



Trollhättans
Stad

Ändring av detaljplan för del av KV ROSTVINGEN Lextorp

Planbeskrivning



20G GRANSKNINGSHANDLING
Enkelt standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
APRIL 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
Riksintresse, 3 kap MB	5
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	5
MILJÖMÅL	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
ÄNDRINGEN	9
KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN	10
MARK OCH VATTEN	10
BEBYGGELSE	10
GATOR OCH TRAFIK	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
GENOMFÖRANDE	11
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR	12
TEKNISKA FRÅGOR	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13

Ändring av detaljplan för del av KV ROSTVINGEN Lextorp

20G GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Delutlåtande, november 2020

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta

Fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Planområdet är beläget invid Lextorpsvägen och omfattar fastigheterna Rostvingen 4 samt del av Rostvingen 8 och 9. På Rostvingen 4 har tidigare funnits en byggnad av tillfällig karaktär, uppförd på punktprickad mark. Fastighetsägaren har ansökt om planbesked i syfte att tillskapa byggrätt för att uppföra verksamhetslokaler.

Positivt planbesked lämnades i januari 2020. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2020 att godkänna start-pm för planarbetet.

Kv Rostvingen omfattas av detaljplan (stadsplan) för Lextorp, S:I-1971, och medger markanvändningen Jm, Småindustriändamål. Marken inom planområdet är punktprickad vilket innebär att den inte får bebyggas. Ändringen av detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att medge byggrätt för verksamheter inom det aktuella området och att utöka fastigheten Rostvingen 4 fram till den tillfartsväg som leder till verksamhetslokalen på Rostvingen 9.

PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för del av kv Rostvingen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan.

"Enkelt" standardförfarande innebär att beslut om samråd och granskning inte behöver fattas av Samhällsbyggnadsnämnden, endast beslut om antagande fattas av nämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till nämnden att anta detaljplaner som handläggs med standardförfarande.

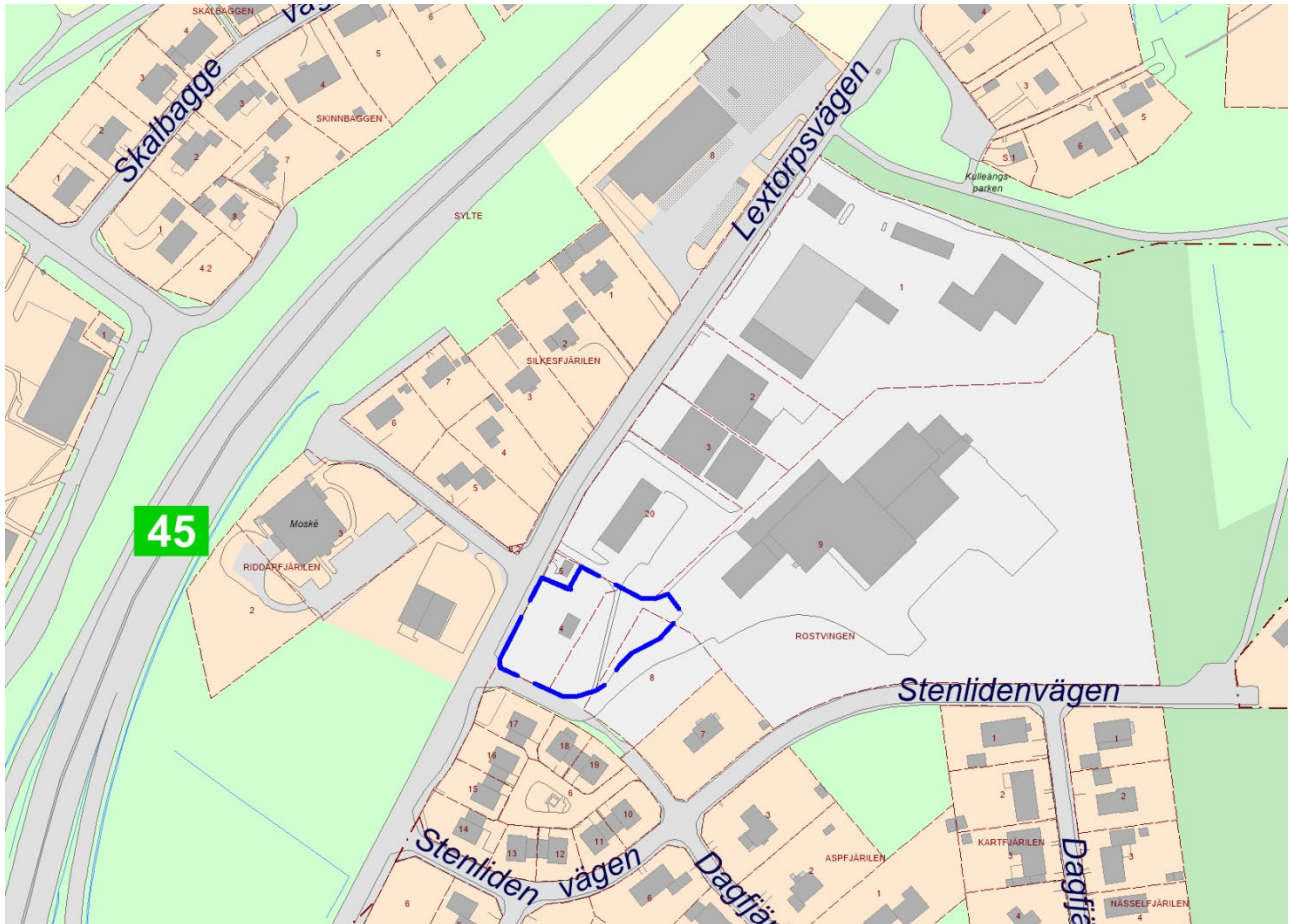
PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom ett verksamhetsområde invid Lextorpsvägen, cirka 3 km söder om Trollhättans centrum. Området är cirka 2200 kvm. Berörda fastigheter är:

Rostvingen 4	privatägd
Rostvingen 8	privatägd
Rostvingen 9	privatägd

Rostvingen 8 och 9 har samma fastighetsägare och är samtaxerade.



Översiktsskarta, planområdet markerat med blått

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2 kap. ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövning av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. Miljöbalken (MB) ska tillämpas.

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

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid både upprättande och ändring av detaljplan ska kommunen göra en miljöbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan (Miljöbalken 1998:808, 6 kap). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Baserat på förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan på följande skäl:

- Detaljplanen är av begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning av miljöpåverkan gör kommunen bedömningen att en betydande miljöpåverkan inte kan uppstå på grund av detaljplanen varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas. Kommunens ställningstagande har bekräftats i särskilt beslut, fattat på delegation av planchefen 2020-09-01.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt samrådsyttrande daterat 2020-09-25, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintresse, 3 kap MB

Planområdet påverkas av följande riksintresse:

Influensområde för flygtrafiken, luftrum och stoppområde för höga objekt

Riksintresset för flygtrafik innebär en höjdbegränsning för att inte byggnadshöjder ska äventyra flygsäkerheten. Planens genomförande har ingen påverkan på riksintresset då det inte innefattar någon högre bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

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

Ökad andel bebyggd/hårdgjord mark påverkar visserligen dagvattenflödet till recipienten (Ryrbäcken/Göta Älv) men då marken redan idag kan hårdgöras samt att planområdet endast omfattar cirka 2300 kvm görs bedömningen att gällande miljö kvalitetsnormer endast marginellt påverkas vid ett genomförande detaljplanen.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser 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).

Då detaljplanen endast medger begränsad utökad byggrätt bedöms inte miljömålen påverkas negativt. Bättre utnyttjande av befintlig infrastruktur (gator och tekniska försörjningssystem) stöder miljömålet "God bebyggd miljö".

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun, "Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden", antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

I översiktsplanen ingår stadsdelen Lextorp inom område för "Förtätning och utveckling av storskaliga bostadsområden". I dessa områden eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning samt fler arbetsplatser och mötesplatser. En utökad byggrätt för verksamheter är förenlig med översiktsplanens rekommendationer.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. Ny energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25.

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.

Riktlinjer för dagvattenhantering

Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun antogs 2010. Grundinställningen är att tillkommande dagvatten i ett exploateringsområde ska omhändertas lokalt. Följande riktlinjer ska tillämpas:

- Dagvatten ska ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt
- Dagvatten ska hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelsemiljö och naturmiljö kan uppnås
- Den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas

- Lokalt omhändertagande ska genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt
- Dagvatten till ledningssystem och reningsverk ska minska
- Förorening av dagvatten ska begränsas. Åtgärder för att minska föroreningar ska i första hand genomföras vid källan
- Förorenat dagvatten ska där så är möjligt och motiverat, separeras från rent dagvatten

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) för Lextorp, S:I-1971, som medger Jm, småindustri samt prickad mark. Detaljplanen saknar genomförandetid.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Inom planområdet har tidigare funnits en mindre byggnad av temporär karaktär. Här finns även vegetationsklädda ytor med inslag av träd.

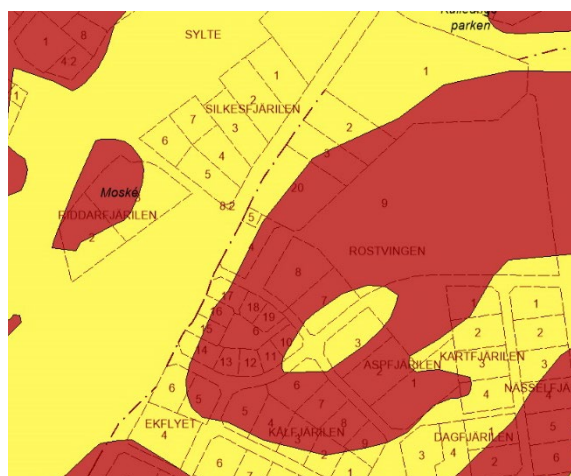


Utdrag ur ortofoto från 2018

Geotekniska förhållanden

Av jordartskartan framgår att större delen av planområdet består av fastmark/berg. Närmast Lextorpsvägen finns ett område med inslag av lera.

I samband med utbyggnaden av stadsdelen Lextorp utfördes en geoteknisk utredning av VIAK (1968). Av geoteknisk karta och borrhplan kan konstateras lerdjup väster om Lextorpsvägen som uppgår till drygt 6 meter, varav torrskorpan utgör drygt 2 meter. Lerområdet är omslutet av fastmark och relativt flackt. Förutsättningar för stabilitetsproblem saknas.



Utdrag ur jordartskartan, gult visar glacial finlera, rödbrunt visar berg



Utdrag ur geoteknisk karta/borrplan. VIAK 1968, arbetsnummer 64.8525-1

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Dagvatten från planområdet leds till Ryrbäcken som är belägen i Ryrbäckens naturreservat. Ett vattendrag som inte har kända naturvärden i bäckmiljön. Naturområdet i sin helhet är dock beroende av bäcken. Den är en viktig del av upplevelsen i reservatet. Generellt sett har tillflödet av vatten minskat i takt med att allt större del av avrinningsområdet blivit bebyggt. Detta gör att bäcken kan vara torrlagd under delar av året. Det finns därför en positiv aspekt i att dagvatten leds mot bäcken från planområdet.

Dagvatten som leds till Ryrbäcken ska vara flödesutjämnat och renat från eventuella föroreningar. Ryrbäcken leder ut i Göta Älv, sträckningen Slumpån till Stallbackaån, som är en vattenförekomst inom Västerhavets vattendistrikt. Vattenförekomsten utgör en cirka 16 km lång sträcka av Göta Älv och är kraftigt modifierad på grund av mänsklig påverkan i form av vattenkraft vilket medför att det finns en väsentlig fysisk påverkan på vattenförekomstens hydrologi och morfologi som påverkar den ekologiska statusen. Vattenförekomsten har bedömts som otillfredsställande ekologisk potential. Ekologisk potential är en miljö kvalitetsnorm för kraftigt modifierade vatten då de inte förväntas kunna återgå till det läge som rådde innan samhällsutvecklingen förändrade vattendraget. Dessutom bedöms att de åtgärder som krävs för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftverksamhet. Vissa åtgärder som inte påverkar den samhällsnyttiga verksamheten kan och behöver dock göras för att förbättra den ekologiska potentialen.

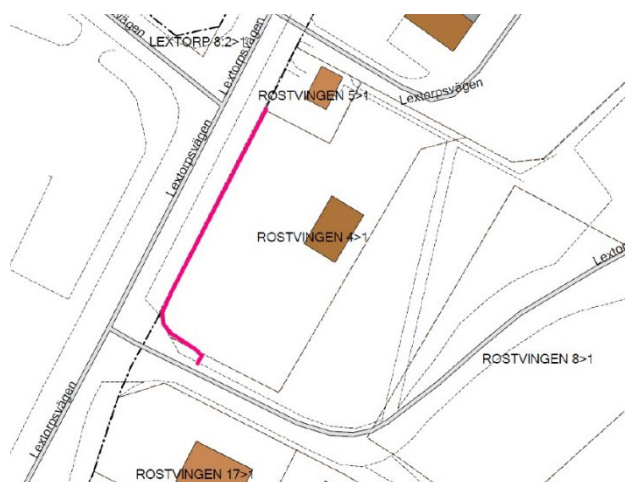
Servitut

Inom planområdet finns servitut för elektrisk kabel mellan befintlig transformatorstation (Rostvingen 5) och Rostvingen 9. Servitutet belastar Rostvingen 4 till förmån för Rostvingen 9. I anslutning till planområdet finns servitut för tillfart som belastar Rostvingen 9 till förmån för Rostvingen 4.

Elförsörjning & Fiber

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB). Det finns befintliga elledningar i norra delen av planområdet som ägs av TEAB.

En fiberkabel korsar fastigheten Rostvingen 4 från transformator-stationen inom fastigheten Rostvingen 5 i den västra delen av planområdet enligt bilden.



ÄNDRINGEN

Ändringen innebär att Rostvingen 4 utvidgas genom tillköp av mark från Rostvingen 8 och 9 (cirka 1100 kvm), samt att byggrätt om 500 kvadratmeter tillskapas inom användningsområdet, som motsvarar den nya fastighetens area. Byggrätts-begränsningen medför att behovet av parkering kan tillgodoses inom den nybildade fastigheten. Planbestämmelserna moderniseras till vad som är dagens standard.

Nedan framgår vilka planbestämmelser från detaljplan S:I-1971 som kvarstår eller förtydligas samt vilka planbestämmelser som tillkommer.

Planbestämmelse som ändras/förtydligas

Ny utformning

Planbestämmelse som ändras/förtydligas	Ny utformning
Jm	Z
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas	Byggnad får inte uppföras

Planbestämmelse som tillkommer

- e₁ Största byggnadsarea är 500 kvadratmeter inom användningsområdet
- b₁ Marken ska vara genomsläpplig
- h₁ Högsta nockhöjd är 65,5 meter över angivet nollplan
- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Planbestämmelse som utgår

Med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger

Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna höjden.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

MARK OCH VATTEN

Detaljplan/stadsplan S:l-1971 har tillåten markanvändning för småindustri (Jm) som tidigare prövats. Bestämmelsen används inte längre och ersätts med Z (verksamheter). Användningen Z tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

BEBYGGELSE

Ändringen innebär att en byggrätt på drygt 500 kvm tillskapas på den nybildade fastigheten vilket bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt gatunät behålls. Befintligt servitut tillgodoser tillfart till fastigheten. Tillfart planeras att ske från Lextorpsvägen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Nedanstående tabell beskriver bullervärden som enligt Naturvårdsverkets vägledning om "Industri och annat verksamhetsbuller" kan utgöra underlag för olägenhetsbedömning vid bostäder belägna nära industri och annan verksamhet. Dessa riktvärden syftar på buller som kommer från själva verksamheten, teknisk utrustning på och kring byggnader där verksamheten bedrivs, såsom exempelvis fläktar och kompressorer, godshantering och rangering samt trafik inom verksamhetsområdet.

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)	L _{eq} natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Farligt gods

Planområdet ligger inom 150 meter från E45 vilket är inom Länsstyrelsens riskhanteringsavstånd för farligt godsled varför en bedömning av riskerna utifrån transporter av farligt gods ska beskrivas.

I samband med framtagande av detaljplan för Alingsåker 4:8, västra delen (antagen 2020-09-02), ca 1 km söderut i förhållande till planområdet, genomfördes en Riskbedömning för ny detaljplan av Bengt Dahlgren AB, daterad 2020-01-20. Där gjordes följande bedömningar:

- Markområdet inom 30 meter från E45 utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Fasader (som vetter mot E45) utförs obrännbara eller i brandteknisk klass EI 30 (gäller de fasader som vetter mot E45 och inom 50 meter från väggkant).
- Friskluftsintag för nya byggnader placeras på tak eller så att de vänds bort från E45 (gäller de byggnader/kvarter närmst E45 och inom 50 meter från väggkant).

Riskbedömningen redovisar behov av åtgärder inom 50 meter från E45. Samma förutsättningar gäller

avseende transporter av farligt gods i denna detaljplan. Avstånd till kvartersgräns är ca 125 meter och till byggrättsgräns ca 140 meter varför särskilda åtgärder inte är nödvändiga.

Förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk markundersökning har under 2012 genomförts på fastigheten Rostvingen 9. Metallhalter som överstiger naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning har påträffats. Fyllnadsmassor på fastigheten kan utgöras av ferrokalk då bl.a. kromhalter är höga.

Schakt i förorenade massor är en anmälningspliktig verksamhet. I god tid inför schaktarbete i misstänkt förorenad mark ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till miljökontoret.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintligt VA-nät kan utnyttjas. Förbindelsepunkt kan anläggas vid Lextorpsvägen.

Dagvatten avleds via separat dagvattenledning i mark/separat dagvattenledning i bergtunnel vidare till Ryrbäcken. Ökad andel bebyggd/hårdgjord yta påverkar dagvattenflödet. Stadens riktlinjer för dagvattenhantering innebär att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Befintlig elkabel från transformatorstation till Rostvingen 9, tillhörig Trollhättan Energi AB, redovisas som markreservat u₁. Inom markreservatet finns även telekabel tillhörig Skanova.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

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

Samråd/granskning, 3-4:e kv 2020, 2 kv 2021

Beslut om antagande, 2 kv 2021

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Trollhättans Stad ansvarar för allmän platsmark.

Kvartersmark

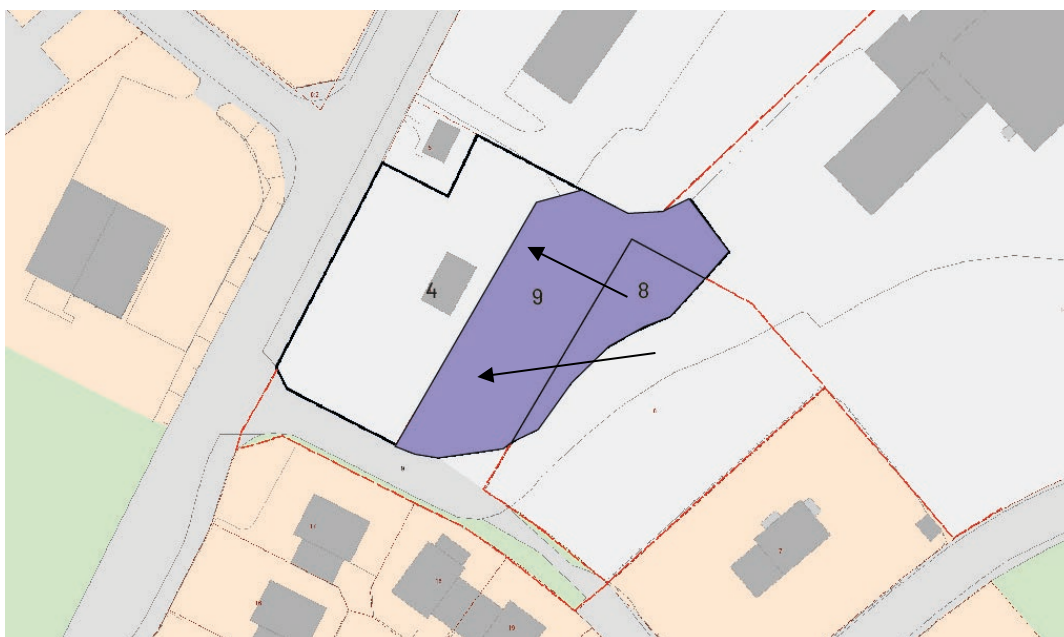
För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

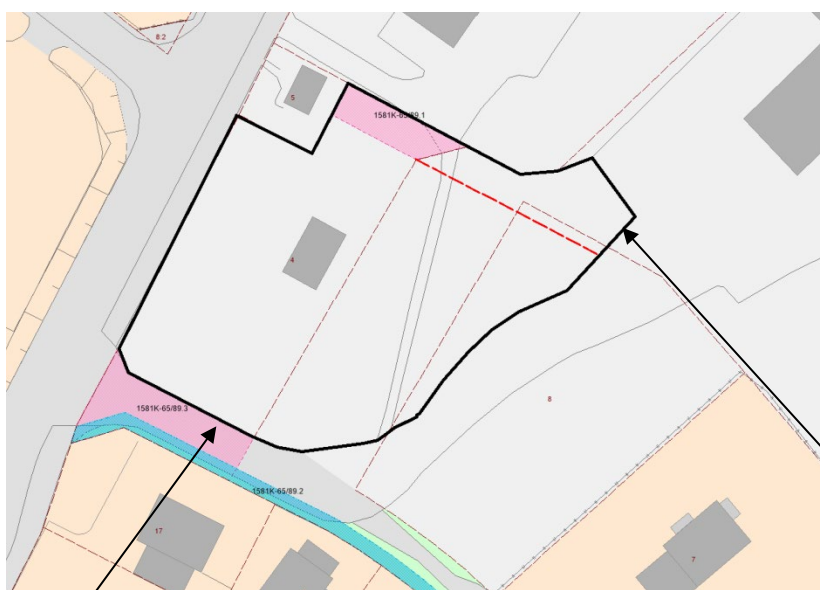
Cirka 1100 kvm av Rostvingen 8 och 9 överförs till Rostvingen 4 genom fastighetsreglering. Rostvingen 4 får då en area av cirka 2200 kvm.

Åtgärden medför att Rostvingen 9 kommer bestå av två skiften vilket är olämpligt. Därför föreslås att Rostvingen 8 och 9 sammanläggs till en fastighet i samband med att fastighetsregleringen genomförs.

Avtal om marköverlåtelse/fastighetsreglering har träffats mellan berörda fastighetsägare. Ansökan om fastighetsreglering, överföring av mark samt utökning av servitut ska lämnas in till Lantmäterimyndigheten.



Kartan redovisar den mark från Rostvingen 8 (ca 250 kvm) och 9 (ca 850 kvm) som överförs till Rostvingen 4



Servitut för elkabel utökas

Gällande servitut för in- och utfart till förmån för Rostvingen 4

Servitut för elkabel som idag belastar Rostvingen 4, till förmån för Rostvingen 9, utökas fram till ny fastighetsgräns mot Rostvingen 8-9 (område u₁ på plankartan).

Trollhättan Energi AB samt Skanova saknar ledningsrätt för sina kablar. Ansökan om ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Förbindelsepunkt för VA/dagvatten kan anläggas i Lextorpsvägen. Vid beställning av servisanslutning tas kontakt med Trollhättan Energi AB.

Geoteknisk utredning för val av grundläggningssätt ska vid behov redovisas i samband med bygglovsprövning/anmälan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningsavgift för VA/dagvatten tas ut enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats.

Kostnad för fastighetsreglering och tillkommande fastighetsbildningsåtgärder under rubriken FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR belastar Rostvingen 4.

Vid bygglovsprövning kommer bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i april 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Ida Andersson
planarkitekt

Emelié Carlsson
planarkitekt