



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för TANDVINGEN 1 m fl LEXTORP

PLANBESKRIVNING



16L GRANSKNINGSHANDLING
Standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
JUNI 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
MARK OCH VATTEN	9
BEBYGGELSE	10
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	17
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	18

Detaljplan för TANDVINGEN 1 m fl Lextorp

16L GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR:

Samrådshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Delutlåtande

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Riskbedömning

BAKGRUND

Tandvingen 1 ägs av JAFAB Trollhättan AB som bedriver verksamheten Bike Trollhättan. Inom fastigheten återfinns lokaler för verksamheten, samt en drivmedelsstation som är under nedläggning. På andra sidan Lextorpsvägen nyttjar Bike en del av den kommunalägda fastigheten Sylte 4:1 som parkeringsplats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan inom området, samt att säkerställa områdets parkeringsbehov för framtiden. För att ge befintlig verksamhet planmässiga förutsättningar avser detaljplanen ändra användningen inom Tandvingen 1 samt möjliggöra en expansion av verksamheten genom ökad byggrätt. Parkeringsplatsen som ingår i planområdet, och som i dagsläget är planlagd som allmän platsmark/Park eller plantering samt allmän platsmark/Natur, regleras till kvartersmark för markparkering för att befästa befintlig situation.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Tandvingen 1 m fl hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 6 § då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan, samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt plan- och bygglagen 3 kap 16 §.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har genom beslut 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.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i korsningen mellan Lextorpsvägen och Lantmannavägen i Lextorp, ett stenkast från E45 och ca 2,5 km söder om Trollhättans centrum. Planen omfattar ca 10 300 kvm och berör fastigheterna Tandvingen 1 och del av fastigheten Sylte 4:1.

Berörda fastigheter:

Tandvingen 1	–	JAFAB Trollhättan AB
del av Sylte 4:1	–	Trollhättans kommun

Fastighetsägare:

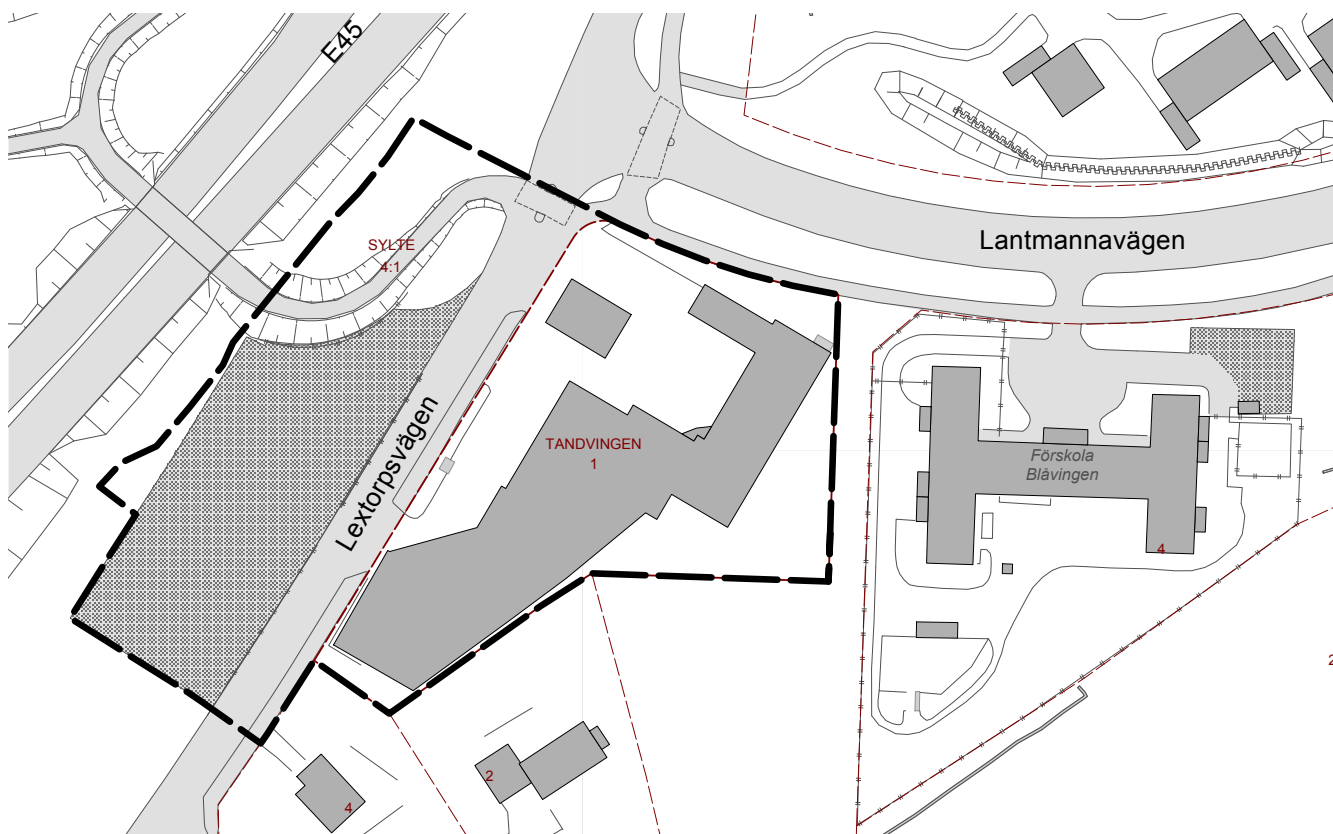
Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Gata	–	ca 1400 kvm
Natur	–	ca 1300 kvm

Kvartersmark

Verksamheter (Z)	–	ca 5100 kvm
Parkering (P)	–	ca 2500 kvm



Översiktsbild av planområdet, markerat i svart streckad linje.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken (SFS 1998:808) skall tillämpas.

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalken skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Baserat på de kriterier som är listade i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning för denna detaljplan:

- Detaljplanen är av en 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

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap miljöbalken

Planområdet berörs av influensområde från riksintresse för flygtrafik (Trollhättan–Vänersborgs flygplats, 3 kap 8 § miljöbalken) och riktintresse för totalförsvaret (Sätenäs flottilflygplats/Råda övningsflygplats, 3 kap 9 § miljöbalken)

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik eller riktintresse för totalförsvaret. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

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.

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.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål för Sverige. Målen beskriver kvaliteter som vår miljö och våra natur- och kulturresurser måste uppnå för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljö målen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljö mål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljö målen" (2008-10-15). Några av de miljö mål 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 planområdet kan innehålla föroreningar från tidigare verksamheter. Om föroreningar påträffas ska marken saneras.

God bebyggd miljö

- Befintlig infrastruktur och tekniska försörjningssystem utnyttjas väl
- Närhet till kollektivtrafik och anslutning till gång- och cykelvägar
- Förtätning av verksamhet på befintlig plats innebär god hushållning med marken

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

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 ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

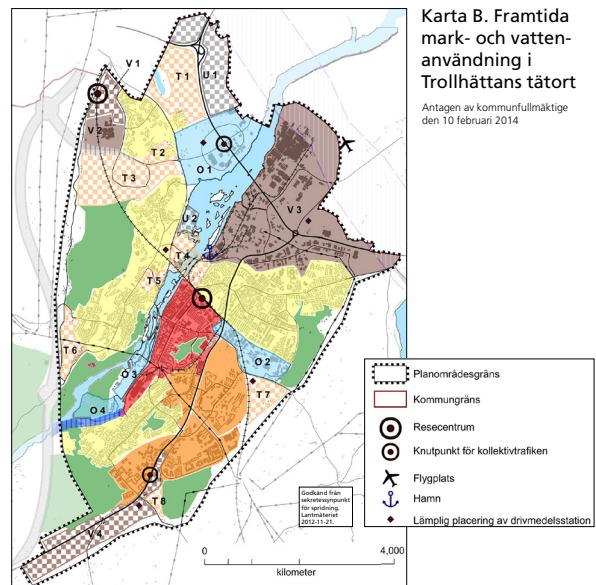
I Översiktsplanen ingår planområdet i kategorin *Storskaliga bostadsområden*. I dessa områden eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning samt fler arbetsplatser och mötesplatser. Stadens ambition är vidare att skapa attraktiva och dynamiska stadsmiljöer genom att blanda verksamheter och bostäder. Möjligheten att anlägga mindre verksamheter i bostadsområden bör främjas. Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget kulturhistoriskt värdefullt eller kulturhistoriskt intressant inom planområdet.

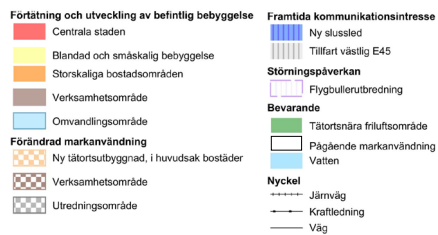
Arbete med nytt kulturmiljöprogram pågår. En inventering av kulturmiljöer har gjorts med avsikten att fungera för underlag för det nya kulturmiljöprogrammet. I denna inventering har inget inom planområdet utpekats som kulturhistoriskt värdefullt eller kulturhistoriskt intressant.

ÖVERSIKTSPLAN 2013: KARTA B



Karta B. Framtida mark- och vattenanvändning i Trollhättans tätort

Antagen av kommunfullmäktige den 10 februari 2014



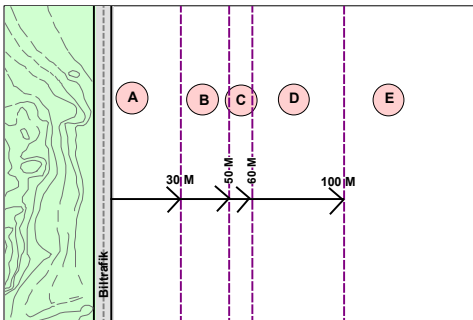
Riskhanteringsplan

"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 och för 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. Tandvingen 1 är belägen inom 50 till 100 meter från väg för farligt gods, vilket innebär att mindre verksamheter får förekomma.

Väg på vilken drivmedel behöver transporteras till bensinstation har också rekommendationer i Riskhanteringsplanen. Område inom 20 meter från vägen rekommenderas vara bebyggelsefritt medan mindre verksamheter får förekomma inom 20–100 meter. Drivmedelsstationen inom planområdet är under nedläggning men vägen ska fortsatt användas för transport av drivmedel till drivmedelsstation (ST1) söder om planområdet. Då aktuellt planområde ligger inom zon A-C har riskbilden utretts, läs mer under rubriken *Farligt gods* på sida 14.

Väg eller gata för farligt gods (Farligt gods-led)

Gasolycka med brand och/eller giftspridning är dimensionerande för dessa rekommendationer.

