



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **ROSTVINGEN 1 M M** Lextorp



Flygfoto Leif Gustavsson, maj 2005

06A ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i juni 2006

ANTAGEN AV BTN 2006-09-28

LAGA KRAFT 2006-10-27

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2006-09-28 § 227, betygar;

Per-Gunnar Modigh
ordförande



Detaljplan för ROSTVINGEN 1 M M Lextorp

06A ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Rostvingen ingår i detaljplan (stadsplan) för stadsdelen Lextorp, upprättad 1971. I detaljplanen avsattes ett område mellan Lextorpsvägen och en av Vattenfalls kraftledningar för småindustriändamål. Kvarteret utvidgades senare åt norr, genom en detaljplaneändring 1989, då cirka 1000 kvm tillfördes fastigheten Rostvingen 1.

Fastighetsägaren till Rostvingen 1 begärde under hösten 2005 att få utöka fastigheten med cirka 2000 kvm i syfte att kunna utvidga verksamheten. Den aktuella marken är allmän platsmark i gällande detaljplan varför en eventuell utökning måste prövas i detaljplan.

Syftet med detaljplanen är således att pröva lämpligheten av en utvidgning av småindustrikvarteret och tillhörande byggrätt, inom mark som avsatts för allmän plats/park.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Rostvingen 1, belägen i norra delen av kvarteret, som avgränsas av Lextorpsvägen i väster, Nergårdsstigen/Kulleängsparken i norr, naturmark (f d kraftledningsstråk) i öster samt planlagd industrimark i söder. Totalt omfattar planområdet cirka 1,0 hektar varav tillkommande verksamhetsområde utgör 0,2 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

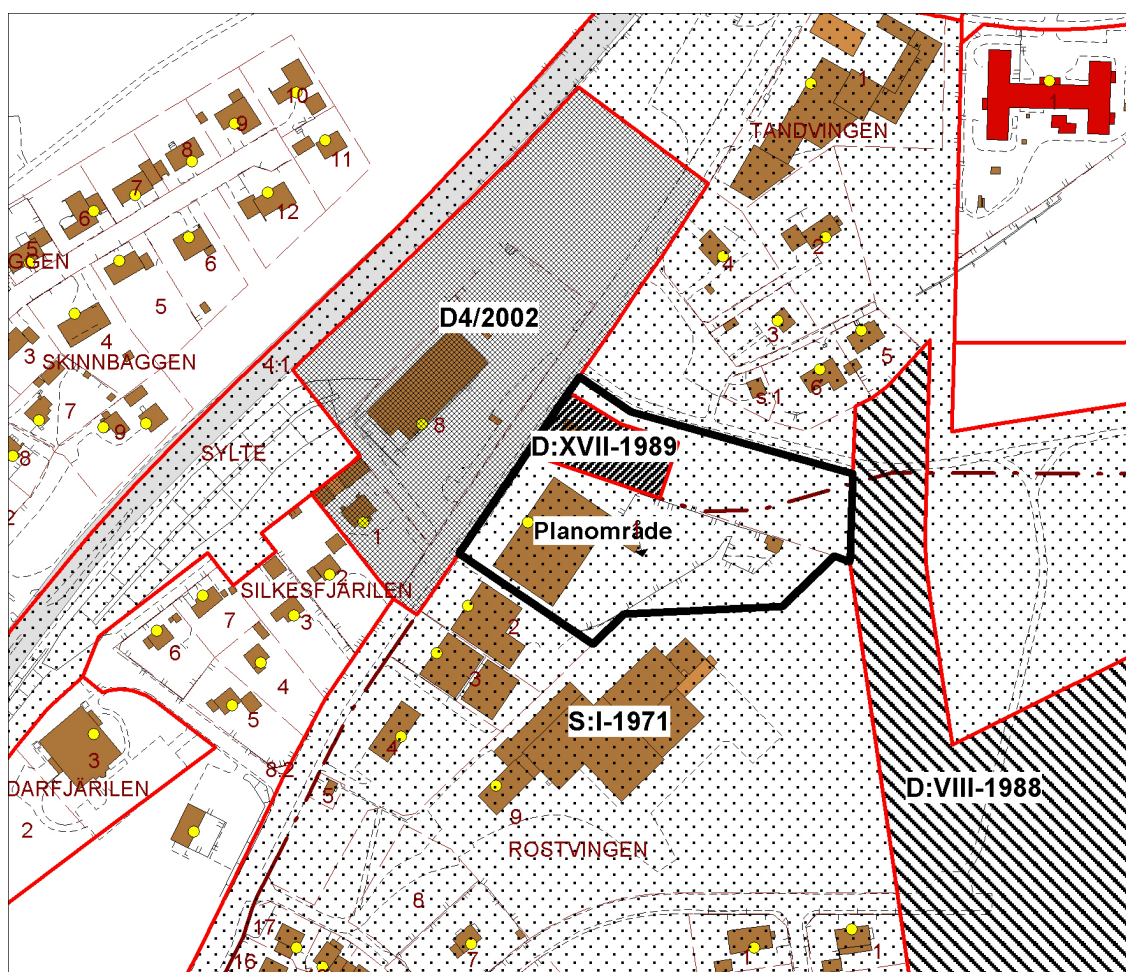
Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan" antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Av översiktsplanen framgår bl a att:

Verksamheterna i kv Rostvingen ligger tätt inpå bostäderna. Den befintliga vegetationen mellan dem i söder är angelägen att bevara och förtäta som skydd mot störningar. Endast företag med liten omgivningspåverkan som kräver skyddsavstånd på upp till 100 meter får nyetablera verksamhet.

Riksintressen mm

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller naturvårdsintressen.

Detaljplaner



Inom planområdet

S:I/1971

Lextorp

Omfattar utbyggnaden av stadsdelen Lextorp.

D:XVII/1989

Del av kv Rostvingen

Omfattar en utvidgning av industrikvarteret i norr.

Planerna reglerar mark för småindustriändamål.

Angränsande till planområdet

D:VIII/1988

Kv Vitvingen mm

Omfattar bl a den tidigare kraftledningsgatan som numera utgör naturmark

D:4/2002

Kv Silkesfjärilen

Omfattar Lextorpsvägen samt handels- och småindustriverksamheter i kv Silkesfjärilen

Detaljplanen för kv Silkesfjärilen har genomförandetid som slutar 2007-12-31. Övriga detaljplaner (stadsplaner) saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Planprogram/miljökonsekvensbeskrivning

Särskilt planprogram erfordras inte. Detaljplanen upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och utgör en mindre utökning av ett tidigare planlagt verksamhetsområde. Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under respektive rubrik nedan.

Beslut i övrigt

Byggnads- och trafiknämnden beslutade 2005-11-23, § 287, att detaljplan för del av kv Rostvingen får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Planområdet utgörs till större delen av ianspråktagen industrimark. De flackare partierna i väster och söder ansluter nivåmässigt till Lextorpsvägen och verksamheterna på omgivande fastigheter. Östra delen av planområdet utgörs av ett trädbevuxet höjddparti som ansluter till Lextorpsparken och tillhörande naturområden. Det är värdefullt för kvarteret om denna skogsdunge bevaras.

Den naturmark (del av Kulleängsparken) som föreslås överföras till kvarteret består av ett lägre beläget markområde, bevuxet med lövträd och sly av ringa värde. För att höjdmässigt kunna anpassas till befintlig industrimark måste marken fyllas upp.

I anslutning till gångvägen, inom naturmark, skall en befintlig trädridå sparas.

Närmast Lextorpsvägen, mellan byggnaden och gatan, finns en mindre vegetationsyta med några träd. För att förstärka landskapsrummet och tillskapa en trivsammare utemiljö föreslås att denna kompletteras med fler träd/buskar.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för Lextorp utfördes 1968-08-30 av VIAK. Utredningen visar att planområdets södra del huvudsakligen utgörs av berg eller tunna jordlager ovan berg. I den norra delen, inklusive föreslagen utvidgning, består marken delvis av lera till mellan 5-15 meters djup. Leran har bedömts vara halvfast vilket innebär att bebyggelse i 1-2 våningar kan grundläggas på platta på mark. Särskild uppmärksamhet bör riktas på randzonen mellan lera och friktionsjord där djupen till fast botten kan variera kraftigt. En provtagningspunkt redovisar en ytlig förekomst av organiskt material (dy).

Stabilitetsproblem bedöms inte uppkomma då området med lera är inneslutet mellan fastmarkspartier på alla sidor.

Kompletterande geoteknisk undersökning kan komma att erfordras innan byggnaders placering slutligt bestäms, särskilt i övergångszoner mellan fastmark och lera, för att finna lämplig placering av byggnader, grundläggningssätt, marknivåer etc. samt klarlägga omfattningen av det organiska material som behöver grävas bort.

Radon

Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms planområdet utgöra normalradonmark. Byggnader inom område där människor stadigvarande vistas skall uppföras med radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Verksamhetsområde/ befintliga och föreslagna verksamheter

Inom Rostvingen 1 finns idag ett "industrihotell" med en byggnadsarea av cirka 1.500 kvm samt en automatstation för bensin. Industrihotellet inrymmer sju olika småföretag med olika verksamheter som billackering, lager, rekonditionering av bilar, försäljning av motorcyklar, "prylförsäljning" mm. Cirka 20% av fastighetens area är bebyggd.

Bensinstationen samt ett billackeringsföretag är verksamheter som är anmälningspliktiga till Miljönämnden.



Nuvarande verksamheter inom Rostvingen 1

Genom tillskott av mark kommer fastigheten att omfatta cirka 10.000 kvm varav 40% (~4.000 kvm) får bebyggas. Planbestämmelserna medger att nya verksamheter får tillkomma som inte ställer krav på skyddsavstånd större än 50 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, *Bättre plats för arbete*. Det innebär verksamheter som får uppföras i anslutning till bostäder, såsom småindustri, hantverk, viss försäljningsverksamhet samt kontor, lager mm.



Mark som tillförs kvarteret. En~10 meter bred trädbexuxen zon mot gångvägen behålls som naturmark.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Den flacka terrängen inverkar positivt för god tillgänglighet inom tomtmark samt kontakter inom och utom verksamhetsområdet.

Skyddsrum

Lextorp ligger inte inom område där skyddsrummsbyggande erfordras.

Gator och trafik

Gatunät

Lextorpsvägen utgör huvudgata i det kommunala trafiknätet, d v s skall ta hand om trafik "mellan områden". Trafikmängderna (medeldygnstrafiken) uppgår idag till cirka 4.000 fordon.

Planerade åtgärder på rv 45 kan medföra ökade trafikmängder på Lextorpsvägen. Stängning av Humlevägen, Getingevägen samt avfarten till Sylte Centrum kommer att innebära att trafikanter som tidigare kunnat utnyttja rv 45 vid förflyttning mellan olika områden i Trollhättan, nu hänvisas till det kommunala vägnätet.

Gatans sektion är väl anpassad till dagens trafik och eventuellt ökade trafikmängder i framtiden. Viss samordning av in- och utfarter kan dock bli nödvändig.

Av trafiksäkerhetsskäl skall fasta anläggningar som skyltar, ljusanordningar etc placeras så att trafikanter inte bländas eller distraheras av fasta och/eller blinkande ljussken.

GCM-förbindelser

Befintligt gång- och cykelvägnät (GC) håller hög standard. "Separerade" GC-vägar förbinder Lextorpsvägen med skolan.

Kollektivtrafik

Denna del av Lextorp är dåligt försörjd med kollektivtrafik. Lextorpsvägen trafikeras endast med en arbetsplatslinje. Närmaste hållplatsläge med regelbunden trafikering finns vid Myrtuvevägen i Sylte (cirka 600 meter).

Vid ombyggnaden av rv 45 kommer viss ändring av nuvarande linjesträckning bli nödvändig. Slutlig utformning av trafikanläggningarna inom Sylte/Lextorp förväntas fastläggas inom det närmsta året. Två alternativa förslag till utformning redovisar busslinjer längs Lextorpsvägen.

Parkering/angöring

Parkering förutsätts ske inom den egna fastigheten. Byggrätten (40%) är så anpassad att plats för angöring, lastning, lossning och parkering skall kunna inrymmas.

Hälsa och säkerhet

Påverkan på omgivningen

Planområdet får utnyttjas för verksamheter med "små risker/liten omgivningspåverkan" enligt Boverkets allmänna råd, 1995:5. Det innebär *verksamhetskvarter som normalt kan förläggas intill bostadsområden (kategori 1—skyddsavstånd 50 meter)*.

Avstånd till närmaste bostadsbebyggelse (kv Tandvingen och Silkesfjärilen) är 40-80 meter. Bensinstationen är belägen 80-90 meter från närmaste bostadshus. Särskild planbestämmelse angående störningsskydd införs. Det innebär att verksamheternas art inte får medföra störningar på omgivningen.

Buller

Trafikmängderna på Lextorpsvägen är inte av den storleken att Naturvårdsverkets riktvärden för buller, gällande kontorslokaler eller arbetslokaler av motsvarande karaktär, överskrids (40 dBA ekvivalentnivå).

Andra industriverksamheter kan förorsaka bullerstörningar. Vid inrymmande av kontorslokaler eller motsvarande i anslutning till sådana verksamheter kan särskild bullerutredning behöva utföras och redovisas i samband med bygglovprövning.

Stationära risker/transporter av farligt gods

Inom Rostvingen 1 finns en bensinstation/automatstation. Lextorpsvägen från korsningen med rv 45 fram till bensinstationen utgör s k "bensinled".

Enligt riskhanteringsplanen är befintlig bostadsbebyggelse i närliggande kvarter belägen på, ur risksynpunkt, acceptabelt avstånd från bensinstationen (>60 meter).

Förorenad mark

Marken vid bensinstationen undersöktes 1991. Det konstaterades då att det finns markföroreningar som kan relateras till bensinstationen. Vid markarbeten är det därför viktigt att vara uppmärksam på att markföroreningar kan förekomma och att saneringsarbeten kan bli nödvändiga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom det norra hörnet av Rostvingen 1 samt inom naturmarken norr om kvarteret finns stamledningar för spill- och dagvatten från stora delar av Sylteområdet. Dessa mynnar i en avloppstunnel i planområdets nordöstra del. På grund av att ledningarna är djupt förlagda får uppfyllnad inte ske närmare ledningen än 3,5 meter. Detta säkerställs med särskild planbestämmelse på kvartersmark.

Befintligt lokalt ledningsnät är beläget i Lextorpsvägen. Förbindelsepunkt finns upprättad i fastighetsgräns.

Befintlig VA-tunnel genom kvartersmarken säkerställs med en administrativ bestämmelse.

Dagvatten

Dagvatten avleds från planområdet via det kommunala ledningsnätet/VA-tunneln.

Elförsörjning

En transformatorstation är belägen i kvarterets södra del.

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas i området. Uppvärmning får ske genom lokala lösningar vilka skall anpassas till alternativa uppvärmningsformer.

Enligt Trollhättans energiplan, antagen i november 1998, får byggnader med en bruttoarea på mer än 500 kvm bara värmas upp med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Detta skall tolkas som att värmen inte får produceras med olja, kol naturgas eller torv. El får inte användas under perioden november—mars.

En planbestämmelse som föreskriver energiplanens krav på uppvärmning, införs i detaljplanen.

Sophantering

Kommunen ansvarar för sophämtning. Erforderliga utrymmen för källsortering skall finnas.

Miljökvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken, 5:e kap, skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Den föreslagna utökningen bedöms inte innebära att gränsvärden överskrids.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE.

Bedömning av miljökonsekvenser

Påverkan på mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär viss påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden gör att uppfyllnad blir nödvändig.

Mängden hårdgjorda ytor ökar med cirka 2000 kvm jämfört med dagens förhållanden. Dagvatten kommer att ledas bort från området genom det kommunala ledningsnätet.

Markarbeten i anslutning till bensinstationen kan innebära att förorenade jordmassor behöver omhändertas. Dessa förs då bort från området till särskild anläggning.

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas, lokala lösningar förutsätts. Den särskilda energibestämmelsen är tillämplig för byggnader som är större än 500 kvm.

Stadsbild

Liten påverkan. Kvarteret är redan ianspråktaget. Trädriddå mellan gångvägen och ny industrimark/bebyggelse bevaras.

Natur, växter och djur

Marginell påverkan, 2.000 kvm naturmark överförs till kvartersmark. Stora naturområden finns i öster.

Hälsa och säkerhet

(se särskild rubrik under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR)

Transporter

Biltrafik samt tyngre transporter till kvarteret bedöms öka marginellt.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas inte.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2012-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, 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.

VA-tunnel

Befintlig tunnel för teknisk försörjning skall säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut. Tunnelägaren ansöker om förrättning.

Trollhättan i juni 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för ROSTVINGEN 1 M M Lextorp

06A ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

mars-april 2006

augusti-september 2006

4:e kv 2006

samråd enligt PBL 5:20

utställning enligt PBL 5:23

antagandeprövning

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2012-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu- och naturmark.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsregleringar

Rostvingen 1 tillförs mark från kommunens fastigheter Sylte 4:1 och Lextorp 1:211 som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. Innan bygglov beviljas skall ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Nya fastigheter

Rostvingen 1 är möjlig att dela upp i fler fastigheter. Nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintlig industrifastighet.

Gemensamhetsanläggningar mm

Med nuvarande fastighetsindelning erfordras inga gemensamhetsanläggningar. Om Rostvingen 1 delas upp i fler fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning (-ar). Dessa frågor behandlas i lantmäteriförrättning.

Servitut mm

Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt alternativt servitut. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

Rätt till VA-tunnel genom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt alternativt servitut. Initiativ till detta tas av tunnelägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt i samband med bygglov/bygganmälan.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns i Lextorpsvägen.

Uppfyllnader i anslutning till stamledningsnätet norr om kvarteret får inte förekomma närmare befintlig ledning än 3,5 meter.

Bergvärme

Energiborrning får inte ske närmare befintlig tunnelvägg än 10 meter. Tillstånd från Miljönämnden erfordras.

Radon

Byggnader där människor stadigvarande vistas skall utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Detta bevakas i bygglov-/ bygganmälskedet.

Förorenad mark

Vid sanering av förorenad mark skall anmälan om efterbehandling inlämnas till Miljöförvaltningen.

Stationära risker

Inom området finns en bensinstation. Nedan anges exempel på skyddsavstånd som finns från riskkällor till objekt som inte tillhör bensinstationen:

-- lossningsplats för tankfordon	25 meter
-- mätarskåp för bensen	18 meter

Dessa frågor bevakas i bygglov-/ bygganmälskedet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunala kostnader

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader. Föreslagen trädplantering inom NATUR är befintlig och kommunen ansvarar för denna idag.

Kommunala intäkter

Intäkter uppkommer enligt nedan:

- *Försäljning av mark/utökad tomträttsavgäld*
- *Tilläggsavgifter för vatten och avlopp (enligt taxa)*

Fastighetsägare/tomträttsinnehavare

Svarar för samtliga kostnader som uppkommer för åtgärder inom kvartersmark, exklusive ledningar inom u-område samt VA-tunnel.

Trollhättan i juni 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt