



**Trollhättans
Stad**

Detaljplan för

PLANKAN 9 med flera, etapp 2

Hojum

PLANBESKRIVNING



20F ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
december 2020

ANTAGEN AV SBN 2020-12-17
Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens beslut
2020-12-17, § 341 betygar;

LAGA KRAFT 2021-01-12

Mikael Sundström
ordförande

ANTAGANDEHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande, december 2020

ÖVRIGA HANDLINGAR/UTREDNINGAR

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning av miljöpåverkan

Historisk o översiktlig områdesbeskrivning Plankan 9, 2020-10-26, Depoci AB

Komplettering av historisk o översiktlig områdesbeskrivning Plankan 9, 2020-12-02, Depoci AB

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE.....	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
RIKSINTRESSEN.....	6
ÖVERSIKTSPLAN	6
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	6
FASTIGHETSPLAN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK OCH VATTEN.....	7
BEBYGGELSE.....	9
MOBILITET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
GENOMFÖRANDE	16
ALLMÄNT.....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	16
AVTAL	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	18
MILJÖKONSEKVENSER, AVVGÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	18
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	18
MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP. MILJÖBALKEN.....	19
MILJÖMÅL	19
RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	19
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	20
EKONOMISKA KONSEKVENSER	21
MEDVERKANDE I PLANARBETET	22

INLEDNING

Fastigheten Plankan 9 ägs av företaget Depoci AB vilka önskar ändra befintlig markanvändning på platsen för att kunna bedriva en livsmedelsbutik, restaurang och lekland m.m. samt för att kunna köpa en markremsa de idag arrenderar av Trollhättans kommun för infart och parkering till den nya verksamheten. Detaljplanen syftar i huvudsak till att möjliggöra för dessa ändamål.

Depoci AB ansökte om planbesked för att dels kunna köpa den mark (del av fastigheten Håjum 4:1) de idag arrenderar av Trollhättans kommun för parkering och dels för att ändra markanvändningen för att möjliggöra för vårdcentral. Dåvarande byggnads- och trafiknämnden beviljade 2018-11-22 positivt planbesked för att i detaljplan pröva förutsättningarna att utvidga fastigheten.

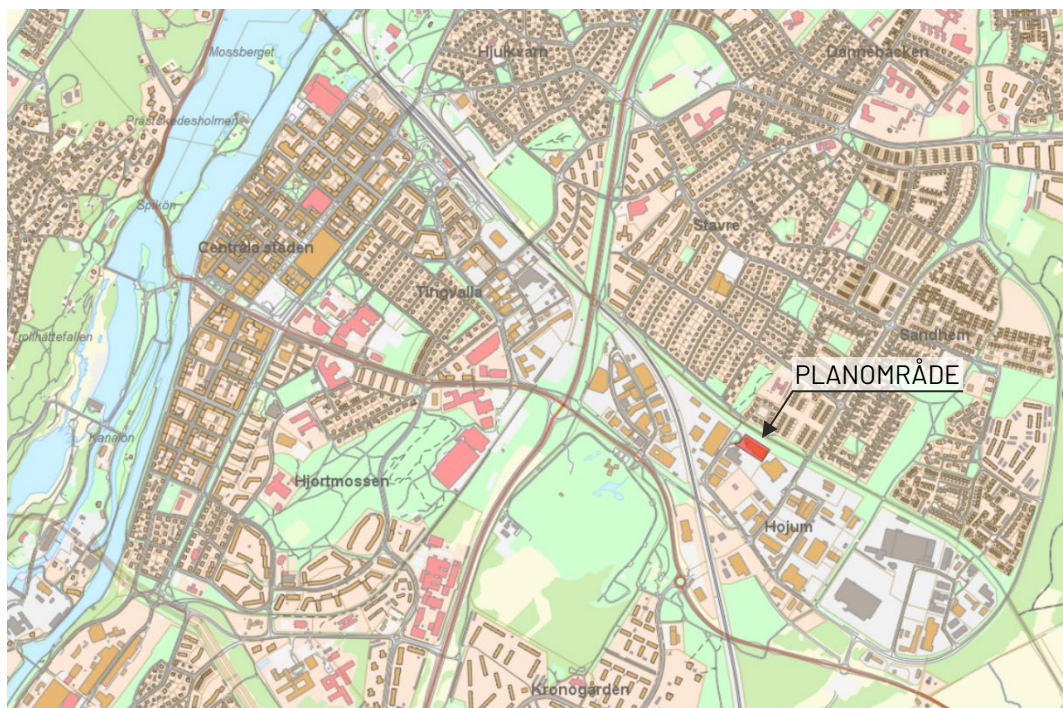
2019-08-27 inkom ett tillägg till ansökan om planbesked där markanvändningen önskas möjliggöra för livsmedelsbutik, restaurang och lekland m.m. istället för vårdcentral som angetts i den ursprungliga planbeskedsansökan. Frågan om den nya planinriktningen förankrades i kommunstyrelsens samordningsutskott 2019-11-25 och ansågs rymmas inom tidigare givet planbesked. 2020-01-30 godkände samhällsbyggnadsnämnden ett Start-PM för en detaljplan för Plankan 9 etapp 2.

En första etapp som innebär upphävande av fastighetsindelade bestämmelse, genom ändring av detaljplan (ÄD1/2019), har genomförts och antagits 2019-06-19. Den andra etappen omfattas av föreliggande detaljplanearbete och syftar till att möjliggöra för en ändrad markanvändning samt fastighetsreglering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva och skapa förutsättningar för en ändrad markanvändning som tillåter livsmedelsbutik, restaurang och lekland m.m. inom fastigheten genom att förändra den idag gällande användningen småindustri (Jm) till handel och verksamhet (H, Z). Vidare är syftet att säkerställa en idag arrenderad markremsa för parkering och infart till verksamheten genom att möjliggöra för en marköverlåtelse där tidigare allmän platsmark (park eller plantering) blir kvartersmark för handel och verksamhet (H, Z).

Uppförandet av ett plank i fastighetsgräns mot angränsande bostadskvarter syftar till att minimera omgivningspåverkan från buller, strålkastarljus och synintryck.



Figur 1: Lokaliseringskarta.



PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Plankan 9 m.fl. etapp 2 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenlig med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt plan- och bygglagen 3 kap. 16 §.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i Samhällsbyggnadsnämnden, med stöd av kommunfullmäktiges beslut 2018-11-26 § 156.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Plankan 9 som ligger belägen i Højums industriområde. På fastigheten finns en industribyggnad som tidigare

innehållit Friskis & Sveltis lokaler. I nordväst avgränsas planområdet mot Verkmästarevägens vändplan och i nordost mot den gamla banvallen som idag utgör ett grönområde med gång- och cykelväg. Cirka 40 meter i samma riktning ligger kvarteret Sadesärlan innehållandes sammanhållen småhusbebyggelse. I sydost avgränsas planområdet mot fastigheten Plankan 1, innehållandes Willys och i sydväst mot fastigheten Plankan 10, innehållandes glassfabriken Åse-Glass.

Planområdet innefattar fastigheten Plankan 9 som idag omfattar cirka 4600 kvadratmeter. För att föreslagen markyta för parkering ska kunna genomföras behöver cirka 1300 kvadratmeter av nuvarande allmän platsmark från fastigheten Håjum 4:1 tillföras fastigheten. Planområdet omfattar totalt cirka 0,6 hektar.

Fastigheten Plankan 9 är privatägd och fastigheten Håjum 4:1 kommunalägd. Del av Håjum 4:1 ingår i planområdet för att tillgodose verksamhetens parkeringsbehov. Planförslaget innebär att en grusad yta som idag arrenderas av fastighetsägaren till Plankan 9 kan tillföras fastigheten genom fastighetsreglering.



Figur 2: Befintliga förhållanden.

Berörda fastigheter:

Plankan 9
Håjum 4:1

-
-

Fastighetsägare:

Privatägd (Depoci AB)
Trollhättans kommun

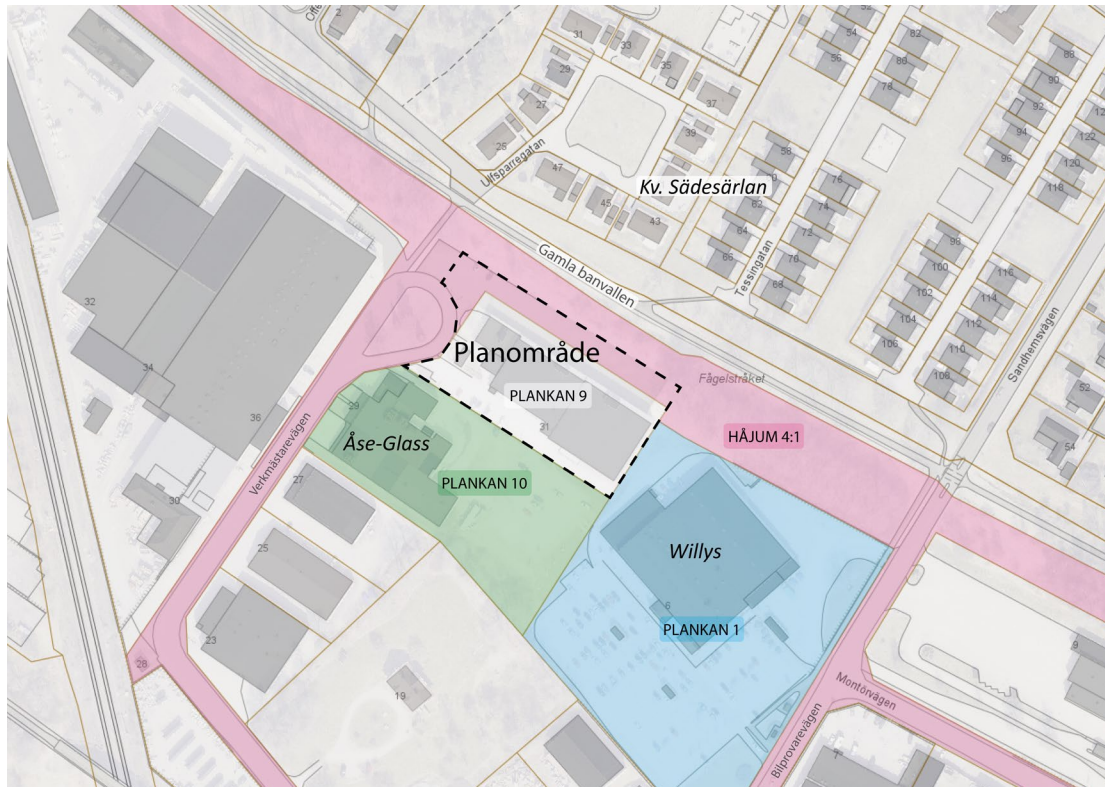
Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Detaljhandel och verksamheter (H, X)

-

ca 0,6 ha



Figur 3: Befintliga fastighetsförhållanden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottiljflygplats och Råda övningsflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse 45 meter. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då den inte möjliggör för några högre byggnader.

Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga är ett riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planområdet berörs av influensområde från detta riksintresse, vilket innebär begränsningar av byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik.

ÖVERSIKTSPLAN

Trollhättans översiktsplan ÖP 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 Hojum industriområde under kategorin Omvandlingsområde. Hojum industriområde är utpekad för förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse och ska gå från industriområde till att mer inrikta sig på personalintensiva och serviceinriktade verksamheter. Detta är en utveckling som Staden vill stödja för att området på sikt bättre ska kunna integreras med den övriga

staden. Planförslaget bedöms vara förenligt med den gällande översiktsplanens intentioner.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För Plankan 9 gäller detaljplan (stadsplan) S:X/1966 för Håjums industriområde som antogs 1966 vilken medger småindustri med en maximal byggnadshöjd på 7,6 meter.

Ändring av detaljplan, ÄD1/2019, innebär ett upphävande av fastighetsindelade bestämmelser. Denna ändring möjliggjorde en överlåtelse av en yta tidigare avsedd för järnvägsändamål till fastigheten.

Ovanstående stadsplan och detaljplaner gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen.

FASTIGHETSPLAN

För Plankan 9 finns ingen gällande fastighetsplan då den upphävdes i och med antagandet av ÄD1/2019.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Planområdet är cirka 0,6 hektar stort och är i huvudsak hårdgjort och flackt. Av de 1300 kvadratmeter som avses överföras till fastigheten är en markremsa på cirka 1100 kvadratmeter idag grusbelagd. Den gamla banvallen som idag är ett grönområde med gång- och cykelväg är något upphöjd. Vegetationen som angränsar mot fastigheten är en del av ett större grönstråk som löper i järnvägens tidigare sträckning. Vegetationen utgör en avskärmning mot intilliggande bostadsområde men är gles jämfört med dess fortsatta sträckning i nordväst respektive sydost.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en markremsa, planlagd som område för park eller plantering, kommer att överföras till kvartersmark. Denna yta är idag grusbelagd och bedöms därför inte innebära några negativa konsekvenser på naturmiljön.

Enligt Trollhättans översiktsplan ska en grönkonsekvensbedömning (GKB) upprättas när allmän platsmark eller park tas i anspråk för exploatering. Planförslaget bedöms inte kräva en GKB då grönytan sedan en längre tid är omgjord till parkering. På grund av detta undantag ska istället krav på kompensationsåtgärder ställas för att förstärka upplevelse- och/eller naturvärden i närliggande parkmark. Genomförandet av kompensationsåtgärder ska säkerställas genom avtal mellan fastighetsägaren och Trollhättans stad.



Figur 4: Vy mot parkeringsytan. Bostadsområdet t.v. och verksamhetslokalen t.h.



Figur 5: Verkmästarevägens vändplats. Verksamhetslokalen t.v.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av glacial finlera.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte föreligga någon skredrisk inom planområdet på grund av de flacka markytorna. Det finns inga bergsslänter eller block inom planområdet som behöver beaktas och banvallen bedöms vara stabil. En särskild geoteknisk utredning har inte utförts i planarbetet.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra lågriskområde för markradon. En särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser

Boverkets Byggregler (BBR) för inomhusluft gäller, 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. Precis söder om planområdet ligger en fyndplats för två skafthålsyxor.

Planförslag och konsekvenser

Ingen påverkan/förändringar.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Den gamla banvallen som angränsar mot planområdet i norr utgör idag ett grönområde som sträcker sig längs den befintliga gång- och cykelvägen. Norr om planområdet ligger Skrällebergsparken och ett par hundra meter bort ligger två kommunala lekplatser, Fågellyckan i nordväst respektive Myrängen i öst.

Planförslag och konsekvenser

Den markremsan som planläggs från park eller plantering till kvartersmark är redan grusbelagd och påverkar därmed inte grönområdet negativt.

Ovan nämnda park och lekplatser påverkas inte av planförslaget.



BEBYGGELSE

Bebyggelse, gestaltning och stadsbild

Planområdet ligger i den mittersta delen av Hojum industriområde och innehåller en blandning verksamheter av småindustrier, kontor, livsmedelshandel och diverse försäljning samt en återvinningscentral. Bebyggelsen är av varierad skala och utformning. Den gällande detaljplanen som berör planområdet medger en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter.

Norr om planområdet ligger Stavre och Sandhem bestående av framförallt småskalig villabebyggelse med inslag av flerbostadshus. Närmsta bostadshus ligger cirka 40 meter från planområdet i kvarteret Sadesärlan.

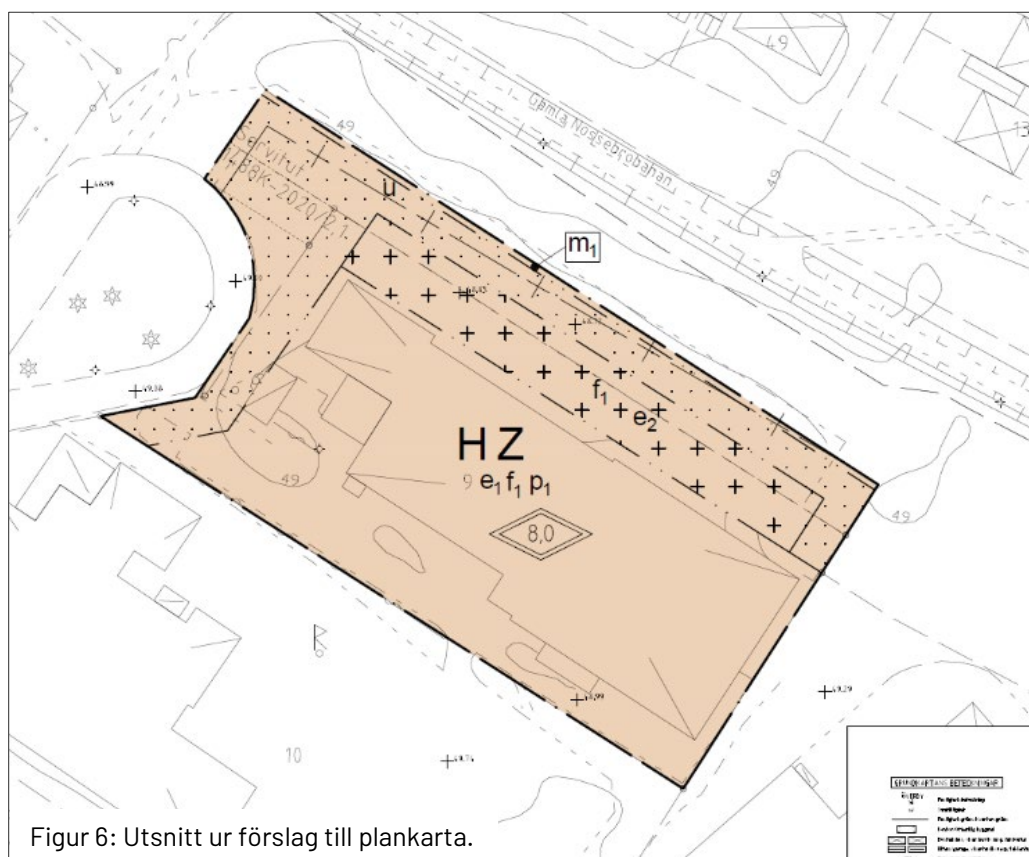
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger markanvändningen detaljhandel (H) och verksamheter (Z). Enligt Boverkets vägledning är markanvändningen verksamheter att likställa med den tidigare tillåtna användningen småindustri (Jm). Planen medger för användningen verksamheter då planområdet bedöms lämpligt för mindre kompletterande

verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Då planen syftar till att möjliggöra för i huvudsak livsmedelshandel med kompletterande restaurang och lekland m.m., kombineras markanvändningen detaljhandel och verksamheter.

Största tillåtna byggnadsarea föreslås vara 60% av fastighetsarean (e_1). Byggnaden har en högsta tillåten totalhöjd om 8,0 meter för att reglera höjd för bland annat skyltning. Ett undantag från totalhöjden är ventilation och teknikutrymmen som behövs för verksamhetens funktion. Mot allmän platsmark, Verkmästarevägen i nordväst och plangränsen i nordost, finns en sex meter bred begränsning i att marken inte får förses med byggnad. I övrigt får byggnader ej placeras närmre än fyra meter från fastighetsgräns (p_1).

Plusmark norr om befintlig byggnad medger endast komplementbyggnader på grund av att markytan utgör ett lågområde med översvämningsrisk. Plusmarken har en största byggnadsarea på 30 kvadratmeter (e_2). Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter (f_1). Ett markreservat ligger placerat tre meter inom berörda underjordiska ledningar genom bestämmelsen u. Bestämmelsen m_1 reglerar uppförandet av ett plank till en höjd av minst 2,0 meter för skydd mot störningar.



Figur 6: Utsnitt ur förslag till plankarta.

Kulturmiljö

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

Planförslag och konsekvenser

Ingen förändring/påverkan.

Service

Planområdet angränsar till livsmedelsbutiken Willys i sydost. Till centrala Trollhättan är det cirka 1,5 kilometer (fågelvägen). Cirka 200 meter norr om planområdet ligger förskolan Sädesärlan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför service i form av livsmedelshandel och restaurang m.m. vilket gynnar närområdets serviceutbud.

Verksamheter

Planområdet avgränsar till flera småindustrier och för att inte begränsas till endast detaljhandel medger planförslaget även för verksamhetsändamål.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tillåter ändrad markanvändning från småindustri till verksamheter vilket går i linje med Boverkets vägledning. Planen medger en total byggnadsarea för verksamhetslokaler som motsvarar 60% av fastighetsarean. Fastighetsregleringen sker utifrån planområdets avgränsning av kvartersmark vilket innebär en byggrätt om största byggnadsarea på 3600 m².

Tillgänglighet

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

Idag är infarten till fastighetens parkeringsyta avgränsad med betongfundament vilket gör den något otydlig och ofullständig. Planområdet är för övrigt flackt och anses vara av god tillgänglighet.

Planförslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen möjliggör att infarten till fastighetens parkeringsyta blir mer ändamålsenlig med dess nya verksamhet. Tillfart och parkering ska anordnas efter lämplig utformning.

Frågor rörande tillgänglighet inom fastigheten hanteras i bygglovsskedet.



MOBILITET

Trafikflöden

Trafikmatning sker söder ifrån på Verkmästarevägen/Ljungvägen via Gärdhemsvägen. Norr ifrån nås planområdet via Bilprovarevägen/Sandhemsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ger upphov till ett ökat trafikflöde i och med fastighetens ändrade användning.

Utformning av gator

Tillgängligheten med bil till Plankan 9 är god. Området kan även nås med gång- och cykel via Verkmästarevägen, från banvallen i norr eller från bron som går över tågspåret i söder. Inom Hojumsområdet längs Verkmästarevägen finns ingen separat gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

Inga förändringar som berör utformningen av gator planeras i samband med planförslaget.

Angöring och parkering

Plankan 9 har idag två tillfarter, en i norr mot fastighetens framsida och en i söder mot fastighetens baksida, båda med angöring från Verkmästarevägen. Tillfarten mot baksidan säkerställs idag genom servitut. På framsidan finns 17 stycken markerade parkeringsplatser varav två stycken är tillgänglighetsanpassade. På baksidan finns det plats för ytterligare cirka 80 parkeringsplatser. Platser för cykelparkering finns inom planområdet.

Enligt Trollhättan Parkeringsprogram 2016 bör externt lokaliserad handel inrymma 40 bilparkeringar respektive 23 cykelparkeringar per 1000 m² BTA. Cykelparkering bör placeras på max 25 meters avstånd från entré och på en plats med naturlig övervakning i form av passerade människor och insyn.

Planförslag och konsekvenser

Ingen ny placering på tillfart eller parkeringsyta föreslås, däremot skapas förutsättningar för en mer ändamålsenlig utformning. I samband med fastighetsreglering upphävs servitut för tillfart då det inte längre finns behov av servitutet.

Planförslaget ger upphov till cirka 80 bilparkeringar och cykelparkeringar anses fortsatt kunna rymmas inom fastigheten. Varuinlastning föreslås ske via port i gaveln mot Verkmästarevägen och bör särskiljas från gående och cyklister.

Riktlinjerna enligt parkeringsprogrammet anses kunna tillgodoses inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Montörvägen som ligger längs Bilprovarevägen utanför Willys cirka 200 meter ifrån planområdet. Buss 21 avgår en gång i kvarten. Resetid till Trollhättans resecentrum är cirka 10 minuter.

Planförslag och konsekvenser

Inga förändringar som berör kollektivtrafiken planeras i samband med planförslaget. Behovet av kollektivtrafik bedöms öka marginellt med planförslaget.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten sträcker sig längs Verkmästarevägen. Spillvattenledningarna viker av och fortsätter längs planområdets nordöstra gräns.

Planförslag och konsekvenser

Spillvattenledningarna ligger i närhet till plangräns och går delvis genom planområdets norra del. För att säkerställa tillgänglighet till ledningar tillförs ett markreservat (u-område) i norra planområdet, vilket medger att ledningsrätt kan bildas. Ledningar får ej byggas över av ny byggnad och eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram en dagvattenpolicy där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning vilken idag är nedgrävd längs med Verkmästarevägen samt nordost om fastigheten längs planområdets gräns.

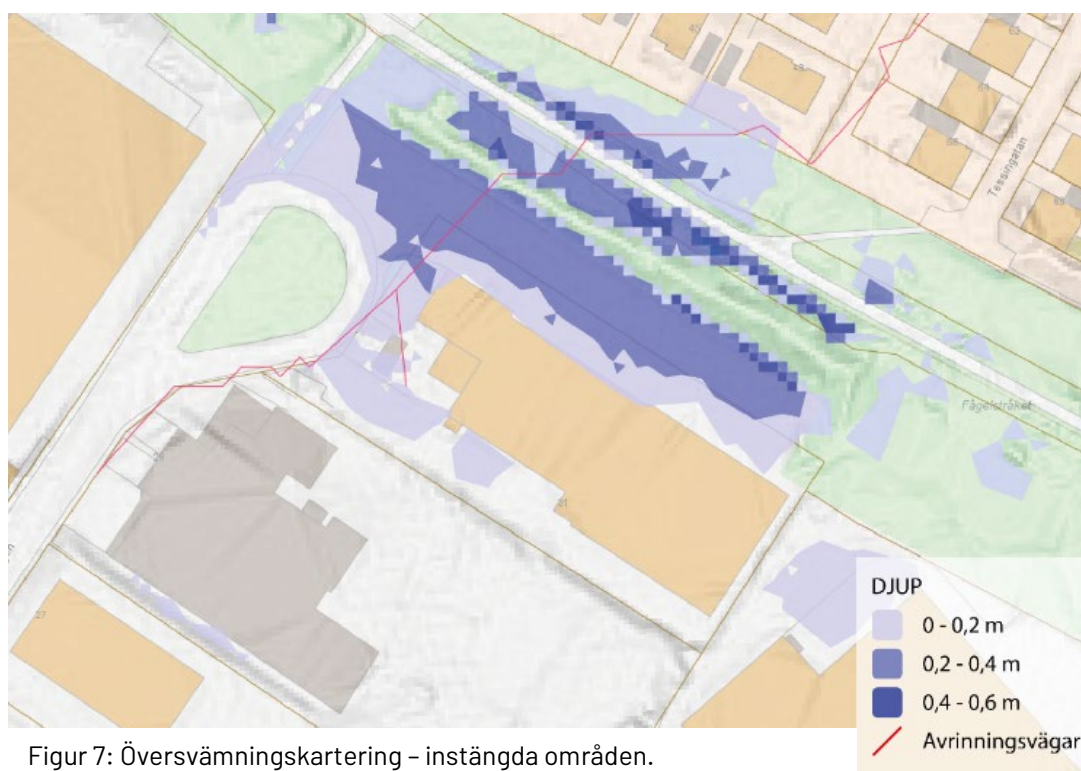
Planområdet ingår i huvudavrinningsområde SE108000. Utsläppspunkten för dagvattennätet är Göta älv, sträckningen Slumpån till Stallbackaån.

Planförslag och konsekvenser

Om det vid planens genomförande uppstår behov av att göra en anläggning som tar emot dagvatten så ska först en anmälan göras till Samhällsbyggnadsförvaltningen. För att begränsa översvämningsrisken inom planområdet tillåts endast komplementbyggnader där det instänga området visar 0,2 – 0,4 meter djup.

Parkeringsytan är idag delvis grusbelagd och därmed till viss del genomsläpplig för dagvatten. I kanten mot grönområdet har en 2 meter bred sträng av makadam lagts som möjligen infiltrerar en del överskottsvatten. Ytan utpekas som ett instängt område i översvämningskarteringen. Asfaltering av den grusade ytan bedöms inte innebära en ökad belastning på dagvattenhantering eller negativ påverkan på Göta Älvs status eller dess möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Vi asfaltering av den grusade behöver fastighetsägaren redovisa hur detta kan göras på ett sätt som stämmer överens med Trollhättans stads riktlinjer för dagvatten.



Figur 7: Översvämningskartering – instängda områden.



Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättans energi AB (TEAB).

Planförslag och konsekvenser

Ingen förändring/påverkan.

Fiber/Bredband

Fastigheten Plankan 9 är ansluten till fibernätet.
För distribution av fiber svarar TEAB.

Planförslag och konsekvenser

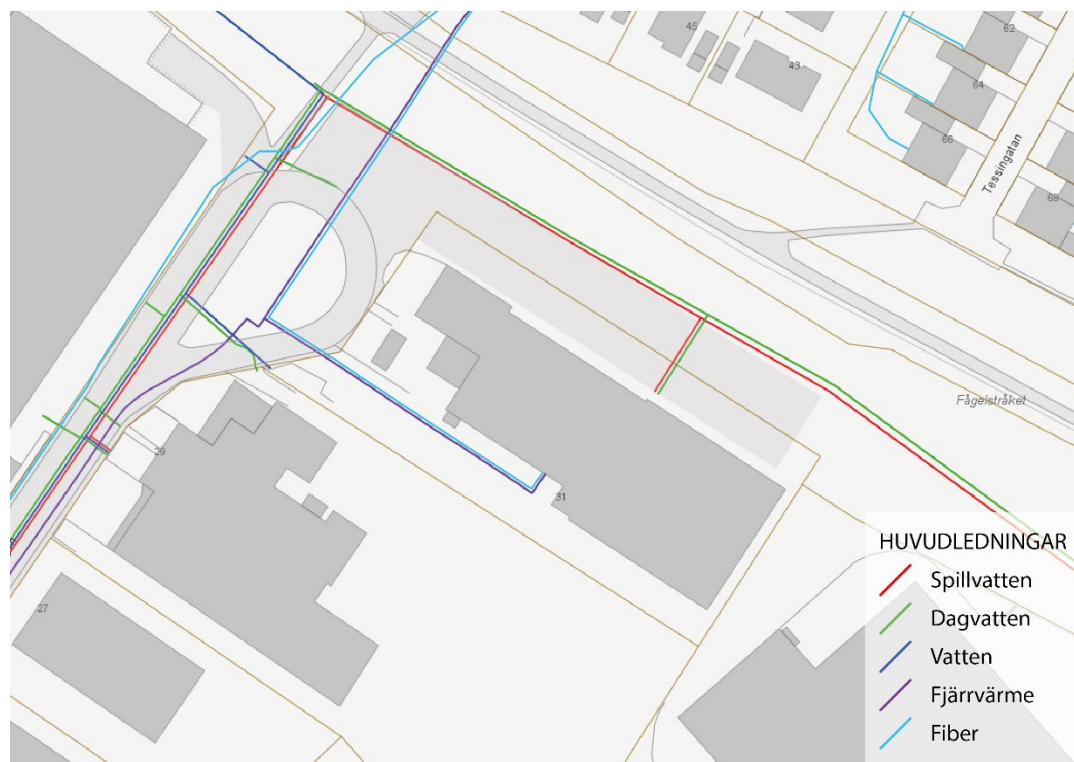
Ingen förändring/påverkan.

Uppvärmning

Fastigheten Plankan 9 är ansluten till fjärrvärmenätet. För fjärrvärmenätet ansvarar TEAB.

Planförslag och konsekvenser

Ingen förändring/påverkan.



Figur 8: Huvudledningar: spillvatten, dagvatten, vatten, fjärrvärme och fiber

Avfall

De lokala föreskrifterna för avfallshantering ska följas.

Planförslag och konsekvenser

Avfallsutrymmenas utformning bör beaktas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Planområdet påverkas inte av något buller från biltrafik, däremot ligger det inom järnvägsbullerzon 200 meter från spårmitte. Buller från järnväg bedöms inte påverka planförslaget negativt.

Planförslag och konsekvenser

Buller från verksamheten som kan anses motsvara "industri- och annat verksamhetsbuller" kan förväntas komma från bland annat teknisk utrustning så som fläktar, kompressorer och värmepumpar samt från lastning och lossning av varor. Nivåerna angivna i tabell 1 är avsedda som utgångspunkt och vägledning för bedömning i varje enskilt fall.

Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Synintryck och ljuspåverkan

Utöver störningar från buller kan närliggande fastigheter påverkas av synintryck och bländande ljus från angörande bilar strålkastare.

Planförslag och konsekvenser

Planen medför att avståndet mellan närliggande bostäder och verksamheter på Håjumsområdet minskar. Detta då tidigare arrenderad mark överläts till fastighetsägaren och permanenteras som parkeringsyta.

I dagsläget finns inte någon barriär i form av växtlighet eller annat mellan industriområde och bostadsbebyggelse då träd har tagits ned på platsen. Det är därför positivt att en avskärmning i form av ett plank regleras genom planen vilket kan avskärma ljus, ljud och synintryck från den nya verksamheten samt omkringliggande verksamheter. Planen reglerar att ett skydd i form av ett plank till en höjd av minst 2,0 meter ska uppföras.

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 med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska 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 planförslaget bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden.

Förorenad mark

Risken för förekomst av markföroreningar antas vara befintlig på grund av att industriell verksamhet har bedrivits på platsen. För att kunna göra en bedömning om behovet av miljötekniska markundersökningar har en historisk områdesbeskrivning tagits fram i vilken tidigare aktiva verksamheter redovisas. Utifrån den historiska inventeringen bedöms tidigare verksamheter inom och i anslutning till planområdet inte ha hanterat ämnen som riskerar orsaka föroreningar och därmed påverka planområdet negativt.

Planförslag och konsekvenser

Ny markanvändning anses ej klassas som känslig då den innehåller handel och verksamheter vilket inte ger upphov till att människor vistas där längre än under sin yrkesverksamma tid samt att barn och äldre endast vistas i området tillfälligt. Planförslaget bedöms inte angränsa till förorenad mark eller medföra en ökad mängd föroreningar i området.

Transporter av farligt gods

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

Verkmästarevägen är en sekundär led för transporter av farligt gods. Planområdets gräns ligger inom 100 meter från leden. Utöver Åse-Glass finns det inga riskobjekt identifierade längs aktuell sträcka av Verkmästarevägen ner mot vändplatsen. Det förekommer inga kända transporter av farligt gods utöver den ammoniak som Åse-Glass hanterar. Antal leveranser varierar mellan 1-3 stycken per år och år 2020 uppmättes mängden ammoniak till 14 kg. Åse-Glass leveranser använder sig inte av Verkmästarevägens vändplats, utan svänger ut direkt vänster från fastigheten efter avlastning.

Kommunen bedömer riskbilden av farligt gods-transporter som låg.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra en förändring av transporter av farligt gods.

Översvämning

Ett instängt område har karterats i planområdets norra del och visar ett högsta djup om 0,4 meter. Läs mer under dagvatten på sida 12. Karteringen redovisar platser som har en förhöjd risk för allvarliga konsekvenser orsakade av översvämning vid kraftiga skyfall, till exempel ett 100-årsregn. Karteringens resultat kan bland annat användas för utredning av översvämningsrisker i samband med kraftiga skyfall och/eller underdimensionerade ledningssystem, samt för VA-planering.

Planförslag och konsekvenser

Ingen bebyggelse tillåts i den del av planområdet som ligger inom instängt område i översvämningskarteringen, vilket regleras med prickmark i plankartan. Befintliga avrinningsvägar påverkas inte. För område beläget norr om befintlig byggnad medges att komplementbyggnader får uppföras, exempelvis kundvagnsparkering med väderskydd eller förråd tillhörande verksamheten, mindre känsliga för översvämning.

Övriga risker

Invid planområdet ligger Åse-Glass glasstillverkning som utgör ett riskobjekt i riskklass 3 med skyddsavstånd 50 meter. Kommunen har delat in verksamheter mellan riskklasserna 1-4 där riskklass 3 utgör en låg risk. Låg risk innebär att konsekvenserna vid en brand eller en olycka är större än vid en brand i exempelvis en villa eller i ett kontor. Låg risk innebär alltså inte att risken är lägre än normalt. I samband med en brand kan det uppkomma farliga släckvatten. "Enligt Bättre plats för arbete" är 50 meter lämpligt skyddsavstånd till bageri och charkuteri vilket mindre glasstillverkare kan jämföras med avseende på rengöringskemikalier och luktstörningar.

Åse-Glass hanterar ammoniak som kylmedel. Luktproblem och störningar på grund av transport kan förekomma.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverkas negativt av Åse-Glass verksamhet.



GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriåtgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

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

Beslut om samråd	aug 2020
Samråd	aug-sep 2020
Granskning	nov 2020
Beslut om antagande	dec 2020

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas. Fastighetsbildning sker efter planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag 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 huvudmannaskap

Här nedan redogörs för vem som ansvarar för respektive del av planens genomförande samt framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

TEAB har ledningar som ligger i angränsning till och delvis inom planområdet.

Drift och förvaltning

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll. Med undantag för ledningar inom ledningsrätt/u-område där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/anläggningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markanvändningen i detaljplanen

Marken inom planområdet ägs dels av Depoci AB dels av Trollhättans kommun. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Fastigheten Plankan 9 kommer att utökas med mark från fastigheten Håjum 4:1 som ägs av kommunen.

Lantmäteriåtgärder

Fastighetsreglering

Den del av planområdet som innefattar Håjum 4:1 ska överföras till den privata fastigheten Plankan 9 genom fastighetsreglering. Detta genomförs genom att en överenskommelse om fastighetsreglering avtalas mellan parterna.

Servitut

Planförslaget innefattar tillfart till parkeringen vilken idag säkerställs genom ett servitut. Område för infart ingår i den del som ska överföras till fastigheten Plankan 9. I samband med fastighetsreglering upphävs servitutet.



Ledningsrätt

För åtkomst till dagvattenledning och spillvattenledning har u-område införts på plankartan inom kvartersmark. Ledningsrätt upplåts till förmån för Trollhättan energi AB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Servitut/ledningsrätt
Pankan 9	Ca. 1300 kvm		Handel, verksamheter	Markreservat möjliggör att ledningsrätt kan bildas
Håjum 4:1		Ca. 1300 kvm	Park, plantering	Belastning från servitut (1488K-2020/2.1) upphör

AVTAL

Befintliga avtal som berörs

Det arrendeavtal som löper mellan Trollhättans stad och fastighetsägaren kommer att sägas upp, för att upphöra, i samband med att fastighetsreglering sker.

Överenskommelse om fastighetsreglering

För att kunna utöka fastigheten krävs ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av Trollhättans stad.

Övrigt

Genomförandet av kompensationsåtgärder kan säkerställas genom avtal/överenskommelse mellan fastighetsägaren och Trollhättans stad.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER, AVVGÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen 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 (1998:808) ska tillämpas.

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning som säkerställer den framtida utvecklingen av en verksamhet på sin nuvarande plats. Den förlust av allmän platsmark som sker bedöms som ringa utifrån ett natur- och tillgänglighetsperspektiv, främst då denna yta redan är hårdgjord och används för parkering. Inga större allmänna intressen bedöms påverkas av detaljplanen. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Detaljplanen är av ringa omfattning och behandlar ett område som till allra största delen redan är planlagd till kvartersmark för verksamheter. Området berörs av få andra intressen och inga sådana som bedöms vara av allmän betydelse.

Utifrån genomförd undersökning av miljöpåverkan gör Trollhättans stad bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.



MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet 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.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer 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. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättan har utifrån nationella miljömål men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram en strategi för ekologisk hållbarhet, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-01. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Nedan redogörs några av de miljömål som är särskilt angelägna för Trollhättan och stadens ställningstagande för ekologisk hållbarhet. Detaljplanens påverkan listas under varje miljömål.

Begränsad klimatpåverkan

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad 2020, Klimatsmarta bostäder och lokaler

- Planområdet omges av gång- och cykelkopplingar både till omgivande bostadsområden och till centrala staden
- Det finns möjligheter att ta sig till planområdet med kollektivtrafik
- Den service som planförslaget medger kan nyttjas av närboende

God bebyggd miljö

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad år 2020, Hållbara och gröna tätorter, En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur, Goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation.

- God kollektivtrafiksörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.
- Befintliga system avseende gatunät och kollektivtrafik utnyttjas
- Planområdet ligger i nära anslutning till grönområden och gröna stråk och

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

RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då den inte möjliggör för några högre byggnader.



SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Förutsättningar

Planområdet ligger i den mittersta delen av Hojum industriområde och innehåller en blandning verksamheter av småindustrier, kontor, livsmedelshandel och diverse försäljning samt en återvinningscentral. Bebyggelsen är av varierad skala och utformning. Området kan upplevas som otryggt på kvällar och nattetid efter stängning. Ökad aktivitet på platsen kan ge upphov till en ökad trygghetskänsla i närområdet. Planförslagets intentioner riktar sig delvis till barnfamiljer vilket kan vara en trygghetsskapande faktor i olika miljöer.

Närliggande bostadsområde, söder om Stamkullevägen, domineras av äganderätter i form av småskalig villabebyggelse med inslag av flerbostadshus vars upplåtelse form är jämt fördelad mellan hyres- och bostadsrätter. Grönområdet som löper längs den gamla banvallen mellan Hojum industriområde och Stavre/Sandhem utgör en viktig avskärmning mellan bostäder och verksamheter.

Social konsekvensanalys

För planförslaget har en liten social konsekvensanalys (SKA) genomförts av planförfattarna i samverkan med kommunens hållbarhetsstrateger. En liten SKA motiveras genom att planförslagets enkla omfattning gör påverkan på stadens sociala dimensioner låga. Planen medger ändrad användning från småindustri till verksamheter och handel och tillåter således inga bostäder eller ändring av den befintliga bebyggelsens utbredning. Planområdet är cirka 0,7 hektar och få berörs av förslaget. För att minimera störningar från verksamheten mot närboende reglerar planen uppförandet av ett plank. Den naturmark som tas i anspråk är grusbelagd sedan tidigare. En grönkonsekvensbedömning upprättas inte för planen, istället kan krav på kompensationsåtgärder förstärka upplevelse- och/eller naturvärden i närliggande parkmark.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen

Kommunen får intäkter vid försäljning av del av fastigheten Håjum 4:1.

Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

Inga ökade kostnader då tidigare parkmark övergår till kvartersmark. Parkmarken inom planområdet sköts redan av kommunen i dagsläget.

Fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar köp av mark för del av fastigheten Håjum 4:1. Fastighetsägaren bekostar återplantering av vegetation, kommunen utför arbetet.



MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är Hjalmar Oskarsson och Johanna Berg, planarkitekter på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av följande representanter från olika kontor och förvaltningar deltagit:

Gunilla Hedlund, kontoret tillväxt och utveckling
Lena Ekman & Mikael Arvidsson, gatu-parkkontoret
Dragan Danilovic, stadsarkitektkontoret
Mika Thomasdotter & Jörgen Olsson, miljökontoret
Karsten Højgård-Olsen, lantmäterikontoret
Nina Granlund, kart- och mätkontoret

Från Trollhättan energi har Anna Jonsson och David Thorström medverkat.

Trollhättan i december 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Hjalmar Oskarsson
planarkitekt

Johanna Berg
planarkitekt

