

ANTAGANDEHANDLINGAR
Enkelt planförfarande



Trollhättan

Detaljplan för del av KV VEVHUSET Halvorstorps industriområde

95 K

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande efter samråd

ANTAGEN AV SBN 1995-12-13

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 1995-12-13 § 243; betygar:

Ann-Christin Tornebjør/Torslid
ordförande

LAGA KRAFT 1996-01-10

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Helena Elmhj

Detaljplan för del av KV VEVHUSET Halvorstorps industriområde

95 k

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande efter samråd

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att utöka kvarterets markareal åt norr. Härvid möjliggörs en önskad utbyggnad av lokalerna för de befintliga verksamheterna.

PLANDATA

Lägesbestämning	Kvarteret Vevhuset ligger i nordvästra delen av Halvorstorps industriområde, mellan 200 - 500 meter sydost om Stallbacka trafikplats. Planområdet ligger norr om kvarterets västra del och sträcker sig fram till 30 meter från riksväg 44:s väggkant.
Areal	Planområdets areal är ca 1,7 hektar.
Markägare	Trollhättans kommun äger den ianspråktaga marken. Ägarförhållandena i övrigt framgår av fastighetsförteckningen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN (NRL).

Detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap NRL.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och utredningar

Översiktsplan tätorten	Fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. För kvarteret Vevhuset, beläget inom arbetsområde Skogstorp/Halvorstorp, redovisas att en viss utvidgning av kvarterets norra del kan ske utan att skyddszonen mot riksväg 44 påverkas. Dessutom anges att särskilda krav skall ställas på utformning och skötsel av byggnader och tomter med hänsyn till det exponerade
------------------------	--

För att erhålla gena förbindelser med Malöga industriområde föreslås en förlängning av den väster om detaljplaneområdet belägna Hedekullevägen. Vägen avses korsa riksväg 44 på bro.

Risikanalyt

Risikanalyt för Trollhättans kommun har fastställts av kommunstyrelsen 1993-02-11. I denna sägs bl a att ett skyddsområde på vardera sidan av större transportväg för farligt gods motsvarande 100 meter bör tillämpas. Detta innebär att säkerhetsaspekterna särskilt skall belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning samt bebyggelse inom skyddsområdet.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1994-06-20. I energiplanen sägs bl a att:

- en särskild planbestämmelse avseende uppvärmning med fjärrvärme eller lokalt producerad miljövänlig värme införs i berörda detaljplaner inom kommunens fjärrvärmeområde.
- en särskild planbestämmelse avseende uppvärmning med lokalt producerad, miljövänlig värme införs i nya detaljplaner utanför fjärrvärmeområdet.

Gällande detaljplaner

Största delen av nuvarande kvarteret Vevhuset ligger inom detaljplan (stadsplan) för Halvorstorp m m, fastställd 1979-06-18.

Vid upprättande av denna plan avgränsades planområdet efter preliminära lokaliseringar av riksvägar 44 - 45 jämte trafikplats, vilka redovisades illustrationsvis på plankartan. Härefter har förändrade lägen utretts och bestämts varefter utbyggnad skett.

Till planområdet angränsar i väster detaljplan för kv Tändspolen m m, antagen 1989-05-29.

Se figurer sidan 3!

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av ogräsbevuxen före detta åkermark. I områdets östra del omedelbart norr om Vevhuset 2 finns några enstaka träd. Kommunens parkförvaltning har inom ett mindre område utfört plantering med landskapsväxter. Växtligheten har enligt stadsträdgårdsmästaren begränsat värde. Marken har i detaljplanen punktprickats.

Geoteknik

Vid planläggning av Halvorstorp utfördes en geoteknisk undersökning av Allmänna ingenjörbyrå AB, Göteborg. Undersökningen är daterad 1975-01-29.

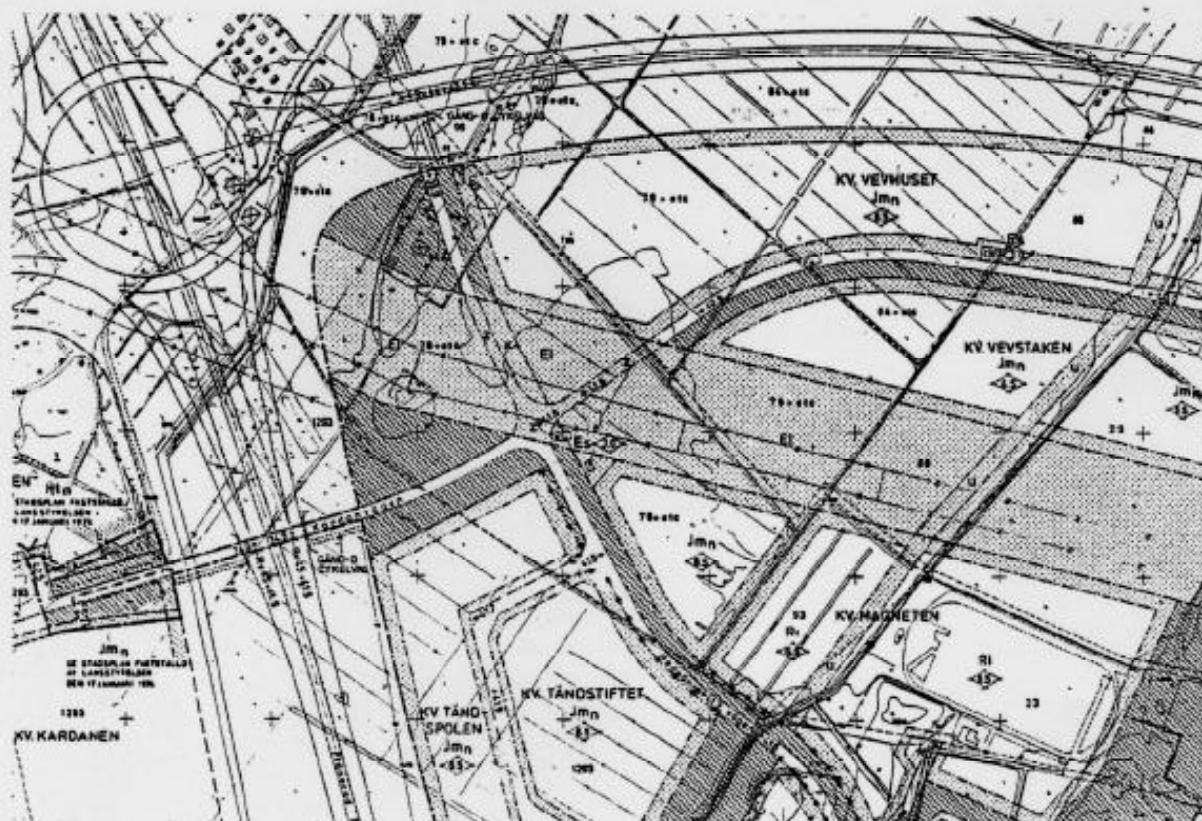
Uredningen redovisar vad gäller mark och grundläggningsförhållanden för marken söder om de nu föreslagna tilläggsarealerna: "Lera överst utbildad med torrskorpa. 3 - 25 meter lermäktighet. Tung eller sättningsskänslig bebyggelse grundläggs på fast botten med plintar eller stödpålar. Lätt bebyggelse (1 - 1½ plan, 2 plan med källare under markytan) kan grundläggas med plattor. Som regel små sättningar vid belastningar mindre än 30 kPa (0,3 kp/kvcm). Jorden måttligt till mycket tjälfarlig."

Marken för tilläggsarealerna bedöms ha samma egenskaper.

Kompletterande geotekniska undersökningar bör övervägas när lägen fastställts för nya byggnader inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.



Utdrag ur 1979
respektive 1989 års
detaljplaner



SKALA



Bebyggelseområde

De befintliga byggnaderna i kvarteret är uppförda i 1 - 2 våningar och inrymmer verkstäder och kontor.

Detaljplanen medger att tomtmarken utökas med ca 12.300 kvm för att möjliggöra en önskad utbyggnad av de befintliga lokalerna.

Tomterna upplåts för småindustri, som inte får vara störande för omgivningen.

Med tanke på det öppna läget nära riksvägen och trafikplatsen är det angeläget att byggnaderna formas med omsorg. Skyttar, ljusanordningar och liknande får inte utformas så att de kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Tomternas utformning och skötsel är viktiga för ett gott helhetsintryck av industriområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom hemskyddsområde 30028. För närvarande ställs inte krav på ytterligare skyddsrum. Inför handläggningen av kommande bygglovärenden skall dock skyddsrumsbeked begäras.

Gator och trafik

Tilläggsarealerna nås från Kardanvägen via de befintliga fastigheternas anslutningar.

Väster om planområdet har illustrationsvis redovisats en framtida förlängning av Hedekullevägen för att erhålla gena förbindelser mellan Skogstorp/Halvorstorps industriområde och Malöga industriområde.

Parkering

Uppställningsplatser för bilar skall i eforderlig utsträckning ordnas på tomtmark.

Störningar

Speciell uppmärksamhet bör ägnas åt ljudisoleringsfrågor om kontorslokaler o dyl lokaliseras så att de kommer att vetta mot riksvägen. Trafikbullret i kontor bör inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, el

Kommunala ledningar för va finns i Kardanvägen. Här finns också elledningar tillhörande Trollhättan Energi AB. Tillkommande bebyggelse kan anslutas.

Värme

Befintliga byggnader i kvarteret uppvärms med el.

Halvorstorps och Skogstorpas industriområden är för närvarande belägna utanför kommunens fjärrvärmeområde. Trollhättan Energi AB har som målsättning att utöka fjärrvärmenätet för att möjliggöra en anslutning av bebyggelsen utmed Kardanvägen.

Med stöd av den antagna energiplanen har särskild planbestämmelse om byggnads uppvärmning införts. Med tanke på en eventuell utökning av fjärrvärmenätet har bestämmelsen fått följande lydelse:

Uppvärmning med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

Innebörden av "lokalt, miljövänligt producerad värme" skall tolkas som att värmen ej produceras med

- olja, kol, gas eller torv eller
- med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.

Vid tillbyggnad av nuvarande byggnader utanför planområdet, så att dessa sträcker sig in på den nya planen, skall särskild hänsyn tas till befintligt uppvärmningssystem.

Säkerhetsfrågor

Riksväg 44 är enligt riskanalysen för Trollhättans kommun en transportled där säkerhetsaspekterna särskilt skall belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning samt bebyggelse inom angivet skyddsområde. Den markanvändning som visas i detaljplanen motiverar ingen sådan fördjupad riskanalys.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2002.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är növäändigt 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 genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i november och december 1995

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör



Detaljplan för del av KV VEVHUSET Halvorstorps industriområde

95 K

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen och beräknas kunna bli antagen av samhällsbyggnadsnämnden i december 1995.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid utgången av år 2002. Se vidare planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Ansvaret för genomförandet åvilar fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom Halvorstorps industriområde.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna inom kvarteret Vevhuset skall genom fastighetsreglering utökas med mark från Stallbacka 2:1.

Fastighetsbildningen, som sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägarna, skall vara genomförd innan bygglov ges.

Trollhättan i november och december 1995

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör