



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **SMEDJANS PARKERINGSHUS** Hjortmossen



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Upprättad i november 2016

15P ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2016-11-23

LAGA KRAFT 2016-12-23

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2016-11-23, § 394 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **SMEDJANS PARKERINGSBUS** Hjortmossen

15P ANTAGANDEHANDLING Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning
- granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
-
-

HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 7§. Markanvändningen är i huvudsak tidigare prövad, förändringarna är av begränsad betydelse samt förenliga med översiktsplanen. Det som föreslås är inte heller av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt Översiktsplan 2013 *Vårt framtida Trollhättan* skall de centrala delarna av Trollhättan förtätas med ca 2300 nya lägenheter. Denna utveckling ställer krav på parkeringsmöjligheter i centrala lägen.

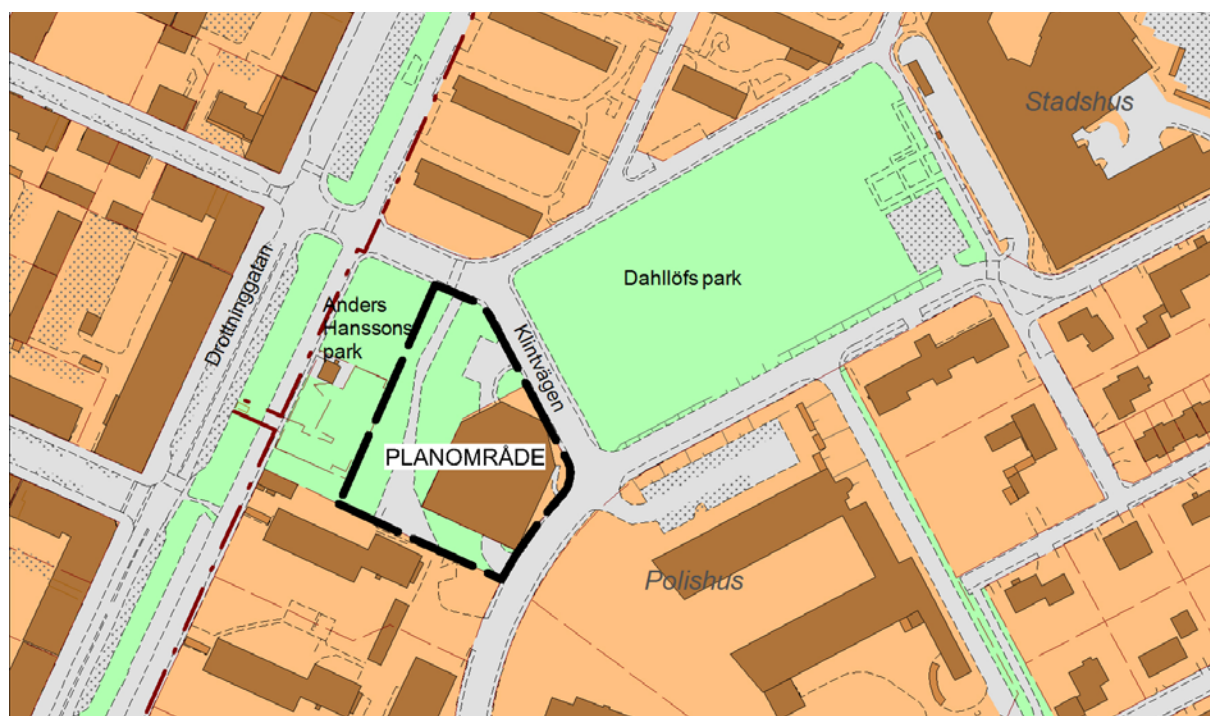
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra på- och tillbyggnad av parkeringshuset Smedjan för att tillgodose det ökande behovet av centralt belägna parkeringsplatser vid förtätning med nya bostäder

Detaljplanen medger att tillåten våningshöjd för parkeringshuset höjs till 5 våningar. Detaljplanen föreslår även en tillbyggnad åt väster genom att del av allmän platsmark inom fastigheten Hjortmossen 1:1 föreslås som kvartersmark och tillförs Smedjan 1. Tillbyggnaden medger parkeringshus i 5 våningar.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i nordvästra delen av stadsdelen Hjortmossen, knappt 400 meters gångväg från Drottningtorget. Detaljplanen omfattar Smedjan 1 samt del av Hjortmossen 1:1. Planområdet angränsar till Klintvägen i norr och öster, i söder avgränsas planområdet av flerbostadshus och i väster finns Anders Hanssons park. Planområdet omfattar 0,4 hektar.



Berörda fastigheter: Fastighetsägare:

SMEDJAN 1 - Trollhättans Tomt AB

HJORTMOSSEN 1:1 - Trollhättans kommun

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Kvartersmark

Natur - ca 1200 kvm

Parkeringshus - ca 2800 kvm

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap ska 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 ska 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 PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- 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.

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 påverkas av riksintresset för flygtrafik genom det influensområde avseende hinderfri höjd som omger flygplatsen. Det påverkas även av influensområde som berör totalförsvarets riksintresse.

Planförslagets påverkan: Förslag till byggnadshöjder överskrider inte den hinderfria höjdbegränsningen för Trollhättan-Vänersborgs flygplats. Försvarsmakten bevakar totalförsvarets intressen under samrådet.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

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.

Planförslagets påverkan: 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 miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser 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

- Centralt beläget p-hus kan bidra till minskat trafikarbete
- Centrum med bostäder, arbetsplatser och servicefunktioner på gångavstånd

God bebyggd miljö

- Befintlig infrastruktur och tekniska försörjningssystem kan utnyttjas
- Byggnad av gemensam parkeringsanläggning i flera plan är god markhushållning
- Bra kollektivtrafik och gång- och cykelvägar i anslutning
- Nära till offentlig och kommersiell service
- Fler bostäder i centrum möjliggörs

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden av parkeringshuset i Smedjan vara i god överensstämmelse med nationella och lokala miljömål och bidrar positivt till att uppfylla dessa.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen 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. Centrala Trollhättan bedöms kunna förtätas med cirka 2.300 nya bostäder. Centralt belägna gemensamma parkeringsanläggningar ska kunna tillkomma. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt. Ett större fokus ska läggas på att utveckla redan ianspråktagen mark.

Av dess *Områdesvisa rekommendationer för Trollhättans tätort—Förtätning och utveckling i Centrala staden*, framgår bl a att:

I centrala staden eftersträvas en tät och livfull blandstad. Folk som vistas i området ska uppleva både skönhet, trygghet och trivsel. Idag bor det ca 10.000 personer i området och den stora andelen boende är angeläget att bevara och utöka för att främja ett levande centrum med ett omfattande folkliv.

Energiplan

Enligt kommunens energiplan från 1994 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 inte produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.

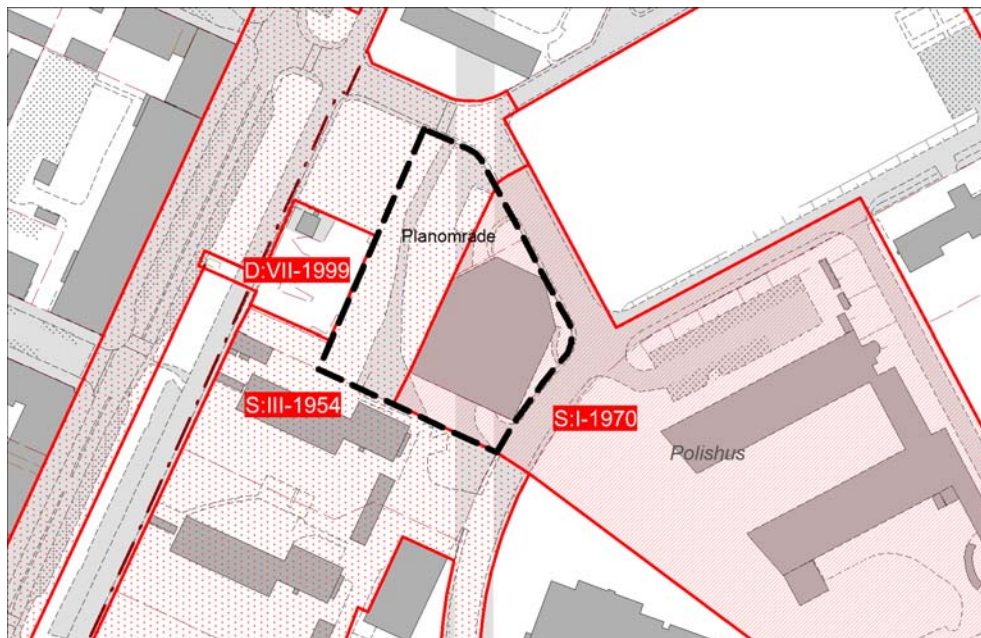
Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område eller objekt inom planområdet. Arbeta med nytt Kulturmiljöprogram pågår. I den samrådshandling som tagits fram under 2014-15 har inte heller området utpekats som kulturhistoriskt intressant eller kulturhistoriskt värdefullt.

Detaljplaner

Inom större delen av planområdet gäller stadsplan för del av Hjortmosseområdet S:I-1970, vilken medger område för garageändamål i tre våningar. I västra delen av planområdet gäller stadsplan för Hjortmosseområdet S:III-1954, vilken medger allmän platsmark i form av park eller plantering.

Ovanstående detaljplaner har ingen genomförandetid kvar men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vatten

Mark och vegetation

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planområdet utgörs i huvudsak av befintligt parkeringshus med kringliggande hårdgjorda ytor. Planförslaget berör i väster fastigheten Hjortmossen 1:1, vilken består av allmän platsmark, och delvis Anders Hanssons park. De berörda delarna består av en gångväg med hårdgjorda ytor samt naturmark med klippta gräsmattor, mindre buskage och ett mindre antal träd. Del av denna används idag som hundrastgård. Grönskan inom planområdet bedöms inte ha några högre naturvärden då det saknas variation och upplevd artrikedom. Inom fastigheten Smedjan 1 finns idag en skogslönn vid Klintvägen. I Anders Hanssons park finns vårtbjörk, alm, näverlönn samt fågelbär. Inget av dessa träd bedöms ha särskilt höga bevarandevärden. Markhöjden inom planområdet varierar mellan cirka +45 och +49 över grundkartans nollplan.

Planförslag och konsekvenser

Andelen allmän platsmark minskas i och med planförslaget, ca 1100 kvm föreslås som kvartersmark som tillförs fastigheten Smedjan 1. Den grönska som berörs vid tillbyggnad av parkeringshuset är i första hand gräsytor, buskage och ett antal träd. Då naturvärdena i området inte bedöms som höga och de berörda grönområdena små, anses inga andra kompensationer nödvändiga än att återplantera borttagna träd. De träd som berörs av tillbyggnaden är i första hand trädningen öster om gångvägen samt skogslönnen vid Klintvägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt den övergripande jordartskarteringen, utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU), består marken inom planområdet av berg/tunna jordlager ovan berg samt en liten del i nordöstra hörnet av glacial lera.

Planförslag och konsekvenser

Inga utredningar anses nödvändiga för planens syfte. Stabilitetsförhållandena bedöms tillfredsställande. En detaljerad geoteknisk undersökning kan behöva göras i projekteringsskedet för val av grundläggning vid utbyggnad.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om tidigare verksamheter som skulle ha kunnat förorena marken i området.

Friytor och rekreation

Den del av planförslaget som berör fastigheten Hjortmossen 1:1 består av allmän platsmark och används idag som gångväg med kringliggande gräsytor samt en dunge med mindre träd och buskage. Gångvägen är inte en del av ett större nät av rekreationsstråk utan fungerar som en genkoppling för de boende i kv Stensmedjan. Inom fastigheten Hjortmossen 1:1 berör planförslaget delvis Anders Hanssons park som sedan 2010 används som hundrastgård. Större delen av parken består av naturmark men här finns också en gräsmatta, en mindre grusplan samt sittplatser.

Direkt nordöst om planområdet, med nära anslutning till Anders Hanssons park, finns Dahllövs park med en stor öppen gräsyta.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att gångvägen med kringliggande gräsytor försvinner vid en tillbyggnad av parkeringshuset samt att Anders Hanssons park delvis tas i anspråk. Ca 1100 kvm av parken föreslås som kvartersmark som tillförs fastigheten Smedjan 1. Då endast en liten del av det som uppfattas som park ianspråk tas, och en marginell del av hundrastgården, anses en särskild grönkonsekvensbedömning inte vara nödvändig. Borttagna träd ersätts med nya träd som kompensationsåtgärd.

Bebyggelse

Bebyggelse och stadsbild

Inom planområdet finns parkeringshuset Smedjan i 4 plan (varav 1 under mark) byggt på tidigt 1980-tal. Parkeringshuset har tidstypiska fasadelement i gråbrun färg samt bruna trädetaljer. Fasaderna är semitransparanta och man kan utifrån se fordonsrörelserna i parkeringshuset.

Parkeringshuset ägs av Trollhättans Tomt AB och används för förhyrd parkering till bl a anställda i Trollhättans Stad. Planerade bostadsprojekt i de södra delarna av centrum (AB Eidar i kv Stensmedjan m fl) samt brist på parkeringar inom befintliga bostadskvarter medför ett behov av gemensamma parkeringslösningar. Tekniska förutsättningar finns för på- och tillbyggnad av parkeringshuset i kv Smedjan.

Söder om Smedjan gränsar bostadsområdet Stensmedjan, lamellhus i upp till 7 våningar. Avståndet mellan det nordligaste husets fasad och parkeringshuset är cirka 15 m.

Planförslag och konsekvenser:

Av Översiktsplan 2013 framgår att Staden ska arbeta för att öka andelen byggnader med god gestaltning genom prövningar utifrån plan- och bygglagens krav på estetik och gestaltning. Genom att vara en föregångare inom stadsgestaltning och arkitektur blir staden attraktiv att leva och verka i.

Planförslaget medger en påbyggnad på befintligt parkeringshus med 2 plan samt en tillbyggnad av parkeringshuset i 6 plan, varav 1 under mark. Tillåten byggnadshöjd begränsas till +64,0 meter vilket medger att parkeringshuset kan förses med tak. En utbyggnad kan komma att ske i etapper där påbyggnad av befintligt parkeringshus är en etapp och tillbyggnad är en annan etapp.

Olika alternativ kring utformningen av tillbyggnaden har studerats då planförslaget innebär en ökning av byggnadsvolymen som påverkar stadsbilden. I den södra fasaden är tillbyggnaden tillbakadragen mot norr och ett avstånd skapas till det nordligaste lamellhuset i kvarteret Stensmedjan. Då planförslaget medger att parkeringshuset förses med tak skapas en tydligare koppling mellan parkeringshuset och kvarteret Stensmedjan.

I samband med upprättande av start-PM inför planarbetet bedömdes att särskilt gestaltungsprogram inte är nödvändigt utan gestaltungsfrågorna kan hanteras i bygglovsprövningen.

En konstruktionsutredning har genomförts av Integra Engineering AB med avseende på att kontrollera parkeringshusets lämplighet för påbyggnad med 2 plan ovan befintlig byggnad. Den befintliga stommen består av pelare/balk-system och platsgjutet bjälklag. Bjälklagskonstruktionen består av spännbalkar som samverkar med det platsgjutna bjälklaget. Befintliga betongpelare är väl tilltagna och påbyggnad bedöms vara möjlig. I utredningen föreslås lämplig konstruktion för påbyggnad.



Exempel, på- och tillbyggnad av parkeringshuset

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelse utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas vid bygglovprövningen.

Gator och trafik

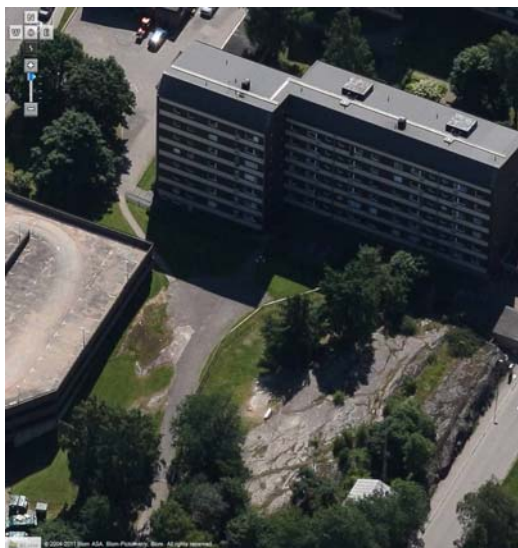
Gång-, cykel- och kollektivtrafik samt räddningsvägar

Planområdet är beläget inom ett område som har god tillgång till gång-, cykel- och kollektivtrafik. Separat gång- och cykelbana finns i anslutning till planområdet på Drottninggatan och är del av övergripande gång- och cykelnätet i centrala staden. Kollektivtrafiken trafikerar Drottninggatan samt Klintvägen med flera linjer och från planområdet är det gångavstånd till Drottningtorget där även byten till andra lokalbusslinjer kan ske.

Parkeringshusets entré/trapphus angörs från parkeringshusets östra fasad. Entrén kan uppfattas som otrygg på grund av biltrafiken som kommer norrifrån. Då den är belägen precis efter en kurva med skymd sikt har bilister svårt att upptäcka de gångtrafikanter som rör sig in och ut ur parkeringshuset.

Mellan Anders Hanssons park och parkeringshuset går en gångväg vilken fungerar som en koppling mellan Klintvägen och lamellhusen i kvarteret Stensmedjan. Gångvägen används främst av de boende i kvarteret Stensmedjan men bedöms inte vara av större betydelse för tillgängligheten till området då man når kvarteret både från Drottninggatan i väster och från Klintvägen i öster.

En brandteknisk utredning har genomförts av Prevecon brand och Riskkonsult AB med syfte att utreda om gångvägen längs med Anders Hanssons park har någon brandteknisk funktion för kvarteret Stensmedjan. I utlåtandet bedöms de sekundära utrymningsvägarna ske via räddningstjänstens stegbil på byggnadernas södra och östra sida. Den berörda gångvägen bedöms därför inte ha någon brandteknisk funktion och tillträde till byggnaden samt utrymning förutsätter inte tillgång till gång- och cykelvägen.



Gångväg mellan p-huset och hundrastgården

Under samrådet framförde Räddningstjänsten att gångvägen ska betraktas som räddningsväg då räddningsvägen på södra sidan håller så dålig kvalitet att den kan bedömas som ofarbar. Därför finns behov att behålla gångvägen som räddningsväg alternativt tillse att det finns andra brukbara räddningsvägar.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att gångvägen längs med Anders Hanssons park försvinner vid en tillbyggnad av parkeringshuset. Då gångvägen inte bedöms vara viktig för tillgängligheten till kvarteret Stensmedjan anses en ersättning av gångvägen inte nödvändig. Enligt den brandtekniska konsulten finns alternativa lösningar beträffande gångvägens funktion som räddningsväg vilka diskuterats med Räddningstjänsten. Räddningstjänsten har i samband med granskningen av detaljplanen framfört att man inget har att erinra under förutsättning att räddningsvägar till flerbostadshuset på Stensmedjan 6 tillgodoses.

I samband med tillbyggnaden av parkeringshuset föreslås att ytterligare en entré/trapphus anläggs mot söder/ kv Stensmedjan. Kring befintlig entré ska växtlighet hållas röjd för att förbättra sikten i kurvan.

Biltrafik och gator samt tillfart

In- och utfart för bilister till parkeringshuset sker i byggnadens södra fasad via Klintvägen. En in- och utfart finns även i den norra fasaden, denna används dock inte i dagsläget.

Trafikmätningar på Klintvägen, vid Dahlöfs park, redovisar trafikmängder på cirka 1300 fordon per dygn. Trafikmätningar på Klintvägen söder om parkeringshuset, visar trafikmängder på cirka 1400 fordon per dygn.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget föreslår en dubbling av antalet parkeringsplatser. Detta bedöms inte ha en betydande påverkan på trafikmängderna på Klintvägen. Med hänvisning till det ökade antalet parkeringsplatser måste in- och utfarten mot norr åter öppnas.

Bilparkering

Parkeringshuset Smedjan rymmer ca 200 parkeringsplatser i 4 plan varav 1 under mark.

Planförslag och konsekvenser:

En utbyggnad av parkeringshuset enligt planförslaget innebär att detta sammanlagt kan innehålla cirka 400 parkeringsplatser. Påbyggnaden motsvarar knappt 100 p-platser och tillbyggnaden drygt 100 p-platser. I huvudsak kommer parkeringshuset att användas som boende- och arbetsplatsparkering med en begränsad omsättning av trafikrörelser över dygnet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Då planförslaget inte bedöms ha någon större påverkan på trafikmängderna, påverkas bullernivåerna vid närliggande bostadsfastigheter endast marginellt.

Planförslag och konsekvenser:

Inga särskilda utredningar eller åtgärder anses nödvändiga utifrån planens syfte/konsekvenser.

Luft

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 (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen medför en begränsad ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden och inga överskridanden av gällande MKN bedöms inträffa.

Teknisk försörjning

Dagvatten

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

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär en tillbyggnad av parkeringshuset vilket medför att andelen hårdgjorda ytor ökar. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av vattnet saknas i och med att stora delar av marken består av berg. Åtgärder för fördröjning av dagvatten innan avledning till ledningsnätet ska redovisas/ utföras. Med fördel kan tak på parkeringshuset utföras som "gröna tak", t ex sedumtak, som binder och fördröjer regnvattnet. Planbestämmelse införs: *Dagvatten ska fördröjas innan anslutning till allmännyttig dagvattenledning.*

Avfallshantering

Inom planområdet finns en återvinningsstation. Denna måste flyttas vid en tillbyggnad av parkeringshuset.

Planförslag och konsekvenser:

Nytt möjligt läge för återvinningsstationen redovisas på naturmark väster om nuvarande placering i anslutning till parkeringshuset/ gångvägen.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Enligt kommunens energiplan från 1994 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 och med mars.

Planförslag och konsekvenser:

Det är inte aktuellt att värma upp parkeringshuset.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidsplan

2:a kv 2016

samråd

4:e kv 2016

underrättelse/ granskning

4:e kv 2016

antagandeprövning

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och Trollhättans Tomt AB. Avtalet reglerar bl a marköverlåtelse, åtgärder som ska utföras och bekostas av exploatör (borttagande av gångväg samt nytt staket vid förändrad

utformning av hundrastgården), kompensationsåtgärder (återplantering av träd) och tidsplan.

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag kommer att vara en viktig intressent i ett utbyggt parkeringshus. För att säkerställa genomförandet ska avtal träffas mellan Tomt AB och Eidar kring finansieringen av nya parkeringsplatser kopplat till planerad förtätning med nya bostäder i kv Stensmedjan. Även andra exploatörer i centrum kan på detta sätt lösa sitt parkeringsbehov genom parkeringsköp/ -avlösen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 2022-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Till fastigheten Smedjan 1 överförs den del av Hjortmossen 1:1 som ska utgöra kvartersmark, genom fastighetsreglering.

Innan bygglov beviljas ska ansökan om fastighetsbildning ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar m m

I dagsläget ägs och driftas Smedjans parkeringshus av Trollhättans Tomt AB. Flera fastigheter kan ha intresse i en kommande gemensam parkeringsanläggning. Andra driftsformer kan vara aktuella vilka kan komma att ställa krav på inrättande av gemensamhetsanläggning. Även 3-dimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell.

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.

Dagvatten

Särskild planbestämmelse *Dagvatten ska fördröjas innan anslutning till allmännyttig dagvattenledning* införs. Dimensionering av fördröjningsmagasin sker i samråd med TEAB och bevakas vid bygglov/ anmälan.

Utrymning/ räddningsvägar

Vid på- och tillbyggnad av parkeringshuset ska samråd ske med Räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning, utrymningsvägar/räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske etc.

Planförslaget innebär att gångvägen längs med Anders Hanssons park försvinner vid en tillbyggnad av parkeringshuset. Enligt den brandtekniska konsulten finns alternativa lösningar beträffande gångvägens funktion som räddningsväg till flerbostadshuset på Stensmedjan 6 vilka diskuterats med Räddningstjänsten. Räddningstjänsten har i samband med granskningen av detaljplanen framfört att man

inget har att erinra under förutsättning att behovet av räddningsvägar tillgodoses på annan plats.

Återvinningsstation

Nytt möjligt läge för återvinningsstationen redovisas på naturmark väster om nuvarande placering i anslutning till parkeringshuset/ gångvägen.

Sprängning m m

I anslutning till föreslagen tillbyggnad av parkeringshuset finns ett bergrum. Vid sprängning eller andra arbeten i anslutning till bergrummet ska särskild försiktighet vidtas så att skador inte uppkommer.

Ekonomiska frågor

Kommunala intäkter

Intäkter uppkommer genom försäljning av mark.

Kommunala kostnader

Uppkommer för flyttning av återvinningsstation.

Exploatör/fastighetsägare

Svarar för samtliga kostnader som uppkommer för anläggningar och åtgärder inom kvartersmark samt i övrigt enligt marköverlåtelseavtal.

Trollhättan i november 2016

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Stina Gjertsen
planarkitekt