



Trollhättans Stad

ARKIVNUMMER
D9/2021

ANTAGEN AV KS
2021-06-09

LAGA KRAFT
2021-07-06

**Detaljplan för
KVARTERET ODEN
Centrala Staden**

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
Utökat förfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
Maj 2021

Tillhör Kommunstyrelsens beslut
2021-06-09, § 156 betygar;

Paul Åkerlund
ordförande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
PLANFÖRFARANDE	
PLANDATA	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
RIKSINTRESSEN	
ÖVERSIKTSPLAN	
GÄLLANDE DETALJPLANER	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK OCH VATTEN	
BEBYGGELSE	
GATOR OCH TRAFIK	
HÄLSA OCH SÄKERHET	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
GENOMFÖRANDE	19
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	
TEKNISKA FRÅGOR	
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
MILJÖKONSEKVENSER	
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	
EKONOMISKA KONSEKVENSER	



Detaljplan för KVARTERET ODEN Centrala Staden

19I ANTAGANDEHANDLING

ANTAGANDEHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Gestaltningprogram

ÖVRIGA HANDLINGAR/UTREDNINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk undersökning Kv Oden, HSB, 1973-12-12
- Geoteknisk undersökning Kv Frej, Allmänna ingenjörbyrå AB, 1974-05-08
- Trafikbulerutredning, Akustikverkstan, 2020-06-15
- Parkeringsstudie, Tranark AB, september 2020
- Solstudie, Tranark AB, oktober 2020, reviderad 2021-05-21

Ordlista över förkortningar som kan förekomma

BBR	Boverkets byggregler
KF	Kommunfullmäktige
KS	Kommunstyrelsen
LST	Länsstyrelsen
MB	Miljöbalken
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
MKN	Miljö kvalitetsnorm/-er
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBL	Plan- och bygglagen
SBN	Samhällsbyggnadsnämnden
SGI	Statens geotekniska institut
TEAB	Trollhättan Energi AB



INLEDNING



HÄR LIGGER
PLANOMRÅDET

Oden är en centrumbyggnad från 70-talet som uppfördes för ändamålet "varuhus" där handel och parkering skulle inrymmas. Under åren har byggnaden genomgått förändringar och inflyttning av ny kommersiell service har skett. Under 2019 påbörjades en större ombyggnad för att rymma kontorslokaler på plan 2. När lokalerna byggdes om genomfördes även yttre fasadförändringar med ny fönstersättning och fasadmateriäl.

På längre sikt har fastighetsägaren önskemål om att bygga på befintlig byggnad med bostadshus samt möjliggöra nya verksamheter i byggnaden så som kontor, biograf, vård, hotell och eventuellt skola. Enligt nu gällande detaljplan får kvarteret Oden endast innehålla handel och parkering.

Planbesked beviljades av kommunstyrelsen 2019-10-02. Ett start-PM till detaljplan godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2020-01-30. I start-PM:et anges att de arkitektoniska kvaliteterna i förslaget ska bearbetas vidare i kommande planarbete och att ett gestaltningsprogram ska tas fram där bland annat påverkan på stadsbilden beskrivs. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 2020-11-02 till 2020-12-16.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra olika typer av verksamheter i befintlig centrumbyggnad samt att pröva påbyggnad med bostadshus i 2-4 våningar. Planområdets centrala läge och verksamheternas betydelse för stadslivet i centrum innebär att planförslaget har stor betydelse för stadsbilden och att projektet ska tillföra arkitektoniska kvaliteter. I syfte att uppnå dessa kvaliteter upprättas ett gestaltningsprogram.

I gällande detaljplan tillåts handel och parkering i Odenhuset. Planförslaget innebär att byggnaden får användas för centrumändamål vilket innefattar bland annat restauranger, butiker, gym, bio, kontor, vårdcentral och vuxenutbildning. Planförslaget innebär att parkeringsdäcket på taket överdäckas och att sammanbyggda bostadshus i 2-4 våningar byggs ovanpå. Cirka 100 nya lägenheter tillskapas och nås via nytt trapphus på Olof Palmes gata samt befintligt trapphus. Uppförandet av trapphuset innebär att del av allmän plats- gatemark överläts till kvartersmark för bostads- och centrumändamål.

De nya byggnader är sammanbyggda och bildar ett storgårdskvarter med en gårdsmiljö för grönska, utevistelse och lek. Ett trapphus finns även centralt på gården och kopplar samman bostäderna med underliggande centrumservice. Bilparkeringar för bostäder och centrumändamål löses genom samnyttjande



av platser på parkeringsdäcken. Befintlig tillfart bibehålls med ramper från Drottninggatan. Utfartsförbud råder mot Kungsgatan, Olof Palmes gata, Magasinsgatan och delar av Drottninggatan där utfart saknas idag.

Förslaget ska förhålla sig till ett gestaltungsprogram, framtaget av samhällsbyggnadsförvaltningen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Kvarteret Oden hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kapitlet 7§ plan- och bygglagen då det anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen anses vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Antagande av detaljplanen sker i kommunstyrelsen då detaljplanen hanteras med utökat förfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Trollhättans centrumområde, mellan Drottninggatan och Kungsgatan, vilka är viktiga stråk i centrum. Planområdet avgränsas av Drottninggatan i öster och Kungsgatan i väster. I norr av Olof Palmes gata och Magasinsgatan i söder.

Planområdet omfattar 1,5 hektar. Marken inom området är kommunalägd och privatägd.

Berörda fastigheter

Oden 7	-	Fastighetsägare
Centrala staden 5:1	-	Fastighets AB Troden Trollhättans Kommun

Planförslaget innehåller:

Allmän plats

Torg	-	cirka 800 kvadratmeter
Gata	-	cirka 1600 kvadratmeter

Kvartersmark

Centrum, bostäder	-	cirka 13 000 kvadratmeter
-------------------	---	---------------------------



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintressen, 3 kapitlet miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret och för kommunikationer, flygplats. Trollhättans tätort ingår i riksintresse för totalförsvaret som stoppområde för höga objekt och influensområde luftrum kring Såtenäs flygflottilj och Råda övningsflygplats. Restriktioner innebär en generell begränsning av höga objekt på 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Runt Trollhättans och Vänersborgs flygplats, som utgör riksintresse för kommunikationer, gäller ett hinderfritt område som innebär restriktioner i byggnadshöjd. Planområdet ligger inom ett intervall där begränsningar för höjder är +100 till +110 meter över nollplanet.

Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och det innebär bland annat att bygga tätare och utveckla redan ianspråktagen mark. För att uppnå befolkningsmålet bedömdes 2013 att det krävs cirka 7 000 nya bostäder i kommunen, varav 6 000 inom tätorten.

I översiktsplanen ingår planområdet i kategorin "Centrala Staden", vilken bland annat beskrivs på följande sätt:

I centrala staden eftersträvas en tät och livfull blandstad. Folk som vistas i området ska uppleva både skönhet, trygghet och trivsel. [...] boende är angeläget att bevara och utöka, för att främja ett levande centrum med ett omfattande folkliv. Blandningen av boende, butiker, kontor, hantverk, högskola, kultur och nöjesliv gör stadskärnan unik med sina aktiviteter dag som kväll och även denna blandning av olika verksamheter är angelägen att bevara och utveckla. [...] Med fler boende i centrum ökar underlaget för handel och service, samtidigt som tryggheten ökar när mer folk är i rörelse.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Planområdet ingår i stadsplan S:II/1975 för kvarteren Frej, Oden, Tor och Öjebro m.fl, antagen år 1974. Ett tillägg till stadsplanen gjordes i form av en ändring ÄD1/2008 som endast omfattar kvarteret Oden. Enligt gällande planbestämmelser får Oden användas för handel och parkering i högst fyra våningar.

Genomförandetiden för planerna har gått ut men detaljplanerna gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt plan- och bygglagen.



FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en flack yta som i sin helhet är bebyggd. Ytan som avses byggas på med bostadshus består av en asfalterad takparkering.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en förbättring genom att bostadsgård med grönska tillskapas mellan huskropparna.

Geotekniska förhållanden

I samband med uppförandet av centrumbyggnaden utfördes geotekniska utredningar (1973-12-12, 1974-05-08). I utredningarna konstaterades marken bestå av cirka 0,5-2 meter fyllningslager vilande på delvis berg och delvis jordlager. Jordlagren utgörs av lera och friktionsjord vilande på morän eller berg. Maximalt djup till berg uppgavs vara 10 meter.

Vid grundläggning av Odenbyggnaden schaktades jord- och bergmassor bort. Byggnaden grundlades med plint direkt på berg eller med pålar mot berg.

Planförslag och konsekvenser

Då planområdet redan är bebyggt anses inte ny geoteknisk utredning vara nödvändig i detaljplaneskedet.

Eftersom byggnaden är grundlagd direkt eller med pålar mot fast botten samt att höjdvariationer saknas inom och i anslutning till planområdet anses de geotekniska förhållandena vara tillfredsställande och tåla tillkommande laster. Mer detaljerade konstruktionsberäkningar för påbyggnaden fastställs i projekteringskedet.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartor ligger planområdet på område med normalrisk för markradon.

Särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser

Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft i bostäder är 200 Bq/m³. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämnskedet och regleras därför inte i detaljplanen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.



Friytor, lek- och rekreationsområden

Den friyta som finns idag inom planområdet utgörs av takparkering för bilar.

Maria Alberts Park med temalekplats ligger i direkt anslutning till kvarteret, på andra sidan Drottninggatan. I parken finns många bänkar och sittplatser för utevistelse. Knorrrens rekreationsområde ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Älvrummet med kanalöarna nås även inom gångavstånd. Folkets park ligger inom 700 meter, på andra sidan järnvägen och nås via gång- och cykelvägar med viadukter under järnvägen.

Planförslag och konsekvenser

Det är gång- och cykelavstånd från föreslagna bostäder till lekplatser och grönområden.

Planförslaget innebär att takparkeringen byggs över med nytt bjälklag för bostadsgård. Ytan mellan bostadsbebyggelsen är cirka 1900 kvadratmeter stor och ska användas som utemiljö för de boende. Beräknat utefter antal lägenheter som planförslaget möjliggör innebär det en friyta om 19 kvadratmeter per bostad.

Eftersom bostäderna saknar direktkontakt med marknivån är det viktigt att gårdsmiljö utformas för vistelse med möblemang och grönska och lekutrustning. Gårdsmiljö kan även användas för cykelparkering.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Befintlig centrumbyggnad Oden uppfördes år 1975. På samma plats låg tidigare Odenskolan eller Östra skolan, invigd år 1896, som revs för att bereda plats för centrumbyggnaden.

Byggnadens ursprungliga utseende är tidstypiskt i både utformning och karaktär. Stadsbyggnadsidealet under 1970-talet syns tydligt då byggnaden har en modernistisk konstruktion med en invändig pelarstruktur, vilket har möjliggjort att fasaderna är fribärande. Bottenvåningen utformades med en glasfasad som löper utmed hela Kungsgatan och runt hörnen mot Magasinsgatan och Olof Palmes gata. Innan detaljplanarbetet gjordes en fasadförändring i samband med att kontorslokaler iordningställdes i byggnaden. Delar av byggnadens fasad förseddes med ett enhetligt plåtband i en mörk kulör.

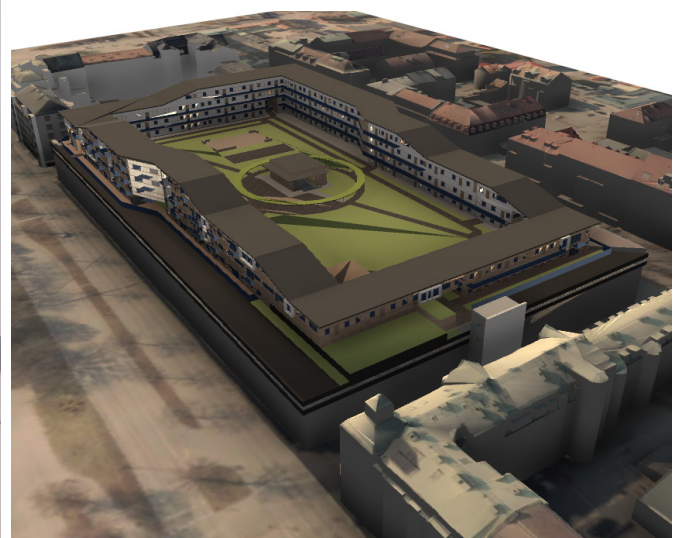


Illustration till vänster: nytt bostadskvarter, sett ovanifrån. Skissförslag: Tranark arkitekter, februari 2021. Till höger: skissförslag med omgivande kvarter. Montage: Susanne Larsson, Trollhättans Stad.





Illustration över hur ny bostadskvarter kan se ut, perspektiv sett från Kungsgatan. Bostadsbebyggelse närmast Olof Palmes gata är två våningar och trappas sedan upp till fyra våningar. Skissförslag: Tranark arkitekter, februari 2021.

Planförslag och konsekvenser

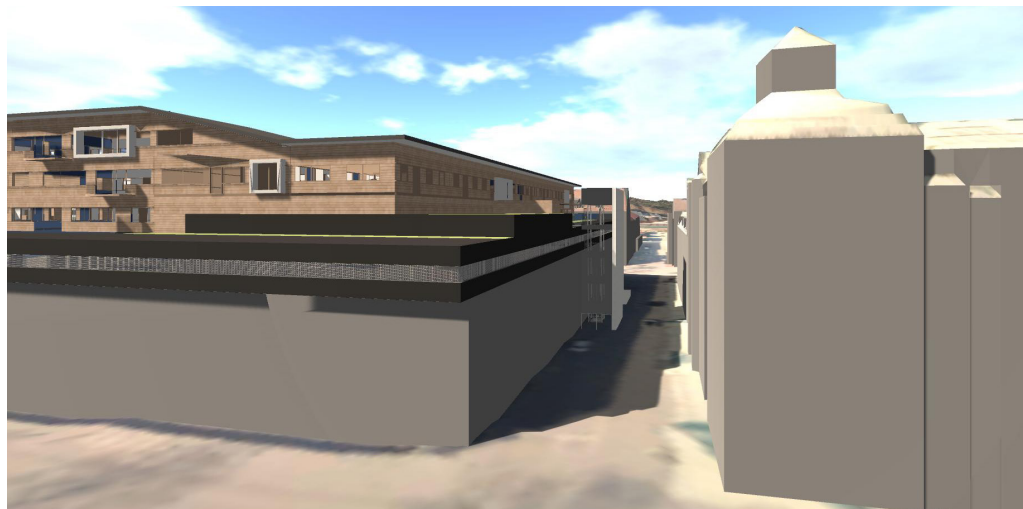
Planförslaget innebär påbyggnad med bostadsbebyggelse i 2-4 våningar genom att takparkeringen däckas över med nytt bjälklag. Byggnader i två våningar placeras längs med riktningen Olof Palmes gata, därefter sker en upptrappning med fyra våningshus som vetter mot Kungsgatan, Magasinsgatan och Drottninggatan.

Bostadsbyggnaderna placeras indragna på grund av konstruktionsmässiga skäl. Ytan mellan underliggande takfot och bostadsbyggnad avses att användas för solpaneler och för uteplatser. Mellan bebyggelsen tillskapas en gårdsmiljö för lek, grönska, cykelparkering med mera.

Cirka 100 lägenheter möjliggörs med en total bruttoarea upp till 11 000 kvadratmeter, inklusive komplementbyggnader bland annat för cykelförvaring.

Solstudier har utförts av Tranark arkitekter i oktober 2020 med uppdatering februari 2021. Studien visar solförhållanden innan och efter påbyggnad under sommar- och vintersolstånd. Solstudien utgör bilaga till planhandlingarna.

Fastigheter belägna norr om kvarteret Oden, det vill säga på andra sidan Olof Palmes gata, kommer inte att skuggas till följd av påbyggnaden under perioden maj till september. Under perioden oktober till mars skuggas fastigheterna konstant efter klockan 12. Även utan påbyggnad finns en skuggningseffekt vid samma tidpunkt.



Volymstudie i hörnet Drottninggatan - Olof Palmes gata. Skissförslag påbyggnad: Tranark arkitekter, februari 2021. Montage/volymstudie: Susanne Larsson, Trollhättans Stad.



Volymstudie i hörnet Drottninggatan - Magasinsgatan. Svart streckad linje visar takfotslinje om påbyggnad av bostadhus i 4 våningar uppförs. Skissförslag påbyggnad: Tranark arkitekter, februari 2021. Montage/volymstudie: Susanne Larsson, Trollhättans Stad.

Fastigheter belägna i västerläge, på andra sidan Kungsgatan, skuggas inte under perioden maj till september. Under perioden oktober till mars skuggas fastigheterna konstant fram till klockan 12. Utan byggnation skuggas de nedre våningarna av byggnaderna redan.

Byggnaderna på andra sidan Magasinsgatan får inga förändrade solförhållanden till följd av påbyggnaden.

Gestaltningens program

Ett gestaltningsprogram har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen. Programmet ska ses som en illustration som förtydligar detaljplanens intentioner för ny bebyggelse och tas fram under planarbetets gång. Nedan sammanfattas riktlinjerna och anvisningarna i gestaltningsprogrammet. För en mer utförlig beskrivning hänvisas till gestaltningsprogrammet.

Stadsdelen

Struktur och placering

Kvarteret Oden utgjordes ursprungligen av två kvarter inom centrala stadens rutnätsplan; kvarteren Oden och Frej. När affärshuset Oden byggdes på 1970-talet slogs kvarteren samman och Spannmålgatan som tidigare gått mellan kvarteren försvann.

För den planerade påbyggnaden av kvarteret Oden är den ursprungliga rutnätsstadens horisontella perspektiv utgångspunkt. Genom att utforma påbyggnaden som en fortsättning av dessa kan de föreslagna förändringarna inom kvarteret Oden bidra till att förstärka det harmoniska och enhetliga gaturummet som är signifikant för rutnätsstaden.

I syfte att påbyggnaden ska efterlikna den struktur som finns i rutnätsstaden med kvartersbildning har plankartan en bestämmelse som reglerar placering av byggnader; *p₁ - Huvudbyggnad för bostäder ska placeras längs med kvartersgräns med ett maximalt avstånd om 10,5 meter till kvartersgräns.*

Volymer och höjder

När det gäller utformningen av den föreslagna påbyggnaden är det väsentligt att knyta an till den befintliga byggnaden. Påbyggnaden utgör i sig en kontrast till den underliggande centrumbyggnaden vilket bör synas i utformningen. En kontrasterande utformning kan utföras så att en harmoni uppstår med den befintliga bebyggelsen. Utformningen bör utgå från de horisontella linjerna längs



med och runt om kvarteret. För att uppnå variation bör bebyggelsen sättas samman med en viss förskjutning sinsemellan. Den variation av våningsantal och byggnadshöjder som föreslås kan användas för att skapa en varierad utformning.

Offentliga platser och stråk

I samband med ombyggnationerna är det viktigt att skapa kvalitativa gatufasader. För gående är bottenvåningens utformning av största vikt.

Bebyggelse

Fasader och takutformning

De skilda användningarna centrumgalleria/kontor/biograf samt bostäder kan med fördel uttryckas i fasaden genom en kontrastskapande gestaltning.

Inom kvarteret Oden finns för övrigt en valfrihet eftersom flera olika material och färger redan förekommer inom kvarteret. Det finns flera stildrag i den ursprungliga fasadutformningen som kan vara värda att uppmärksamma och återbruka eller relatera till vid utformningen av den nya byggnationen.

Den föreslagna bostadsbyggnationen kommer att utgöra ett storgårdskvarter i centrala staden. En viss variation i färg och form vid utformningen av de långsträckta innergårdsfasaderna kan bidra till ökad trygghet och känsla av identitet samtidigt som orienteringen underlättas för både boende och besökare.

Gårdsmiljö

Enligt stadens riktlinjer om grönytefaktor bör fastigheter med bostadsändamål uppnå en grönytefaktor som är minst 0,6.

En grundläggande kvalitet för bostäder är ytor för utevistelse. För den tillkommande användningen bostäder inom kvartersmark finns det ett krav på att friyta för utevistelse och lek ska finnas inom fastigheten eller i dess närhet. Trots närhet till temalekplatsen i Maria Alberts Park behöver det finnas lekytor på bostadsgården. För att en friyta ska vara lämplig för bostäder ska den ha tillgång till direkt dagsljus, inte vara bullerstörd, vara tillgänglig samt tillgodose barnens behov.

Belysning

För att skapa trygga och levande gaturum är belysningen viktig – inte bara gatubelysningen utan även i upplysta bottenvåningar liksom fasadbelysning. En fasadbelysning bör integreras i arkitekturen på ett bra sätt.

Entrépartier, placering och utformning

Utformningen av entrépartier och vilka som har tillträde till entréerna är högst relevant för upplevd trygghet. Det är viktigt att det finns en överblick i och utblickar från det nya trapphuset och att inga dolda utrymmen skapas som kan bli tillhåll. Konstnärliga utsmyckningar är positivt men får inte begränsa sikten ut mot gatan. Belysningen i trapphuset, vid entrén och längs med Olof Palmes gata är betydelsefull för upplevd trygghet och överblickbarhet.

Balkonger och burspråk

En lekfullhet i utformningen av balkonger och burspråk mot det omgivande gaturummet kan utgöra ett välkommet inslag i stadsbilden och i gaturummet.

Med loftgångslösningar är det särskilt viktigt att uppgångar och lägenhetsentréer ges en varierad utformning för att stärka identitet och underlätta orientering för boende och besökare.



Service

I Odenhuset finns bland annat livsmedelsbutik, caféer och restauranger, butiker och gym.

Inom gångavstånd finns offentlig service så som vårdcentral, barnvårdscentral, skolor, bibliotek, föreningsliv och teater.

För gruppen ungdomar finns närhet till fritidsgård, idrottsanläggning (Arena Älvhögsborg och Innovatumområdet), bollplan/volleybollplan (Dahllöfs Park), café, butiker och restauranger.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen medges en flexibel användning av Odenhuset inom användningen C - centrum. Centrumändamål innefattar butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen möjliggörs även samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och orienteringsförmåga.

Tillgänglighetskraven uppfylls för befintliga entréer och invändiga hissar finns mellan våningsplanen.

Planförslag och konsekvenser:

Tillgänglighet till bostadsbebyggelsen löses via trapphus med hiss mot Olof Palmes gata. Höjdanpassningar för att klara tillgängligheten ska lösas inne på kvartersmark.

Via trapphuset nås även parkeringsdäcket och hissen ska dimensioneras för cyklar. Ytterligare ett trapphus föreslås på bostadsgården som förbinder den med Odens affärsbyggnad. Fler trapphus kan behövas invändigt för att uppfylla brandsäkerhetskrav och klara utrymning.

Tillgänglighetskraven bevakas i samband med bygglovsprövning.

MOBILITET

Trafikflöden

Drottninggatan är en av de mest trafikerade gatorna i centrum och leder trafik mellan norra och södra delen.

Trollhättans Stads trafikmätningar på Drottninggatan visar att biltrafiken har minskat under åren. I mät punkt norr om kvarteret Oden registrerades cirka 8300 fordon per dygn år 2019, jämfört med 9500 fordon per dygn år 2011.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan leda till fler trafikrörelser på Drottninggatan. Till följd av planförslaget kommer dock antalet parkeringsplatser att minska totalt sett inom fastigheten vilket i sin tur påverkar trafikflödet.



Utformning av gator

Drottninggatan är cirka 35 meter bred och i mitten av gatan finns en trädallé. En ombyggnation av gatan har genomförts och resulterade i att körfälten för bilar smalnades av och gav utrymme för cykelbana.

Kungsgatan är cirka 30 meter bred med en trädallé i mitten. Sträckan mellan Garvaregatan och Torggatan är en gågata.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ett nytt trapphus byggs på Olof Palmes gata, vilket innebär att mark ska överföras från allmän plats till kvartersmark. Entrén till det nya trapphuset behöver orienteras mot kortsidorna och trottoar för skapa ett säkert flöde på gatan.

De delar av Drottninggatan, Olof Palmes gata och Magasinsgatan som ingår i planområdet planläggs som allmän plats - GATA. Den del av Kungsgatan som ingår i planområdet planläggs som allmän plats - TORG. I gällande stadplan från 1975 omfattas samtliga gator av användningen allmän plats - GATA ELLER TORG. Då Kungsgatan är en gågata idag, är huvudfunktion inte att leda trafik, snarare har den ett syfte som offentligt rum med sittytter, planteringar och uteserveringar. Inom användningen TORG medges de till funktionen tillhörande verksamheter som torghandel, kiosker, serveringar och toaletter samt fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen gata.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har ett uppdrag att se över utformningen av Kungsgatan och ta fram förslag till ny gestaltning. Ombyggnation av Kungsgatan avses att påbörjas år 2023.

Angöring och parkering

Bilparkering ryms i ett plan i byggnaden samt på taket. Totalt finns 580 parkeringsplatser.

Bilparkeringen används dels för besökare till handel- och kontorslokaler i byggnaden men även i allmänhet av besökare i Trollhättans centrum.

I Trollhättans parkeringsprogram 2016 anges riktlinjer för hur många parkeringsplatser som ska anordnas för olika typer av användningar. För bilparkering tillhörande användningen kontor ska 14 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) anordnas. För handel i stadsbebyggelse gäller 15 platser per 1000 kvadratmeter BTA. Vid flerbostadshus i centrum gäller 0,6 platser per bostad.

Riktlinjer för cykelparkering vid bostäder är 21 platser inomhus respektive 6 platser utomhus per 1000 kvadratmeter BTA.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att takparkeringen kommer att byggas över med bjälklag för gård och bostadsbebyggelse.

För att klargöra behovet av parkeringsplatser till följd av detaljplanen har en parkeringsstudie tagits fram av Tranark i september 2020. Invändigt försvinner parkeringsplatser på grund av byggnation av nya lokaler för centrumverksamheter och konstruktionen för påbyggnad. Antalet parkeringsplatser uppgår till cirka 470 stycken.

Föreslagen parkeringslösning utgår från att antalet parkeringsplatser kan reduceras till följd av planområdets centrala läge och mobilitetslösningar. Om 100 lägenheter byggs uppstår då ett behov av 54 platser för bilar och cirka 240



platser för cyklar. Besöksparkering för bilar uppgår till 6 stycken.

Utifrån parkeringsprogrammets riktlinjer för verksamheter för kontor och handel genereras ett behov av 270 parkeringsplatser för bilar. För biobesökare uppskattas att 100 platser behövs. Cykelparkeringar finns på Kungsgatan.

Parkeringsstudien visar att det finns utrymme för parkering inom fastigheten som både kan användas av verksamheter och boende. Cykelparkering för boende kan lösas på gården i cykelförråd eller inne i byggnaderna.

Varumottaget samt in-/utfart till parkeringsdäcket kommer fortsättningsvis att vara mot Drottninggatan. Utfartsförbud har lagts mot Kungsgatan, Olof Palmes gata, Magasinsgatan och delar av Drottninggatan där utfart saknas idag.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplatsläge på Drottningtorget är beläget 100 meter från kvarteret. Där går ett flertal busslinjer i stadstrafik. Från hållplatsläget i sydvästra delen av torget går bussar mot Norra Älvsborgs Länssjukhus och Vänersborg.

Trollhättans resecentrum ligger 450 meter från planområdet och nås inom ett par minuter till fots. Från resecentrum går bussar i stadstrafik, regionala busslinjer och tågtrafik mot bland annat Göteborg, Karlstad, Oslo och Stockholm.

Planförslag och konsekvenser

Det nära avståndet samt stora utbudet av olika förbindelser gör att det finns mycket goda förutsättningar att resa kollektivt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Anslutningspunkter finns i Kungsgatan och Drottninggatan.

Planförslag och konsekvenser

Befintliga anslutningspunkter kan användas. Kapaciteten i vatten- och spillvattenledningar är tillräcklig för påkoppling av cirka 100 nya lägenheter.

Dagvatten

Dagvatten från området tas omhand i dagvattenledningar i Kungsgatan och Magasinsgatan. Ledningarna ansluter till avloppstunnel som går i Kungsgatan. Tunneln har ett separerat system vilket innebär att dagvattnet rinner i botten och spillvatten tas omhand i ledning. Tunnelsystemet för dagvatten mynnar ut i Göta älv som utgör områdets recipient.

Den ekologiska potentialen för Göta älv, sträckningen slumpån till Stallbackaån, är klassad som *otillfredsställande* och den kemiska ytvattenstatusen uppnår *ej god status*. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god ekologisk potential uppnås till 2027. God kemisk status ska uppnås med undantag för kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE).

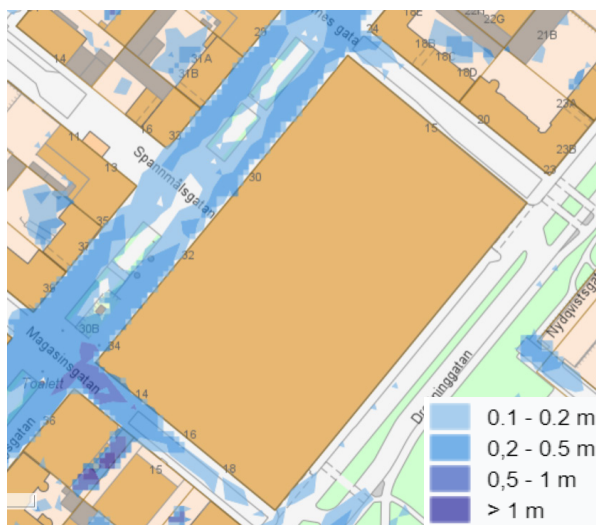
Planområdet beräknas ha en hårdgörandegrad på 100%, bestående av asfalterad parkeringsyta.

En översvämningskartering för Trollhättans tätort har tagits fram av Sweco 2019.



Karteringen speglar den situation som råder när avloppssystemet går fullt och all ytavrinning sker på marknivå.

Översvämningskarteringen för ett skyfall motsvarande 100-årsregn visar djup om 0-0,5 meter på Kungsgatan. I korsningen Kungsgatan - Magasinsgatan finns ett instängt område med ett djup 0,5-1 meter (mörkblått område). På Olof Palmes gata och Drottninggatan uppstår inga vattenansamlingar.



Översvämningsytor vid ett skyfall, motsvarande 100-årsregn. (Sweco 2019)

Planförslag och konsekvenser

Trollhättans Stad har en dagvattenpolicy där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Dagvattenflödet bedöms inte förändras i någon större utsträckning på grund av att området redan är hårdgjort idag. En förbättring kan däremot uppnås med planteringar och vegetation på bostadsgården. Dagvattenhantering föreslås ske på samma sätt som idag.

Den förändrade markanvändningen medför en minskad andel miljöfarliga partiklar i dagvattnet då parkeringsdäcket kommer att byggas över och avrinning istället sker på bostadsgård där ingen bilparkering anordnas. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad föroreningsbelastning och inte heller försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för den aktuella sträckningen av Göta älv.

Planförslaget innebär ingen försämring för skyfallssituationen.

Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Trollhättan energi elnät AB.

Inom befintlig byggnad finns elledningarna och ställverk. Ledningarna är in- och utgående kablage till ställverken. Fastighetsägaren äger ställverken medan Trollhättan energi elnät AB äger ledningarna fram till ställverken.

Planförslag och konsekvenser

Ställverken avses att finnas kvar i byggnaden och fastighetsägaren är fortsatt ansvarig för dem.

Behov av ledningsrätter fastställs i lantmäteriförättning. Alternativt kan rättighet säkerställas genom avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fiber

Fiberledningar finns i omgivande gator och fastigheten är ansluten till fibernätet.

Planförslag och konsekvenser

Läget för planerat trapphus på Olof Palmes gata sammanfaller med ledningsdragning för fiber. Delar av ledningssträckan behöver därför dras om. Kostnadsansvar regleras i det genomförandeavtal som upprättats mellan exploatören, Trollhättans Stad och Trollhättan energi AB.

Uppvärmning

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

Fjärrvärmeledningar ligger i Olof Palmes gata, Magasinsgatan och Drottningatan. För fjärrvärmenätet ansvarar TEAB.

Oden 7 är ansluten till fjärrvärmenätet och inom byggnaden finns två fjärrvärmecentraler.

Planförslag och konsekvenser

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas, därför införs inte särskild planbestämmelse om miljövänlig uppvärmning.

Läget för planerat trapphus på Olof Palmes gata sammanfaller med ledningsdragning för fjärrvärme. Delar av ledningssträckan behöver därför dras om. Kostnadsansvar regleras i det genomförandeavtal som upprättats mellan exploatören, Trollhättans Stad och Trollhättan energi AB.

Om åtgärder behövs på fjärrvärmecentraler i byggnaden ska dessa bekostas av fastighetsägaren.

Avfall

Sophantering för verksamheterna löses inom fastigheten.

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av TEAB. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, tidningar med mera.

Närmsta återvinningsstation finns vid Dahllöfs Park cirka 500 meter bort. Det finns även en återvinningsstation vid pendelparkeringen på Resecentrum, cirka 700 meter bort.

Planförslag och konsekvenser

Insamling av avfall bör ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall.

Avfallshantering för bostäderna föreslås integreras med verksamheternas system för avfall. Ett miljörum på gården kan kopplas samman med systemet för avfallshantering i centrumbyggnaden. Därefter kan tömning av sopkärl ske från lastkaj mot Drottninggatan.



HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen. Följande riktvärden bör inte överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

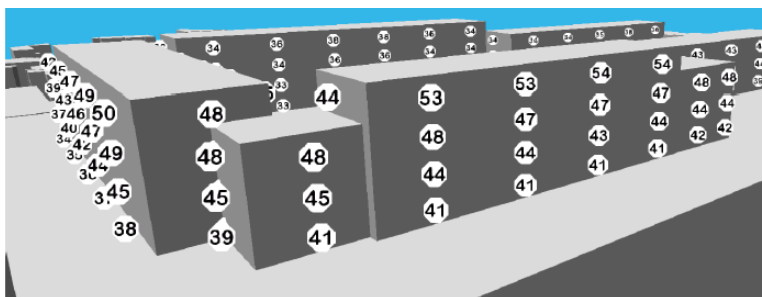
Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrids ska nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

Planförslag och konsekvenser

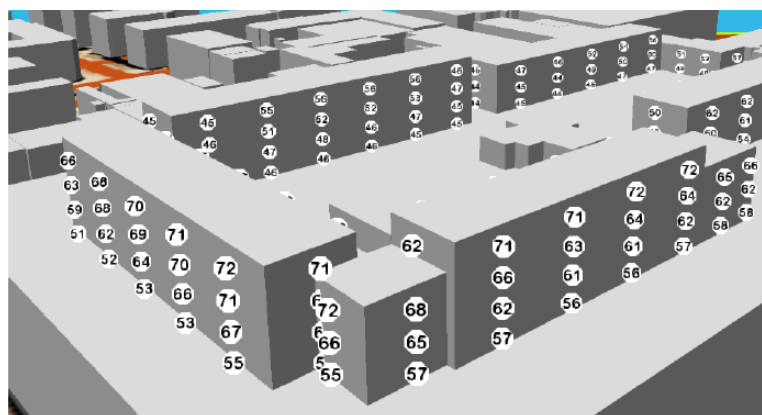
En bullerutredning har utförts 2020-06-15 av Akustikverkstan och innefattar trafikbuller från omgivande gator. Bullerberäkningarna utgår från tidigare trafikmätningar på Drottninggatan som var som högst år 2013. Detta kan räknas som en maxnivå då trafikflödet därefter markant minskat.

Bullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad beräknas som högst uppgå till 54 dBA, i riktning mot Drottninggatan. Samtliga fasadpunkter uppfyller trafikbullerförordningen.

Ekvivalenta ljudnivåer på innergården beräknas som högst till 38 dBA. Maximala ljudnivåer på innergården beräknas till som högst 57 dBA från de närliggande gatornas trafik. Trafikbullerförordningens krav för uteplatser uppfylls.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot Drottninggatan. Akustikverkstan 2020



Beräknade maximala ljudnivåer vid fasad mot Drottninggatan. Akustikverkstan 2020

Grönska och vegetationsklädda ytor kan ha en viss bullerdämpande påverkan gentemot hårdgjorda ytor. Utformning och materialsättning på innergården samt fasader och tak kan därför påverka hur miljön och bullernivåer upplevs i bostadsmiljön.

Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan innebära en ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-halterna beroende på den trafik som genereras. Det finns inget idag som tyder på att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas i Trollhättan.

På Drottninggatan mättes 8300 fordon/dygn år 2019. I samband med planarbetet för den nya stadsdelen Vårvik utfördes en luftutredning av Sweco. I utredning uppskattades att en ny huvdgata i stadsdelen kan generera 10 000 fordon/dygn. Utredningen kom fram till att halterna underskrids, för kvävedioxid med god marginal.

Då Drottninggatan är en bred gata på 35 meter och har en trädallé i mitten finns förutsättningar för hög luftomsättning och upptagning av partiklar. Bostadsbyggnaderna placering ovanpå befintlig byggnad medför att de boende hamnar ännu längre bort från biltrafiken.

Transporter av farligt gods

Inga utpekade leder för farligt godstransporter finns i närheten av planområdet. Inte heller några övriga riskobjekt.



GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, vatten- och avloppsanläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	oktober 2020
Samråd	nov - dec 2020
Beslut om granskning	1:a kvartalet 2021
Granskning	1:a kvartalet 2021
Beslut om antagande	2:a kvartalet 2021
Fastighetsbildning	Pågår
Byggnation	Tidigast efter att detaljplanen vunnit laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Här nedan redogörs för vem som ansvarar för respektive del av planens genomförande samt framtida drift och underhåll.



Anläggningar inom kvartersmark

Trollhättan energi elnät AB har elledningar i byggnaden.

Trollhättan energi AB har fjärrvärmecentraler i byggnaden.

Drift och förvaltning

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för all drift och underhåll. Med undantag för ledningar där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/ anläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Befintliga anslutningspunkter till fastigheten för vatten, spillvatten och dagvatten kan användas för tillkommande bebyggelse.

Sophantering

Avfall från bostäderna förelås hanteras via miljörum som kopplas samman med sophantering för verksamheter i centrumbyggnaden. Därefter kan hämtning ske via lastkaj mot Drottninggatan.

Postutlämning

Posthantering för bostäder förelås lösas i fastighetsboxar i ett postrum på plan 3 i Odenbyggnaden. Lösningen har godkänts av PostNord som ansvarar för postutdelningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markanvändningen i detaljplanen

Kvartersmark

Oden 7 är privatägd.

Lantmäteriatgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning där kvartersmarken för användningen C kan avstyckas från Oden 7 till nya fastighet genom 3D-fastighetsbildning. Ny bostadsbebyggelsen kan antingen ligga kvar inom befintlig fastighet Oden 7 eller avstyckas/ombildas till ny fastighet.

Servitut/gemensamhetsanläggningar

Servitut/gemensamhetsanläggningar kan bildas för att 3D-fastighet och Oden 7 ska utgöra lämpliga fastigheter. Frågor som behöver lösas i lantmäteriförättning är utfarter, interna ledningar, parkering och bärighet.

Ledningsrätt

Ledningsrätter kan vid behov bildas för Trollhättan energis ledningar som ligger inom kvartersmark. Inget markreservat (u-område) för allmännyttiga ledningar finns i plankartan. Bildande av ledningsrätter prövas i lantmäteriförättning.



Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning
Centrala Staden 5:1		48 kvm	BC
Oden 7 alternativt ny fastighet	48 kvm		BC

AVTAL

Avtal mellan kommun och exploatör

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Trollhättans kommun, Trollhättan energi AB och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar marköverlåtelse samt ansvar och kostnader för ledningsarbeten och eventuella åtgärder som kan krävas på allmän plats.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER

Avvägningar enligt miljöbalken

Enligt 2 kapitlet i plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

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

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresse för totalförsvaret och riksintresse för kommunikationer, flygplats.

Byggnadshöjder överstiger inte angivna restriktioner och maximal höjd regleras med angivna nockhöjder över nollplanet i plankartan.

Undersökning av miljöpåverkan

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Detaljplanen är av ringa omfattning och behandlar område som redan är planlagt och bebyggt. Området berörs av få intressen av allmän betydelse.

Kommunen gör med hänvisning till ovanstående resonemang att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget. Länsstyrelsen har under samrådet i yttrande 2020-12-08, instämt i kommunens bedömning. En strategisk miljöbedömning anses inte vara nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Detaljplanen bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller



påverkas av planläggningen. Ställningstaganden för MKN vatten och luft redovisas i avsnitten *Teknisk försörjning - Dagvatten* s.13 och *Hälsa och säkerhet - Luft* s.16.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättan har utifrån nationella miljömål men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram en strategi för ekologisk hållbarhet, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-01. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Nedan redogörs några av de miljömål som är särskilt angelägna för Trollhättan och stadens ställningstagande för ekologisk hållbarhet. Detaljplanens påverkan listas under varje miljömål.

Begränsad klimatpåverkan

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad 2020, Klimatsmarta bostäder och lokaler

- Bostäder byggs i centrum med stort utbud av service och arbetsplatser samt närhet till skolor, vilket möjliggör att resor kan ske till fots eller med cykel
- Närhet till kollektivtrafik med buss och tåg underlättar valet att resa kollektivt istället för med bil

God bebyggd miljö

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad år 2020, Hållbara och gröna tätorter, En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur, Goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation.

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas
- Riktlinjer för gestaltning och utformning av byggnader och miljöer har tagits fram med utgångspunkt i stadsbilden och platsens kulturvärden.
- Parkeringsyta överdäckas och en grön bostadsgård tillskapas vilket är positivt för miljön i Trollhättans innerstad.

SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

I syfte att belysa sociala frågor i stadsbyggande och diskutera vad som kan



göras för att tillföra sociala värden arbetar Trollhättans Stad med Sociala konsekvensanalyser, förkortad benämnd som en SKA. För denna detaljplan har en *stor social konsekvensanalys* genomförts. Anledningen till att en stor SKA görs är att planförslaget bedöms påverka samhället och staden i stort med funktioner som bostäder, handel och service. I arbetet med SKA:n medverkar ansvarig planarkitekt och hållbarhetsstrateg på kontoret Tillväxt och utveckling.

SKA:n genomfördes i workshopformat i juni 2020 med den sociala hållbarhetsgruppen på Trollhättans stad tillsammans med fastighetsägaren. Den sociala hållbarhetsgruppen består av representanter från samtliga förvaltningars ledningsgrupper. En uppföljning av SKA:n genomfördes i februari 2021 inför granskningsskedet med enbart hållbarhetsgruppen.

Workshopen sammanfattas nedan enligt olika teman. Tillhörande varje tema redovisas planens konsekvenser och viktiga frågor som behöver hanteras. Respektive tema kan kopplas till olika principer för stadsbyggnad som finns i stadens översiktsplan (förkortad ÖP). Texten har uppdaterats utifrån den uppföljning som skedde i februari 2021.

En stad för alla, inkludering och process

I Trollhättans centrum bor en lägre andel barn jämfört med andra delar av staden. Däremot är det många unga som vistas i Oden, framförallt efter skoltid fram till stängning. Det finns en problematik med upplevd otrygghet när butikerna är stängda och endast mataffären är öppen. Vaktbolag hjälper till med bevakning.

Planförslagets konsekvenser

Ett nytt trapphus tillkommer i förslaget på Olof Palmes gata och ska fungera som entré för boende. En ny entré har redan tillskapats från Odenhuset mot Drottninggatan.

Utformningen av entrépartier och vilka som har tillträde till entréerna är högst relevant för upplevd trygghet. Det är viktigt att det finns en överblick i det nya trapphuset och att inga dolda utrymmen skapas som kan bli tillhåll. Konstnärliga utsmyckningar är positivt men får inte begränsa sikten ut mot gatan. Möjligtvis kan trapphusets fasad vara försedd med mindre konstverk med sikt mellan. Om många använder trappan behöver utsikt finnas med dagsljus från alla håll, annars finns risk att trapphuset upplevs som ett litet och instängt utrymme.

Det är viktigt att tillräckligt med utrymme finns vid nödfall som exempelvis brand där den ska fungera för utrymning. Räddningstjänsten yttrar sig i detaljplaneskedet och bevakar frågorna. Det är däremot i bygglovskedet som en uppföljning sker och det kontrolleras att brandföreskrifter med mera följs.

De boende ska kunna använda trapphuset kvällstid utan att känna otrygghet, därför bör trapphuset vara låst. En sådan fråga ansvarar dock fastighetsägaren för.

Bostadsgården är inte tillgänglig för biltrafik. För boende som är beroende av färdtjänst eller har fysisk funktionsnedsättning ska parkeringsplatserna på våningsplanet nedanför användas. Ett centralt trapphus med hissar förbinder bostadsgården med våningsplanet för parkering samt butiker och verksamheter i bottenplan. Det blir en längre sträcka att ta sig till färdtjänsten än vad det annars kan bli i ett kvarter i markplan vilket är negativt utifrån ett tillgänglighetsperspektiv.



Sjuktransporter på gården ska kunna gå smidigt. Det är då av vikt att gångvägarna på gården är raka och gena. Ambulansverksamheten hos Västragötalandsregionen har tagit del av planförslaget och hade inga synpunkter. Tillgänglighetskravet bevakas även av andra aktörer som räddningstjänsten, vilken bevakar frågor i bygglovsskedet.

I de illustrationer som tillhör planförslaget (februari 2021) visas att de nya bostäderna nås via loftgångar som går längs med fasaderna inåt gården. Nackdelen med loftgångar är att det kan bli långt att gå från hissen till bostadsentré för en äldre person med rullator eller annan person med funktionsnedsättning. Även om det är yngre personer som flyttar in kan det bli ett problem i framtiden när de boende åldras men även när äldre besökare ska ta sig till familj och vänner. Gångvägar på gården behöver vara tillgänglighetsanpassade. Tillgänglighetskraven bevakas i bygglovsskedet.

Fasadpartierna inåt gården i illustrationerna (februari 2021) upplevs som långa och homogent utformade vilket gör att det kan bli svårt att orientera sig för exempelvis barn men även vuxna personer med exempelvis synnedsättning. Frågan har inarbetats i gestaltningsprogrammet och bevakas i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadsprinciper i översiktsplanen: God gestaltning och variation.

Boende och grannskap

Bostadsbeståndet i närområdet är främst lägenheter i flerfamiljshus. Trångboddhet antas inte vara rådande i denna del av staden på grund låg andel barnfamiljer. Lokaler för handel, service, kultur och idrott finns inom planområdet och i närområdet samt genom kollektivtrafik eller gång- och cykelväg (Innovatumområdet).

Planförslagets konsekvenser

Upplåtelseform kan inte styras i detaljplanen däremot konstateras att det finns en hög efterfrågan på hyresrätter i rimlig prisnivå. I exploateringen finns en ambition att bygga hyresrätter.

Användningen av lokalerna i Odenhuset ska kunna förändras över tid i takt med att behov och efterfrågan ändras. Detaljplanen ska möjliggöra en flexibel användning.

Stadsbyggnadsprinciper i översiktsplanen: Förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse, komplettering av befintlig bebyggelse med fokus på blandstaden.

Gröna platser och hälsofrämjande strukturer

Det är gångavstånd till temalekplatser, Betty Backs Park, promenadstråk runt Spikön, kanalen/slussarna. Temalekplatserna är välbesökta med besökare från andra stadsdelar.

Planförslagets konsekvenser

Då ingen grönyta finns i planområdet är en positiv konsekvens att det tillkommer grönska genom att bostadsgård anordnas. Möjligheterna begränsas dock av tjockleken och bärigheten på underliggande bjälklag, vilket gör att det blir svårt att anordna vegetation som kräver djupa jordlager. Det är däremot möjligt att anordna gröna tak på tillkommande bostadshus. Information om grönytefaktor ingår i gestaltningsprogrammet.



Trollhättans Stad arbetar med ett projekt som syftar till att förbättra utformningen av Kungsgatan. Projektet innebär även positiva konsekvenser för planområdet och möjligheter till uteserveringar mot Kungsgatan.

Trots närhet till temalekplatsen i Maria Alberts Park konstateras att det även behöver finnas lektytor på bostadsgården. Det är inte troligt att föräldrar låter sina yngre barn gå själva till Maria Alberts Park och korsa Drottninggatan. I illustrationerna (februari 2021) finns stora ytor för lek och vistelse på gården med förslag till utformning. Den slutgiltiga utformning av gården bör exploatör/fastighetsägare avvakta med när det finns kunskap om vilken målgrupp som flyttar in. I utformning av gården kan de framtida boende med fördel vara delaktiga.

Detaljplanen styr inte fastighetsindelningen för de nya bostäderna vilket innebär att det kan bli en eller flera fastigheter som prövas i efterföljande fastighetsbildning. Detaljplanen kan inte styra vilka upplåtelseformer som bostäder får. Avsikten från exploatören och förutsättningar i planarbetet har dock varit att bostäderna tillhör en fastighet. Om bostäderna delas in i fler fastigheter med olika upplåtelseformer kan ett utfall bli att bostadsgården delas upp med exempelvis staket. En uppdelad gård får negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv med risk att det blir en "vi och dom"-känsla med segregrande effekter.

Trygghetsfrågan blir komplex med en uppdelad gård till följd av att rörelsemönstret begränsas. Om allmänheten inte har tillträde till gården är det särskilt viktigt att inte begränsa rörelsemönstret för de boende. Om gården är gemensam och alla boende kan vistas och röra sig över hela gården bidrar det till att miljön kan upplevas som mer trygg.

Bullernivåer hanteras i detaljplanen och riktvärden enligt bullerförordningen får inte överskridas. Även riktvärden för luftkvalitet ska uppfyllas.

Stadsbyggnadsprinciper i översiktsplanen: Utveckla gröna miljöer. Komma närmare älven.

Kommunikationer, hållplatser och vägar

Hållplatser finns inom nära avstånd på Drottningtorget och Resecentrum. Gång- och cykelprioritering på delar av Kungsgatan. Separat cykelbana på Drottninggatan. Närmsta grundskolan är Hjortmosseskolan och förskolor finns i Hjortmossen.

Planförslagets konsekvenser

Placering av cykelparkering är viktig för att underlätta hållbara resor och göra det smidigt men även säkert att parkera sin cykel nära bostaden.

Högskolan Väst är även ett framtida projekt där gestaltning av ytor mellan byggnaderna ingår. Koppling med högskolans område, torget och centrumstråk är viktiga i stadslivet.

En ny entré till Oden har byggts mot Drottninggatan i hörnet vid nedfarten till garaget. Det finns ett befintligt signalreglerat övergångsställe på denna del av Drottninggatan, behov av ytterligare övergångar finns därmed inte. Entrén mot Drottninggatan upplevs inte som synlig i gaturummet och behöver lyftas fram mer och bli mer synlig. Övergången mot högskolan bör studeras,



förslagsvis i programmetarbetet för Campusområdet. Plankontoret ansvarar för programarbetet.

De nya bostäderna byggs genom att parkeringsdäcket som idag är utan tak byggs över med nytt bjälklag. Överbyggnaden kan komma att påverka upplevd trygghet på parkeringsdäcket. Det är viktigt att jobba med ljussättning och minimera att skymda platser skapas. I illustrationer (februari 2021) visas att fasadpartierna för det påbyggda parkeringsdäcket förses med ett radband av genomskiktligt material vilket är positivt.

Stadsbyggnadsprinciper i översiktsplanen: Bygga i kollektivtrafiklägen. Tillgängliga miljöer, mentalt och fysiskt. Ökande andelar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Trygga, trivsamma och framkomliga gator.

Arbetsplatser

Arbetsplatser har tillkommit i byggnaden, bland annat har Trafikverket flyttat in i lokalerna. Det närliggande Stadshuset har många arbetsplatser. I centrum finns även bibliotek, restauranger och caféer samt handel.

Planförslagets konsekvenser

Detaljplanförslaget medger användningar som möjliggör att byggnaden blir flexibel över tid och kan användas för olika ändamål.

En ny verksamhet i byggnaden som planeras är biograf. Bion ger upphov till nya rörelsemönster under kvällstid och helger vilket är positivt ut trygghetssynpunkt. Längre öppettider på restauranger och uteserveringar bidrar även till liv och rörelse under kvällstid.

Toaletterna inne i Oden används av allmänheten. Offentliga toaletter finns i byggnaden på Drottningtorget som även kan användas vid exempelvis marknader/event.

Stadsbyggnadsprinciper i översiktsplanen: Förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse. Bygga i kollektivtrafiklägen. Koppla samman staden.

Service, utbud och offentliga platser

Service för vardagslivet finns inom planområdet och i dess närhet så som livsmedelsbutik, vårdcentral och barnvårdscentral. Till skolor är avståndet något längre, men fortfarande gångavstånd. Det är även närhet till bibliotek, kulturhus, föreningsliv och teater (folkets hus). För gruppen ungdomar finns närhet till fritidsgård, idrottsanläggning (inomhus), bollplan/volleybollplan (Dahllöfs mosse), café, butiker och restauranger.

Planförslagets konsekvenser

Funktioner och utbud ökar till följd av planförslaget.

Ny utformning för Olof Palmes gata och Kungsgatan planeras vilket är positivt för allmänheten. Idag finns en taxizon på Magasinsgatan och möjligtvis kan flödet av taxibilar öka om biografen byggs inne i Oden. Det finns intresse för uteservering på Magasinsgatan från verksamheter i byggnaden, dock bedömer Trollhättans Stad att det är svårt att få plats med uteserveringar och samtidigt behålla de funktioner som behövs på gatumarken.

Svårigheter finns att uppnå förutsättningslösa aktiviteter som inte kräver konsumtion inne i Odenhuset. Förutsättningslösa möten kan ske på Kungsgatan



som ska rustas upp samt Drottningtorget som har genomgått en stor omvandling och har många sittplatser.

Gårdsytan mellan bostadshusen har en viktig social funktion. Gemensamhetsytor kan skapas för de boende med exempelvis odling. På grund av byggnadstekniska skäl kan bostadshusen inte placeras i liv med befintlig fasad på Odenhuset. Genom den indragna placeringen uppstår friytor i ytterkanten runt påbyggnaden. Ytan illustreras dels för uteplatser men tankar finns även att använda ytan för solceller. Öppningar mellan byggnaderna gör att det finns en koppling och sikt från gården ut mot omgivande taklandskapet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Kostnader för lantmäteriförrettningar bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Exploatören bekostar åtgärder med befintliga ledningar som flyttas till nytt läge som beror av det nya trapphuset.

I markanvisningsavtalet redogörs kostnadsansvar för åtgärder på allmän plats.

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren bekostar upprättandet av planhandlingar.

Intäkter erhålls av mark som överlåts från Centrala Staden 5:1 till kvartersmark.



MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är Johanna Berg, planarkitekt på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Anna-Karin Sjöln, stadsbyggnadsstrateg, ansvarar för framtagandet av tillhörande gestaltningsprogram.

I planarbetet deltar en projektgrupp bestående av följande representanter från olika kontor och förvaltningar:

Anna-Karin Sjöln, plankontoret

Magnus Stjärnberg, kontoret tillväxt och utveckling

Lena Ekman, gatu-parkkontoret

Dragan Danilovic, stadsarkitektkontoret

Mika Thomasdotter, miljökontoret

Klas Karlsson, kommunala lantmäterimyndigheten

Nina Granlund, kart- och mätkontoret

Från TEAB har Camilla Björklund, David Thorström, Bo Wastelius och Emelie Löfgren medverkat.

Trollhättan i maj 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo

planchef

Johanna Berg

planarkitekt





Trollhättans Stad