



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av **BRÄDAN 1 MM** Hojum



12F ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i mars 2013

ANTAGEN AV BTN 2013-04-25

LAGA KRAFT 2013-05-27

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2013-04-25, § 94 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Detaljplan för **DEL AV BRÄDAN 1** Hojum

12F ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Handlingarna består av:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- utlåtande efter granskning

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Företaget Elof Hansson Bygg-Gross AB flyttar sin verksamhet från Göteborg till verksamheten i Trollhättan.

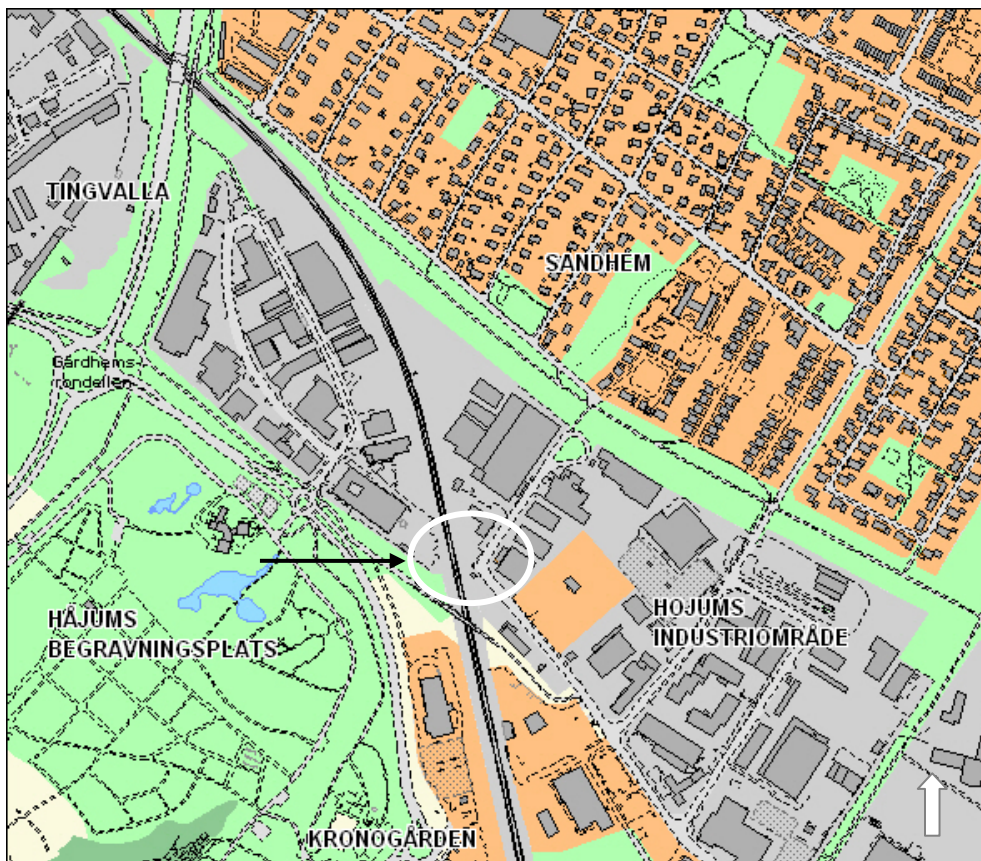
I samband med utökningen behöver logistiken förbättras inom verksamhetsområdet vid Verkmästarevägen och invid järnvägen, Hojums industriområde. En utfart samt p-platser behövs i den södra delen av området samt att Trafikverket ska ha fortsatt tillgång till järnvägsområdet intill.

Inom planområdet finns allmän platsmark som föreslås bli till privat industrimark.

Detaljplanens syfte är att tillgängliggöra mark för ovan nämnda behov och att fastighetsbildning kan ske efter det.



Planområdets läge i östra delen av Trollhättan.



Planområdets läge i östra delen av Trollhättan, invid järnvägen på Hojum.

