



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av ÖVERBY VÄSTRA Överby

09G ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan (prel)

maj-juni 2011	samråd enligt PBL 5:20
dec 2012	beslut om utställning
1:a kv 2013	utställning enligt PBL 5:23
2:a kv 2013	antagandeprovning
2013-2014	utbyggnad etapp 1
4:e kv 2014	invigning etapp 1
2015--	fortsatt utbyggnad etapp 2

Handläggning

Detaljplanen upprättas enligt äldre version av plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Antagande av detaljplanen föreslås ske i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2023-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi, Vatten, för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt,

i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Skanova samt Trollhättan Energi, Elnät, har även anläggningar/ledningar inom planområdet för vilka de ansvarar.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad nedan:

Trollhättans Stad=Staden

Exploatör=Fastighetsägare och övriga intressenter som deltar i utbyggnaden av handelsområdet.

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförandeansvar</u>	<u>Driftansvar</u>
<i>Allmänna platser</i>		
NATUR	Staden	Staden
HUVUDGATA	Staden	Staden
LOKALGATA	Staden	Staden
Gatubelysning	Staden	Staden
VA-ledningar	Trollhättan Energi	Trollhättan Energi
Avvattning väg inkl diken	Staden	Staden
Bäck	Staden	Staden
<i>Kvartersmark</i>		
E (dagvattenanläggning)	Exploatör	Samfällighetsfören.
H och H ₁	Exploatör	Exploatör
H och H ₁ (parkering, gångytor mm)	Exploatör	Samfällighetsfören.
Avvattning kvartersmark	Exploatör	Samfällighetsfören.

Avtal

För utbyggnaden av Överby finns ett samarbetsavtal mellan Staden och Peab Sverige AB (Peab) som bl a reglerar att Peab har option på att förvärva minst 40% av de byggrätter som detaljplanen medger.

I samband med att detaljplanen antas skall exploateringsavtal upprättas som reglerar ansvar och kostnadsfördelning mellan Staden och Peab. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan eller samtidigt som detaljplanen antas.

Efter genomförd förstudie för E45/ Rv 44—Överby trafikplats ska arbetsplan upprättas. Staden tecknar genomförandeavtal med Trafikverket gällande upprättande av arbetsplan och finansiering av utbyggnaden. Avtalen ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Särskilda avtal kan behövas gällande bullerskyddsåtgärder, flyttning av ledningar och kablar m m, avseende anläggande samt framtida driftansvar.

Avtal skall träffas mellan Staden och Briggens samfällighetsförening samt KF Bohus-Älvsborg angående bl. a. marköverlåtelse och förändrad höjdsättning på gångytan i anslutning till COOP (delvis utanför planområdet). Avtalet skall reglera genomförandet och framtida driftansvar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploateringen av Överby Västra berör flera kommunala fastigheter, Hults Gård 2:1, Ladugårdsbyn 1:1, 1:2, 9:1, Överby 9:5 samt Källstorp 3:1. Därutöver berörs marksamfälligheter, registrerade och eventuellt oregistrerade, samt markavvattningsföretag. Ett första steg i fastighetsbildningen kan vara att bilda en exploateringsfastighet. Därefter kommer mark att försäljas till olika intressenter.

Den del av kommunens fastighet Ladugårdsbyn 1:2 som ska utgöra kvartersmark inom det befintliga Överby handelsområde, överförs till Briggen 1 och 5, genom fastighetsreglering.

Innan bygglov/marklov beviljas ska ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Servitut och övriga rättigheter

Det finns befintliga ledningar och kablar inom planområdet vilka är säkerställda genom servitut eller ledningsrätt. Inom tillkommande kvartersmark kan servitut eller ledningsrätt behöva utökas. Där ledningsrätt eller servitut saknas ansöker ledningsägaren om bildande av rättighet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom det tillkommande handelsområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar inrättas för parkering, gång- och körytor, dagvattenanläggning, gemensamma underjordiska ledningar, skyltar m m. För framtida drift och underhåll svarar samfällighetsförening.

Detaljplanen berör även Briggen ga:5 omfattande gemensamhetsanläggning för parkeringsytor med tillhörande körytor och angöringsvägar m m inom det befintliga Överby handelsområde. Denna kommer att utökas arealmässigt med mark utmed Överbyvägen vid detaljplanens genomförande, vilket innebär att den måste omprövas. Ansökan görs samtidigt med fastighetsreglering av mark, se ovan.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen berör ett befintligt markavvattningsföretag (797). Ansökan om att upphäva markavvattningsföretaget kommer att lämnas in.

Marksamfälligheter

Detaljplanen berör marksamfälligheter för diken/vattenflöden (Ladugårdsbyn S:1, S:10, S:11, S:22). Dessa föreslås bli ersatta av gemensamhetsanläggningar samt genom vägdiaken för vilka Staden ansvarar.

Ledningsrätt

TeliaSonera/ Skanova har ledningsrätt för optokabel inom planområdet. Där denna inte kan ligga kvar får den flyttas på exploatörens bekostnad och ny ledningsrätt upplåtas.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts av Geo-Väst AB, 1992-04-03, samt av Vectura, 2010-12-22.

Trafik

Trafikfrågorna har beskrivits i en Trafik-PM tillhörande detaljplan för Överby Västra, WSP 2011-04-19, i en kompletterande utredning av Ramböll 2012-05-25 samt en förstudie för kommande arbetsplan E45/ väg 44 trafikplats Överby, juni 2012.

Trafikbuller

Fastigheten Överby 9:6 (utanför planområdet) blir vid utbyggnaden av köpcentrat utsatt för trafikbullernivåer som överskrider gällande riktvärden, främst från trafiken på E45/ Rv 44. Utförd bullerutredning visar att bullernivåerna kan reduceras till acceptabla nivåer genom uppförande av bullerskärm i fastighetsgräns. Alternativt kan fastigheten komma att lösas in. Avtal om vilka åtgärder som ska vidtas, och när de ska utföras, upprättas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Befintliga ledningar och kablar

I anslutning till och inom vägområdet berörs befintliga ledningar och kablar. Trollhättans Stad/ exploatören ansvarar för att berörda ledningsägare kontaktas i god tid och att eventuell flyttning eller nybyggnad av anläggningar samordnas.

Nätstationer

Särskilda områden för nätstationer har inte kunnat "låsas" i detaljplanen. Behov av elförsörjning uppkommer successivt vid utbyggnaden av området och får tillgodoses inom kvartersmarken, i samråd med Trollhättan Energi.

Dagvattenhantering

Detaljplanen har bestämmelse att "Dagvatten från trafikytor skall renas och fördröjas innan utsläpp till recipient samt dagvatten från tak skall fördröjas innan utsläpp till recipient" vilket måste följas upp vid genomförandet. Särskild dagvattenanläggning/ våtmark anläggs söder om Ladugårdsvägen.

Hultsjöbäcken kommer delvis att grävas om i anslutning till handelsområdet/ ringleden. Bäckan ansluter till befintligt dike, nedströms dagvattenanläggningen/ våtmarken, och vidare till Göta Älv.

För anläggande av dagvattenanläggning/ våtmark samt omläggning av bäcken krävs en anmälan till Länsstyrelsen om vattenverksamhet (11 kap. miljöbalken).

Biotopskydd

Inom planområdet finns flera mindre bäckar/ diken som sannolikt omfattas av det generella biotopskyddet för småvatten i jordbruksmark. En inventering ska utföras för att klarlägga vilka bäckar/ diken som omfattas av lagskyddet. Utbyggnaden av handelsområdet förutsätter att dessa läggs igen inom kvartersmarken. Länsstyrelsen prövar dispensfrågan (miljöbalken 7 kap. 11§).

Strandskydd

Dagvattenanläggningens södra del (cirka 1300 kvm) berörs av strandskydd. Dispens från strandskyddet beviljades av byggnads- och trafiknämnden 2013-01-30, § 15.

Uppföljning—kontrollprogram

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att ett kontrollprogram ska tas fram för att säkerställa att dagvattnet renas på ett tillfredsställande sätt.

En annan viktig uppgift i arbetet med miljöbedömningen har varit att beskriva och redovisa den klimatpåverkan som planens genomförande innebär. Frågan är mycket komplex och bedömningarna bygger till stor del på kvalificerade antaganden (utförda utredningar). Ett kontrollprogram för mätning av luftkvaliteten ska därför arbetas fram.

Kompensationsåtgärder

Som kompensationsåtgärd för de bäckar/ diken som kulverteras eller tas bort föreslås en omläggning av Hultsjöbäcken. Den våtmark som planeras för att säkerställa dagvattenhanteringen kommer också att kunna bidra till att kompensera de konsekvenser för naturmiljön som ianspråktagandet av biotoper innebär.

Kvalitetsprogram

Upprättat kvalitetsprogram beskriver och definierar den kvalitetsnivå som krävs för att delta i genomförandet av utbyggnaden av Överby Västra. Det skall utgöra bilaga till markupplåtelseavtal och följa processen till färdig byggnad/iordningställd utemiljö.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för utbyggnad av infrastruktur m m redovisas i exploateringskalkyl och i det exploateringsavtal som upprättas mellan Staden och Exploatören vilket ska godkännas av kommunfullmäktige innan eller samtidigt som detaljplanen antas.

Merparten av den utbyggnad av infrastruktur som planeras ska finansieras genom intäkter vid försäljning av byggrätter/ mark. Viss utbyggnad av gatusystemet kommer att förbättra och påverka trafiksystemet även utanför Överby. En del av åtgärderna som utförs är därför att betrakta som generalplanekostnader och ska finansieras med skattemedel. Fördelningen av vilka kostnader som bedöms skattefinansieras och vad som finansieras inom exploateringsprojektet ska framgå av exploateringskalkylen vid detaljplanens antagande.

MEDVERKANDE

Framtagande av genomförandebeskrivningen har skett i samråd med exploateringschef Eva Grönberg.

Trollhättan i december 2012

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef

KOMPLETTERING

Efter utställning har genomförandebeskrivningen kompletterats med att strandskyddsdispens beviljats samt att kontrollprogram ska tas fram för vattenkvalitet (dagvatten) samt luftkvalitet.

Trollhättan den 30 maj 2013

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef