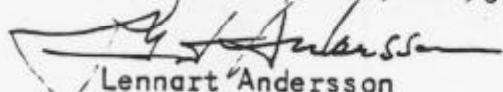


DETALJPLAN FÖR DEL AV
KV. BILEN (tomterna 5 o 7)
HÅJUMS INDUSTRIOMRÅDE
TROLLHÄTTANS KOMMUN.

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- särskilt utlåtande

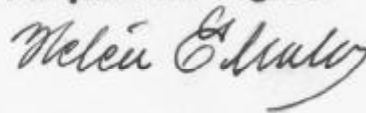
Tillhör byggnadsnämndens beslut
1990-10-24 § 445; betygar



Lennart Andersson
byggnadsnämndens ordförande

Laga kraft 1990-11-26

Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:



DETALJPLAN FÖR DEL AV KV BILEN I HAJUMS INDUSTRIOMRADE.
TROLLHÄTTANS KOMMUN

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning, denna beskrivning, illustrationskarta och fastighetsförteckning.

BAKGRUND

Håjums industriområde är detaljplanlagt för småindustriändamål. Viss handel förekommer inom området. Byggnadsnämnden har tidigare beviljat lov för Trollhatten AB Hem- och villamarknad att bedriva handelsverksamhet på fastigheten Bilen 5.

Denna verksamhet kompletterades senare med viss försäljning av paketerade livsmedel. Länsstyrelsen upphävde år 1983 ett tidigare beslut av byggnadsnämnden om förbud att sälja livsmedel på fastigheten.

Livsmedelsföretaget Willys Cash övertog i november 1987 fastigheten Bilen 5 i Håjums industriområde i Trollhättan med avsikt att där bedriva bland annat livsmedelsförsäljning.

Byggnadsnämnden ansåg att livsmedelsförsäljning av den omfattning Willys Cash bedrev, var en väsentlig förändring av tidigare verksamhet och skulle därför kräva bygglov. Något sådant kunde inte beviljas, eftersom etableringen, om den fick fortsätta skulle komma att äventyra kommunens planerade varuförsörjning.

Byggnadsnämnden beslöt därför att omedelbart förbjuda ägarna till fastigheten Bilen 5 att bedriva detaljhandel med livsmedel där. Vite och bygglovsavgift dömdes ut.

Byggnadsnämndens beslut överklagades av fastighetsägarna. Ärendet prövades dels av Näringsfrihetsombudsmannen, dels av länsstyrelsen. NO ansåg att kommunen skulle ställa sig positiv till den av Willys Cash bedrivna verksamheten och att i det fall företaget inte tilläts försälja livsmedel i de nuvarande lokalerna företaget borde erbjudas andra lämpliga etableringsmöjligheter i kommunen.

Länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut. Länsstyrelsen bedömde att den verksamhet Willys Cash bedriver på fastigheten inte innebär att byggnaden helt eller delvis tagits i anspråk för sådant ändamål som kräver nytt bygglov.

Länsstyrelsens beslut har inte överklagats.

De båda besluten innebär att livsmedelsföretaget kommer att fortsätta bedriva sin verksamhet på fastigheten. För att få en ändamålsenlig varuhantering i enlighet med yrkesinspektionens krav, behöver vissa till- och ombyggnadsarbeten vidtas på byggnaden. Bland annat finns behov av förbättrad inlastning och bättre lokaler för personal- och kassakontor.

KOMMUNALA BESLUT

Byggnadsnämnden har därför beviljat lov för tillbyggnad av godshantering och kassakontor den 13 december 1989 § 578.

Kommunstyrelsen har enligt beslut den 23 maj 1989 godtagit planer på en utbyggnad för restaurang.

Byggnadsnämnden har den 21 juni 1989 lämnat positivt förhandsbesked för en utbyggnad för en restaurang med måtten 15 x 40 m i två plan.

PLANENS SYFTE

Detta planförslag syftar till att göra ovan nämnda utbyggnadsföretag planenliga. Restaurangen har i planförslaget begränsats till 1 våning. Då planförslaget endast bekräftar tidigare fattade beslut bör det kunna handläggas i enkelt planförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning
och areal

Planområdet ligger i Håjums industriområde öster om väg 45 i östra Trollhättan. Det omfattas endast av fastigheten Bilen nr 5 och intilliggande fastighet Bilen nr 7.

Det begränsas i sydväst av Verkmästarevägen, i nordväst av Montörvägen, i nordost av befintliga industrifastigheter i kvarteret och i sydost av ett gång- och cykelstråk, Östra stigen.

Områdets areal är ca 13 400 m².

Markägoför-
hållanden

Bilen 5 ägs av kommanditbolaget Fotstillen i Göteborg. Bilen 7 ägs av Trollhättans kommun och upplåts med tomt- rätt åt ovanstående kommanditbolag. Angränsande fastigheten Bilen 9 ägs av kommanditbolaget.

GÄLLANDE DETALJ- PLAN

Enligt gällande detaljplaner, fastställd av länsstyrelsen dels den 9 december 1966 och dels den 20 december 1974 får området användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Planområdet utgörs idag av en plan, hårdgjord yta, bebyggd med en industribyggnad. Vegetation förekommer sparsamt som avgränsning mot parkeringsplatserna och mot gatan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts under november 1989 av Geo-Väst AB. Den visar att området är uppfyllt. Fyllningen utgörs i huvudsak av sprängsten, sand och grus. Planerad tillbyggnad kan utföras på den befintliga fyllningen som är väl komprimerad. Tillåtna maximala medeltryckpåkänningar bör begränsas till 50 K Pa på 2 m djup. Detta innebär att marken har tillräcklig bärighet för planerade byggnader.

Bebyggelse

* Befintlig byggnad

Byggnaden innehåller idag kundtillgängliga ytor i två plan om ca 3 350 m². I entréplanet är Willys inrymt. I övre planet ligger butiker för försäljning av skor, radio TV, blommor och garn. Dessutom förekommer säsongsförsäljning av varor i den s k "Trollmarknaden".

För Willys upptas ca 1 000 m² av lager och kylutrymmen och 1 600 m² av kundtillgänglig yta. Livsmedelshallen varuförsörjs från lastgård vid Montörvägen. Övriga butiker varuförsörjs via trapphus och entré i byggnadens nordöstra del.

* Inlastning och lastgård

Willys bedriver dels försäljning till enskilda hushåll, dels till näringsidkare, s k äkta grosshandel. Varuförsörjningen sker både med större lastbilar med släp och med mindre varubilar. Den är omfattande och ytkrävande och det finns behov av utrymme för lossning och för emballage och lastpallar. Inlastningen har fungerat otillfredsställande och utrymmena för lager och lastpallar har varit för små. De uppfyllde inte yrkesinspektionens krav.

I planen föreslås därför byggrätt för tillbyggnad för godsmottagning m m om ca 800 m² på byggnadens nordöstra sida.

Inlastning föreslås ske från Montörvägen via en lång övertäckt lastbrygga parallell med vägen. Långa bilar med släp angör med långsidan utefter bryggan. Mindre bilar kan samtidigt lossas med aktern mot lastbryggan. In- och utfart sker från Montörvägen.

* Restaurang

Det finns ett par lunchrestauranger inom Håjums industriområde. Inom området arbetar ca 1 500 - 1 800 personer. Tillsammans med besökare till butikerna bedöms underlaget vara tillräckligt för etablering av lunchrestaurangen. Tillgång på lunchserveringar i ett stort arbetsområde är en tillgång.

I planen anges en tillbyggnadsmöjlighet i en våning för restaurangverksamhet utefter byggnadens nordostfasad. Tillbyggnaden får ca 600 m² byggnadsarea.

* Kassakontor och rulltrappor

På byggnadens sydvästra sida föreslås en mindre tillbyggnad om ca 200 m² per plan innehållande kassakontor, toaletter för besökande, rulltrappor till det övre planet och butiksutrymmen. Kassakontoren blir härmed lämpligt belägna i förhållande till kassorna, vilket är viktigt bl a med hänsyn till de anställdas säkerhet.

* Tillgänglighet

Samtliga butiker i anläggningen kommer att kunna nås av handikappade, livsmedelsbutiken via ramper från parkeringen och butikerna i övervåningen via hiss och rulltrappor i byggnadens tillbyggda delar i norr och söder.

* Antal arbetsplatser

Inom fastigheten arbetar idag totalt ca 60 personer. Efter föreslagen utbyggnad kommer detta att öka till ca 70.

* Skyddsrum

Ett befintligt skyddsrum om 69 platser finns inrymt i byggnadens källarvåning. Ytterligare platser kommer inte att krävas eftersom verksamheten i tillbyggnaderna inte är personalintensiv.

Gator och trafik

* Biltrafik

Fastigheten trafikmatas med varutransporter från Montörvägen via Verkmästarevägen som är matargata från den större Gärdensvägen. Antal varutransporter är 30 - 40 per vecka. Parkering och övrig angöring sker dels från Verkmästarevägen och dels från gemensamhetsväg i sydost.

* Parkering

Parkeringsplatserna är förlagda vid byggnadens sydöstra och nordöstra sida, där också entréerna finns. Delar av fastigheten Bilen nr 9 kan också utnyttjas för parkering.

Parkeringsplatsernas antal kommer efter utbyggnad att vara ca 200 stycken. Detta antal bedöms vara tillräckligt stort för planerad verksamhet.

* Gång- och cykeltrafik

Det genomgående gång- och cykelstråket Östra stigen löper utefter fastighetens sydostgräns och förbinder bostadsområdena Kronogården och Lextorp i söder med de stora industriområdena i norr vid Malöga.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp.

Kommunal vattenledning och elektrisk högspänningsledning till industribyggnad i närliggande kvarter passerar sydöstra hörnet av Bilen 7.

Ledningarnas läge har säkerställts i ett 6 m brett u-område.

* Värme

Anläggningen uppvärms med vattenburen värme från oljepanna. Överskottsvärme från kylanläggningen återvinnes. Anslutning till kommunens fjärrvärmenät planeras för att ersätta anläggningens befintliga oljepanna.

* Avfall

Allt avfall samlas i containers. Emballage samlas för sig. Livsmedelsavfallet samlas i särskilda kylida containers.

Administrativa frågor

Eftersom det är mycket aktuellt att genomföra projektet, sätts genomförandetiden till fem år.

Fiskebäckskil i juli 1990

Carin Trägårdh

Carin Trägårdh
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Detaljplan för
del av kv BILEN
(tomterna 5 och 7)
Håjums industriområde

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Förslag till detaljplan har upprättats i juli 1990.

Förslaget har handlagts med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

Förslaget har tillställts de fastighetsägare som finns i fastighetsägarförteckningen, länsstyrelsen, planeringskontoret, konsumentkontoret och gatukontoret. Samtliga har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har ifrågasatt enkelt planförfarande då kommunens översiktsplan ännu inte antagits. Länsstyrelsen vill föreslå att planen i sin sydöstra del komplementeras så att området mellan den föreslagna handels-
tomten och GC-stråket överföres till allmän plats.

Kommentar: Planförslaget fastlägger endast tidigare lämnade bygglov och förhandsbesked och begränsar byggrätten jämfört med gällande detaljplan. Mot denna bakgrund bör det enkla planförfarandet kunna godtas. Området mellan handelsområdet och GC-stråket utgör gemensam utfart för fastigheterna 9, 12, 13 och 14. Länsstyrelsens synpunkter bör därför inte föranleda någon ändring av planen.

Kommunstyrelsen bedömer att den verksamhet som bedrivs på fastigheten är främmande för Håjums industriområde avseende ursprungliga bestämmelser, småindustriändamål, i gällande detaljplan. Verksamheten innebär också avsteg från kommunens planerade varuförsörjning, till förfång för livsmedelsförsäljning i bostadsområdena. Livsmedelsförsäljningen som bedrivs på fastigheten, är emellertid i överensstämmelse med beviljade bygglov. Planärendet bör därmed främst ses utifrån krav på ändamålsenliga lokaler för etablerad verksamhet. Det ankommer på byggnadsnämnden att bedöma om byggnadsrätten är i överensstämmelse med angivna synpunkter.

Kommentar: Planförslaget överensstämmer med kommunstyrelsens synpunkter.

Gatukontoret framför att byggherren skall stå för alla kostnader på gatu- och va-anläggningarna till följd av planens genomförande, bl a en ny va-service och flyttning av belysningsstolpar. Det skall skrivas in i genomförandebeskrivningen. Planen bör omarbetas så att in- och utfart till lastbryggan kan ske från Montörvägen med utfartsförbud mot Verkmästarevägen.

Kommentar: Gatukontorets synpunkter har beaktats och planen har ändrats.

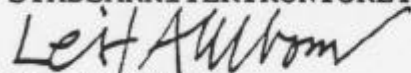
I övrigt finns inte några erinringar mot planförslaget.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna detta utlåtande,

att anta detaljplanen för del av Kv Bilen (tomterna 5 och 7) Håjums industriområde upprättad i juli 1990.

STADSARKITEKTKONTORET



Leif Ahlbom
stadsarkitekt