



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan (stadsplan) för **SLÄTTBERGSBANAN M M** Hjortmossen



14R ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
Upprättad i september 2014

ANTAGEN AV BTN 2014-09-25

LAGA KRAFT 2014-10-27

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2014-09-25, § 256 betygar;

Peter Andersson



Ändring av detaljplan (stadsplan) för SLÄTTBERGSBANAN M M Hjortmossen

14R ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

läses ihop med "Planbeskrivning tillhörande detaljplan (stadsplan) för Slättbergsbanan m m, SI/1980"

Handlingarna består av:

- tillägg till plankarta och planbestämmelser
- tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- tillägg till genomförandebeskrivning (redovisas i denna handling)
- granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Denna "Ändring av detaljplan" upprättas enligt reglerna i den nya Plan- och bygglagen som började gälla 2 maj 2011 (SFS 2010:900). Då ändringen är förenlig med bestämmelserna i 5 kap. 7§ upprättas den med s k "enkelt planförfarande".

2009 beslutade dåvarande byggnadsnämnden om en ändring av detaljplanen (stadsplanen) för Slättbergsbanan m m (ÄD1-2009) för att kunna bygga en inomhus bandyarena. De ändringar som då beslutades inarbetas i nu aktuell planändring. När denna vinner laga kraft upphör ÄD1-2009 att gälla.

"Ändring av detaljplan" innebär tillägg till den detaljplan som gäller för det aktuella området (Detaljplan (stadsplan) för Slättbergsbanan m m, SI/1980, fastställd 1980-01-08). Tillägg till plankarta och planbestämmelser är upprättade på utdrag ur plankarta tillhörande 1980 års detaljplan (stadsplan) med uppdaterad grundkarta och aktuell fastighetsredovisning. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande.

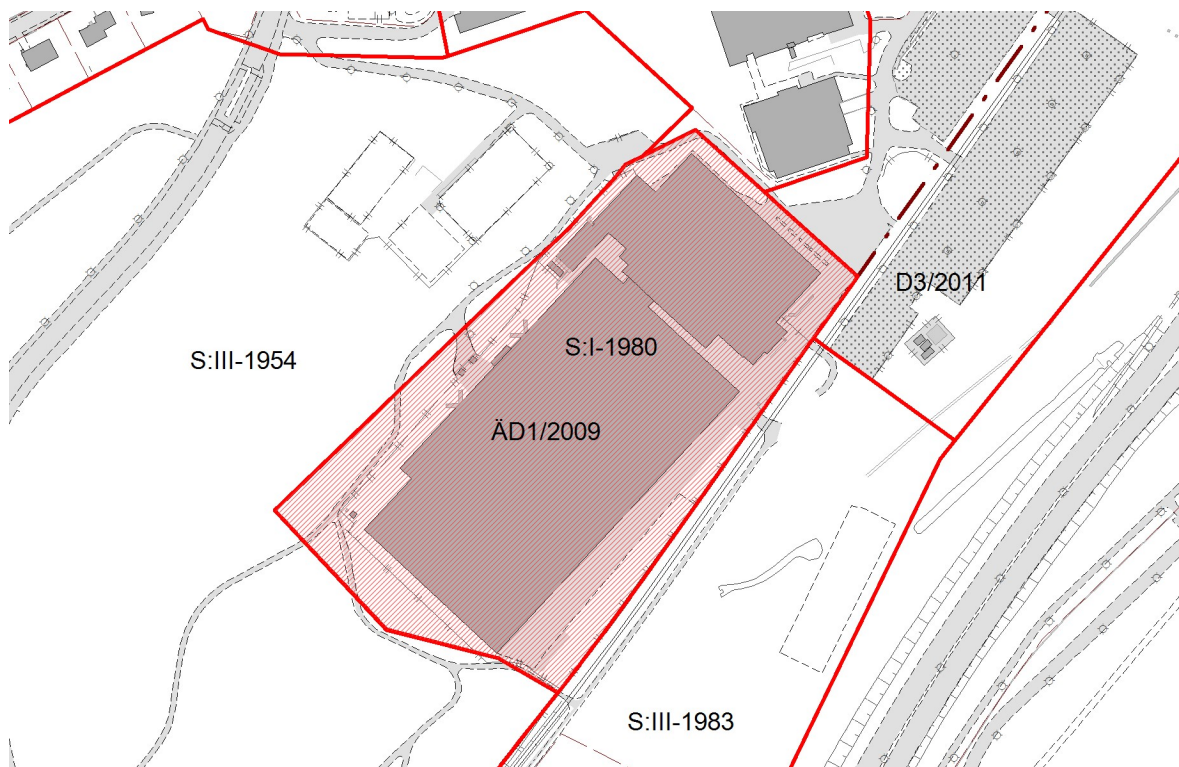
Antagande av ändring av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