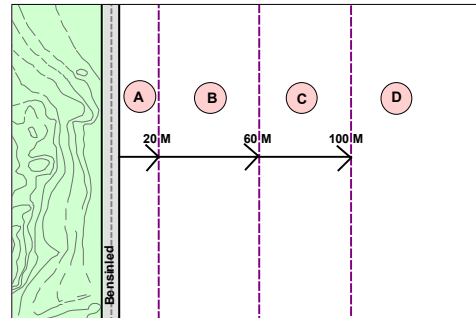


- A. (0-30 m) Bebyggelsefritt område
- B. (30-50 m) Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler liksom parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor. För att bygga närmare än 40 m från leden bör en förtätning vara angelägen eller stor konkurrens råda om markanvändningen. Det bör också finnas alternativa lösningar för räddningstjänsten att genomföra insatser.
Rekommendationer:
Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation och gasdetektorer. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Hus om högst fyra våningar får uppföras**. Skyddsbarriär bör uppföras i omedelbar närhet av leden mot bl a värmestrålning. Mycket frekventerade p-platser bör ligga i skydd genom att t ex garage eller vallar lokaliseras mellan leden och p-platsen. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser skyddas mot värmestrålning och gas. Vägverket bör dessutom i förekommande fall godta placeringen.
- C. (50-60 m) Samma som vid B men antalet våningar kan öka till 8***.
- D. (60-100 m) Samma som vid C, men här kan även uppföras större samlingslokaler och samlingsplatser av typ idrottsanläggningar, som dock kräver skydd för utövare och publik mot värmestrålning och gas.
- E. (>100 m) Inga särskilda hänsyn med anledning av farligt gods.

Bensinled

Med bensinled avses gata, på vilken drivmedel behöver transporteras till bensinstation. Bensinleder ligger delvis i och intill bostadsområden.

Olycka med transporter av drivmedel är dimensionerande för dessa rekommendationer.



- A. (0-20 m) Bebyggelsefritt område
- B. (20-60 m) Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler samt parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor.
Rekommendationer:
Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser samt mycket frekventerade p-platser skyddas mot värmestrålning.
- C. (60-100 m) Bostäder, verksamheter, samlings- och fritidslokaler och samlingsplatser av typ idrottsanläggningar samt parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor.
- D. (>100 m) Inga särskilda hänsyn med anledning av farligt gods.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. Energiplanen för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Den 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". Den hänvisar även till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

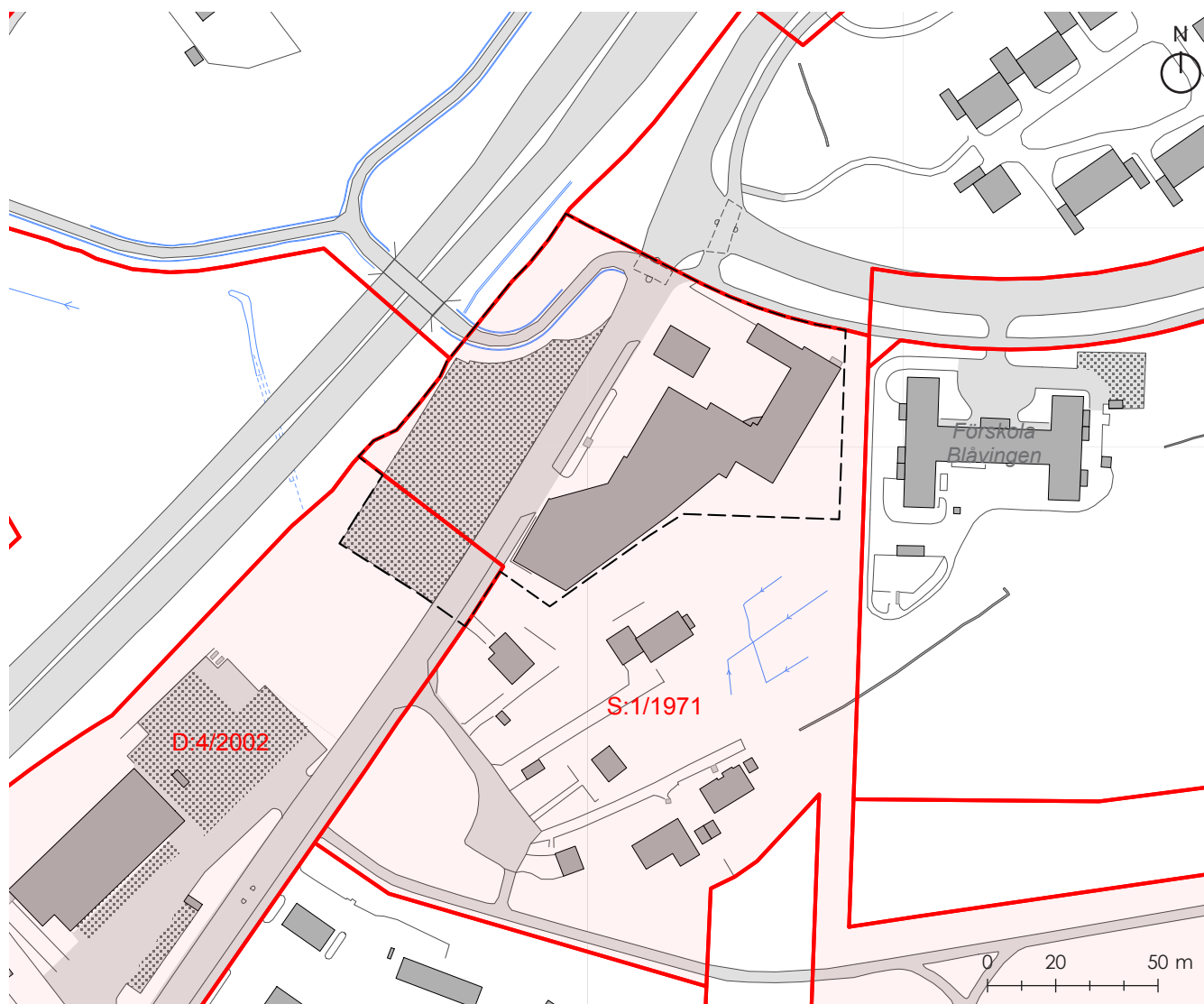
I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme.

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.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas till största delen av stadsplan för Lextorp (S:1/1971). Planen medger användning Park eller plantering i det område drivmedelsstationen återfinns. Även ett smalt område i öst är planlagt som Park eller plantering. Från norr till söder korsas området av en bred buffertzon planlagd för elektrisk högspänningsledning. Huvuddelen av befintliga byggnader ligger inom Område för motorismens serviceanläggning med en bestämmelse om byggnadshöjd på max 4,4 meter. Stora delar av befintliga byggnader ligger inom områden där bebyggelse inte får förekomma. Lextorpsvägen är planlagd som Gata eller torg och området på andra sidan vägen, inklusive parkeringsplatsen, är planlagt som allmän platsmark/Park eller plantering. Stadsplanen saknar genomförandetid men gäller som detaljplan tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Södra delen av parkeringsplatsen berörs av detaljplan för Silkesfjärilen (D4/2002) och är där planlagd som allmän platsmark Natur. Här ingår även en del av Lextorpsvägen, planlagd som Lokalgata. Detaljplanens genomförandetid slutade 31 december 2007.



Gällande detaljplaner

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

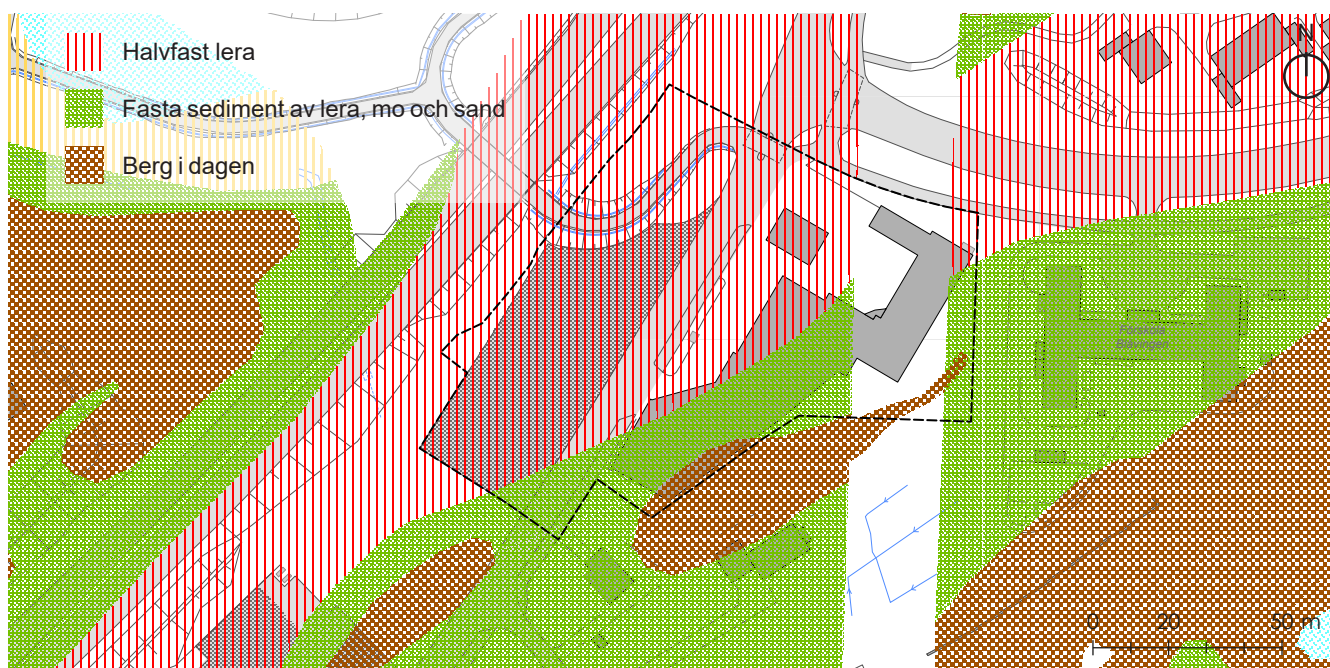
Marken inom planområdet är relativt flack. I sydöst, bakom bebyggelsen, återfinns gräsytor som ansluter till naturmarken utanför planområdet. Mellan parkeringen och E45 finns också grönytor. Här återfinns branta slänter ner mot gång- och cykelbanan som sträcker sig under motorvägen. I övrigt är marken inom planområdet belagd med hårdgjorda ytor. Vegetationen inom området är således begränsad, trots att gällande planer medger stora områden naturmark.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär en utökad byggrätt från dagsläget. Då dessa ytor i nuläget redan är hårdgjorda bedöms inte planen medföra en minskad andel vegetation på platsen efter ett genomförande. Planförslaget innebär även att delar av det som i dagsläget är allmän platsmark förs över till kvartersmark då områdena redan är ianspråktagna. Området mellan parkeringen och E45 planläggs som Natur i enlighet med gällande plan, vilket innebär att vegetationen säkerställs på platsen.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan nedan redovisar att marken består till största delen av halvfast lera (rödrandigt område), men även fasta sediment av lera, mo och sand (grönt område) samt ett litet område med berg i dagen (brunt område) förekommer.



Jordartsöversikt

I samband med utbyggnaden av E45 genomförde dåvarande Vägverket geotekniska utredningar i planområdets närhet. I övrigt har ett flertal geotekniska utredningar genomförts för planområdet och dess närhet:

Stadsdelen Lextorp
Kv Blåvingen
GC-tunnel
Kv Silkesfjärilen

VIK 1968
K-konsult 1979
GeoVäst 1984
GeoVäst 1990

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte finns risk för skred inom och i anslutning till planområdet. Vidare geotekniska utredningar i området har inte ansetts nödvändiga med anledning av planarbetet. Inga stabilitetsproblem föreligger.

Förorenad mark

Förutsättningar:

I planområdet finns en drivmedelsstation som ägs av ST1 Sverige AB. Stationen är under nedläggning. Det finns risk för markföroreningar med anledning av den tidigare användningen.

Planförslag och konsekvenser:

I samband med nedläggningen ska ST1 Sverige AB undersöka marken. Om föroreningar uppkommer ska marken saneras i enlighet med 10 kap 2 § miljöbalken. Marken ska saneras till en nivå som kallas mindre känslig markanvändning, som är tillräcklig eftersom planen enbart medger mindre känslig markanvändning i form av verksamheter, parkering, gata och naturmark.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser:

Byggnader bör uppföras med radonskyddande grundkonstruktion, men då planen inte omfattar områden för stadigvarande vistelse finns inga särskilda krav.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Friytor, lek- och rekreationsområden saknas inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Allmänhetens tillgång till friytor, lek- och rekreationsområden bedöms vara oförändrad efter ett genomförande av planen.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Inom planområdet återfinns byggnader på fastigheten Tandvingen 1 där Bike Trollhättan bedriver sin verksamhet. Lokalerna består av verkstad, förråd, kontor och butik med utställningshall för moped och mc. Byggnaderna har blivit ombyggda och tillbyggda vid flertalet tillfällen under åren. De är uppförda i en till två våningar med en byggnadshöjd av 4–6 m och upptar i dagsläget drygt 40% av fastighetens yta. Utöver Bikes verksamhetslokaler har ST1 Sverige AB en drivmedelsstation i norra delen av Tandvingen 1. När stationen nu tas ur drift kommer pumpar och tankar tas bort samt skärmtak och skylt att monteras ner. Ingen bebyggelse förekommer i övriga delar av planområdet.

Söder om planområdet återfinns andra mindre verksamheter, bland annat mataffären Netto och en drivmedelsstation. Öster om planområdet ligger Blåvingens förskola och Blåvingens gruppboende. I planens närområde finns även en del bostadskvarter. De avgränsas till stor del från det aktuella området genom vägarna och Lextorpsparken, förutom fem villatomter som ligger direkt söder om planområdet.



Översiktsbild av byggnader inom Tandvingen 1, juli 2016

Planförslag och konsekvenser:

Fastigheten Tandvingen 1 planläggs som kvartersmark för verksamheter (Z) som kan innehålla service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Dagens användning (verkstad, förråd, kontor och butik med utställningshall för moped och mc) ryms inom denna användningsbestämmelse. Byggrätten utökas med ca 640 kvm i högst 2 våningar för att skapa förutsättningar att utvidga verksamheten på platsen. Den utökade byggrätten möjliggör en utbyggnad av lokalerna i fastighetens norra del och planeras användas som inomhuslager för mc m.m. För att begränsa höjden på byggrätten införs bestämmelse om högst två våningar samt högsta totalhöjd +62.0 meter, vilket är en meter högre än den högsta totalhöjden på befintlig byggnad. Utöver totalhöjden får enstaka byggnadsdetaljer så som skyltar förekomma. Detta tillåts på grund av verksamhetens karaktär och goda marknadsföringsläge.

Fastighetsägaren till Tandvingen 1 avser uppföra industristängsel ca 2,5–3 meter högt för att fastigheten ska få ett bättre skydd. Stängsel runt verksamheten kräver inte bygglov.

Den utökade byggrätten bedöms inte medföra olägenheter för de närboende. Ingen byggrätt förekommer inom övriga delar av planen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Detta bevakas i bygglovprövningen. Marken inom planområdet är idag relativt flack.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Norrifrån längs E45:an finns en gång- och cykelväg in i planområdet. Vägen svänger av strax norr om planområdet och fortsätter längs Lantmannavägen åt öster samt genom planområdet under E45 åt väster. Gång- och cykelvägen fortsätter även längs östra sidan av Lextorpsvägen genom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanens genomförande bedöms inte resultera i någon förändring för gång- och cykeltrafiken. Utformningen av gång- och cykelvägar är oförändrad i planen.

Kollektivtrafik**Förutsättningar:**

Närmaste busshållplats, Tandvingen, ligger på Lextorpsvägen strax söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 24 Lextorp–Resecentrum–Sylte, 32 Lextorp–Kronogården–Stallbacka, 37 Kronogården–Hjortmossen–Stallbacka, 47 Skoftebyn–Kronogården–Drottningtorget–NÄL och 52 Sylte–Kronogården–Drottningtorget.

Närmaste hållplats längs Lantmannavägen är Blåvingen, belägen utanför Blåvingens gruppboende. Hållplatsen trafikeras enbart av linje 52 Sylte–Kronogården–Drottningtorget.

Planförslag och konsekvenser:

Inga förändringar som berör kollektivtrafiken föreslås.

Biltrafik och gator**Förutsättningar:**

Från korsningen E45/Lextorpsvägen, ca 200 m norr om planområdet, sträcker sig Lextorpsvägen som en ringväg runt bebyggelsen i stadsdelen. Lantmannavägen börjar vid korsningen norr om planområdet och förbinder området med stadsdelen Kronogården i nordöst. Korsningen mellan Lextorpsvägen och Lantmannavägen ses som kritisk då bilar från på Lextorpsvägen passerar i hög hastighet samtidigt som cyklister som korsar vägen upplever att de har företräde trots att inget övergångsställe finns markerat på platsen.

Idag angörs fastigheten Tandvingen 1 från Lextorpsvägen på två ställen – dels i norr vid drivmedelsstationen och dels i söder framför butiksingången. Området är idag trafikerat av personbilar till drivmedelsstationen samt av varuleveranser m m kopplade till verksamheten. Även parkeringen har två utfarter mot Lextorpsvägen.



Gatuvy Lextorpsvägen åt söder och parkeringsplatsen, juni 2015

Planförslag och konsekvenser:

Trafiken till planområdet kommer att minska då drivmedelsstationen tas ur bruk. Inga förändringar gällande befintlig vägstruktur föreslås. Befintliga förbindelser till Tandvingen 1 och parkeringen befästs genom detaljplanen. Den norra infarten till Tandvingen 1 kommer att förläggas strax söder om befintlig infart för att skapa en mer trafiksäker situation kring korsningen Lextorpsvägen/Lantmannavägen. I övrigt införs in- och utfartsförbud mot Lextorpsvägen i väster och Lantmannavägen i norr för att förbättra trafiksäkerheten inom området. Inom Tandvingen 1 ska stängsel utan öppning finnas mot öster för att förhindra körbar förbindelse samt får att ge ett bättre skydd för verksamheten.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

I nuläget finns en markparkering på västra sidan om Lextorpsvägen. Ytan ingår i planområdet och är planlagd som allmän platsmark. Parkeringen upptar en yta av ca 2500 kvm och nyttjas idag som kundparkering för Bike. Arrendeavtal finns upprättat där Trollhättans Stad ger JAFAB Trollhättan AB rätt att nyttja parkeringen.

Planförslag och konsekvenser:

Befintlig markparkering planläggs som kvartersmark för att säkerställa parkeringsbehovet inom området. Parkeringen avses kvarstå i kommunens markinnehav men nyttjas av JAFAB Trollhättan AB genom fortsatt arrendeavtal. Dagens utfartslägen till och från parkeringsplatsen befästs i detaljplanen genom in- och utfartsförbud för att skapa en säker trafiksituation i området. Parkering för rörelsehindrade samt cykelparkering ordnas inom kvartersmark.

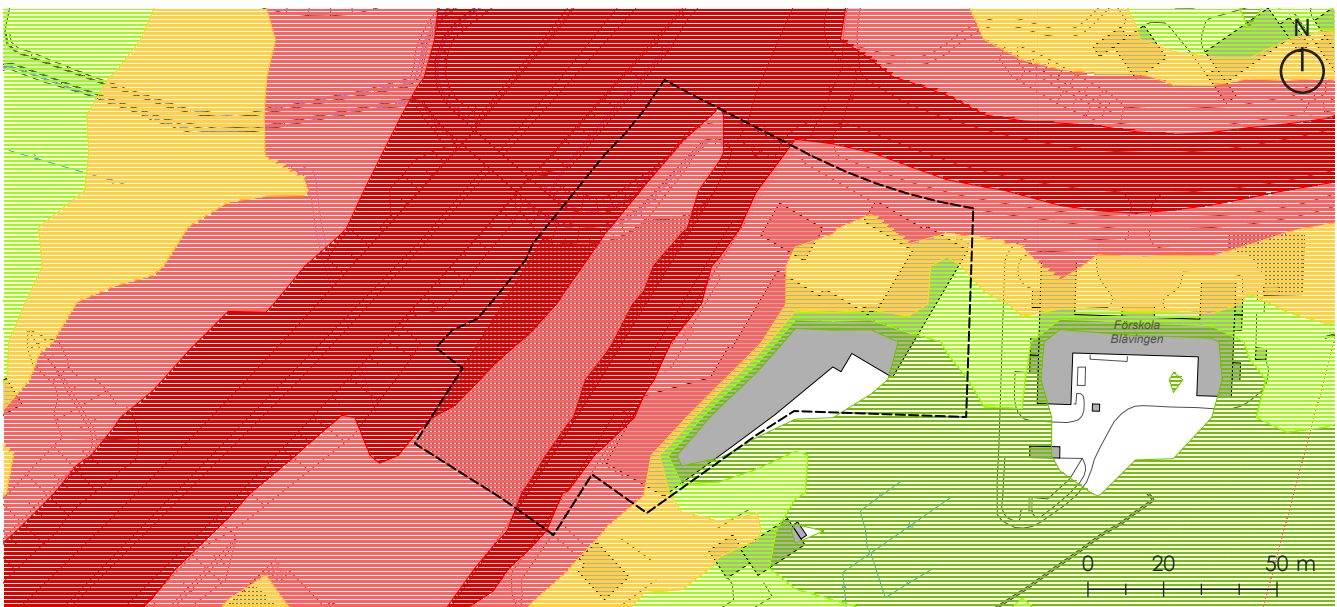
HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

Planområdet berörs av buller från vägtrafiken, se kartbild nedan. För större delen av planområdet (se mörkrött område i kartan nedan) överstigs 65 dbA ekvivalent ljudnivå. Befintliga byggnader påverkas av ljudnivåer mellan 60–65 dbA (ljusrött), 55–60 dbA (gult), 50–55 dbA (ljusgrönt) samt 45–50 dbA (mörkgrönt). Då bebyggelsen omfattar verksamheter och inte bostadsbyggnader är inte kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpliga.

Verksamheten inom planområdet bedöms i dagsläget ha begränsad omgivningspåverkan.



Buller från vägtrafiken, ekvivalent ljudnivå. De olika färgerna motsvarar beräknade bullernivåer, se text ovan.

Planförslag och konsekvenser:

För bullernivåer inomhus i de delar där arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller liknande förekommer hänvisas till Boverkets Byggregler (BBR). Föreskriftens krav på byggnaden är uppfyllt om de byggnadsrelaterade kraven i ljudklass C enligt SS 25268 uppnås.

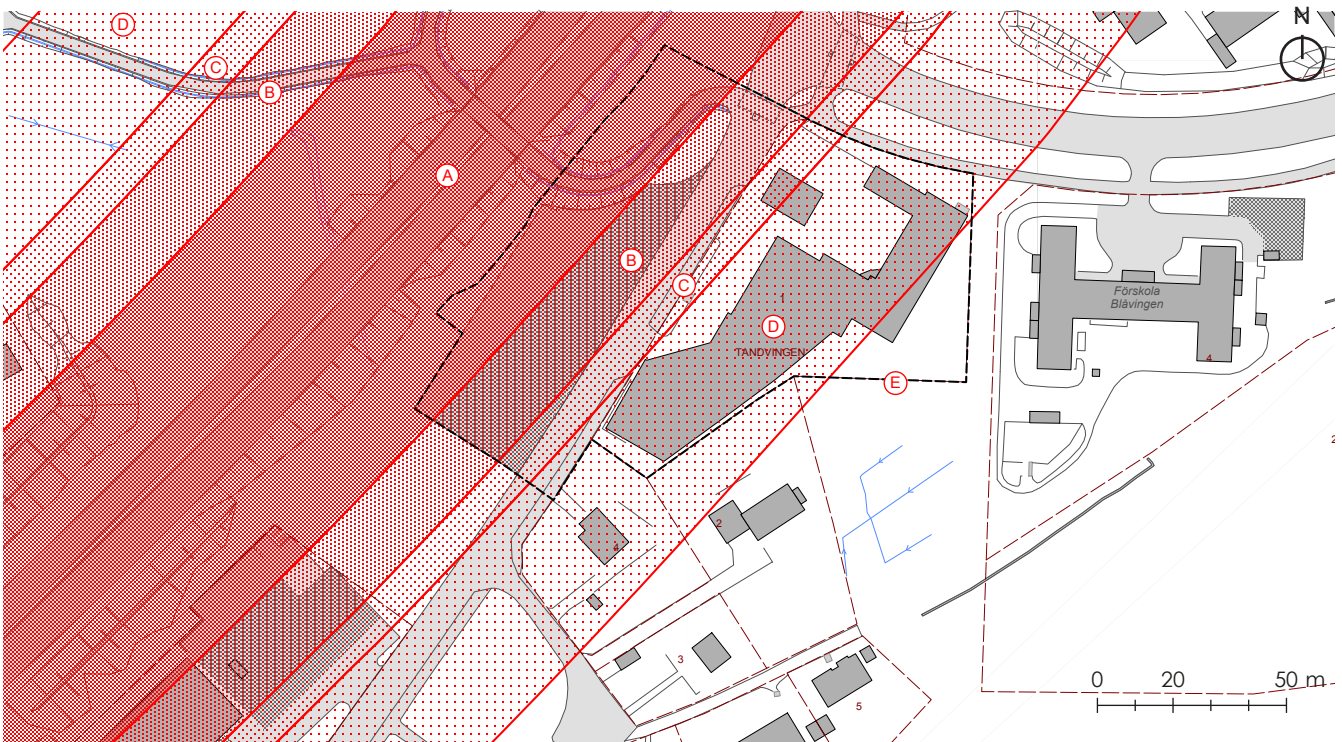
Planen medger användningen Verksamheter där begränsad omgivningspåverkan gäller, vilket säkerställer att platsen endast får användas för verksamheter som inte har påtaglig inverkan på omgivningen.

Farligt gods

Förutsättningar:

Området är beläget nära E45 som utgör en vägled för transport av farligt gods. Området angränsar även till Lextorpsvägen, där farligt gods transporteras till en bensinstation inom Rostvingen 20, söder om planområdet. Drivmedelsstationen prövades i detaljplan för Rostvingen 1 m m, antagen 2006.

Som underlag till detaljplanen D4/2002 för Silkesfjärilen, som gäller för del av det aktuella planområdet samt område söder om planområdet, utfördes en riskanalys avseende etablering av handelsverksamhet vid E45:an (Sweco VBB VIAK AB, 2001-04-25). Sannolikheten för en farligt godsolycka beräknades till en händelse per tretusen år med en sannolikhet för ett dödsfall per femtusen år. Risknivåerna till följd av avåkningar eller haverier med farligt gods längs E45:an bedömdes vara sådana att de kunde accepteras, även för personal som vistas stadigvarande inom området. Syntesen av analysen blev att avståndet mellan föreslagen parkeringsplats och E45 var tillräckligt, medan det för den nya affärsbyggnaden, som ligger längre ifrån vägen, föreslogs ytterligare säkerhetsåtgärder i form av en skyddsvall för att begränsa risken för skador.



Buffertzoner för farligt godsled, E45

Planförslag och konsekvenser:

Efter samrådsskedet har en kompletterande riskbedömning avseende farligt gods (Bengt Dahlgren Brand & Risk, 2017-06-09) genomförts. Riskbedömningen visar att tidigare utförd riskanalys för Silkesfjärilen, med hänsyn till farligt gods på E45, är tillämpbar även för aktuellt planförslag. Kompletteringen har inkluderat Lextorpsvägen i riskbedömningen.

Riskbedömningens slutsats är att individrisknivåerna inom hela planområdet understiger de acceptanskriterier som finns. Risknivåerna anses därmed låga nog att acceptera befintlig utformning, utan att kräva ytterligare säkerhetshöjande åtgärder.

Luft

Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form

av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Den föreslagna byggnationen bedöms inte medföra någon ökning av trafikmängderna då drivmedelstationen tas ur bruk. Gällande miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Ledningar för kommunalt vatten och spillvatten finns i Lextorpsvägen och Lantmannavägen. Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till VA-nätet genom förbindelsepunkter i norr och i söder.

Planförslag och konsekvenser:

Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till VA-nätet. Eventuell ny förbindelsepunkt hänvisas genom Trollhättan Energi AB.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", KF 2010-03-01. Riktlinjerna innebär att nyttillkommande dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska kunna omhändertas lokalt. Om marken saknar förutsättningar för infiltration ska dagvatten fördröjas innan det leds vidare till ledningsnätet.

Dagvatten inom området tas om hand i befintlig dagvattenledning vilken idag är nedgrävd längs Lextorpsvägen och Lantmannavägen. Rännalsbrunnar återfinns på parkeringsplatsen samt i gatan. Fastigheten Tandvingen 1 är ansluten till dagvattenledningarna i norr, Lantmannavägen och i väst, Lextorpsvägen. Det finns inte mycket möjlighet till naturlig infiltration då området till största delen består av hårdgjorda ytor.

Område som genom planförslaget ändras till kvartersmark för parkering ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Planförslag och konsekvenser:

Dagvattnet föreslås tas om hand på samma sätt som i nuläget, det vill säga genom befintliga förbindelsepunkter med dagvattenledningar. Avrinningshastigheten på dagvattnet förväntas inte öka då mängden hårdgjorda ytor inte ökar från dagsläget vid ett genomförande av planen. Någon särskild dagvattenutredning har inte genomförts.

Detaljplanens genomförande innebär att verksamhetsområde för dagvatten utökas till att även omfatta kvartersmark för parkering. Då kommunen avser att fortsatt äga fastigheten innebär detaljplanen att kommunens VA-taxa gällande tomtYTEavgiften blir högre.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (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 t o m mars.

Fjärrvärmeledningar är nedgrävda längs Lantmannagatan. Fastigheten Tandvingen 1 är ansluten till fjärrvärmenätet i nordöst.

Planförslag och konsekvenser:

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

Avfall

Förutsättningar:

Befintlig verksamhet inom planområdet sorterar sitt avfall i containrar uppställda i nordvästra delen av fastigheten. Då ytan framför containrarna begränsas av drivmedelsstationens skärmtak har lastbilarna som tömmer dem svårt att komma åt, vilket gör att de hamnar långt ut i hörnet av fastigheten och skymmer sikten för bilister såväl som för cyklister och gående.

Planförslag och konsekvenser:

Mängden avfall bedöms inte öka efter ett genomförande av planen. Då skärmtaket monteras ner ges containrarna utrymme längre in på fastigheten. Genom den utökade byggrätten finns det möjlighet att skapa en ordnad plats åt containrarna och ett mer städat intryck på platsen.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:
Beslut om antagande augusti 2017

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är till 2022-12-31. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en 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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för underhåll av denna. Ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder på allmän platsmark, som sker med anledning av förlängning av den norra infarten till Tandvingen 1, ska regleras i exploateringsavtalet, se rubriken *Avtal* nedan.

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

Avtal

Arrendeavtal finns upprättat där Trollhättans Stad ger JAFAB Trollhättan AB rätt att nyttja parkering.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören där kostnads- och utförandeansvar i samband med åtgärder inom allmän platsmark regleras. Exploateringsavtalet kommer att utformas parallellt med det fortsatta planarbetet och bör preliminärt innehålla flytt av belysningsstolpe, omkoppling av belysningsanläggningen på parkeringsplatsen, samt anpassning av kantsten så att den norra infarten till Tandvingen 1 kan förlängas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Planområdet berör fastigheterna Tandvingen 1 och del av Sylte 4:1. Tandvingen 1 ägs av JAFAB Trollhättan AB och Sylte 4:1 ägs av Trollhättans kommun. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Den mark som redovisas som allmän platsmark kommer även fortsättningsvis att vara i kommunal ägo.

Kvartersmark

Den mark som redovisas som kvartersmark för parkeringsändamål (P) inom planområdet kommer även fortsättningsvis att vara i kommunal ägo. Arrendeavtal finns upprättat där Trollhättans Stad ger JAFAB Trollhättan AB rätt att nyttja parkering.

Den mark som redovisas som kvartersmark för verksamheter (Z) kommer även fortsättningsvis att vara i privat ägo.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Dessa fastigheter påverkas av planläggningen:

Tandvingen 1	–	JAFAB Trollhättan AB
del av Sylte 4:1	–	Trollhättans kommun

Inga förändringar avseende fastighetsindelningen föreslås. Planen syftar till att befästa befintlig situation på platsen och medger således inga större förändringar i markanvändning.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på kompletterande geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Marksanering

Tillståndet för befintlig drivmedelsstation inom planområdet har löpt ut vid årsskiftet 2016/2017. Eftersom det finns risk för föroreningar i marken är verksamhetsutövaren undersöka marken. Om förorening påträffas är verksamhetsutövaren enligt lag skyldig att sanera marken. Marken ska saneras till nivån för mindre känslig markanvändning. För detta ansvarar ST1 Sverige AB i samråd med fastighetsägaren.

Dagvatten

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till dagvattensystemet. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till VA-systemet. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmän platsmark respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Åtgärder på allmän platsmark

Ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder på allmän platsmark, som sker med anledning av förlängning av den norra infarten till Tandvingen 1, ska regleras i exploateringsavtalet, se rubriken *Genomförande/Avtal* på sida 16.

VA-anläggningsavgift

Tillkommande VA-avgifter utgår enligt gällande taxa.

Utökning av verksamhetsområde för dagvatten

Verksamhetsområdet för dagvatten utökas till att omfatta område för parkering. Då kommunen avser att fortsatt äga fastigheten innebär detaljplanen att kommunens VA-taxa gällande tomtYTEavgiften blir högre.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare. Eventuella saneringsåtgärder kopplade till nedläggning av drivmedelstationen bekostas av ST1 Sverige AB.

Trollhättan i juni 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Fredrika Sandblom
planarkitekt

Sofia Hjort
planarkitekt