Trollhättans Stad

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

För Trollhättans mindre tätorter

Granskningshandling
2026-10-05



Översiktsplan 2013: Plats för framtiden, fördjupning (FÖP) för Trollhättans mindre tätorter

Granskningshandling – Beslut om granskning togs av Kommunstyrelsen 2026-10-05, § 12.
Diarienummer: KS 2026.813

Planhandlingarna består av:

- Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Trollhättans mindre tätorter (denna handling)
- Bilaga - Hänsyn & planeringsförutsättningar Fördjupad översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter, 2026-10-05
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) Fördjupad översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter, 2026-10-05
- Samrådsredogörelse Fördjupad översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter, 2026-10-05

Underlagsrapporter och utredningar till FÖP för Trollhättans mindre tätorter

- FÖP för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter: Planeringsförutsättningar, upprättad i april 2025
- FÖP för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter: Planeringsförutsättningar – Norra Björke, upprättad i april 2025
- FÖP för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter: Planeringsförutsättningar – Åsaka, upprättad i april 2025
- FÖP för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter: Planeringsförutsättningar – Velanda, upprättad i april 2025
- FÖP för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter: Planeringsförutsättningar – Sjuntorp, upprättad i april 2025
- FÖP för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter: Planeringsförutsättningar – Upphärad, upprättad i april 2025
- Rapport från tidiga medborgardialoger, upprättad i mars 2025
- Integrerad landskapskaraktärsanalys Trollhättan, upprättad 2024-08-30, Radar arkitektur & planering AB
- Kulturmiljöutredning för Trollhättans småtätorter: Norra Björke, Sjuntorp, Upphärad, Velanda och Väne-Åsaka, upprättad i maj 2024, Kulturförvaltningen, Västra Götalandsregionen
- PM Tågstopp i Upphärad, upprättad i mars 2024, Sweco
- Jordbruksmarkens värden i Trollhättans kommun, upprättad i juni 2023, Hushållningssällskapet Västra

Trollhättans Stad

Innehåll

Fördjupad översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter....4
Målbild för Trollhättans mindre tätorter....5
Mark- och vattenanvändning....5
Illustrationskartor....7
Norra Björke....8
Upphärad....14
Velanda....22
Väne-Åsaka....29
Sjuntorp....35
Sjölanda....42

Fördjupad översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter

Denna fördjupade översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter är en ändring av gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden*, enligt 27–28 §§ plan- och bygglagen.

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen ska ange inriktningen för kommunens långsiktiga utveckling av den fysiska miljön och vara vägledande för efterföljande planering och därmed spegla den politiska viljan i kommunen. En översiktsplan kan ändras för en viss del av kommunen eller genom ett tillägg för att tillgodose ett visst allmänt intresse.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-05-11 att starta arbete med en ändring av *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden*, då i form av ett tillägg till översiktsplanen med temat landsbygdsutveckling. Kommunfullmäktige beslutade 2024-04-22 att ändra form på projektet till en fördjupning av översiktsplanen för Trollhättans landsbygder och mindre tätorter. Mellan samråd och granskning har projektet avgränsats till att enbart omfatta Trollhättans mindre tätorter, vilket inkluderar orterna Norra Björke och Sjölanda. Inriktningar för landsbygderna i Trollhättan kommer att ses över i arbetet med den kommunövergripande översiktsplanen. Tills vidare är *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden* vägledande för utveckling av landsbygden i stort.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande men vägledande för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanens intentioner verkställs i senare skeden genom framtagande av rättsverkande planer, bestämmelser, förordnanden och beslut som exempelvis detaljplaner, områdesbestämmelser, bygglov, samt förordnanden enligt miljöbalken.

Översiktsplanen ger vägledning om hur förfrågningar och ansökningar ska prövas. Men den föreslår också förändring som kommunen vill genomföra. Genomförandet av kommunens översiktsplan sker under lång tid och kommer innebära framtagande av detaljplaner samt beslut om förhandsbesked och bygglov. Planens genomförande i sin helhet förutsätter agerande från och ett samarbete mellan flera olika parter där kommunen är ansvarig för planering, för miljö- och trafikfrågor och är markägare för en viss del av kommunens yta. Kommunen kan ta en aktiv roll i utvecklingen, genom strategiska markförvärv, planläggning och utveckling av offentliga rum. Andra parter utöver kommunen som bidrar till planens genomförande är privata fastighetsägare, byggherrar, exploatörer, Invånare och föreningslivet.

Översiktsplanering i Trollhättan

Utöver pågående arbete med Fördjupad översiktsplan för Trollhättans mindre tätorter arbetar Trollhättans Stad även med en ny kommunövergripande översiktsplan som ska ersätta Översiktsplan 2013: Plats för framtiden. Vissa frågor som en översiktsplan ska hantera enligt plan- och bygglagen kommer att hanteras i arbetet med den nya kommunövergripande översiktsplanen snarare än i denna fördjupade översiktsplan. Detta gäller även vissa frågor som Trollhättans stad ser ett behov av att hantera men som bättre hanteras i ny kommunövergripande översiktsplan. Ställningstagandena i den fördjupade översiktsplanen för Trollhättans mindre tätorter avses införlivas in i den kommunövergripande översiktsplanen.

Frågor som hanteras i pågående arbete med ny kommunövergripande översiktsplan:

- Frågor som rör landsbygden i stort och inte enbart någon av de mindre tätorterna (denna avgränsning gjordes mellan samråd och granskning).
- Mellankommunala frågor och regional samordning.
- Potentiella nya områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 h § första stycket miljöbalken.
- Särskilt intressanta värdefulla byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena, enligt 3 kap. 5 § 4 p. plan- och bygglagen.
- Generella politiska ställningstaganden relaterade till kulturmiljöer samt arkitektur och den nationella politiken för gestaltad livsmiljö.
- Kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred, erosion som är klimatrelaterade samt på hur sådana risker kan minska eller upphöra, enligt 3 kap. 5 § 5 p plan- och bygglagen.
- Totalförsvarets civila intressen.
- Energiförsörjning, elnät och energiinfrastruktur.
- Större och långsiktiga infrastrukturinvesteringar som inte direkt berör någon av de mindre tätorterna, däribland tidigare kommunala ställningstaganden om ett vägreservat för en framtida västlig sträckning av E45.

Ändring av gällande översiktsplan

Denna fördjupade översiktsplan syftar till att tydliggöra Trollhättans stads syn på hur de mindre tätorterna i kommunen ska och kan utvecklas. Avgränsningen för ändringen begränsas till Sjuntorp, Upphärad, Väne-Åsaka, Velanda, Norra Björke och Sjölanda. Utvecklingsinriktningen och mark- och vattenanvändningen i dessa orter förtydligas. Mark- och vattenanvändning, inriktningar och övriga ställningstaganden i gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden*, gäller tills vidare om inget annat framgår av detta dokument.

Tätortsavgränsningarna samt avgränsning av utbyggnadsområde i Sjölanda ändras och ersätts av så kallade samhällsutvecklingsområden. Områden som ligger inom en tätortsavgränsning eller avgränsning för utbyggnadsområde Sjölanda i *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden* men inte är en del av ett samhällsutvecklingsområde i den fördjupade översiktsplanen ska behandlas som ”Bebyggelse på landsbygd” enligt Översiktsplan 2013: Plats för framtiden, sida 67.

Den fördjupade översiktsplanen kompletterar och förtydligar ställningstaganden i *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden.* Om det upplevs finns en skillnad i ställningstaganden i de olika översiktsplanerna angående hur de mindre tätorterna ska utvecklas så ska den fördjupade översiktsplanens formuleringar tolkas som den aktuella och mer precisa vägledningen.

Målbild för Trollhättans mindre tätorter

Hela Trollhättan ska leva och Trollhättans landsbygder utvecklas genom starka tätorter som förser ett omland med service. Trollhättans mindre tätorter ska vara attraktiva, sammanhållna och livskraftiga samhällen där människor kan leva, bo, arbeta och utvecklas genom hela livet. Varje ort ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina egna förutsättningar och sin egen identitet, samtidigt som orterna tillsammans bidrar till en hållbar och sammanhållen kommun.

Alla tätorter ska ha möjlighet att växa i en omfattning och inriktning som är anpassad till ortens förutsättningar och långsiktiga utvecklingsinriktning. I varje tätort ska det finnas möjligheter att tillhandahålla tomter för nya bostäder och utveckla bebyggelse som möter efterfrågan och skapar underlag för offentlig och kommersiell service. Tätorterna ska erbjuda en variation av bostäder och boendeformer.

I tätorterna ska en sammanhållen bebyggelsestruktur eftersträvas; där bostäder, verksamheter, service, mötesplatser och rekreationsområden knyts samman. Trafikinfrastruktur och grönstruktur ska utvecklas så att orterna blir mer tillgängliga, trygga och lättorienterade. Möjligheterna att resa till, från och inom orterna ska förbättras genom fler transportalternativ. Bland annat genom nya eller utvecklade gång- och cykelstråk samt genom åtgärder som bygdevägar. Viktiga natur- och rekreationsvärden ska bevaras och förstärkas.

Varje orts identitet, karaktär och unika kvaliteter ska tas till vara och stärkas. Kulturmiljöer, landskapsbild, naturvärden och lokala särdrag ska utgöra en utgångspunkt för orternas fortsatta utveckling och bidra till attraktiva livsmiljöer med en tydlig identitet.

Det ska finnas förutsättningar för goda levnadsförhållanden genom alla livets skeden. Livsmiljöerna ska främja hälsa, gemenskap, aktivitet och meningsfull fritid för människor i alla åldrar och med olika behov. Orterna ska tillhandahålla kvalitativa offentliga miljöer och mötesplatser.

Förutsättningarna för lokala arbetstillfällen och ett livskraftigt näringsliv ska stärkas. Det ska vara möjligt att utveckla verksamheter som bidrar till ökad sysselsättning, ett breddat serviceutbud och en växande besöksnäring. Tätorterna och landsbygderna ska tillsammans komplettera varandra och skapa en stark och hållbar utveckling i hela kommunen.

Mark- och vattenanvändning

I detta avsnitt redovisas de mark- och vattenanvändningar som används i den fördjupande översiktsplanen för Trollhättans mindre tätorter. Vilken mark- och vattenanvändning som gäller på vilka ytor redovisas för varje ort under respektive rubrik.

Samhällsutvecklingsområde är en generell markanvändning som avser möjliggöra för orternas utveckling. De avgränsar även tätorternas utvecklingsområde. De redovisas med en helfärgad transparent yta i mark- och vattenanvändningskartan. Övriga markanvändningar är mer specifika och visar på en föreslagen förändring, antingen genom ändrad användning eller utveckling av befintlig användning. De redovisas med skrafferade (randiga) ytor, med olika färger för olika användningar. Dessa mer specifika utvecklingsområden har alla en tillhörande beskrivning för den specifika ytan.

Gränslinjerna för mark- och vattenanvändningarna är ritade schematiskt. När områdena prövas för utveckling i linje med den fördjupade översiktsplanen

ska en prövning göras av vilka ytor som ska inkluderas i utvecklingen utifrån de specifika förutsättningarna och de generella inriktningarna i översiktsplanen. Detta kan innebära att en framtida utveckling begränsas till en del av ytorna i den fördjupade översiktsplanen, men även att en framtida utveckling blir mer omfattande än vad ytor i den fördjupade översiktsplanen antyder.

Status anges för varje specifik markanvändningsyta med syfte att förtydliga vilken typ av förändring som avses. Två olika status används för att beskriva användningen. *Utvecklad användning* beskriver en inriktning att tillskapa mer av samma värden som finns på platsen idag. *Ändrad användning* beskriver en inriktning att ändra den markanvändning som finns på platsen idag och tillskapa andra värden.

För varje specifik markanvändningsyta ges också en rekommendation för hur en utveckling av området ska prioriteras. Två olika rekommendationer används. *Prioriterad utveckling* anges för mark som kommunen bedömer vara mest angelägen att utveckla. *Alternativ utveckling* anges för mark som kommunen ser som lämplig att utveckla om områden med prioriterad utveckling inte går att genomföra eller redan har genomförts.

Mark- och vattenanvändningar

Samhällsutvecklingsområde

Samhällsutvecklingsområden sätter den geografiska gränsen inom vilken ortens utveckling bedöms lämplig att prioritera. Inom dessa områden kan all mark- och vattenanvändning som är lämplig inom en tätort prövas som det inte avviker från annan mark- och vattenanvändning eller från ortens utvecklingsinriktning. Detta innebär inte att allt som är lämpligt inom tätorten är lämpligt på alla platser inom samhällsutvecklingsområdet; det krävs separata prövningar för specifika användningar på specifika platser. Inom samhällsutvecklingsområdena bedöms det vara motiverat att ta jordbruksmark i anspråk till förmån för ortens utveckling. Även skogsområden inom samhällsutvecklingsområdena kan tas i anspråk till förmån för ortens utveckling, men natur- och rekreationsvärden ska också finnas inom tätorterna.

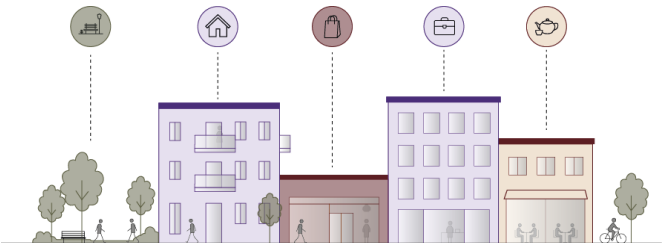
Den övergripande inriktningen är att skapa en sammanhållen ort som innefattar alla funktioner som behövs och är lämpliga inom en tätort, kopplat till boende, fritid och näringsliv. Det ska ses positivt på förtätning inom området, men inom eller i anslutning till områdena ska det också finnas tillgång till offentliga platser och funktioner, exempelvis i form av parker eller andra grönområden, lekplatser, idrottsanläggningar och torg. I anslutning till skolor och förskolor ska nybyggnation hanteras restriktiv för att inte skapa sämre förutsättningar att på sikt utveckla dessa verksamheter. Den kommunala organisationen ska ta en aktiv roll i utvecklingen av orterna inom samhällsutvecklingsområden för att möjliggöra, gynna och skapa en utveckling av orten. Tillkommande bebyggelse inom samhällsutvecklingsområden ska i huvudsak anslutas till kommunalt vatten- och avlopp och befintlig bebyggelse inom samhällsutvecklingsområden ska ges möjlighet till anslutning när och om behov uppstår.

Funktionsblandad bebyggelse

Område där flera olika funktioner ska kunna samspela och där bostäder, arbetsplatser, service, handel, skola och andra funktioner tillsammans formar en sammanhållen och levande miljö. Användningen avser en integrerad struktur där olika delar av vardagsliv, arbete och service ryms inom samma område och där bebyggelse och verksamheter lokaliseras och nyttjas så att de kan samverka och förstärka platsens användning under större del av dygnet. Detta förutsätter att verksamheter och andra funktioner inom området kan samexistera utan att de ger upphov till sådana störningar att de försvårar eller hindrar en funktionsblandad miljö. Möjlighet till omvandling över tid för att möta förändrade behov ska särskilt värnas inom dessa områden.

