

Detaljplan för
KV SEGMENTET MM,
Båbergs industriområde
Vänersborgs kommun

Upprättad i mars 1995
Reviderad i maj 1995

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

På planeringsenheten finns

- geoteknisk utredning J&W 1988-01-18
- mätning av radongashalt SP 1995-01-17

Planens syfte

Kvarteret Segmentet är enligt den gällande detaljplanen avsett för småindustri. Syftet med den nya detaljplanen är att även tillåta handel. I planen ingår också ett naturområde mellan kvarteret och väg 44.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i det sydöstra hörnet av Trestads center i Båbergs industriområde. Det gränsar i öster till Båbergs trafikplats, i söder till väg 44, i väster till Äsperedsvägen och i norr till Stampgatan.

Områdets areal är omkring 32 000 m².

Markägförhållanden

Kvarteret innehåller en fastighet, Segmentet 1, som ägs av Kommanditbolaget Göfab fastighet 1. Den övriga marken inom planområdet ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger enligt översiktsplanen för Vänersborg, antagen den 26 februari 1991, inom tätortsbebyggelse. Översiktsplanens illustrationskarta för Vänersborg-Vargön redovisar industriområde.

Kommundelsplanen för Onsjö och Båberg, antagen i februari 1983, anger industrimark där planområdet ligger.

Förslag till översiktsplan

Arbetet med en översiktsplan för Båberg-Öxnered pågår. Ett samrådsförslag sommaren 1994 anger att Trestads center är ett detaljplanelagt område. I planarbetet studeras vilka konsekvenser olika lägen för vägar och järnvägar får för markanvändningen. Avsikten är att väg 45 skall fortsätta söderut från Båbergs trafikplats och att standarden på väg 44 skall höjas väster om trafikplatsen. Genom den östra delen av trafikplatsen kommer den nya järnvägen mellan Öxnered och Trollhättan att gå. Dessa förändringar innebär att trafikplatsen måste byggas om. Det är i dag inte klarlagt om delar av kvarteret Segmentet måste tas i anspråk som vägområde.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 334 (stadsplanen för Båbergs industriområde - etapp II), som fastställdes den 27 januari 1988. Kvarteret Segmentet är avsett för småindustri. Söder och öster om kvarteret ligger ett 10 m brett område som är allmän plats, park.

Nordöst om kvarteret Segmentet ligger kvarteret Vektorn, som enligt detaljplan 334 får användas för handel. Kvarterets areal är ca 115 000 m². Högst en fjärdedel av marken får bebyggas. Någon annan mark för handel finns inte i industriområdet.

Planuppdrag. Överväganden

Kommunstyrelsen har den 22 november 1994 beslutat att ändra en del av den gällande detaljplanen för att tillåta handel i kvarteret Segmentet.

Kommunstyrelsen gjorde följande överväganden:

Båbergs industriområde är avsett för såväl handel som industri. En förändring av kvarteret Segmentets ändamål från småindustri till handel innebär därför inte en principiell förändring av områdets roll.

Ytan för handel i området utökas med knappt 1/4 på bekostnad av ytan för industri.

Någon särskild prövning av handel i detta läge utöver den som skett beträffande området som helhet är inte erforderlig. Den största delen av den övriga ytan för handel i området kommer kommunen att återköpa enligt en preliminär överenskommelse med Göfab, som förvärvat Segmentet 1.

Kvarteret är i sig lämpat för handel med tanke på dess läge i området och vägsystemets uppbyggnad med en gång- och cykelväg utmed Stampgatan och med hållplatser för en tänkt busslinje i anslutning till tomten.

Byggnaden i kvarteret har ett väl synligt läge. Att den står tom innebär en dålig annonsering av området.

Göfabs etablering i kvarteret innebär dels att en av kommunen sedan länge önskad etablering kommer till stånd, dels att problemet med de tomma lokalerna mot riksvägen blir löst.

Bygglov för tillfällig åtgärd

Byggnadsnämnden har den 23 februari 1995 medgivit dels att den befintliga byggnaden får användas för handel, dels att ca 3 600 m² bruttoarea får byggas om från industribyggnad till lokal för detaljhandel. Bygglovet gäller t o m den 31 december 1997.

Riksintressen

Väg 44, väg 45 och den nya järnvägen är av riksintresse enligt 2 kap 8 § lagen om hushållning med naturresurser m m.

Förutsättningar och förändringar

Natur

* Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i kvarteret har redovisats 1988-01-18. I den nordvästra delen av kvarteret låg då en höjdplatå på marknivån +75,5 à +76 m. Från platån föll marken svagt förutom mot öster där marken föll kraftigt ned till +68 m vid den östra kvartersgränsen.

Marknivån i kvarteret har numera höjts till höjdplatåns nivå.

Jordlagerföljden i den ursprungliga marken varierar enligt följande.

Inom den sydvästra delen av tomten förekommer överst 0,5 - 1,5 m torv, 0 - 0,5 m sand och därunder 0 - 5 m lös lera som vilar på friktionsjord eller morän. Leran är siltig samt nedtill genomsatt med silt- och sandskikt. Leran är närmast under torrskorpan svagt överkonsoliderad med växande överkonsolidering på djupet.

Inom den nordvästra delen förekommer även lera, 0 - 5 m, som inom höjdplatån överlagras av friktionsjord och i övrigt av vegetationsskikt. Leran är här fastare och mer överkonsoliderad än i sydväst samt innehåller silt och sand som ovan. Leran vilar även på friktionsjord, som huvudsakligen innehåller sand, grus och sten med siltinslag. Den är medelfast till fast lagrad.

Inom den östra delen dominerar friktionsjorden som lokalt är genomsatt av silt- och lerskikt. Frik-tionsjorden utgörs även här av sand, grus och sten samt är fast lagrad.

Vid grundläggning på den lösare leran inom torvområdet måste grundpåkänningen begränsas till 25 kPa samt för övrig lera och silt till 50 kPa. Vid dessa begränsningar blir sättningarna små, några centimeter, och inträffar huvudsakligen under byggskedet.

* Radon

En översiktlig utredning om markradonrisker i kommunen anger att en del av kvarteret ligger i ett eventuellt högriskområde.

En mätning av radongashalten på två platser i byggnaden visar 60 resp 70 Bq/m³. Boverkets byggregler 94 anger gränsvärdet 200 Bq/m³ för nya byggnader.

Bebyggelseområden

*** Handel och industri**

Kvarteret Segmentet är enligt den gällande detaljplanen avsett för småindustri. I kvarteret står en byggnad som bl a innehållit lokaler för bilhandel, bilverkstad, servering och kontor.

Den nya detaljplanen anger att kvarteret får användas för handel och industri, som inte är störande för omgivningen.

Byggnadens area är ca 8 350 m². Större delen av byggnaden är i ett plan. Ett övre plan har en area på ca 1 100 m².

Den gällande detaljplanen tillåter att högst hälften av tomten bebyggs. För ett område som används för handel är detta en alltför hög exploatering. Den nya detaljplanen begränsar därför den tillåtna utnyttjandegraden till 10 500 m² bruttoarea. Detta innebär att byggnaden kan utökas med ca 1 050 m² bruttoarea.

Det kan i dag inte uteslutas att delar av fastigheten kommer att tas i anspråk som vägområde när Båbergs trafikplats byggs om i framtiden. Den nya detaljplanen anger därför att marken öster och sydöst om den befintliga byggnaden inte får bebyggas.

Större delen av byggnaden är 8,0 m hög. Den högsta tillåtna byggnadshöjden sänks från 10,0 m till 8,0 m.

Byggnaden och tomten är tillgänglig för rörelsehindrade.

*** Skyltar**

Skyltar, ljusanordningar och liknande skall placeras och utformas så att de inte inverkar menligt på trafiksäkerheten på väg 44 och väg 45.

Gator och trafik

*** Gatunät**

I norr är gatunätet i Trestads center anslutet till väg 45 i Möjeredes trafikplats.

I söder går Äsperedsvägen i en tunnel under väg 44 för att ansluta till väg 1028 och till Båbergs trafikplats med väg 44 och väg 45. Förbindelsen med trafikplatsen kommer att klippas av när väg 45 förlängs söderut.

I väster finns en infart för den västergående trafiken på väg 44. Infarten kommer sannolikt att ersättas av en trafikplats längre västerut.

*** Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägar finns vid Äsperedsvägen och

Stampgatan.

* **Busstrafik**

Busshållplatser finns på Stampgatan och på Äsperedsvägen. Busslinjer finns f n till Vänersborgs centrum via Öxnered samt till Trollhättan och Uddevalla.

* **Parkering och utfart**

Fastighetens behov av parkering skall lösas på fastigheten. För handel i externa lägen bör anordnas ca 50 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea. För industri behövs ca 16 platser per 1 000 m² bruttoarea.

Utformningen av den framtida trafikplatsen sydöst om planområdet kan innebära att delar av fastigheten inte längre kan användas för parkering. Nya parkeringsplatser kan i så fall troligen anordnas nordöst om planområdet.

Utfart från fastigheten sker till Stampgatan.

Natur

För att få en lämplig gräns mellan den gällande detaljplanen och den nya detaljplanen ingår i den nya planen också ett ca 10 m brett område söder och öster om kvarteret. Området är enligt den gällande planen allmän plats, park. Planbeteckningen ändras till allmän plats, natur, vilket bättre överensstämmer med områdets karaktär. I området skall växa buskar som skall skydda trafikanterna i trafikplatsen och på väg 44 från störningar från kvarteret.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, el och gas finns i planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Sven-Ola Andersson, miljö- och hälsoskyddskontoret
Christina Öhman, planeringsenheten

Den geotekniska utredningen har utförts av Rolf Källström, AB Jacobson & Widmark.

Mätningen av radongashalten har utvärderats av Ingemar Nilsson och Olavi Isokoski, Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut.

PLANERINGSENHETEN

Karin Wolff

Jan-Irvis Scheynius

Revidering

Avsnittet om bygglov för tillfällig åtgärd har ändrats. Byggnadsnämndens beslut om ändrad användning avser hela byggnaden, inte en del av den.