PLANDATA

Planområdet är beläget invid järnvägen på Hojums industriområde, i utkanten av östra Trollhättan där Gärdhemsvägen går österut från staden. Planområdet omfattar cirka 900 m².

Sammanställning ytor

Kvartersmark industriändamål	~ 900 m ²
------------------------------	----------------------

Planområdet omfattar del av fastigheten Hojum 4:1 (allmän platsmark) samt del av Tingvalla 1:3 och är i kommunal respektive Trafikverkets ägo. Delarna avses att bli reglerade till fastigheten Brädan 1 som ägs av EH Brädan Fastighets AB.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, ska Staden ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande ska motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för detaljplaner som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Förslaget innebär att mark invid järnvägen kommer att kunna användas som utfart resp. parkering för de som arbetar i befintliga byggnader invid planområdet. En detaljplan enligt förslaget bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ingen negativ påverkan på järnvägen som riksintresse kan förväntas. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.

Trollhättans Stads uppfattning är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ge upphov till betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har muntligen meddelat att man delar Stadens uppfattning att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen kommer att skriftligen redovisa sin uppfattning under samrådet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Av dess fördjupning på stadsdelsnivå, *Hojum*, framgår bl a att:

"Hojum Västras karaktär av småföretagarområde med små och billiga lokaler som startmiljö bör behållas och förstärkas... .. Kommunens avsikt med markanvändningen är småindustri... .."Förslumning" inom Hojum Västra bör bevakas genom t.ex. omsorg om den yttre miljön.

Järnvägen avses byggas ut till dubbelspår och för högre hastigheter. Järnvägen, Edsborgsleden och Gärdhemsvägen avses för transporter med farligt gods. Med hänsyn till rikserna för olyckor ska bebyggelsefria zoner gälla 30-100m beroende på bebyggelsens placering och utförande. Säkerhetsaspekterna ska alltid belysas och beaktas i samband med markanvändningsförändringar invid dessa leder."

Riksintressen

Planområdet är beläget invid järnvägen, ett riksintresse.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans Stad antogs av kommunfullmäktige 2003-11-17. Denna hänvisar till tidigare energiplaner (1994 och 1998) avseende uppvärmning. I energiplanen redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse. Kommunfullmäktige antog i februari 2010 ett dokument med "Krav på energieffektiva byggnader i Trollhättan". Där framgår hur planbestämmelsen ska formuleras och tolkas.

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Det ska tolkas som att värmen inte produceras med olja, kol, naturgas eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars."

Inga byggnader kommer att uppföras inom planområdet.

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av någon fornlämning.

Riskhanteringsplan

Ny riskhanteringsplan—farliga ämnen och farligt gods—antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. Planområdet berörs av transporter för farligt gods, läs mer nedan under rubriken "Hälsa och säkerhet".

