

BAKGRUND

BAKGRUND OCH SYFTE

Ska Lilla Edets kommun få en positiv framtidsutveckling med ökad befolkningstillväxt är det väsentligt att ta tillvara på de områden som kan ge goda boendemiljöer samt utveckla centralorten Lilla Edet som pendelkommun. Med "Västlänken" ökar antalet pendelresenärer och behovet av bostäder och utveckling av centrum växer. En total översyn av centrumfunktionerna aktualiseras även då det finns en exploator som har uttryckt önskemål om att bygga på markområdet mellan Tvärgatan och Storgatan väster om torget. Likaså flyttar kommunhuset från sina nuvarande lokaler och en förädling av Folkets Hus fastigheten pågår. Kommunen tror på en expansion av centrum och betonar att tätorten Lilla Edet bör få en tydligare profil. Detta görs bland annat genom att förstärka och rusta upp centrumkärnan.

Planprogrammets syfte är att klargöra förutsättningar och ange riktlinjer för förtätning av Lilla Edets centrum i form av bostäder, butiker och verksamheter samt ange riktlinjer för ändring av befintligt trafiknät. Förhoppningen är att programarbetet ger en bild av en utvecklad centrumkärna som kan antas av berörda sakägare, boende och allmänhet. Programmet skall ligga till grund för kommande detaljplaner och skall vara vägledande för beslut i enskilda ärenden och bygglov. Genomförandet kommer att delas upp i etapper alltefter behov. Detta planprogram kommer att fortsätta med samrådsskede för den första etappen.

Viktiga frågor att behandla i planprogrammet:

- Hur stort kan Lilla Edets centrum bli?
- Hur skapas ett naturligt centrum?
- Hur tydliggörs stadskärnan?
- Ange gestaltungsprinciper. Hur kan en mer enhetlig bebyggelse uppnås?
- Trafiklösningar, gång- och cykeltrafik samt genomfartstrafik och framkomlighet inom och till centrumområdet utreds.
- Befintligt och blivande parkeringsbehov ses över.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet är beläget i centrala Lilla Edet. Området, som omfattar ca 2,5 ha, avgränsas i söder där trafiken på Göteborgsvägen viker av mot väster och över till Skolgatan, i norr av Göteborgsvägens möte med Västra Ledningsgatan. Detta innebär i nordsydlig riktning ca 350 m.

Enligt översiktsplanen för Lilla Edets kommun, ÖP 93 reviderad 1998-10-22, ligger planområdet inom område med tätortsintresse. I detaljplanen för centrum i Lilla Edet, har södra delen av planområdet avsatts som centrumområde med handel och allmänna ytor. Denna vann laga kraft 1996-04-02. Kompletteringsbebyggelsen i norra delen berör delvis en gällande detaljplan för Järnboden med Göteborgsvägen som är upprättad och reviderad 2006-01-19. Planområdet berör även kv Torgbacken och Telegrafan där en detaljplan upprättades 1975-02-27. Området gränsar även till äldre planer från 1980-talet och tidigare.

Inom plan området ägs marken till största delen av kommunen och kommunens fastighetsbolag Leifab. Dessutom finns ett antal privata fastighetsägare.

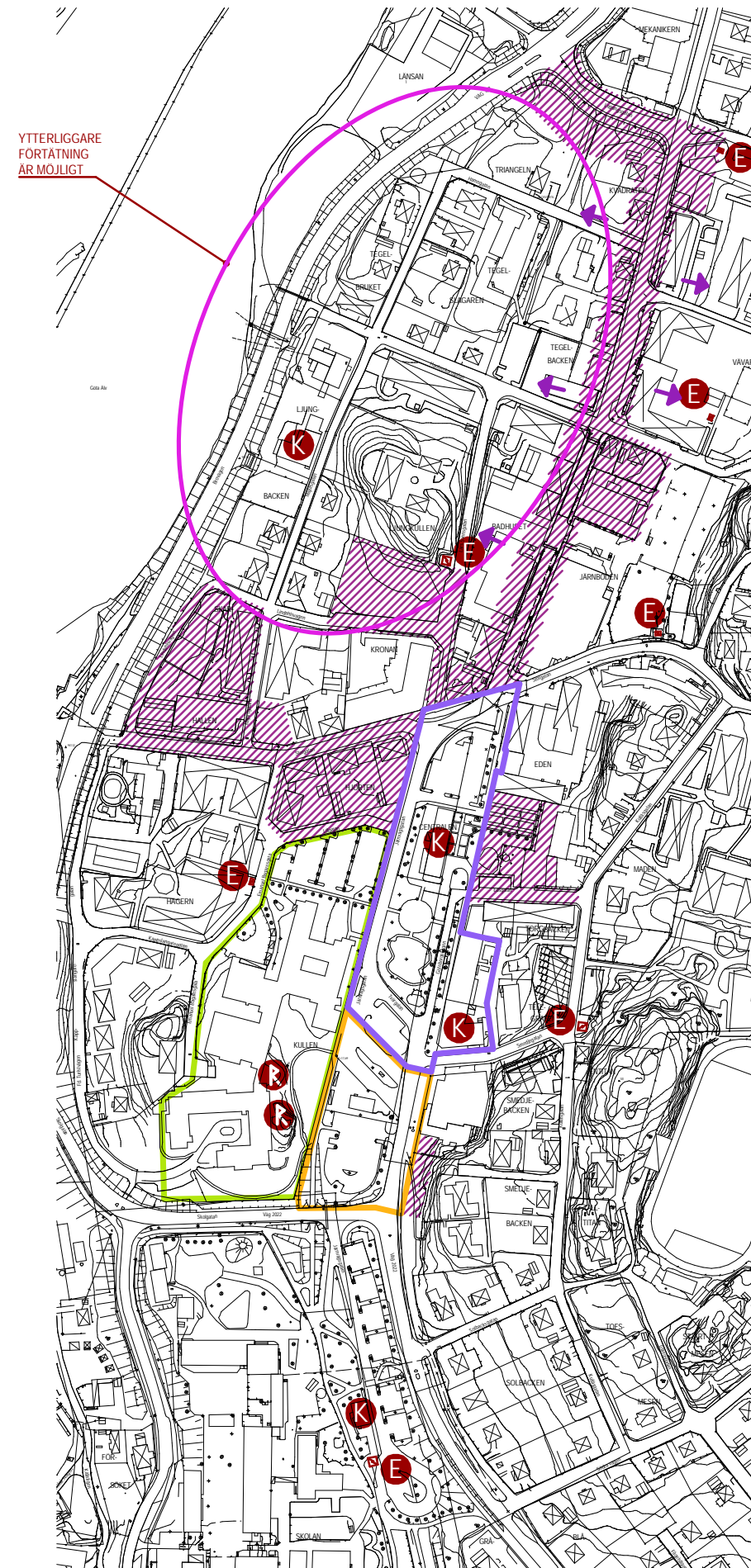
Karaktärisering av befintlig bebyggelse

Serviceutbudet i centrum består i huvudsak av kommunens vårdcentral, bibliotek, Folkets Hus, kommunhuset, en större livsmedelsbutik, systembolag samt ett antal småbutiker. Centrum utgörs i huvudsak av en respektive tvåvåningsbebyggelse samt ett antal obebyggda tomter, ostrukturerade parkeringsytor, centrumtorg, busstorg mm. Längs huvudgatan ligger bostadshus med affärsverksamheter i markplan.

Lilla Edets centrumkärna kännetecknas gestaltningsmässigt av en viss brokighet rörande volym, fasadmateriell, färgskala och fria markytor. Byggnader av kulturell betydelse försvinner i dagens brokiga omgivning. Omfattningen av kulturella byggnader visas på intilliggande situationsplan.

Göteborgsvägen går genom centrum. Viss onödig genomfartstrafik trafikerar denna. Det finns ingen naturlig entrépunkt från söder till centrumkärnan och avgränsningen för genomfartstrafik runt centrum är otydlig. Därför styrs onödigt mycket trafik över området söderifrån.

Söder om Tvärgatan ligger busstationen med pendelanslutningar till och från kommunen. Från busstorget kommer trafik att gå till pendeltågsstationen Tingberg.



område för centrumutveckling



Nuvarande busstation



Nuvarande kommunhus



Del av Göteborgsvägen



PROGRAMFÖRSLAG

Målsättning -sammanfattande programpunkter
Planprogrammet visar hur man kan förädla Lilla Edets centrumkärna från Skolgatan i söder till Västra Ledningsgatan i norr.

Programmet redovisar två nya kvarter med verksamheter och bostäder väster om torget mellan Tvärgatan och Storgatan. Befintligt kommunhus behöver ges en ny användning, då kommunkontoret byter lokaler. Även Folkets Hus planerar förändringar i sin verksamhet.

I områdets norra del föreslås en mer enhetlig bebyggelse genom att gluggar ges byggrätter och att envåningsbyggnader ges möjligheter till påbyggnad. Målet är en samlad bebyggelse i två till tre våningar, som förstärker centrumkaraktären.

Byggnader av kulturell betydelse får en mer framträdande position i en lugnare helhet.

Att knyta Lilla Edet till älven är angeläget, därför föreslås att centrumfunktionerna förstärks längs Storgatan mot älven och gång- och cykelbanan över älven (ej cykelbana över själva slussen) på samma sätt som för den norra delen. Längs älven kan i förlängningen gångstråk och parkrum skapas med utblickar över älvrummet. På andra sidan gång- och cykelbron finns en slumrande resurs, Slottsparken, som kan ges större betydelse i Lilla Edet.

Totalt kan cirka 20 000 kvm bostadsyta respektive 6500 kvm handelsyta skapas. Behov finns av såväl äldre- och ungdomsbostäder som bostäder för barnfamiljer.

Utvecklingen av Lilla Edets centrumkärna kan delas in i följande 4 etapper:

Etapp 1

Tvärgatan flyttas söder ut och bildar korsning med Smedjegatan. I detta läge övergår Göteborgsvägen från att vara lågfartsgata/allégata till att bli gårdsgata med alléträd och tydlig skillnad i markbehandling. Korttidsparkering möjliggörs. Även Edsgatan görs om till gårdsgata. Framför torget mellan Edsgatan och Storgatan övergår gårdsgatan till gågata. Två nya byggnader med verksamheter och bostäder tillkommer längs Göteborgsvägen. Totalt skapas cirka 3000 kvm bostäder och 2700 kvm handel. Torget får ur stadsbildssynpunkt en tydlig inramning med lika höga byggnader.

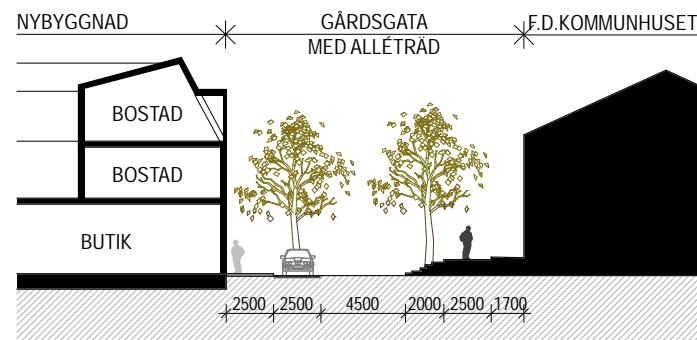
Norr om Tvärgatan anläggs parkering samt ett mindre torg framför den nya entrén till Folkets Hus. Folkets Hus planerar en om- och utbyggnad av lokalerna. Utbyggnaden avser en mindre burspråksliknande tillbyggnad i gatuplan.

Användningsområdena kommer att vara allmänna samlingslokaler men även lokaler för kultur, nöje, biograf, lunchrestaurang, kurs och konferensverksamhet.

Kommunkontoret kommer inom snar framtid att flytta till sjukhemets gamla lokaler vid Skolgatan.



Idéskiss på nya byggnader i centrum, Etapp 1



sektion a-a

I samband med detta behöver nuvarande kommunkontor få nytt användningsområde. Bostäder och verksamheter är tanken.

Parkeringen vid Storgatan rustas upp och plats för cykelparkering för centrumhandeln tillkommer. I anslutning till detta längs med gatustråket föreslås också ett antal mindre handelsbodar.

Den före detta stationsbyggnaden föreslås rivas. Bedömningen är att det relativt stora exploateringsstillskottet krävs för att få en motor, som kan dra igång utvecklingen av ett livaktigt centrum med både handel och bostäder. Förslaget ska främst ses med utgångspunkt i detta resonemang. Det handlar inte om att byggnaden saknar värde utan att man måste prioritera mellan bevarande och ett levande centrum.

Etapp 1



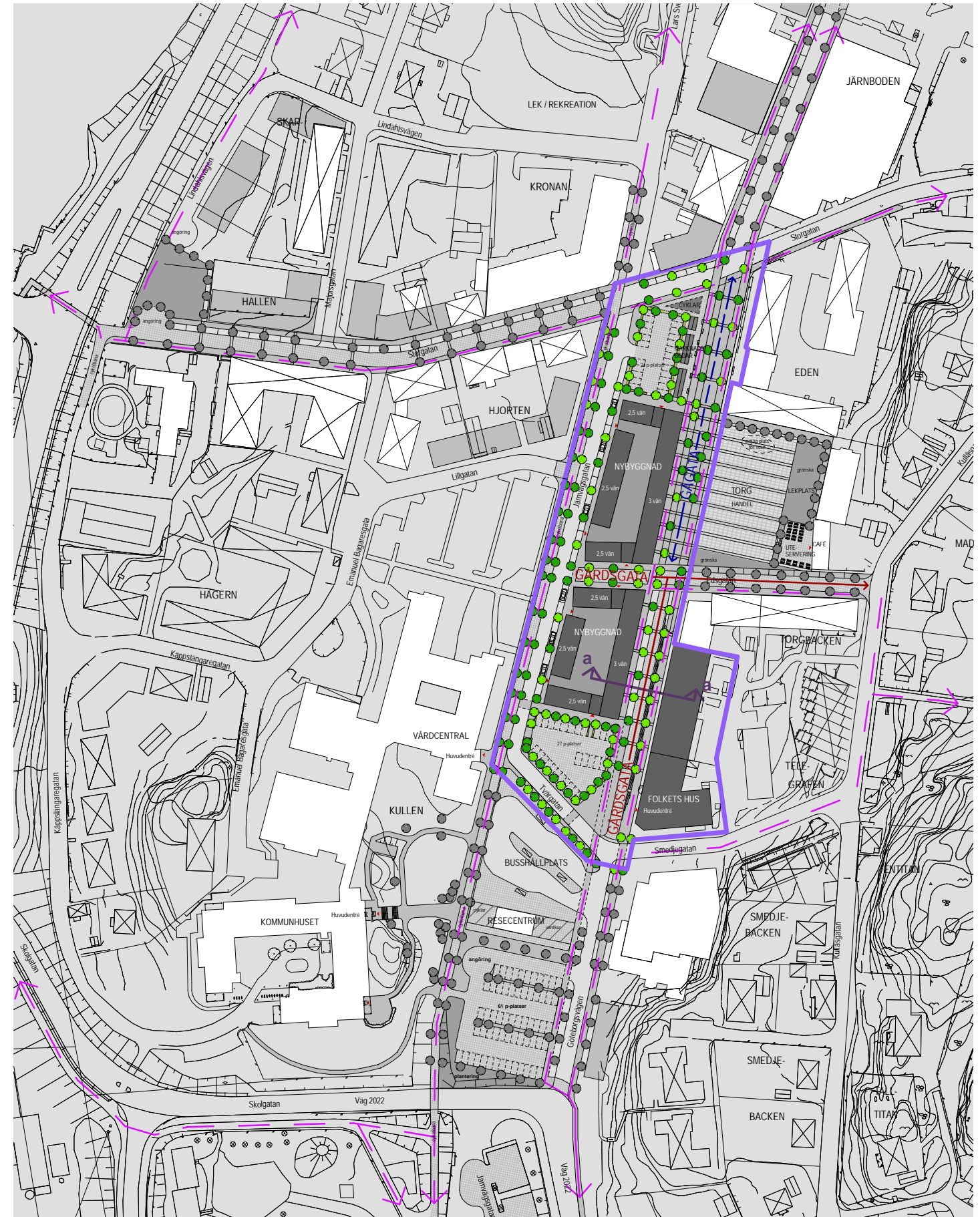
Nya byggnader i 3 våningar
1 vån handel + 2 vån bostäder



Övergripande gångstråk



ETAPP 1



ETAPP 2-3



Etapp 2

Kommunhuset flyttar till sjukhemets gamla lokaler. I samband med detta ordnas parkeringsbehov och angöring till kommunhus. Vårdcentralen utökar samtidigt sina parkeringsplatser. Parkering för besökare flyttas, se etapp 1.

Etapp 3

Dagens kioskbyggnad vid busstorget görs om till resecentrum, kanske även turistinformation. Ett generöst skärmtak ger tillsammans med trädplanteringar en samlad utformning av busstorget och samtidigt möjlighet till väderskydd, fikaplatser mm. Cykelparkering för pendelresenärer ordnas. Befintlig parkering ordnas upp och kompletteras med en tydlig angöringsplats till det nya kommunhuset. Där genomfartstrafiken svänger av Göteborgsvägen till Skolgatan behöver entrepunkten tydliggöras. Detta görs dels med ändrad beläggning på gatan i kombination med en nivåskillnad dels med ändrad skyltning, där bland annat Skolgatan/Göteborgsvägen bör bli huvudled och att lämna företrädeskyldigheten ska gälla trafik norrifrån på Göteborgsvägen. En nybyggnad öster om Göteborgsvägen kan också hjälpa till tydliggöra infarten till centrum.

- Etapp 2
- Etapp 3
- Nya byggnader i 3 våningar
1 vån handel + 2 vån bostäder
- Övergripande gångstråk



ETAPP 4



-  Nya byggnader i 3 våningar
1 vån handel + 2 vån bostäder
-  Nya byggnader i 3 våningar
3 vån bostäder
-  Påbyggnad i 2 våningar
2 vån bostäder
-  Tillbyggnad i 3 våningar
1 vån handel + 2 vån bostäder

Etapp 4

I områdets norra del föreslås en mer enhetlig bebyggelse genom att gluggar ges byggrätter och att envåningsbyggnader ges möjligheter till påbyggnad. Målet är en samlad bebyggelse i två till tre våningar, som förstärker centrumkaraktären. Göteborgsvägen utformas som allégata med kantparkering mellan Storgatan fram till Västra Ledningsgatan. Där möter föreslagen centrumbebyggelse upprättat förslag till den norra entréen/infarten. Storgatan mellan Järnvägsgatan och befintlig gång- och cykelbro behandlas på samma sätt som den norra delen, för att få en helare byggnadsstruktur. Dock föreslås Storgatan bli en gårdsgata med alléträd. Korttidsparkering möjliggörs. Centrumtorget rustas upp och förutom torghandel, grönyta, lek mm ges möjlighet till cafeverksamhet i den östra delen. Eventuellt kan en scen med skärmtak förstärka torget som samlingspunkt. Som en utvidgning kan kvarteren mellan Göteborgsvägen och älven kompletteras med bebyggelse och alléator med kantparkering. Ett antal attraktiva kvarter kan skapas på sikt. På situationsplanen illustreras även ett promenadstråk längs älven, som en spännande del av utvecklingen. Etapp 4 realiserar troligen i ett antal steg.

Barnperspektivet

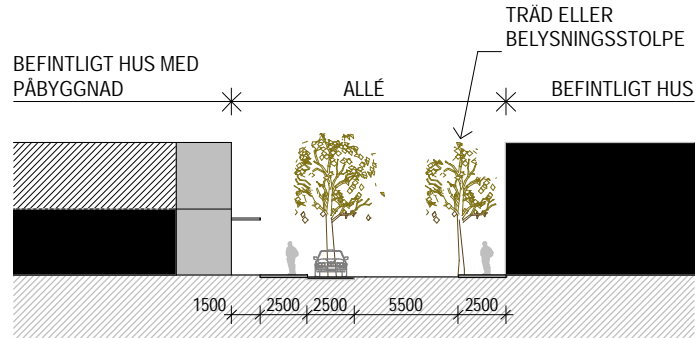
Lilla Edet har ett uttalat barnperspektiv för den framtida utvecklingen. I detta program tas detta tillvara genom att lekplatser finns och kan utvecklas, att grönytor såsom Ljungskullen bevaras, att trygg trafikmiljö prioriteras, att säkra cykel- och gångstråk ordnas, att säkra och attraktiva passager ordnas till skolor bland annat önskemålet om en upprustning av gångtunneln till Fuxernaskolan.

Äldreperspektivet

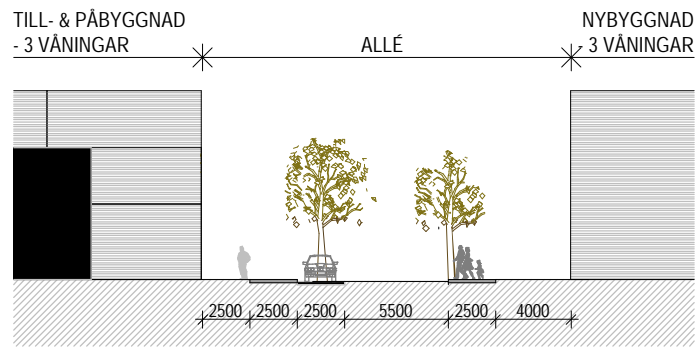
Behovet av centralt placerade äldreboende med närhet till service i centrum är stort. Önskemål finns även angående en grupplokal/hemtjänst liknande den i en annan del av kommunen. Hänsyn i utformningen av miljön ska tas till personer med nedsatt syn-, hörsel-, rörelse-, och orienteringsförmåga.

Turism

En vitalisering av Lilla Edets centrum kan påverka turismen positivt. Området kring älven är en slumrande resurs som kan utvecklas bland annat med Sveriges äldsta sluss. Även gästhamnen kan kopplas bättre till ett utvecklat centrum och ge värdefullt tillskott till turismen.



sektion b-b VID DEN SMALASTE DEL AV GÖTEBORGSVÄGEN



sektion c-c VID DEN NORRA DELEN AV GÖTEBORGSVÄGEN



GESTALTNING

Offentliga rum och stråk

Lilla Edets centrumkärna kännetecknas idag av en viss brokighet. Centrum förtätas dels med föreslagna bebyggelse runt torget och Göteborgsvägen i södra delen dels med kompletteringsbebyggelse längs Storgatan och Göteborgsvägen i den norra delen. Även den föreslagna byggnaden vid södra infarten bidrar till detta. Gles bebyggelse förtätas. Uppbrutna bostadskvarter delas genom att nya volymer byggs på eller byggs till. Gränsen mellan privat och offentlig miljö görs tydligare. Härigenom fås en hel och tydlig centrummiljö med en sekvens av gaturum och platser. Gatumiljön görs mer attraktiv med ny markbehandling, trädplanteringar och belysning. En samlad utformning uppnås för hela centrum.

Göteborgsvägen, Edsgatan och Skolgatan blir allégator med olika karaktärer, dels gågata, dels gårdsgator där bilar rör sig på de gåendes villkor, dels lågfartsgator där tillgänglighet prioriteras före framkomlighet. Principutformning av dessa redovisas på sektioner.

På torget mitt i byn görs plats för en uteservering, torghandel, grönytor och bra lek miljö för barn. Eventuellt kan en scen med tak byggas på torget.

Ett nytt mindre torgrum skapas framför den nya entrén till Folkets Hus. Platsen förses med stenbeläggning och trädplanteringar. Även platsen vid korsningen Göteborgsvägen och Storgatan ges en medveten gestaltning med cykelparkering och små handelsbodas.

Centrummiljön avslutas med en pocketpark, med vacker utsikt över älvrummet, mot gång- och cykelbron.

Busstorget ges en varmare inramning med ett resecentrum och grönska. En större cykelparkering behöver också anläggas i anslutning till busstorget.

Busstorget bildar även "förgård" till kommunhusets nya entré. I samband med planeringen av stråk och platser behöver trygghets- och säkerhetsaspekterna ses över. Med mer verksamhet och fler boende i centrumkärnan upplevs området som tryggare. Även belysning mm behöver ses över för att skapa en tryggare miljö.

Anvisningar för gestaltning av området och byggnader

Följande riktlinjer bör ligga till grund för kommande detaljplanering då områdets karaktär samt bestämmelser rörande exploateringsgrad, byggnadsvolymer och byggnadshöjder fastställs.

Ny bebyggelse skall utföras med god integration i förhållande till skala, byggnadsvolym, färgsättning mm. Den nya bebyggelsen ska komplettera den befintliga inte konkurrera ut den.

Gestaltning gällande fasader, material, markytor, parkeringsytor och planteringar inom planområdet skall utföras med omsorg och hänsyn till områdets småstadskaraktär, exponerade läge och viljan att skapa en tydlig helhet. Kulturhistoriskt intressanta byggnader framhävs i miljön.

TRAFIK

TRAFIK

Med ett ökat antal boende och fler butiker inom området krävs av trygghetsskäl att trafiknät tydliggörs och ordnas upp. Målsättningen med detta planprogram är att trafiken inte ska öka i centrum utan att trafiken ska omfördelas, så att genomfartstrafik kan undvikas och att man därmed kan acceptera ökad lokal trafik.

