

Detaljplan för del av KV. KRONHJORTEN och DOVHJORTEN

Hojum, Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING



11B ANTAGANDEHANDLING

NOVEMBER 2012. REV. MAJ 2013

ANTAGEN AV BTN 2013-05-30

LAGA KRAFT 2013-06-27

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
Beslut 2013-05-30, § 114 betygat;

Peter Andersson
ordförande

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Utlåtande efter granskning

Övriga handlingar:

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Fastighetsförteckning

"Riskutredning avseende transporter av farligt gods, Kv Kronhjorten i Trollhättans stad", Norconsult, daterad 2011-05-27

"PM ang. transport av farligt gods, kv. Kronhjorten, Trollhättan", Norconsult, daterad 2013-03-12

"Trafikutredning Trollhättans kommun – kvarteret Kronhjorten", WSP Samhällsbyggnad daterad 2011-09-12. Rev 2012-04-26

Rapport WSP Environmental, uppdragsnr 10153184, daterad 2011-07-14. "Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kronhjorten 1 och 6, Trollhättan".

Rapport, geoteknisk undersökning (Rgeo) och PM, planeringsunderlag för "detaljplan Kv Kronhjorten 1 och 6, Trollhättan". WSP Samhällsbyggnad, uppdragsnr 10153184, daterad 2011-07-08.

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö
Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Unr : 311 754

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	3
<i>LÄGE, AVGRÄNSNING</i>	3
<i>SAMMANSTÄLLNING YTOR</i>	4
<i>ÄGARFÖRHÅLLANDEN</i>	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
<i>SAMMANFATTNING AV BEHOVSBEDÖMNINGEN</i>	5
<i>STÄLLNINGSTAGANDE</i>	5
<i>SAMRÅD</i>	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
<i>RIKSINTRESSEN, 3 KAP MB</i>	6
<i>MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MB</i>	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
<i>ÖVERSIKTSPLAN</i>	6
<i>KULTURMILJÖPROGRAM</i>	7
<i>SKYDDSAVSTÅND</i>	7
<i>ENERGIPLAN</i>	8
<i>RISKHANTERINGSPLAN</i>	8
<i>DETALJPLANER</i>	8
<i>FASTIGHETSPLAN</i>	9
<i>PLANPROGRAM</i>	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
<i>MARK</i>	10
<i>BEBYGGELSE</i>	12
<i>GRÖNYTOR</i>	14
<i>VÄGAR OCH TRAFIK</i>	14
<i>STÖRNINGAR OCH RISKER</i>	18
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
GENOMFÖRANDE	22
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i>	22
<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	23
<i>TEKNISKA FRÅGOR</i>	25
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	27
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
REVIDERING	29
MEDVERKANDE I PLANARBETET	29

*Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se*

Detaljplan för del av KV KRONHJORTEN och DOV- HJORTEN

Hojum, Trollhättans kommun

11B ANTAGANDEHANDLING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för etablering av handel och kontor inom fastigheterna Kronhjorten 1 och 6.

Eftersom den föreslagna handelsetableringen påverkar trafiksituationen på Faktorsgatan samt in- och utlastning inom fastigheten Dovahjorten 7 så omfattas även dessa delar av planförslaget. Faktorsgatan ändras på en kortare delsträcka till nytt läge vilket bl a får till följd att Dovahjorten 7 utökar sin tomtmark samtidigt som Kronhjorten 1 och 7 minskar i tomtstorlek.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Den nya lagen gäller från och med den 2 maj 2011.

Planarbetet drivs enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket innebär att både samråd och granskning genomförs.

PLANDATA

Läge, avgränsning

Planområdet ligger i stadsdelen Hojum, cirka 1 kilometer från centrala Trollhättan, öster om Edsborgsvägen (E45). Stadsdelen inrymmer i dag huvudsakligen småindustrier med inslag av handel. Söder om Gärdhemsvägen ligger Hojums kyrkogård.

Kvarteret Kronhjorten ligger i den nordvästra delen av Hojum, direkt intill Gärdhemsrondellen och avgränsas av Edsborgsvägen i väster, Gärdhemsvägen i söder samt Faktorsgatan i öster. Kvarteret är uppdelat i sju fastigheter, varav Kronhjorten 1, 6 och 7 berörs direkt av planförslaget. Planområdet omfattar även del av fastigheten Dovahjorten 7 och norra delen av Faktorsgatan. Faktorsgatan ändras till nytt läge samtidigt som Dovahjorten 7 utökas arealmässigt. Det ändrade läget för Faktorsgatan innebär en arealmässig minskning för bl a Kronhjorten 7.



Planområdets läge i Trollhättan. Området ligger i anslutning till Gärdhemsrondellen intill riksväg 45.

I planområdet finns i dagsläget två befintliga industribyggnader, tidigare inrymmande STÅLAB och bageri Solvändan.



Planområdets avgränsning. Avgränsningen är ungefärlig.

Sammanställning ytor

Planområdet har en area på ca 17 200 m² (1,7 ha).

Ägarförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd. En fullständig redovisning av fastighetsägare inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

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

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Planområdet är redan ianspråktaget och ett genomförande av planförslaget innebär att en del av kvarteret Kronhjortens nyttjande kommer att förändras från småindustri till handel. Planen medger även viss kontorsverksamhet. Utökningen av Dovhjorten 7 innebär endast en arealmässig förändring och en mindre utökning av gällande byggrätt.

Föreslagen utbyggnad inom Kronhjorten 1 och 6 kommer att medföra en ökning av trafiken inom området. Den ökade trafiken bedöms dock inte medföra en sådan ökning av kväveoxidhalten och partikelhalten att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Väg 45 utgör riksintresse för kommunikation och ligger intill planområdet. Järnvägen Norge/Vänernbanan är av riksintresse för kommunikation och ligger i närheten av planområdet. Inget av dessa riksintressen bedöms komma att påverkas negativt av planförslaget.

Området belastas inte av med några förordningar enligt 7 kap i miljöbalken.

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

Planen är förenlig med de övergripande intentionerna i kommunens översiktsplan.

En riskutredning har visat att det krävs skyddsåtgärder för den del av planen som omfattar dagligvaruhandel. Med beaktandet av utredningsresultatet i planen förväntas inte utbyggnaden inom Kronhjorten 1 och 6 medföra några risker för människors hälsa och säkerhet.

Den planerade markanvändningen avses vara permanent och effekterna blir därmed varaktiga. Såväl den enskilda påverkan av tänkt exploatering som den samlade påverkan av exploateringen är dock liten, både till storlek och till geografisk omfattning. Exploateringen bedöms inte påverka omkringsliggande områden i negativ omfattning.

Det redan ianspråktaga området berör inget Natura 2000-område och bedöms inte medföra någon skada på riksintressen eller åsidosättande av några miljö kvalitetsnormer.

Ställningstagande

Av ovanstående sammanfattning av miljöeffekter framgår att risken för negativ påverkan av miljön är begränsad och att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Planen kommer därför inte att miljöbedömas och någon miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas. Byggnads- och trafiknämnden har i samband med beslut om samråd, 2011-08-25, bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Därefter har detaljplanen utökats något vilket bl a ger möjlighet att tillföra mark till Dovhjorten 7 genom att lokalgatan flyttas åt norr. Byggnads- och trafiknämnden bedömning avseende betydande miljöpåverkan kvarstår enligt beslut 2012-11-15.

Samråd

Länsstyrelsen har under planarbetets gång getts tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen instämmer i yttrande daterat 2011-08-19 i kommunens preliminära bedömning att förslaget inte medför en betydande påverkan på miljön.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap MB

Planområdet ligger intill väg 45 (Edsborgsvägen) och Norge/Vänerbanan (järnväg), som passerar cirka 50 meter nordost om planområdet. Både väg och järnväg är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § MB.

Planområdet berörs även av riksintresse för flygtrafik (3 kap 8 § MB), avseende den hinderfria höjden. Runt alla flygplatser finns områden som skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Inom dessa områden, får byggnaders höjd inte överstiga angivna höjdbegränsningar.

Planförslaget: Inga av de anläggningar som planeras innebär en direkt påverkan på riksintresse för flygtrafik, väg eller järnväg.

Indirekt påverkas cirkulationen E45/Gårdhemsvägen. På kort sikt klarar sig cirkulationen utan att åtgärder vidtas. På längre sikt krävs sannolikt åtgärder i form av ändrad körfältsindelning i befintliga körfält. Önskvärt är även en tillbyggnad av fria högersvängfält. Ovanstående åtgärder krävs oberoende av en utbyggnad enligt planförslaget. Se ytterligare under avsnittet "Vägar och trafik".

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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

Planförslaget: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö-kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

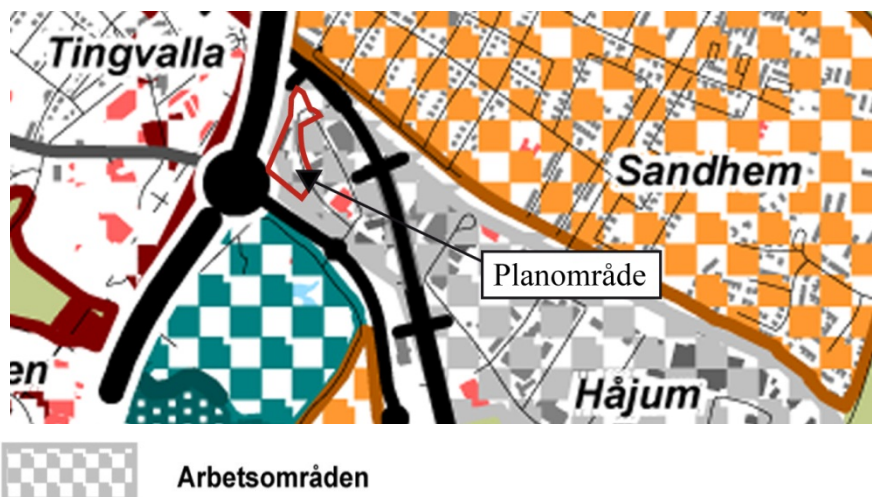
Översiktsplan 2003, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Kommunfullmäktige har 2010-03-29 beslutat att "Vårt framtida Trollhättan – Översiktsplan 2003" inte längre är aktuell i alla delar och att en ny kommunomfattande översiktsplan ska göras under pågående mandatperiod. ÖP 2003 gäller fram till att en ny översiktsplan är antagen.

Planområdet ingår i ett schematiskt avgränsat område för "Trollhättans tätort". Detta område ska enligt översiktsplanen användas för tätortsändamål, dvs. boende, service, verksamheter, kommunikationer med mera.

I mark- och vattenanvändningskartan är Hojumsområdet markerat med oförändrad markanvändning – "arbetsområde".

I översiktsplanen görs rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande för Hojumsområdet.

Det poängteras att Hojum Västras karaktär av småföretagarområde med små och billiga lokaler som startmiljö bör behållas och förstärkas.



Utdrag ur ÖP 2003, Vårt framtida Trollhättan. "Karta D, användningen av mark och vatten i Trollhättans tätort". Planområdet ligger inom ett område markerat som "oförändrad markanvändning – arbetsområde."

Med tanke på Hojumsområdets läge nära bostäder i Stavre och Sandhem ska endast företag med måttlig omgivningspåverkan (upp till 200 m), grupp 3 och 4 enligt Boverkets skrift "Plats för arbete", tillåtas.

Befintliga vegetationszoner ska, enligt översiktsplanen, behållas och bör förtätas bland annat i Hojum Västras norra del.

Skyltningen såväl till området från Edsborgsvägen som den interna företagsskytningen behöver förbättras. "Förslumning" inom Hojum Västra bör bevakas till exempel genom omsorg om den yttre miljön.

Järnvägen byggs i dagsläget ut till dubbelspår och kommer att medge högre hastigheter. Dubbelspåret öppnas för trafik i slutet av 2012. Järnvägen, Edsborgsvägen (E45) och Gårdhemsvägen är utpekade för transporter med farligt gods. Med hänsyn till riskerna för olyckor ska bebyggelsefria zoner gälla på 30-100 meter beroende på bebyggelsens placering och utförande. Säkerhetsaspekterna skall alltid belysas och beaktas i samband med markanvändningsförändringar invid dessa leder.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område inom planområdet.

Skyddsavstånd

Riksintresset för flygtrafik innebär en höjdbegränsning.



Utdrag ur ÖP 2003, Vårt framtida Trollhättan, Hojum. Riskhänsyn måste tas med tanke på riksväg 45 samt järnvägen som ska byggas ut till dubbelspår. Utbyggnaden av järnvägen är klar under 2012.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2008-04-07. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanbestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods (Edsborgsvägen samt Gärdhemsvägen) och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 100 meter från leden kan skilda typer av bebyggelse tillåtas.

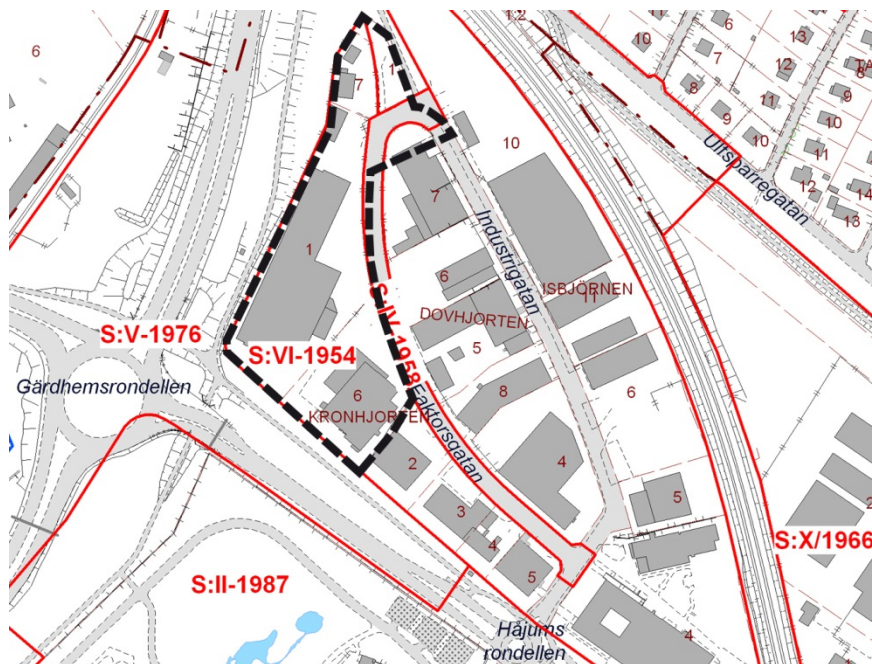
Riskhanteringsplanen hanteras i de riskutredningar avseende transporter av farligt gods som har upprättats.

Detaljplaner

Planområdet berörs av flera detaljplaner:

- S: VI-1954. Stadsplan för Håjum, beslutsdatum 1954-07-30
- S: IV-1958. Stadsplan för Håjums industriområde, beslutsdatum 1958-03-03
- S: V-1976. Stadsplan för Edsborgsvägen m m, beslutsdatum 1976-06-23

Ovanstående stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.



Översiktskarta, gällande detaljplaner.
Planområdet är ungefärligen markerat med streckad svart linje.

För större delen av Västra Hojum, inklusive kvarteret Kronhjorten och Dovhjorten gäller stadsplan S:VI-1954 med användningen J (industriändamål).

För Faktorsgatan gäller stadsplan S:IV-1958. Användningen är Z1 (trafikområde). För den del av Faktorsgatan som berörs av ändrad sträckning gäller även till en mindre del stadsplan S:V-1976.

Edsborgsvägen (E45) omfattas av stadsplanen S:V-1976. Användningen är främst uppdelad på "gata eller torg" samt "park eller plantering".

Fastighetsplan

Kv Kronhjorten omfattas av fastighetsplan 1581K-T:XXII/1955, med beslutsdatum 1955-12-09. Kv Dovhjorten omfattas av fastighetsplan T:XII/1969, med beslutsdatum 1969-08-05. Fastighetsplanerna föreslås bli upphävida inom fastigheterna Kronhjorten 1, 6, 7 och Dovhjorten 7.

Planprogram

Planförslaget överrensstämmer i huvudsak med intentionerna i kommunens översiktsplan och ett planprogram har därför inte ansetts behövligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Terrängförhållanden

Planområdet är i huvudsak relativt plant och nivåskillnaderna inom området uppgår till cirka 3 meter.

Den föreslagna exploateringen innebär att nuvarande marknivåer i huvudsak behålls inom kvarteret Kronhjorten och Dovhjorten.

Natur och vegetation

Inom planområdet finns ingen naturmark eller några grönytor.

Väster och söder om planområdet finns mindre vegetationszoner som bl a fungerar som avskärmning mot trafiken på Edsborgsvägen (E45) och Gärdhemsvägen.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar: Inom Kronhjorten 1 och 6 finns i dag en större och en mindre industribyggnad med omkringliggande asfaltsytor. I området mellan asfaltsyterna och de omgivande gång- och cykeltvägarna, är marken täckt av gräs och bevuxen av lövträd och enstaka barrträd. Området slutar svagt från nivån strax över + 50 i sydost till nivån strax över + 47 i nordväst

Inom det södra skiftet av Kronhjorten 1 består jorden generellt överst av fyllning och därunder av mulljord på lera som via friktionsjord vilar på berg. Leran tunnas ut åt norr för att slutligen helt försvinna.

Jordlagren inom Kronhjorten 6 består generellt överst av fyllning och därunder av mulljord som via morän vilar på berg. Precis söder om befintlig byggnad återfinns berg i dagen.

Fyllning återfinns inom stora delar av det undersökta området, södra skiftet av Kronhjorten 1 och Kronhjorten 6. Den består av ferrokalk och krossmaterial samt på enstaka ställen även av sprängsten och sand. Lerans tjocklek är som mest upp emot ca 3,5 m och är siltig. Leran klassas som överkonsoliderad. Moränen är en siltig sandig morän och har enligt provgroppsgrävningen tolkats vara relativt fast. Moränen antas ha en måktighet från någon till några meter. Berg och djup till bergytan varierar inom området mellan ca 0 till 6,5 m.

Området som avses tillföras Dovhjorten 7 utgörs i dag av asfalterad gatumark. Någon ytterligare undersökning av jordlager har inte utförts inom området.

Markområdet inom Kronhjorten 7 och det norra skiftet av Kronhjorten 1 utgörs idag av hårdgjord markyta som nyttjas för bl a uppställning av fordon, tillhörande bilverkstaden på Kronhjorten 7.

Markområde som är utlagt som gatumark för ny sträckning av Faktorsgatan nyttjas idag som industrimark, parkeringsyta och till mindre del som gc-väg. Någon ytterligare undersökning av jordlager har inte utförts inom området.

Planförslaget: Geoteknisk utredning är utförd av WSP, Samhällsbyggnad och har redovisats i PM "Detaljplan Kv Kronhjorten 1 och 6, Geoteknisk utredning, PM Planeringsunderlag" och rapport "Geoteknisk undersökning (rgeo), Detaljplan Kv Kronhjorten 1 och 6, Trollhättan". Både PM och rapport är daterade 2011-07-08.

Inom föreslagen ny sträckning för Faktorsgatan, det markområde som avses läggas till fastigheten Dovhjorten 7, norra skiftet av Kronhjorten 1 och Kronhjorten 7 har de geotekniska förhållandena inte studerats närmare eftersom markområdet i huvudsak inte kommer att nyttjas för ny bebyggelse. Området kommer bl a att nyttjas för trafikändamål och in- och utlastning. Inom utlagd byggrätt på Dovhjorten 7 avser företaget ABAK uppföra skärmtak eller liknande som skydd för föreslaget varuintag.

Stabilitet: Den geotekniska undersökningen och efterföljande beräkningar visar på att stabiliteten inom Kronhjorten 1 (södra skiftet) och 6 är tillfredställande och någon risk för skred finns inte.

Grundläggning och markanläggningar: Lättare byggnader inom Kronhjorten 1 (södra skiftet) och byggnader inom Kronhjorten 6 kan grundläggas utan grundförstärkning.

Hårdjorda ytor kan anläggas utan grundförstärkning på bägge fastigheterna efter avschaktning av mulljorden.

Sättningsförhållanden: Sättningsförhållandena på Kronhjorten 1 (södra skiftet) är relativt gynnsamma och klarar en viss last innan sättningar utbildas. Sättningarna utbildas initialt och bedöms uppgå till någon till några centimeter vid påförd last av 20 kPa.

Inom Kronhjorten 6 kommer inga eller mycket små sättningar att utbildas under förutsättning att mulljorden först schaktas bort under blivande byggnader och uppfyllningar

Förorenad mark

Förutsättningar: På Kronhjorten 1 har det i STÅLAB:s lokaler tillverkats tankar, tryckkärl, stål och flertalet olika typer av järnstommar.

På Kronhjorten 6 har Solvändans bageri haft sin verksamhet.

Planförslaget: Med anledning av de verksamheter som tidigare förekommit inom det södra skiftet av Kronhjorten 1 och Kronhjorten 6 har det varit befogat att undersöka eventuell förekomst av markföroreningar. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av WSP Environmental och är redovisad i rapport "Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kronhjorten 1 och 6, Trollhättan", med datum 2011-07-14. I rapporten har resultaten av undersökningen jämförts med generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket 2009). Riktvärdena är uppdelade på två olika typer av markutnyttjande: Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM).

Baserat på den planerade verksamheten (handel och kommersiell verksamhet) på området bedöms markanvändningen kunna jämföras med de generella riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning).

Inom det södra skiftet av Kronhjorten 1 finns misstänkt ferrokalk i 3 av 5 provgropar och dess mäktighet har observerats till ca 1,3- 1,6 m. I två av groparna har kromhalter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för MKM konstaterats i den misstänkta ferrokalken. Enligt miljöförvaltningen förekommer krom fläckvis i slaggprodukten ferrokalk och detta är troligtvis källan till de höga kromhalterna. Då krom förekommer fläckvis kan det inte heller uteslutas att högre halter av krom samt att sexvärt krom kan finnas inom området.

Utifrån genomförd undersökning och analysresultat konstateras att det finns en oljeförorening i marken i anslutning till det f d läget för två dieslcisterner på fastigheten Kronhjorten 6. Halterna i föroreningen överstiger riktvärdet mindre känslig markanvändning vad gäller utnyttjandet av marken. I provgrop söder om ovanstående läge och fortfarande inom Kronhjorten 6 påträffades petroleumprodukt och arsenik.

För att säkerställa att lämpliga åtgärder blir utförda har planförslaget försetts med bestämmelse som har kopplats till beviljandet av bygglov inom Kronhjorten 1 och 6.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. I närheten av området finns dock ett område markerat som eventuellt högriskområde.

Särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslaget: En särskild planbestämmelse föreslås om att byggnad ska ha "radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig".

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Bebyggelse

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar: Västra Hojum är relativt tätt bebyggt med en blandning av äldre och nyare industri- och handelsbyggnader. Många byggnader är ytmässigt ganska små och nedgångna.

I västra Hojum finns cirka 20 företag och här arbetar cirka 350 personer varav 110 inom tillverkningssektorn och något färre inom handel-, service och tjänster.

Planområdet ligger i utkanten av industriområdet och ramas i sydväst in av Edsborgsvägen (E45), Gärdhemsrondellen och Gärdhemsvägen. Lokaler inom planområdet inrymde tidigare STÅLAB, Solvändans hembageri och till verksamheterna tillhörande kontor.

Planförslaget: Inför rivning av byggnader på kvarteret Kronhjorten 1 och 6 har befintliga byggnader på fastigheterna inventerats med avseende på farliga material och miljöstörande ämnen. En översiktlig bild ges i den av WSP Environmental framtagna rapporten "Inventering av miljöstörande och farligt avfall inför rivning av byggnader på fastigheterna Kronhjorten 1 och 6". Vid framtida rivning av byggnaderna ska resultatet av inventeringen beaktas.

I planbestämmelser har byggrätterna begränsats i höjd genom planbestämmelse som anger en högsta totalhöjd av + 60 meter inom Kronhjorten 1 och 6. Höjdangivelsen är angiven i meter över grundkartans nollplan. Eftersom nuvarande marknivåer ligger på ca + 48,5 (föreslaget läge för etableringen för livsmedelsförsäljning) och ca + 50,5 (föreslaget läge för fackhandel/restaurang) så innebär det byggnader med en höjd av ca 9,5–11,5 meter över nuvarande marknivå.

Byggrätterna inom Dovahjorten 7, Kronhjorten 7 och norra skiftet av Kronhjorten 1 har getts samma höjdbestämmelse som i gällande plan, dvs en bestämmelse om maximal totalhöjd på 10,2 meter.

Planen har även åsatts en högsta tillåten bruttoarea för de föreslagna byggrätterna inom Kronhjorten 1 och 6. Den föreslagna livsmedelsförsäljningen inom Kronhjorten 1 tillåts uppgå till 4000 m² BTA och fackhandel/restaurang inom Kronhjorten 6 till 1000 m² BTA.

De två byggrätterna har hållits isär med bestämmelsen korsprickad mark, innebärande att markområdet endast får bebyggas med komplementbyggnader och tekniska anläggningar.

Förslag till utformning av område och byggnader inom Kronhjorten 1 och 6 illustreras med skissförslag, fasadskisser och fotomontage framtagna av Contekton Arkitekter i Fyrstad AB.



Skissförslag, fasader. Illustrationer, Contekton Arkitekter Fyrstad AB.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

Planförslaget: En utbyggnad av Kv. Kronhjorten bedöms möjlig att genomföra med god tillgänglighet inom kvarteret. Hårdgjorda ytor med liten lutning ökar framkomligheten. Bilplatser för funktionshindrade ska placeras i närhet av butiksentréer.

I anslutning till planområdet finns befintliga gc-vägar längs med Gärdhemsvägen och Edsborgsvägen. Passage kommer att anordnas från gc-stråken till planområdet, vilket ger goda möjligheter för såväl gående, cyklister och rörelsehindrade att kunna nå verksamheterna inom planområdet.



Fotomontage. Vy från Gärdhemsrondellen. Illustration, Contekton Arkitekter Fyrstad AB.

Grönytor

Inom planområdet finns ingen naturmark eller några övriga grönytor.

Intill området finns mindre vegetationszoner som fungerar som avskärmning mot trafiken på Edsborgsvägen (E45) och Gärdhemsvägen.

Planförslaget: Vid projektering eller senast innan framtida markarbeten påbörjas bör en särskild studie göras av de vegetationszoner som idag finns längs med Edsborgsvägen och Gärdhemsvägen. Målsättningen är att behålla så stor del som möjligt av den befintliga vegetationen.

Vägar och trafik

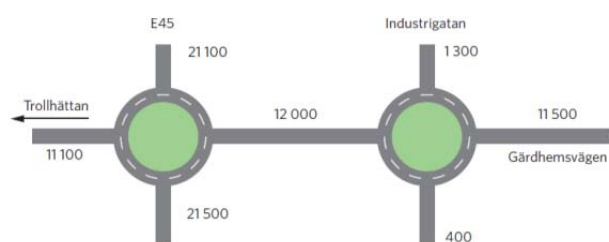
Gator -vägnät

Förutsättningar: Området är beläget nordost om cirkulationen i korsningen E45-Gärdhemsvägen. De planerade anläggningarna som ligger utmed Faktorsgatan nås med bil från korsningen Gärdhemsvägen - Industrigatan.

Edsborgsvägen (E45) är rekommenderad primär transportväg för farligt gods och Gärdhemsvägen är rekommenderad sekundär transportväg för farligt gods.

Det korta avståndet till väg E45 innebär bl a att man med bil snabbt kan ta sig till och från området.

Trafikflödet på E45 (Edsborgsvägen) uppgick år 2006, när trafiken flöt normalt på Stallbackabron och SAAB var i full drift, till cirka 21500 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) på sträckan söder om rondellen och ca 21100 på sträckan norr om rondellen. Den tunga trafiken beräknas stå för cirka 7 % av den totala trafikmängden. Även Gärdhemsvägen är tungt belastad och trafikflödet uppgår där till ca 12000 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), varav erfarenhetsmässigt 5-7 % tung trafik. Uppgifterna på trafikflödet är hämtade från Trafikverkets databas och via kontakt med Trollhättans stad.



Årsmedeldygnstrafik på E45 och Gärdhemsvägen år 2006

Planförslaget: I planarbetet har en trafikutredning tagits fram av WSP, Samhällsbyggnad, "Trafikutredning, Trollhättans kommun – kvarteret Kronhjorten", daterad 2011-09-12. Rev 2012-04-26. Syftet med utredningen har varit att utgöra underlag till detaljplanen.

Infart till planområdet kommer att ske från Gärdhemsvägen, via Hojumsrondellen, precis som i dagsläget. Angöring med bil till kvarteret föreslås ske från Faktorsgatan.

Trafikalstringen från den nya anläggningen beräknas till ca 540 bilar under maxtimmen i båda riktningarna i alternativet med fackhandel. Fackhandeln beräknas alstra ca 40 fordonsrörelser i båda riktningarna.

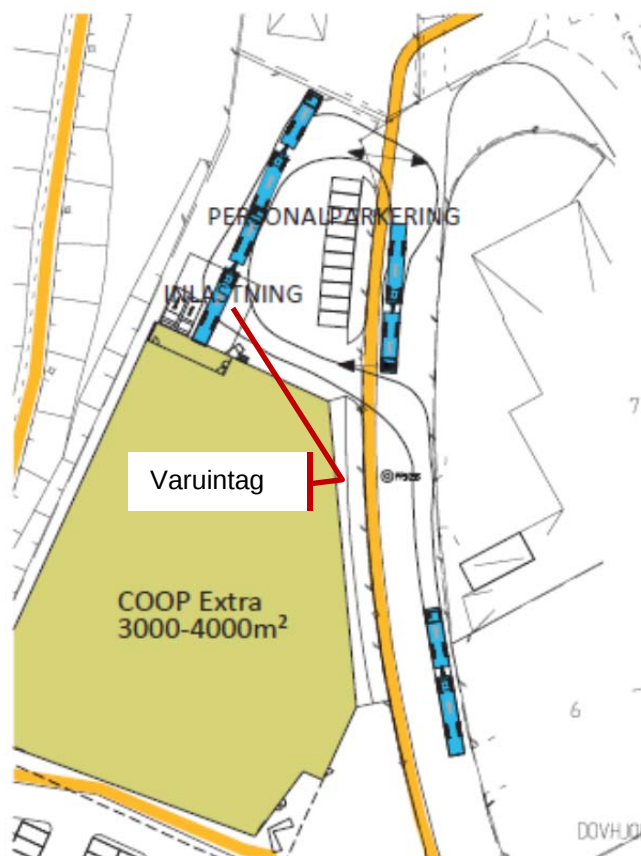
En eventuell hamburgerrestaurang beräknas alstra ytterligare ca 100 fordonsrörelser.

I korsningen Gärdhemsvägen - Industrigatan (Hojumsrondellen) kan man räkna med att 50 % av kunderna redan är passerande bilister på Gärdhemsvägen, att 30% utgörs av nyalstrad trafik från väster och 20 % från öster.

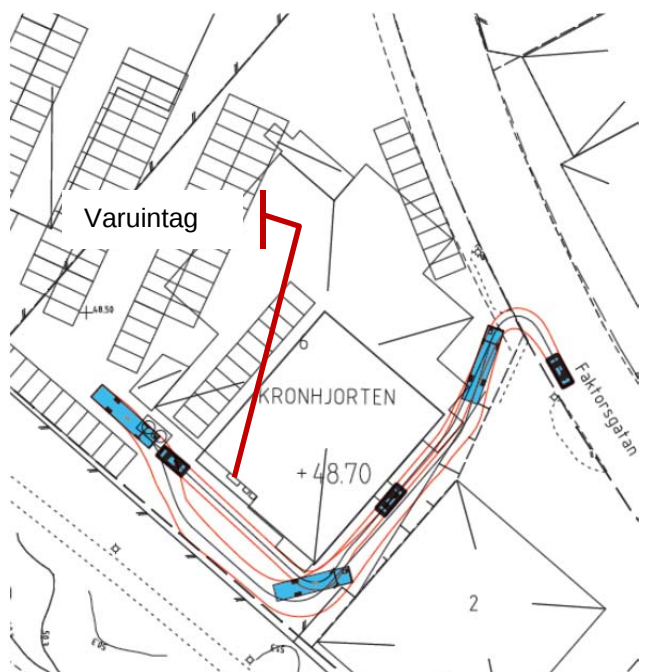
Utbyggnaden ger ett litet tillskott av trafik i korsningen E45 - Gärdhemsvägen (Gärdhemsrondellen), vilket framgår vid en jämförelse mellan belastningar med och utan livsmedelsbutik och fackhandel/restaurang år 2012.

Sammantaget framgår det av vägutredningen från WSP att man klarar en utbyggnad av livsmedelsbutik och fackhandel/restaurang år 2012 utan åtgärder i korsningarna med Industrivägen (Hojumsrondellen) och E45 - Gärdhemsvägen.

Över ett längre tidsperspektiv är det dock önskvärt med åtgärder i cirkulationen E45 – Gärdhemsvägen. Åtgärderna krävs oberoende av föreslagna utbyggnad inom planområdet. Föreslagna åtgärder beskrivs utförligt i vägutredningen från WSP.



Skiss varuintag och körspår, Kronhjorten 1. Utdrag från Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad



Skiss varuintag och körspår, Kronhjorten 6. Utdrag från Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad.
OBS! skissen redovisar en lösning på varuintag och rundkörning utifrån en möjlig placering av hamburgerrestaurang. Inom byggrätten kan exempelvis byggnaden placeras i ett nordligare läge.

Den föreslagna ombyggnaden av Faktorsgatan är föranledd av den förändring som kommer att ske av varuleveranser till och från företaget ABAK. Genom tillägget av tomtmark till Dovhjorten 7 kan godshandlingen ske inom egen fastighet i stället för som i dag, på gatumark.

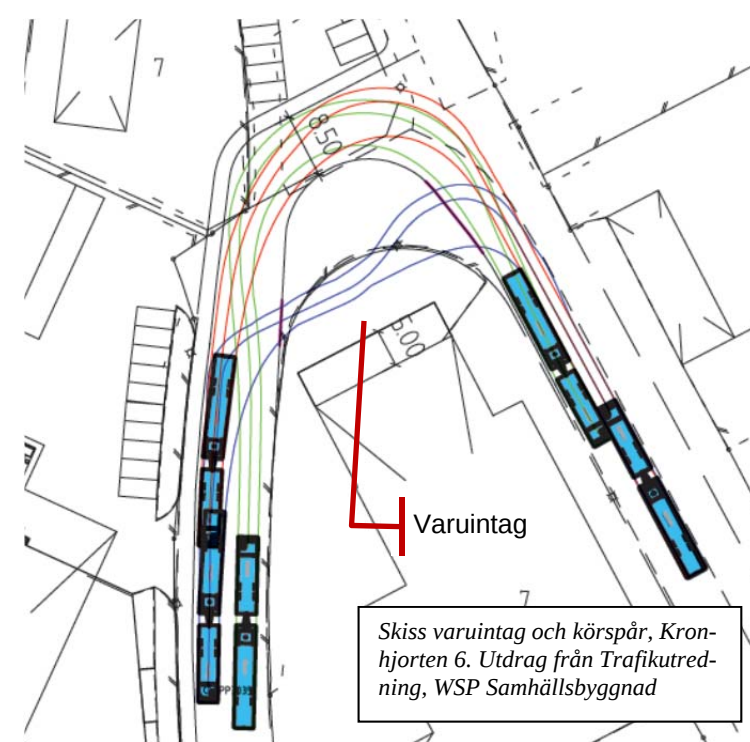
Distributionstrafik

Förutsättningar: Varutransporter till och från de befintliga verksamheterna inom planområdet sker idag via Faktorsgatan och Industrigatan.

- 7 **Planförslaget:** Inlastning till den föreslagna livsmedelsbutiken anordnas norr om den föreslagna affärsbyggnaden. Ytan för varuleveranser möjliggör användandet av 24 meters fordon och vändning utan backrörelse, se vidstående skiss. Distributionsbilar till livsmedelsbutiken anländer via Faktorsgatan från söder och lämnar området i samma riktning.

Varutransporter till fackhandeln/restaurangen inom Kronhjorten 6 sker via Faktorsgatan och parkeringsområdet som föreslås söder om livsmedelsbutiken. Genom "rundkörning" runt byggnaden sker utfarten därefter till Faktorsgatan, se vidstående skiss.

Genom tillägget av mark till Dovhjorten 7 kommer godshandlingen till/från ABAK att kunna ske inom den egna fastigheten. Till följd av detta kommer Faktorsgatan att förändras till sitt läge samtidigt som Kronhjorten 1 och 7 får avstå mindre markområden till gatumark. Se nedanstående skiss.



Skiss varuintag och körspår, Kronhjorten 6. Utdrag från Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Planområdet ligger i anslutning till utbyggda gång- och cykelstråk. Utmed Edsborgsvägen (E45) samt Tingvallavägen/Gärdhemsvägen finns separata gc-vägar. Vid Gärdhemsrondellen passerar gc-vägarna planskilt under E45 och Gärdhemsvägen. En gc-väg ansluter även till Industrigatan i anslutning till planområdets norra del. Längs med Faktorsgatan, som kommer att fungera som infart till planområdet, finns i dagsläget varken gång- eller cykelbana.

Planförslaget: Gångbana saknas på den breda Faktorsgatan. I den fortsatta planeringen förs diskussioner om att bygga ut en sådan på västra sidan av gatan som knyter an till befintliga gc-vägar i nordväst och sydost.

En passage från livsmedelsbutiken till gc-vägen längs E45 kommer att anläggas, liksom till det befintliga gc-stråket längs med Gärdhemsvägen. Anslutningarna ligger delvis inom mark som ägs av kommunen och kräver tillstånd för att kunna utföras på dessa delsträckor.



Faktorsgatan. Foto WSP Samhällsbyggnad

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 200 meters avstånd från närmaste busshållplats (Håjums kyrkogård) vilket betyder en god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Linje 24 trafikerar mellan Lextorp och Sylte och en resa in till Drottningtorget i centrala Trollhättan tar cirka 10 minuter.

Omstigning till andra busslinjer samt lokal-, regional- och fjärrtåg är möjlig vid Resecentrum, cirka 7 minuters resa med buss från planområdet.

Parkering och in/utfarter

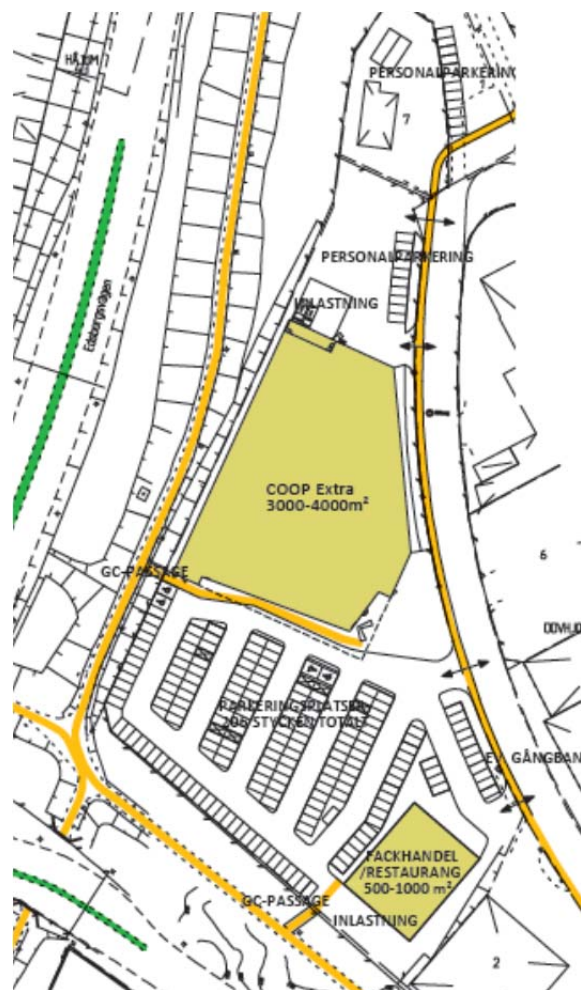
Förutsättningar: All parkering till befintliga verksamheter sker idag inom gränserna för egna fastigheter och till mindre omfattning längs med Faktorsgatan.

Utgångskravet för parkering inom kommunen är att det egna parkeringsbehovet ska klaras inom fastigheten/kvarteret.

Planförslaget: Parkeringen för såväl livsmedelshallen som fackhandeln/restaurangen (totalt maximalt 5 000 kvm BTA) anordnas på Kronhjorten 1 och 6 med totalt ca 190 platser.

Kundparkering anläggs mellan den föreslagna livsmedelsbutiken och fackhandeln/restaurangen. Vissa av p-platserna kommer att behöva användas gemensamt av butikerna inom området. Totalt inryms ca 180 p-platser inom området avsett för parkering.

Parkering för anställda anordnas i norra delarna av planområdet. Totalt finns utrymme för ca 10 p-platser inom Kronhjorten 1 i anslutning till varuintag och ytterligare ca 15 p-platser inom den mark som tillhör Kronhjorten 1 (norra skiftet), norr om Kronhjorten 7. Parkeringsplatserna inom det norra skiftet av Kronhjorten 1 kan efter överenskommelse även nyttjas av exempelvis anställda vid ABAK, Dovhjorten 7.



Kundparkering ca 195 p-platser och ca 15p-platser för personal i norra delen av Kronhjorten 1. Utdrag från Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad

Om ovanstående antal p-platser byggs ut erhålls ca 38 platser/1000 m² BTA.

Störningar och risker

Risker

Förutsättningar: Väster om planområdet går Edsborgsvägen (E45) som är rekommenderad primär transportväg för farligt gods (leder avsedda för genomfartstrafik). Söder om området går Gärdshemsvägen som är sekundär transportled för farligt gods (leder avsedda för lokala transporter). Cirka 50 meter nordost om planområdet återfinns järnvägen i form av Norge-Vänernbanan där farligt gods transporteras. Enligt Länsstyrelsen i Västra Götalands riskpolicy ska riskfrågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 m från transportled för farligt gods.

I Trollhättans kommun finns en antagen riskhanteringsplan (2004-01-28). I planen anges att ett område om 30 meter närmast väg för farligt gods ska hållas fritt från bebyggelse. Inom olika avståndsgränser därutöver gäller olika rekommendationer för art och storlek av byggnaderna som får förekomma samt vilka skyddsåtgärder som kan krävas.

I det här fallet är avståndet mellan vägtransportled för farligt gods och den närmaste föreslagna verksamheten, dagligvaruhandeln, cirka 35 meter. Dagligvaruhandel, eller handel överhuvudtaget, nämns inte specifikt i rekommendationerna och inte heller anges det någon bestämd storleksgräns för olika verksamheter.

Avståndet till järnvägstransportled för farligt gods till byggrätt för industriändamål är som minst 60 meter.

Planförslaget: Norconsult AB har upprättat en riskutredning avseende transporter av farligt gods på väg, "Kv Kronhjorten i Trollhättans stad" daterad 2011-05-27. Riskutredningen belyser uppförandet av en dagligvaruhandel och fackhandel/restaurang. Det område som tillkommit efter samrådet med anledning av Faktorsgatans nya sträckning ingår inte i utredningen.

I utredningen har underlaget utgjorts av den förväntade mängden farligt gods som beräknas transporterats längs området år 2020 och det beräknade antalet personer som förväntas vistas i snitt inom området. Utifrån dessa uppgifter har individrisken och samhällsrisken beräknats.

Vid en jämförelse med kriterierna för vilka risknivåer som är acceptabla eller ej har det konstaterats att skyddsåtgärder krävs för dagligvaruhandeln med anledning av transporter på väg E45. Längs Gärdshemsvägen krävs inga ytterligare skyddsåtgärder, det bebyggelsefria området mellan vägen och planområdet bedöms ge tillräckligt skydd vid en bensinolycka.

Ett genomförande av planen kräver att skyddsåtgärder vidtas. Innan beslut tas om den slutliga utformningen av åtgärderna bör byggherren samråda med Trollhättans stad och Räddningstjänsten. Nedan redovisas de åtgärder som föreslås i riskutredningen:

1. Skydd längs E45 norr om Gärdhemsrondellen. Skyddet ska hindra farliga vätskor att nå planområdet, hindra tunga transportfordon att hamna utanför vägområdet samt tåla brand i minst 15 minuter.

Utförandet kan t ex ske genom uppförandet av ett tungt vägräcke med brandtålig skärm (brandklass EI15) bakom. Det vägräcke som finns idag bedöms inte som tillräckligt vid t ex en avkörning av tyngre fordon.

2. Bebyggelse inom området där människor kommer att vistas mer än tillfälligt måste kunna motstå brand och skydda personer inomhus i minst 30 minuter.
3. Entréer i byggnaderna ska vara riktade bort från E45.
4. Utrymningsvägar och larm ska ordnas så att byggnaderna kan utrymmas snabbt och riktning bort från E45.
5. Friskluftsintag ska placeras bort från E45.

Med genomförda åtgärder minskar riskerna inom området betydligt.

Av ovanstående åtgärder så inryms inte åtgärd nr 1 inom planområdet. Åtgärden som ligger inom vägområdet för väg E45 kräver medgivande från Trafikverket. Åtgärden säkerställs genom avtal mellan Trafikverket och kommunen.

Åtgärderna 2-5 inryms inom planområdet och bevakas vid bygglovet.

En planbestämmelse har införts på plankartan som innebär att entréer ska placeras riktade bort från Edsborgsvägen samt att skyddsåtgärder ska följa de rekommendationer som återfinns i riskutredningen.

Norconsult AB har även upprättat ett PM angående risker avseende transporter av farligt gods på järnvägen, ”PM ang. transport av farligt gods, kv. Kronhjorten, Trollhättan” daterat 2013-03-12. Rapporten redovisar rekommendationer angående eventuella säkerhetsåtgärder vid verksamhetsbyggnaderna i den norra delen av planområdet.

De befintliga verksamhetsbyggnaderna ligger i dagsläget inom säkerhetsavståndet 60-100 meter, dvs. inom område D enligt Trollhättans riskhanteringsplan. De rekommendationer som ges för byggnader med detta avstånd från järnvägen är att byggnaderna ska vara uppförda i tåligt material dvs. att det ska skydda mot värmestrålning, inte vara brännbart och att utrymningsvägar ska placeras med riktning bort från den största riskkällan. Enligt den tidigare utförda riskutredningen är den största riskkällan en olycka på Edsborgsvägen (E45) som passerar precis väster om fastigheterna. Rekommendationen för den norra delen av planområdet är därför att entréer och utrymningsvägar i första hand ska förläggas i byggnadsfasader vända mot söder, vilket skulle medföra bästa skydd vid utrymning efter eventuell olycka. Detta skulle ta hänsyn till eventuella olyckor på både Edsborgsvägen och järnvägen.

Planförslaget har tagit hänsyn till riskutredningen genom att marken inom 60 meter från spårmiten har belagts med prickmark, dvs. inga byggnader får uppföras inom detta område. Planbestämmelse har även införts som innebär att entréer och utrymningsvägar till/från byggnader inom industrimarken i norra delen av planen ska placeras i fasader som är vända mot söder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar: Befintliga VA-ledningar finns längs Edsborgsvägen (E45) samt i Faktorsgatan.

Planförslaget: Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet.

Dagvatten

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

En separat dagvattenledning ligger idag nedgrävd längs med Edsborgsvägen (E45).

Planförslaget: Planförslaget innebär ingen utökning av de hårdgjorda ytorna. Avrinningen av dagvatten bedöms inte öka vid ett genomförande av förslaget.

Planförslaget har försetts med planbestämmelse om att: *”Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt genom infiltration/fördröjning innan anslutning sker till dagvattenledning”.*

Elförsörjning

Förutsättningar: För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

En ny nätstation kan eventuellt komma att behövas med hänsyn till den ökade belastningen som utbyggnaden kan komma att medföra.

Planförslaget: Placering av en eventuell ny nätstation ska ske i samråd med TEAB.

Uppvärmning

Förutsättningar: Enligt kommunens energiplan samt beslut i KF (feb 2010) gäller att för byggnader med bruttoarea överstigande 500 kvm får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Miljöanpassad värme ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november till mars.

Fjärrvärmeledningar är nedgrävda i Faktorsgatan som passerar intill planområdet. Fastigheten Kronhjorten 1 är redan idag ansluten till fjärrvärmenätet.

Planförslaget: Den nytillkommande bebyggelsen inom Kronhjorten 1 och 6 kommer att anslutas till fjärrvärmenätet eller utnyttja den över-skottsvärme som kan bli aktuell från exempelvis kylanläggningar.

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet *”Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas.”*

Avfall

Avfallshantering och emballagehantering för respektive butik sköts i anslutning till respektive lastintag.

Frågan om placering av en eventuell återvinningsstation för hushållsavfall har diskuterats under planarbetet. I dagsläget görs bedömningen att

det inte finns något större behov av en station. I en framtid kan dock frågan komma att lyftas med anledning av önskemål om att en station bör finnas i närhet av befintliga handelsetableringar. Utrymme för återvinningsstation kan i sådana fall erhållas inom det utpekade parkeringsområdet under förutsättning att området inte gör intrång på ordinarie verksamhet och att skötsel kan läggas på annan än fastighetsägaren.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stadsbild

Stadsbilden kommer inte att förändras påtagligt i och med att den föreslagna bebyggelsen inte avviker mycket från den nuvarande industribebyggelsen i storlek och skala.

Störningar

Trafik. Antalet bilrörelser per dygn är svårt att uppskatta men en ökning av trafiken till området kommer att ske med anledning av etableringen av handelsverksamheten. Vad gäller eventuell störning från biltrafiken så påverkas inga boendemiljöer.

Utbyggda gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik finns i anslutning till planområdet.

Planområdet är utsatt för buller från väg- och järnvägstrafik.

Luft. Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden. De ökade utsläpp som trafikmängdsökningarna kan leda till, motverkas även av det successiva införandet av bättre reningsteknik i bilparken, vilken tenderar att minska utsläppen i framtiden.

Risker

Farligt gods. I genomförda riskutredningar redovisas ett antal åtgärder för att säkerställa att planens genomförande inte kommer att innebära risknivåer som är oacceptabla.

Radonskyddande grundläggning föreskrivs i planbestämmelse.

Miljömål

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

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

Giftfri miljö

- Marken inom i huvudsak hela planområdet har undersökts och konstaterats innehålla föroreningar från tidigare verksamheter. För att uppfylla målet ”giftfri miljö” krävs marksanering inom planområdet.
- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafiksörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Beslutsordning

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.

Tidplan

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

Beslut om samråd	augusti 2011
Samråd	september 2011 – oktober 2011
Granskning	4:e kvartalet 2012
Antagandeprövning	1:a kvartalet 2013

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

Fastighetsägarnas målsättning är att kunna påbörja grundarbeten under våren 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2018-12-31.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar TEAB för anläggande, drift och underhåll av va-anläggningar utanför kvartersmark samt i förekommande fall inom u-område på kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark liksom för drift och underhåll av anläggningar inom den egna fastigheten.

Avtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningarna kring planarbetet har upprättats mellan Trollhättans Stad och ägarna till fastigheterna Kronhjorten 1 och 6.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och ägarna till Kronhjorten 1 och 6. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivningen. I avtalet regleras aktuella frågor för projektet som t ex vilka åtgärder som ska ske på allmän platsmark i anslutning till planområdet, vilka åtgärder som ska utföras inom vägområdet för Edsborgsvägen (E45), flyttning av Faktorsgatan, när åtgärderna ska ske samt fördelning av kostnader mellan Trollhättans Stad och ägarna till Kronhjorten 1 och 6. Avtalet ska vara påtecknat och godkänt senast i samband med antagandet av detaljplanen.

Avtal upprättas mellan Trafikverket och Trollhättans Stad avseende uppförande av skyddsåtgärd längs med östra sidan av Edsborgsvägen (E45), exempelvis vägräcke med brandtålig skärm bakom. Räcket ska i sådant fall vara dimensionerat för att klara en eventuell avkörning av ett tungt fordon. Räcket och skärmen uppförs inom befintligt vägområde. Avtalet ska vara godkänt och undertecknat av båda parter innan planen förs till antagande. Anläggningens praktiska uppförande genomförs av och bekostas av ägaren till Kronhjorten 1 vid tidpunkt som fastläggs av Trollhättans Stad. Tidpunkt och utförande regleras mellan Trollhättans Stad och ägaren till Kronhjorten 1 i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Kronhjorten 1 ägs av Stålhjorten Perrault AB och Kronhjorten 6 av Ankarslutaren Trollhättan KB. Samarbetsavtal har träffats med Konsumentföreningen Bohuslän-Älvsborg om byggnation inom Kronhjorten 1 och 6.

När det gäller ägarförhållanden för övriga fastigheter, inom och i anslutning till planområdet, hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov söks.

För att få överensstämmelse med föreslagen ombyggnad kommer fastighetsreglering att genomföras mellan Kronhjorten 1 och 6. Reglering kommer att ske så att bl a hela byggrätten inom Kronhjorten 1 och större delen av avsatt parkeringsyta blir belägen inom en och samma fastighet. Den exakta gränsdragningen och utformningen fastläggs vid förrättnings-

tillfället. Initiativ till ansökan om förrättning tas av ägaren till Kronhjorten 1.

Den nya vägsträckningen av Faktorsgatan innebär att Kronogården 3:1 tillförs ca 249 m² från Kronhjorten 1 och ca 61 m² från Kronhjorten 7.

Av samma anledning tillförs Dovhjorten 7 ca 288 m² kvartersmark från Kronogården 3:1

Initiativ till ansökan om ovanstående fastighetsregleringar tas av Trollhättans Stad, som ägare till Kronogården 3:1.

Gemensamhetsanläggningar

Parkeringsområdet, söder om den föreslagna dagligvarubutiken och väster om den gamla bageribyggnaden, är en sådan anläggning som sannolikt torde fungera bäst som gemensam p-yta för de tilltänkta etableringarna och bör därför utgöra en gemensamhetsanläggning.

Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningen, ingående delägare, förvaltningsform mm bestäms vid en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Efterföljande förvaltning av anläggningen verkställs genom bildandet av en samfällighetsförening. Initiativ till ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggningen tas av ägaren till Kronhjorten 1 när detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningen samordnas lämpligen med ovanstående fastighetsreglering.

Ledningar

Inom planområdet finns idag ledningar tillhörande Trollhättans Energi AB.

Inom Kronhjorten 1 finns inom huvudskiftets norra del ett ”ledningspaket” med elledningar. Ledningarna är belägna omedelbart norr om den gamla Stålab-byggnaden. Ledningsstråket läge är säkerställt genom planbestämmelse i form av ett s.k. u-område.

Inom Kronhjorten 6 finns el-ledningar öster om den gamla bagerilokalen, i anslutning till gränsen mot Kronhjorten 2. Ledningsstråket läge har även i detta fall säkerställt genom planbestämmelse i form av ett s.k. u-område.

Inom Kronhjorten 7 finns ett ledningstråk med va-ledningar. Det berörda markområdet har försetts med u-bestämmelse och markerats som ej bebyggbar mark.

Inom det markområde som tillförs Dovhjorten 7 finns ett ledningstråk med va-, el- och fjärrvärmeledningar. Det berörda markområdet har försetts med u-bestämmelse och markerats som ej bebyggbar mark.

De befintliga byggnaderna inom Kronhjorten 1, 6 och Dovhjorten 7 är samtliga anslutna till fjärrvärmenätet. För Kronhjorten 1 är anslutningspunkten belägen i norra delen av byggnaden, för Kronhjorten 6 i fasad mot Faktorsgatan och Dovhjorten 7 i fasad mot Industrigatan. Ledningarna inom tomtmarken ägs Trollhättans Energi AB. Om det vid en nybyggnation skulle visa sig nödvändigt att göra nya anslutningar utförs detta av Trollhättans Energi på beställning och bekostnad av fastighetsägaren.

Fastighetsplaner/tomtindelningar

Inom kv Kronhjorten gäller idag fastighetsplan 1581K-T:XXII/1955, med beslutsdatum 1955-12-09 och inom kv Dovhjorten fastighetsplan T:XII/1969, med beslutsdatum 1969-08-05.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsplanerna att gälla inom fastigheterna Kronhjorten 1 6, 7 och Dovhjorten 7.

Tekniska frågor

Gång- och cykelvägar

Nya gång-/cykelvägar för anslutning mellan befintliga och planområdet ska byggas ut i enlighet med stadens standard. Ansvar och tidpunkt för utbyggnaden klargörs i exploateringsavtalet.

Standard, ansvar och tidpunkt för eventuell utbyggnad av ny gångbana längs med Faktorsgatan och eventuella övriga trafikanordningar som får anses hänförliga till föreliggande plangenomförande regleras i exploateringsavtalet.

Geoteknik

Enligt utförd miljöutredning kommer fyllning av ferrokalk att behöva tas bort inom Kronhjorten 1 (inom skiftet där dagligvaruhandeln ska etableras), vilket innebär att marken kommer behöva återfyllas för att komma upp i rätt marknivå. Återfyllning skall i sådana fall ske med sprängsten och krossmaterial. Innan återfyllning skall befintlig mulljord under ferrokalken schaktas bort. Återfyllning och packning skall ske enligt anläggnings AMA.

Eventuell ny byggnad inom Kronhjorten 6 kan utföras som platta på mark på naturligt lagrad jord eller packad fyllning efter avschaktning av mulljorden. Även grundläggning på berg och på packad sprängbotten kan bli aktuell eftersom berget kan påträffas på litet djup under markytan.

Utöver ovanstående utredning kan kommunen i bygglovskedet komma att ställa krav på ytterligare geotekniska utredningar.

Markföroreningar

För att reducera risken med den påträffade oljeföroreningen inom Kronhjorten 6 samt för att stoppa en eventuell pågående spridning av petroleumkolväten ska åtgärder vidtas. Utgångspunkten är att oljan ska tas bort. Den utredningen som utförts hittills och som bl a visar på förekomst av arsenik utökas inom Kronhjorten 6. Anledningen till förekomsten av arsenik är oklar och en fördjupad inventering av historiken bör genomföras. Det är bl a viktigt att avgränsa utbredningen. Med anledning av ovanstående har planen försetts med bestämmelse om att bygglov inte beviljas på Kronhjorten 6 innan sanering har skett av markföroreningar inom fastigheten.

Baserat på den höga halten av krom inom Kronhjorten 1 (skiftet där dagligvaruhandeln ska etableras) har en diskussion tagits med Miljöförvaltningen i Trollhättan rörande hantering av de risker som förknippas med ferrokalken inom fastigheten och påträffade föroreningar och lämpliga åtgärder. Utifrån den kunskap som finns i dag anses det lämpligt att låta den kalk som idag ligger i marken få ligga kvar. Om man behöver gräva i marken ska den kalk som berörs grävas bort. Man bör i möjligaste mån undvika att skapa nya brottytor eftersom de skapar nya lakningsytor. Kalk får inte finnas i dräneringslager och kalk i ytlager ska täckas så att lakning förhindras. Om det i framtiden framkommer att kalken riskbedöms på annat sätt eller om en saneringsmetod finns kan miljöförvaltningen komma att ställa krav på att allt material tas bort. Med anledning av ovanstående har planen försetts med bestämmelse om att innan bygglov

beviljas inom Kronhjorten 1 med användningen H₁K, ska förekomsten av markföroreningar ha klarlagts. Lämpliga åtgärder för att avhjälpa förekommande markföroreningar ska fastläggas i kontrollplan och vara genomförda innan marken tas i anspråk för sitt ändamål.

Då undersökningen inom planområdet hittills skett genom stickprov finns ingen heltäckande bild av markmiljöförhållandena, utan föroreningar kan förekomma mellan provtagningspunkterna. Framtida markarbeten ska därför betraktas som anmälningspliktig verksamhet enligt SFS 1998:899.

I samband med rivning av byggnaderna på Kronhjorten 1 och 6 är det viktigt att förorenat material tas om hand på korrekt sätt.

Vid upphandling av framtida entreprenad ska hänsyn tas till att det finns risk att förorenade massor kan påträffas. En anmälan om efterbehandling ska lämnas in till tillsynsmyndigheten, Miljöförvaltningen, innan markarbeten påbörjas. Det är i bekräftelsen av anmälan som saneringsmål och försiktighetsåtgärder fastställs.

Radon

Enligt nya miljömål från Coop (ägare till etableringen inom Kronhjorten 1 och 6) får tillåten radonhalt i inomhusluften i deras nya byggnader inte överstiga 50Bq/m³. Med anledning av miljömålen kommer den föreslagna livsmedelsbutiken att utföras med radonsäker grundläggning.

Vatten och avlopp

Eventuella nya förbindelsepunkter anvisas av Trollhättans Energi AB (TEAB).

Dagvatten

För Kronhjorten 1, 6, 7 och Dovhjorten 7 leds dagvattnet ut till befintliga anslutningar. Anslutningspunkten för Kronhjorten 1 och 6 ligger i Faktorsgatan. För Dovhjorten 7 ligger anslutningspunkten i Industrigatan. Dag- och spillvattnet leds i samma ledning.

Inom kvarteret Kronhjorten kommer möjligheterna att fördröja och naturligt infiltrera dagvatten att vara begränsad på grund av att i huvudsak all mark är hårdgjord. En möjlig åtgärd för att fördröja dagvattnet kan vara att anlägga kassetter/magasin under parkeringsytan och därefter leda dagvattnet ut i den dagvattenledning som ligger nedgrävd längs med Edsborgsvägen (E45). Innan det fördröjda dagvattnet leds ut bör dagvattnet passera någon form av oljeavskiljare.

För kv Kronhjorten torde det bli aktuellt med två nya anslutningspunkter, en i norra delen av Kronhjorten 1 (i förslaget varuintag och personalparkering) och en i södra delen (gemensam besöksparkering för Kronhjorten 1 och 6). Nya förbindelsepunkter anvisas av Trollhättans Energi AB (TEAB).

Hanteringen av dagvatten inom kv Dovhjorten förändras inte genom det nya planförslaget.

Frågor som rör hanteringen av dagvattnet bevakas i samband med behandlingen av bygglovet.

Risker

För att minska på olycksrisken för de personer som vistas inom byggnaden närmast Edsborgsvägen (E45) redovisar utredningen gällande risker från Edsborgsvägen fyra byggnadstekniska åtgärder. Åtgärderna som berör byggnadskonstruktion, entréers placering, utrymningsvägar och

friskluftintag bevakas i samband med behandlingen av bygglov.

Utöver ovanstående byggnadstekniska åtgärder krävs uppförande av ett skydd längs E45 norr om Gärdhemsrondellen. Ett möjligt utförande är ett tungt vägräcke med brandtålig skärm (brandklass EI15) bakom. Förutom att åtgärden kommer att bevakas i samband med behandlingen av bygglov ska åtgärden tas med i exploateringsavtalet. Avtalet med Trafikverket ska vara upprättat innan planen förs till antagande. Se även under rubriken avtal.

Utredningen gällande risker på rund av farligt gods från järnvägen redovisar att nya byggnader inom den norra delen av planområdet ska ha entréer och utrymningsvägar placerade i fasader vända mot söder samt att byggnader ska utföras i tåligt material. Detta bevakas i samband med bygglov.

Utrymning

Innan projektering av byggnader ska samråd genomföras med Räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning, utrymningsvägar/räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske.

Nätstation

En ny nätstation kan eventuellt komma att behövas med hänsyn till den ökade belastningen som utbyggnaden kan komma att medföra. Utrymme för nätstation har säkerställts i planförslaget inom den korsprickade marken. Placering av en eventuell ny nätstation ska ske i samråd med TEAB.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor inom byggnader bevakas vid behandling av respektive bygglov.

Ekonomiska frågor

Vägar, va-nät, el, fjärrvärme, marksanering mm

Anläggningsavgift för dricks-, spill- och dagvatten kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan.

Respektive berörd fastighetsägare anlägger och bekostar dricks-, spill- och dagvattenledningar inom kvartersmark, från en av Trollhättans Energi AB (TEAB) anvisad förbindelsepunkt och fram till respektive byggnad.

Ägaren till Kronhjorten 1 bekostar projektering, material och anläggningskostnader som berör skyddsåtgärd (exempelvis skyddsräcke med skärm) längs med Edsborgsvägen (E45).

Nya gång-/cykelvägar för anslutning mellan befintliga och planområdet ska byggas ut i enlighet med stadens standard. Kostnader för utbyggnaden ska belasta ägaren till Kronhjorten 1 och 6.

Eventuell ny dragning och omläggning av befintligt el- och telenät som förorsakats av den föreslagna exploateringen bekostas av respektive berörd fastighetsägare.

Eventuell ny dragning och omläggning av befintliga fjärrvärmeledningar med tillhörande anslutningar bekostas av respektive berörd fastighetsägare.

Ägaren till Kronhjorten 1 och 6 belastas av kostnader för marksanering

inom respektive fastighet.

Fördelning av kostnader för eventuell ny gångbana längs med Faktorsgatan och eventuella övriga trafikanordningar som får anses hänförliga till plangenomförandet regleras i exploateringsavtalet.

Eventuella övriga ekonomiska frågor mellan kommunen och ägarna till Kronhjorten 1 och 6 som är hänförliga till plangenomförandet och berör anläggningar utanför planområdet regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning

Förrättningskostnader förenade med fastighetsreglering mellan Kronhjorten 1 och 6 belastar ägaren till Kronhjorten 1. Fråga om eventuell markersättning behandlas vid förrättningstillfället.

Förrättningskostnader förenade med den nya vägsträckningen av Faktorsgatan belastar ägaren till Kronhjorten 1. Fråga om markersättning behandlas vid förrättningstillfället.

Eventuell efterföljande fastighetsbildning belastar respektive berörd fastighetsägare.

Övrigt

Ägarna till Kronhjorten 1, 6, 7 och Dovhjorten 7 svarar för samtliga kostnader som uppkommer för anläggningar och åtgärder inom respektive egen fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Administrativa bestämmelser

Gällande fastighetsplan 15:81K-T:XXII/1955 med beslutsdatum 1955-12-09 upphör att gälla inom fastigheterna Kronhjorten 1, 6 och 7.

Gällande fastighetsplan T:XII/1969, med beslutsdatum 1969-08-05 upphör att gälla inom fastigheten Dovhjorten 7.

REVIDERING

Med anledning av framförda synpunkter från Länsstyrelsen avseende transporter av farligt gods på järnvägen har planförslaget reviderats enligt följande:

- Ej bebyggbar mark (s k prickmark) har utökats inom det norra skiftet av Kronhjorten 1. Genom åtgärden tillåts ingen bebyggelse inom säkerhetsavståndet 60 meter från järnväg (spårmitt).
- Plankartan har försetts med en bestämmelse, b₂, innebärande att byggnader ska utföras i tåligt material som skyddar mot värmestrålning samt att entréer och utrymningsvägar ska placeras i fasader som är vända mot söder. Bestämmelsen belastar det norra skiftet av Kronhjorten 1 och del av Dovhjorten 7
- Med anledning av ovanstående har texten i planbeskrivningen justerats.

Efter granskningstiden har fastighetsägaren till Dovhjorten 7 framfört att utökningen av fastigheten i norr/ flyttning av gatan åt norr, inte överensstämmer med den överenskommelse som träffades under våren 2012. För att inrymma ett 24-metersfordon inom tomten behöver en mindre utökning av fastighetsmarken göras. Körspår har studerats och förslaget är genomförbart om ett mindre markintrång görs på Kronhjorten 1. Samråd med berörda fastighetsägare och intressenter har genomförts och förändringen godkänts.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Trollhättans Stad: Leif Carlsson, stadsbyggnadschef

Rådhuset Arkitekter AB: Sören Mannberg, planingenjör och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt.

Uddevalla november 2012. Reviderad maj 2013

Rådhuset Arkitekter
Samhällsplanering & Miljö

Sören Mannberg