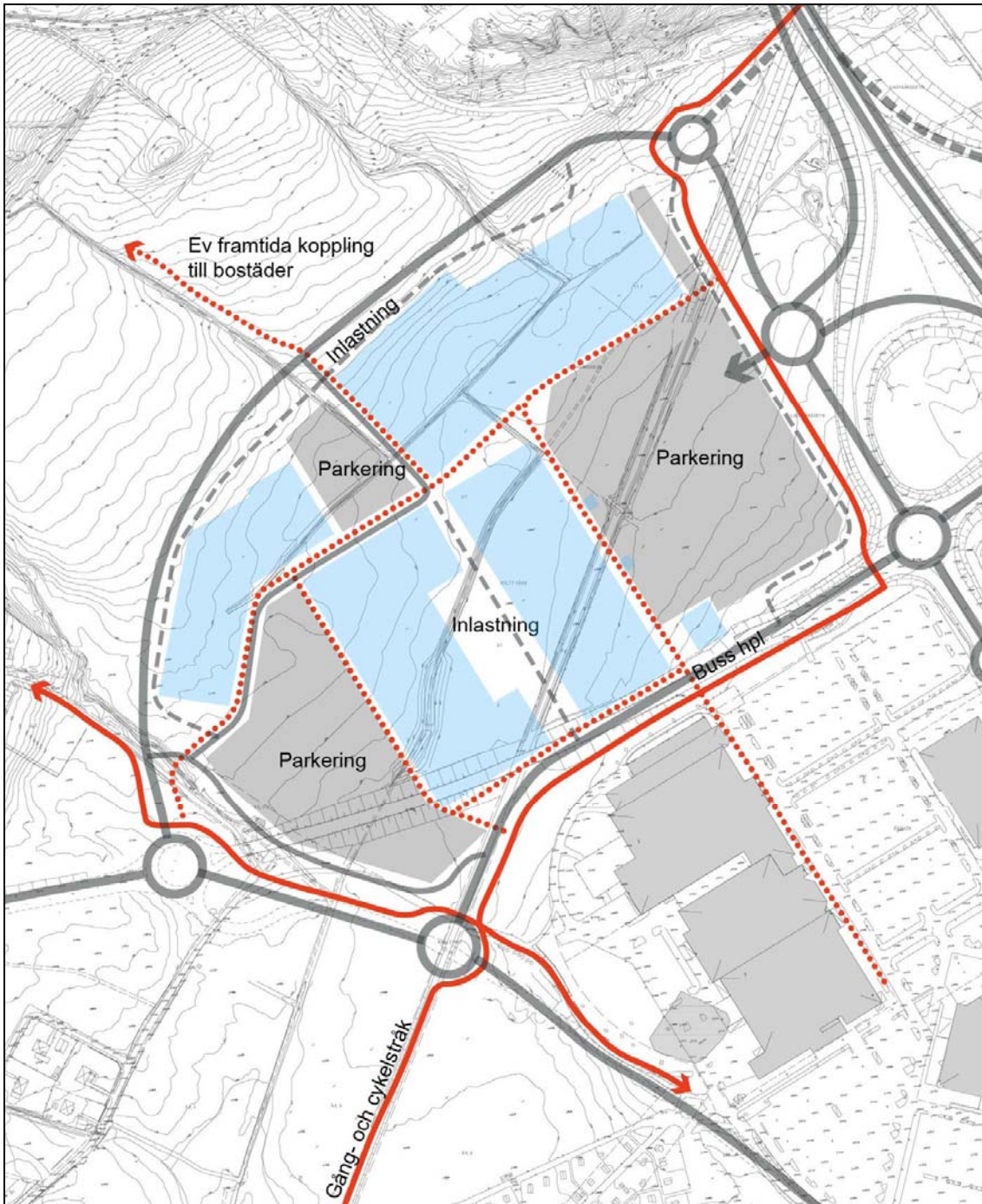


Exempel på hur området kan kollektivtrafikförsörjas med snabb linje (grön) och lokal slinga (röd)

Kollektivtrafik

I nuläget finns kollektivtrafik med buss till Överby och det framtida planområdet. 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.

Hållplats för linje 65 placeras så centralt som möjligt i området i direkt anslutning till planerade gångstråk i anslutning till handelsbyggnaderna. Servicelinje 53 föreslås angöra nära respektive entré och försörjer området via en slinga delvis via planerade parkeringsplatser. E 45/ väg 44 trafikeras av expressbuss. Anläggandet av motorväghållplats har diskuterats i anslutning till Överby, men har inte bedömts som lämpligt att genomföra.



Gång- och cykelstråk

Gång och cykel

I nuläget finns ett befintligt gång- och cykelstråk som leder från centrum till det befintliga handelsområdet. Den gamla banvallen förbinder centrala Trollhättan med Överby med en snabb cykelväg, det finns en möjlighet att förlänga detta stråk genom området och vidare mot Vänersborg. Gång- och cykelstråk till planområdet ska anordnas så att området blir lätt att nå från centrala Trollhättan, Vänersborg samt från befintliga och planerade bostäder väster om planområdet.

Inom planområdet skall ett sammanhängande gångsystem skapas som kopplar ihop området med befintliga handelsbyggnader. Detta gångsystem bör ges en sammanhängande och tydlig utformning som underlättar rörelse mellan de olika handelsbyggnadernas entréer.

Lasttrafik

Handelsbyggnader skall ha en god tillgänglighet för lastfordon. En lastzon förläggs parallellt med den nya vägen norr om området, samt mitt i området vid en lastgård. Mindre butiker kan också komma att försörjas direkt via huvudentrén.

Trafiksystemet för lasttrafik separeras från besöksstrafiken så långt det är möjligt. Lasttrafiken ska i huvudsak angöra området via den norra vägen. Via den finns en nära koppling till lastzonen norr om bebyggelsen, men även lastgården mitt i området kan nås från norr.

Parkering

En välfungerande handelsplats förutsätter en god tillgänglighet med bil. Gott om parkering i nära relation till butiksentréer är en viktig utgångspunkt. Parkeringsytor måste ges en utformning som underlättar orienteringen och delar upp det storskaliga parkeringsrummet. Parkeringsplatser ska anordnas med minst 40 platser/1000 m² BTA. Inom planområdet finns ca 2650 parkeringsplatser illustrerat i markplan. Möjlighet finns att anordna parkeringsdäck på parkeringsyta för ev ytterligare behov.

Mellankommunala frågor

Planområdet är beläget i norra delen av Trollhättans kommun inte långt från kommungränsen till Vänersborg. Överby handelsområde fungerar som handelsanläggning för båda dessa kommuner och för omgivande kommuner. Enligt handelsutredningen bedöms utbyggnaden av Överby kunna påverka befintliga centrum i de kommuner som finns i upptagningsområdet kring Överby. Utbyggnaden bedöms också medföra kortare resor för inköp för omgivande kommuninnevånare då Överby blir ett tydligt alternativ till t.ex. Torp eller Göteborg.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den ökade trafik som utbyggnaden medför kan innebära bullerpåverkan på befintliga bostäder längs tillfartsvägarna. Den nya föreslagna gatan norr om handelsplatsen innebär också att trafiken kommer närmare befintliga bostäder norr om planområdet, vilket kan innebära bullerstörningar. En bullerutredning har tagits fram för att beskriva bullerpåverkan på befintliga bostäder längs tillfartsvägarna (*Trafikbullerutredning, ÅF, 2011-04-06*).

Störda bostäder har delvis redan skyddats med uppfört bullerplank längs Överbyvägen och vid behov kan ytterligare åtgärder i form av plank behövas.

En utredning om störningar från nya handelsbyggnader har också tagits fram. *Utredning av externt industribuller från utbyggnad av Överby köpcenter, Trollhättan, ÅF 2012-05-30*. Den visar att befintliga bostäder inte kommer störas av industribuller på nivåer över gällande riktlinjer.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ökad biltrafik ger ökade utsläpp av luftföroreningar. Läget vid älven medför dock att området har en mycket god luftväxling och ventilation varför miljö kvalitetsnormerna inte bedöms komma att överskridas i eller omkring planområdet. Planförslaget medför förbättrade möjligheter till gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik till och inom området. En utbyggnad i Överby, nära den ökande befolkningen i Trollhättan och Vänersborg, medför dessutom att bilresandet kan begränsas jämfört med om

befolkningen behöver åka ännu längre för att göra sina inköp om Överby inte kan motsvara efterfrågan.

Utsläppseffekterna av CO, HC, NOX, CO2 blir små vid ytterligare externhandel eftersom hushållen väljer den "lokala" externhandeln istället för att åka till en handelsplats längre bort. Ytterligare externhandelsetableringar i områden med befintlig externhandel leder till minskad körsträcka. Sambandet mellan avstånd till livsmedelbutik och val av färdssätt vid inköpsresor visar att vid avstånd upp till en kilometer dominerar gång, för att snabbt avta vid längre avstånd. Bil som färdssätt vid inköpsresor dominerar på avstånd över en kilometer.

Vatten

Vattenkvaliteten i Göta älv omfattas av miljökvalitetsnormer. Vattenkvaliteten får inte försämrats och den skall även förbättras till 2021. Föreslagna åtgärder i detaljplanen vad gäller dagvattenhantering förväntas bidra till att miljökvalitetsnormerna för Göta älvs vattenkvalitet kan uppnås.

Transporter av farligt gods

Enligt väglagen gäller en byggnadsfri zon om 50 meter kring E 45/väg 44. På E 45/väg 44 transporteras farligt gods. Kommunens riskhanteringsplan behandlar hur risker med farligt gods ska hanteras i samhällsplaneringen. Om bebyggelse föreslås inom 100 meter från vägen bör en riskbedömning göras och eventuella åtgärder ska tas fram för att minska konsekvenser vid olyckor med farligt gods. Planförslaget ska följa rekommendationerna i Riskhanteringsplanen för transporter av farligt gods. Ingen bebyggelse föreslås inom 100 meter från 45/ väg 44.

Teknisk försörjning

I direkt anslutning till planområdet finns kommunala ledningar som försörjer omgivande bebyggelse.

Vatten och avlopp

I anslutning till området finns vatten och avlopp utbyggt. Nya byggnader ansluts till befintliga ledningssystem via nya ledningar. Kapaciteten att försörja planerad bebyggelse bedöms vara tillräcklig.

Dagvatten

Överbyområdet avvattnas i nuläget via dagvattenledningar och öppna diken som rinner ut i Göta älv. Anläggning för rening saknas idag. Enligt gällande detaljplan ska rening anordnas, detta har dock inte utförts.

Den nya bebyggelsen och omgivande parkeringsytor föreslås utformas så att dagvattnet samlas upp, fördröjs och renas innan utsläpp till Göta älv. Det kan ske på flera olika sätt t.ex. fördröjas genom gröna tak, ledas genom öppna diken i området, renas i dammanläggning i eller utanför området.

Detaljplanen har en bestämmelse om att dagvatten från trafikytor skall renas och fördröjas innan utsläpp till recipient. Dagvatten från tak skall fördröjas innan utsläpp till recipient.

På plankartan finns ett område avsatt för dagvattenhantering som skall bidra till fördröjning och viss rening av dagvatten. Inom området ska dammar och bäckar anläggas som bidrar till detta.

I planområdets västra del finns en befintlig bäck med höga naturvärden. Istället för kulvertering som tidigare varit avsikten har en ny lösning tagits fram som innebär ett nytt öppet dike i ett mer västligt läge.

Tele

Skanova har en fiberkabel belägen längs den f d banvallen. Den kommer att behöva läggas om i ett nytt läge till följd av exploateringen.

Värme

Det finns inget utbyggt system för fjärrvärme eller fjärrkyla i området. System för detta har tidigare utretts för nuvarande handelsbebyggelse. Möjligheten att nyttja t.ex. älvvatten för kyla och alternativ energiproduktion t.ex. solpaneler utreds i det fortsatta planarbetet. Enligt kommunens energiplan får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB). Behov av kraftförsörjning löses i samråd med respektive intressent i anslutning till genomförandet. En elkabel finns i mark längs med Överbyvägen. Denna måste läggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. Eventuellt behov av nätstationer löses på kvartermark i samband med områdets utbyggnad.

Avfall

Avfallshantering för respektive butik sköts i anslutning till lastintag. För kunder är det lämpligt att anordna en återvinningsstation i anslutning till parkeringsytorna.

BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen, Miljöbalken och förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning.

Slutsatser och ställningstagande

Vid starten av planarbetet har kommunen bedömt att den aktuella detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Skälen till att detaljplanen bedömdes kunna medföra en betydande miljöpåverkan är att detaljplanen medger en markanvändning för handelsändamål. Handel kan påverka miljön genom att generera trafik, alstra luftföroreningar samt föroreningar till dagvattnet.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för köpcentrum.

En miljökonsekvensbeskrivning, enligt 5 kap 18§ PBL har därför upprättas för "Detaljplan för Överby Västra".

Av upprättad miljökonsekvensbeskrivning och synpunkter framförda under samråd och utställning framgår att inget tyder på att planförslaget medför allvarliga miljökonsekvenser. Sammantaget bedöms därmed inte föreligga någon risk för betydande miljöpåverkan

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning

Samråd angående avgränsning av MKB har hållits med länsstyrelsen i september 2010.

Enligt samrådet bör detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning främst behandla följande miljöaspekter:

- Jämförelse med miljömålen: *begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö, levande sjöar och vattendrag samt ett rikt växt- och djurliv.*
- Naturmiljö, Generellt biotopskydd i jordbruksmark
- Vattenkvalitet - Göta älv, dagvattenfrågor
- Luftkvalitet

Utvärdering av arbetet med miljöbedömning

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram som bl a beskriver ambitionsnivån för planens miljöanpassning. Några av kvalitetsprogrammets huvudstrategier är t ex att väva in "den gröna och blå strukturen" och att gynna klimatsmarta färdssätt. En viktig del av arbetet med miljöbedömningen har handlat om att lyfta fram och förankra några av kvalitetsprogrammets ambitioner i planen för att säkerställa ett genomförande. Områdets dagvattenhantering har varit en central fråga för miljöarbetet och alternativa lösningar har studerats under planarbetets gång. Bland annat har lämplig placering och storlek av en dagvattendamm och utformning av kompensationsåtgärder för Hultsjöbäcken diskuterats. Under samrådskedet resulterade arbetet i särskilda planbestämmelser för dagvattendamm och öppna diken samt förslag på åtgärdsprogram där reningen av dagvattnet från planområdet säkerställs.

En annan viktig uppgift i arbetet med miljöbedömningen av planförslaget har varit att beskriva och redovisa den klimatpåverkan som planens genomförande innebär. Frågan är mycket komplex och skulle bl a kräva omfattande och kostsamma trafikutredningar för att ge helt säkra svar. Bedömningarna i MKB:n bygger därför till stor del på kvalificerade antaganden. Arbetet har mynnat ut i förslag på kontrollprogram för mätning av luftkvaliteten i området.

Under samrådstiden har få yttranden direkt berört miljökonsekvensbeskrivningens innehåll. Länsstyrelsen ansåg i sitt yttrande att MKB:n utgör ett bra beslutsunderlag för det fortsatta detaljplanearbetet och att det är viktigt att de kontrollåtgärder som föreslås med avseende på luft- och vattenkvalitet blir genomförda. Utöver länsstyrelsens yttrande är det främst synpunkter på dagvattenhanteringen som berör miljökonsekvensbeskrivningen. Bland annat trycker kommunala instanser på att en fördjupad dagvattenutredning ska utföras och att planen bör kompletteras med bestämmelser som omfattar dagvattenfördröjning även från taken i planområdet. Plats för snöupplag efterfrågas.

Synpunkterna har i stor utsträckning beaktats. Områdets dagvattenhantering och förbättrade kompensationsåtgärder för Hultsjöbäcken har fortsatt diskuterats. Flera kompletterande utredningar har tagits fram, bl a naturvärdesinventering för Hultsjöbäcken samt PM dagvattenhantering. Dagvattenutredningen redovisar ett förslag där en större våtmark anläggs istället för dagvattendammar. Våtmarken syftar till att hantera dagvatten från planområdet samtidigt som förutsättningarna för den biologiska mångfalden förbättras. Planområdet har inför utställningsskedet utökats, dels för att inrymma föreslagen våtmark, dels för att ge utrymme för en längre omläggning av Hultsjöbäcken. Bäckomläggningen ger bättre möjligheter att

kompensera bäckens naturvärden än vad tidigare förslag har medgett. Planförslaget har även kompletterats med bestämmelser som omfattar fördröjning av dagvatten från tak. Redovisning av utförande av kontrollprogram för luft- och vattenkvalitet har inarbetats i genomförandebeskrivningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2023-12-31.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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 den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandling och planförslag har upprättats av White arkitekter AB i Göteborg i samråd med Leif Carlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans Stad.

Ansvarig planarkitekt White arkitekter AB: Jonas Zetterberg

Trollhättan och Göteborg i december 2012

.....
Leif Carlsson
Stadsbyggnadschef
Trollhättans stad

.....
Jonas Zetterberg
Ansvarig planarkitekt
White arkitekter AB

Komplettering

Efter utställning har planbeskrivningen förtydligats med slutsatser från miljökonsekvensbeskrivningen (textjustering s 3 och 17). Miljökonsekvensbeskrivningen visar att det inte föreligger någon risk för betydande miljöpåverkan.

Trollhättan och Göteborg 30 maj 2013

.....
Leif Carlsson
Stadsbyggnadschef
Trollhättans stad

.....
Jonas Zetterberg
Ansvarig planarkitekt
White arkitekter AB