I användningen ryms även de funktioner och anläggningar som behövs för att området ska fungera i vardagen, som mobilitet, parkering, teknisk försörjning, mötesplatser samt gröna och blå strukturer. Markanvändningen anger vilka funktioner som ska kunna rymmas och utvecklas inom området. Funktionsblandad bebyggelse innebär därför inte alltid att bebyggelse står i fokus, utan kan ta fokus på möjligheten att kombinera och utveckla olika funktioner.

Markanvändningen kan även användas för områden där flera olika funktioner kan tillåtas, men där samspelet mellan funktioner och kombinationen av användningar som nämns ovan inte nödvändigtvis behöver eftersträvas.



Bostadsbebyggelse

Område där boende utgör den huvudsakliga användningen och där bebyggelse och miljö utvecklas med utgångspunkt i goda livsmiljöer för vardagsliv och långsiktig boendekvalitet. Användningen omfattar olika former av bostadsbebyggelse och boendeformer samt de funktioner och användningar som naturligt hör samman med bostadsmiljöer. Inom markanvändning

ryms även service, verksamheter och anläggningar som bidrar till ett fungerande bostadsområde och ett levande lokalsamhälle, så länge de kan samspela med boendemiljön utan att orsaka betydande störningar. Markanvändningen innefattar bostadsbebyggelse med varierande täthet, upplåtelseformer och bebyggelsetyper samt de funktioner som krävs för att bostadsområden ska fungera i vardagen, som lokal service, förskola, omsorg, mötesplatser, mobilitet, teknisk försörjning samt gröna och blå strukturer.



Grönområde

Grönområden innefattar områden där vegetation, natur, öppna ytor och vattenmiljöer utgör den huvudsakliga strukturen och där marken används för rekreation, vistelse, lek, naturupplevelser och ekologiska funktioner. Inom markanvändningen ryms även anläggningar och funktioner som stödjer områdets rekreativa, ekologiska eller sociala värden, såsom gång- och cykelstråk, lek och aktivitetsytor, mindre byggnader och anläggningar kopplade till vistelse och skötsel, dagvattenhantering samt tekniska funktioner som kan integreras i den gröna miljön.

Exploatering eller förtätning inom grönområden är inte utesluten och kan prövas i den fortsatta planeringen. Sådana förändringar förutsätter att de värden som grönområdet bidrar med, såsom rekreativa, ekologiska och klimatreglerande funktioner, kan bevaras eller tillgodoses genom anpassning, utveckling av platsen eller genom kompensationsåtgärder.



Transportinfrastruktur

Områden vars huvudsakliga funktion är infrastruktur och anläggningar som behövs för ett fungerande, säkert och hållbart transportsystem. Omfattar anläggningar för väg-, järnvägs-, sjö- och lufttransporter samt infrastruktur för gång-, cykel-, fordons- och kollektivtrafik. De tekniska anläggningar, skyddsåtgärder och övriga funktioner som krävs för transportinfrastrukturens byggande, drift, underhåll och utveckling ingår.

Även service, verksamheter och andra kompletterande funktioner som har en naturlig koppling till transportinfrastrukturen och bidrar till dess funktion, användning eller utveckling kan ingå.



Illustrationskartor

För varje ort finns en illustrationskarta som syftar till att ge en bild av hur orten kan utvecklas långsiktigt utifrån planförslagets markanvändning och utvecklingsinriktning. Kartan ska inte tolkas som en exakt framtida utformning, utan visar en möjlig utveckling om planförslaget förverkligas.

Norra Björke



Norra Björke är ett samhälle som ligger cirka 15 kilometer öster om centrala Trollhättan, nära kommungränsen mot Grästorp. Norra Björke och dess omland präglas av en tydlig landsbygdskaraktär där bebyggelsen huvudsakligen är koncentrerad längs den centrala vägen genom orten och omges av jordbruksmark, skogsmark och öppna landskapsrum. Orten har vuxit fram ur både den äldre kyrkbyn och det tidigare stationssamhället.

Bebyggelsen består främst av småhus och gårdsmiljöer, men i orten finns även ett mindre antal flerbostadshus. Norra Björke har en stark lokal identitet med viktiga mötesplatser såsom idrottsplatsen Oscarshov, bygdegården, församlingshemmet och förskolan. Serviceutbudet är begränsat då orten saknar grundskola, vård- och omsorgsboende samt kommersiell service. Kopplingarna till framför allt Väne-Åsaka, Trollhättans centralort och Grästorp är därför betydelsefulla.

Väg 2044 utgör ortens huvudsakliga stråk och knyter samman stora delar av bostadsbebyggelsen med Oscarshov, förskolan och Norra Björke kyrka. Vägen används även för resor till väg 44/47, där en busshållplats med regional busstrafik samt möjlighet att använda närtrafik finns. Skolskjuts erbjuds till och från orten.

Landskapet kring Norra Björke utgörs av ett småskaligt och relativt flackt mosaiklandskap med en variation av jordbruksmark, skogspartier, gårdsmiljöer och öppna vyer. Norr om orten öppnar sig landskapet mot Hunneberg, vilket bidrar till ortens identitet och landskapsbild. Kyrkbyn, stationssamhället och det omgivande odlingslandskapet är viktiga delar av det kulturhistoriska sammanhanget.

Dialogen med boende visar att Norra Björke uppskattas för sitt lugn, sin gemenskap, närheten till naturen och den starka lokala förankringen. Samtidigt lyfts önskemål om fler invånare, tryggare trafikmiljöer, förbättrade gång- och cykelförbindelser, fler mötesplatser för barn och unga samt ett bredare bostadsutbud.

Utvecklingsriktning

Den föreslagna utvecklingen syftar till att Norra Björke ska uppnå status som tätort genom en måttlig befolkningstillväxt. Det område som i planförslaget pekas ut för prioriterad utveckling möjliggör cirka 33 nya bostäder i Norra Björke, vilket bedöms skapa förutsättningar för orten att utvecklas till ett sammanhängande bebyggelseområde med minst 200 invånare. Samhällsutvecklingsområdet ger samtidigt utrymme för ytterligare bostadsutveckling för att inte begränsa ortens långsiktiga utvecklingsmöjligheter. Vid tillkommande bostadsbebyggelse bör ett mer varierat bostadsutbud eftersträvas.

Norra Björke ska fortsatt vara en attraktiv boendeort med närhet till natur och rekreation. Genom en måttlig utveckling stärks underlaget för kollektivtrafik, lokala mötesplatser, service och småskaligt företagande samtidigt som ortens småskaliga karaktär värnas. Vid utveckling av orten ska särskild hänsyn tas till radbyn, den gamla banvallen och det gamla stationsområdet.

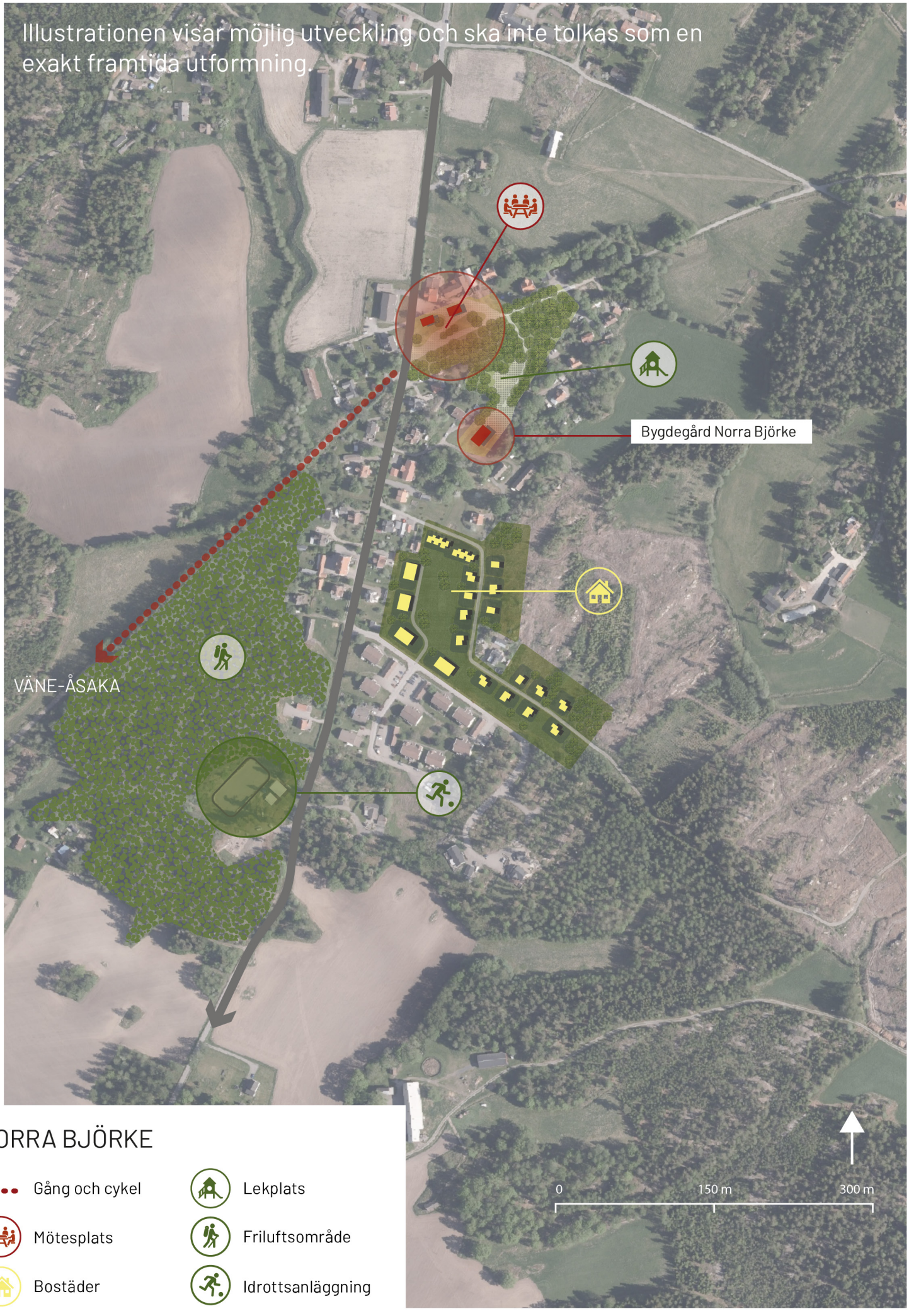
Rekreationsområdet Oscarshov är särskilt viktigt för orten och ska fortsatt utvecklas i samband med att Norra Björke växer. Det finns även behov av att utveckla kvalitativa allmänna platser och mötesplatser i orten. I ortens norra del finns möjlighet att utveckla en mötesplats och vistelseyta som stärker entrén till Norra Björke samt kopplar samman området med bygdegården och lekplatsen.

Förskolan bedöms kunna tillgodose behovet av förskoleplatser vid en utveckling enligt planförslaget. Möjligheten att i framtiden omlokalisera förskolan inom samhällsutvecklingsområdet ska beaktas vid utveckling av orten, eftersom det skulle stärka tillgängligheten och kopplingen till ortens mötesplatser och grönområden.

Kopplingarna mellan bostäder, mötesplatser, grönområden och den gamla banvallen behöver utvecklas i Norra Björke. Säkerheten och tillgängligheten för gående och cyklister längs väg 2044 behöver även stärkas. Det kan exempelvis göras genom att utveckla sträckan som bygdeväg och tillskapa kopplingar över vägen. Upprättande av en pendelparkering i anslutning till busshållplatsen Norra Björke vägskäl ska eftersträvas för att skapa bättre förutsättningar för hållbart resande för ortens invånare.

Den fördjupade översiktsplanen syftar till att möjliggöra:

- att Norra Björke uppnår status som tätort,
- att förutsättningarna för ökat kollektivtrafikutbud stärks,
- att det finns tillgängliga tomter för nya bostäder och förutsättningar för ett mer varierat bostadsutbud,
- att lokala mötesplatser samt natur- och rekreationsvärden bevaras och utvecklas,
- att kvalitativa allmänna platser utvecklas,
- att trafiksäkerheten och tillgängligheten inom orten förbättras, särskilt för gående och cyklister.


Illustrationen visar möjlig utveckling och ska inte tolkas som en exakt framtida utformning.
Bygdegård Norra Björke
VÄNE-ÅSAKA
NORRA BJÖRKE
Gång och cykel
Mötesplats
Bostäder
Lekplats
Friluftsområde
Idrottsanläggning
0
150 m
300 m

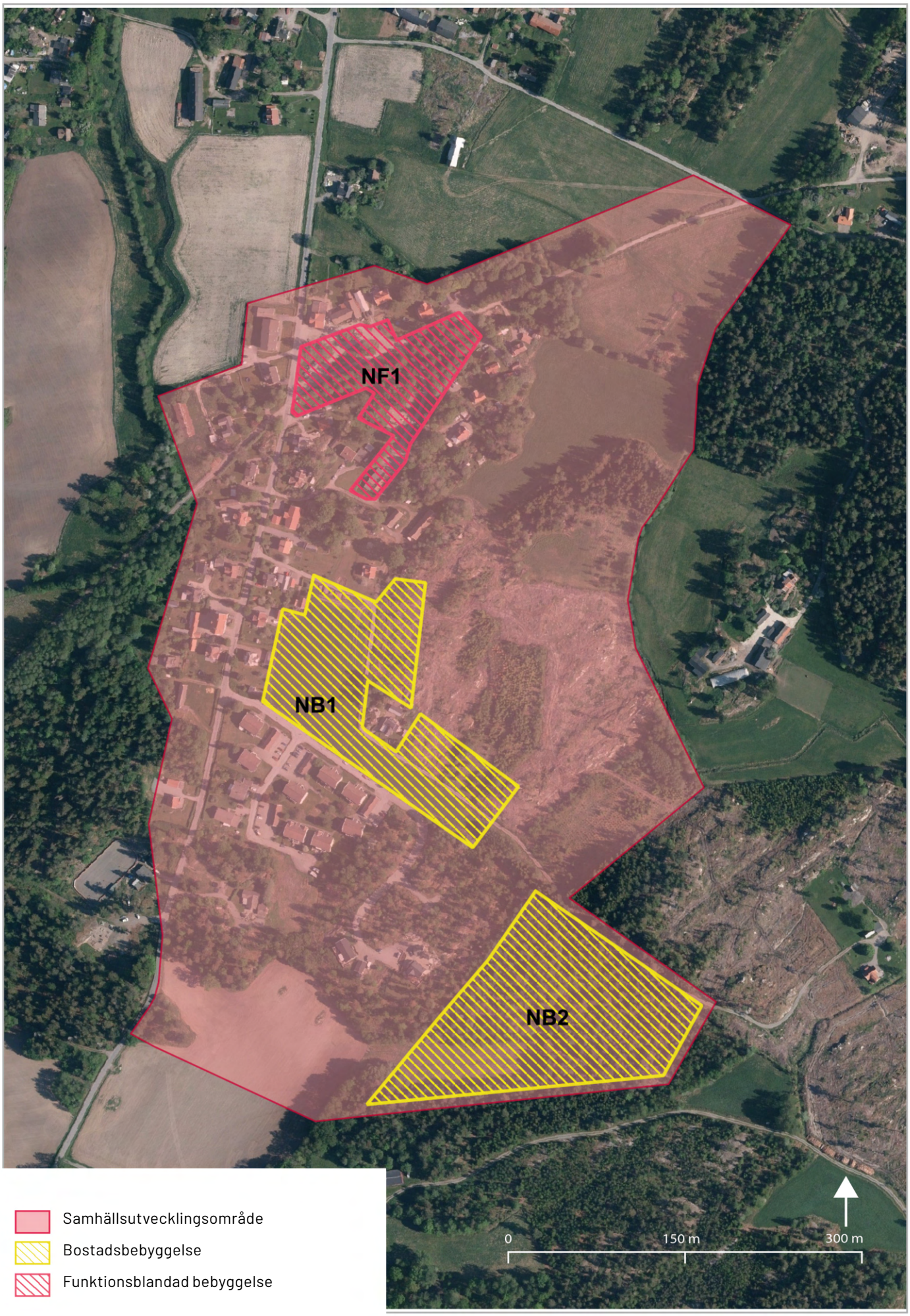
Samhällsutvecklingsområdets avgränsning

Samhällsutvecklingsområdet har avgränsats med utgångspunkt i inriktningen om en måttlig bostadsutveckling och ambitionen att koncentrera bebyggelsen snarare än att sprida ut den. Mot bakgrund av utmaningarna kopplade till väg 2044 och de begränsade möjligheterna att genomföra större åtgärder på vägen har området huvudsakligen avgränsats till att möjliggöra ny bebyggelse öster om vägen.

I norr omfattar området ytor längs den tidigare banvallen men sträcker sig inte längre norrut, då jordbruksmark med högre brukningsvärde finns där jämfört med de mer sydliga delarna av Norra Björke. I öster har avgränsningen främst anpassats efter terrängförhållandena. I söder har området avgränsats i nivå med Oscarshov, vilket skapar förutsättningar att tydligare integrera frilufts- och rekreationsområdet med orten samtidigt som orten inte sprider ut sig längre söderut.



Mark- och vattenanvändning



NB1 - Norra Björke Bostadsbebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utgör den mest centrala delen av samhällsutvecklingsområdet och bedöms vara den mest lämpliga ytan för bostadsutveckling. Här kan bostäder tillskapas så att orten knyts samman och närhet till olika funktioner uppnås. Området bedöms kunna innefatta hela den måttliga bostadsökning som eftersträvas i orten. Det bedöms finnas möjlighet att tillskapa en variation av bostadstyper inom området.

Hänsyn: Trafikförsörjningen behöver beaktas när området utvecklas, inte bara för befintliga bostäder samt nya bostäder inom området utan även framtida möjlighet att trafikförsörja andra delar av samhällsutvecklingsområdet. Trafikförsörjningen till befintliga bostäder kan behöva ändras för att kunna tillskapa ändamålsenliga bostadstomter för de nya bostäderna. När området utvecklas behöver det säkras att det inte bildas ansamling av vatten på olämpliga platser.

NB2 - Norra Björke Bostadsbebyggelse 2

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Alternativ utveckling

Utvecklingsinriktning: Område för bostadsbebyggelse som bedöms lämpligt för exploatering som ett alternativ till NB1 där kommunen kan råda över utvecklingen genom ägande av marken. Det bedöms inte nödvändigt att exploatera båda områdena för att uppnå den måttliga bostadsutveckling som eftersträvas i orten. Det bedöms finnas möjlighet att tillskapa en variation av bostadstyper inom området.

Hänsyn: Lämplig tillfartsväg till området behöver studeras närmare. En förlängning av Djupedalsvägen norr om de befintliga bostäderna hade kopplat ihop området med intilliggande bostadsområden och bör studeras i första hand. Vilka delar av området som kan vara lämpliga att bevara som grönområde bör studeras vidare. Skogsområdet öster om NB1 kan vara mer lämpligt att ta i anspråk före NB2 även om NB1 inte tas i anspråk, men likt NB1 så krävs intresse från privat fastighetsägare.

NF1 – Norra Björke Funktionsblandad bebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Funktionsblandad bebyggelse, grönområde

Status: Utvecklad och ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området föreslås utvecklas som en mötesplats och entré för orten som värnar och lyfter Norra Björkes identitet och karaktär. Området utformas för vistelse. De offentliga ytorna tydliggörs och förstärks och de nordvästliga delarna av området knyts samman med bygdegården och lekplatsen. Småskalig service och handel kan utvecklas inom området.

Bebyggelsen inom stationsområdet består till stor del av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, även om uttrycken delvis förändrats över tid så är bebyggelsestrukturen till stor del bevarad. Utveckling sker med utgångspunkt i områdets kulturhistoria.

Hänsyn: Grönska kan vara ett naturligt inslag vid utveckling av platsen och då bör det även beaktas om befintlig grönska kan tas tillvara. Trafikförsörjning till befintliga bostäder i norr behöver beaktas. Det ska känns tryggt att vistas på platsen för oskyddade trafikanter och det kan krävas åtgärder för att åstadkomma detta. När området utvecklas behöver det säkras att det inte bildas ansamling av vatten på olämpliga platser. I området finns risk för markföroreningar med tanke på tidigare användningar som stationsområde och banvall. Eventuella åtgärder kan vara aktuellt beroende på utvecklingens karaktär samt föroreningsgraden. Funktioner inom området bör utvecklas tillsammans med boende i orten som bäst vet sina behov och intressen.

Upphärad



Upphärad är en tätort som ligger i kommunens södra del, cirka 2 mil från centrala Trollhättans. Upphärad har en samlad bebyggelsestruktur placerad i ett öppet och böljande jordbrukslandskap. Tätorten präglas av småhusbebyggelse i en till två våningar och några flerbostadshus.

I Upphärad finns flera viktiga vardagsfunktioner och mötesplatser, däribland förskola, grundskola för klasser F-5 och livsmedelsbutik. Upphärad har god tillgång till grönområden och friluftsmiljöer. I västra delen av orten ligger friluftsområdet Nyckleby–Lunne som är ett större skogsområde med stigar och upplyst motionsspår som används för promenader, löpning och skidåkning. I orten finns även flera kommunala lekplatser, idrottsplats, bollplaner och utegym.

Orten har vuxit fram som ett stationssamhälle längs Bergslagsbanan, där järnvägen och stationen haft stor betydelse för ortens utveckling och lokala identitet. År 2006–2012 byggdes järnvägen ut till dubbelspår för snabbtåg mellan Göteborg och Öxnered, då flyttades järnvägssträckningen 350 meter österut och ingen ny station i Upphärad byggdes. Även om stationen lades ned är Upphärads historiska roll som stationssamhälle fortfarande avläsbar i bebyggelsestrukturen och i området kring den tidigare banvallen.

Orten har vägkopplingar mot Trollhättan, Sjuntorp, E45 och riksväg 42. Det finns också en cykelväg på den gamla banvallen mellan Upphärad och Velanda, vilket skapar förutsättningar för cykelpendling vidare mot Trollhättan.

I dialoger med boende beskrivs närhet till natur, i kombination med det lilla, trygga och lugna samhället som betydelsefullt för invånarna. Tillgången till livsmedelsbutik är uppskattad och den agerar även som mötesplats i orten. I dialogerna föreslogs utveckling av en mötesplats som möjliggör umgänge i anslutning till butiken. Vidare framkom en önskan om att göra i ordning den gamla banvallen i Upphärad. Idag utgör banvallen ett underutnyttjat inslag i den offentliga miljön och upplevs banvallen som en barriär i samhället. Invånarna menar att området har potential att bli en mötesplats som binder samman samhället och möjliggör för olika aktiviteter. En angelägen fråga för bygden är utveckling av ett nytt tågstopp, som ses som en viktig del i Upphärads fortsatta utveckling och koppling till centralorten.

Utvecklingsriktning

Den föreslagna utvecklingen syftar till att möjliggöra för en utveckling av Upphärad som stödjer ett tågstopp i orten. I *PM Tågstopp Upphärad* (2025-03-21) dras slutsatsen att om Upphärad växer till cirka 1500 invånare, vilket är cirka 1000 fler invånare än idag, skapas ett bra underlag för en tågstation. Planförslaget möjliggör därför en befolknings-och bostadsutveckling som stärker underlaget. Samtidigt bedöms ett tågstopp vara en förutsättning för att orten ska växa till den grad som föreslås i planförslaget.

Upphärad har goda förutsättningar att utvecklas med en variation av bostadstyper. I de mer centrala delarna tillåts högre bebyggelse och täthet för att uppnå en mer effektiv markanvändning med närhet till service och kollektivtrafik i dessa delar av orten, samtidigt som ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och ortens karaktär som landsbygdsort. Planförslaget innebär en möjlighet att utveckla Upphärad med cirka 550 nya bostäder inom de områden som pekas ut för prioriterad utveckling.

Utöver fler invånare och bostäder skapar en tågstation bättre förutsättningar för service och näringslivsutveckling i orten. De centrala delarna utvecklas som ortens lokala centrum med service och mötesplatser. Service kan även utvecklas i anslutning till stationsområdet. Fram till att ett beslut om eventuell tågstation finns ska de mest centrala delarna utvecklas varsamt för att värna framtida utveckling och behov som kan komma att uppstå på sikt. Om invånarantalet ökar finns även behov av att utveckla offentlig service, exempelvis skulle det innebära ett behov av fler förskoleplatser bortom det som befintlig förskola kan hantera.

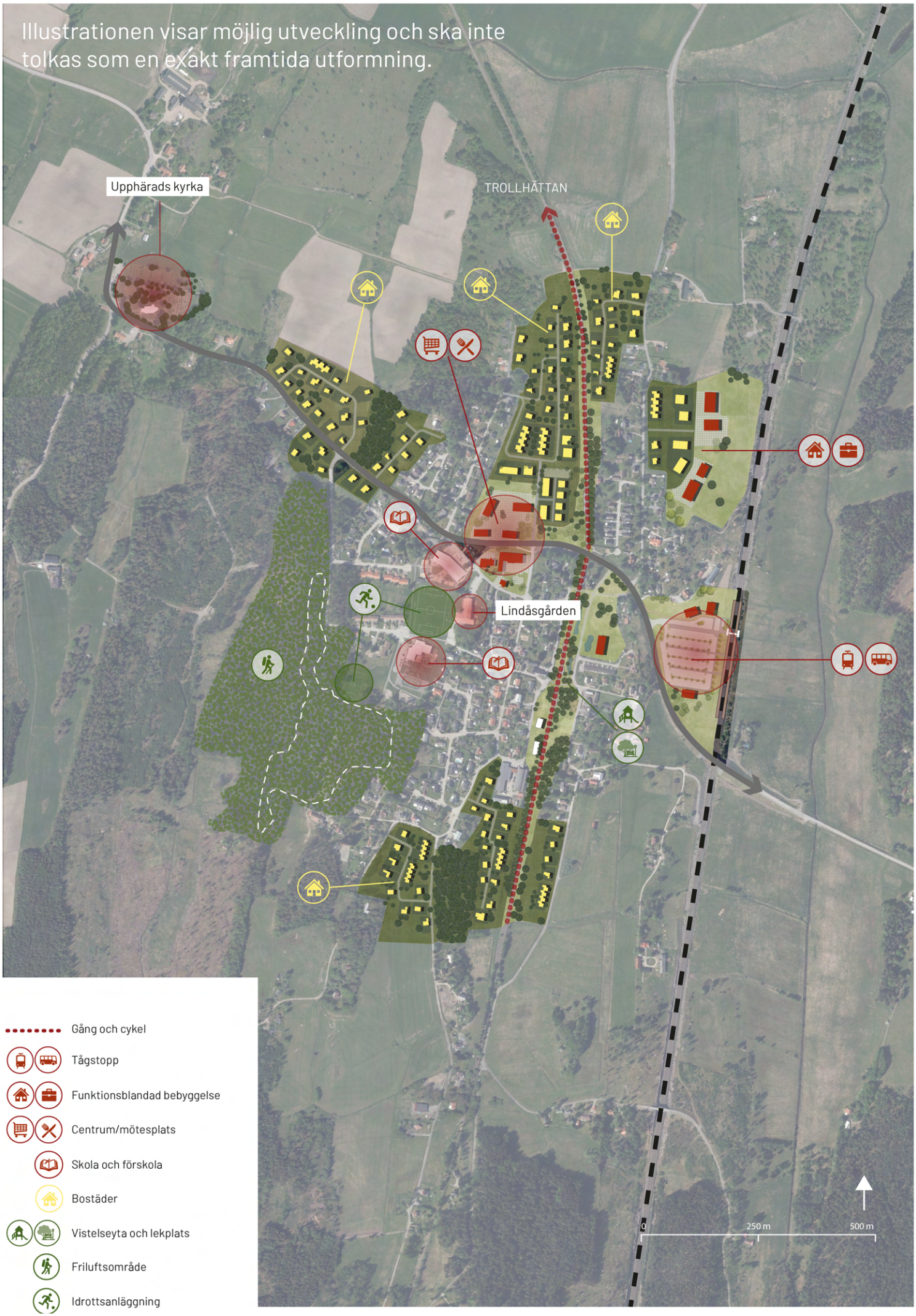
Verksamheter kan utvecklas inom hela samhällsutvecklingsområdet så länge de kan existera utan att störa bostäderna. Ett område längs järnvägen pekas ut som särskilt intressant för etableringar av verksamheter.

Bebyggelseutvecklingen ska bygga vidare på den gröna karaktären i Upphärad där privata trädgårdar utgör en viktig del i ortens grönstruktur. Befintliga grönområden som är tillgängliga för allmänheten bevaras. Friluftslivs- och rekreationsområdet Nyckelby-Lunne är särskilt viktig för orten och får en ännu större betydelse när orten växer och ges förutsättningar och möjlighet för utveckling av natur- och rekreationsvärden.

Ett grönområde med vistelseytor tillskapas längs banvallen för att förbättra närhet till grönområden för bostäderna i östra Upphärad. På så vis kan banvallen bidra till att knyta ihop orten snarare än att dela upp den. Längs den gamla banvallen utvecklas en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning genom orten. Utveckling av viss bebyggelse och service kan vara möjlig längs banvallen.

Den fördjupade översiktsplanen syftar till att möjliggöra:

- fortsatt arbete för ett tågstopp i Upphärad och, vid ett positivt beslut, ett genomförande av tågstoppet,
- att det finns tillgängliga tomter för nya bostäder och förutsättningar för en befolkningstillväxt som stärker underlaget för ett tågstopp,
- att Upphärads centrala delar kan utvecklas med service, verksamheter, arbetsplatser och lokala mötesplatser,
- att förutsättningarna för offentlig service kan utvecklas i takt med att orten växer,
- att banvallen utvecklas till ett sammanhängande grön- och parkstråk,
- att kvalitativa allmänna platser och mötesplatser utvecklas i takt med att orten växer,
- att natur- och rekreationsvärdena i Nyckelby–Lunne bevaras och ges förutsättningar att utvecklas.

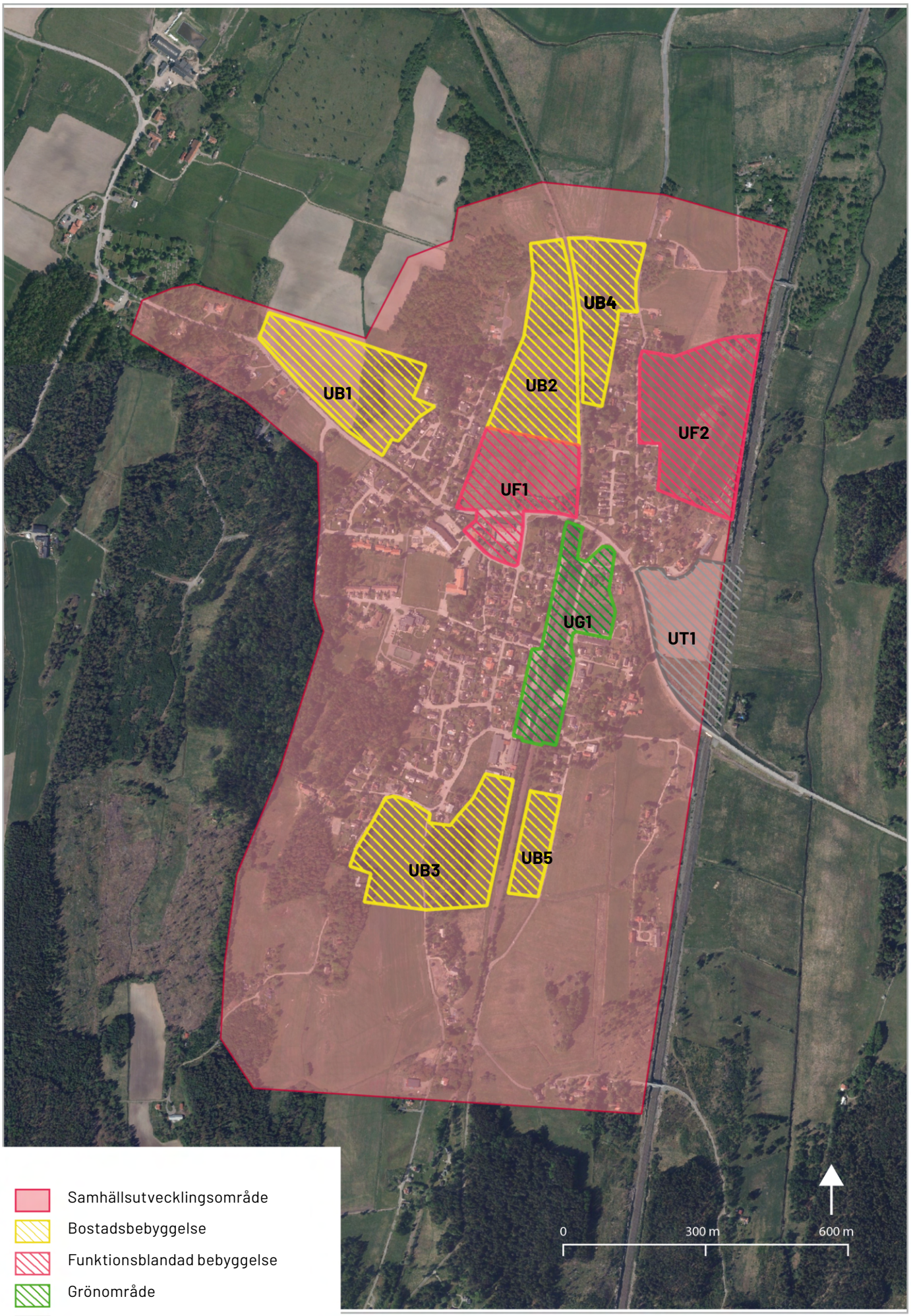

Illustrationen visar möjlig utveckling och ska inte tolkas som en exakt framtida utformning.
Upphärads kyrka
TROLLHÄTTAN
Lindåsgården
Gång och cykel
Tågstopp
Funktionsblandad bebyggelse
Centrum/mötesplats
Skola och förskola
Bostäder
Vistelseyta och lekplats
Friluftsområde
Idrottsanläggning
0
250 m
500 m

Samhällsutvecklingsområdets avgränsning

Samhällsutvecklingsområdet har i öster begränsats mot järnvägen. Det bedöms inte finnas ett behov att orten ska sprida ut sig på båda sidor av järnvägen utifrån det bostadsantal som föreslås tillkomma i samband med en tågstation i orten. Genom att begränsa utvecklingen till västra sidan av järnvägen finns det även möjlighet att låta verksamheter av större skala etablera sig öster om järnvägen i samband med ett tågstopp. I norr och söder begränsas samhällsutvecklingsområdet till att möjliggöra bebyggelseutveckling på båda sidor av vägarna som leder till befintliga broar över järnvägen. I väster begränsas området mot befintligt friluftslivs- och rekreationsområde som föreslås bevaras. I nordväst begränsas samhällsutvecklingsområdet så att utblicken över jordbrukslandskapet från kyrkan värnas.



Mark- och vattenanvändning



UB1 – Upphärad Bostadsbebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse, grönområde

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp samt vid behov innan)

Utvecklingsinriktning: Området ligger nära de centrala delar av Upphärad, längs Sjuntorpsvägen. Här kan ett centralt bostadsområde tillskapas som tar vara på närheten till service och rekreationsmöjligheter. Utformning och placering av ny bebyggelse gör med hänsyn till att området bildar en entré till centrala Upphärad samt med hänsyn till landskapsbilden. En variation av bostadstyper kan tillskapas men med fokus på småskalig bebyggelse.

Hänsyn: Det centrala läget med närhet till service och rekreationsmöjligheter motiverar ianspråktagande av jordbruksmark före vissa andra delar av Upphärad. Anpassning har gjorts för att värna landskapsbilden. Kopplingar för gående till angränsande rekreationsområden ska beaktas vid framtida detaljplanering och hänsyn behöver tas till det vattendrag som delar området, både avseende naturvärden samt hantering av dagvatten och skyfall.

UB2 – Upphärad Bostadsbebyggelse 2

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp, efter eller samtidigt som UF1)

Utvecklingsinriktning: Centralt beläget område som är aktuellt för större sammanhängande utbyggnad efter eller i samband med att UF1 byggs ut, enligt principen att Upphärad ska utvecklas inifrån och ut. Etappvis utbyggnad kan lämpligen tillämpas även inom området för att följa denna princip. Högre bebyggelsehöjd och täthet kan prövas inom området, särskilt i de södra delarna, men med hänsyn till befintlig närliggande bebyggelse och dess karaktär.

Hänsyn: Östra delen av området, längs banvallen, behöver samordnas med utvecklingen av banvallen som grönområde och grönt stråk, bland annat utifrån dess funktion för dagvatten- och skyfallshantering och hur detta kan avlasta området. Hur området kopplar ihop kringliggande områden behöver beaktas, banvallens läsbarhet ska värnas.

UB3 – Upphärad Bostadsbebyggelse 3

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse, grönområde

Status: Ändrad och utvecklad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp)

Utvecklingsinriktning: Området ligger i södra delen av Upphärad men fortfarande med närhet till de centrala delarna, service och rekreationsmöjligheter. En lämplig första sydlig tillväxt av orten utifrån principen att låta orten växa inifrån och ut. Inom området finns möjligheter att tillskapa en variation av bostadstyper.

Hänsyn: I östra delen av området behöver hänsyn tas till banvallen. Banvallens läsbarhet och möjlighet att nyttja den som ett grönt gång- och cykelstråk behöver särskilt beaktas. Samordning behöver även ske med dess funktion för dagvatten- och skyfallshantering och hur detta kan avlasta området. Vid banvallen finns även risk för markföroreningar på grund av tidigare användning. Eventuellt behov av att värna och utveckla del av det befintliga grönområdet behöver beaktas i relation till hur tillgängliga och kvalitativa omkringliggande grönområden är och kan tänkas bli.

UB4 – Upphärad Bostadsbebyggelse 4

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp samt vid behov innan)

Utvecklingsinriktning: Området utgör att en nordlig förlängning av bebyggelsen mellan banvallen och Åskavägen och bör vara av liknande karaktär som den befintliga bebyggelsen. Området är inte beroende av att ta hänsyn till framtida potentiell utveckling kopplat till ett tågstopp som andra mer centralt utpekade områden.

Hänsyn: Hur bebyggelse inom området förhåller sig till banvallen behöver beaktas, bland annat med hänsyn till banvallens fortsatta läsbarhet. Samordning med utvecklingen av banvallen som grönområde och grönt stråk, bland annat utifrån dess funktion för dagvatten- och skyfallshantering behövs. Även hur området förhåller sig till UB2 bör beaktas; om båda områden byggs ut kommer områdena att angränsa till varandra avskilda enbart av banvallen.

UB5 – Upphärad Bostadsbebyggelse 5

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp samt vid behov innan)

Utvecklingsinriktning: Området utgör en förlängning av bebyggelsen på västra sidan av Kronängsvägen söderut. Lämpligen i form av fler villatomter men även radhus, parhus och kedjehus kan vara möjligt. Området är inte beroende av att ta hänsyn till framtida potentiell utveckling kopplat till ett tågstopp som andra mer centralt utpekade områden. Kan även utvecklas som en del av ett större område som sträcker sig österut inom samhällsutvecklingsområdet.

Hänsyn: Förhållandet till banvallen behöver beaktas, bland annat med hänsyn till banvallens fortsatta läsbarhet, dess funktion som framtida grönt gång- och cykelstråk samt dagvatten- och skyfallshantering.

UF1 – Upphärad Funktionsblandad bebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: funktionsblandad bebyggelse, grönområde

Status: Ändrad och utvecklad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp, söder om Sjuntorpsvägen även innan tågstopp)

Utvecklingsinriktning: Området är det mest centrala i Upphärad och utvecklas som ett lokalt centrum med tillhörande funktioner. Förutsättningar för service, mötesplatser och arbetsplatser tillskapas. Bostäder kan tillåtas i den mån det är möjligt och lämpligt utan att hindra centrumfunktioner. Bostäder är mer aktuellt norr om Sjuntorpsvägen där UF1 möter UB2. En högre täthet prövas lämpligen för att ta vara på den centralt belägna marken. Hur området möter Sjuntorpsvägen är en viktig del i utvecklingen av området, bland annat utifrån att området breder ut sig på båda sidor av vägen. Åtgärder i gaturummet kan bli aktuellt. Placering av olika funktioner inom området behöver beaktas utifrån förhållandet till omgivningen samt hur funktionerna förhåller sig till varandra. Utvecklingen bör även här generellt sett ske utifrån principen inifrån och ut, vilket innebär att utvecklingen först sker vid Sjuntorpsvägen och sedan norrut. Men beroende på vilken funktion som tillkommer först och var den funktionen lämpligen placeras inom området kan undantag göras. Utveckling av området behöver samordnas med banvallen och den utveckling som föreslås för den. Som lokalt centrum och central mötesplats kan även utveckling av del av området som grönområde vara aktuellt. Detta bör synkas med befintliga värden, banvallens utveckling och grönstråk och andra mötesplatser som skapas inom området.

Hänsyn: I östra delen behöver hänsyn till banvallen tas, både dess nuvarande funktion och dess framtida funktion, däribland dess roll för hantering av dagvatten och skyfall och hur detta kan avlasta området. När högre och tätare bebyggelse prövas behöver hänsyn tas till befintlig bebyggelse och dess karaktär och skala. Hänsyn behöver tas till trafikflöden på Sjuntorpsvägen genom området. Om ett tågstopp tillkommer och invånarantalet i Upphärad ökar enligt förslaget kan det finnas behov av fler förskoleplatser. Området bör inte planläggas och byggas ut innan det finns en långsiktig lösning för förskoleplatser i Upphärad som kan uppstå som följd av ett tågstopp och en kraftig befolkningsökning. I södra delen av området finns en nedlagd bensinstation samt plasttillverkning och därmed risk för markföroreningar. Funktioner inom området bör utvecklas tillsammans med boende i orten som bäst vet sina behov och intressen.

UF2 – Upphärad Funktionsblandad bebyggelse 2

Mark- och vattenanvändning: funktionsblandad bebyggelse, bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp)

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas som ett lokalt kluster för arbetsplatser och verksamheter som inte lämpligen placeras i ortens centrala delar eller inte ryms inom de mest centrala delarna. Området kan även utvecklas med bostäder. Vid en kombination av bostäder och verksamheter placeras bostäderna lämpligen i den västra delen och verksamheter i den östra delen mot järnvägen.

Hänsyn: Trafikförsörjningen till och från området behöver särskilt beaktas. Möjligheten att skapa en gen koppling till och från en framtida tågstation behöver utredas. Hänsyn behöver tas till järnvägen samt befintliga bostäder vid utformning av området. För järnvägen behöver bland annat risker kopplat till transporter av farligt gods beaktas. Behov och intressen som uppstår som följd av tågstopp i orten bör styra vad området lämpligen utvecklas med. Det finns risk för ansamling av vatten i området vid skyfall; detta behöver hanteras vid prövning av en detaljplan.

UG1 – Upphärad Grönområde 1

Mark- och vattenanvändning: Grönområde, funktionsblandad bebyggelse

Status: Ändrad och utvecklad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området längs banvallen utvecklas som ett grönområde och ett grönt gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning. Grönområdet ska kunna utgöra en målpunkt och även fylla en social funktion genom att innehålla inslag som uppmuntrar detta, exempelvis lekmiljöer och mötesplatser. Verksamheter som bidrar till målplatskapandet kan inkorporeras i området i mindre omfattning. Området ska utformas med hänsyn till dess funktion för hantering av dagvatten och skyfall och öppna dagvattenlösningar ska utformas som värdeskapande inslag i den offentliga miljön.

Området öster om Kobergsvägen utvecklas för att möjliggöra för både bostäder och verksamheter. Bostäder som möjliggörs bör bidra med ett varierat bostadsutbud i Upphärad. En högre täthet bör prövas men hänsyn måste tas till befintlig bebyggelse. Verksamheter ska kunna verka på platsen utan att störa bostäderna i orimlig omfattning.

Hänsyn: Vid utveckling av området ska kopplingar i öst-västlig riktning särskilt beaktas, för att värna tillgängligheten och tryggheten i orten samt underlätta för rörelse till och från ett framtida tågstopp. Särskild hänsyn ska tas till banvallen och det gamla stationsområdet i gestaltningen av området. Hur området ansluter till Sjuntorpsvägen behöver också beaktas.

Områdets tidigare användning kopplat till järnvägen samt en nedlagd plantskola i norr innebär risk för markföroreningar. Eventuella åtgärder beroende på föroreningsgrad kan behöva utföras i samband med utveckling inom området.

UT1 – Upphärad Transportinfrastruktur 1

Mark- och vattenanvändning: Transportinfrastruktur

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling (tågstopp)

Utvecklingsinriktning: Framtida stationsområde för ett tågstopp Upphärad. Här möjliggörs för perrong, parkeringar, angöringsplatser för buss och bil samt alla andra funktioner som behövs vid en tågstation.

Andra funktioner som service, verksamheter och övriga kompletterande funktioner som har en naturlig koppling till transportinfrastrukturen och bidrar till dess funktion, användning eller utveckling kan ingå i den mån det finns plats. Långsiktiga behov för transportinfrastrukturen ska beaktas.

Hänsyn: Trafiksituationen kring ett nytt stationsområde behöver utredas och särskilt beaktas. Behov av trafikåtgärder längs Sjuntorpsvägen och andra anslutande vägar ska också utredas.

Velanda



Velanda är en tätort som ligger cirka 8 kilometer söder om centrala Trollhättans, i gränslandet mellan stad och landsbygd. Orten växte fram som ett stationssamhälle längs Bergslagsbanan. Idag stannar inga tåg vid Velanda och över tid har orten utvecklats till en småhusdominerad bostadsort med tydlig koppling till både Trollhättans centralort och det omgivande landskapet. Velanda präglas idag av en blandad bebyggelsestruktur med flera årsringar i bebyggelsen som speglar ortens utveckling över tid, med äldre bebyggelse från stationssamhällets framväxt, samt kopplingar till Velanda säteri som ligger sydost om tätorten. Orten omges av ett småskaligt och flackt mosaiklandskap med växling mellan jordbruksmark, skogsmarker, gårdsmiljöer och mindre skogsdungar.

Velandas bebyggelsestruktur är främst uppbyggd kring Velandavägen, som löper genom samhället och binder samman orten. I Velanda finns flera viktiga vardagsfunktioner och mötesplatser, däribland skolan, Gärdhems bygdegård, hembygdsgården, missionskyrkan och Karolinerparken. Karolinerparken fyller också en viktig funktion som grönområde i Velanda. I övrigt är tillgången till gröna miljöer relativt begränsad. I orten finns även tre kommunala lekplatser, utegym och två bollplaner. Det saknas tillgång till tätortsnära friluftsområde, motionsspår med mera. Sydväst om tätorten finns naturområdet Tallmo–Skogsbosjön med skogssjö och motionsspår.

I dialoger med boende i Velanda lyfts närheten till både landsbygdens kvaliteter och Trollhättans centralort som en av ortens främsta styrkor. Närheten förstärks av att orten har ett huvudcykelstråk till Trollhättans centralort och ett lokalcykelstråk mot Upphärad. Invånarna upplever att det saknas platser för äldre barn och ungdomar i samhället. Ytterligare ett behov som lyfts av boende är bättre rekreationsområde i närheten av orten. Vidare önskas en gång- och cykelväg till Sjölanda som erbjuder bad, bastu och rekreationsmöjligheter och är en plats dit ortens barn och ungdomar tar sig om somrarna för att umgås.

Utvecklingsriktning

Velanda ges förutsättningar att fortsatt utvecklas som boende- och verksamhetsort utifrån dess närhet till både centralorten och övrig landsbygd. Orten utvecklas med fler bostäder, attraktiva boende- och livsmiljöer, lokala mötesplatser, lokal service och småskaligt företagande.

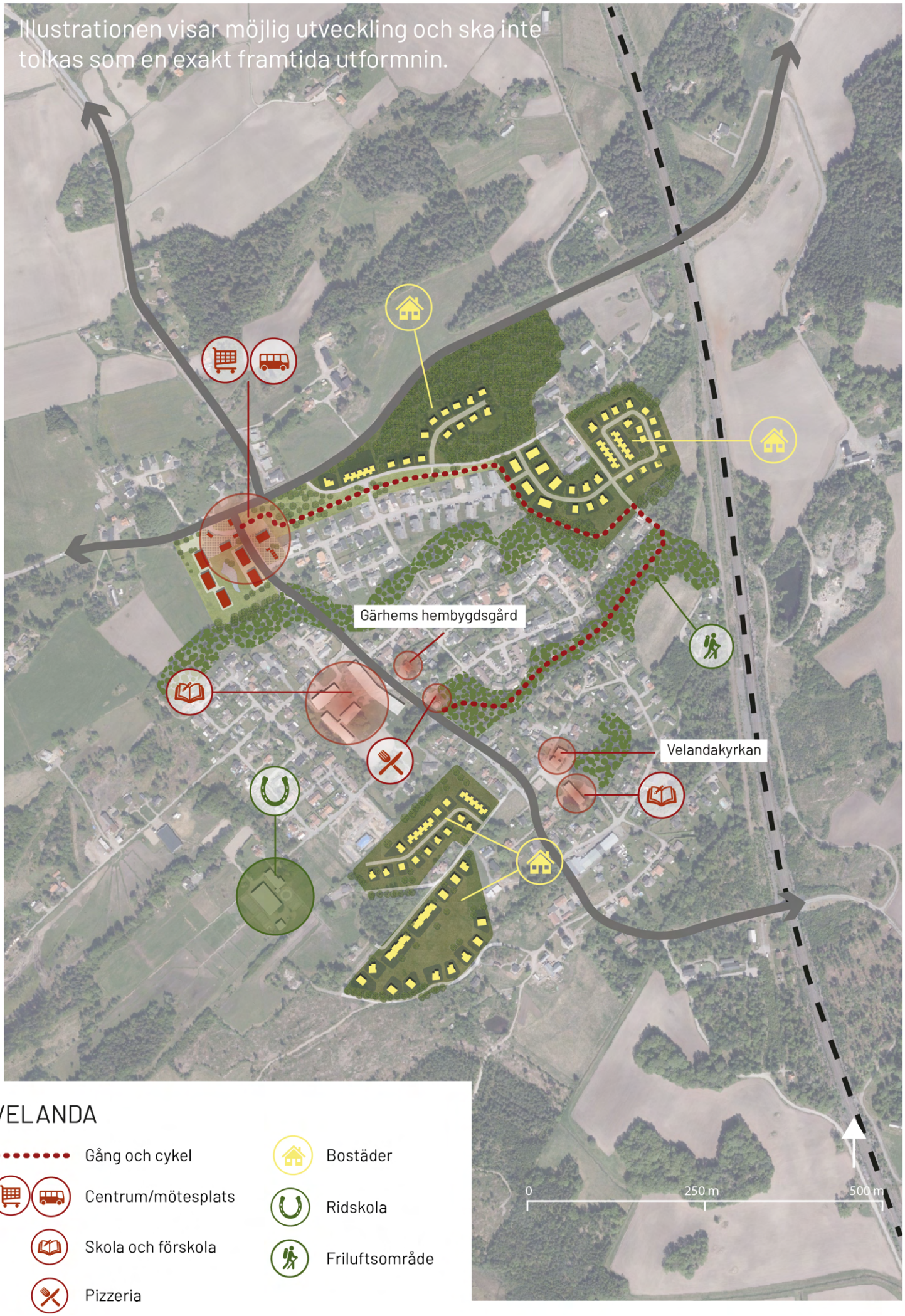
De områden som i planförslaget pekas ut för prioriterad utveckling möjliggör för ca 138 nya bostäder i Velanda. Planförslaget ger möjlighet att tillskapa en variation av bostadstyper, men med hänsyn till ortens karaktär och befintlig bebyggelse. Vid utveckling av orten bör även förutsättningar för kollektivtrafik i de centrala delarna beaktas.

Velanda bedöms ha offentlig service som kan hantera en fortsatt bostadsutveckling och befolkningstillväxt. I takt med att orten växer finns samtidigt behov av att utveckla mer kvalitativa vistelseytor och mötesplatser. Velandas entré kan förtydligas genom utveckling av gemensamma platser och stärkta förutsättningar för lokal kommersiell service.

Grönområden utvecklas och samband mellan befintliga gröna strukturer i orten stärks. Genom att utveckla Karolinerparken med kopplingar till andra grönstrukturer i orten kan ett tillgängligt och sammanhållet grönt stråk skapas. Detta är särskilt angeläget då det i dagsläget inte finns något tätortsnära rekreationsområde, vilket gör gröna stråk inom orten extra betydelsefulla. Möjliga kopplingar till Sjölanda och Sjuntorp bör studeras, bland annat för att nå badsjön Trehörningen och omkringliggande strövområden.

Den fördjupade översiktsplanen syftar till att möjliggöra:

- att det finns tillgängliga tomter för bostadsbyggande samt förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt och ett mer varierat bostadsutbud,
- att förutsättningarna för lokala mötesplatser och kvalitativa allmänna platser stärks,
- att förutsättningarna för lokal service, verksamheter och småskaligt företagande stärks,
- att möjligheterna till rekreation förbättras genom stärkta kopplingar till närliggande rekreations- och friluftsområden,
- att grönområden och gröna stråk utvecklas och knyts samman inom orten,
- att möjligheterna att resa till, från och inom orten förbättras genom utvecklad kollektivtrafik samt stärkta gång- och cykelkopplingar.

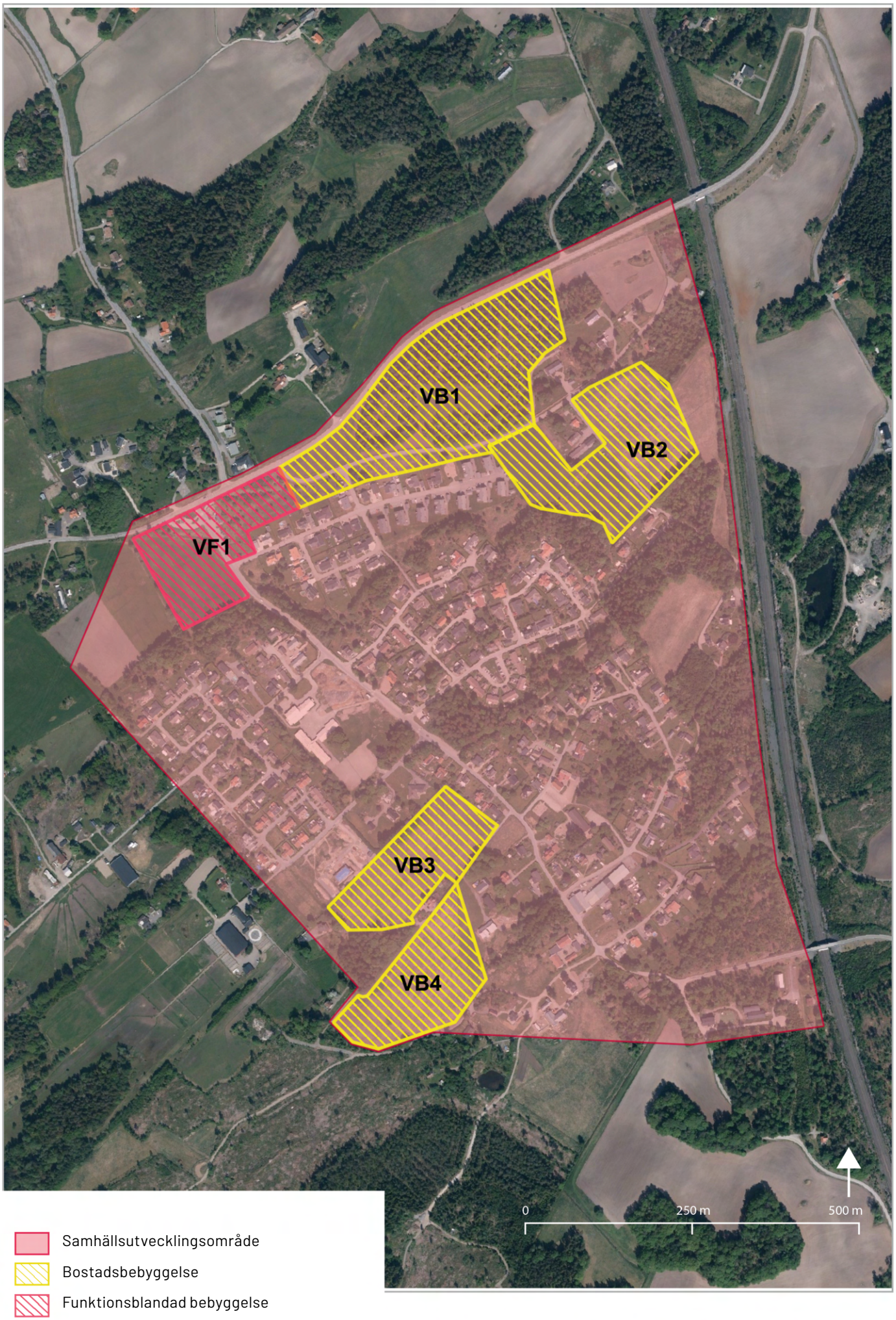

Illustrationen visar möjlig utveckling och ska inte tolkas som en exakt framtida utformnin.
Gärhems hembygdsgård
Velandakyrkan
VELANDA
Gång och cykel
Centrum/mötesplats
Skola och förskola
Pizzeria
Bostäder
Ridskola
Friluftsområde
0
250 m
500 m

Samhällsutvecklingsområdets avgränsning

Samhällsutvecklingsområdet har i öster begränsats mot järnvägen som är en naturlig avgränsning av orten. I väster avgränsas samhällsutvecklingsområdet dels av sammanhängande jordbruksmark som breder ut sig, dels en kraftledning som går i sydväst/nordost samt av gårdsbebyggelse med stallverksamhet. I söder avgränsas samhällsutvecklingsområdet till befintlig bebyggelsestruktur för att hålla samman orten och inte sprida ut den längre söderut. I norr kan det på sikt vara aktuellt att pröva om Velanda kan och bör växa norr om länsväg 2005, men utifrån tidsperspektivet om ortens utveckling fram till åt 2050 bedöms detta inte vara aktuellt.



Mark- och vattenanvändning



VB1 – Velanda Bostadsbebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Alternativ utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas med bostäder. Beroende på typen av utveckling kan olika bostadstyper vara mer eller mindre lämpliga men en variation av bostadstyper kan prövas. Området angränsar till länsväg 2005 och kan därmed bidra till hur Velanda upplevs för de som passerar eller ankommer till orten, vilket behöver beaktas vid framtida planläggning. Möjlighet finns att se över det lokala vägnätet för att skapa bättre förutsättningar för en utveckling av området.

Hänsyn: Mötet med länsväg 2005 behöver särskilt beaktas. Det finns potential att stärka upplevelsen av Velanda för förbipasserande och anländande. Samtidigt utgör vägen en störning som behöver hanteras. Möjligheten att bevara grönska för att gynna båda upplevelsen och minska störningar bör beaktas. Hänsyn behöver tas till befintlig bebyggelse, både avseende påverkan från ny bebyggelse oh eventuella förändringar i vägnätet.

VB2 – Velanda bostadsbebyggelse 2

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Bostadsutveckling som knyter samman tomterna i den nordöstra delen av orten med resten av orten, vilket behöver ges särskild hänsyn vid gestaltning av ny bebyggelse. En variation av bostadstyper kan prövas.

I de södra delarna finns grönområden med potential för utveckling. Ett nytt bostadsområde bör anpassas till att bevara möjligheten att utveckla grönområdena och kopplingen till dessa.

Hänsyn: Närheten till järnvägen behöver beaktas vid utveckling av området. Området har schematiskt anpassats till att ligga på avstånd från järnvägen, den faktiska riskbilden och hur nära järnvägen det är lämpligt att placera bebyggelse behöver utredas i senare planeringsskeden, bland annat utifrån risker kopplat till transporter av farligt gods. Särskild hänsyn behöver tas till hur en utveckling av området kan bidra till att knyta samman orten. Möjligheten att utveckla grönområdena i söder behöver beaktas vid utveckling av området, vilket bland annat handlar om hur nära grönområdet bostäder bör placeras och hur kopplingar till grönområdet bibehålls och tillskapas.

VB3 – Velanda bostadsbebyggelse 3

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Åkermark till stor del omgiven av bebyggelse utvecklas med bostäder. Ny bebyggelse bör anpassas utifrån karaktärerna i omgivningen. En variation av bostadstyper kan prövas.

Hänsyn: Särskild hänsyn behöver tas till omgivande bebyggelse för att se hur ny bebyggelse lämpligen kan passa in på platsen. I norra delen av området finns en lågpunkt som särskilt behöver beaktas kopplat till hantering av dagvatten och skyfall.

VB4 – Velanda bostadsbebyggelse 4

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Alternativ utveckling

Utvecklingsinriktning: Åkermark i utkanten av orten utvecklas med bostäder. Bebyggelsestrukturen bygger vidare på befintlig bebyggelse och bildar en ny gräns för var orten börjar och slutar. En variation av bostadstyper kan prövas men den huvudsakliga utvecklingen sker lämpligen i form av småhus.

Hänsyn: Hänsyn behöver tas till rörelsestråk mot Tallmo-Skogsbosjön. Hur trafik lämpligen angörs till området behöver utredas. Hur platsen kan anpassas för att passa in med den lite glesare bebyggelsen i utkanten av orten behöver studeras. I södra delen av området finns en lågpunkt som särskilt behöver beaktas kopplat till hantering av dagvatten och skyfall.

VF1 – Velanda Funktionsblandad bebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Funktionsblandad bebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas som en entré till Velanda. Det bildar både ett skyltläge för orten och en central mötespunkt, där befintliga funktioner som livsmedelsbutik, återvinningsstation och kollektivtrafik

integreras i en sammanhållen platsbildning med nya funktioner. Användningar och funktioner som bidrar till att skapa en attraktiv mötespunkt ges företräde, men även bostäder kan prövas på platsen. Möjligheten att utveckla gröna värden inom området beaktas samt möjligheten att utveckla och ta vara på grönområdet söder om området som en del i platsbildningen.

Hänsyn: Lågpunkter i området medför ett behov att särskilt utreda dagvatten- och skyfallssituationen. Lämpligen gestaltas sådana anläggningar som öppna dagvattenlösningar som kan kombineras med gröna värden och vara en del av platsen attraktionskraft. Hänsyn ska även tas till grönområdet söder om området. Trafiksituation på platsen blir särskilt viktig när den utvecklas för mer rörelse och vistelse.

Väne - Åsaka



Väne-Åsaka är en av tätorterna på Trollhättans landsbygd och ligger cirka 12 kilometer öster om centrala Trollhättan. Orten har vuxit fram som ett stationssamhälle kring den tidigare Trollhättan–Nossebro järnvägen, som var i bruk mellan 1916 och 1968. Den äldre bebyggelsen växte fram norr om den gamla kyrkbyn, främst som egnahemsbostäder under 1910–1940-talen, medan senare kompletteringar med villor, radhus, flerbostadshus och serviceboende har tillkommit framför allt söder om kyrkan. Väne-Åsaka kyrka ligger i ett höjdläge och utgör fortfarande ett tydligt landmärke i orten.

Väne-Åsaka är ett småskaligt samhälle med tydlig landsbygdskaraktär som fyller en viktig funktion som serviceort för sitt omland. I orten finns två förskolor, grundskola, vård- och omsorgsboende, livsmedelsbutik och pizzeria. Livsmedelsbutiken fungerar både som lokal servicepunkt och mötesplats. Väne-Åsaka trafikeras av kollektivtrafik med förbindelser till Trollhättans centralort, Nossebro och Norra Björk. Nossebrobanan mellan Väne-Åsaka och Norra Björke används idag som gång- och cykelväg.

Landskapet kring Väne-Åsaka utgörs av ett småskaligt och flackt mosaiklandskap med jordbruksmark, skogsinslag och vattendrag. Norr om samhället rinner Lerumsån, som utgör en gräns mot Gärdhemsslätten. Jordbrukslandskapets närvaro är påtaglig, bland annat genom kyrkbyns höga läge, öppna utblickar och bostadsområden som gränsar till jordbruksmark.

I dialog med boende lyfts Väne-Åsakas närhet till service, idrottsplats, natur och ortens goda sammanhållning fram som viktiga kvaliteter. Det framkommer önskemål om ett mer varierat bostadsutbud, särskilt med mindre lägenheter som gör det möjligt att bo kvar i orten hela livet. Vidare lyfter invånarna behovet av mötesplatser för äldre barn och unga, förbättrad kollektivtrafik samt gång- och cykelväg som kopplar Väne-Åsaka till Trollhättans centralort. Trafiken som går längst med samhället på riksväg 42 pekas också ut som en viktig fråga, där höga hastigheter och avsaknad på övergångställen bidrar till otrygghet för oskyddade trafikanter.

Utvecklingsriktning

Väne-Åsaka ges förutsättningar att utvecklas med fler bostäder, attraktiva boende- och livsmiljöer, mötesplatser, service och småskaligt företagande. Tätorten ska fortsatt ha en viktig roll som serviceort för den östra delen av Trollhättans landsbygd, däribland Norra Björke. Utveckling av den sammanhållna bebyggelsen föreslås ske väster om riksväg 42.

De områden som i planförslaget pekas ut för prioriterad utveckling möjliggör cirka 30 nya bostäder. Planförslaget ger möjlighet att tillskapa en större variation av bostäder i orten, men med anpassning till befintlig bebyggelse, ortens karaktär och landskapets förutsättningar.

Det bostadstillskott som planförslaget medger förväntas medföra ett ökat tryck på befintliga grönområden, parker och lekplatser. I Väne-Åsaka finns därför behov av att både höja kvaliteten på befintliga grönområden och tillskapa nya parker och mötesplatser. Det finns bland annat potential att utveckla Pilspetsen till en mer kvalitativ parkmiljö. Därutöver bör möjligheten att anlägga en ny park eller mötesplats i ett mer centralt läge i tätorten studeras. När orten växer blir får även Åsevi idrottsplats en ökad betydelse och för att möta framtida behov ska utveckling av idrottsplatsen möjliggöras.

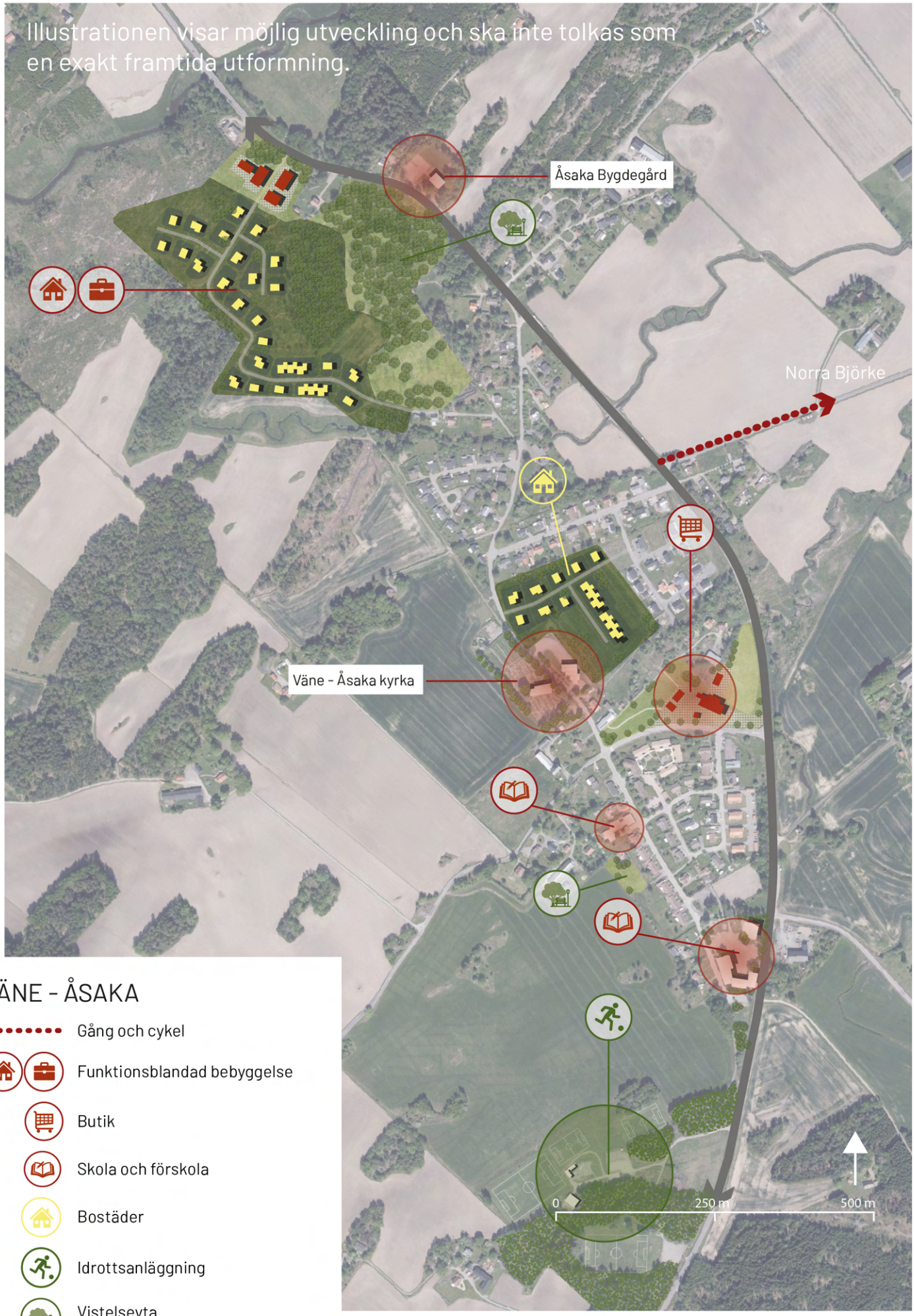
I takt med att orten utvecklas kan behovet av samhällsservice komma att öka. Grundskolan bedöms ha tillräcklig kapacitet men förskolan kan på sikt behöva utöka antalet platser. Den befintliga Solgårdens förskola har redan idag behov av större friyta. Förskolegården kan behöva ses över tillsammans med intilliggande parkmark. Inriktningen ska vara att skapa goda förutsättningar för både förskolans verksamhet och allmänhetens tillgång till rekreation.

Trots att tätorten föreslås utvecklas väster om riksväg 42 finns det redan idag målpunkter öster om vägen. Däribland bygdegården, hembygdsgården och Norra Björke via gång- och cykelvägen. Trafiksäkerhetsåtgärder längs vägen kan förbättra tillgängligheten till dessa målpunkter och generella trygghetskänslan i området. Förbättringar av banvallens funktion som gång- och cykelväg mellan Väne-Åsaka och Norra Björke kan bli aktuella.

Det finns ett behov av att stärka kopplingen mellan Väne-Åsaka och Trollhättans tätort genom sammanhängande gång- och cykelstråk. Lämplig sträckning för en sådan koppling behöver fortsatt studeras. För att stärka tillgängligheten till kollektivtrafik för boende i Väne-Åsaka och dess omland bör möjligheten att tillskapa en pendelparkering i anslutning till en av ortens hållplatser studeras.

Den fördjupade översiktsplanen syftar till att möjliggöra:

- att det finns tillgängliga tomter för nya bostäder samt förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt och ett mer varierat bostadsutbud,
- att Väne-Åsakas funktion som serviceort stärks och att förutsättningarna för lokal service, mötesplatser och småskaligt företagande utvecklas,
- att befintliga grönområden, parker och lekplatser utvecklas samt att nya kvalitativa allmänna platser och mötesplatser tillskapas,
- att Åsevi idrottsplats ges möjlighet att utvecklas i takt med att orten växer,
- att trafiksäkerheten och tillgängligheten längs riksväg 42 förbättras, särskilt för gående och cyklister,
- att gång- och cykelkopplingarna till Trollhättans tätort och Norra Björke stärks,
- att möjligheten till pendelparkering i anslutning till kollektivtrafiken studeras.

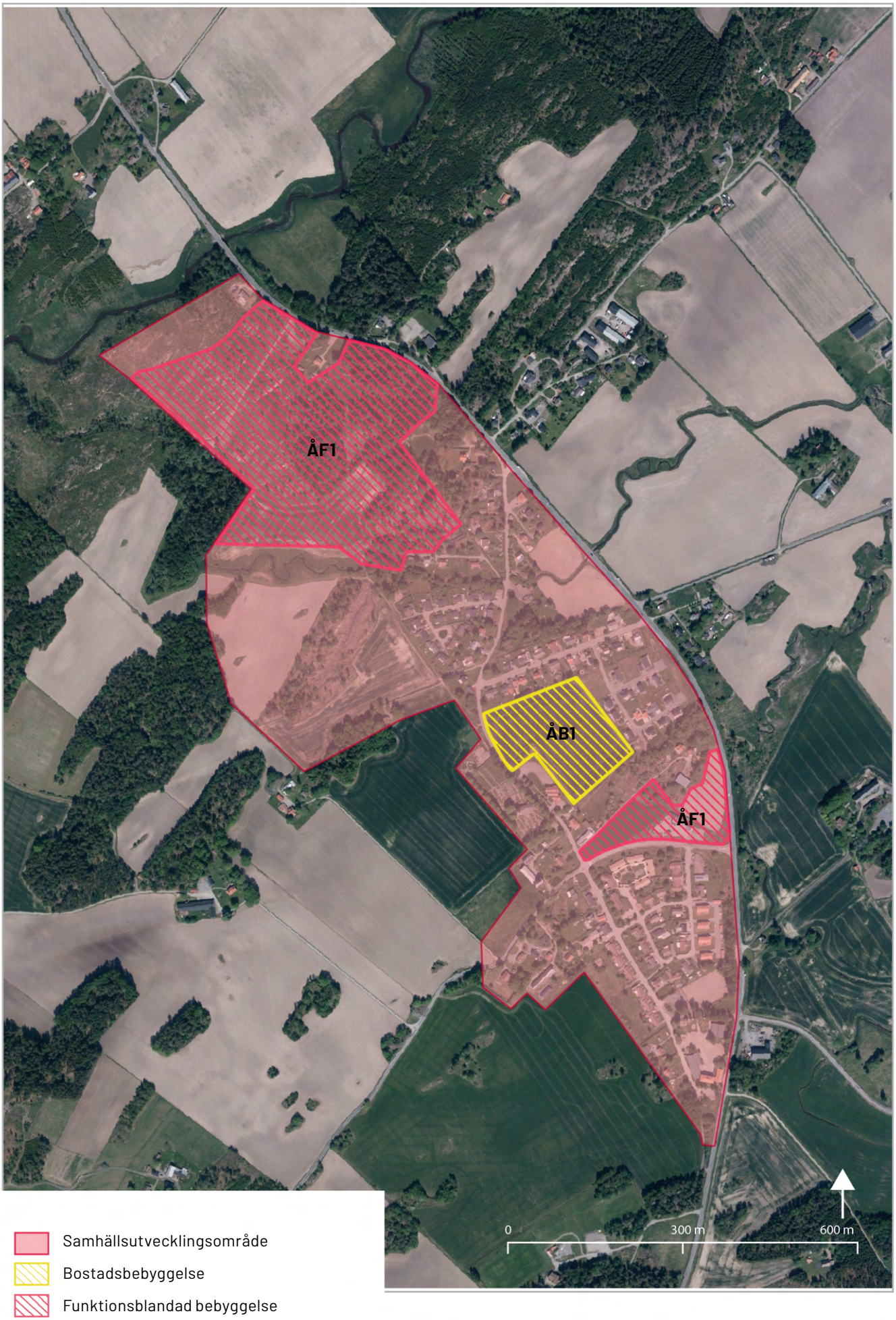

Illustrationen visar möjlig utveckling och ska inte tolkas som en exakt framtida utformning.
Åsaka Bygdegård
Norra Björke
Väne - Åsaka kyrka
VÄNE - ÅSAKA
Gång och cykel
Funktionsblandad bebyggelse
Butik
Skola och förskola
Bostäder
Idrottsanläggning
Vistelseyta
0
250 m
500 m

Samhällsutvecklingsområdets avgränsning

I öster har samhällsutvecklingsområdet begränsats mot riksväg 42 då det bedöms olämpligt att fortsätta att sprida ut tätorten på båda sidor av vägen. I väster och i söder avgränsas samhällsutvecklingsområdet av sammanhängande jordbruksmark som breder ut sig, med undantag för jordbruksmarken i nordväst som inkluderas i samhällsutvecklingsområdet. Jordbruksmarken i nordväst har prioriterats för möjligt ianspråktagande före jordbruksmarken i väst med hänsyn till landskapsbilden vid och utblicken från kyrkan, respektive i söder för att värna den jordbruksmarken som har bedömts ha högre brukningsvärde. I nordväst begränsas samhällsutvecklingsområdet av Lerumsån och överlappar till viss del strandskyddsområdet kring ån. Ny exploatering avser inte strida mot strandskyddets syften och prövning inom detta område ska enbart ske om det finns ett väsentligt behov som inte kan tillgodoses på annat sätt.



Mark- och vattenanvändning



ÅB1 – Väne-Åsaka Bostadsbebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas med huvudsakligen bostäder på ett sätt som kopplar ihop och tar hänsyn till omkringliggande bebyggelseområden. En variation av bostadstyper kan prövas. Områdets centrala läge gör att det även lämpar sig för småskalig service och mötesplatser, särskilt om det inte är möjligt att tillskapa detta inom ÅF1. Kopplingar för gående och cyklister behöver studeras mot Väne-Åsaka centrum, ÅF1. Detta gäller även för det befintliga bostadsområdet öster om området.

Hänsyn: Särskild hänsyn ska tas till kyrkan och dess anläggningar. Tillkommande bebyggelse behöver anpassas och möta befintlig bebyggelse. Utveckling av området bör synkas med utveckling av ÅF1. Vilken utveckling som är möjlig att åstadkomma inom ÅF1 kan påverka vad som utgör mest lämplig markanvändning inom ÅB1. I norra delen av området finns risk för ansamling av vatten vid ett skyfall vilket särskilt behöver beaktas kopplat till hantering av dagvatten och skyfall.

ÅF1 – Väne-Åsaka Funktionsblandad bebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Funktionsblandad bebyggelse, grönområde

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas som en entré till orten och ett lokalt centrum med mötesplatser. Fokus läggs på att tillskapa offentliga platser samt handel och service. Även bostäder och kontor kan prövas inom området men inte på bekostnad av centrumfunktionen. Byggnader ska placeras och utformas för att höja upplevelsen av de offentliga platserna. Kopplingar till och från området ska utvecklas för att höja tillgängligheten och gynna centrumfunktionen. Möjligheten att tillskapa ett centralt grönområde ska särskilt beaktas.

Hänsyn: Hur området möter riksväg 42 behöver särskilt beaktas, både utifrån störningar och entréskapande. Riksväg 42 är rekommenderad väg för farligt gods vilket behöver särskilt beaktas vid utveckling av området. Skapade av offentliga platser bör ske i dialog med boende i orten, de vet själva bäst vilka typer av mötesplatser de har behov av. Hänsyn behöver tas till omkringliggande bebyggelse vid gestaltning av platsen, särskilt till kyrkan och dess anläggningar. Funktioner inom området bör utvecklas tillsammans med boende i orten som bäst vet sina behov och intressen.

ÅF2 – Väne-Åsaka funktionsblandad bebyggelse 2

Mark- och vattenanvändning: Funktionsblandad bebyggelse, bostadsbebyggelse, grönområde

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Alternativ utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas med bostäder som anpassas till terrängen och tar vara på det naturnära läget. I norr kan verksamheter tillskapas, möjlighet finns att både integrera och separera bostäder och verksamheter inom området. Inom området bör även ett allmänt grönområde säkras och utvecklas, i första hand för närrekreation för de norra delarna av Väne-Åsaka. Kopplingar till ett sådant grönområde behöver säkras. Området byggs lämpligen ut i etapper och utbyggnaden bör då börja i söder för att sedan fortsätta norrut så att orten hålls samman. Olika delar av området kan behöva trafikförsörjas från olika håll.

Hänsyn: Lämplig utbyggnad av området över tid behöver studeras vidare och hur olika delar av området lämpligen försörjs med trafik, både under tidiga etapper och när området är färdigutbyggt, behöver utredas. Befintliga natur- och rekreationsvärden behöver beaktas när lämplig yta för nytt allmänt grönområde utreds, såväl som potentiella framtida värden. Även möjligheten att skapa säkra kopplingar mot bygdegården genom området bör beaktas. Hur området möter riksväg 42 behöver särskilt beaktas bland annat utifrån att riksväg 42 är rekommenderad väg för farligt gods. Särskild hänsyn behöver tas till de geotekniska förhållandena i anslutning till befintliga vattendrag. Inom området finns kända fornlämningar och kulturhistoriska lämningar; en arkeologisk utredning kan krävas för att klargöra områdets förutsättningar för bebyggelse.

Sjuntorp



Sjuntorp är landsbygdens största tätort och ligger cirka 12 kilometer söder om centrala Trollhättan. Orten har en tydlig identitet som historisk bruksort, där Slumpån och vattenkraften har varit avgörande för samhällets framväxt. Sjuntorps bomullsspinneri etablerades 1813 och utvecklades senare till en omfattande industrimiljö som kom att prägla både bebyggelsen, arbetslivet och ortens sociala struktur. Fabriksområdet, egnahemsbebyggelsen, arbetarbostäderna och Fors kyrkby är fortfarande viktiga delar av Sjuntorps karaktär och kulturhistoriska läsbarhet. Bebyggelsen i Sjuntorp är varierad och speglar ortens utveckling från jordbruksbygd och bruksort till dagens bostadsort.

Sjuntorps kulturmiljö är en av ortens mest utmärkande planeringsförutsättningar. Den välbevarade industri- och bebyggelsemiljön i Slumpåns dalgång omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar bland annat bomullsspinnerierna från 1813 och 1853, kontorsbyggnader, arbetarbostäder, föreningshus och tjänstemannabostäder.

Sjuntorp präglas av ett storskaligt och kuperat dalgångslandskap där Slumpån och Lillån har format raviner, odlingsmarker och bebyggelsestruktur. Landskapets formationer och de geologiska förutsättningarna har bidragit till att bebyggelsen är uppdelad i flera tydliga delområden. Bebyggelsen har i stor utsträckning lokaliserats till mer byggbara lägen utanför de mest skredkänsliga lerområdena. Mellan bostadsområdena finns öppna jordbruksmarker, dalgångar, skogspartier och vida utblickar över landskapet.

Sjuntorp har ett varierat serviceutbud med förskolor, grundskola F-9, kommunal fritidsgård, vård- och omsorgsboende, simhall, idrottshall, livsmedelsbutik, pizzerior, bygdegårdar och blomsteraffär. Detta gör Sjuntorp till en viktig lokal serviceort för ett stort omland. Orten har god tillgång till natur, rekreation och friluftsliv. Det finns sex kommunala lekplatser, utegym, flera bollplaner, ridanläggningar och motionsslingor. Norr om tätorten finns friluftsområdena Lipered och Rödjan–Trehörningen–Björkås med stigar, motionsmöjligheter och flera sjöar som används för bad och rekreation.

Grönstrukturen i Sjuntorp är nära kopplad till Slumpån, odlingslandskapet, skogsområdena och de större

friluftsområdena. Slumpån löper genom tätorten och omges av lövskogsdominerade strandskogar. Södra delarna av orten utgörs huvudsakligen av odlingslandskap med gårdsmiljöer, åkrar och betesmarker medan de norra delarna domineras av barrskog, mossar, sjöar och friluftsmiljöer.

I dialog med boende i Sjuntorp framhävs den vackra naturen med sjöar och promenadslingor, lugnet och den goda sammanhållningen som viktiga kvaliteter i orten. Skolor, förskolor och livsmedelsbutiken samt Rödjan, Sjuntorps IF med konstgräsplaner, det nya utegymmet och simhallen lyfts fram som betydelsefulla för samhället. Kyrkan och dess verksamheter utgör viktiga mötesplatser för ortens invånare och Folkets hus lyfts fram som en i dagsläget outnyttjad mötesplats med utvecklingspotential. Samtidigt uttrycks önskemål om fler offentliga mötesplatser, särskilt för barn och unga.

Fabriksområdet framhålls som en stolthet för orten och en viktig del av dess historia. Invånarna lyfter områdets potential och uttrycker en önskan om att utveckla platsen som ett besöksmål genom en aktivitetsyta för till exempel kreativa verksamheter, caféer och evenemang.

Kollektivtrafiken i orten beskrivs som bristfällig, vilket gör boende i Sjuntorp bilberoende och försvårar för ungdomar att självständigt ta sig in till Trollhättans centralort. Det påtalas att ett tågstopp i Upphärad skulle förbättra tillgängligheten väsentligt även för boende i Sjuntorp.

Utvecklingsriktning

Sjuntorps utveckling begränsas av tätortens geotekniska utmaningar. Orten föreslås utvecklas med bostäder och annan tätortsbebyggelse i de lägen och i den omfattning som det är möjligt med hänsyn till skredriskerna. De områden som i planförslaget pekas för prioriterad utveckling möjliggör för cirka 112 bostäder.

Sjuntorp kommer fortsatt att ha en viktig roll som serviceort. Om Upphärad växer i samband med en ny tågstation kan ytterligare service tillskapas i båda orterna. Närheten mellan orterna innebär att viss service kommer delas. I samband med Upphärads framtida utveckling kan det finnas skäl att utveckla befintlig service i Sjuntorp, bland annat för idrottsändamål.

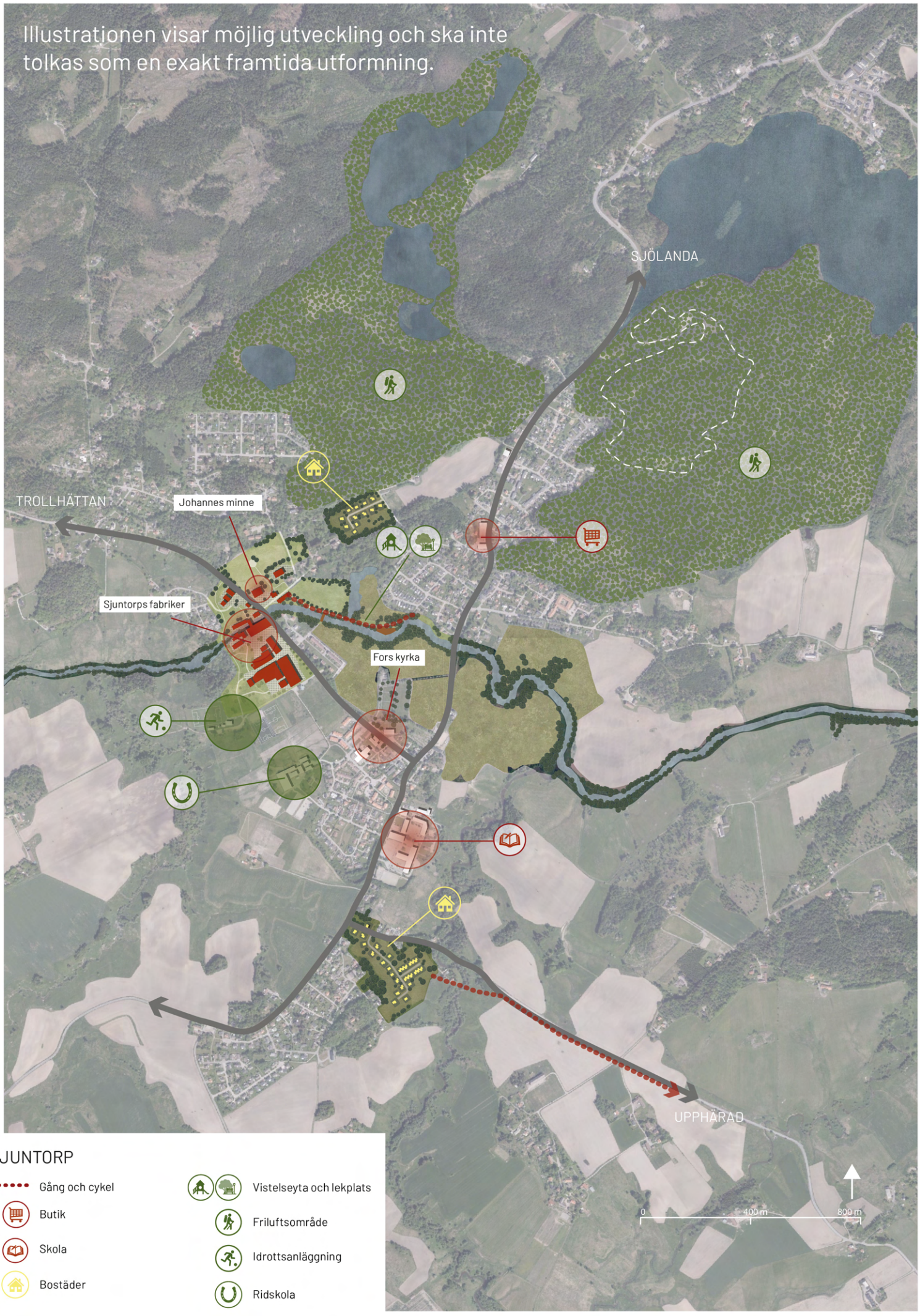
Sjuntorps potential inom besöksnäring, kulturdriven utveckling, entreprenörskap och småskalig verksamhetsutveckling tas tillvara. Däribland potentialen att utveckla Sjuntorps fabriker till ett lokalt nav i form av en mötesplats för Sjuntorps invånare såväl som ett besöksmål som lockar besökare.