Göteborgsvägen går genom centrum. Viss onödig genomfartstrafik trafikerar denna, eftersom den inte styrs runt centrum på rätt sätt. Där genomfartstrafiken ska svänga av Göteborgsvägen till Skolgatan behöver entrepunkten tydliggöras. Detta kan göras dels med ändrad beläggning och nivå på gatan, dels genom en ny byggnad öster om Göteborgsvägen, som tillsammans tydliggör att man åker in i ett lokalt centrum. Trafikskyltningen behöver tydliggöras dels hur trafik till södra respektive norra delen av centrum ska ledas, dels att trafiken ska ledas runt om centrum.

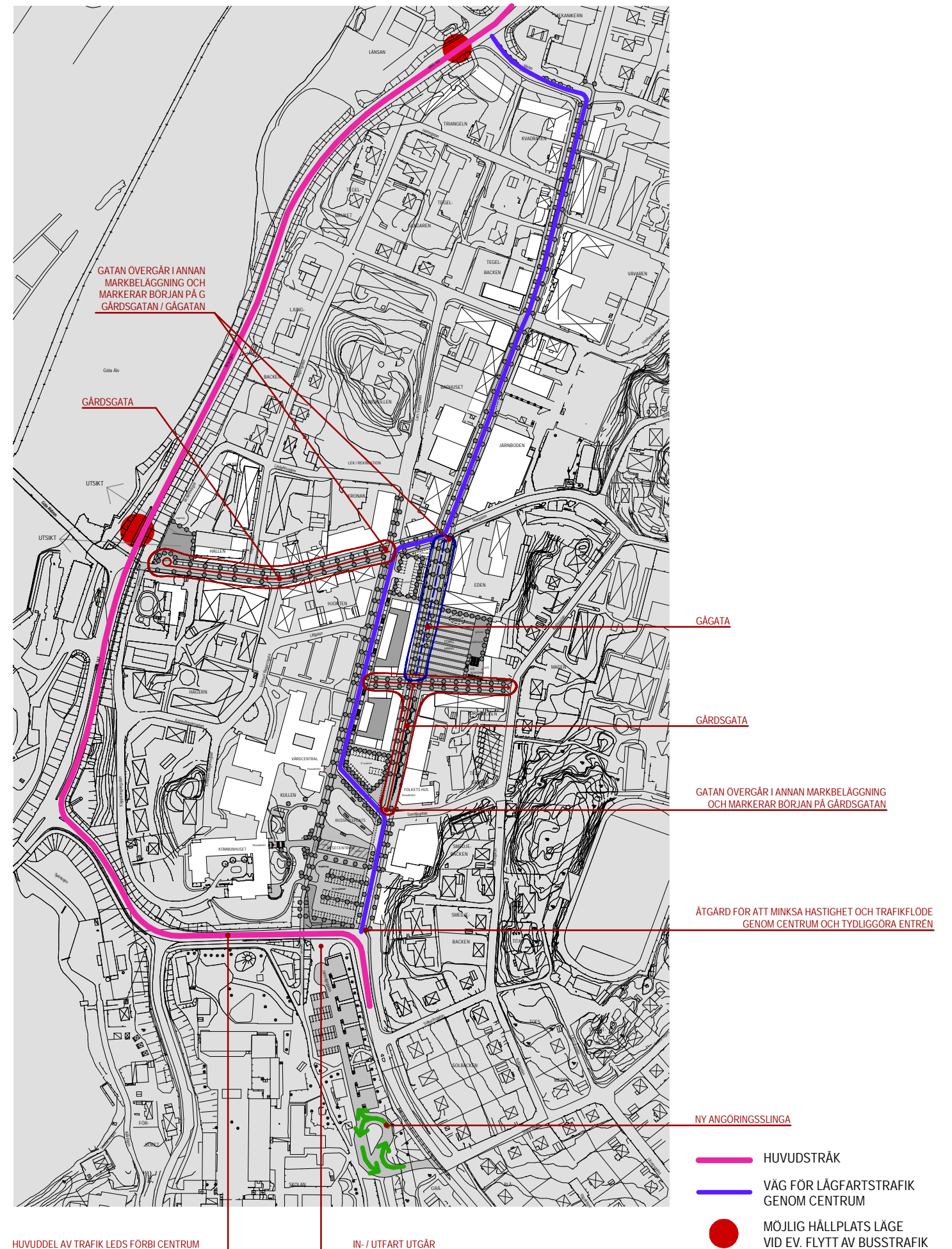
Norrifrån är infarten till centrum inget problem, utan en naturlig silning av trafiktyper görs.

En fungerande centrumkärna kräver att biltrafiken kan komma relativt nära butiker och bostäder. Långsgående parkering på alla gator och många små parkeringar nära butiker och bostäder löser frågan samtidigt som bilarna tvingas till låga hastigheter.

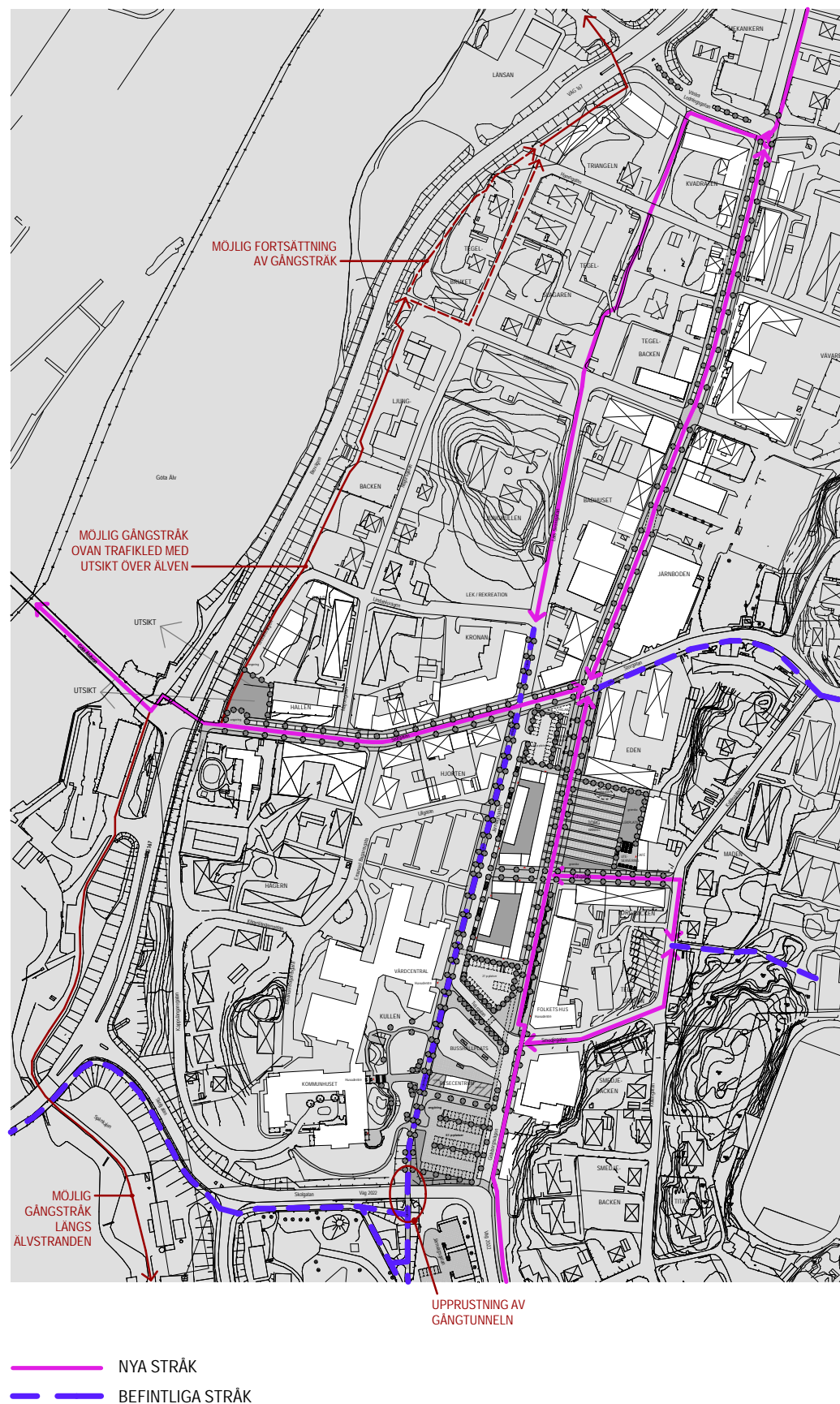
För att ytterligare minska på tung trafik genom centrum samt buller kan man överväga att inte leda busstrafiken genom centrum utan även låta dessa köra runt centrum. I så fall blir busstorget enda hållplatsen inom centrumområdet. På situationsplanen har tänkbara alternativa hållplatser redovisats. Dessa ger marginellt längre gångavstånd till de olika centrumfunktionerna.

I anslutning till Fuxernaskolan ändras angörings- och trafiksystemet totalt. En ny angöringsslinga ordnas från Göteborgsvägen. Trafikproblemen i korsningen Göteborgsvägen/Skolgatan minskar på morgonen och eftermiddagen. Samtidigt kan parkeringen utökas och lätt delas upp i centrumnära parkering och arbetsplatsparkering.

Trafikmätningar pågår och utreds senare under detaljplanarbetet.



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK



GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägnätet inom centrumområdet binds samman med det befintliga nätet. Se principritning. Inom centrumkärnan löper två parallella stråk. På Göteborgsvägen är cykeltrafik blandad med biltrafik. De två parallella stråken genom centrumkärnan kopplas i väster mot gång- och cykelbron över älven (vid slussen måste cykeln ledas). I öster ansluts nätet mot två befintliga stråk. Även i söder finns ett antal befintliga stråk att koppla mot. Slutligen finns ett stråk i norr som kopplas samman med centrumstråken. Ett nytt promenadstråk föreslås längs älven öster om trafikleden. En omväxlande promenad runt centrum blir möjlig.

GRÖNYTOR

Grönytor inom centrumkärnan behålls i stor utsträckning och utvecklas. Parken norr om Tvärgatan används dock för exploatering. Ersättningsytor för denna är den nya pocketparken vid Storgatan med utsikt över älvrummet och ett bättre samband till befintliga grönytor på båda sidor om älven. Dessutom undersöks möjligheterna att skapa ett attraktivt grönt gångstråk längs med älven, se ovan. Ljungskullen behålls och utvecklas som samlingsplats mellan olika generationer. Eventuellt kan någon form av äventyrslek skapas i området.

HANDELSUTREDNING

Upptagningsområdet är för litet för att större affärskedjor skall kunna etablera sig inom området. Sällanköpshandel görs på annan ort. Därför koncentreras affärsutbudet till mindre verksamheter och småbutiker. För att skapa ett vitalt centrum behövs bland annat dragare såsom livsmedelshandel, bank och systembolag. Vid småskalig handel betonas vikten av affärsnära parkeringsmöjligheter.

HÅLLBARHET

Den nya bebyggelsen ska självklart utformas med ett hållbart perspektiv. Detta gäller såväl byggnadskonstruktioner som energianvändning. Den framtida konsumenten ser dessa frågor som självklara. Miljövänliga system såsom fjärrvärme ska förordas. Planering av och närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk mm minskar bilberoendet på sikt. En förtätning av Lilla Edets centrum ligger i linje med detta.

KONSEKVENSER

Detta planprogram visar hur Lilla Edets centrum kan utvecklas med butiker, verksamheter och bostäder. En tydlig gestaltning av centrum ges. Tillägg av bebyggelse helar centumbilden och stråk och platser ges en medveten gestaltning. En livaktig samhällskärna för alla invånare skapas. Samtidigt skapas tydliga entréer både i norr och söder till centrum. Dagens onödiga genomfartstrafik leds på ett tydligt sätt runt centrum. Fler bostäder och butiker ger naturligtvis mer trafik. Trafiken styrs till lägre hastigheter. Då boendeantalet stiger och handelsverksamheten ökar också aktiviteten inom området. Detta medför ett större parkeringsbehov. Butiks- och bostadsparkering kan anordnas i centrala delar. Annan parkering kan ordnas mer perifert dock utan att avstånden blir för långa.



BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB) för aktuellt planprogram. Kommunen har bedömt att området från allmän synpunkt är lämpligt för en centrumutveckling och att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda.

Det aktuella programmet möjliggör en förtätning av Lilla Edets centrum i form av bostäder, butiker och verksamheter samt anger riktlinjer för en ändring av befintligt trafiknät. Planerade åtgärder kommer att ske i befintligt centrum i Lilla Edet och innebär både ny- och tillbyggnation av hus och parkeringsplatser och en förbättring av gång- och cykelstråk. Programområdet utgör idag en tätortsmiljö som främst utgörs av redan påverkade områden samt mindre områden med naturmark utan höga värden för natur, kultur och rekreation. Planerade utbyggnader förutsätts ske på sådant sätt att de två fornlämningarna i anslutning till kommunhuset inte påverkas. I samband med planerade utbyggnader skall befintligt VA-nät och reningsverk ses över och eventuella förorenade markområden saneras, varför vattenkvaliteten i det närliggande fiskevårdsområdet och riksintresset Göta älv inte bedöms påverkas negativt av utbyggnaden. Aktuellt planprogram bedöms därmed inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av planprogrammet:

- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- inte biologisk mångfald, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc. Utbyggnaden tar främst påverkad mark i anspråk utan att befintliga fornlämningar och Göta älvs skyddsvärda fiskebestånd påverkas negativt.
- inte miljön.
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- inte påverkar några områden eller naturreservat som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat. Göta älvs höga friluftsvärden och skyddsvärda fiskebestånd bedöms inte påverkas nämnvärt.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planprogram.



Inspirationsbild på allégata med kantparkering

FORTSATT PLANARBETE

Fortsatta utredningar under detaljplanarbetet:

Markägoförhållanden

Befintliga markägoförhållanden behöver utredas i detaljplaneskedet. Översiktligt är förutsättningarna kända.

EI

Utredning av läge för befintligt ledningsnät behöver göras. Läget för befintliga transformatorstationer ska säkerställas. Kompletteringar på befintligt elnät samt eventuell ny transformatorstation utreds senare under detaljplanarbetet.

Va-nät

Utredning av läge för befintligt ledningsnät behöver göras. Kompletteringar på befintligt Va-nät utreds senare under detaljplanarbetet. Även kapacitet på reningsverk behöver kontrolleras.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger inom skredriskzonen, sekundärzonen enligt Skredriskkommissionen. Följdkonsekvenser inom planområdet, av skred närmare älven, behöver utredas. Detta görs senare under detaljplanarbetet.

Trafik

Trafikmätningar pågår för närvarande. Konsekvenser för trafiksituationen behöver utredas djupare under detaljplanarbetet. Trafik, angöring och parkering i anslutning till vårdcentralens entré studeras närmare i detaljplaneskedet. Sektionen genom alle- och gårdsgata behöver studeras närmare med hänsyn till funktion, tillgängliga mått, ledningar i mark, fastighetsgränser mm.

Parkering

Parkeringsutredningen fördjupas i detaljplanarbetet.

Buller

Bullersituationen bedöms hanterlig men utreds senare under detaljplanarbetet.

Sanering

Då det funnits lokstallar och bensinstation inom området utreds, om sanering av mark är nödvändig, i det fortsatta detaljplanarbetet.



Idéskiss på nya centrumbyggnader

