



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av ÄLVHÖG 3 CENTRALA STADEN

PLANBESKRIVNING



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i mars 2016

ANTAGEN AV BTN 2017-03-23

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2017-03-23, § 118 betygar;

Peter Andersson
ordförande

16M ANTAGANDEHANDLINGAR

Enkelt standardförfarande

LAGA KRAFT 2017-05-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
ÄNDRINGEN	7
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	7
MARK OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	7
GATOR OCH TRAFIK	7
HÄLSA OCH SÄKERHET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
GENOMFÖRANDE	8
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	8
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9
EKONOMISKA FRÅGOR	9

Ändring av detaljplan för del av ÄLVHÖG 3 Centrala staden

16M ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Riskutredning, Brandkonsulten Malmquist AB, 2016-11-16
-

BAKGRUND

Planområdet är beläget vid trafikkanalens östra kant i Centrala staden, strax söder om järnvägsbron. Området är ca 1150 kvm stort och berör del av fastigheten Älvhög 3 som ägs av KB Älvhögsborg. Inom fastigheten återfinns Arena Älvhögsborg med simhall, friskvård och idrottsanläggningar. Ändringen av detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga ut simhallen med nya bassänger. Planområdet omfattas av detaljplan D:IV/1996 som medger användning Y - Idrott med en största byggnadshöjd på 10,8 meter. Projektet innebär att prickad mark i gällande detaljplan tas i anspråk, vilket kräver en planändring för att bebyggelse ska kunna komma till stånd. Syftet med ändringen av detaljplan är förenligt med den gällande detaljplanen, då området fortsatt planläggs för idrott, bad och motion.

PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för del av Älvhög 3 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

"Enkelt" standardförfarande innebär att beslut om samråd och granskning inte behöver fattas av Byggnads- och trafiknämnden. 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.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid trafikkanalens östra kant i Centrala staden, strax söder om järnvägsbron. Området är ca 1150 kvm stort och berör del av fastigheten Älvhög 3 som ägs av KB Älvhögsborg. Arenan nås via Storgatan och Kanaltorget.

Berörda fastigheter:

Älvhög 3

-

Fastighetsägare:

KB Älvhögsborg

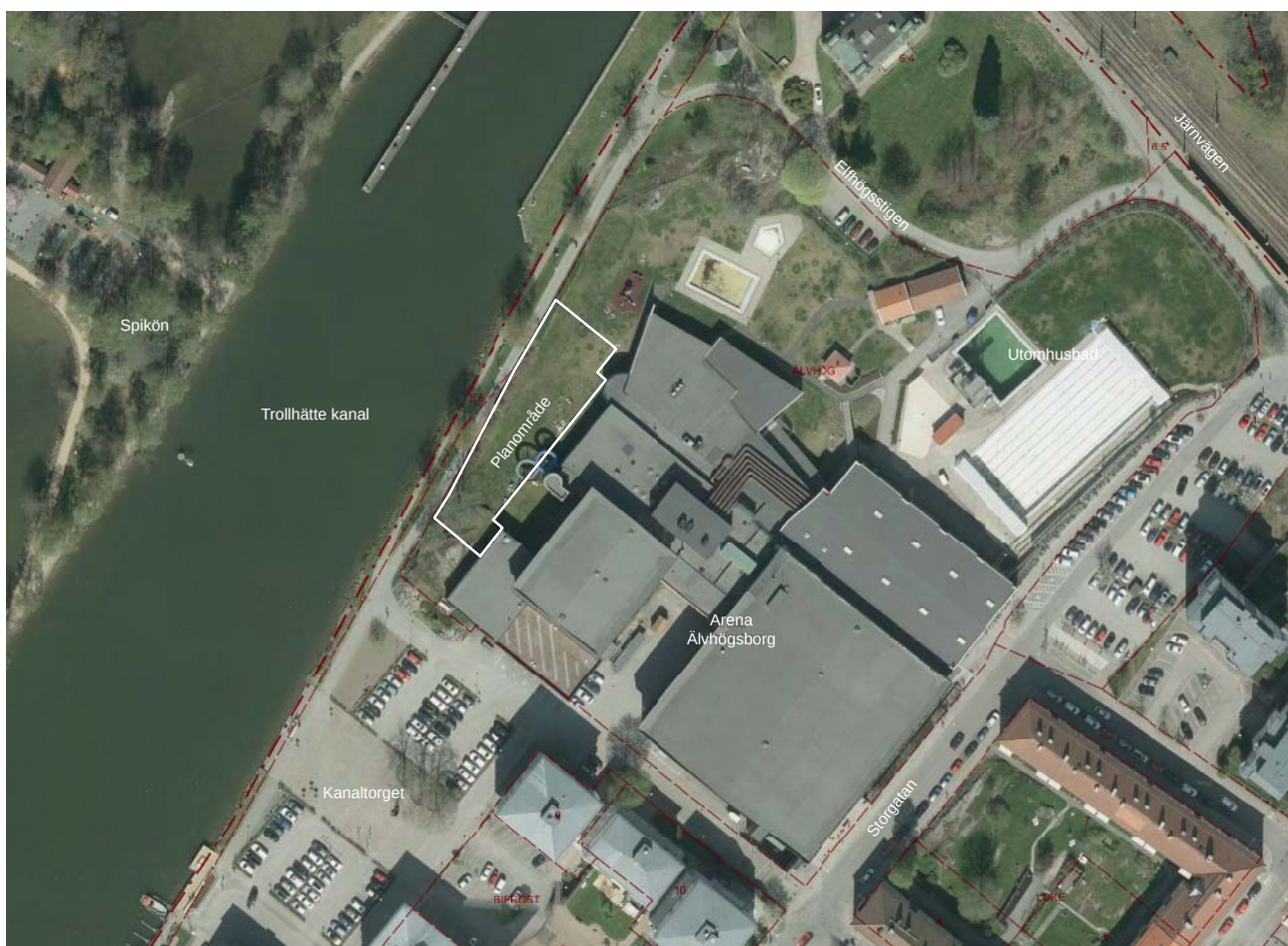
Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Idrott (Y)

-

ca 1150 kvm



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid både upprättande och ändring av detaljplan ska kommunen göra en miljöbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan (SFS 1998:808 6 kap.11§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Baserat på Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan pga följande skäl:

- Detaljplanen är av en begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

- 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
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun, "Översiktsplan 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 området för förtätning och utveckling i Centrala staden. Här eftersträvas en tät och livfull blandstad, ett levande centrum och ett omfattande folkliv med en blandning av bland annat boende, butiker, kultur och nöjesliv. Denna blandning av olika verksamheter ses som viktig att bevara. Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, berörs planområdet av kulturmiljön kring kanal- och slussområdet. Kulturmiljön bedöms inte påverkas av ändringen av detaljplanen.

Riksintresse

Planområdet påverkas av följande riksintresse:

Kommunikationer, riksintresse för sjöfarten, Trollhätte kanal

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för sjöfarten. Riskfrågor kan hanteras genom riskreducerande åtgärder.

Kulturninnesvården, Trollhättans sluss- och kanalområde

Ingen påverkan.

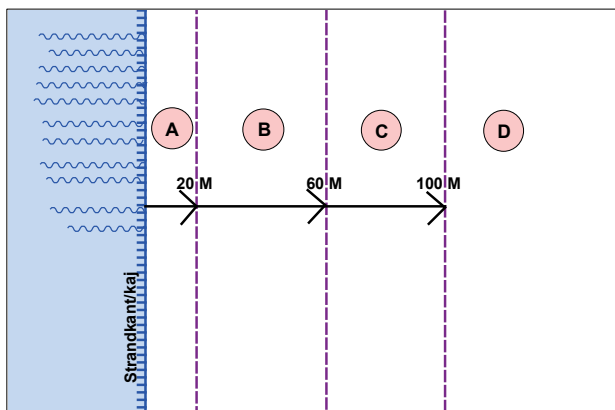
Influensområde för flygtrafiken, luftrum och stoppområde för höga objekt

Riksintresset för flygtrafik innebär en höjdbegränsning för att inte byggnadshöjder ska äventyra flygsäkerheten. Planens genomförande har ingen påverkan på riksintresset då det inte innefattar någon högre bebyggelse.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning". Den hänvisar även till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.



A. (0-20 m) Bebyggelsefritt område

B. (20-60 m) Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler samt parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor.

Rekommendationer:

Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser samt mycket frekventerade p-platser skyddas mot värmestrålning.

C. (60-100 m) Bostäder, verksamheter, samlingslokaler och samlingsplatser av typ idrottsanläggningar samt parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor.

Rekommendationer:

Bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation. Skydd mot värmestrålning för dem som vistas på lekplatser eller motsvarande samlingsplatser. För idrottsanläggningar eller motsvarande verksamheter bör finnas tåliga skyddsbarriärer för utövare och publik mot värmestrålning.

D. (>100 m) Inga särskilda hänsyn med anledning av farligt gods.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För Trollhätte kanal finns rekommendationer i riskhanteringsplanen eftersom olyckor med transporter av drivmedel kan förekomma. Inom 20 meter från strandkant/kaj bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 20 och 100 meter från strandkanten kan skilda typer av bebyggelse tillåtas.



Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan D:IV-1996 för kv. Älvhög. Planen berör bostadskvarteren Strömkarlen och Bifrost samt Kanaltorget och idrottsområdet där Arena Älvhögsborg är belägen. Detaljplanen medger användningen Y - Idrott med en största byggnadshöjd av 10,8 meter. Ändringen av detaljplan berör prickad mark inom användningsområdet. Detaljplanens genomförandetid slutade 31 december 2001.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inom Älvhög 3 återfinns Arena Älvhögsborg med simhall, friskvård och idrottsanläggningar. Utemiljön består av ett utomhusbad samt beachvolleyplaner. Beachvolleyplanerna ingår i den aktuella avgränsningen för ändringen av detaljplan och måste omlokaliseras vid ett genomförande av planen.

Planområdet är lokaliserat nära Trollhätte kanal och berörs således av risker för olyckor med transporter av farligt gods/drivmedel.

ÄNDRINGEN

Ändringen av detaljplan innebär att en del av prickmarken i gällande plan utgår till förmån för en byggrätt med en byggnadshöjd av maximalt 10,8 meter. Stor del av prickmarken bevaras för att bibehålla skyddsavståndet till Trollhätte kanal. Användningen Y - Idrott förekommer inte längre i nya planer, men behålls i det här fallet som bestämmelse då det endast rör sig om en ändring av egenskapsbestämmelser.

Planbestämmelser som upphävs eller ersätts

Marken får inte bebyggas

Ny utformning

Marken får inte förses med byggnad

Egenskapsgräns som ändras

Egenskapsgräns för prickad mark, "marken får inte förses med byggnad", flyttas så att byggrätten inom Älvhög 3 utökas med ca 500 kvm i nordvästlig riktning

Planbestämmelser som tillkommer

Fasad och takmaterial ska vara utfört i obrännbart material inom den del som är vänd mot kanalen. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag ska vara riktade från kanalen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MARK OCH VATTEN

Befintliga beachvolleyplaner inom planområdet måste omlokaliseras till annan plats.

BEBYGGELSE

Planen ger möjlighet till en utbyggnad av Arena Älvhögsborg. Utbyggnaden berör simhallen och syftar till att bereda plats åt en framtida förtätning i kvarteret, något som förespråkas i kommunens översiktsplan. Förslaget innebär att outnyttjad kvartersmark används mer effektivt. Ändringen av detaljplan möjliggör för en tillbyggnad av idrottsanläggningen till en höjd av 10,8 meter för att koppla till befintlig bebyggelse. Tillbyggnaden nås via befintliga entréer och är tänkt att inrymma en ny motionsbassäng, en terapibassäng samt en relaxavdelning med utemiljö. Beräknat färdigställande förväntas ske under 2018.

GATOR OCH TRAFIK

Planen innebär ingen ändring av de befintliga tillfarterna till Arena Älvhögsborg. Parkering för cykel återfinns vid huvudentrén på Storgatan. Allmänna parkeringsplatser för bil återfinns på Kanaltorget, på Norrelidsparkeringen samt vid Folkets Park.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Riskerna i samband med transporter av farligt gods längs Trollhätte kanal har utretts i en särskild riskutredning, utförd av Brandkonsulten Malmquist AB 2016-11-16. I utredningen redovisas en sammanställning av tidigare utförda utredningar längs kanalen. Utredningen omfattar även en riskbedömning för ett eventuellt hotell på platsen, ett projekt som inte hanteras i denna planändring. Sammanfattningsvis anger riskutredningen att Trollhättans Stads riskhanteringsplan kan tillämpas.

Älvhögsborg är att betrakta som "större" samlingslokal vilket innebär en avståndsrekommendation på 60-100 meter från strandkanten om säkerhetsreducerande åtgärder genomförs. Ska byggnation genomföras närmare än 60 meter bör riskerna utredas vidare och en riskanalys genomföras. I samband med utbyggnad av motionsanläggningen 1999 gjordes en riskanalys av Scandiaconsult. Då konstaterades att "risken för att omkomma eller allvarligt skadas som följd av en farligt godsolycka på Trollhätte kanal är utomordentligt liten -försumbar- med de transporter som förekommer idag". Under 2003 gjorde Prevecon en riskutredning, i samband med uppförande av bostadshus på Näcken 11, vilket ledde till vissa byggnadstekniska krav i samband med bygglovprövningen.

Åtgärder som föreslås vidtas för att säkerställa att människor inte kommer till skada vid en eventuell olycka med påföljande brand framgår nedan:

- Fasad och takmaterial ska vara utfört i obrännbart material inom den del som är vänd mot kanalen.
- Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag ska vara riktade från kanalen.

Ovanstående åtgärder kan säkerställs genom planbestämmelser.

För att säkerställa att andra rimliga säkerhetsåtgärder vidtas, vilka inte kan säkerställas genom planbestämmelser, ska en kompletterande riskanalys genomföras och utgöra underlag vid bygglovprövning och läggas fast i kontrollplan/ brandskyddsdokumentation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga ledningar/tunnel för vatten och spillvatten finns i Storgatan. Föreslagen tillbyggnad innebär inga förändringar.

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Älvhög 3 är ansluten till det kommunala dagvattennätet vilket leds ut i kanalen. Tillbyggnaden omfattar endast en marginell del i förhållande till befintlig byggnad. Förutsättningar för/ behov av fördröjning av tillkommande takvatten ska klarläggas innan utbyggnad, utifrån befintliga ledningars kapacitet.

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till fjärrvärmenätet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd januari 2017 (3 veckor)

Granskning mars 2017

Beslut om antagande 1:a kv 2017

Planen vinner den laga kraft tre veckor efter det att beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla, om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2022-12-31. 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 sammanställning av ytor

Allmän platsmark

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Kvartersmark

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

All mark inom planområdet ägs av KB Älvhögsborg. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kvartersmark

Den mark som redovisas som kvartersmark inom planområdet kommer även fortsättningsvis att ägas av KB Älvhögsborg.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Dessa fastigheter påverkas av planläggningen:

Älvhö 3 - Ägare: KB Älvhögsborg

Inga förändringar avseende ägostrukturen föreslås. Fastigheten berörs inte av några servitut, ledningsrätter eller samfällighetsandelar.

TEKNISKA FRÅGOR

Särskild riskanalys ska genomföras för att klarlägga nödvändiga byggnadstekniska åtgärder avseende transporter av farligt gods på kanalen. Bevakas i bygglov/ anmälanskedet.

Hur tillkommande dagvatten/takvatten hanteras sker i samråd med Trollhättan Energi AB.

I anslutning till planområdet finns en förtöjningsplats för handelsfartyg som används vid vissa tillfällen. Tidvis kan detta ge upphov till förhöjda bullernivåer.

Vid planering av belysningspunkter ska hänsyn tas till risk för bländande ljus för båttrafiken på kanalen samt påverkan på ljuspunkter som används för navigation.

EKONOMISKA FRÅGOR

Åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i mars 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Fredrika Sandblom
planarkitekt