



**Trollhättans Stad**  
Kommunstyrelsens förvaltning



# ÖVERSIKTSPLAN ÖVERBY

Fördjupning av översiktsplanen för  
Trollhättans kommun

**RAPPORT 36**

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-10-27

# ÖVERSIKTSPLAN ÖVERBY

## Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

---

Efter antagande av denna översiktsplan

### **Översiktsplan Överby – Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun**

kommer kommunens samlade översiktsplan att bestå av följande delar:

#### **Översiktsplaner för de mindre tätorterna 1998**

- Rapport 24 Program
- Rapport 25 Översiktsplan för Velandå tätort
- Rapport 26 Översiktsplan för Sjuntorp
- Rapport 27 Översiktsplan för Upphärad
- Rapport 28 Översiktsplan för Åsaka
- Rapport 29 Översiktsplan för Norra Björke

#### **Översiktsplan för Stallbacka Södra 2001**

- Rapport 30 Översiktsplan för Stallbacka Södra

#### **Översiktsplan för Trollhättans kommun och Trollhättans tätort 2003**

- Rapport 31 Program för arbetet 2001-2003
- Rapport 32 Här står vi nu – planeringsförutsättningar
- Rapport 33 Så här har vi resonerat – överväganden och motiv
- Rapport 34 Så här vill vi ha det – Översiktsplan Trollhättans kommun och Trollhättans tätort

#### **Översiktsplan för Östra älvstranden 2008**

- Rapport 35 Översiktsplan Östra älvstranden – Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

#### **Översiktsplan för Överby 2008**

- Rapport 36 Översiktsplan Överby – Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Rapporterna 1-23 avsåg de tidigare, nu ersatta översiktsplanerna för Trollhättans kommun 1990 och Trollhättans tätort 1995

Samtliga bilder och foton publiceras med erforderligt tillstånd. Där inget annat anges är Susanne Nilsson fotograf.

Godkänd från sekretessynpunkt för spridning. Lantmäteriverket 2008-05-16

Upphovsrätt till kartmaterial: Trollhättans Stad.

---

## FÖRORD

Denna rapport är en fördjupning av översiktsplanen och bygger vidare på det som anges i "Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003 för Trollhättans kommun". Syftet är att utifrån en vision om Överbyområdet dels lägga fast en grundläggande struktur för bebyggelse, kommunikationer och natur som är robust och flexibel och kan stärka och stimulera en önskvärd utveckling inom området och dels att formulera gemensamma utvecklingsprinciper och rekommendationer för de framtida successiva förändringarna och på så sätt fungera som program och vägledning för kommande detaljplanering och utbyggnad.

Översiktlig planering är ett sätt att analysera, diskutera och redovisa en helhetssyn på den långsiktiga politiska färdriktningen som en del i kommunens gemensamma beslutsunderlag. Arbetet sker i en bred demokratisk process där hela samhället har möjlighet att göra sin röst hörd.

Översiktsplanen för Överby är en viktig del i kommunens framtidsplan. Den anger våra strategier och vår handlingsberedskap för att skapa gynnsamma förutsättningar för en god utveckling i framtiden i Trollhättan. Den klargör hur vi ska bruka, utan att förbruka, de resurser kommunen har för att ge en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun.

Planeringsarbetet har bedrivits i en kommunal arbetsgrupp med företrädare från Miljö-, Stadsbyggnads- och Tekniska förvaltningen under ledning av Kommunstyrelsens förvaltning, kontoret för Hållbart samhälle. Ledningsgruppen för planeringsfrågor har utgjort ledningsgrupp för arbetet. En kontinuerlig samrådsprocess med berörda har gjorts under planarbetet.

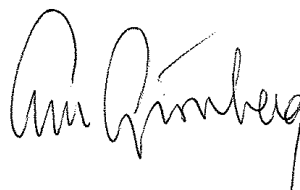
Arbetet följer "Arbetsprogram för FÖP Överby" 2006-02-24.

Samråd har ägt rum kontinuerligt under planeringsarbetet och planförslaget var utställt under tiden 25 juni-5 september 2008. Kommunfullmäktige antog översiktsplanen den 27 oktober 2008.

## KOMMUNSTYRELSEN



Gert-Inge Andersson  
Kommunstyrelsens ordförande



Eva Grönberg  
Tf Chef Hållbart samhälle

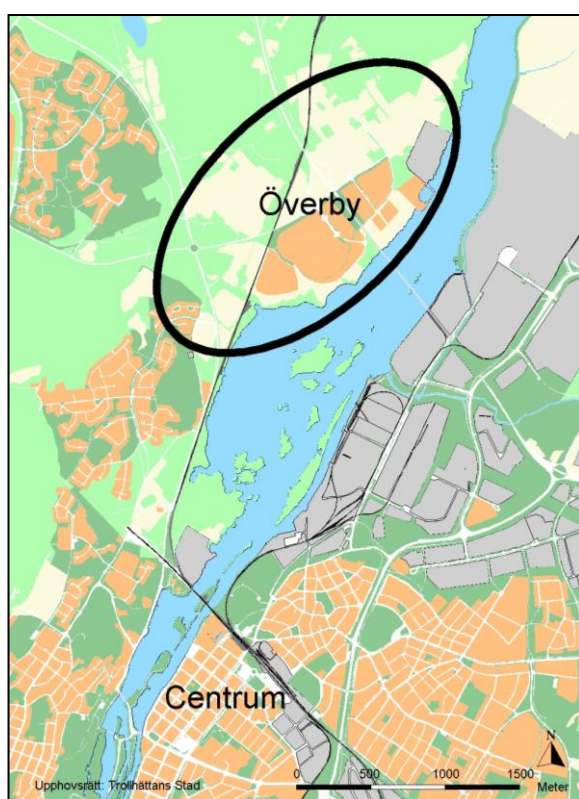
**INNEHÅLL**

<b>FÖRORD</b> .....	<b>1</b>
<b>INNEHÅLL</b> .....	<b>2</b>
<b>SAMMANFATTNING</b> .....	<b>3</b>
<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>6</b>
<b>2. SÅ HÄR HAR VI DET – PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTVECKLINGSMÖJLIGHETER</b> .....	<b>9</b>
2.1 Läget mellan Trollhättan och Vänersborg .....	9
2.2 Landskapet - natur-, kultur- och friluftsmiljöer .....	10
2.3 Bebyggelsestruktur, markägare, gällande planer och bestämmelser .....	13
2.4 Verksamheter och service .....	16
2.5 Bostäder .....	18
2.6 Infrastruktur .....	19
2.7 Miljö- och riskfaktorer.....	28
2.8 Handelns utveckling.....	30
<b>3. SÅ HÄR VILL VI HA DET – VISION OCH PRINCIPER</b> .....	<b>34</b>
3.1 Vision för Överbyområdets utveckling.....	34
3.2 Principer för kommunikationerna .....	36
3.3 Principer för bebyggelsen .....	37
3.4 Principer för de grön/blå stråken .....	38
<b>4. SÅ HÄR VILL VI HA DET – MARK- OCH VATTENANVÄNDNING MED REKOMMENDATIONER</b> .....	<b>40</b>
4.1 Kommunikationsstruktur .....	41
4.2 Bebyggelsestruktur .....	44
4.3 Grön/blå struktur.....	47
<b>5. SÅ HÄR HAR VI RESONERAT – ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>49</b>
5.1 Överväganden .....	49
5.2 Mellankommunala frågor .....	54
5.3 Riksintressen .....	54
5.4 Konsekvensbedömning .....	55
<b>6. SÅ HÄR VILL VI GÖRA – ÅTGÄRDER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>60</b>
6.1 Tidplan, prioritering av utbyggnadsordning m.m .....	60
6.2 Skötsel/förvaltningsplan och gestaltningsprogram .....	60
6.3 Dagvattenhanteringen .....	60
6.4 Namn.....	60

## SAMMANFATTNING

Denna fördjupning av översiktsplanen bygger vidare på det som anges i "Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003 för Trollhättans kommun". Syftet är att utifrån en vision om Överbyområdet dels lägga fast en grundläggande struktur för bebyggelse, kommunikationer och natur som är robust och flexibel och kan stärka och stimulera en önskvärd utveckling inom området och dels att formulera gemensamma utvecklingsprinciper och rekommendationer för de framtida successiva förändringarna och på så sätt fungera som program och vägledning för kommande detaljplanering.

### Överby idag



Överby ligger ca 2 km norr om Trollhättans centrum.

Överby har ett mycket strategiskt och vackert läge som ger stora möjligheter att utvecklas både för handel och service, andra verksamheter och aktiviteter, bostäder och stadsnära, naturskön rekreation samtidigt som naturvärdena kan tas tillvara. Exploatering av de obebyggda ytorna ger också goda möjligheter att binda ihop staden Trollhättan och knyta stadsdelarna Skogshöjden, Lärketorpet och Överby närmare centrum.

Platsen har tre viktiga funktioner som kan förstärka eller motverka varandra:

#### **Handel och verksamheter**

Finns – varierat utbud, styrkor och konkurrens

Behövs – utökning, identitet och struktur, modernisering, investeringar, uppfräschning

#### **Staden**

Finns – vackert läge, service, utvecklingsmöjlighet att sätta staden på kartan

Behövs – binda ihop staden både med bebyggelse och förbättrade kommunikationer

#### **Landskapet**

Finns – historiskt kulturlandskap, Göta älv, promenadstråk, utvecklingspotential för handel och verksamheter, attraktiva lägen för bostäder, bra grundmaterial för attraktiv stadsnära naturparksmiljö, goda förutsättningar för dagvattenhantering

Behövs – identitet och struktur, besöksvänlighet, skötsel/omvårdnad, tillgänglighet

## Planförslaget

Planförslaget redovisar dels vision och principer för Överbys fortsatta successiva utveckling och dels den avsedda mark- och vattenanvändningen med rekommendationer.

Visionen är att "Överby ska vara en förebild som det mest attraktiva näreexterna handels- och verksamhetsområdet i Fyrbodalen". Det innebär att Överbyområdet ska utvecklas så att dess unika läge kommer till sin fulla rätt och så att attraktiviteten för handel, andra verksamheter och aktiviteter bibehålls och ökas, samtidigt som en ur stadsbyggnads- och miljöperspektiv god bebyggd miljö skapas.

Principer och markanvändning redovisas för de tre strukturerna – bebyggelse, kommunikationer och grön/blå-struktur.

Avseende bebyggelse föreslås dels utveckling av handel, andra verksamheter och aktiviteter i Överbys fyra delområden invid E 45/väg 44, dels komplettering av bostäder i de befintliga bostadsgrupperna vid Ladugårdsbyn, Nybergskulla, Hults Gård och Solbacken. Handeln kan utvecklas för att ta tillvara den ökade befolkningen i Trollhättan och närregionen samt den ökade konsumtionen med ett fortsatt och ökat positivt handelsindex. Identitet och karaktär på handelsområdet/delområdena behöver göras tydlig med en medveten gestaltning.

Kommunikationerna bygger på två viktiga mål – att öka tillgängligheten och att hålla ihop Överby handelsområdes olika delar, så att uppdelningen minskar. Överby trafikplats flyttas norrut till ett läge vid den befintliga järnvägssporten och nya på- och avfarter från E 45/väg 44 anläggs. En yttre ringled bildas genom att Ladugårdsvägen förlängs och kompletteras och binder samman alla delområdena. Ringleden sammankopplas med de nya på- och avfarterna på E 45/väg 44. Överbyvägen sänks, får en ny sträckning och karaktär och blir en gata i det interna vägnätet. Möjligheter ges till en ev. framtida ny anslutningsväg från Vänersborgsvägen/Ålvdalsvägen som sammankopplas med Ladugårdsvägen. Förhållandena för busstrafiken och gång- och cykeltrafiken (GC-trafiken) ägnas särskild uppmärksamhet bl.a. för att nå en miljömässigt hållbar utveckling och ge betydligt bättre, säkrare och vackrare förbindelser för människorna.

Grön/blå-strukturen tar fasta på att utveckla och förstärka de befintliga bäckarna och bäckravinererna samt strandzonen – det som är unikt för Överby. Åtgärder anges för att öka tillgängligheten och attraktiviteten som ett tätortsnära rekreationsområde där den framtida skötseln är ett viktigt inslag. Omhändertagandet av dagvattnet nyttjas som ett positivt inslag i miljön.

## Konsekvensbedömning inklusive MKB

Eftersom översiktsplanen är en övergripande vägledande plan som endast redovisar möjligheter till utveckling av området med rekommendationer för det framtida genomförandet kan konsekvenserna endast bedömas på en övergripande nivå – om dessa möjligheter genomförs och rekommendationerna följs.

De frågor som vid planarbetets inledning bedömts kunna komma att medföra betydande miljöpåverkan är:

- luftmiljö och buller (biltrafiken, Volvo Aeros motorprovningar)
- grönstrukturen och naturmiljön
- vattenkvaliteten

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Dessutom redovisas ett antal ytterligare miljöfaktorer som behöver beaktas i planeringen såsom:

- riskfaktorer (markstabilitet, översvämningar, olyckor med farligt gods)
- landskapsanpassning (historiska spår och miljöer, lokalklimat etc.)
- GC-trafiken samt kollektivtrafiken

I miljökonsekvensbedömningen redovisas också i vilken mån översiktsplanen bidrar till att uppfylla de nationella miljömålen.

### **Genomförande**

Några viktiga frågor för planens genomförande redovisas, frågor som behöver bearbetas vidare. De handlar om tidplan och prioritering av utbyggnadsordning för de olika delområdena, detaljplanearbete, exploateringskalkyler, skötselplan för naturområdena och ett gestaltungsprogram för att förtydliga identitet och karaktär av de olika delområdena för handeln, Vänersborgsvägens utformning samt frågan om dagvattenhanteringen.

## 1. INLEDNING

### Vad är en översiktsplan?

Alla kommuner ska enligt Plan- och bygglagen (PBL) ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanen är en strategisk plan som uttrycker kommunens vilja när det gäller användning av mark och vatten samt bebyggelseutveckling för att nå det övergripande målet att skapa en god livsmiljö.

Översiktsplanen kan fördjupas för en del av kommunen, t.ex. en stadsdel eller ett visst område. Fördjupningen av översiktsplanen syftar till att visa vilken utveckling kommunen vill möjliggöra för det aktuella området.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men blir tyngre än andra beslutsunderlag genom att den förmedlar kommunens helhetssyn och ger förankring i en planeringsprocess som garanterar samråd och insyn.

*Översiktsplanens allmänna uppgifter (enligt PBL, kap 4):*

- Medverka till en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar.
- Främja goda miljöförhållanden och en långsiktigt god hushållning med mark- och vattenområden, energi och råvaror.
- Främja en från social, ekologiskt, ekonomiskt och kulturellt god livsmiljö.
- Visa hur kommunen avser att tillgodose riksintressen och iakttä gällande miljö kvalitetsnormer.

”Översiktsplan Överby” ersätter och fördjupar vad som anges för området Överby i ”Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003”.

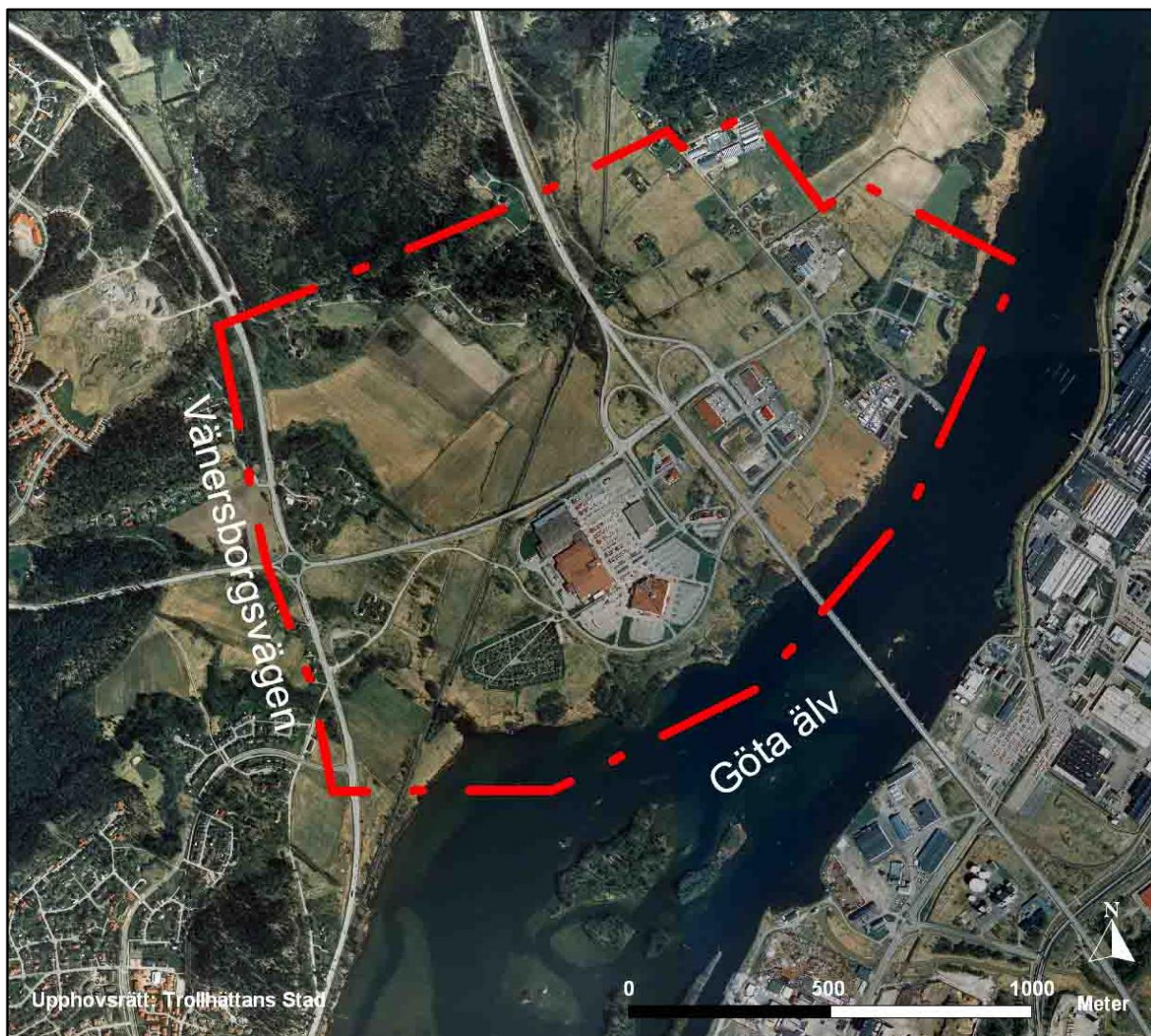
Denna översiktsplan består av följande handlingar:

- *Arbetsprogram* – anger Kommunstyrelsens direktiv och utgångspunkter för arbetet.
- *Rapport 36* – ”Översiktsplan Överby – Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun” som redovisar den sammanvägda översiktsplanen. Till den hör en plankarta i A3-format.
- *Samrådsredogörelse* – redovisar en sammanställning av de inkomna synpunkterna under samrådsprocessen och Kommunstyrelsens kommentarer till dem.
- *Utställningsutlåtande* – redovisar en sammanställning av de inkomna synpunkterna under utställningen och Kommunstyrelsens kommentarer till dem.



## Planområdets läge och avgränsning

Planområdet kallas Överbyområdet och ligger i Trollhättans nordligaste del, intill gränsen mot Vänersborg. Det sträcker sig från Vänersborgsvägen i väst till kommungränsen i öster och från älven i söder till branten mot Hults Gård i norr.



Planområdets avgränsning.

### ”Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003”

Översiktsplanen från 2003 för hela kommunen och staden redovisar för Överbyområdet 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.

Naturområdet närmast älven avses bevaras obebyggt. Det utgör ett viktigt biologiskt område i stadens grönstruktur för spridning av växter och djur in till staden. Ekdungen vid gamla Överby gård ska bevaras. Längs älvstranden kan en gång- och cykelstig anläggas.