BAKGRUND OCH SYFTE

Efter det att den nya inomhus bandyarenan tagits i bruk, har behov uppkommit för uppförande av ny förrådsbyggnad. Beroende på begränsningar i byggrätten har denna föreslagits bli placerad inom s k prickmark, d v s mark som inte får bebyggas. Då avvikelsen inte kunde betraktas som liten, återremitterades en ansökan om bygglov till sökanden/ Kultur- och fritidsförvaltningen (Byggnads- och trafiknämndens beslut 2014-04-29, § 131) där sökanden ombads inkomma med nytt förslag till placering av förrådet alternativt med ansökan om planändring. Byggnads- och trafiknämnden beslutade i juni 2014 att prioritera en planändring i den så kallade detaljpanelistan (aktuella planärenden—uppdrag till förvaltningen).

Syftet med planändringen är således att möjliggöra uppförande av förrådsbyggnader i anslutning till Slättbergshallen. Samtidigt inarbetas tidigare planändring (ÄD1-2009) i förslaget. En framtida utbyggnad av omklädningsrum och ny entré till ishallen i nordost ska även innefattas.

Detta planförslag är således en ändring av detaljplanen (stadsplanen) för Slättbergsbanan m m som antogs av kommunfullmäktige 1979-09-24 och fastställdes av Länsstyrelsen 1980-01-09, aktnr SI/1980. Ändringen omfattar hela denna detaljplan vilken anger Ri (Område för idrottsändamål) som markanvändning, undantaget en bestämmelse om utfartsförbud med stängselskyldighet i nordost som omfattas av detaljplan D3-2011 och därigenom ersatts av nya bestämmelser.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Nedanstående text är utdrag ur planbeskrivningen till "Ändring av detaljplan (stadsplan) för Slättbergsbanan m m", ÄD1-2009. Den förklarar de ändringar i detaljplanen (stadsplanen) för Slättbergsbanan m m, SI/1980, som föregick inbyggnaden av bandyarenan m m.

Hela anläggningen - utom tillfart och parkeringsplatser - ligger inom det område som i detaljplanen är avsatt för idrott och därmed samhörigt ändamål. Byggrätten är i princip helt utnyttjad. I viss mån har det tillåtits bebyggelse utöver gällande byggrätt. Där utomhusbanorna ligger har detaljplanen en bestämmelse om att byggnad inte får uppföras, att anläggning inte får förankras i mark samt att åtgärd, som medför förändring i berggrunden, inte får vidtas.

Den nu aktuella planändringen medger att byggnad får uppföras där utomhusbanorna ligger samt att förbuden mot förankring i mark och påverkan på berggrunden upphör. Den största tillåtna totalhöjden för byggnaden begränsas till 22 meter över kringliggande mark. Även vid den befintliga ishallen kompletteras byggrätten, i denna del begränsas totalhöjden till högst 12 meter. Gränserna kring området för idrott och därmed samhörigt ändamål är oförändrade.

År 1997 inrättades ett naturvårdsområde, numera naturreservat enligt miljöbalken, för tre stycken slättbergsområden i Trollhättan. Ett av slättbergsområdena ligger i stadsdelen Hjortmossen och går delvis in i det aktuella planområdet. Reservatet omfattar den parkmark som finns i planområdet. Reservatet sträcker sig också in på själva idrottsområdet norr och öster om befintlig ishall, där marken i stor utsträckning är asfalterad.

De släta berghällarna i slättbergsområdena är delar av det s.k. subkambriska peneplanet. Genom reservatsbildningen har denna unika geologiska företeelse fått ett gott skydd för framtiden. Bland skyddsföreskrifterna finns förbud mot verksamhet som ändrar områdets topografi eller yt- och dräneringsförhållanden (t.ex. sprängning, borrar, schaktning) samt förbud mot att uppföra ny byggnad eller anläggning och mot att anordna upplag.

Att Slättbergsbanan kommit till på den plats den har, beror just på att det fanns släta horisontella berghällar som underlag. Den planbestämmelse från 1980, som är till för att skydda "underlaget", ska ses mot bakgrund av att inga slättberg då var skyddade. Redan i planbeskrivningen från 1980 beskrivs dock Slättbergsbanan som "permanent", och detta framstår minst lika tydligt idag. Mot bakgrund av detta och eftersom flera andra värdefulla slättbergspartier numera är skyddade, bör kommunen kunna upphäva den ovan beskrivna detaljplanebestämmelsen för marken där utomhusbanorna ligger. Självklart ska det tekniska utförandet av grundläggning mm vara sådant att berggrunden inte onödigtvis skadas.

Det ska observeras att ingen ny byggrätt föreslås inom de fastlagda reservatsgränserna.

De stora takytor som möjliggörs i planen innebär att dagvattenflödet ändras. Dagvattnet bör ledas till ett dike i grönytan mellan planområdet och europaväg 45 (E45). Direkt anslutning till diket är dock inte lämpligt, utan fördröjning måste ske genom att vattnet släpps över befintlig gräsyta.

Ovanstående förändringar är således redan prövade i kommunens beslut att anta "Ändring av detaljplan (stadsplan) för Slättbergsbanan m m", ÄD1-2009 (Byggnadsnämndens beslut 2008-12-16).

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Ändringen innebär, dels att ändringarna i ÄD1-2009 arbetas in i förslaget, dels att möjligheter tillskapas för uppförande av förrådsbyggnader i anslutning till Slättbergshallen. Dessa får uppföras till en största totalhöjd av 7,0 meter och begränsas till sammanlagt 300 kvm byggnadsarea.

För framtida behov av fler/ större omklädningsrum samt ny entré till ishallen utvidgas byggrätten för denna cirka 4 meter åt norr/ öster (motsvarar 7 meter från fasad). Byggrättsgränsen anpassas till den tolkade gränsen för naturreservatet.



Mark där förrådsbyggnader får uppföras



Infart till Slättbergshallen

Den tidigare bestämmelsen "Mark som inte får bebyggas" ändras till nuvarande benämning "Byggnad får inte uppföras".



Ishallen ges tillbyggnadsmöjligheter åt norr/ öster

Den utökade byggrätten påverkar inte naturreservatet för Slättbergen och inte heller tillgängligheten till detta.

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", KF 2010-03-01, med grundinställningen att nytillkommande dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska kunna omhändertas lokalt. Det förutsätter att lokala fördröjningsmagasin, där infiltration medges, kan anläggas inom fastigheten. Om marken saknar förutsättningar till infiltration ska dagvatten fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet. Markens förutsättningar för infiltration är begränsade inom Slättbergsområdet. Den utökade byggrätten är av marginell betydelse för dagvattenflödet då det aktuella byggrättsområdet i huvudsak utgör hårdgjord mark. Fördröjningsmagasin finns anlagda mellan Slättbergshallen och E45.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för detaljplaner som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Förslaget utgör en ändring av detaljplan där markanvändningen sedan tidigare är prövad. Ändringen innebär en begränsad utökad byggrätt. Detaljplaner som uppfyller kriterierna för "enkelt planförfarande" behöver inte genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

Samråd har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

(särskild genomförandebeskrivning till SI/1980 saknas)

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd – underrättelse/granskning

3:e kv 2014

Antagandeprövning

3-4:e kv 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande detaljplan (stadsplan), SI/1980, slutar 2014-12-31. Den förändrade bygg rätt som tillkommer genom denna ändring av detaljplanen föranleder en genomförandetid som slutar 2020-12-31. Genomförandetiden för underliggande detaljplan föreslås bli förlängd och sammanfalla med tidpunkten ovan.

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

Slättbergshallen är belägen inom kommunens fastighet Hjortmossen 1:1. Kvartersmark för idrottsändamål föreslås bli avstyckad från stamfastigheten. Då byggnader tillåts ske fram till kvartersgräns kan servitut behöva bildas för tillträde till underhåll av fasad. Bevakas vid genomförande av fastighetsbildning för kvartersmarken. Inga ytterligare fastighetsbildningsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

TEKNISKA FRÅGOR

Avledning/ fördröjning av dagvatten får klarläggas vid projekteringen i samråd med Trollhättan Energi/ Vatten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska åtaganden kopplade till detaljplaneändringen belastar Kultur- och fritidsnämndens budget.

Trollhättan i september 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef