



**Trollhättans
Stad**

Ändring av detaljplan för

PLANKAN 1

Hojum

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i juni 2019

19A ANTAGANDEHANDLING

Enkeltstandardförfarande

ANTAGEN AV SBN 2019-08-29

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2019-08-29, § 228 betygar:

LAGA KRAFT 2019-09-26

Mikael Sundström
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Ändring av detaljplan för PLANKAN 1 Hojum

19A ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Planområdet är beläget invid Bilprovarevägen på Hojums industriområde och berör fastigheten Plankan 1. På fastigheten finns Willys livsmedelsbutik. Planområdet omfattar cirka 1,6 hektar.

Dåvarande Byggnads- och trafiknämnden beslutade i november 2018 att lämna positivt planbesked för att genom planläggning få pröva anläggande av en biltvätt på punktprickad mark i gällande detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2019 att godkänna start-pm för planarbetet.

Gällande detaljplan för del av kv Plankan, D:IV-1995, medger handel på fastigheten. Byggrätten motsvarar befintlig byggnad, resterande mark är punktprickad vilket medför att denna inte får bebyggas. Ändringen av detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att medge utökad byggrätt på fastigheten. En befintlig kommunal gång- och cykelväg längs Bilprovarevägen, vilken byggts ut på kvartermark, föreslås säkerställas genom att överföras till allmän platsmark. Befintlig transformatorstation på fastigheten ska även säkerställas.

PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för Plankan 1 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 inte handläggs med utökat förfarande.

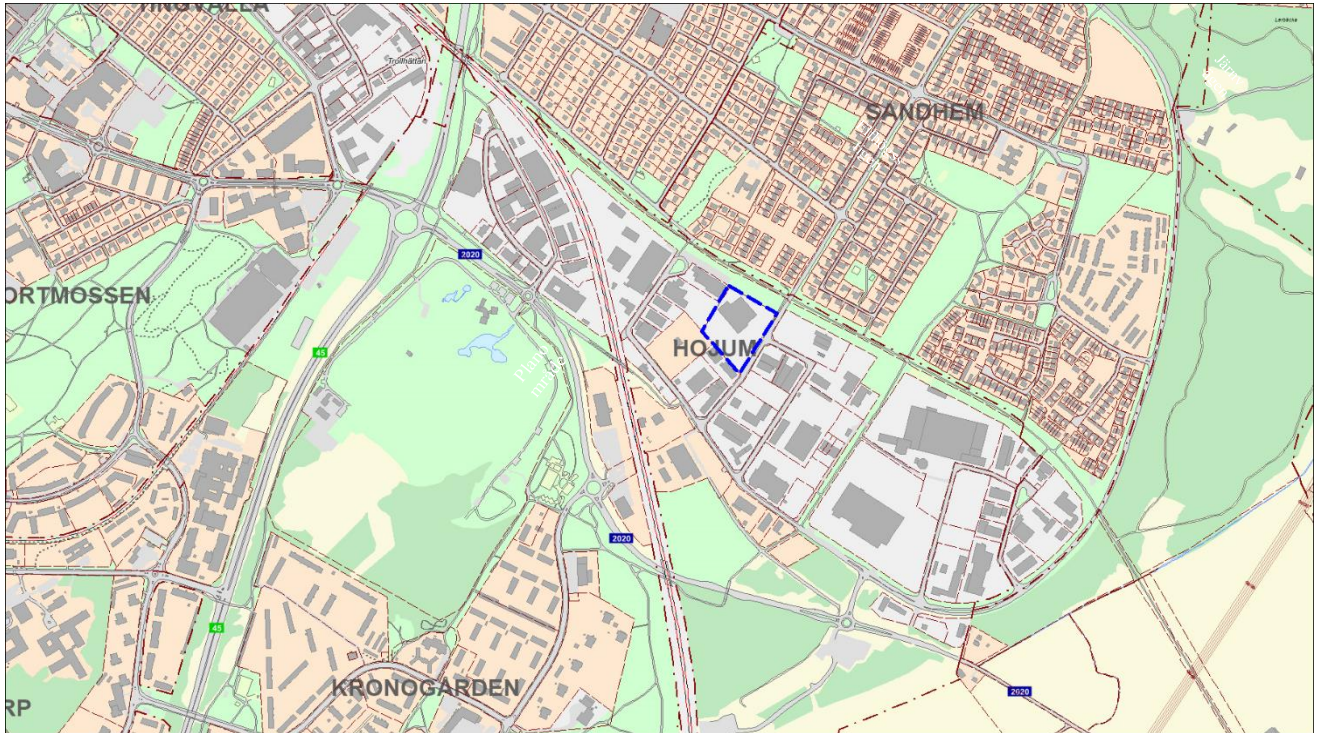
PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom Hojums industriområde, invid Bilprovarevägen, cirka 2 km öster om Trollhättans centrum. Området är ca 1,6 hektar och omfattar fastigheten Plankan 1 som är privatägd.

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark	-	ca 16000 kvm
Allmän platsmark (Gata)	-	ca 350 kvm



Översiktskarta

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.5§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Baserat på Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan p g a 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

Länsstyrelsen har under plansamrådet framfört att man delar kommunens uppfattning. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte genomföras.

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.

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. Planens genomförande bedöms inte påverka gällande miljö kvalitetsnormer.

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 vare sig positivt eller negativt.

Då genomförandet av detaljplanen syftar till att kunna inrymma en biltvätt på fastigheten, kan miljömålen på längre sikt påverkas positivt genom att färre bilägare tvättar sin bil på garageuppfarten och låter tvättvatten rinna orenat ner i dagvattenbrunnen.

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 är stadsdelen Hojum utpekad som ett omvandlingsområde - förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse. Som omvandlingsområde är tanken att området ska gå från industriområde till att mer inrikta sig på personalintensiva och serviceinriktade verksamheter.

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. Bilprovarevägen är inte utpekad som farligt godsled.

Riktlinjer för dagvattenhantering

Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun antogs 2010. 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 för del av kv Plankan, D:IV-1995, som medger handel. Detaljplanen saknar genomförandetid.

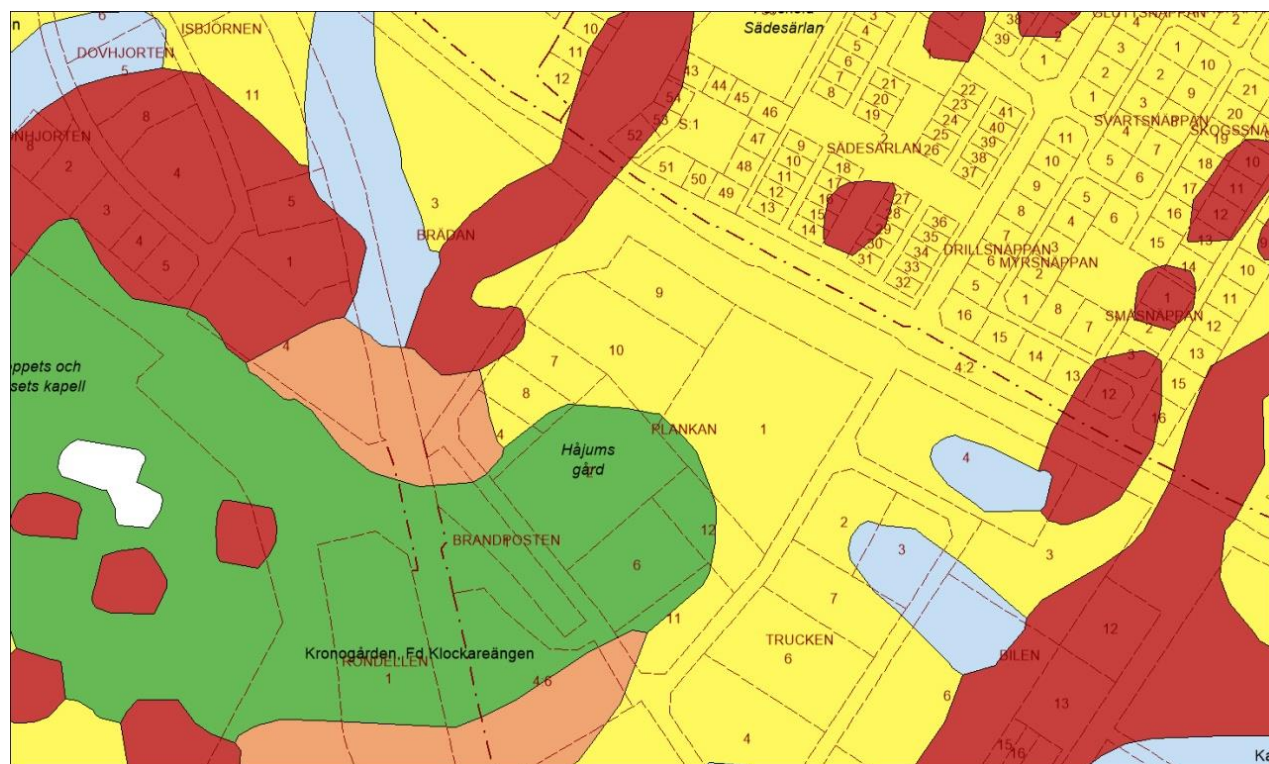
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inom planområdet finns en större livsmedelsaffär, Willys, med tillhörande hårdgjorda parkeringsytor. I anslutning till Bilprovarevägen finns gång- och cykelväg, transformatorstation samt busshållplats, delvis

anlagda på kvartersmark, Här finns även mindre vegetationsklädda ytor. Gällande bygggrätt uppgår till cirka 4.400 kvm och är anpassad till befintlig byggnad. Enligt jordartskartan består det översta jordlagren av glacial finlera. Då marken i huvudsak är platt saknas förutsättningar för skred.



Utdrag ur ortofoto från 2018



Utdrag ur jordartskartan, gult visar glacial finlera, rödbrunt visar berg, grönt visar isälvs sediment

ÄNDRINGEN

Ändringen innebär att byggrätten utökas med cirka 400 kvm till 4.800 kvm BYA (byggnadsarea). Byggrätten får en flexibel utformning så att även befintlig byggnad ges förutsättning att bygga till. Den sammanlagda byggrätten ökar från cirka 27% till 30% av fastighetens area. Tillkommande parkeringsbehov kan, med hänvisning till byggrättsbegränsningen, tillgodoses.

Befintlig transformatorstation säkerställs med planbestämmelse för teknisk anläggning.

Gång- och cykelväg säkerställs som allmän plats GATA.

Nedan framgår vilka planbestämmelser från detaljplan D:IV-1995 som kvarstår eller förtydligas samt vilka planbestämmelser som tillkommer.

Planbestämmelser som kvarstår inom ändringsområdet

H Handel
0,0 Högsta byggnadshöjd i meter

Planbestämmelse som ändras/ förtydligas

Ny utformning

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas	Byggnad får inte uppföras
---	---------------------------

Planbestämmelse som tillkommer

GATA Gata
E₁ Transformatorstation
Största tillåtna byggnadsarea är 4800 kvm.
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planbestämmelse som utgår

Byggnad får uppföras med det antal våningar som byggnadshöjden tillåter.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

MARK OCH VATTEN

Detaljplan D:IV-1995 har tillåten markanvändning för handel som tidigare prövats och fortsättningsvis gäller. Tillkommande markanvändning (E₁ samt GATA) säkerställer transformatorstation samt gång- och cykelväg.

BEBYGGELSE

Ändringen innebär en ökad byggrätt med cirka 400 kvm på fastigheten och bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

GATOR OCH TRAFIK

Befintligt gatunät behålls. Befintlig/tillkommande gång- och cykelväg säkerställs som allmän platsmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Ingen påverkan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintligt VA-nät kan utnyttjas. Förbindelsepunkter finns anlagda. 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 transformatorstation säkerställs med ledningsrätt.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

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

Samråd/ granskning 2-3:e kv 2019.

Beslut om antagande, 2-3:e kv 2019.

Planen vinner den 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 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.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Allmän platsmark

Trollhättans Stad ansvarar för allmän platsmark.

Kvartersmark

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare. Avtalsservitut säkerställer väderskydd/ busskur på kvartersmark samt att Trollhättans Stad ansvarar för drift och underhåll.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Cirka 350 kvm av Plankan 1 som övergår till allmän platsmark—GATA ska överföras till Stadens fastighet Håjum 4:1. Avtal om marköverlåtelse ska träffas innan detaljplanen antas.

Befintlig transformatorstation säkerställs genom att ledningsrätt upplåts till förmån för Trollhättan Energi AB (TEAB).

TEKNISKA FRÅGOR

Förbindelsepunkter för VA /dagvatten finns i anslutning till Bilprovarevägen.

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

Påträffas förorenade jordmassor ska jordanalys genomföras och anmälan göras till miljökontoret.

Om reningsanläggning för dagvatten installeras kan åtgärden vara anmälningspliktig till miljökontoret. Bevakas i bygglovskedet.

Biltvätt som omfattar fler än 1250 fordon/år är anmälningspliktig till miljökontoret.

EKONOMISKA FRÅGOR

Föreslagen allmän platsmark—GATA överförs till Trollhättans Stad utan kostnad. Lantmäteriförrättning bekostas av Trollhättans Stad.

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

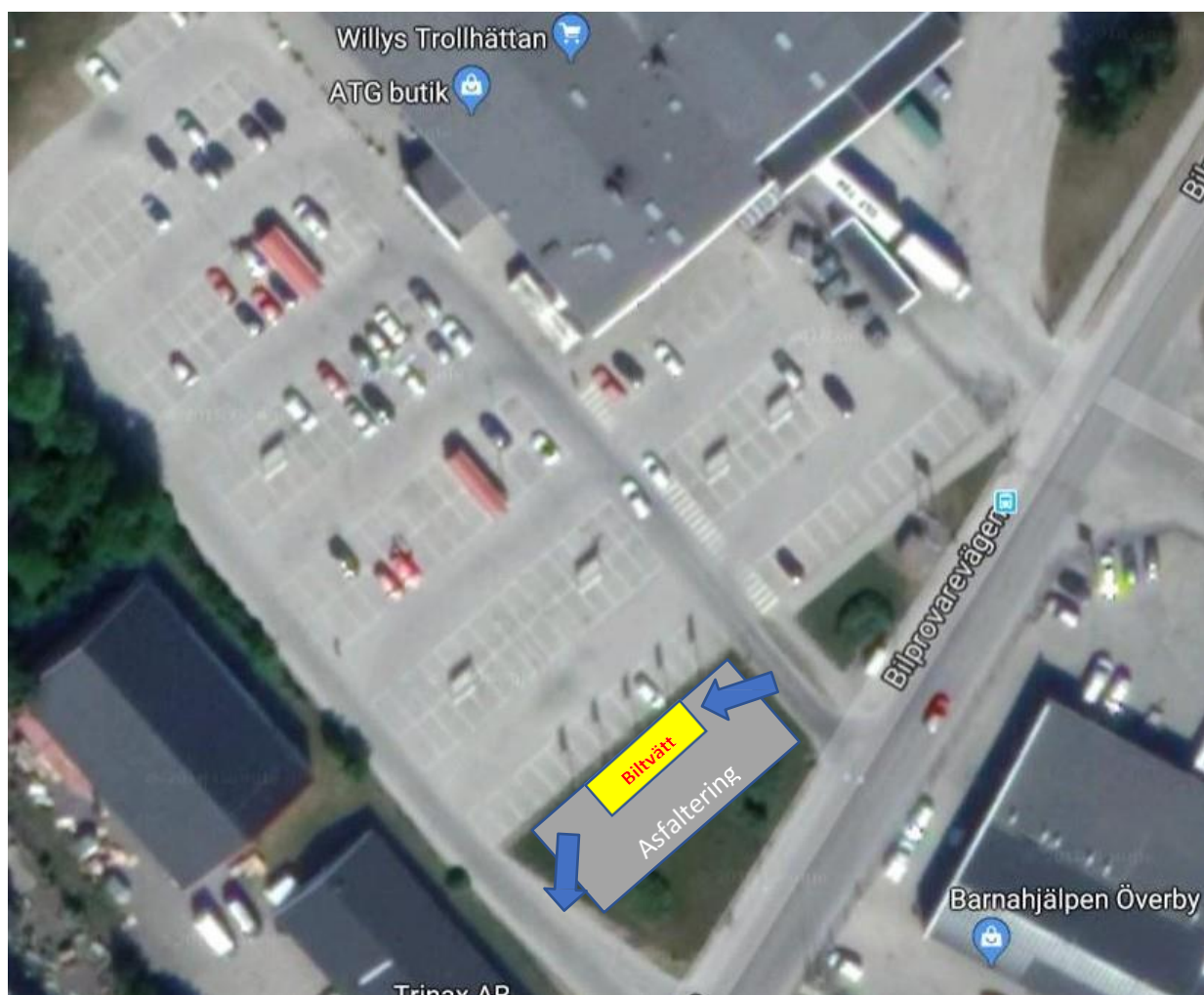
Trollhättan i juni 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Leif Carlsson
bitr planchef



Möjlig lokalisering/ utformning av biltvätt