Detaljplaner

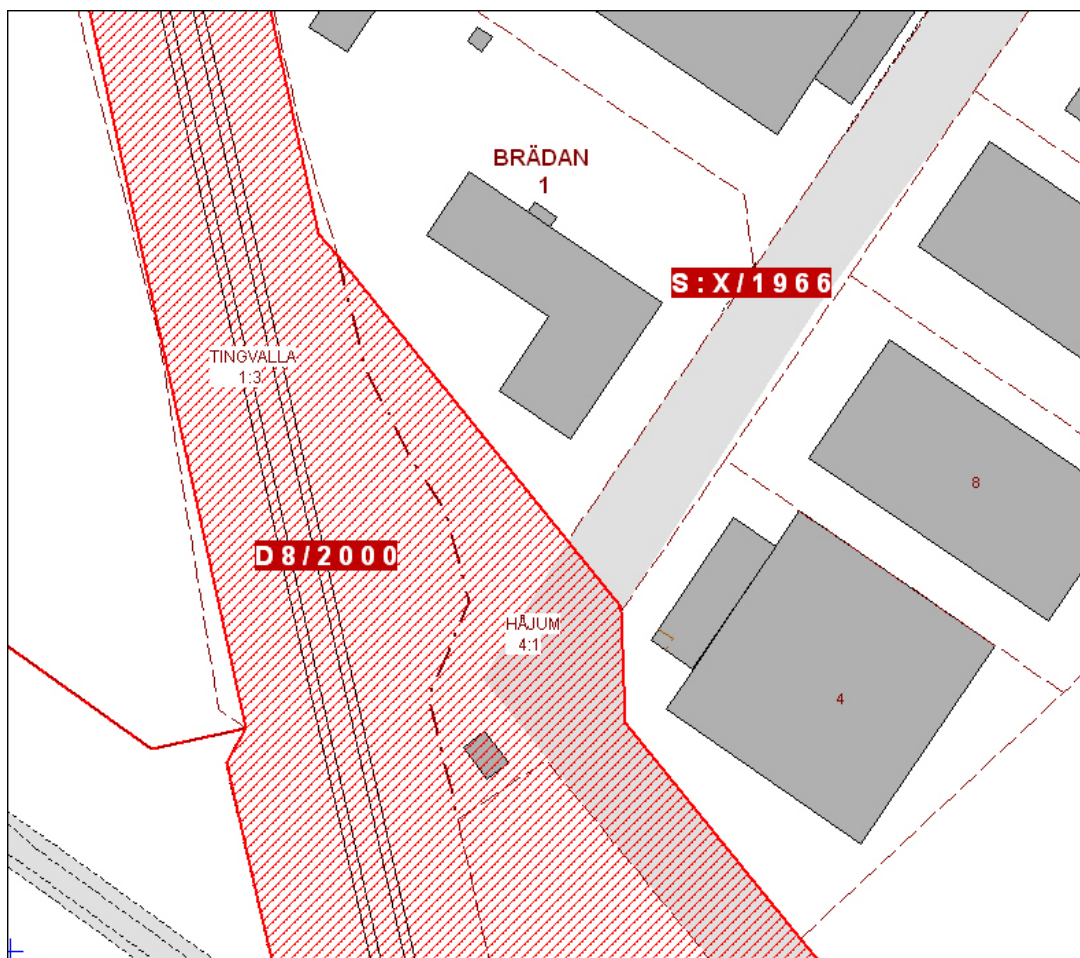
Inom planområdet

D8-2000 Detaljplan för Järnvägen sydost om stationsområdet mm (järnvägsområdet vid resp. mindre del av Hojums industriområde). Utgången genomförandetid.

I anslutning till planområdet

SX-1966 Stadsplan för Hojums industriområde (västra delen av industriområdet). Utgången genomförandetid.

Båda planerna gäller som detaljplaner enligt PBL. Planområdets användning i detaljplanen är järnvägsområde resp. allmän platsmark NATUR.



Översikt gällande planer och berörda fastigheter.