## Den fördjupade översiktsplanens syfte och målsättning

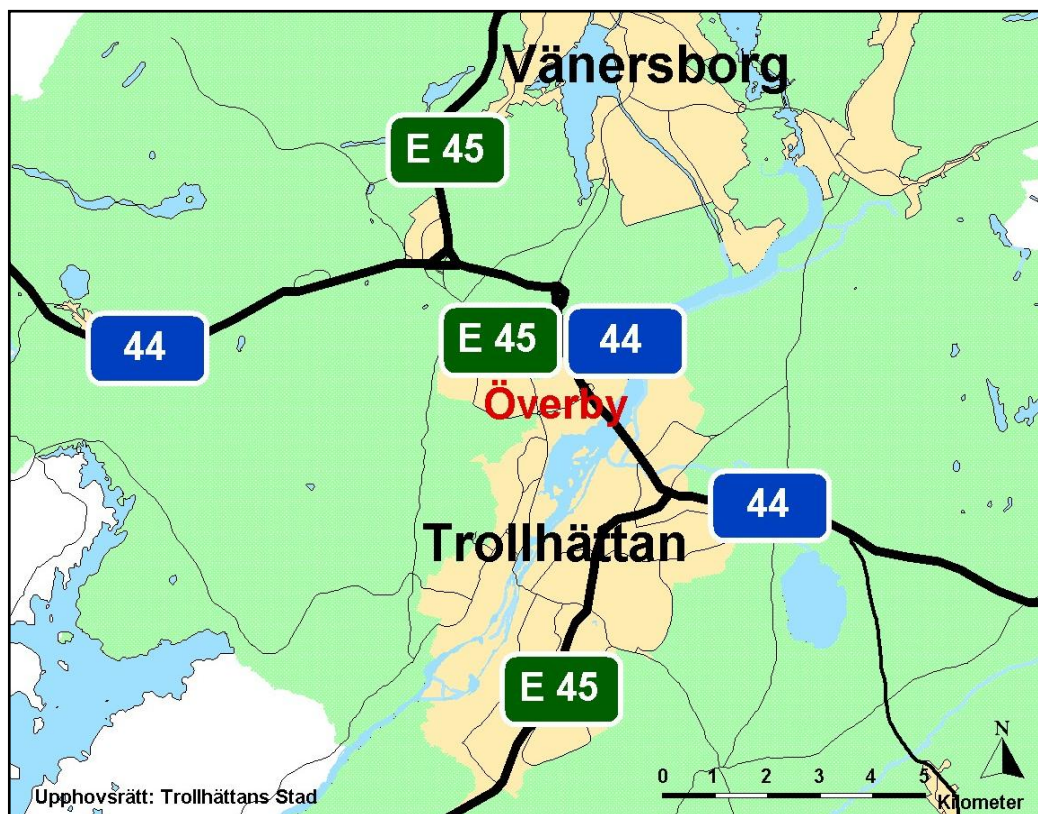
Syftet med denna översiktsplan för Överby är att lägga fast en grundläggande struktur (bebyggelse-, kommunikations- och grönstruktur), som kan stärka och stimulera en önskvärd utveckling inom planområdet samt formulera gemensamma utvecklingsprinciper och rekommendationer för de framtida successiva förändringarna och på så sätt fungera som program och vägledning för kommande detaljplanering inkl. miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En struktur och utvecklingsprinciper som är mer detaljerade och tydliga än de som redovisas i 2003 års översiktsplan "Vårt framtida Trollhättan".

Som grund för struktur och utvecklingsprinciper ska i planeringsarbetet formuleras en "Vision för Överby" - en inspirerande målbild för hur området kan utvecklas - som alla de aktörer som påverkar platsens utveckling kan samlas kring, för att gemensamt verka för att på bästa sätt ta till vara platsens styrkor och värden och dra maximal nytta av platsens goda förutsättningar.

## 2. SÅ HÄR HAR VI DET – planeringsförutsättningar och utvecklingsmöjligheter

### 2.1 Läget mellan Trollhättan och Vänersborg

Överbyområdet ligger mycket strategiskt invid E 45/väg 44, i Göta älvs fantastiska landskapsrum, mellan de två städerna Trollhättan och Vänersborg.



Överbys läge mellan de två städerna Trollhättan och Vänersborg.

#### Utvecklingsmöjligheter

Det strategiska och vackra läget ger stora möjligheter för Överby att utvecklas både för handel, andra verksamheter och aktiviteter, bostäder och stadsnära, naturskön rekreation samtidigt som de stora naturvärdena kan tas tillvara. Exploatering av de obebyggda ytorna ger också goda möjligheter att binda ihop staden Trollhättan och knyta stadsdelarna Skogshöjden, Lärketorpet och Överby närmare centrum.

## 2.2 Landskapet - natur-, kultur- och friluftsmiljöer

I ett landskapligt sammanhang är hela Överbyområdet en del i det mäktiga älvrummet Göta älv. I väster avgränsas landskapsrummet och planområdet av skogsklädda höjdparter som delas upp av bäckarnas dalgångar och raviner. Utmed dalgångarna går även de historiska vägarna och parallellt med dem de nya av modernare snitt, ner mot Göta Älv som genom historien legat i fokus för de intressen som knyts till området. Vattenvägen mellan Vänern och havet har alltsedan forntiden spelat en viktig roll som handelsled, energikälla och riksgräns. Här har människor bott och verkat i mer än 700 år.

Älven, dess stränder och öar, "Trollhättans skärgård", är av riksintresse för både friluftslivet och kulturmiljövården (3 kap. 6 § Miljöbalken (MB)) och vidare identifierat som ett ekologiskt särskilt känsligt område och ska därför "så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön" (3 kap. 3 § MB). Planområdets strandmiljöer har även föreslagits ingå i en ny nationalstadspark (SOU1996:38), vilket innebär att ny bebyggelse och nya anläggningar får "komma till stånd och andra åtgärder vidtas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvården i övrigt skadas." (4 kap. 7 § MB). Ärendet bereds av Regeringen.



Överbyområdet ligger vackert beläget intill Göta älv. Vy från sydväst.

Älvrummet har sedan länge uppmärksamats i flera av Trollhättans sektorsplaner: Kulturmiljöprogram 1992, Naturvårdsplan 1992, Friluftspan 2000 och Älvrummet i Trollhättan – föreslagen nationalstadspark 1997. De beskriver områdets natur- kultur- och friluftsvården och utgör program för planering och åtgärder för att tillgodose riksintressena.

Den egenskap som är grundläggande för Älvrummets värden för kulturmiljö, naturvård och friluftsliv är kontinuiteten och sammanhangen – genom landskapet och tiden som binder samman och ger mening. Detta är den egenskap som främst ska värnas vid fortsatt exploatering och utveckling av området. Konkret innebär det att man ska vara mån om de historiska spår som berättar hur Älvrummet använts och varit viktigt genom historien – det kan handla om fornminnen, gamla gårdslägen, landsvägar eller banvaktarboställen.

På samma sätt ska de biologiska sambanden värnas. Älven och dess stränder är ett biologiskt kärnområde (ÖP 2003) och en viktig regional spridningskorridor för vattenanknutna växter och djur. I området finns både värdefulla partier med äldre lövträd och sammanhängande vassbälten av intresse. Likaså finns det värden knutna till bäckmiljöerna och gamla gårdsmiljöer med gamla lövträd. Samtidigt innebär senare års bristande skötsel och vård att området växer igen,

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

strandzonen är allt mer otillgänglig och vattenkontakten uteblir. Med riktade insatser skulle man kunna öppna upp landskapet med fler betade och slagna strandängar för att återge det karaktär av välvårdat kulturlandskap och öka vattenkontakten.

Enligt Fornlämningsregistret finns ett gravfält och flera stensättningar vid Älvås samt fyndplatser vid Ladugårdsbyn. Detta ska beaktas vid detaljplaneringen av områdena.

Nedan beskrivs några delområden med särskilt stor utvecklingspotential för natur och friluftsliv närmare:

#### *Björndals- och Hultsjöbäckens utlopp (fuktängar vid Ladugårdsbyn)*

Björndalsbäcken och Hultsjöbäcken med vatten från bl.a. Hultsjön rinner strax innan utloppet i Göta älv samman till ett vattendrag. Båda är i långa stycken rensade och uträtade som ett resultat av tidigare jordbruk i området. Uppväxande ridåer och skog av al längs vattnet tillsammans med erosionspåverkan visar en sakta återgång till en naturligare bäckmiljö. Vid bäckutloppet, där öppnare partier finns, skymtar området potential fram med vattenkontakt och en intressant miljö med gamla träd och spår av människans användning på platsen för det gamla banvaktarbostället där järnvägen passerar över bäcken, ett litet fågeltorn och närhet till koloniträdgårdar.

Ett fortsatt öppethållande av de obrukade gräsytorerna är önskvärt både ur upplevelsesynpunkt för besökare och för områdets växt och djurliv. Med relativt begränsade insatser kan våtmarkskarakterna och besöksattraktiviteten avsevärt förbättras runt de nedre delarna av vattendraget från Hultsjön. Vattenkvaliteten bedöms som god och ev. förorenat dagvatten från övriga Överby bör därför inte ledas ut i bäcken/våtmarksområdet utan någon form av rening.

Stråket utmed Björndalsbäcken har pekats ut som en särskilt viktig del av kommunens grönsstruktur (ÖP 2003) som sammanbinder Göta älv med Björndalsravinen och Björndalsterrängens friluftsområde, som avses skyddas som naturreservat. Denna för djur och människor viktiga sammanhängande gröna korridor bryts idag av Vänersborgsvägen som i passagen utgör en barriär som begränsar både människors och djurs rörelsefrihet.

#### *Karlsviks koloniområde och gårdslägen*

I Karlsviks koloniområde ligger Ladugårdsbyns gamla gårdsläge och tågstation. I området kan man se spåren från husgrunden Karlsvik och av människan präglad odlingsmiljö. Det är en vårdad och prunkande miljö som anknyter till vattnet med en aktiv koloniförening. Ut mot Göta älv finns en större dunge med lövskog där trädslag, storlek och ålder varierar. Skogen växer ända ut till strandkanten utan någon utanförliggande vass



*Karlsviks koloniområde.*

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

varför man får en god kontakt med älvens vatten. Utsikten över Stallbackabron och na är tilltalande. Under senare år har bäver gått hårt åt vissa lövträd i området och flera större träd ligger omkullfallna i området. Resultatet kan uppfattas som skräpigt och ovårdat men är samtidigt en viktig ekologisk faktor genom att den döda veden utgör livsmiljö för en mängd olika organismer. Området har med en väl avvägd skötselplan potential att både utgöra en biologiskt rik strandskog och samtidigt utvecklas till ett mer iordningsställt besöksmål.

### Nybergskulla

Nybergskulla ligger idag omgivet av Vänersborgsvägen och Överbyvägen. Dess gamla läge, på en höjd med utblick över landskapet invid Hultsjöbäckens imponerande ravin och den gamla Vänersborgsvägen som lever vidare som viktig cykelväg från Skogshöjden till Överby, ger platsen särskilda kvaliteter. Hultsjöbäcken har på motsvarande sätt som Björndalsbäcken potential att förbinda strandzonen med de högre belägna friluftsområdena.

### Överby Gård

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.

### Hults Gård, Älvås och Solbacken

Vid planområdesgränsen mot norr ges en mycket tydlig avgränsning av landskapsrummet genom den kraftiga höjden. Här uppe finns gamla bosättningar med anor och fornlämningar. En trevlig och vacker boendemiljö med värdefulla brynmiljöer.

### **Utvecklingsmöjligheter**

*Genom att värna och utveckla natur- och kulturmiljön ges även goda förutsättningar för området att behålla sin attraktivitet för friluftsliv och kan utveckla en tätortsnära lättillgänglig rekreation. Historiska spår väcker intresse och sammanhängande grönstruktur möjliggör strövtåg utmed älven liksom upp till värdefulla tätortsnära grönområden såsom Björndalsterängen.*



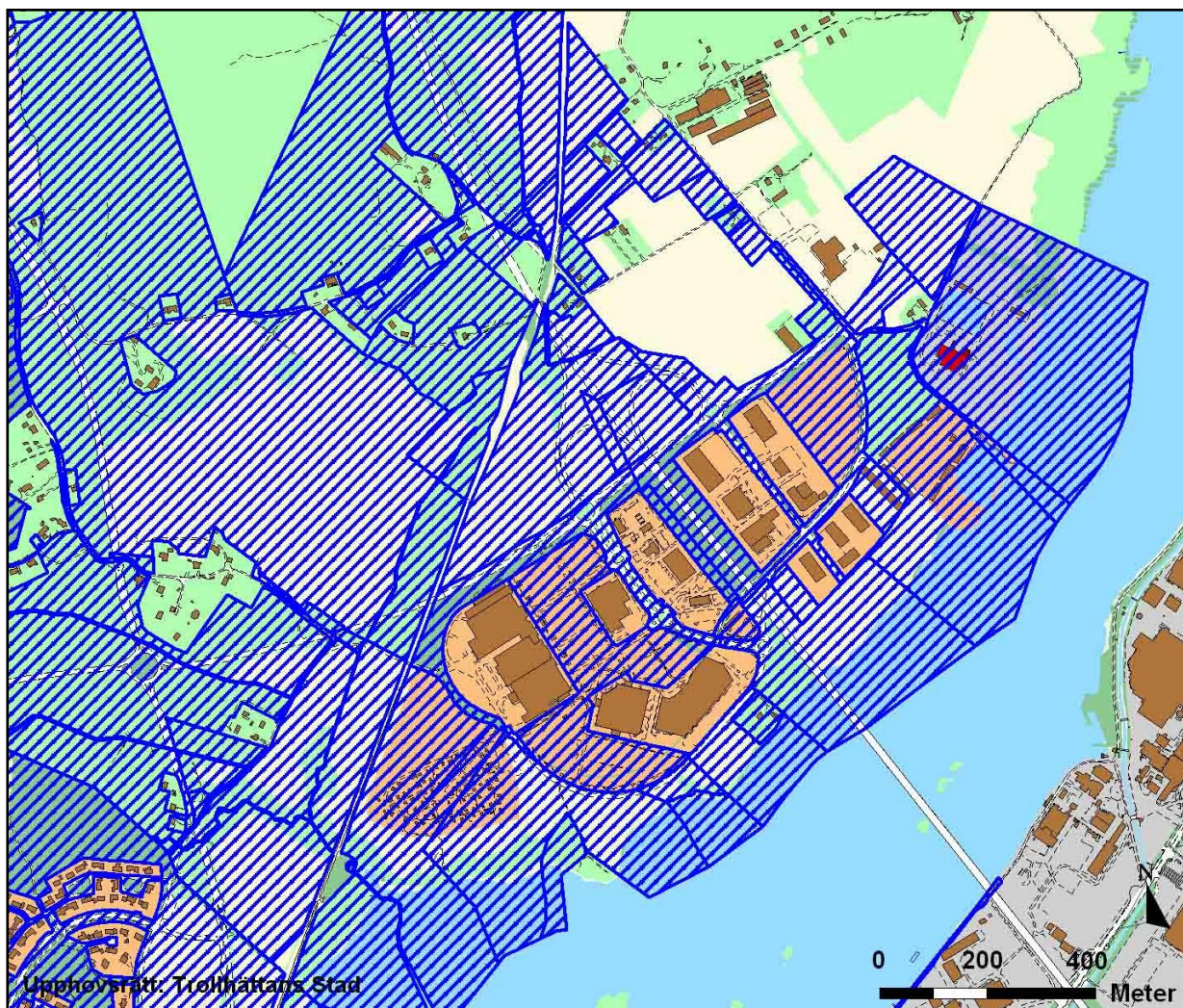
Natur-, kultur- och landskapsmiljöer.

## 2.3 Bebyggelsestruktur, markägare, gällande planer och bestämmelser

### Dagens bebyggelsestruktur och markägarförhållanden

Överbyområdet inkorporerades i Trollhättans stad 1945. Det bestod då huvudsakligen av byarna Överby och Ladugårdsbyn, med bondgårdar och en del spridd egnahemsbebyggelse, vilken till stor del ännu finns kvar i mindre grupper i olika delar av området. Verksamhetsområdena har utvecklats kring Stallbackabrons fäste (invigd 1981) då E 45/väg 44 fick sin nuvarande dragning genom området.

Kommunen är den största markägaren och äger nästan all oexploterad mark samt två bostadshus vid järnvägsbron intill E 45/väg 44 och två utmed Ladugårdsvägens nordligaste del. Den obebyggda marken i Överby Norra är privatägd. De befintliga verksamhetsområdena i Överby Södra och Överby Östra är privatägda. Dock är parkeringsytorna i Överby Södra i kommunens ägo och förvaltas som en samfällighet.

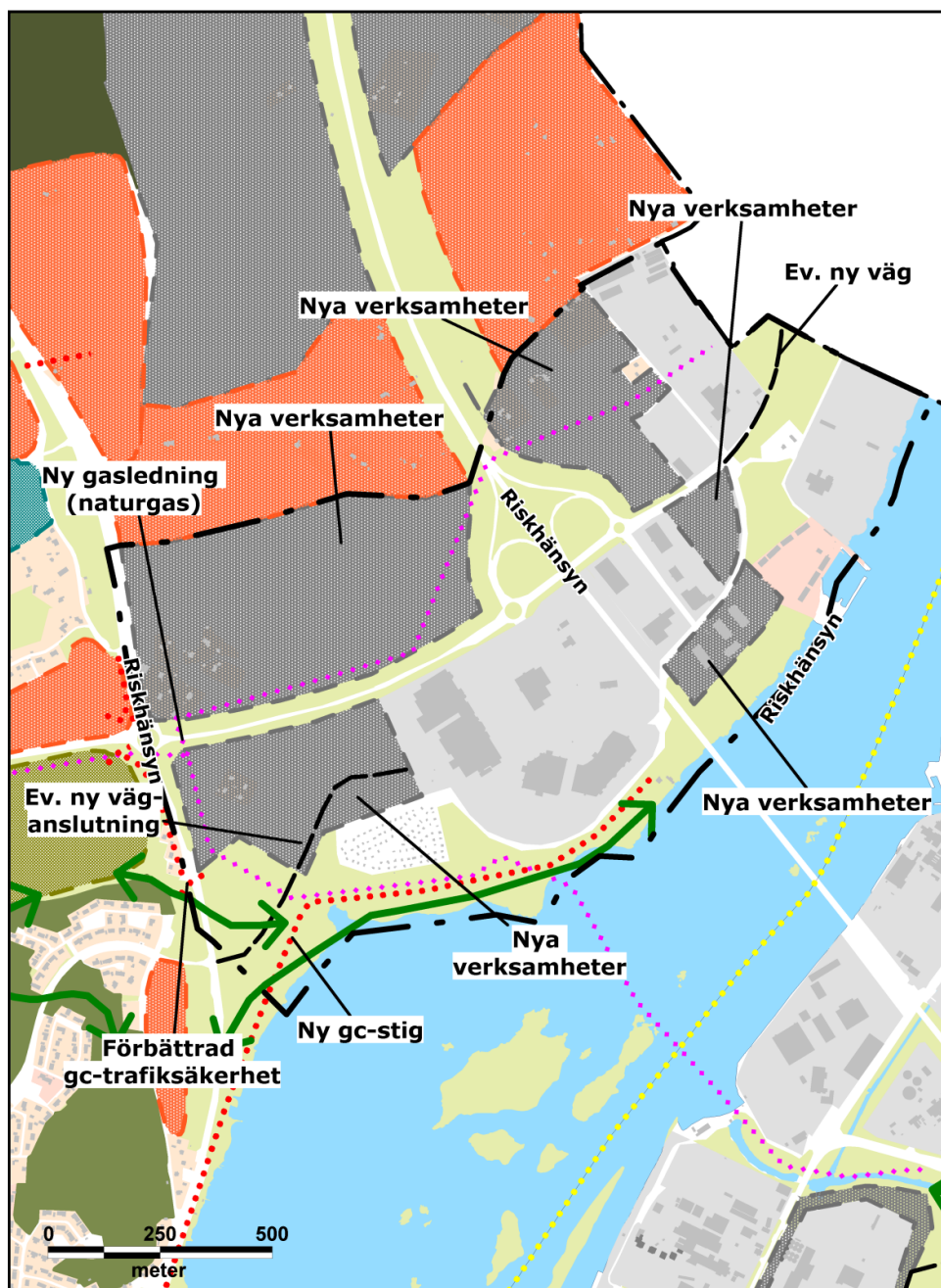


De rasterade områdena illustrerar kommunägd mark.

### Gällande planer och bestämmelser

"Vårt framtida Trollhättan - översiktsplan 2003" för hela kommunen och staden redovisar för Överbyområdet 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.

Naturområdet närmast älven avses bevaras obebyggt. Det utgör ett viktigt biologiskt område i stadens grönstruktur för spridning av växter och djur in till staden. Ekdungen vid gamla Överby gård ska bevaras. Längs älvstranden kan en gång- och cykelstig anläggas.

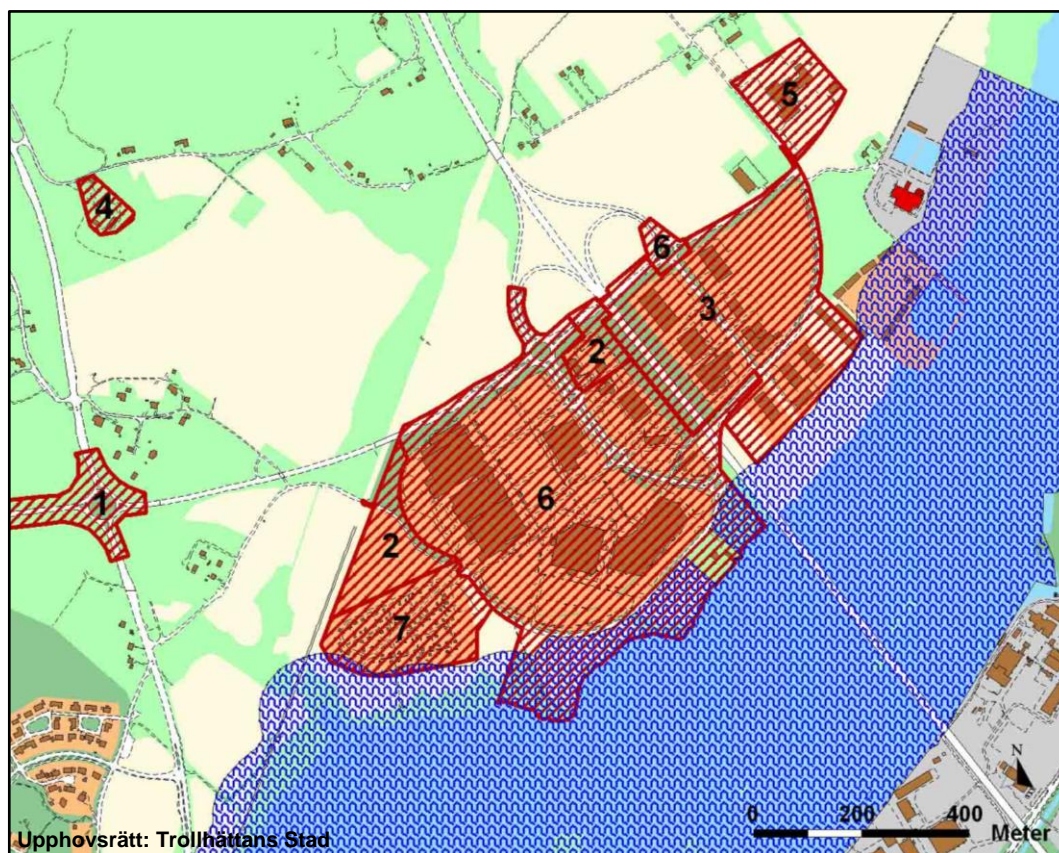


Utdrag ur "Vårt framtida Trollhättan – Översiktsplan 2003".



Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Området berörs av sju detaljplaner från 1985–2004. De behandlar huvudsakligen Överby handelsområde.



De rödmarkerade områdena visar var det finns detaljplaner. Siffrorna visar vilka detaljplaner som hör ihop. Det blåmarkerade området visar strandskyddsgränsen.

För Göta Älv gäller strandskydd på 100 meter. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningar för allmänhetens friluftsliv, samt bevara goda livsmiljöer på land och i vatten för växt- och djurlivet. På vissa delar av Överby handelscentrum har strandskyddet upphävts.

Området berörs av två markavvattningsföretag. Dessa ligger i Överby Norra och Överby Västra.

Enligt väglagen gäller en byggnadsfri zon om 50 meter utmed E 45/väg 44.

### Riksintressen

Planområdet berörs av ett antal riksintressen enligt 3 kap. MB. Dessa är;

- Göta älv (riksintresse för handelssjöfarten 3 kap. 8 § MB)
- E 45/väg 44 (riksintresse för kommunikationer 3 kap. 8 § MB)
- Trollhättan/Vänerborgs flygplats (riksintresse för flygtrafik 3 kap. 8 § MB)
- älven, dess stränder och öar (riksintresse för friluftsliv och kulturmiljö 3 kap. 3 § MB)

## 2.4 Verksamheter och service

Områdets verksamheter innehåller främst dagligvaru- och sällanköpshandel och den etablerade handeln fungerar på många sätt även som stadsdelscentrum för kringliggande bostadsområden. Överby Södra, som utgör det centrala handelsområdet, tillkom 1986 med bl.a. OBS (numera Coop Forum) och Maxi ICA Stormarknad. Det byggdes ut successivt med bl.a. Siba-huset 1989 och Sten & Ströms etablering Etage 2002. Överby Östra byggdes ut under 1990-talet med handel och verksamheter. I Överby Norra har verksamheter med trädgårdsprodukter successivt utvecklats.

Här finns också en småbåtshamn med uppläggningsplatser och båthus för vinterförvaring i Överby Norra, en Sportfiskeföreningslokal strax söder om Stallbackabron samt ett koloniområde sydväst om Överby Södra.



- |                              |                           |                               |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1. Karlsviks koloniområde    | 9. McDonald's             | 17. Dialect                   |
| 2. Coop Forum                | 10. Car Wash Nordic       | 18. Lantmännen Grangården     |
| 3. Maxi ICA Stormarknad      | 11. Sportfiskarna Thn-Vbg | 19. Ljuspunkten/Gymgrossisten |
| 4. Siba-huset                | 12. Fritidscenter         | 20. Trollhättans båtklubb     |
| 5. Etage                     | 13. Privab                | 21. Trollhättans vattenverk   |
| 6. Elgiganten/EM Trollhättan | 14. Elkedjan/Kvik         | 22. Babyproffsen/Godisjätten  |
| 7. MAX/Preem                 | 15. JYSK/Mekonomen        | 23. Blomsterhallen/Junkyard   |
| 8. BRL Electronics/Duka      | 16. Hedin Bil             |                               |

### Utvecklingsmöjligheter

Överbyområdet har en fortsatt stor möjlighet att utvecklas med handel, verksamheter och andra aktiviteter.

## 2. SÅ HÄR HAR VI DET

## ÖVERSIKTSPLAN ÖVERBY

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun



*Siba-huset i Överby Södra. Vy från nordväst.*



*Överby Södra. Vy från nordost.*



*Överby Norra. Vy från sydost.*



*Överby Norra. Vy från sydväst.*



*Sportfiskeföreningslokalen i Överby Södra. Vy från nordost.*



*Trollhättans vattenverk i Överby Östra. Vy från nordväst.*

## 2.5 Bostäder

Inom planområdet finns spridda grupper med bostäder, dels vid Nybergskulla och Ladugårdsbyn, dels uppe vid Hults Gård-Älvås och dels öster om E 45/väg 44 vid Solbacken-Marieberg-Ulriksdal. Läget för de två senare områdena är magnifikt med utsikt över älven. Bostäderna vid Nybergskullarondellen ligger mer störda av vägtrafikbuller. Den omgivande naturen samt närheten till centrum gör dock att även dessa bostäder har sina fördelar.



Kartan visar de befintliga bostadsområdena i Överby.

### Utvecklingsmöjligheter

De befintliga bostadsgrupperna har goda möjligheter att utvecklas till mer fullvärdiga boendemiljöer genom dels komplettering med fler bostäder, dels åtgärder för att minska bullerpåverkan och dels åtgärder för att ta till vara den omgivande naturmiljön. En tätare bebyggelse, framförallt i områdena vid Hults Gård, Nybergskulla och Ladugårdsbyn utmed Vänersborgsvägen medför att staden binds samman.

### Vård och omsorg

Ca 2,7 kilometer väster om planområdets mitt ligger Norra Älvsborgs Länssjukhus (NÄL). Närmsta vårdcentral samt jourcentral ligger i Källstorp ca 3,5 kilometer från planområdets mitt. På Överby köpcenter finns Apoteket.

De förskolor och grundskolor som ligger i närheten av planområdet är; Kritan, Dalkjusan, Skogshöjdens skola, Tornet, Västanvinden, Kometen, Björndalsskolan samt Solstrålen. Dessa ligger i de angränsade stadsdelarna Skogshöjden och Björndalen, på ett avstånd mellan 2-3 km från planområdets mitt.

## 2.6 Infrastruktur

Överbyområdet domineras i hög grad av sin infrastruktur för kommunikationer som är av riksintresse för såväl vägtrafiken som sjöfarten.

### Sjöfart

Göta Älv är av riksintresse för handelssjöfarten enligt 3 kap. 8 § MB. Älven är en viktig transportled för gods såväl som för småbåtar. Godstrafiken utgörs av ca 2 000 fartyg årligen som fraktar ca 2,6 miljoner ton gods, främst olja, skogsprodukter och jordbruksprodukter. Utöver dessa passerar även ca 450 militär-, passagerar- och arbetsbåtar. Samtidigt är älven en av Sveriges viktigaste turistleder för småbåtstrafik med ca 3 500 båtar under sommarmånaderna. På älven fraktas årligen drygt 700 000 ton farligt gods.

### Utvecklingsmöjligheter

*Båttrafiken och läget vid älven kan utvecklas betydligt för friluftslivet och turismen. Ta vara på handelsläget invid Göta älv/Trollhätte kanal, hur många handelsområden har ett sådant läge? Möjligheter till fler bryggor, vända "ansiktet" med entréer m.m. även mot älven. Göra det intressant att stanna här vid fasta slussningstider för fritidsbåtarna.*

### Järnväg

Genom Överbyområdet har järnvägen Norge-Vänerlänken, som förbinder Göteborg med Karlstad och Oslo, passerat sedan 1879. Då den nya västligare sträckningen är utbyggd och tagen i drift under hösten 2006, berörs området inte längre av tågtrafiken.



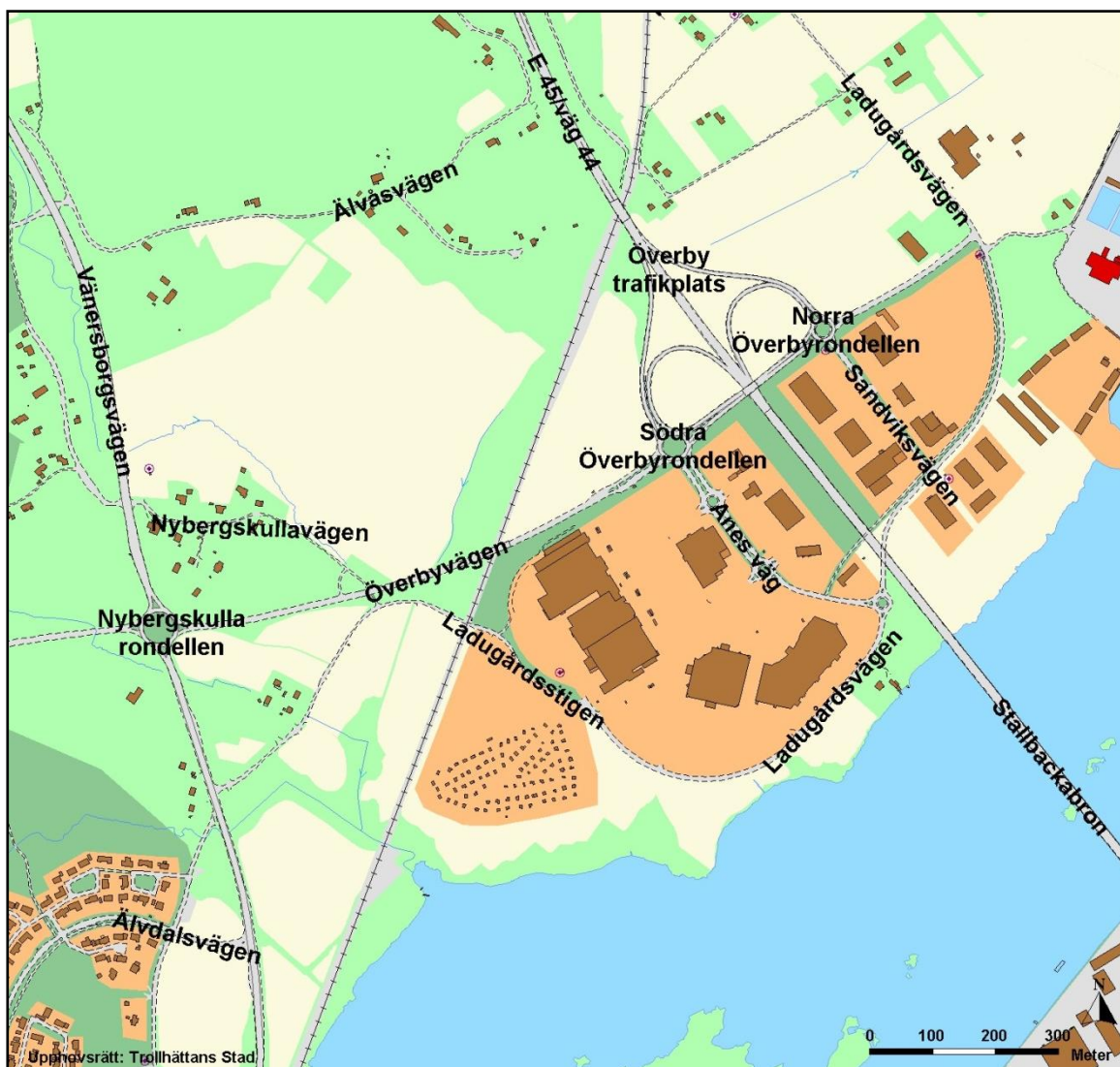
Den f.d. järnvägssporten under E 45/väg 44. Vy från nordost.

### Utvecklingsmöjligheter

Omläggningen av järnvägen öppnar en rad möjligheter för utvecklingen av Överbyområdet. Bullersituationen förbättras avsevärt och områdets nordliga och västliga delar får en radikalt förbättrad tillgänglighet. Särskilt värdefull att kunna nyttja för en ny infrastruktur är passagen under E 45/väg 44 som består av en ca 6 meter hög och relativt bred port.

### Vägar

Tillgängligheten för vägburna transporter av varor och kunder är en mycket viktig förutsättning för merparten av de verksamheter som finns i Överbyområdet idag.



Gatunamnskarta.

### E 45/väg 44 och Stallbackabron

På grund av den goda tillgänglighet för kunder och transporter som E 45/väg 44 innebär, är den idag den viktigaste förutsättningen för de verksamheter som finns knutna till Överby. Väg 44 löper i en öst-västlig riktning genom Trollhättan och förbinder inlandet med västkusten. E 45 är en nationell stamväg som förbinder Göteborg med Karlstad och vidare med Norrland. Genom Överbyområdet och över Stallbackabron sammanfaller deras sträckning och de är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB.

Enligt en trafikmätning gjord på Stallbackabron år 2002, passerar drygt 25 000 fordon/årsmedeldygn (åmd). På riksvägar räknar man med en ökning på ca 5 % per år vilket gör att trafiken troligtvis redan har ökat betydligt. Den lokala trafikprognos som gjordes i samband med översiktsplanarbetet 2002, baserad på Vägverkets "Prognos över personbils- och lastbilstrafiken åren 1998-2010 resp. 1998-2025", pekar på en ökning med ca 1 200 fordon/åmd år 2015 under förutsättning att Trollhättan växer som planerat enligt ÖP 2003. En annan utgångspunkt för prognosen är att Vägverkets planerade västra förbifart för E 45 är utbyggd till 2015. Annars kan belastningen på Stallbackabron stiga med ytterligare 5 500 till 30 500 fordon/åmd 2015 även utan en tillväxt enligt ÖP 2003 (utbyggnad enligt ÖP 2003 kan innebära ytterligare 3 500 fordon/åmd). Det är svårt att avgöra hur säkra dessa prognoser är, bl.a. är det sannolikt att trafikströmmen omfördelas vid en högre belastning av Stallbackabron så att en större del flyttas över till Klaffbron i centrala Trollhättan. Kompletterande trafikprognoser för Överbyområdet avses göras.



*Stallbackabron. Vy från nordväst.*

Vägverket planerar för en omfattande upprustning av Stallbackabron under 2010-2012.

Samtidigt som E 45/väg 44 utgör en viktig förutsättning för området innebär den också vissa restriktioner. Vägen används för transporter av farligt gods, vilket ställer krav på skyddsåtgärder för bebyggelse och anläggningar upp till 100 meter från vägen. Detta gäller även den södra avfarten som används för transport av drivmedel till den befintliga bensinstationen. Enligt väglagen gäller dessutom en byggnadsfri zon om 50 meter utmed vägen. Vägens höga läge innebär också att trafikbuller sprids över landskapet. Bullervärdena är sådana att bostadsbebyggelse bedöms som olämplig inom ett avstånd av ca 100 meter från vägen.

### Överbyvägen

Överbyvägen löper på en ca 6 meter hög bank tvärs igenom området. Vägbanken tillkom för att klara passagen över järnvägen. Vägen är en viktig infart från Vänersborgsvägen till handelsområdet och E 45/väg 44. Vägens höga läge genom landskapet innebär dock en barriär som delar upp området inte minst visuellt och upplevelsemässigt. En annan konsekvens är att trafikbullret sprids långt ut över landskapet.

Enligt ÖP 2003 planeras Överbyvägen att förlängas åt väster och kopplas till den planerade förbifarten

för E 45 väster om Trollhättan. Då kommer Överbyvägen att utgöra en huvudtillfart till staden från väster. Enligt ÖP 2003 planeras Överbyvägen även att kunna förlängas österut för att sammankopplas med Onsjöområdet i Vänersborgs kommun och förbättra kommunikationen mellan de båda kommunerna.

Överbyvägen är idag inte någon led för farligt gods enligt Riskhanteringsplanen. Däremot utpekade den i ÖP 2003 som en möjlig framtida led för farligt gods, som blir aktuell när E 45:ans planerade förbifart byggts och Överbyvägen förlängts fram till den.

Öster om Nybergskullarondellen krävs bullerskyddsåtgärder vid planering av nya bostäder. Bullerutredningar görs vid detaljplaneringen.

### Vänersborgsvägen, väg 2028

Vänersborgsvägen utgör den gamla väg 45 med huvudförbindelsen till Vänersborg och norrut. Den är numera en del i stadens huvudvägnät. Trafikmängderna söder om Nybergskullarondellen är ca 10 000 fordon/åmd och norr om Nybergskullarondellen ca 5 000 fordon/åmd. Mätningen är utförd år 2005 vilket gör att trafiken troligtvis redan har ökat. Skyltad hastighet är 50-70 km/tim.

Vänersborgsvägen är en sekundär led för farligt gods vilket ställer krav på skyddsåtgärder för bebyggelse och anläggningar upp till 100 meter från vägen.

Det kommer att krävas bullerskyddsåtgärder vid planering av nya bostäder. Bullerutredningar görs vid detaljplaneringen.



Överbyvägens vägbank. Vy från sydväst.



### Utvecklingsmöjligheter

Trafikinфраstrukturen utgör en stark struktur som inte kan förändras så lätt. Den måste därför i så stor utsträckning som möjligt utnyttjas till att utveckla området. Borttagandet av järnvägen snett genom området är en stor positiv förändring som ger avsevärt förbättrade möjligheter till tillgänglighet både till och inom området. Trafikinфраstrukturens negativa konsekvenser i form av barriärer och uppdelning av Överby i flera delområden måste överbryggas med olika åtgärder. Även de negativa konsekvenserna i form av buller och risker måste beaktas och markanvändningen anpassas efter vad som är lämpligt, samtidigt som åtgärder för att minska störningarna måste utföras.

### Gång- och cykelvägar

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.

Överbystråket är en cykelväg av hög kvalitet som ingår i Trollhättans genomgående cykelnät och knyter an till de närliggande stadsdelarna väster om älven, i synnerhet Björndalen och Skogshöjden. Avsnittet intill och söder om Nybergskullarondellen ansluter norrut till NÄL-stråket som går till/från sjukhuset NÄL genom stadsdelen Skogshöjden. Det är också i detta parti cykelvägarna till den planerade nya stadsdelen Lärketorpet ska ansluta. Markbeläggningen är till övervägande del av hög kvalitet och cykelvägen anpassad för snabb pendlings- och motionscykling. Ett stort riskmoment finns i korsningen med Vänersborgsvägen (se fotot till höger). Denna uppmärksammas både i Cykelplanen och ÖP 2003 som en korsning i behov av insatser för förbättrad trafiksäkerhet. Även GC-korsningen norr om Nybergskullarondellen behöver ses över och ev. åtgärdas.

GC-vägen från Skogshöjden går genom bostadsområdet i Nybergskulla där vägen sköts som en samfällighet och där Trollhättans Stad ingår. GC-vägen går därefter genom en smal GC-tunnel under Överbyvägen (se fotot till höger) och kopplas sedan ihop med den gamla banvallen och Ladugårdsstigen.



Den farliga gång- och cykelöverfarten på Vänersborgsvägen. Vy från sydväst.



Gång- och cykeltunnel under Överbyvägen. Vy från söder.

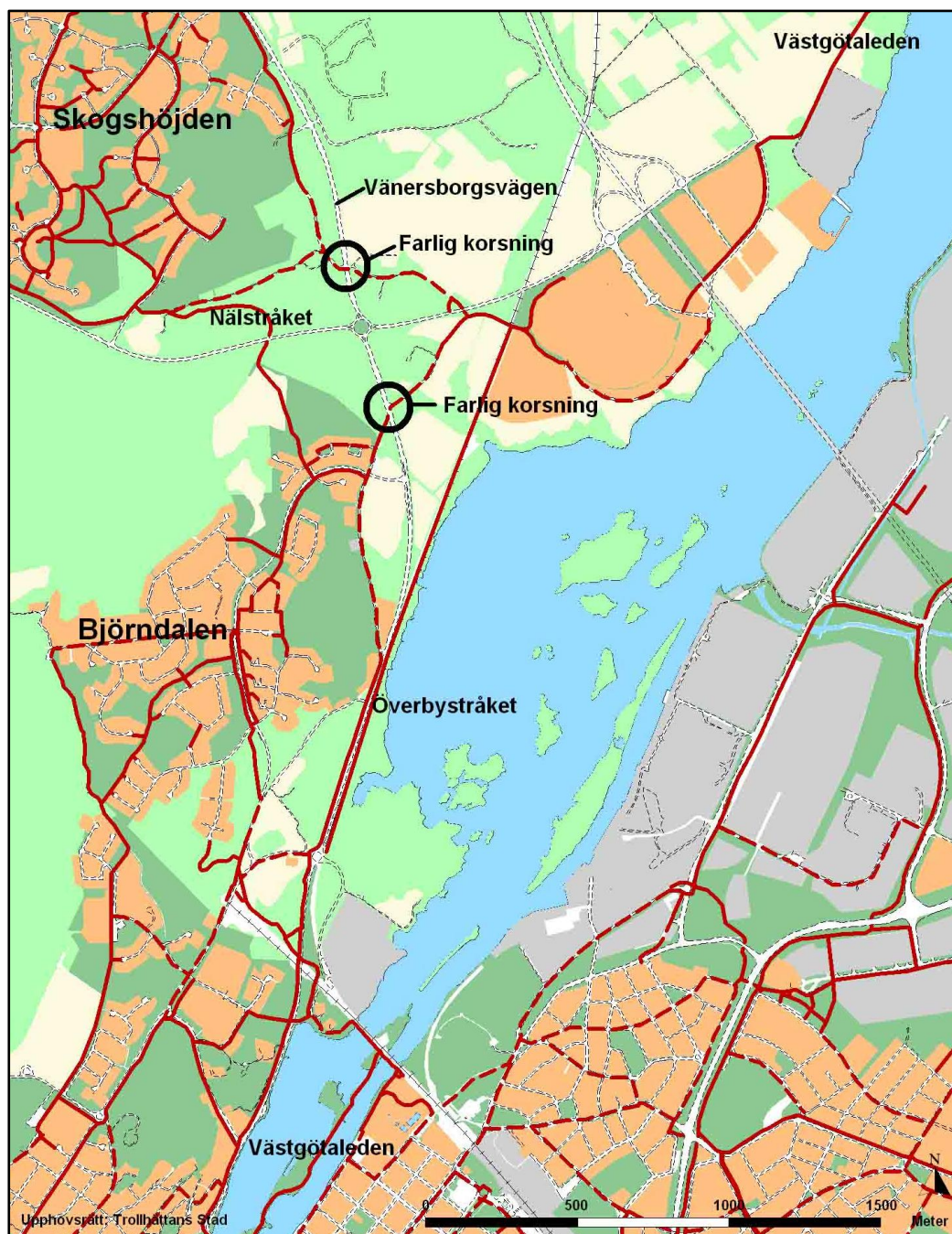
Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Vänersborgs kommun planerar att använda den gamla banvallen när järnvägen tas bort till ett cykelstråk som ger goda förbindelser från Öxnered till bl.a. Brätte ridskola.

Västgötaleden är en utflykts- och turistled som invigdes 1992. Vid Överbys handelsområde blir dess dragning otydlig. Kommunens cykelkarta visar en passage via handelsområdets parkeringsytor, men den dragningen är svår att följa.

### Utvecklingsmöjligheter

Överbyområdet ligger inom cykelavstånd från Trollhättans centrum och flera bostadsstadsdelar varför bra cykelförbindelser har goda möjligheter att utvecklas genom att utveckla de befintliga stråken samt nyttja den gamla banvallen.



De heldragna, röda linjerna föreställer separerade gång- och cykelvägar. De streckade, röda linjerna föreställer gång- och cykelvägar på gata.

### Kollektivtrafik

Det är idag lätt att ta sig till Överby med kollektivtrafik – 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.



Kartan illustrerar de busslinjer och hållplatser (H) som finns i Överby idag.

Den befintliga busshållplatsen vid Överbyvägen håller för närvarande inte en godtagbar standard och en tillgänglighetsanpassning planeras med statligt stöd före 2010. Bl.a. föreslås att två hållplatsfickor anläggs utmed vardera sida av Överbyvägen tillsammans med trafiksäkra passager över vägen för resenärerna.



Fotografierna visar den befintliga busshållplats som ligger utmed Överbyvägen idag.

### **Utvecklingsmöjligheter**

Kollektivtrafiken har goda möjligheter att utvecklas väsentligt genom att attraktiva, lättillgängliga och trafiksäkra hållplatser utvecklas som också kan binda ihop området. Kollektivtrafiken/hållplatserna bör ligga nära butikerna. Vissa hållplatser i området kan i framtiden trafikeras både med lokala och regionala busslinjer.

### **Kommunikationer inom Överby verksamhetsområde**

Kommunikationerna inom Överbys olika delar är idag dåliga och svåröverskådliga. Överby uppfattas därför som flera olika avgränsade delområden vilket inte främjar handeln. Särskilt besvärligt är det för gående att ta sig mellan de olika delområdena samt för cyklister att se och förstå hur man ska cykla.

### **Utvecklingsmöjligheter**

Med utbyggnaden av Överby inom ännu fler delområden finns stora möjligheter att förbättra de interna sambanden både för biltrafik och kollektivtrafik, men framförallt för gående och cyklister.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

I planområdets norra del intill kommungränsen ligger sedan 1962 Trollhättans vattenverk som förser samtliga kommunens tätorter med dricksvatten. Inom Överbyområdet finns kommunalt vatten och avlopp inom de detaljplanlagda områdena (förutom kvarteret Ångbåten). Avloppet leds åt sydväst via pumpstation i Ladugårdsbyn där ytterligare fyra fastigheter ansluts. Pumpstationen möjliggör vidare anslutning till VA-tunneln i Björndalen, men närmar sig gränsen för sin nuvarande kapacitet. Till Nybergskulla finns inget kommunalt VA anslutet. Vid utbyggnad får VA ledas ner till pumpstationen i Ladugårdsbyn.

En översiktlig VA-utredning för västra Trollhättan har utförts under 2006. Den redovisar nödvändiga åtgärder för att klara VA-frågorna vid den planerade utbyggnaden.

Dagvatten

Hultsjöbäcken och Björndalsbäcken avvattnar stora delar av nordvästra Trollhättan och rinner ut i älven vid Ladugårdsbyn. Den bebyggda delen av Överbyområdet avvattnas via dagvattenledningar och öppna diken ut till Göta älv. Anläggningar för rening av förorenat dagvatten från trafik- och parkeringsytor saknas.



Dagvattnets väg i Överby.

De nordöstra delarna av Överby är känsliga p.g.a. att vattenverket ligger där. Skyddsåtgärder kan behöva vidtas innan utsläpp sker i älven p.g.a. att utlopp sker uppström om vattenverket.

Energi och gas

Överby är för sitt energibehov helt och hållet beroende av el. Det finns ingen fjärrvärme i området och inte heller några närliggande planer för utbyggnad. På årsbasis har den typ av byggnader som finns vid Överby ofta ett större kylbehov än värmebehov. För ett antal år sedan utreddes möjligheten att bygga ut ett fjärrkylnät i området. Detta genom att till stor del av

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

året använda frikyla från älven. Vid stor nybyggnation vid Överby, ska möjligheterna till fjärrvärme och fjärrkyla ses över. Det är också viktigt att man ser över möjligheten till användande av solpaneler samt solceller för elproduktion.

För flera år sedan fanns planer att fortsätta med naturgasnätet från Göteborg mot Norge. En avgrening var då tänkt att gå från en knutpunkt någonstans vid Edsäter, förbi Skogshöjden och över älven vid Överby och via Stallbacka till Vargön. Ett reservat för gasledningen har lagts in i ÖP 2003 och ska beaktas i den fortsatta planeringen.

### **Utvecklingsmöjligheter**

*Det är framförallt dagvattenhanteringen som behöver utvecklas och göras mer miljöanpassad. De nedre flacka delarna av dikessystemen i anslutning till Göta älv kräver någon form av åtgärd för att klara en ökad exploatering i nordvästra Trollhättan utan att öka risken för mer omfattande marköversvämningar vid kraftig nederbörd. De naturliga förhållandena gör det möjligt att på ett positivt sätt integrera det i områdets övriga mark- och vattenanvändning och göra det till en tillgång för området som berikar miljön.*

## **2.7 Miljö- och riskfaktorer**

### **Transporter av farligt gods**

På älven, E 45/väg 44, Vänersborgsvägen och Överbyvägen transporteras farligt gods varför de enligt kommunens Riskhanteringsplan omges med bebyggelsebegränsningar av olika slag inom 100 meter.

### **Flygsäkerhet**

Trollhättan/Vänerborgs flygplats med en möjlig utbyggnad till bankod 3C ger restriktioner för hur hög bebyggelse som kan tillåtas inom ett ganska stort område runt flygplatsen. För Överbyområdet innebär det att man inte får bygga högre byggnader än + 86 m ö h. Överby ligger idag ca + 40 m ö h, vilket gör att nybyggnation i området inte bör vara något problem med den markanvändning som planeras.

Planområdet berörs av riksintresse för flygtrafik (3 kap. 8 § MB), avseende den hinderfria zonen.

### **Vatten**

Göta älv är dricksvattentäkt för Trollhättan, samhällena i Göta älvs dalgång samt Göteborg och det finns idag otillfredsställande dagvattenhantering från befintliga trafikytor.

### **Trafikbuller**

Samtliga vägar i området har höga trafikmängder som medför bullerstörningar för omgivningen. Förhållandena redovisas under avsnittet om vägar för resp. väg.

### **Buller från Volvo Aero - flygmotorprovningar**

De bullerberäkningar som koncessionen bygger på är från 1990. Slutsatsen som drogs då var att ingen bostadsbebyggelse bör tillkomma närmare än den som redan finns inom området. Sedan dess har tekniken utvecklats och en del av anläggningarna bytts mot nya som är radikalt mycket tystare än de gamla. Även mängden kraftigt bullrande provningar har minskat till ca 1/3 jämfört med situationen som koncessionstillståndet bygger på.

En framtida kraftig ökning av provningsverksamheten är beroende av en motsvarande kraftigt ökad efterfrågan, vilket av företaget ses som mindre sannolikt. Om en sådan trots allt skulle komma till stånd ser man goda förutsättningar (både tekniskt och ekonomiskt) för en modernisering av anläggningen, med tystare provningar och kraftigt reducerade bullervärden som följd. Sådana bullerreducerande åtgärder kan vara aktuella vid en verksamhetsomfattning på 2/3 av vad tillståndet medger (d.v.s. vid en fördubbling av dagens verksamhet).

Sammanfattningsvis ses en utveckling där provningsbullret ökar upp till den nivå som tillåts enligt koncessionstillståndet som mycket osannolikt. Jämfört med det trafikbuller som för närvarande finns i Överbyområdet, bedöms flygmotorprovningbullret som försumbart.

### **Luftföroreningar**

De lokala källorna till luftföroreningar är i första hand vägtrafiken, arbetsmaskiner, industriverksamhet, värmeproduktion och fartygtrafiken. Enligt Luftvårdsförbundet för Västra Sveriges årsrapport "Luftföroreningar i Västra Götaland. Emissioner, halter och spridning. Rapport 2004/05" ligger andelen kvävedioxid, kolväten/bensen och partiklar under Miljö kvalitetsnormen.

### **Radon**

Enligt den översiktliga radonutredningen från 1988 varierar markradonhalterna mellan låg-hög i området. Särskild radonutredning behöver genomföras vid detaljplanearbetet.

### **Geoteknik**

I området har ett femtontal geotekniska undersökningar gjorts under åren 1973-2006. De undersökningar som finns anses vara tillräckliga för den översiktliga planeringen. Ytterligare undersökningar behövs vid detaljplaneringen och stabilitetsförhållandena får studeras noggrannare med utgångspunkt från betingelserna på resp. aktuell plats.

Största delen av marken i Överby består av lera eller silt. Utmed bäckarna i Ladugårdsbyn består maken av torv, dy eller gyttja och bebyggelse kan först ske sedan det organiska materialet grävts ur. Marken söder om Älvåsvägen består av morän, grus, sand, silt eller fast lera. Bergkullen väster om E 45/väg 44 intill Älvåsvägen består av berg i dagen eller berg. Bebyggelse kan uppföras med olika rekommenderade grundläggningssätt.

### **Översvämningsrisker**

Översvämningsriskerna består dels i dagvattenflödena från bäckarna som rinner genom området vid Ladugårdsbyn ut i Göta älv och dels ev. höjning av vattenståndet i älven vid mycket nederbörd. Området vid Ladugårdsbyn löper stor risk att bli översvämmat och markområdet bör därför inte bebyggas och dagvattnet från de omgivande områdena hanteras med fördröjningsmagasin m.m. för att förhindra alltför stora flöden.

### **Utvecklingsmöjligheter**

*Miljö- och riskfaktorerna utgör förutsättningar som måste beaktas vid detaljplaneringen av mark- och vattenanvändningen och möjliga åtgärder vidtas för att minska den negativa påverkan. Enligt miljöbedömningen utgör de inte sådan betydande miljöpåverkan att området inte kan utvecklas vidare enligt översiktsplanens förslag.*

## **2.8 Handelns utveckling**

### **Omvärldsanalys och trender**

Handel och annan tjänsteintensiv verksamhet blir allt viktigare inom svenskt näringsliv. Tecken på denna utveckling är bl.a. högskoleutbildningar inom handel och turism samt inte minst de allt fler stora handelscentra som kommer till. Handeln är en allt viktigare del av sysselsättningen i kommunerna.

Trollhättans Stad har i samband med Överbys tillkomst och dess etappvisa utbyggnad låtit göra ett flertal handelsutredningar för att redovisa konsekvenserna av den planerade utvecklingen. Exempel på utredningar som gjorts är; "Handeln i Trollhättan – Samarbete ger styrka" (examensarbete vid IHM Business School 1994), "Detaljhandelsutredning – Effekter av Överby köpcentrum" (Trollhättans Stad 1995), "Effekter av externhandeln i Överby" (Trollhättans Stad 1996) samt "Konsekvensbeskrivning – Bedömning av effekterna av en utökning av handelsutrymmena i Överby" (Nordplan AB 2000). Dessa har gett ett bra kunskapsunderlag och ger i stort samstämmiga resultat att handeln i Överby kan utvecklas för att motsvara den ökade köpkraften och befolkningen och ge Trollhättan ett fortsatt positivt handelsindex. I första hand avser behoven volymhandel.

I regionen Trollhättan-Vänerborg-Uddevalla-Norra Bohuslän finns ett flertal stora handelscentra förutom Överby bl.a. Torp i Uddevalla och i Strömstad. Ett flertal utökningar planeras bl.a. Håby i Munkedals kommun, i Dals Ed, Strömstad, Tanum, Uddevalla, Vänersborg och Överby i Trollhättan. Totalt är planerna för nyetablering omfattande, över 200 000 kvm. Allt detta kan inte genomföras utan att befintlig struktur påverkas påtagligt. För att förbättra kunskapsunderlaget för handel i regionen Trollhättan-Vänerborg-Uddevalla-Norra Bohuslän har Länsstyrelsen därför låtit konsultföretaget ZÖK AB göra en handelsutredning – "Handelsutredning – Norra Bohuslän. Slutrapport 060307" under 2006. Denna utredning redovisar följande:

- Konsumtionen kommer att öka under den kommande femårs- och tioårsperioden. Dels på grund av ökad konsumtion per person och dels till följd av den ökade befolkningen i kommunen. Ökningen blir störst i de stora kommunerna som också har en befolkningstillväxt. Stora möjligheter finns också i en ökande turishandel, shoppingturism där shopping är huvudsyftet med resan resp. turistshopping där vi handlar när vi är turister av andra skäl.
- Vi har två olika konsumentbeteenden – "rationella inköp" och "självförverkligandeinköp". Vid rationella inköp, i första hand dagligvaror, vill vi besöka stora rationella enheter med bra priser och med bilen som transportmedel. Vid självförverkligande handel som avser sällanköpsvaror t.ex. kläder och fritidsvaror, besöker vi specialbutiker, är måna om djupt sortiment och god service mer än om priset, en trevlig miljö, vill strosa runt och välja. Handeln är ett nöje och ska ge en upplevelse. Vi kräver ständigt nya



Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

upplevelser, handeln och miljön måste bjuda på nyheter för att vi ska återkomma. Och upplevelser för hela familjen - barn, tonåringar, vuxna och äldre. Vi vill göra andra saker i köpcentret än bara handla t.ex. motionera, se underhållning, gå på bio etc.

- Framtidens konsument har ont om tid, gott om pengar, viktigt med kultur/upplevelser, reser mycket. Nya grupper är de små hushållen som äter och fikar ute - ett sätt att umgås, de äldre pigga välbeställda pensionärerna, kunder med olika etnisk bakgrund samt kvinnorna som konsumerar för sitt eget behov.
- Handeln internationaliseras alltmer både avseende koncept och ägande. Det innebär att utbudet, butikerna blir alltmer likriktade och att köpcentren växer i storlek, framförallt de som har ambitionen att vara ett regionalt centrum.
- All handel är lokal - vi åker inte längre än vi behöver för att tillgodose det vi är ute efter. En stormarknad har vanligen ett mycket begränsat upptagningsområde och drar vanligen 80 % av sin besökare inom en radie av 20 km. Dagligvaror köper vi nära bostaden, sällanköpsvaror kan vi resa längre för att köpa. För att dra köpare från en stor region måste man ha ett unikt utbud/koncept t.ex. Gekås i Ullared. Vidare gäller att "stor slår liten", de stora kommunerna och köpcentra med det breda utbudet drar köpkraft från angränsande småkommuner och små köpcentra.
- Även handeln måste utvecklas på ett miljömässigt hållbart sätt – det är branschens miljöansvar. Transporterna är här den dominerande faktorn. Det innebär att kollektivtrafiken och GC-trafiken måste göras attraktiv och att vi måste beakta förhållandena och utveckla profilerna för stadskärnans handel och stadsdelshandeln.

Allt detta ställer krav på morgondagens handelsetableringar. De måste tillfredsställa flera behov och utsätts för en allt större konkurrens. Ett köpcentrum måste skapa sig en tydlig profil och inriktning – vilken typ av handel ska vi vara, vilken karaktär, hur vill vi uppfattas och sedan utforma miljön, val av butiker och andra arrangemang tydligt i linje med denna profil. Ett handelsområde måste också utvecklas på ett miljömässigt hållbart sätt för att trygga en långsiktig hållbar utveckling.

### Handeln i Trollhättan

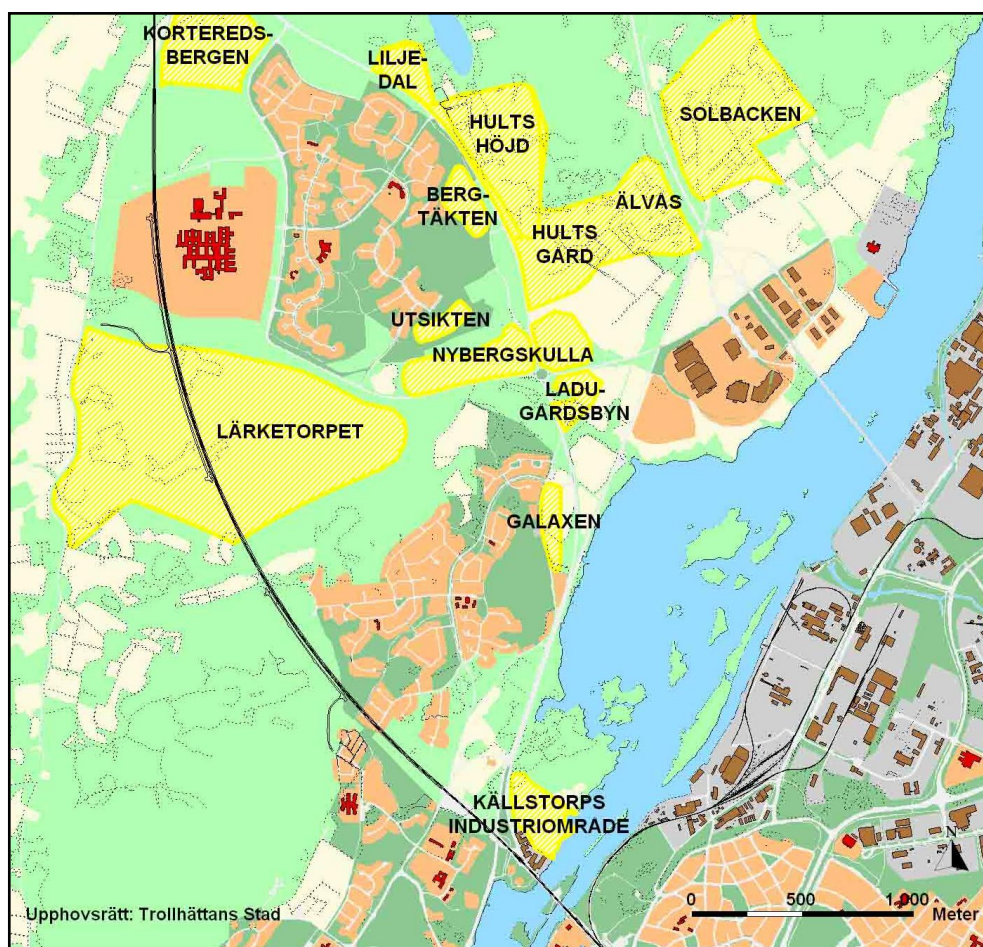
Trollhättan är en stark handelsstad. Handelsindex för dagligvaror år 2006 var 108 % och för sällanköpsvaror 127 % ("Handeln i Sverige 2007", Hui/Market). Överby är orsaken till det stora inflödet av köpkraft till Trollhättan.

Handeln i Trollhättans centrum är koncentrerad kring affärshuset Oden. En positiv utveckling har också börjat ske utefter Storgatan. Ett centrumbolag har bildats "City Trollhättan" för att utveckla centrum som handelsplats etc. Handel finns i övrigt inom Håjumsområdet med bl.a. Willys och ÖB samt de nyöppnade Lidl och Netto i trafikvänliga och bostadsnära lägen vid Gärdhemsvägen resp. E 45/Lextorpsvägen. Stadsdelshandeln i Kronogården och Sylte m.fl. har vissa problem medan Jätten i Stavre är en välfungerande butik.

Trollhättan med Överby är således redan ett regionalt centrum. Med hänsyn till att avståndet till Torp i Uddevalla (och ev. nyetableringen Håby i Munkedal) är över 20 km innebär inte dessa köpcentra en så stor konkurrent till Överby. Handelsutbytet över den gamla riksgården och landskapsgränsen till Norge och Bohuslän visar sig inte vara så stort. Trollhättan och Överby ligger huvudsakligen i ett nord-sydligt stråk längs E 45.

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Enligt Trollhättans långsiktiga planer ska befolkningen öka till 70 000 invånare år 2030. Det ger ett stort tillskott till köpkraften som bör tillgodoses inom kommunen. Även Vänerborg avser att växa befolkningsmässigt. Trollhättans utbyggnad avses till stora delar ske väster om älven (Lärketorp, Hultsjön/Liljedal, Skogsbo och Överby) så att staden knyts ihop. Överby får härigenom alltmer även funktionen som närcentrum och upplevs inte ligga så långt bort från centrum. Läget vid E 45/väg 44 ger Överby mycket bra kommunikationer, det är väl synligt och annonseras väl ut mot vägarna. Läget vid älven och dess natur och kultur ger Överby stora möjligheter att utveckla en unik profil med rika upplevelser utöver handel. Miljömässigt kan Överby utvecklas med en mycket god kollektivtrafik och attraktiva GC-vägar, både till/från Trollhättan och Vänersborg.



De gula områdena föreställer nya planerade bostadsområden enligt "Vårt framtida Trollhättan – Översiktsplan 2003" samt de nyplanerade bostadsområdena enligt denna ÖP för Överbyområdet.



Överby köpcentrum ligger mycket vackert beläget vid Göta älv.

### **Utvecklingsmöjligheter**

Sammanfattningsvis har Överby goda möjligheter att utvecklas och växa ytterligare till ett regionalt köpcentrum samtidigt som det är ett närcentrum och ett område för verksamheter och andra aktiviteter. Utökningen bör ske successivt och i takt med Trollhättans egen och Vänersborgs befolkningstillväxt. Utvecklingen kan ske på ett miljömässigt hållbart sätt om kollektivtrafikens och GC-trafikens behov tillgodoses på ett bra sätt. För att vara attraktivt och konkurrenskraftigt bör områdets profilering noggrant analyseras inför utbyggnad/val av etableringar och gestaltning och miljö tydligt visa denna profil – en tydlig karaktär och identitet behövs. Läget vid älven med dess natur och kultur bör här ses som en unik tillgång och tas tillvara. De olika delområdena inom Överby kan ges olika profil. Området bör dock hållas samman som ett stort centrum, vilket innebär att sambanden och kommunikationerna mellan de olika delområdena behöver göras tydliga.

### 3. SÅ HÄR VILL VI HA DET – vision och principer

#### 3.1 Vision för Överbyområdets utveckling

Många starka aktörer påverkar Överby och därför är det viktigt med en gemensam vision för Överbys framtida karaktär och identitet så att utvecklingen successivt går i rätt riktning. Utmaningen är att aktörerna på platsen samverkar så att vi åstadkommer den ändamålsenliga struktur och identitet/karaktär som befrämjar helheten.

#### Vision för Överby

*Överby ska vara en förebild som det mest attraktiva näreexterna handels – och verksamhetsområdet i Fyrbodal*

Det innebär att Överbyområdet ska utvecklas så att dess unika läge kommer till sin fulla rätt och så att attraktiviteten för bl.a. handel bibehålls och ökas, samtidigt som en ur stadsbyggnads- och miljöperspektiv god bebyggd miljö skapas.

Målet är ett attraktivt handels- och verksamhetsområde som lockar och gör det möjligt för såväl externa som lokala aktörer, stora som små, att etablera sig. Tre viktiga frågor är innehåll, utformning och tillgänglighet. En samlande vision som möjliggör gemensam marknadsföring och profilering är viktig.

Målet är också att tillskapa nya bostäder i attraktiva lägen med utsikt över älven som bidrar till att binda ihop staden från centrum ut till Skogshöjden, Lärketorpet m.fl.

#### Överbys karaktär och identitet

Det behövs gemensamma insatser för att profilera Överby och stärka platsens karaktär och identitet. Ta utgångspunkt i det som är speciellt och som kan framhävas ytterligare:

- robust och flexibelt, en struktur, karaktär och identitet som håller i längden för olika omvärldsförändringar.
- i gränsen mellan stad och land, ta vara på det bästa av båda och områdets historia.
- ett öppet naturlandskap som är tilltalande och välskött, lockar till upplevelser.
- nyttja och förstärk det unika läget vid Göta älv.
- förstärk närheten till staden, vara en tydlig del av Trollhättan, en kraftfull och vacker entré till staden. Promenadstråket och vägarnas gestaltning binder samman. Vända sig utåt med fler entréer för närhet. Närcentrum för Skogshöjden och Lärketorpet.
- medveten utformning – god förvaltning av utemiljön, välprojekterade och väl genomförda ny- och ombyggnader, spännande arkitektur.
- samverkan mellan många aktörer.

### Långsiktigt hållbart

Det är viktigt att hålla en lagom utbyggnadstakt som är anpassad till Trollhättans tillväxt i övrigt. Etableringen av kompletterande verksamheter och handel inom Överbyområdet bör främjas. Området ska inte konkurrera med handeln i Centrum utan komplettera den. Detta innebär bl.a. större volymhandel som inte får plats i Centrum. Eftersom området är så pass stort så kan det utnyttjas för andra aktiviteter och verksamheter som behöver stor plats. Även service i form av t.ex. vårdcentral kan etableras. Förbättra för kollektivtrafiken och GC-trafiken så att även transportererna kan ske på ett långsiktigt hållbart sätt, tillgängliga för alla. Ta hand om dagvattnet och bevara, nyttja och tillgängliggör grön-/naturområden och strandzonen.

### Namn

För identitet, profilering och attraktivitet spelar namn en viktig roll. En angelägen fråga är därför vad de olika delarna inom Överby ska kallas, vilka namn man vill förknippa dem med.

Ett enkelt sätt är att använda väderstrecken d.v.s. helt enkelt kalla de olika delområdena inom handelsområdet Överby Södra, Överby Norra, Överby Västra resp. Överby Östra. Det är enkelt och oantastligt, men tar inte vara på möjligheten att profilera de olika delområdena med mer "färgstarka", beskrivande namn. Dessutom är väderstrecken inte helt självklara att orientera eftersom vägkorset som ger den tydligaste strukturen åt området ligger på snedden och inte i nord/sydlig- resp. ost/västlig-riktning.



Överbys delområdesnamn.

Ett annat alternativ är därför att försöka hitta och enas om andra, geografiska namn. Inom området finns en rad kulturspår, vars existens ibland enbart kan leva kvar som namn på olika områden. En övergripande ambition kan här vara att lyfta fram det unika med Överbyområdet, lyfta fram dess särskilda historia och karaktär. Att bevara de historiska namnen är ett sätt att närmare knyta nya verksamheter till befintliga platser och sammanhang så att de upplevs som en del av Trollhättan och dess historia. En avvägning behöver dock göras så att platsens samtida moderna karaktär också återspeglas i namnen. Tydliga namn är ett sätt att profilera och karaktärisera de olika delområdena. Byggnadsnämnden har ansvar för namnsättningen i kommunen och bör behandla denna fråga vidare.

I den fortsatta texten använder vi konsekvent väderstrecksnamnen.

### 3.2 Principer för kommunikationerna

De två viktiga principerna för kommunikationsstrukturen är att:

- öka tillgängligheten
- hålla ihop området.



"Idealbilden" för Överbys utveckling (Ågrenkonsult AB, 2008) – en principstruktur för områdets kommunikationer.

#### Öka tillgängligheten

Tillgängligheten till och inom det stora Överbyområdet måste vara god och tydlig:

- Överby trafikplats flyttas norrut till ett läge vid den befintliga järnvägsporten med nya av- och påfarter från E 45/väg 44.
- en yttre ringled skapas genom komplettering av huvudgatan Ladugårdsvägen så att Överbys fyra delområden kan bindas samman.
- en fördelning av infarterna till området från Ladugårdsvägens genom flera cirkulationsplatser.

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

- lasttrafiken sker utifrån från Ladugårdsvägen/ringleden.
- möjligheter till en ev. framtida ny anslutningsväg från Vänersborgsvägen/Älvdalsvägen.
- flera trafiksäkra och attraktiva busshållplatser i områdets centrala delar.
- nya gång- och cykelstråk internt samt från kringliggande stadsdelar och vidare mot Vänersborg – hög och god standard.
- förbättrad tillgänglighet från älvsidan, utforma "entréer" till butikerna även från detta håll.

### Hålla ihop området

Överbyområdet ska uppfattas som **ett** område, en helhet. Därför ska kommunikationerna inom området, mellan dess olika delområden vara goda och tydliga, särskilt för gång- och cykeltrafikanterna:

- ringleden bidrar till att området ramas in och gör det lätt att förflytta sig till de olika delområdena.
- Överbyvägen sänks till en nivå i plan med handels- och verksamhetsområdena och får ny sträckning och karaktär som en intern gata som gör det lätt att röra sig mellan de olika delområdena.
- trafiksäkra gång- och cykelpassager mellan de olika delområdena.
- förbättrade och tydliga gång- och cykelförbindelser inom Överby Södra samt mellan Överby Södra och Överby Östra.
- buss: lokallinje t.ex. motsvarande dagens servicelinje med flera mindre busshållplatser i affärernas närhet. Regionala linjer motsvarande dagens tvåstadslinje mellan Trollhättan-Vänersborg angör de större hållplatserna utmed Överbyvägen.

## 3.3 Principer för bebyggelsen

### Verksamheter och handel

- Närheten till staden och annonsläget är unikt – men innebär också ett ansvar. Det är viktigt att det första intrycket av Trollhättan som visas upp för besökare som kommer på E 45/väg 44 är positivt, det ska vara en bild som lockar fler att vilja flytta hit. Det första intrycket är viktigt!
- Läget vid älven och dess naturlandskap ger en särskild profil. Älvsidan är viktig – ingen annan har det så!
- Entréerna med bil, buss och cykel samt gång från parkering och buss ska vara tydliga och enkla.

I omsorgen om den yttre miljön och den exteriöra utformningen speglas verksamheternas profil och karaktär. Det ska synas att Överby är en del i staden och ett närextert centrum. En stadsmässig miljö man lockas av och vill vistas i. Detta gäller hela Överby, även om profilen och skalan varierar mellan områdena för att ge dem egna karaktärer.

Vid gestaltningen, identiteten och karaktären av Överby och dess olika delområden behöver man göra tydligt vilken typ av handel/verksamhet man avser, vill annonsera, vill uppfat-

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

tas som av kunderna – lågprislada, volymhandel, exklusiv handel, outletby, utflyktsmål, upplevelsecentra, något spektakulärt och unikt. Vilka områden som utgör handelns A-lägen och vilka som är B-lägena. Som A-lägen brukar definieras de mest attraktiva och kommersiellt intensiva handelslägena. B-lägena utgör lägen som är något mindre attraktiva. Härutöver finns också C-lägen som är mer extensiva handelslägen ofta blandat med andra verksamheter.

### Bostäder

De olika områdena bör kompletteras och förtäts med småhus anpassade till platsens och landskapets förutsättningar.

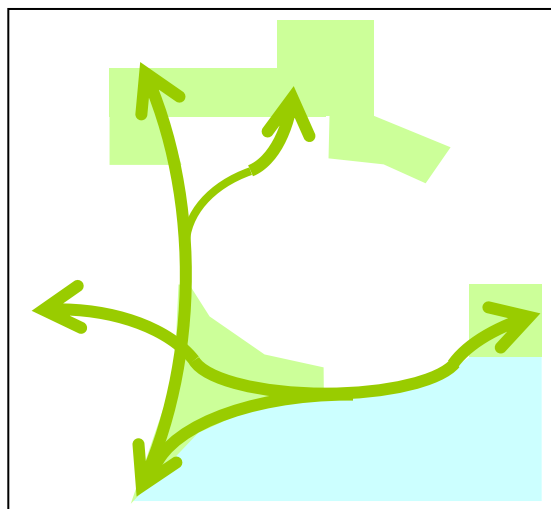
För Ladugårdsbyn samt Nybergskulla behövs ordentliga bullerskydd. Naturmiljön vid bäckstråken bör tas tillvara.

För Hults Gård och Solbacken i planområdets norra delar ges en utblick över hela älvlandskapet. Det är en idyllisk miljö på tryggt avstånd från den livliga verksamheten nere i Överby handelsområde.

### 3.4 Principer för de grön/blå stråken

Strandpromenaden och strandängarna är grönstråk med stor potential. Det sammanbinder centrala Trollhättan med Överbyområdet och utflyktsområden vid Göta Älv i Vänersborg med golfbana och Restad gård. Denna potential kan tas till vara genom stor omsorg om strandstråket och låta det förädlas utifrån sina förutsättningar för att öka sitt värde som utflyktsmål och promenadstråk. Områdets historia samt natur- och kulturvärden bör uppmärksammas och lyftas fram. Befintliga och nya anläggningar och verksamheter ska anpassas så att områdets attraktivitet ökar. Människor ska kunna röra sig fritt i så stor utsträckning som möjligt.

En sammanhängande struktur från Spikön till kommungränsen med kopplingar upp mot Lärketorpet/Björndalsravinen och nya stadsdelar i norr, Liljedal, Hults Höjd och Hults Gård samt Hultsjön.



Natur och landskapsarkitektur – odlingslandskap i direkt kontakt mellan stad och land samt modernt kulturlandskap för rekreation och visa ekologiska samband. Öppna upp landskapet med fler betade och slagna strandängar och ge det en naturparkskaraktär med ökad vattenkontakt, höga upplevelsevärden.

Viktigt att finna en god balans mellan välvårdat rekreationsstråk och fritt naturlandskap. En trygg miljö med det öppna kulturlandskapets kvaliteter kryddad med inslag som knyter det till staden och visar på sambandet in mot staden (kan vara informationsskyltar om natur och landskap, intressant kvällsbelysning eller inslag av annan konstnärlig utsmyckning).

För att bibehålla och utveckla områdets kvaliteter är det minst lika viktigt att säkerställa dess förvaltning och skötsel som att undvika olämplig exploatering.



Förebilder – Exempel



Foto: Biosfärkontoret Kristianstads Vattenrike, Karin Magntorn.



Foto: Biosfärkontoret Kristianstads Vattenrike, Sven-Erik Magnusson.



Naturens hus, invigt 19 maj 2006. Foto: Fredrik Kellén.

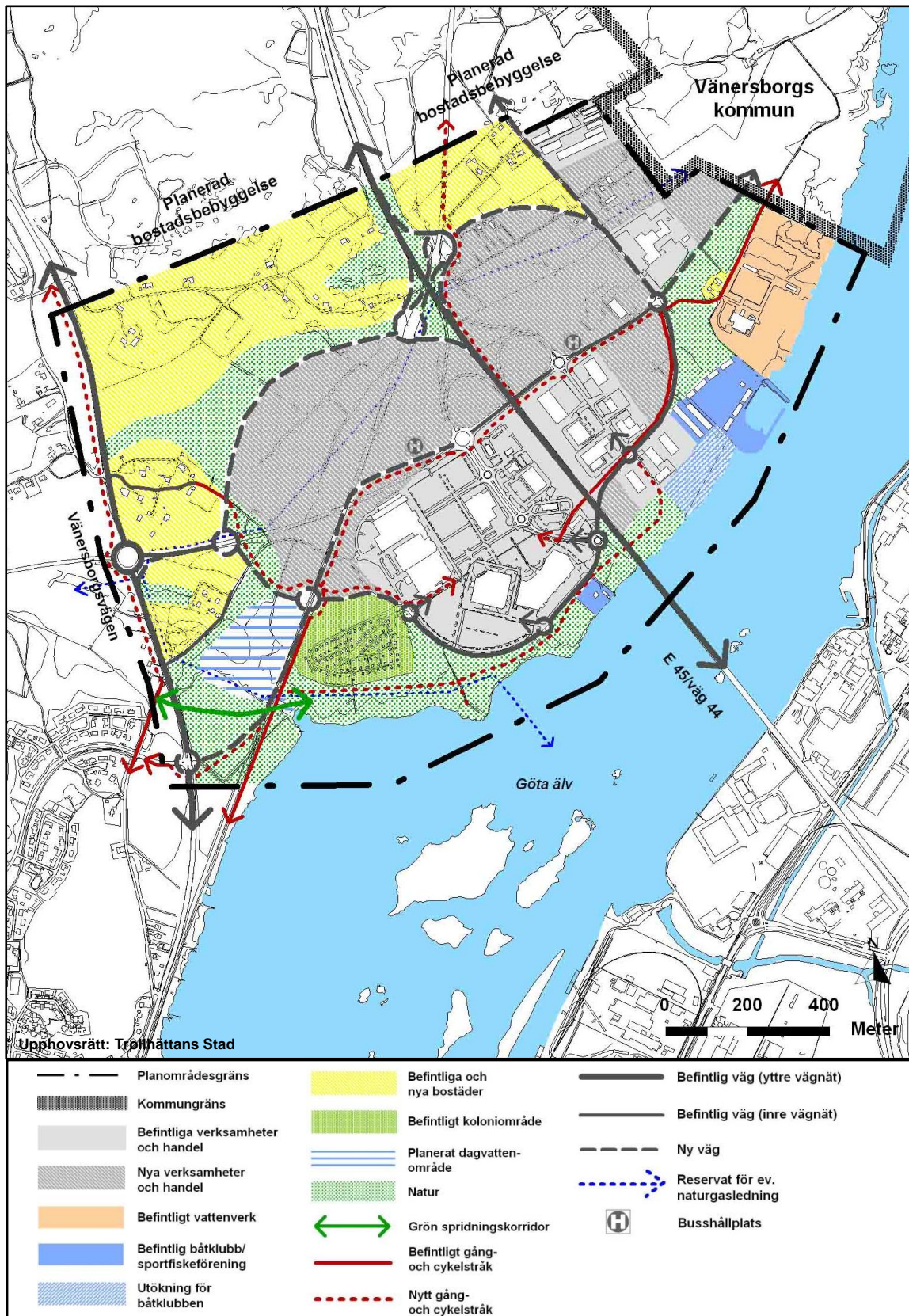


Vid Hjälmarens har ca 60 hektar slåtter- och betesmark återskapats. Foto: Mats Rosenberg.

*"Naturens hus är en samlingspunkt för naturturism i länet och tillgängligt för alla. Här kan skolklasser få information om vår nära natur, göra utflykter i omgivningen, ha laborationer m.m. Det kommer att finnas aktuell information om vad som händer inom djur- och naturområdet i hela länet. Förhoppningsvis blir Naturens hus hemvist för ornitologer, biologer, olika föreningar och klubbar som är intresserade av natur och naturvård."* (Kristianstads vattenrike).

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

### 4. SÅ HÄR VILL VI HA DET – mark- och vattenanvändning med rekommendationer



Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Planförslaget redovisar tre strukturer som ska samverka och förstärka varandra för att ge området tydlig identitet och koppla den till platsen – Trollhättan och Älven.

- Kommunikationsstruktur
- Bebyggelsestruktur
- Grön/blå struktur

Strukturerna ska understödja den eftersträvade karaktären, lösa akuta problem/utmaningar samt vara robust och flexibel inför kommande okända förändringsönskemål och behov. Strukturerna framgår av översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta.

Rekommendationerna är den verbala beskrivningen av vad som bör eftersträvas vid det framtida genomförandet för att nå visionen, ta till vara principerna och nå karaktär och identitet åt Överbyområdet och dess delområden.

Generellt gäller att hänsyn vid bebyggelse måste tas till hälso- och säkerhetsfrågor. Det gäller avstånd till vägar med hänsyn till buller och farligt gods, geotekniska förutsättningar samt ev. översvämningsrisker.

## 4.1 Kommunikationsstruktur

### Vägar

Principstrukturen i "idealbilden" har anpassats till de geografiska förhållandena på platsen och så att etapputbyggnad blir möjlig:

- Överby trafikplats flyttas norrut till ett läge vid den befintliga järnvägssporten och ges en utformning med nya av- och påfarter från E 45/väg 44 som nyttjar järnvägssporten.
- en yttre ringled skapas genom komplettering och förlängning av Ladugårdsvägen så att Överbys fyra delområden binds samman.
- fler infartslägen från Ladugårdsvägens skapas genom nya cirkulationsplatser.
- möjligheter ges till ett separat högersvängande körfält från Centrum i Nybergskullarondellen för att öka kapaciteten.
- Överbyvägen ges delvis en ny sträckning, vägbanken tas bort och vägen anpassas och utformas för lägre hastigheter. Tillfart till Överby Södra och Överby Västra blir möjlig genom en ny cirkulationsplats strax efter Nybergskullarondellen.
- möjligheter ges till en ev. framtida ny anslutningsväg från Vänersborgsvägen/Älvdalsvägen åt öster, som ger en koppling till Ladugårdsvägen i Överby Södra samt tillgänglighet till natur/rekreatjonsområdet vid älven.
- Vänersborgsvägen fungerar både som "stadsgata" med anslutningar från bostadsområdena etc. och som infartsgata. Nya cirkulationsplatser avses utföras vid de större anslutningsgatorna för att ge god framkomlighet och trafiksäkerhet samt ge vägen karaktär av stadsgata med anpassad hastighet.
- möjligheterna att i framtiden förlänga Överbyvägen åt öster till Onsjö/Vänersborg och/eller Ladugårdsvägen åt norr till Brätte/Vänersborg ligger kvar.

**Rekommendationer**

*De nya vägarnas exakta sträckningar och utformning får studeras närmare vid den fortsatta mer detaljerade planeringen bl.a. med hänsyn till de aktuella etableringarnas lägen och utformning.*

*Utformningen/gestaltningen av vägarna ska vara "stadsmässig" och anpassas till både biltrafik, godstransporter, busstrafik och GC-trafik.*

*Överbyvägen ska vara en gata i det interna vägnätet och anpassas och utformas för lägre hastigheter. Till exempel kan två upphöjda partier placeras i samband med busshållplatserna där människor kan passera.*

*Cirkulationsplatserna ska ge möjligheter till utsmyckning.*

*Vänersborgsvägens utformning måste studeras närmare med hänsyn till dess funktion både som stadsgata och infartsgata.*

*Ladugårdsvägens del från Nybergskullarondellen till den nya trafikplatsen ska utformas med hänsyn till dess funktion som del i stadens övergripande trafiknät och för utryckningsfordon från/till NÅL.*

**Parkering**

Handelsområdena kräver omfattande bilparkering och nås via Ladugårdsvägens/ringledens cirkulationsplatser på flera olika platser samt utmed Överbyvägen.

Vid den ev. framtida nya anslutningen mitt emot Älvdalsvägen kan en mindre parkeringsplats anordnas för att ge tillgänglighet till natur- och rekreationsområdet vid strandzonen och älven.

**Rekommendationer**

*Utformningen av parkeringsytorna inom bebyggelseområdena ska vara "stadsmässig" och stärka områdets identitet och karaktär. Det är en fördel om de kan gestaltas så att de delas in i flera mindre rum med tydliga gångstråk till butiksentréerna. Dagvattnet från parkeringsytorna måste tas om hand på ett miljömässigt godtagbart sätt.*

**Lasttrafik**

Handeln och verksamheterna kräver omfattande varutransporter med lastbil. In- och utfarterna för lasttrafik ska ske utifrån på ringleden och placeras på bebyggelsens baksida för att undvika konflikter med kundernas bil- och GC-trafik.

**Rekommendationer**

*Utformningen ska vara tydlig så att konflikter undviks.*

**Gång- och cykelvägar**

- Det snabba övergripande cykelstråket från centrum, genom Överby Södra och Överby Östra och vidare till Vänersborg avses ligga kvar. Stråkets sträckning genom Överby Södra behöver göras tydligare.

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

- Ett nytt övergripande GC-stråk avses tillskapas mot norr utmed Överbyvägen, genom Överby Norra och vidare längs den gamla banvallen mot Vänersborg.
- Längs Överbyvägen avses ett GC-stråk tillskapas för att man lätt ska kunna ta sig från Överby Södra/Västra till Överby Norra/Östra.
- GC-stråket vid Nybergskulla och Ladugårdsbyn justeras så anslutning till korsningen mellan gamla banvallen/Överbyvägen/Ladugårdsvägen kan möjliggöras. En planskild korsning mellan GC-vägen och Ladugårdsvägen/ringleden i Överby Västra tillskapas.
- Från cirkulationsplatsen i korsningen Vänersborgsvägen/Ålvdalsvägen anläggs en framtida ny GC-väg till den gamla banvallen.
- En ny GC-väg anläggs utmed Vänersborgsvägen och vidare upp mot Hults Höjd och Skogshöjden. Passagen över Vänersborgsvägen norr om Nybergskullarondellen trafiksäkras.
- Ett rekreativstråk tillskapas från gamla banvallen utmed stranden vid Överbyområdet.
- Interna GC-stråk ska finnas inom handels- och verksamhetsområdena. Dessa stråk får studeras mer noggrant i det fortsatta detaljplanarbetet.

### **Rekommendationer**

*De nya GC-vägarnas exakta lägen och höjder får studeras närmare vid den fortsatta mer detaljerade planeringen bl.a. med hänsyn till de nya vägarnas sträckning och aktuella etableringarnas lägen och utformning.*

*GC-vägarna bör dras så att en gen och säker trafikmiljö uppnås. De bör ha asfaltbeläggning, god belysning och vinterväghållning.*

*För rekreativstråket utmed älven - promenad- och cykelstig - eftersträvas en annan karaktär med nära anpassning till landskapsrummet och små intrång i befintlig miljö för att bevara fina upplevelsevärden i direkt anslutning till stråket. Den bör vara grusbelagd och t.ex. gå via bryggor över sankpartier. Kompletteras med parkbänkar.*

*Gångstråken inne i Överbyområdets olika delområden, för att nå butikerna från parkeringar och busshållplatser, ska utformas stadsmässiga, tydliga, vackra, säkra och trygga. Belysning och markbeläggning är viktiga gestaltningselement. Dessa gångstråk är viktiga för uppdelningen av parkeringsytorna i fattbara mindre enheter. Korsningarna med Överbyvägen där busshållplatserna anläggs ska utformas särskilt trafiksäkra, till exempel med upphöjda partier.*

### **Kollektivtrafik**

En attraktiv kollektivtrafik med buss är angelägen och möjlig, dels den övergripande regionala linjen mellan Trollhättan och Vänersborg med täta turer längs huvudvägnätet och dels servicelinjen som även trafikerar inne i området.

Två bekväma och tillgängliga busshållplatser anläggs utmed vardera sida av Överbyvägen tillsammans med trafiksäkra passager över vägen för resenärerna. Flera mindre busshållplatser bör tillskapas i området för att ge bättre tillgänglighet till alla delområden.

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Gatunätet ger möjligheter till olika utformning av linjesträckningar i framtiden allt efter behov och utveckling av resandeunderlaget.

### **Rekommendationer**

*Utformningen av busshållplatserna ska ske med stor omsorg så att de blir tillgängliga och trygga.*

### **Sjöfart**

På sikt underlätta för småbåtsangöring på lämplig plats.

### **Rekommendationer**

*Skapa en gästbrygga med ytterligare aktiviteter samt en trevlig gångväg till Överby Södra.*

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten- och Avlopp

Överbyområdet avses anslutas till befintlig lågtryckszon för dricksvatten med god kapacitet. Förutom konventionell släckvattenförsörjning är det möjligt att även ansluta sprinklers och liknande. Avseende spillvatten avses området kopplas på tunnel vid Ladugårdsbyn efter förstärkning av pumpkapaciteten där. För de områden som ligger mycket lågt måste hänsyn tas till risken för inläckade av älvvatten.

Dagvattenhanteringen är en svårare fråga och avses utgöra en viktig del i områdets grön/blå struktur. Se vidare sid 48.

#### Fjärrvärme och gas

En framtida naturgasledning i ett övergripande nationellt stråk har planerats genom området. Det är viktigt att kommande åtgärder inom området ej omöjliggör denna. Det exakta läget för gasledningen får planeras med hänsyn till den kommande trafikstrukturen och etableringarnas läge och utformning.

## **4.2 Bebyggelsestruktur**

### **Handel, verksamheter och andra aktiviteter**

De fyra delområdena Överby Södra, Överby Östra, Överby Norra och Överby Västra utvecklas huvudsakligen för verksamheter av olika slag med stort inslag av handel och andra aktiviteter.

Sambanden mellan Överbys fyra delområden stärks, särskilt mellan Överby Södra och Överby Västra.

### Rekommendationer

#### Gemensamt:

- *Medveten och miljömässig energiplanering – för denna typ av stora anläggningar är kylbehovet ofta mer påtagligt än uppvärmningsbehovet.*
- *Åtgärder ska vidtas för att minimera buller från fläktar etc. för kringliggande befintliga bostadsområden.*
- *Stor omsorg ska ske om den exteriöra utformningen så att den speglar områdenas karaktär och identitet. Arkitekturen och gestaltningen är viktig.*
- *Kompletterande geotekniska utredningar måste utföras i samband med detaljplaneringen.*

#### Överby Södra

*Inriktningen är handel, A-läge. Stort attraktivt och publikt område för handel och upplevelser. Samverkan/starka samband med Överby Västra. Stärka kontakterna med strandzonen och älven t.ex. för upplevelser av olika slag. Huvudsakligen redan befintlig bebyggelse, gällande detaljplaner ska följas, men lämplig utveckling och förnyelse ska kunna ske efter ny detaljplanering.*

#### Överby Västra

*Inriktningen är en komplettering av Överby Södra med handel, A-läge. Stort attraktivt och publikt område för handel och upplevelser. Samverkan/starka samband med Överby Södra.*

*Stadsmässig karaktär. Stor omsorg ska ske avseende utformningen, särskilt av tak (t.ex. gröna tak) och ventilationsanläggningar med hänsyn till läget nedanför bostäder vid Hults Gård/Hults Höjd.*

*Bebyggelsefritt avstånd utmed E 45/väg 44 ska respekteras enligt Riskhanteringsplanen. Riskanalys erfordras för byggande närmare än 100 meter. Detta gäller även för bebyggelse utmed Ladugårdsvägen/ringleden, som en framtida transportled för farligt gods. Vid bedömningen av erforderliga skyddsåtgärder ska utsattheten som läget nedanför E 45/väg 44 innebär särskilt beaktas.*

#### Överby Östra

*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.*

#### Överby Norra

*Inriktningen är verksamheter eller handel och aktiviteter av mer storskalig karaktär, B-läge. Befintliga verksamheter ska kunna utvecklas. Flexibla möjligheter till olika framtida önskemål och behov som t.ex. multihall för idrott, utställningar etc. Lämpligt område för samverkan med Vänersborgs kommun genom närheten vid kommungränsen.*

*Bebyggelsefritt avstånd utmed E 45/väg 44 ska respekteras enligt Riskhanteringsplanen. Riskanalys erfordras för byggande närmare än 100 meter. Vid bedömningen av erforderliga skyddsåtgärder ska den utsatthet som läget nedanför E 45/väg 44 innebär särskilt beaktas.*

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

*Vid utbyggnad erfordras särskild insats för att få god kvalitet på det dagvatten som lämnar området då det avvattnas norrut, ovanför Vattenverket.*

#### **Andra verksamheter**

Överby vattenverk avses ligga kvar och kunna utvecklas/förändras inom sitt område med framtida behov.

Båtklubben avses också ligga kvar och kunna utvecklas åt söder för fler båthus. Dagvattenfrågorna måste beaktas.

Karlsviks koloniområde avses ligga kvar.

#### **Bostäder**

Bostadsutbyggnad avses ske som komplettering till de befintliga bostäderna vid Norra Ladugårdsbyn, Nybergskulla, Hults Gård/Älvås och Solbacken. Utbyggnaden kan ske under förutsättning att kraven på goda förutsättningar för hälsa och säkerhet kan tillgodoses. Detta innebär i synnerhet att åtgärder måste vidtas avseende trafikbullerstörningar. De nödvändiga åtgärderna förbättrar även boendemiljön för de befintliga bostäderna. Kompletterande geotekniska utredningar måste göras i samband med detaljplaneringen.

#### **Rekommendationer**

##### Ladugårdsbyn

*Befintliga villor i området kompletteras med villor/småhus. Naturmiljön vid bäckravinen ska tas tillvara. Tillfart sker på befintlig väganslutning vid Vänersborgsvägen. Bullerskyddsåtgärder måste utföras utmed Vänersborgsvägen, Överbyvägen och Ladugårdsvägen/ringleden. Med tanke på dagvattnet och de översvänningsrisker som finns, bör utbyggnaden avvakta exploateringen inom Överby Västra för att få klarhet i hur området påverkas av dagvattnet därifrån.*

##### Nybergskulla

*Befintliga villor kompletteras med villor/småhus. Naturmiljön vid bäckravinen ska tas tillvara. Tillfart sker från befintlig väganslutning vid Vänersborgsvägen.*

*Bullerskyddsåtgärder måste utföras utmed Vänersborgsvägen, Överbyvägen och Ladugårdsvägen/ringleden.*

##### Hults Gård/Älvås

*Den lugna miljön i skogspartierna uppe på höjden lämpar sig för friliggande villor som kompletterar de befintliga villorna på båda sidor om den befintliga vägen genom området. Tillfart sker från den befintliga väganslutningen vid Vänersborgsvägen. Hänsyn måste tas till fornlämningarna inom området. Även gårdet nedanför Hults Gård vid Vänersborgsvägen kan kompletteras med friliggande villor. Här behövs en ny infartsgata anläggas från Vänersborgsvägen. Lämplig avgränsning av områdena för bostadsutbyggnad får ske vid detaljplaneringen.*

##### Solbacken

*Även detta lugna område på slutningen upp mot skogspartierna lämpar sig för friliggande villor längs lokalgator som kompletterar de befintliga villorna. Lämplig avgränsning åt norr av*



Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

*området för bostadsutbyggnad får ske vid detaljplaneringen. Tillfart sker från Ladugårdsvägen/ringleden. Ev. framtida bullerstörningar från Volvo Aeros motorprovningar får utredas i detaljplanearbetet när genomförandet blir aktuellt.*

### 4.3 Grön/blå struktur

#### Natur- och rekreationsområden

Den grön/blå strukturen utgörs framförallt av:

- älvstranden och älven
- bäckravinen och våtmarksområdet vid Ladugårdsbyn
- bäckravinen vid Nybergskulla
- höjden upp mot Hults Gård
- koloniområdet
- området vid gamla Överby Gård

Områdenas betydelse och användning som utflyktsmål för tätortsnära rekreation ska utvecklas.

Naturområdena fungerar som gränser och skyddsområden mellan olika markanvändningar och bidrar därmed till att synliggöra Överbyområdets struktur och underlätta orienterbarheten. Samtidigt är naturområdena viktiga för den biologiska mångfalden samt för möjligheterna till rekreation och att nå strandområdet.

#### Rekommendationer

##### Gemensamt

*Den gröna/blå infrastrukturen utgör ett viktigt stadsbyggnadselement vars kvalitet vid utformningen ska vara lika hög som för bebyggelse och kommunikationer. För att bibehålla och utveckla dessa kvaliteter måste områdets kontinuerliga underhåll och goda förvaltning säkerställas.*

*Förutsättningar för ekologiska samband mellan naturområdena i Överbyområdet och tätortens övriga grönområden ska bevaras. Det innebär att bebyggelse eller verksamheter inte ska placeras så att spridningskorridorer bryts och att större naturområden inte minskar genom successivt små intrång.*

*Mer detaljerade skötselplaner bör tas fram för naturområdena innefattande även utökade informationsinsatser.*

##### Älvstranden och älven

*Åtgärder, utformning och skötsel ska ske så att friluftslivet samt natur- och kulturmiljön främjas. Älvens vattenkvalitet ska bevaras eller förbättras. Områdets omväxlande naturmiljöer med skogsklädda öar, öppet vatten, strandängar och utbredda vassbälten ska bevaras. Områdets historia samt natur- och kulturvärden ska uppmärksammas och lyftas fram. Befintliga*

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

*och nya anläggningar och verksamheter ska anpassas så områdets attraktivitet ökar. Generellt gäller att människor ska kunna röra sig fritt i så stor utsträckning som möjligt. Ev. kan en badplats anordnas vid Smedströmmen.*

*Anvisningar i detaljplan för strandängarna vid Överby ska följas.*

#### Bäckravinerna vid Nybergskulla och Ladugårdsbyn samt våtmarksområdet

*Naturmiljön utmed bäckarna ska bevaras. I området med uppvuxen skog ska lövskogsbiotoper eftersträvas. De avsnitt som inte vuxit igen bör hållas öppna, men kan tillåtas växa igen med lövträd om skötsel för att behålla dem öppna/hävdade inte är möjligt.*

#### Höjden upp mot Hults Gård

*Ädellövskogen med gamla och grova träd i slutningen upp mot Hults Gård ska bevaras. Nya bostäder öster och söder om Hults Gård ska anpassas så att ingreppet i skogsmiljön blir så litet som möjligt. För att behålla karaktären av en gles ädellövskog ska området skötas genom renshuggning.*

#### Koloniområdet

*Detta fina och välskötta område bör fortsätta att vårdas och skötas. Området utgör en trevlig övergång mellan handeln/verksamheterna i Överby Södra och bostäderna i Ladugårdsbyn.*

#### Området vid Överby gamla gård

*Den gamla kulturpåverkade naturmiljön bör bevaras och lyftas fram. Planterade och grova träd gynnas genom röjning och renshuggning. För att behålla en öppnare park- och gårdskaraktär behöver de mellanliggande gräsmarkerna klippas alternativ slåttas.*

### **Dagvatten**

Naturområdet vid Hultsjöbäckens och Björndalsbäckens utlopp i våtmarksområdet vid Ladugårdsbyn avsätts som ett naturområde med dagvattendammar och översilningsmark för att ta hand om dagvattnet från områdena i nordväst.

### **Rekommendationer**

*Men hänsyn till vattenkvaliteten i Göta älv och de bäckar som rinner genom området måste förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor renas innan det släpps ut. Dagvattnet ska också, i den mån det är möjligt, infiltreras på platsen och i annat fall fördröjas för att minska översvämningsriskerna. Anläggande av utjämningsdammar bör därför ske för att utjämna flödestoppar i de mottagande bäckarna samt reducera föroreningsbelastningen. Dammar och översilningsmark ska integreras i grönstrukturen och utformas så att de förstärker de miljö- och upplevelsemässiga kvaliteterna inom området.*

## 5. SÅ HÄR HAR VI RESONERAT – överväganden och konsekvenser

Utgångspunkt har varit att översiktsplanen ska ta vara på och tillgodose de tre viktigaste planeringsaspekterna kommunikationer, bebyggelse och grön/blå struktur på platsen och eftersträva att utveckla Överbys unika läge och värden. Platsens fysiska förutsättningar har i hög grad underlättat detta. Den för rekreation värdefulla grönstrukturen finns i lägen med kulturhistoriskt intressanta spår och fornminnen, spännande bäck- och ravinlandskap där samtidigt förutsättningarna för bebyggelse är dåliga. Medan de för handel och verksamheter intressantaste lägena med god tillgänglighet är sådana som på grund av bullerstörningar och närhet till leder för farligt gods lämpar sig mindre bra för bostadsbebyggelse. Nya bostäder lämpar sig bäst som kompletteringar till de redan befintliga för att skapa goda boendemiljöer och ger möjligheter till bullerskyddande åtgärder etc.

Även inom denna, av platsen givna, grundstruktur finns dock ett utrymme för variationer och alternativa lösningar.

### 5.1 Överväganden

#### Handel och verksamheter

Överby är ett befintligt handelsområde – dess vara eller icke vara finns det därför inte någon anledning att diskutera. I takt med Trollhättans utveckling mot 70 000 invånare med nya bostäder i norr vid Lärketorpet, Liljedal, Hults Höjd m.fl. områden för att binda ihop staden kommer Överbys läge att bli alltmer centralt. Det kan knappast längre kallas ett externt handelscentrum. Det kommer att vara de nya bostadsområdenas närmaste handelsområde och kan därför ses som ett "närextent" handelsområde, både nära med service som ett "stadscentrum" och med innehåll som många externa handelsområden.

I takt med att Trollhättans befolkning ökar, ökar också underlaget för handeln. Trollhättan har också en mycket stor andel inpendlare som gör sina dagliga inköp i Trollhättan. Samtidigt bedöms vi i framtiden komma att konsumera allt mer per person. Kanske inte bara i form av varor utan också i form av upplevelser. Överby har därför utrymme att expandera så att inte människorna måste åka till andra externa handelsområden som ligger längre bort.

Alla handelsområden måste utvecklas och förnyas för att vara attraktiva och motsvara behov och önskemål från morgondagens kunder, annars tappar de i konkurrenskraft gentemot andra handelsområden. Att handla är en fritidssysselsättning med upplevelser som kräver att vi erbjuder förnyelse för att vara attraktivt, intressant och lockande. Även arkitekturen och gestaltningen av ett köpcentrum är viktig ur ett konkurrensperspektiv.

Samtidigt måste vi vara vaksamma på utbudet av handel i Överby i förhållande till utbudet i stadscentrum. Stadscentrum lämpar sig inte för handel med stora skrymmande varor och där finns inte heller plats för stora verksamheter som t.ex. arena för idrott, utställningar etc. Utveckling och förnyelse inom Överbyområdet ställer krav på motsvarande utveckling och förnyelse inom stads kärnan för att hänga med i konkurrensen. Stadscentrum måste utvecklas utifrån sina unika kvaliteter och Överby utifrån sina. Bildandet av Centrumbolaget "City Troll-

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

hättan” för utveckling av stadskärnan är därför av mycket stort värde som garanterar att även stadskärnans handel utvecklas.

Borttagandet av järnvägen snett igenom Överby har gett nya möjligheter för Överby att utvecklas. Nu ges möjlighet att göra Överby Västra tillgängligt. En viktig diskussion under planeringsarbetet har handlat om hur man på bästa sätt dels förbättrar tillgängligheten till hela Överby och dels håller samman verksamhetsområdet så att det inte upplevs som fyra olika områden. Överby bör utvecklas till ett mer sammanhållet område – de fyra delområdena ska ses som en enhet där de ges egna tydliga karaktärer och identiteter. Det ökar attraktiviteten och tydligheten för kunderna – vad som finns var.

Överby Södra och Överby Västra ses som A-lägen, de mest attraktiva lägena där Överby Västra utgör en komplettering av det befintliga Överby Södra. En önskvärd framtida utveckling är att göra entrén/entréerna till handelsetableringarna i Överby Södra attraktivare från söder och knyta an till de möjligheter älven och strandzonen ger för utveckling av upplevelser av olika slag.

Överby Östra och Norra ses som B-lägen med en karaktär av mer storskaliga verksamheter och handel, men även andra framtida önskemål av olika slag t.ex. arena för idrott, utställningar etc. Här finns stora områden som kan vara lämpliga för sådana etableringar i behov av stora sammanhängande ytor.

Den framtida mer detaljerade disponeringen av de obebyggda områdena och gestaltningen av dem har vi bedömt behöver ägnas stor omsorg i samband med att områdena exploateras, så att delområdena kan ges tydliga unika karaktärer och identiteter. Övervägandena om vilka etableringsönskemål som bör tillgodoses är viktiga. Vi har även resonerat om hur Överby upplevs från Stallbackabron. Kommer man från väster på bron exponeras hela Överby framför en. Därför är det viktigt att området ser attraktivt ut. Rätt placering och utseende på byggnader kan i stor utsträckning bidra till att utsikten och upplevelsen av området blir attraktiv.

Ett av målen är att Staden ska främja olika sorters handel och särskilt lokala aktörer. Detta innebär att det ska finnas markområden som lämpar sig för etablering av självständiga lokala aktörer, ofta med verksamheter i mindre skala. Alla föreslagna verksamhetsområden kan passa för en sådan utveckling. De behöver dock samlas så att sammanhängande områden med tydlig inre struktur skapas och högkvalitativa gemensamma lösningar på gemensamma behov kan åstadkommas (parkeringsytor, gångstråk, dagvattenanläggningar o.s.v.).

### **Andra verksamheter**

Resonemangen har varit att de kan ligga kvar och utvecklas. Både Överby vattenverk och båtklubben behöver ligga vid älven. 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 strandanknutet växt- och djurliv bedöms som relativt begränsat.

Det fina koloniområdet är ett värdefullt inslag i området och en ”buffert” i gränsen mellan verksamheter/handel och bostäderna.

### Bostäder

Resonemangen har varit, i första hand för områdena Nybergskulla och Ladugårdsbyn, om de befintliga bostäderna ska vara kvar eller om de bör tas bort och ge plats för nya verksamheter i stället. I ÖP 2003 anges grovt hela Överbyområdet för framtida utveckling av verksamheter/handel. Vi har nu kommit fram till att samtliga områden med befintliga bostäder utgör så värdefulla miljöer att de, trots de utmaningar och problem platserna erbjuder, ändå ses som lämpliga för bostäder beroende framför allt på det attraktiva älvnära läget, fina utsikter över älven, närheten till centrum och närheten till rekreationsområdet vid älven och Björndalsterrängens friluftsområde. Bebyggelsen medverkar också på ett positivt sätt till att binda ihop staden med stadsdelarna Skogshöjden, Lärketorpet, Hultsjön/Liljedal m.fl. vilket får avstånden till dem att upplevas kortare – vi får ”stad” hela vägen.

Nyexploatering av bostäder ger också bättre möjligheter att skapa bullerskydd etc. för de befintliga bostäderna som ger dessa en bättre boendemiljö.

Volvo Aeros motorprovningar ger också bullerpåverkan. I miljötillståndet/koncessionen från 1991 redovisades ett område där ytterligare bostadsbebyggelse är olämplig. Diskussionerna med Volvo Aero har dock intygat att nuvarande begränsade verksamhet inte medför otillåten bullerstörning. De boende inom områdena anser inte att de upplever sig störda av motorprovningbuller. Jämfört med trafikbullret upplevs motorprovningbullret som försumbart. Vid en ev. utökning av verksamheten kommer provningsriggarna att byggas om till betydligt mer moderna och bullerdämpande. Det kan dock finnas en risk för bullerstörningar, vid ogynnsamma meteorologiska förhållanden, för planerade bostäder i Solbacken från viss provning som bolaget i framtiden kan komma att genomföra. Uppföljning får ske vid detaljplaneringen av bostäderna och ev. utökning av provningsverksamheten och de åtgärder som då vidtas.

Med tanke på dagvattnet och de översvämningsrisker som finns, bör utbyggnaden av Ladugårdsbyn avvakta exploateringen inom Överby Västra för att få klarhet i hur området påverkas av dagvattnet därifrån.

Avgränsningarna av samtliga områden är endast översiktliga. Vid den fortsatta detaljplaneringen får gränserna anpassas till naturförhållandena och så att lämpliga boendemiljöer skapas.

### Vägar

Det som ger Överby dess bästa förutsättningar ur ett handelsperspektiv är tillgängligheten med bil p.g.a. att området genomkorsas av E 45/väg 44.

Grundstrukturen för kommunikationer är relativt given med den befintliga E 45/väg 44, Vänersborgsvägen, Ladugårdsvägen och den inre strukturen inom Överby Södra och Östra. Resonemangen har helt naturligt varit att bygga vidare på den.

För att få nya idéer om hur Överby kan tänkas utvecklas i framtiden för att bli ett framgångsrikt handels- och verksamhetsområde gavs Ågrenkonsult AB i uppdrag att skissa på en ”idealbild” där E 45/väg 44, Vänersborgsvägen, Göta älv samt de befintliga handels- och verksamhetsområdena i Överby Södra och Överby Östra var de enda förutsättningarna. Idealbildens skulle redovisa en ideal principstruktur för Överbys planering. Efter att idealbildens redovisats har den vidareutvecklats och verklighetsanpassats utifrån Överbys förutsättningar och topografi och så att en etapputbyggnad är möjlig.

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Trafikstrukturen är uppdelad i tre nivåer. Ett övergripande vägnät med de större vägarna E 45/väg 44 och Vänersborgsvägen, ett lokalvägnät med Ladugårdsvägen/ringleden och slutligen ett internt vägnät med Överbyvägen och vägarna inne i handelsområdet.

De största problemen i området idag är köerna som bildas i de bågige Överbyrondellerna, främst den södra, samt köer på Stallbackabron. För att lösa dessa problem har Överby trafikplats flyttats norrut till ett läge vid den befintliga järnvägssporten. Trafikplatsens läge och utseende har anpassats efter topografin och de befintliga bostäderna som ligger i närheten. På- och avfarterna till Ladugårdsvägen/ringleden bidrar till att trafiken fördelas jämnare antingen till Överby Västra eller Överby Norra. Ladugårdsvägen/ringleden i Överby Västra kommer att fungera som utryckningsväg för ambulanser till/från sjukhuset NÄL. Den kommer också få en viktig koppling från den planerade förbifarten E 45 väster om staden till Stallbackabron. Ska man vidare mot Vänersborg väljer man Ladugårdsvägen/ringleden i Överby Västra istället för som idag då man måste åka igenom området.

Det har även påtalats köproblem i Nybergskullarondellen, särskilt vid de stora handelshelgerna. Här redovisas goda möjligheter att bygga ut cirkulationsplatsen med ett särskilt högersvängfält från centrum mot Överbyvägen.

Biltrafikanterna får fler infartsvägar till handelsområdet att välja bland med den nya trafikstrukturen vilket minskar belastningen i Överbyrondellerna. Ladugårdsvägen/ringleden med möjligheter att röra sig runt hela Överby spelar en viktig roll i strävan att binda samman områdets delområden. Man kan röra sig med bil mellan delområdena utan att behöva belasta det interna vägnätet. Utbyggnad av Ladugårdsvägen/ringleden ger också bättre tillgänglighet till "baksidan"/älvsidan av Överby Södra som ökar attraktiviteten att parkera även där och bidrar till strävan att vända Överby mot älven.

För att slippa få in tung trafik på det interna vägnätet i handelsområdet sker lasttrafik från Ladugårdsvägen/ringleden till baksidorna av byggnaderna.

Överbyvägen har getts en ny sträckning och karaktär för att minska genomfartstrafiken i området. Vägens sträckning är dels anpassad efter hur man kan bygga ut den utifrån dagens läge och förutsättningar. Den nya sträckningen och karaktären bidrar även till att förbättra sambanden mellan Överby Södra och Överby Västra. Barriäreffekten försvinner då vägen sänks till en nivå i plan med de bågige områdena.

Korsningen Vänersborgsvägen/Älvdalsvägen behöver förbättras och byggas ut med en cirkulationsplats för att ge bättre framkomlighet för trafiken från Älvdalsvägen, framförallt busstrafiken. Det ger också möjligheter om det i framtiden visar sig finnas behov av ytterligare tillfart till Överby att ansluta en ny väg åt öster som tillfart till Överby Södra samt även öka tillgängligheten till strandområdet. Kompletterande trafikprognoser för Överbyområdet avses göras som ytterligare underlag för beslut om den föreslagna vägen behövs i framtiden.

För att lösa dagens trafikproblem i området har en etappindelning av utbyggnaden av vägarna studerats. I första etapputbyggnaden förlängs Ladugårdsvägen i Överby Södra och kopplas ihop med Överbyvägen. Även ett fritt högersvängfält i Nybergskullarondellen kan anläggas i en första etapp. I andra etappen byggs Ladugårdsvägen i Överby Västra ut, delar av den nya trafikplatsen samt Överbyvägens nya sträckning. I etapp tre byggs Ladugårdsvägen i Överby Norra ut, resterande delar av trafikplatsen samt de nya cirkulationsplatserna utmed Ladugårdsvägen. Den sista etappen blir att vid behov bygga ut den nya anslutningsvägen från Vänersborgsvägen/Älvdalsvägen. Cirkulationsplatsen i korsningen Vänersborgsvägen/Älvdalsvägen behövs dock redan idag och bör därför ingå i en tidig utbyggnadsetapp.

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Frågan om Stallbackabrons kapacitet för ytterligare trafik har diskuterats med Vägverket. Den planerade förbifarten för E 45 väster om Trollhättan beräknar avlasta Stallbackabron med 7 000-10 000 fordon/åmd vilket ger avsevärda förbättringar. Avlastningen beräknas bli särskilt stor vid helgerna med den omfattande genomfartstrafiken till skidorterna i Värmland och Dalarna vilket är samtidigt som handelstrafiken är extra intensiv. Åtgärder att flytta Överby trafikplats norrut löser de trafikfarliga problemen med den trånga sektionen vid nuvarande avfart till Överby från öster.

Möjligheten att förbättra sambanden med Vänerborg med en anknötning norrut från Ladugårdsvägen i Överby Östra mot Onsjöområdet som redovisas i "Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003" kan bibehållas. Eftersom en fortsatt utbyggnad av Onsjö omöjliggörs på grund av flygbuller så länge Trollhättan-Vänersborgs flygplats är aktiv är behovet av vägen i detta läge dock osäker. Genom järnvägens borttagande i området norr om Överby Norra öppnas nya möjligheter till användning av detta område på båda sidor om kommungränsen. Det kan ge behov av en vägförbindelse i detta stråk istället – planen lämnar öppet för sådana möjligheter. Den exakta sträckningen får klargöras i samband med detaljplaneringen av området.

Vänersborgsvägens utformning har också diskuterats. Den ska fungera både som infartsväg och som "stadsgata", som en del i staden och den bostadsutbyggnad som avses för att binda samman staden. Vår bedömning är att med en utformning med cirkulationsplatser i samtliga större korsningar och en stadsmässig utformning i övrigt kan den breda Vänersborgsvägen mycket väl fungera i båda avseendena och hastigheten anpassas till en lämplig nivå. Anslutningarna till de mindre bostadsgatorna utmed Vänersborgsvägen med vanliga korsningar kan accepteras eftersom det är fråga om ganska liten trafik.

### **Gång- och cykelvägar**

Överbyområdet berörs av de övergripande (gång- och) cykelförbindelserna mellan Trollhättan och Vänersborg samt turistleden Västgötaleden. Dessa stråk behöver vara trafiksäkra och tydliga.

Resonemangen utifrån idealbilden vad gäller GC-stråken inom delområdena är att de kan ligga utmed byggnadernas fasader och där mindre byggnader med exempelvis caféer/restauranger ligger på motstående sida. På så sätt blir stråken omringade av byggnader och fria från bil- och busstrafik. När det gäller sträckningarna genom delområdena får de anpassas till hur utbyggnaden blir inom områdena. En tydlig utformning av stråken är till nytta både för de gående och cyklisterna. Det gäller även mellan och inom delområdena.

Stråket utmed älven är tänkt som ett parkstråk, ev. med bryggor etc. för att ge den eftersträvide ökade attraktiviteten av strandområdet för närrekreation.

De övriga GC-stråken som leder in till handels- och verksamhetsområdena utformas enligt vanlig standard.

### **Kollektivtrafiken**

För att medge en utökad handel utan alltför kraftig ökning av biltrafiken och dess miljöpåverkan har strävan varit att ge goda möjligheter till en attraktiv kollektivtrafik. Två större hållplatser utmed Överbyvägen och ett antal mindre i de olika delområdena ger möjlighet för både

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

regionaltrafik och lokaltrafik till och från området. Vägstrukturen inom området kommer att ge möjligheter till en flexibel busstrafikering allt efter behoven i framtiden.

### **Grön/blå strukturen, natur och rekreationsområden**

Resonemangen har varit att ta vara på de få naturmiljöer som finns inom området, i första hand älven och strandområdet, de två bäckravinerna, höjden upp mot Hults Gård och ekdungen vid gamla Överby Gård. De ger naturliga avgränsningar mellan olika områden och bidrar till orienterbarheten. Bevarande och utveckling av grönstrukturen möjliggör även en förbättrad dagvattenhantering inom området bl.a. genom att det befintliga våtmarksområdet vid Ladugårdsbyn ska utvecklas till att ta hand om dagvattenflödena och kunna ges en mer tilltalande utformning.

Naturområdenas vård och skötsel bör förbättras så att de blir mer attraktiva för stadsnära rekreation. Informationstavlor om naturen och hur man kan röra sig i områdena bör sättas upp. För att öka tillgängligheten har vi bedömt det värdefullt med en mindre parkeringsplats öster om korsningen Vänersborgsvägen/Älvdalsvägen.

## **5.2 Mellankommunala frågor**

### Handelsflöden

Den föreslagna utökningen av verksamhets/handelsområdet bygger på befintliga handelsmönster och tar sin utgångspunkt i den planerade befolkningsökningen i Trollhättan/Vänersborg med ett fortsatt och ökat positivt handelsindex. Länsstyrelsens handelsutredning "Handelsutredning – Norra Bohuslän. Slutrapport 060307" (2006) redovisar att utvecklingen i regionen, i synnerhet den planerade etableringen i Håby – Munkedal, inte bedöms påverka handeln i vårt område i påtaglig utsträckning. Litet utbyte öst-väst Bohuslän-Trestad enligt Länsstyrelsens handelsutredning.

### Sammanbindning av vägnät och GC-vägar

Möjligheter ges till sammanbindning av både vägnät och GC-nät på olika sätt mellan Vänersborg och Trollhättan. Framtida bebyggelseplanering av området vid kommungränsen får avgöra den närmare sträckningen etc.

### Bebyggelse

De stora ytorna vid Överby ger möjligheter till ev. framtida gemensamma anläggningar för de båda kommunerna.

## **5.3 Riksintressen**

Riksintressena för farleden, E 45/väg 44, Trollhättan/Vänersborgs flygplats samt älven, dess stränder och öar tillgodoses i förslagen i översiktsplanen.

- Förhållandena för sjöfarten är oförändrade.



Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

- E 45/väg 44 får en ny trafikplats som kan medföra en bättre trafiksituation med minskade köer och färre olyckor.
- Byggnadernas placering och höjd måste anpassas utifrån flygplatsens krav.
- Älven, dess stränder och öar ska behållas oexploaterade förutom vid båtklubben. En förbättrad tillgänglighet genom GC-stråk samt förbättrad skötsel och förvaltning redovisas också i översiktsplanen.

## 5.4 Konsekvensbedömning

De konsekvenser översiktsplanen bedöms komma att medföra ska redovisas. Eftersom översiktsplanen är en övergripande vägledande plan som endast redovisar möjligheter till utveckling av området med rekommendationer för det framtida genomförandet kan konsekvenserna endast bedömas på en övergripande nivå – om dessa möjligheter genomförs och rekommendationerna följs. Konsekvensbeskrivningen ska avse de tre aspekterna för en hållbar utveckling – miljö, ekonomi och sociala faktorer.

### Miljöbedömning

Enligt 6 kap. MB ska en miljöbedömning göras av alla översiktsplaner. Där ska klarläggas vad som bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan, hur planeringen anpassas för att ge så liten negativ miljöpåverkan som möjligt samt hur denna miljöpåverkan avses följas upp i framtiden. Även en positiv miljöpåverkan ska redovisas.

I Programmet för översiktsplanen redovisades vilka frågor som bedömdes kunna komma att medföra betydande miljöpåverkan. Det var:

- luftmiljö och buller (biltrafiken, Volvo Aeros motorprovningar)
- grönstrukturen och naturmiljön
- vattenkvaliteten

Dessutom redovisades ett antal ytterligare miljöfaktorer som behöver beaktas i planeringen såsom

- riskfaktorer (markstabilitet, översvämningar, olyckor med farligt gods)
- landskapsanpassning (historiska spår och miljöer, lokalklimat etc.)
- GC-trafiken samt kollektivtrafiken

I miljöbedömningen ska också redovisas i vilken mån översiktsplanen bidrar till att uppfylla de nationella miljömålen.

### Luftmiljö

Den ökade biltrafiken 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 GC-trafik samt kollektivtrafik till och inom området. En utbyggnad i Överby,

## Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

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, NO<sub>x</sub>, CO<sub>2</sub> blir små vid ytterligare externhandel eftersom hushållen väljer den "lokala" externhandeln istället för att åka till en 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. Effekten av den första externa handelsetableringen är störst p.g.a. att en relativt stor andel av de som börjar handla i en extern butik övergår från att gå och cykla till att åka bil. Nya beräkningar av utsläppen av växthusgaser kommer att göras i arbetet med de kompletterande trafikprognoserna.

Luftmiljön bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Uppföljning sker genom mätningar av Luftvårdsförbundet för Västra Sverige.

Buller

Biltrafiken är den största bullerkällan i området. Läget vid älven medför också stor spridning av ljudet. Bostäderna vid Ladugårdsbyn och Nybergskulla är utsatta för buller över riktvärdena för ny bebyggelse. Planförslaget redovisar att bullerskydd behöver tillskapas på lämpligt sätt för att kunna bygga nya bostäder. Det ger också de befintliga bostäderna en bättre boendemiljö än idag. Bostäderna vid Hults Gård/Älvås och Solbacken bedöms inte bli utsatta för buller över riktvärdena. Frågan måste beaktas och följas upp noggrant vid detaljplaneringen och bygglovprövningen.

Volvo Aeros motorprovningar ger också bullerpåverkan. I miljötillståndet/koncessionen från 1991 redovisades ett område där ytterligare bostadsbebyggelse är olämplig. Diskussionerna med Volvo Aero har dock intygat att nuvarande begränsade verksamhet inte medför otillåten bullerstörning. De boende inom områdena anser inte att de upplever sig störda av motorprovningbuller. Jämfört med trafikbullret upplevs motorprovningbullret som försumbart. Vid en ev. utökning av verksamheten kommer provningsriggarna att byggas om till betydligt mer moderna och bullerdämpande. Det kan dock finnas en risk för bullerstörningar, vid ogynnsamma meteorologiska förhållanden, för planerade bostäder i Solbacken från viss provning som bolaget i framtiden kan komma att genomföra. Uppföljning får ske vid detaljplaneringen av bostäderna och ev. utökning av provningsverksamheten och de åtgärder som då vidtas.

Utbyggnad av stora byggnader för handel och verksamheter medför behov av omfattande fläktanläggningar för att klara inomhusklimatet. Det kan medföra störningar för omgivande bostäder, i första hand inom Hults Gård/Älvås och Solbacken. Avstånden bedöms dock som tillräckligt stora för att kunna ge godtagbara förhållanden. Frågan måste dock beaktas och följas upp noggrant i samband med detaljplanläggning och bygglovprövning.

Buller bedöms inte komma att medföra betydande miljöpåverkan med de bullerskyddsåtgärder som planeras. En positiv förändring kan ske för de befintliga bostäderna.

Grönstrukturen och naturmiljön

Planförslaget ger möjligheter till exploatering av tidigare oexploaterad mark. Idag finns dock inte några särskilt utpekade naturvärden inom området, som till största delen består av åkermark i bruk eller träda. De mest värdefulla naturområdena och grönstråken är älven och strandzonen, de två bäckravinerna och ekdungen vid gamla Överby Gård. Planförslaget re-

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

dovisar att dessa naturområden ska behållas oexploaterade och att deras naturvärden ska tas till vara och utvecklas i samband med utbyggnaderna av verksamheter/handel resp. bostäder. En förbättrad tillgänglighet genom GC-stråk samt förbättrad skötsel och förvaltning redovisas också. Den planerade dagvattendammen ger en förbättring av naturmiljön och livsmiljöerna för växter och djur.

Planförslaget bedöms inte komma att medföra betydande miljöpåverkan på grönstrukturen och naturmiljön. En positiv påverkan kan ske om de föreslagna skötselåtgärderna genomförs. Uppföljning sker genom bevakning i detaljplaneringsarbetet att naturområdena inte exploateras.

#### Vattenkvaliteten

I första hand berör detta älvens vattenkvalitet bl.a. eftersom den utgör vattentäkt för ett stort antal människor i hela Trollhättan och Göta älvdalen. Den översiktliga VA-utredningen för västra sidan älven har visat på möjliga och nödvändiga åtgärder för att klara vatten- och avloppshanteringen för den vidare utbyggnaden av bostäder och verksamheter väster om älven. Utbyggnaden inom planområdet förutsätts anslutas till det kommunala VA-systemet, vilket innebär en förbättring avseende de befintliga bostäderna som idag har enskilda anläggningar.

Dagvattnet innebär ett annat stort problem som måste klaras på ett miljömässigt sätt vid utbyggnaden. Planförslaget redovisar nödvändigheten av ett lokalt omhändertagande med renings/fördröjningseffekt och möjligheter till hur det skulle kunna genomföras. Frågan måste beaktas och följas upp noggrant vid genomförandet.

Planförslaget bedöms inte komma att medföra betydande påverkan på vattenkvaliteten.

#### Risikfaktorer

Geotekniken och markstabiliteten bedöms enligt de undersökningar som är gjorda godtagbara. Uppföljning sker genom mer detaljerade geotekniska undersökningar i samband med detaljplaneringen.

Risken för höga radonhalter i Solbacken måste hanteras i detaljplaneringen och bygglov.

De översvämningsrisker som främst måste tas hänsyn till är i området vid Ladugårdsbyn där de tre bäckarna rinner samman och vidare ut i älven. Planförslaget redovisar därför inte någon bebyggelse där utan naturområde där dagvattendammar avses anläggas och området i övrigt utformas så att naturen blir en tillgång för närrecreation. Uppföljning sker genom att kontrollera vattenflödena och översvämningsförhållandena i området efter exploateringen i Överby Västra och de åtgärder som vidtagits i samband med denna.

Olyckor med farligt gods kan ske utmed de stora vägarna. Planförslaget följer rekommendationerna i Riskhanteringsplanen för transporter av farligt gods.

#### Landskapsanpassning

Planförslaget utgår från platsens förutsättningar d.v.s. bygger vidare på den befintliga bebyggelsen och tar vara på och lyfter fram värdefulla naturmiljöer och grönstråk. I namnsättningen av områdets olika delar eftersträvas att bevara områdets historia. Klimatmässigt lokaliseras bostäder med goda möjligheter att ta vara på solenergin samt i vindskyddade lägen.

Gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafiken

För dessa aspekter ger planförslaget goda möjligheter till en förbättring i miljöhänsen. GC-stråken byggs ut och förbättras för att stimulera och underlätta en ökad GC-trafik. Utbyggnaden av bostäder i och i nära anslutning till området medför att fler får nära till handelsområdet med möjligheter att gå eller cykla istället för att åka bil. Även kollektivtrafiken görs mer bekväm, trafiksäker och fler hållplatser planeras inom området. Uppföljning sker vid detaljplanering och genomförande av utbyggnaderna.

Miljömålen

De nationella miljömål som påverkas av planförslaget är i första hand de som hänger samman med trafiken men även vattnet, den bebyggda miljön och växt- och djurliv.

- *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning och Ingen övergödning:* Den ökade biltrafiken ger ökade luftutsläpp vilket påverkar dessa miljömål negativt. Närheten till staden och utbyggnad av nya bostäder i närheten samt möjligheterna att ta vara på den ökade befolkningens köpkraft medför dock att bilresornas längd kan bli kortare än vad de skulle blivit utan utveckling av handeln inom Överbyområdet. Utbyggnaden av GC-möjligheterna och för kollektivtrafiken medför också att behovet av bilresor kan begränsas.
- *Levande sjöar och vattendrag:* Redovisningen av hanteringen av dagvattnet samt utbyggnaden av och anslutning till det kommunala VA-nätet medför att utsläppen av föroreningar till älven kan begränsas och miljömålet påverkas positivt.
- *God bebyggd miljö:* Staden förtätas och befintlig infrastruktur tas till vara och utvecklas. Området har ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer, centrum, handel och natur- och rekreativmiljöer. Både nya och befintliga bostäder kan ges bullerskydd för att klara en godtagbar ljudnivå. Stadens grönstruktur bevaras och naturmiljöerna kan utvecklas med förbättrad skötsel och förvaltning. Sammantaget bidrar planförslaget till att miljömålet påverkas positivt.
- *Ett rikt växt och djurliv:* Trots att dagens oexploaterade mark bebyggs bedöms växt- och djurlivet påverkas positivt genom att områdena med rikast växt- och djurliv i strandzonen och i bäckravinerna bevaras och föreslås ges förbättrad skötsel. Den mark som exploateras är i huvudsak åkermark som inte har ett så rikt växt och djurliv. Stadens gröna spridningskorridorer bevaras och förbättras också.

**Ekonomisk bedömning**

Övergripande ekonomisk bedömning är att en utveckling av Överbyområdet är ekonomiskt gynnsam. Redan gjorda investeringar i övergripande infrastruktur nyttjas och centralt och attraktivt belägen obebyggd mark kan nyttjas. Nödvändiga investeringar i gator, GC-vägar, trafiksäkerhetshöjande åtgärder, dagvattenåtgärder som bullerskyddsåtgärder finansieras av exploateringen och exploateringskalkyler tas fram inför detaljplaner och exploatering.

**Social bedömning**

En förtätning av staden här så att den hänger samman bedöms medföra positiva sociala konsekvenser för de boende i Skogshöjden och den planerade stadsdelen Lärketorget ge-

Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

nom att de upplever sig närmare stadens centrum och en mer integrerad del i staden. Även för de boende inom området bedöms den varsamma kompletteringen med bostäder medföra en rikare social miljö.

En utveckling av Överby handelsområde med fler verksamheter/handel och aktiviteter bedöms öka områdets attraktivitet som en social träffpunkt. Även utvecklingen av natur- och rekreationsområdena bedöms öka deras sociala värden.

Exploateringen och andra åtgärder förutsätts utföras så att den blir tillgänglig även för funktionshindrade. Den förbättrade kollektivtrafiken och GC-vägar ger bättre förutsättningar ur jämställdhetssynpunkt.

### **Alternativ**

#### Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen utveckling och utbyggnad sker i Överbyområdet. Konsekvenserna av det bedöms bli att trollhätteborna m.fl. får åka till andra handelsområden för att göra sina inköp av de varor som inte finns i Överby. Närmast belägna handelsområden som kan ha ett sådant utbud är t.ex. Torp i Uddevalla, Bäckebo i Göteborg, Bergvik i Karlstad, A6 i Jönköping och det planerade Håby i Munkedal. Samtliga dessa innebär längre resor och därmed ökad miljöbelastning samtidigt som det inte ges möjligheter att använda kollektivtrafiken eller gång- och cykel. Det innebär också att Trollhättan går miste om nya arbetstillfällen. Risken är vidare att det befintliga handelsområdet i Överby tappar i attraktionskraft med nedläggning av butiker som följd vilket är en misshushållning med resurser och den bebyggda miljön.

Om ingen utbyggnad och investeringar sker i området minskar också sannolikheten för att upprustning av vägnätet och gång- och cykelstråken samt naturmiljön vid älven m.m. kommer att ske.

Ingen komplettering med bostäder i Nybergskulla och Ladugårdsbyn innebär att inte heller några bullerdämpande åtgärder vidtas för den befintliga bebyggelsen.

Nollalternativet innebär å andra sidan att den obebyggda marken förblir obebyggd. Om den fortsätter att brukas och hävdas som jordbruksmark kan det utgöra ett positivt inslag i miljön. Om den däremot lämnas obrukad innebär det att den så småningom växer igen med sly vilket inte bedöms positivt för landskapet.

#### Andra alternativ

Eftersom Överby handelsområde redan är etablerat finns det inte något alternativ till en utveckling av det på någon annan plats. Trollhättans Stad har inte heller planerat för något handelscentrum någon annanstans i kommunen enligt "Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003".

För bostäder finns det dock ett flertal andra alternativ enligt översiktsplanen. Många olika områden för bostäder behöver byggas ut för att nå målet 70 000 invånare samt ge en variation och valfrihet i boendet.

## 6. SÅ HÄR VILL VI GÖRA – åtgärder för planens genomförande

### 6.1 Tidplan, prioritering av utbyggnadsordning, detaljplanearbete och exploateringskalkyler

Då det finns ett stort intresse för etablering av verksamheter och handel i Överby avses utbyggnaden starta så snart som möjligt. Utbyggnaden avses dock ske i etapper.

Trollhättans Stad håller för närvarande på att ta fram exploateringskalkyler för de gemensamma investeringarna och avser snarast påbörja ett arbete med intressenterna för att klarlägga utbyggnadsordning och fördelning av olika etableringar för att nå en bra helhet och ett smidigt genomförande. Trollhättans Stad avser också att snarast påbörja detaljplanearbete för utbyggnad av infrastrukturen.

Efter översiktsplanens beräknade antagande under hösten 2008 kan detaljplanearbete påbörjas under hösten 2008 och byggstart ske under 2009 för den första etappen.

### 6.2 Skötsel/förvaltningsplan och gestaltningsprogram

- En skötsel/förvaltningsplan behöver tas fram för strandzonen och naturområdet/dagvattenområdet vid Ladugårdsbyn som tar tillvara områdets särart och goda förutsättningar för att bli en modern naturpark med spännande urbana inslag i samklang med intentionerna i "Älvrummet". Förvaltningsansvaret för naturmiljöer och dagvattendammar behöver klarläggas. Skötselplaner behövs även för övriga naturområden, så att de utgör attraktiva delar i bebyggelsemiljöerna.
- Ett gestaltningsprogram behöver tas fram för:
  - utformningen av resp. delområde av handels/verksamhetsområdena som tydliggör deras olika karaktär och identitet.
  - utformningen av Vänersborgsvägen och dess närmiljö.
- Företagarna i Överby Södra bör se över gestaltningen av områdets centrala parkeringsyta med inriktning att skapa tydliga och attraktiva gångstråk. Även möjligheterna att vända området mot älven, skapa entréer även från denna sida, bör undersökas och förbättras.

### 6.3 Dagvattenhanteringen

Utbyggnaden förutsätter att vi tar hand om dagvattnet på ett bra sätt för att undvika stora översvämningar och för att rena det smutsiga dagvattnet från vägar och parkeringsytor. En viktig del i den fortsatta planeringsprocessen är därför att ha med dagvattenfrågorna tidigt och anpassa utformningen även med hänsyn till dagvattenfrågorna. Det utgör en nödvändig del i byggandet och respektive fastighetsägare ansvarar för att lösa frågorna för sin mark och byggnader.

### 6.4 Namn

Namnfrågan bör diskuteras vidare av Byggnadsnämnden i samråd med företagarna i området.



# ÖVERSIKTSPLAN ÖVERBY

## Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun

Denna rapport är en fördjupning av översiktsplanen och bygger vidare på det som anges i "Vårt framtida Trollhättan – översiktsplan 2003 för Trollhättans kommun". Syftet är att utifrån en vision om Överbyområdet dels lägga fast en grundläggande struktur för bebyggelse, kommunikationer och natur som är robust och flexibel och kan stärka och stimulera en önskvärd utveckling inom området och dels att formulera gemensamma övergripande utvecklingsprinciper och rekommendationer för de framtida successiva förändringarna och på så sätt fungera som program och vägledning för kommande detaljplanering och utbyggnad.

Översiktlig planering är ett sätt att analysera, diskutera och redovisa en helhetssyn på den långsiktiga politiska färdriktningen som en del i kommunens gemensamma beslutsunderlag. Arbetet sker i en bred demokratisk process där hela samhället har möjlighet att göra sin röst hörd.

Översiktsplanen för Överby är en viktig del i kommunens framtidsplan. Den anger våra strategier och vår handlingsberedskap för att skapa gynnsamma förutsättningar för en god utveckling i framtiden i Trollhättan. Den klargör hur vi ska bruka, utan att förbruka, de resurser kommunen har för att ge en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun.

[www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se)

Rapporten "Översiktsplan Överby – Fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans kommun" finns tillgänglig på Trollhättans Stads hemsida.



**RAPPORT 36**