Befintliga mötesplatser i Sjuntorps bevaras och ges möjlighet att utvecklas. Friluftsområdena Lipered och Rödjan-Trehörningen-Björkås är värdefulla naturresurs för lokalbefolkningen ska ges förutsättningar att fortsätta utvecklas som rekreationsområden.

Utvecklingen i Sjuntorp sker genom förtätning inom befintlig struktur samtidigt som ortens karaktär med enklaver bevaras. Vidare utvecklas bättre kopplingar för gång- och cykeltrafik inom orten. Där det är möjligt utvecklas Slumpån som ett rekreationsområde med möjlighet till aktivitet och lek. I anslutning till Slumpån finns även potential att utveckla miljön som omger Johannes Minne för rekreation och vistelse med koppling till områdets kulturhistoria. Sjuntorps unika landskapskaraktär och kulturmiljö är en del av ortens identitet och ska vara en utgångspunkt vid utveckling.

Den fördjupade översiktsplanen syftar till att möjliggöra:

- att det finns tillgängliga tomter för bostadsbyggande och förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt där de geotekniska förutsättningarna medger det,
- att Sjuntorps funktion som serviceort stärks,
- att Sjuntorps fabriker utvecklas som mötesplats, besöksmål och nod för kultur, entreprenörskap och småskalig verksamhetsutveckling,
- att befintliga mötesplatser bevaras och utvecklas samt att nya kvalitativa allmänna platser tillskapas,
- att friluftsområdena Lipered och Rödjan-Trehörningen-Björkås ges förutsättningar att utvecklas,
- att Slumpån och angränsande grönområden utvecklas för rekreation, vistelse, aktivitet och lek där förutsättningarna medger det,
- att gång- och cykelkopplingarna inom orten och till närliggande orter stärks,
- att ortens kulturmiljö, landskapskaraktär och historiska strukturer bevaras och stärks.

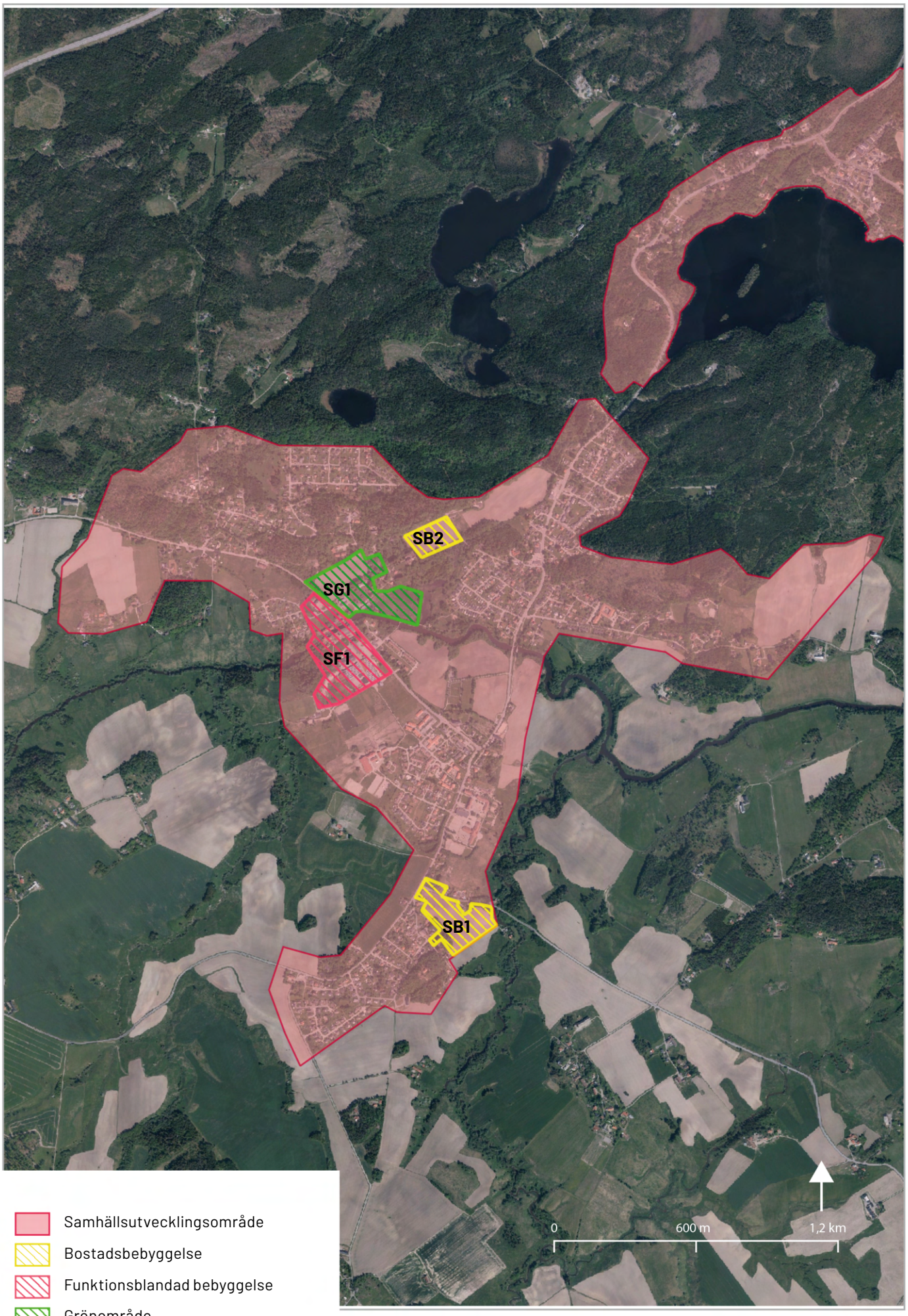

Illustrationen visar möjlig utveckling och ska inte tolkas som en exakt framtida utformning.
SJÖLANDA
TROLLHÄTTAN
Johannes minne
Sjuntorps fabriker
Fors kyrka
UPPHÄRAD
0
400 m
800 m
SJUNTORP
Gång och cykel
Butik
Skola
Bostäder
Vistelseyta och lekplats
Friluftsområde
Idrottsanläggning
Ridskola

Samhällsutvecklingsområdets avgränsning

Sjuntorp är en tätort som växt fram där de geotekniska förutsättningar tillåtit, vilket innebär att orten idag har en utmärkande utspridd karaktär. Det bedöms inte lämpligt att bygga vidare på den utspridningen. Samhällsutvecklingsområdet har till stor del avgränsats till befintlig bebyggelse och de obebyggda områden som kopplar ihop bebyggelsen. Där bebyggelse enbart finns på en sida av en väg möjliggörs generellt för att pröva bebyggelseutveckling på andra sidan vägen. Anpassning har till stor gjorts med hänsyn till terräng och befintliga vattendrag där skredrisken är särskilt stor. Samhällsutvecklingsområdet har i väster respektive öster anpassats för att kunna pröva en begränsad utspridning av bebyggelsen. Både i väster och i öster dras gränserna med hänsyn till kraftledningarna samt befintliga terräng- och landskapsförhållanden. Strandskydd finns längs Slumpån inom delar av samhällsutvecklingsområdet. Utvecklingen av orten avser inte strida mot strandskyddets syften.



Mark- och vattenanvändning



SB1 – Sjuntorp Bostadsbebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas med huvudsakligen småhus som tar hänsyn till den befintliga bebyggelsens volymer. Utveckling av området bidrar till att koppla samman bebyggelse men bör inte påverka karaktären av enklaver i orten.

Hänsyn: Hänsyn ska tas till framtida möjligheter att anlägga en gång- och cykelväg mot Upphärad längs Upphäradsvägen. Hur ny bebyggelse lämpligen anpassas till befintlig bebyggelse för att värna karaktär och samtidigt koppla samman bebyggelsen behöver studeras. Likt de flesta platser i Sjuntorp behöver geotekniska förhållanden utredas, särskilt mot Lillån. Vid utveckling behöver hantering av dagvatten och skyfall beaktas kopplat till Lillån. Det finns även en lågpunkt i norra delen av området vilket behöver beaktas kopplat till hantering av dagvatten och skyfall om och när området utvecklas.

SB2 – Sjuntorp Bostadsbebyggelse 2

Mark- och vattenanvändning: Bostadsbebyggelse

Status: Ändrad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas med bostäder som i hög grad anpassas till landskapsbilden, närliggande kulturmiljöer och omgivningens natur- och rekreationsvärden.

Hänsyn: Som anges ovan i utvecklingsinriktningen behöver särskild hänsyn tas till landskapsbilden, kulturmiljövärden och befintliga natur- och rekreationsvärden på platsen och i omgivningen. Likt de flesta platser i Sjuntorp behöver geotekniska förhållanden utredas, särskilt mot vattendraget i sydöst.

SF1 – Sjuntorp Funktionsblandad bebyggelse 1

Mark- och vattenanvändning: Funktionsblandad bebyggelse

Status: Utvecklad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Kulturmiljövärdena tas vara på och området utvecklas med en variation av funktioner med fokus på att utveckla platsen som ett besöksmål och mötesplats. Karaktären i bebyggelsen värnas men användningarna kan ändras. Mer grönska bör tillföras i den mån det är möjligt med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Hänsyn: Inriktningen är att värna de kulturhistoriska värdena på platsen, både i bebyggelsen och miljön i övrigt. Hänsyn behöver även tas till natur- och rekreationsvärden längs Slumpån och i dess omgivning. Både de naturliga miljöerna och stora delar av den av människan påverkade miljön är värdefull att värna och ta fasta på som en del i besöksvärdet. Området ligger inom eller angränsar till riksintressen för kulturmiljövård, friluftsliv och naturvård såväl som strandskydd. Risk för föroreningar förekommer och behov av åtgärder för att hantera detta kan behöva utredas i samband med viss utveckling. Likt de flesta platser i Sjuntorp behöver geotekniska förhållanden utredas när förändringar i belastning med mera ska prövas, särskilt om det sker mot Slumpån. Om och när detaljplaner för området tas fram behöver skydd i detaljplan för särskilt värdefull bebyggelse beaktas.

SG1 – Sjuntorp Grönområde 1

Mark- och vattenanvändning: Grönområde, funktionsblandad bebyggelse

Status: Utvecklad användning

Rekommendation: Prioriterad utveckling

Utvecklingsinriktning: Området utvecklas som en del i utvecklingen av Sjuntorps fabriker (SF1) som besöksmål och mötesplats. Fokus läggs här på att utveckla de offentliga miljöerna. Att ta vara på platsen och områdets kulturmiljö-, natur- och rekreationsvärden är en viktig del i platsens utveckling.

Hänsyn: Inriktningen är att värna de kulturhistoriska värdena på platsen, både i bebyggelsen och miljön i övrigt. Hänsyn behöver även tas till natur- och rekreationsvärden längs Slumpån och i dess omgivning. Både de naturliga miljöerna och stora delar av den av människan påverkade miljön är värdefull att värna och ta fasta på som en del i besöksvärdet. Området ligger delvis inom riksintressen för kulturmiljövård. Likt de flesta platser i Sjuntorp behöver geotekniska förhållanden utredas när förändringar i belastning med mera ska prövas, särskilt om det sker mot Slumpån. Om och när detaljplaner för området tas fram behöver skydd i detaljplan för särskilt värdefull bebyggelse beaktas. Området ligger delvis inom strandskyddsområde. Utvecklingsinriktningen syftar snarare till att värna strandskyddets syften och bedöms inte gå i strid med det. Risk för markföroreningar finns med hänsyn till befintlig brandstation.

Sjölanda

Sjölanda är en av tätort på Trollhättans landsbygd och ligger cirka 10 kilometer söder om centrala Trollhättan. Tätorten har under lång tid varit ett område för småskalig fritidshusbebyggelse. Efter att området pekades ut för Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område) i *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden* har området vuxit och andelen permanentbostäder ökat. Närheten till Sjuntorp innebär att Sjölanda bör ses som en del av Sjuntorp, även om tätorterna inte är helt sammanväxta.

LIS-området som är utpekat i *Översiktsplan 2013: Plats* för framtiden fortsätter att gälla även om det till stora delar redan är planlagt och bebyggt. Underlag och utredningar som togs fram när LIS-området pekades ut bedöms fortfarande vara aktuella och ska fortsatt tillämpas vid prövning av ny bebyggelse. Utöver ny bebyggelse kan utveckling av natur- och rekreationsvärden i och i närheten av Sjölanda vara särskilt aktuellt för att utveckla området. Sjölanda ska fortsatt kunna erbjuda permanentboende i sjönära läge med närhet till Sjuntorp som serviceort, vilket bidrar med en variation av boendemöjligheter i kommunen.

Samhällsutvecklingsområdets avgränsning

Avgränsningen av LIS-området i Sjölanda är samma som i *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden.* Samhällsutvecklingsområdet ersätter utbyggnadområdet för Sjölanda från *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden* och har ytterligare avgränsats i öster för att värna kultur-, natur- och rekreationsvärden vid Baggeryr-Björkås. Även norrut har avgränsningar gjorts för att inte sprida ut Sjölanda norrut samt med hänsyn till terrängförhållandena i området.