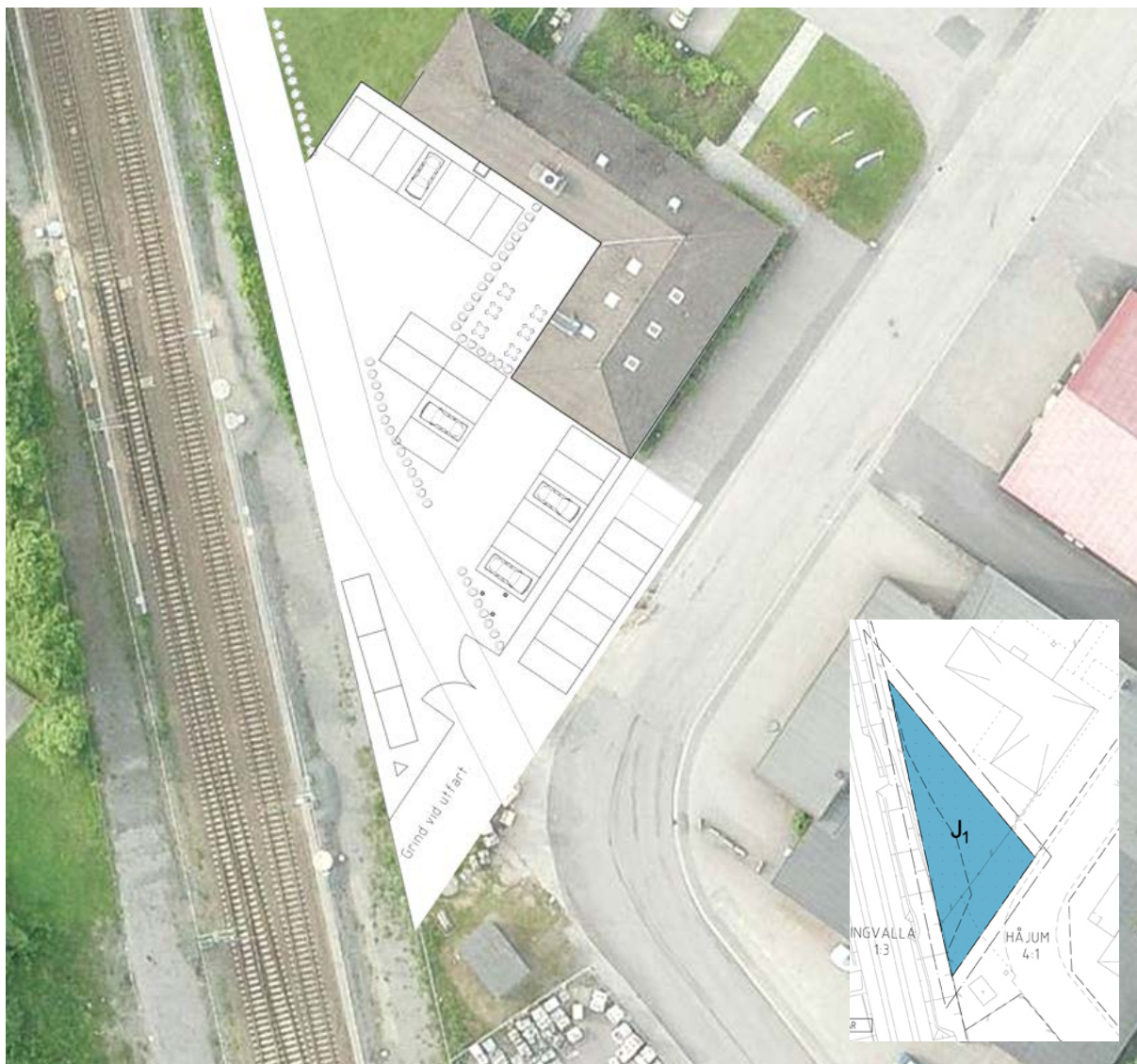
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och naturmiljöer

Området består av ruderatmark (överbliven karaktär) med visst gräsinslag och sluttar svagt söderut mot järnvägen.

Planområdets användning blir för industriändamål som inte är störande för omgivningen, planbestämmelse J₁. Området ska nyttjas som utfart resp. parkering, se bild nedan. Planbestämmelse om att inga byggnader får uppföras införs på plankartan. Anläggande av väg och parkering tillåts då detta är syftet med markanvändningen.



Bilden visar planområdet med tänkt placering av utfart och p-platser. Den lilla bilden till höger visar planområdet i ett utsnitt från plankartan där användningen för industri har bestämmelsen J₁.

Geotekniska förhållanden

Marken består av postglacial sand resp. berg i dagen, enligt jordartskartan. Inga stabilitetsproblem finns.

Radon

Markradonrisken är normal resp.ev hög. Inga byggnader ska uppföras inom området.

Bebyggelseområden

Byggnader

Planområdet ligger i Hojum Västra industriområde som är bebyggt med småindustribyggnader i varierande byggnadsvolymer. Inom det västra området finns även Hojums gård med skolverksamhet.



Hojum Västra industriområde sett mot öster med diverse industribyggnader i olika storlek. I mitten av flygfotot syns Hojums gård med uppvuxna träd och mangårdsbyggnad inom fastigheten Plankan 2. Planområdet är beläget till vänster i bilden, strax ovanför järnvägen och bredvid en vägkurva.

Arbetsplatser

På Hojums Västra industriområde arbetar ca 350 personer inom plåtslageri, bilreparationer, tillverkning, handel och service.

Service

I närområdet finns livsmedelsbutiker på gångavstånd. På 1,3 km avstånd finns närmsta apotek och vårdcentral. I slutet av Verkmästarevägen finns en större motionsanläggning.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionsnedsättning. Inom tomt ska god tillgänglighet uppnås mellan biluppsamlingsplats och entré, detta bevakas i bygglovskedet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande är aktuellt.

Rekreation

Ungefär 200 m från planområdet finns en gång- och cykelväg kantad med träd som leder in till centrum. På 600 m gångavstånd finns närmsta parkområde i form av Hojums kyrkogård.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till planområdet sker via Verkmästarevägen. Verkmästarevägen är lokalgata inom industriområdet. En ny utfart anordnas från planområdet till Verkmästarevägen. In- och utfarten kommer att användas av Trafikverket för att nå järnvägsområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gångvägar finns markerade längs gatorna i området. Cykelvägar ansluter från norr och söder.

Kollektivtrafik

Busslinje 21 via Stavre och centrum passerar planområdet ca 250 m öster ut, där även närmsta busshållplats är.

Parkering

Parkering för verksamheten sker inom kvartersmark. Illustrationen ovan visar 12 nya parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsfrågan hanteras i bygglovskedet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Då området inte är en vistelseyta utan endast nyttjas för parkering och utfart behöver inga bullerdämpande åtgärder göras.

Luft—miljökvalitetsnormer

Trafiken förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken.

Miljöförvaltningen utför mätningar vid några hårt trafikerade gator inom centrum. Uppmätta halter av kvävedioxid understiger de gränsvärden som utgör miljökvalitetsnorm. Partikelhalten (PM 10) har vid enstaka tillfällen i centrum konstaterats överskrida gällande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte längs Verkmästarevägen.

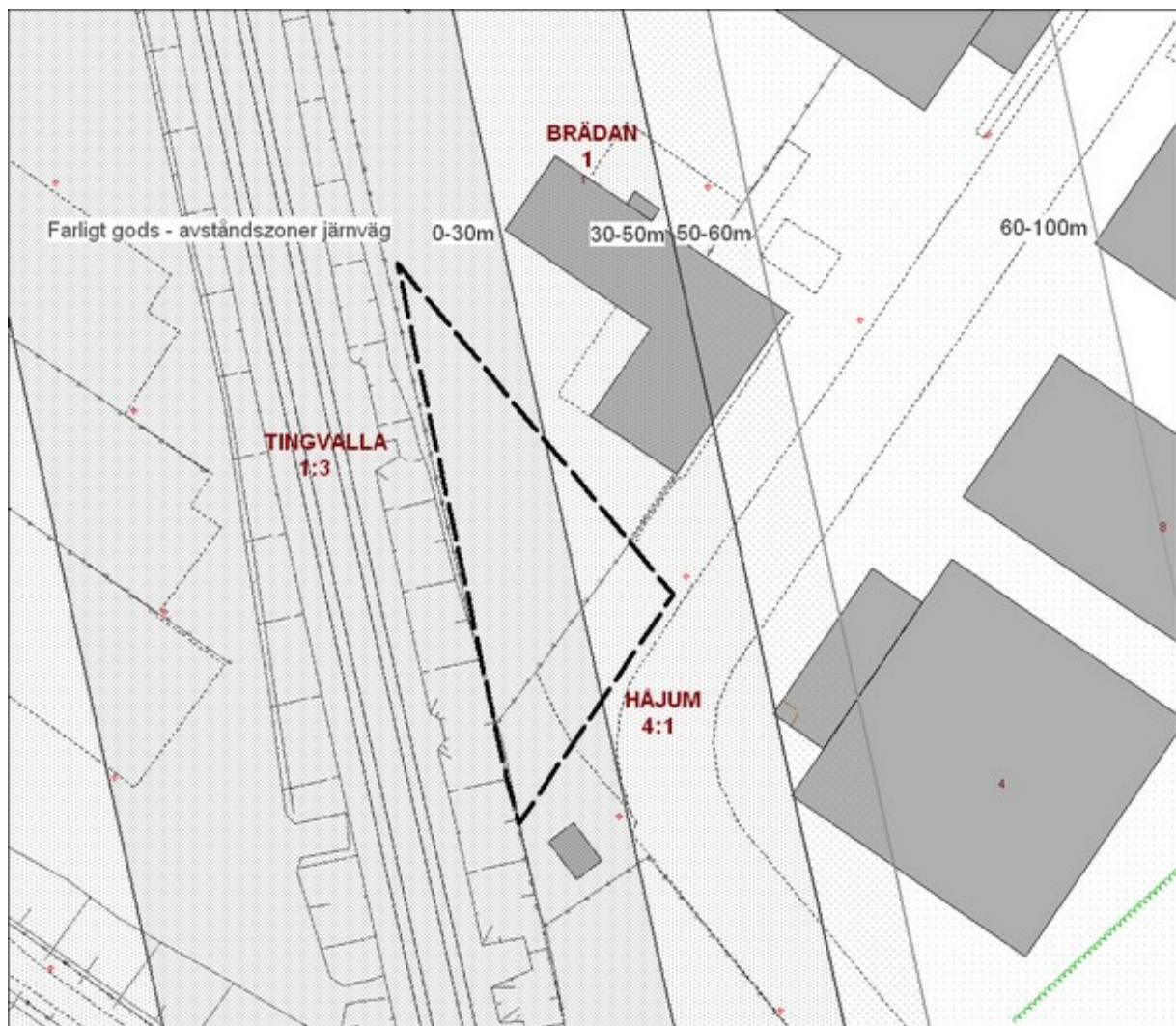
Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Transporter av farligt gods

Verkmästarevägen och järnvägen är leder för transport av farligt gods. Trollhättans Stads riskhanteringsplan rekommenderar ingen bebyggelse inom 0-30m. Inom 30-50m kan bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler liksom parkering förekomma vid väg och gata.

Området kommer att användas tillfälligt under en kort begränsad tid för utfart samt parkering. Risken att utsättas för fara är minimal och ovan nämnda användning kan därför finnas inom 30 meter från järnvägens spårmitte. Samråd har skett med länsstyrelsen om att inga byggnader får uppföras. Se i bild nedan om avståndszoner till leder av transport för farligt gods.



Avståndszoner till leder för transport av farligt gods. Linjer i nord-sydlig riktning visar avståndszon till järnvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Trollhättan Energi har VA-ledningar i anslutning till planområdet. Förbindelsepunkt har upprättats tidigare.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", KF 2010-03-01, med grundinställningen att nyttillkommande dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska kunna omhändertas lokalt. Om marken saknar förutsättningar till infiltration ska dagvatten fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet. Dagvattnet från planområdet leds till befintligt dagvattensystem inom Brädan 1, lösningen görs i samråd med Trollhättan Energi/Vatten.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Tele

För distributionsnätet svarar Skanova. Fibernät går i södra delen av planområdet.

Uppvärmning

Ingen uppvärmning är aktuell.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska och administrativa frågor

Tidsplan

jan-feb 2013

mars-april 2013

2:a kv 2013

samråd enligt PBL 5:11

granskning enligt PBL 5:18

antagandeprövning

Handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL), SFS 2010:900.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden.

Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2019-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut har Trollhättans Stad större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Inom verksamhetsområdet ansvarar Staden för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Avtal

Överenskommelse och ansökan om fastighetsbildning har upprättats 2012-03-19 mellan Trollhättans Stad och Elof Hansson Bygg-Gross AB (exploatören). Avtalet klarlägger parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt redovisar vilka ekonomiska åtaganden som förutsätts. Överenskommelsen är villkorad av att detaljplanen ändras och vinner laga kraft.

Överenskommelse om fastighetsbildning ska finnas mellan Trafikverket och exploatören gällande servitut över Brädan 1 och 2 samt reglering av Tingvalla 1:3 till Brädan1.

Lovplikt

Ingen förändrad lovplikt föreslås.

Fastighetsrättsliga frågor

Från den kommunala fastigheten Hojum 4:1 regleras mark för industriändamål till fastigheten Brädan1.

Från Trafikverkets fastighet Tingvalla 1:3 regleras mark för industriändamål till fastigheten Brädan 1. EH Brädan Fastighets AB tar initiativ till fastighetsbildningen.

Till förmån för Trafikverkets fastighet Tingvalla 1:3 ska servitut bildas inom Brädan 1 och 2 för att säkerställa transporter för framtida underhåll av järnvägsområdet.

Befintliga elledningar ska skyddas med ledningsrätt.

Tekniska frågor

Trollhättans Stads riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ska avledas till fördröjningsmagasin inom tomtmark. Överskottsvatten leds från området via kommunala ledningar. Dimensionering och utformning klarläggs vid projekteringen och bevakas i bygglovskedet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar m m.

EH Brädan Fastighets AB betalar för köp av mark, bekostar lantmäteriförrättning och tillkommande avgifter till Trollhättan Energi AB för vatten och avlopp enligt gällande taxa. Eventuell flyttning av kabelskåp för möjliggörande av parkeringsplats bekostas av fastighetsägaren.

Trollhättans stad erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Trafikverket erhåller intäkter genom försäljning av mark.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Nedan följer en sammanfattning av de konsekvenser som kan uppkomma vid ändrad användning av det aktuella planområdet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark och vatten

Ruderat mark invid järnvägen inom industriområdet tas tillvara och nyttjas för parkering och utfart.

Terräng och topografi

Planområdet består i huvudsak av svagt lutande mark där mindre partier av berg i dagen förekommer. Anläggningsarbeten medför begränsade utfyllnadsarbeten.

Klimat

Viss ökad trafik kan förväntas. Påverkan blir marginell.

Luftmiljö

Viss ökad trafik kan förväntas. Påverkan blir marginell.

Buller

Ingen påverkan.

Grönstruktur och naturmiljö

Begränsad påverkan, det aktuella området saknar naturvärden.

Vattenmiljö

Dagvatten fördröjs och leds vidare till dagvattenledning.

Kulturmiljö

Ingen påverkan.

Säkerhetsaspekter

Tillräckliga avstånd från farligt godsled utifrån planområdets användning som p-plats och utfart.

Stadsbilden

Ingen påverkan.

Rekreation, friluftsliv

Ingen påverkan.

Påverkan på miljömålen

Nedanstående miljömål kan påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning
- God bebyggd miljö

Viss ökad tung trafik med fossila bränslen påverkar *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft* och *Bara naturlig försurning* marginellt negativt.

Miljömålet *God bebyggd miljö* påverkas positivt genom en långsiktigt hållbar planering och hushållning med naturresurser pga utnyttjandet av ruderatmark inom industriområdet. Fördröjning av dagvatten ska ske.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna förändringen av användandet av aktuell mark vara i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

Trollhättan i mars 2013

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef

Karin Harlin
planarkitekt