



**Trollhättans
Stad**

Ändring av detaljplan för del av INNOVATUM NORRA, NOHAB 2 M.FL. Skoftebyn

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i december 2018

18G ANTAGANDEHANDLINGAR

Enkelt standardförfarande

ANTAGEN AV SBN 2019-01-24

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2019-01-24, § 27 betygar;

LAGA KRAFT 2019-12-23

Mikael Sundström

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	7
MARKANVÄNDNING	7
BEBYGGELSE & SERVICE	9
GATOR & TRAFIK	10
HÄLSA & SÄKERHET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
ÄNDRINGEN	14
PLANBESTÄMMELSER	14
GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	17
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17

Ändring av detaljplan för del av INNOVATUM NORRA, NOHAB 2 M.FL. Skoftebyn

18G ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

Planeringsdirektiv
Gestaltningssprogram
Solstudie
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Detaljplanen för Innovatum Norra, Nohab 2 m.fl. vann laga kraft i januari 2018. Under detaljprojekteringen har det uppkommit behov av att göra revideringar. Revideringarna är av det slaget att de inte kan ses som mindre avvikelser vid bygglovsprövning. Detaljplanen behöver därför ändras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplan syftar till att möjliggöra planerad utbyggnad inom del av nordöstra Innovatumområdet.

Genom ändringen avses byggrätternas höjd och/eller omfattning ändras mot plangränsen i öster. Redaktionellt fel med saknad planbestämmelse åtgärdas. För att möjliggöra planerad gång- och cykelväg ändras markanvändningen från kvartersmark till allmän platsmark längs med Nohabgatan i planområdets västra del. Markanvändningen är i övrigt prövad genom gällande detaljplan.

För tydlighetens skull ändras detaljplanen för hela besöksanläggningskvarteret.

PLANFÖRFARANDE

Ändringen av detaljplan hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (PBL), SFS 2010:900. Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 §. 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 enligt PBL 3 kap. 16 §.

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

I denna planbeskrivning har text från planbeskrivningen tillhörande gällande detaljplan för Innovatum Norra använts och reviderats.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet ligger i nordöstra Innovatumområdet och omfattar stor del av kvarteret med det föreslagna namnet Kv. Maskinverkstaden.

Planområdet omfattar ca 25 000 kvm. Marken inom området ägs av Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB respektive Trollhättans Kommun.

Berörda fastigheter:

Nohab 2
Nohab 6
Karlstorp 2:1
Skoftebyn 1:1

Fastighetsägare:

- Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB
- Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB
- Trollhättans kommun
- Trollhättans kommun

Planförslaget innehåller:

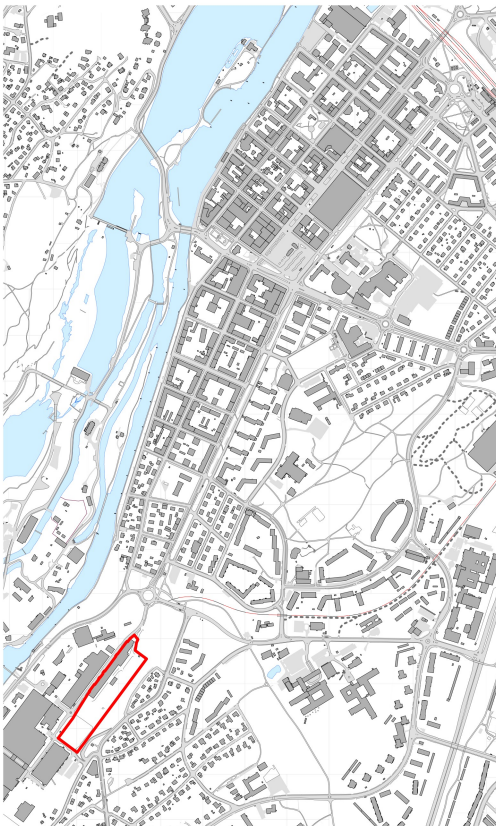
Allmän platsmark

Gata, lokaltrafik - ca 70 kvm

Kvartersmark

Besöksanläggning /
Centrumverksamhet, ej hotell /
Bostäder - ca 5 000 kvm

Besöksanläggning /
Centrumverksamhet, ej hotell /
Skola, ej grundskola - ca 20 000 kvm



Planområdets lokalisering i Trollhättan



Fastigheter inom och intill planområdet. Planområdet markerat med röd streckad linje

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (miljöbalken 1998:808 6 kap. 5 §). Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Eftersom detaljplanen endast innebär en liten ändring i ett mindre område bedöms dess genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Markanvändningen är, med undantag för den mindre utökningen av allmän platsmark - Gata, prövad genom gällande detaljplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 – Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla. Staden ska skapa förutsättningar för att nå visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad. Slutligen har Staden ett mål om att till år 2030 ha vuxit till 70 000 invånare.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Målbilden för ÖP 2013 är målbild även för Innovatumområdet. Innovatum är idag känt för den verksamhet som bedrivs inom områdena tillväxt, forskning, utbildning och upplevelser. Ett annat ledord som används är "Innovatum – där kunskap möter kunskap".

I ÖP 2013 finns en målsättning att bygga cirka 650 bostäder inom och i anslutning till Innovatumområdet. Ett bostadsbyggande inom området kan bidra till aktiviteter och liv inom området dygnet runt även om bostadsbyggandet i huvudsak sker inom Södra Innovatumområdet. Bostadsbyggande skapar förutsättningar och behov av ytterligare vardaglig service i närområdet såsom exempelvis en mindre livsmedelsbutik, ytterligare restaurang, förskola o.s.v. I ÖP 2013 finns också en målsättning att skapa 8000 nya arbetstillfällen i Trollhättans kommun. Utvecklingen inom Innovatumområdet spelar stor roll för denna målsättning.

ÖP 2013 innehåller nio olika strategier för att uppnå målen. Ändringen av detaljplan för Innovatum Norra påverkar bland annat *Bebyggelseutveckling för en blandad, attraktiv och sammankopplad stad* och *Attraktiva miljöer för företag och innovatörer* genom att till exempel möjliggöra följande:

- Öppen och välkomnande stad där människor och aktiviteter blandas och kopplas samman
- Blandad stad genom förtätning och utveckling där kulturhistoriskt värdefull bebyggelse/miljöer kan bevaras
- Barriärer mellan områden byggs bort
- Välutformade gång- och cykelvägar tillsammans med god kollektivtrafik och attraktiva mötesplatser, som är grundläggande för en sammankopplad stad på lika villkor
- Kopplingen mellan Innovatum och centrum som en viktig pusselbit för att underlätta inströmningen av idéer och innovatörer
- Innovatum ska ses som en del av centrala staden och knyts ihop med Resecentrum och Drottningtorget genom sammanhållen stadsbebyggelse och tydliga gång- och cykelvägar, gärna längs kanalen

Fördjupad översiktsplan

För planområdet gäller *fördjupad översiktsplan – Översiktsplan Östra älvstranden*, antagen 2008. I planområdet ingår bl.a. både norra och södra Innovatumområdena (hela f.d. Nohab). Planförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med den föreslagna utvecklingen i den fördjupade översiktsplanen enligt nedanstående punkter:

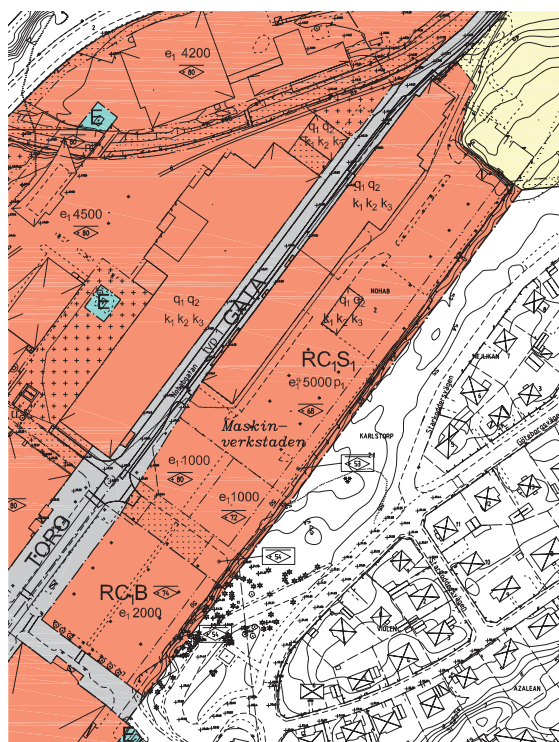
- Förstärka kopplingen mellan Innovatumområdet och fall- och slussområdet
- Utveckla området till en naturlig del av Trollhättans centrum
- Nyttja befintliga byggnader och anläggningar så att deras kulturvärden och karaktärer blir en tillgång och inte går förlorade
- Skapa nya användningsområden för de befintliga byggnaderna
- Bostadsbebyggelse ska passa in i området och komplettera villabebyggelsen i Skoftebyn
- God tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet för besökande, verksamma och boende
- Betydelsen av närheten till kanaltrafiken och en eventuell framtida utbyggnad av slussleden

Gällande detaljplan

Utvecklingen inom Innovatumområdet, på kort och lång sikt, ska präglas av att stärka områdets identitet ytterligare utifrån framtagna visioner och mål. Ambitionen är att vidareutveckla och förstärka områdets redan mångfacetterade identitet. För att möjliggöra en önskad utveckling inom området har en ny detaljplan, Detaljplan för Innovatum Norra (D:2/2018), tagits fram. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018. Genomförandetiden för gällande detaljplan slutar 2022-12-31.

Den gällande detaljplanen togs fram med syftet att bekräfta de verksamheter som pågår inom området, samt utreda var det är lämpligt att möjliggöra nya byggrätter för verksamheter och bostäder inom planområdet. Den gällande detaljplanen tydliggör uppdelningen mellan allmän plats och kvartersmark och hur samordning mellan utformning och framtida drift och skötsel av dessa ytor ska ske. Det historiska arvet i form av den gamla industrimiljön är förknippat med Innovatums identitet och får inte gå förlorat vid en utveckling av området, vilket regleras i den gällande detaljplanen.

Inom område som omfattas av aktuell planändring tillåts besöksanläggning och centrumverksamhet, ej hotell. I norra delen av planområdet tillåts även utbildning, ej grundskola. I södra delen tillåts även bostäder. Egenskapsbestämmelser reglerar bl.a. utnyttjandegrad, begränsning av markens bebyggande, byggnaders höjd och utformning samt övriga förutsättningar för befintlig och tillkommande bebyggelse.



Utdrag ur gällande detaljplan

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

—	Detaljplanegräns
- - -	Användningsgräns
· · ·	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA

Lokaltrafik

Kvartersmark

RCB

Besöksanläggning / Centrumverksamhet, ej hotell / Bostäder

RCS

Besöksanläggning / Centrumverksamhet, ej hotell / Utbildning, ej grundskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

typ 1

Gata skall utformas enligt typsektion 1

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e 00

Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

u

Byggnad får inte uppföras
Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga
underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Utformning av utomhusmiljön ska följa riktlinjer i gestaltningsprogrammet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

< 00

Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Högsta tillåtna taknockhöjd och byggnadshöjd är lika befintlig för byggnader betecknade med q-bestämmelser. Enskilda byggnadsdelar får utöver angiven nockhöjd vara 3 meter högre. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, tekniska anläggningar o.d är 5,0 meter

Utformning av byggnader och mark skall följa riktlinjer i gestaltningsprogrammet

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k

Fasadmateriäl ska vara tegel eller puts likt befintligt eller ursprungligt. Underhåll skall ske med traditionella material och metoder.

k₁

Fönster utformas likt ursprungliga vad gäller form, färgsättning och material.

k₂

Entrépartier och portar utformas likt ursprungliga vad gäller form, material och färgsättning.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Alla åtgärder på byggnader med q-bestämmelser skall ske med medverkan av antikvariskt sakkunnig

q

Byggnad eller del av byggnad får inte rivas

q₁

Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid ändring/renovering ska exteriör användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande. Riktlinjer avseende kulturmiljö i tillhörande gestaltningsprogram skall följas

Byggnadsteknik

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2022-12-31

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Utökad lovplikt gäller för byggnader med q-bestämmelser. Följande åtgärder kräver bygglov:

-Ändring av fasad inklusive ändring av kulör

-Upptagning, igensättning eller utbyte av fönster och entrépartier

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Övrigt

Strandskyddet är upphävt

Bygglov eller startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att åtgärder för att avhjälpa förekommande risker för block- och bergras har genomförts

Bygglov eller startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföröning har avhjälpts



Typektion 1, skala 1:200

Planeringsdirektiv

Ett planeringsdirektiv har tagits fram som underlag för arbetet med den gällande detaljplanen för Innovatum Norra. Planeringsdirektivet godkändes av Kommunstyrelsen 2015-05-13 § 151. Ambitionen är att vidareutveckla och förstärka områdets redan mångfacetterade identitet. En viktig del av utvecklingen av Innovatum är också att öppna upp och förstärka områdets kopplingar till Skoftebyn och centrum.

Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet finns med i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24.

Beskrivningar och klassningar av Innovatummiljön ingår i den kulturmiljöinventering som genomfördes i Trollhättans tätort (2013–2014). Norra delen av Innovatumområdet innehåller flera värdefulla industribyggnader som på ett tydligt sätt speglar den unika industrihistoria som Nohab representerar, inte bara i Trollhättan utan i landet som helhet. Se även rubriken *Kulturmiljö* på sidan 8.

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. Då bestämmelsen inte är förenlig med PBL utgår den.

Riktlinjer för dagvattenhantering

Enligt Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans Stad, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-01, är grundinställningen att tillkommande dagvatten vid exploatering ska omhändertas lokalt (LOD). Maximalt är det då tillåtet att släppa ut ett flöde motsvarande det flöde som oexploaterad mark släpper ut. Tillförseln av dagvatten i ledningssystem ska generellt minska och förorening av dagvatten ska begränsas. Markytor ska därför som en utgångspunkt i möjligaste mån utformas för infiltration av dagvattnet. Därtill fördröja bräddat dagvatten och ge en viss rening innan det når kommunal ledning.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR MARKANVÄNDNING

Förutsättningar:

Inom planområdet finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader som i huvudsak används som kontor. I övrigt används stora delar av planområdet som parkeringsytor för bilar. Gällande detaljplan möjliggör nya byggrätter för verksamheter och bostäder inom planområdet.

Planområdet angränsar till Nohabgatan i väster, en tvärgående gata mellan Nohabgatan och Nysätersvägen i söder, byggrätt för Bostäder/Kontor i norr samt till Starkoddersparken i öster.

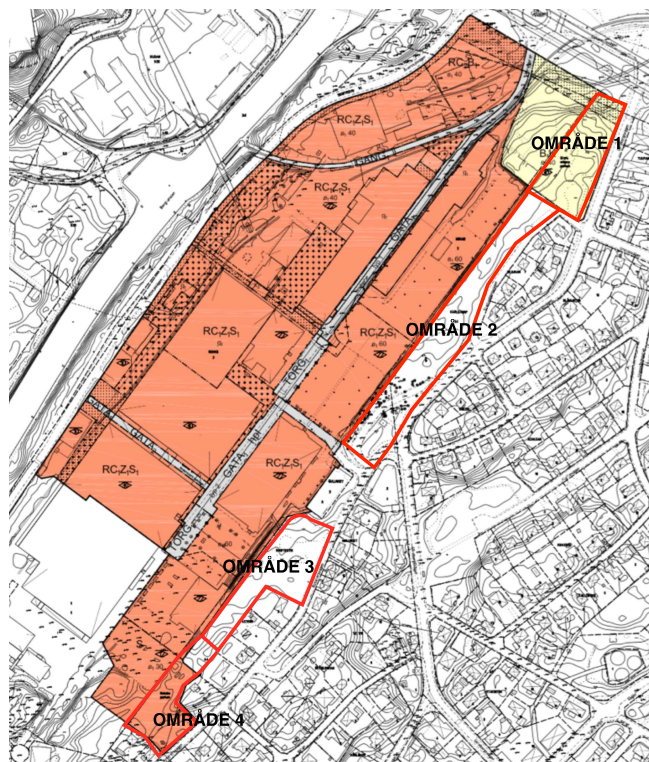
Starkoddersparken finns med i stadens parkprogram och är en långsmal park mellan Innovatum och stadsdelarna Karlstorp och Skoftebyn. Parken består främst av naturmark med en liten yta klippt gräs. Området fungerar som grönstråk och spridningskorridor. Starkoddersparken upplevs inte tillhöra Innovatumområdet då det är en större höjdskillnad upp till parken. Vid framtagandet av

den gällande detaljplanen för Innovatum Norra genomfördes en grönkonsekvensbedömning, där parken inventerades och delades upp i 4 områden, se bild intill. Eftersom gällande detaljplan möjliggör ianspråktagande av en viktig del av parken (område 1) ska kompensationsåtgärder utanför planområdet genomföras i samband med detta. En överenskommelse gällande dessa ska upprättas mellan Trollhättans Stad och den framtida exploatören av område 1.

Förändringar och konsekvenser:

För att möjliggöra planerad gång- och cykelväg ändras markanvändningen från kvartersmark till allmän platsmark inom område A, se illustration på sidan 9. Ändringen av markanvändningen bedöms inte ge några betydande konsekvenser, utan endast underlätta genomförandet, och kan därför rymmas inom ramen för ändring av detaljplan.

För att underlätta tillgängligheten mellan planområdet och Starkoddsparken ska kompensationsåtgärder inom Starkoddsparken (södra delen av område 2) regleras i tillägg till marköverlåtelseavtal. Se även rubriken *Avtal* på sidan 16.



Delområdena i grönkonsekvensbedömningen tillhörande gällande detaljplan för Innovatum Norra



*Principskiss för hur Starkoddsparken och trappan mot Innovatum kan utformas.
(Skiss Kraftstaden genom Liljewall Arkitekter, november 2018)*

BEBYGGELSE & SERVICE

Förutsättningar:

Befintliga två byggnader i planområdet används i huvudsak som kontor. Inom planområdet finns outnyttjade byggrätter för besöksanläggning, centrumverksamhet (ej hotell) utbildning (ej grundskola) och bostäder. Inom Innovatumområdet i övrigt finns kontor, museum och konsthall, kulturskola, gymnasieskola, vårdcentral, gym, idrottshall, Science center, Film i Väst med mera. Avståndet till centrum (Drottningtorget) är ca 1 km.

Den gällande detaljplanen reglerar mark som inte får bebyggas, största byggnadsarea, högsta nockhöjd, uppvärmning, villkor för lov med mera.

Förändringar och konsekvenser:

Byggrätterna längs med stora delar av östra plangränsen utökas 7 meter åt öster, mot Starkoddersparken. Detta innebär att omfattningen av område B och C utökas med ca 1400 respektive ca 500 kvm åt öster, se illustration på sidan 9. Dock ändras inte tillåtna största byggnadsarea inom dessa egenskapsområden. Inom område D och E införs begränsning om att byggnad inte får uppföras. Samma område hade denna begränsning vid granskningsskedet av gällande detaljplan för Innovatum Norra. Solstudier för gällande detaljplan, samt kompletterande solstudier, är genomförda utifrån dessa förutsättningar. Av framtagna sol- och skuggstudier framgår att ljusförhållandena för närliggande bebyggelse i Skoftebyn endast marginellt påverkas av planändringen.

För område F utökas byggrätten med ca 5 kvm åt söder, för att möjliggöra planerat entrétak.

För område G (ca 270 kvm) höjs högsta tillåtna nockhöjd med 2,5 meter, från 53 till 55,5 meter över nollplanet, för att möjliggöra tillräcklig våningshöjd för en byggnad i ett plan.

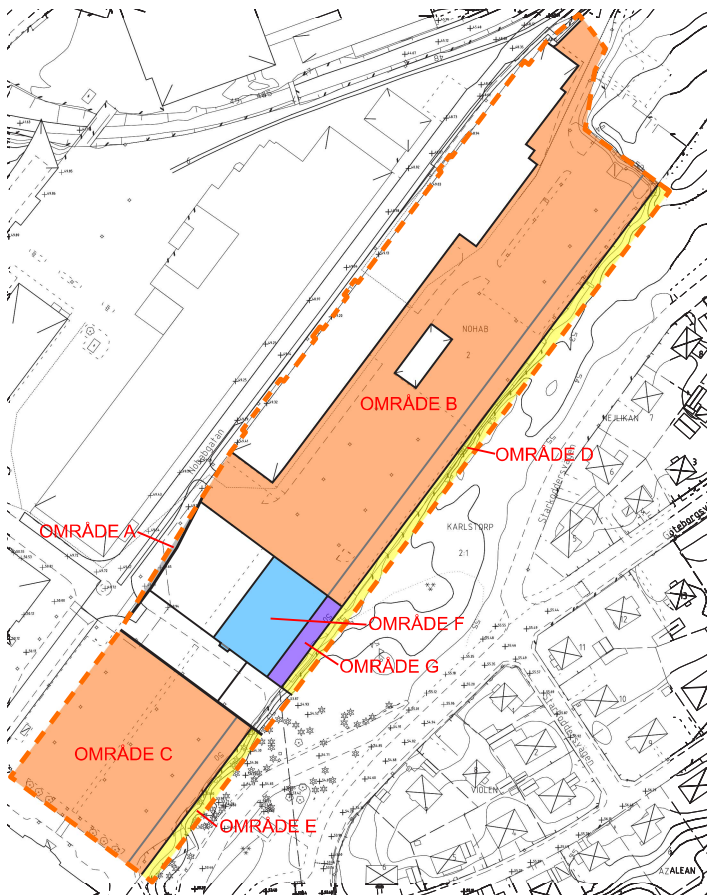


Illustration över de områden och byggrätter som ändras genom planändringen.

Redaktionellt fel med saknad planbestämmelse gällande placering (p₁) åtgärdas. Denna finns med och motiveras i planbeskrivningen för gällande detaljplan för Innovatum Norra.

Övriga planbestämmelser som gäller för området genom gällande detaljplan för Innovatum Norra är kvar efter planändringen, se *Planbestämmelser* på sidorna 14–15.

Gestaltningssprogram

Förutsättningar:

Ett gestaltningssprogram togs fram tillsammans med den gällande detaljplanen för Innovatum Norra. Gestaltningssprogrammet illustrerar detaljplanens intentioner för den offentliga miljön och är tänkt att

fungera vägledande vid utvecklingen av området. Programmet belyser aspekter rörande bevarandet av den historiska miljön, hanteringen av nya tillägg i området samt hur man med gestaltning av den offentliga miljön kan skapa en jämlik plats med en mer mänsklig skala. Med hjälp av bilder lyfts områdets kvaliteter fram och långsiktiga ambitioner förtydligas. Gestaltningsprogrammet antogs i samband med att gällande detaljplan antogs och är kopplad till detaljplanen genom planbestämmelser.

Förändringar och konsekvenser:

Genom kvarvarande egenskapsbestämmelser regleras att utformning av utomhusmiljön, byggnader och mark ska följa riktlinjer i godkänt gestaltningsprogram.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Enligt den kulturmiljöinventering som genomfördes i Trollhättans tätort (2013–2014) innehåller norra delen av Innovatumområdet flera värdefulla industribyggnader. Byggnaderna speglar på ett tydligt sätt den unika industrihistoria som Nohab representerar, inte bara i Trollhättan utan i landet som helhet. Många av byggnaderna har stora arkitektoniska värden med dekorativa tegelfasader som är representativa för tidens industribyggnader. Byggnaderna har en bevarad utformning från tiden och utgjorde kärnan i dåvarande verksamhet och är därmed värdefulla för förståelsen av områdets tidigare produktion. Alla byggnader har varit förbundna med ett omfattande industrispårssystem.

Av särskilt värde är bland annat de två befintliga byggnaderna inom aktuellt planområde. Den långsmala byggnaden längs med Nohabgatan uppfördes som plåtslageriverkstad under slutet av 1890-talet. Under 1930-talet när produktionen ändrade inriktning byggdes det delvis om till kontor och laboratorium. Byggnadens välbevarade tegelfasad är det första som möter besökare till området.

Hela planområdet utgör en värdefull miljö och är av sådant värde att den omfattas av PBL 8 kap. 13 §, vilket innebär att bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Förändringar och konsekvenser:

Planändringen innebär att särskilda planbestämmelser som skydd för byggnaderna och ska säkerställa bebyggelsens kulturhistoriska värden är kvar.

GATOR & TRAFIK

Förutsättningar:

Planområdet nås från Nohabgatan i väster. Nohabgatan är det genomgående interna stråket i Innovatumområdet och det dominerande stråket för all rörelse genom området. Nohabgatan har en tvärgata in mot öster söder om planområdet.

Ett genomförande av gällande detaljplan för Innovatum Norra innebär att en ny gång- och cykelväg ska byggas längs med östra sidan av Nohabgatan. Cykelvägen fortsätter genom hela området och ansluter till gångfartsgatan i planområdet för södra Innovatum. Cykelbanan föreslås ligga på den östra sidan av Nohabgatan, medan gångbanor enligt stadens standardbredd kommer att finnas på båda sidor av gatan.

Enligt gällande detaljplan för Innovatum Norra ska ett tvärgående stråk mellan N3 och Olidebron skapas. Ansvar och tidplan för genomförandet har reglerats i gällande exploateringsavtal. I ett senare skede planeras en fortsättning av gångstråket vidare mot Starkoddersparken som nås via en trappa.

Innovatumområdet är lätt att nå via kollektivtrafik. Under högrafik (6:00–9:30 och 13:30–18:30) trafikeras Nohabgatan med kvartstrafik, annars gäller halvtimmetrafik förutom mellan 23:00–05:00

då linjen inte trafikeras. Längs med Nohabgatan finns två hållplatser för bussen innan den fortsätter vidare till Skoftebyn.

Det finns en bilpool i Innovatum som kommer utökas vid behov. En utökning av bilpool medför ett minskat behov av p-platser inom området. Förutsättningarna för en cykelpool utreds.

Inom planområdet finns i dagsläget ca 450 parkeringsplatser för bil och ca 30 anordnade cykelparkeringar. I närområdet, inom planområdet för Innovatum Norra (D:2/2018), finns totalt ca 1 300 markerade och omarkerade parkeringsplatser för bil och ca 300 anordnade cykelparkeringar, varav ca 50 är väderskyddade. En parkeringsräkning angående bilparkeringar gjordes i december 2014. Då var den genomsnittliga beläggningen på parkeringsplatserna 56%. Sedan dess har ytterligare en parkeringsyta tillkommit med 70 parkeringsplatser. I december 2017 genomfördes en parkeringsmätning, då den genomsnittliga beläggningen uppmättes till 59%.

Förändringar och konsekvenser:

För att möjliggöra planerad gång- och cykelväg ändras markanvändningen från kvartersmark till allmän platsmark (Gata – Lokaltrafik) längs med Nohabgatan i planområdets västra del (område A i illustrationen på sidan 9). Egenskapsbestämmelse för utformning av allmänna platser införs. Detta innebär att gatan ska utformas enligt typsektion 1, d.v.s. som Nohabgatan intill aktuellt område. Administrativ bestämmelse som reglerar att kommunen är huvudman för allmän plats införs, vilket även gäller för övriga delar inom Innovatum Norra.

Utgångskravet för parkering för både cyklar och bilar är att parkeringsbehovet skall klaras inom egen fastighet på kvartersmark. När det gäller bilparkering föreslås denna ske som markparkering eller i gemensamma parkeringsanläggningar.

Cykelparkeringar ska ligga nära entréerna, erbjuda tillräckligt med platser och helst vara väderskyddade. Om cykelparkering inte kan tillgodoses på kvartersmark kan i vissa fall den gatemark som ligger närmast mål- och startpunkten prioriteras för cykelparkering. Kravet på att behovet tillgodoses avseende cykel- och bilparkering följs upp i bygglovshanteringen.

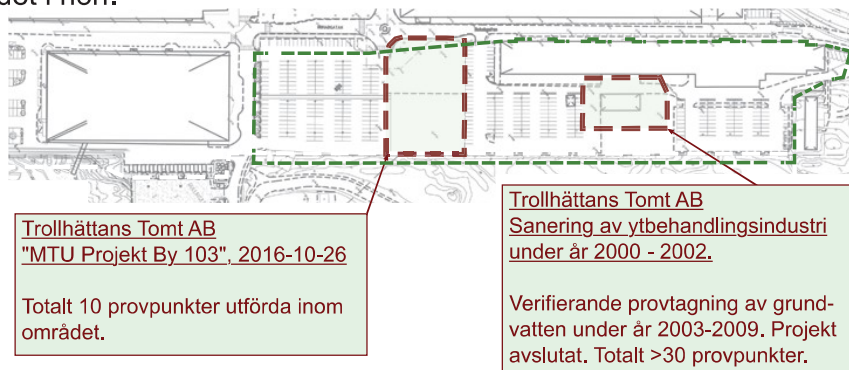
HÄLSA & SÄKERHET

Markföroreningar

En sammanställning och bedömning av tidigare utförda undersökningar och saneringar inom genomfördes av LA Geo Miljö AB i samband med framtagandet av gällande detaljplan för Innovatum Norra. Bedömning av föroreningsnivå har i samtliga fall gjorts utifrån Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning och de förhöjda värdena som finns inom vissa delar utgår från denna bedömning. Erforderlig efterbehandling av förorenad mark har genomförts. Utformning av det tidigare industriområdet, utfyllnadshistorik och typ av markföroreningar bedöms snarlika det nu aktuella planområdet i norr.

Kartan intill visar indelningen av de undersökta och redovisade delområdena inom planområdet för ändringen av detaljplan.

Det bedöms inte finnas någon generell risk för att det aktuella planområdet på något sätt skulle vara olämpligt för den föreslagna markanvändningen.



Områden där markföroreningar tidigare undersökts. Planområdet är markerat med grön streckad linje

Efterbehandlingsåtgärder kommer att krävas och inom ramen för varje delprojekt ska en detaljerad riskvärdering utföras. Att det förekommer en viss typ av mark- och grundvattenförorening inom en del av området innebär inte per automatik att sanering eller andra avhjälpande åtgärder krävs.

Ett led i att bedöma eventuella åtgärdsbehov kan vara att ta fram platsspecifika riktvärden istället för att utgå från de generella riktvärden som utgör referensnivåer för vilken risk föroreningen kan innebära för människa och miljö. I samråd med miljökontoret på samhällsbyggnadsförvaltningen bör platsspecifika värden tas fram för området i sin helhet, och inte inom ramen för enskilda delprojekt. Platsspecifika riktvärden är inte nödvändigtvis liktydigt med att saneringsåtgärder ska genomföras. Avsteg från eventuella riktvärden kan bli aktuella i det enskilda fallet. Förhöjda halter av vissa föroreningar kan accepteras om den totala mängden och spridningsrisken är liten.

Inför varje ny- och ombyggnation ska en plan för efterbehandling tas fram, såvida det inte är helt uppenbart att någon mark- eller grundvattenförorening inte finns eller kan komma att påverkas av åtgärden. Planen för efterbehandling ska även inkludera en bedömning av intilliggande områden så att inte kontaminering av ett efterbehandlat område kan ske genom föroreningsspridning i grundvatten eller porluft. Åtgärder som kan vara alternativ eller komplement till fullständig utgrävning av förorenade massor är radonsäkert byggande eller speciell utformning av grönytor så att kontakt med underliggande fyllnadsmassor kan undvikas. Det ska säkerställas att föroreningssituationen inom och i anslutning till området i framtiden inte medför någon oacceptabel risk för människor eller miljön. Detta sker successivt vid utveckling och förändring av planområdet genom en kombination av olika utredningar och åtgärder kopplade till dessa.

En konsekvens av att förorenade massor ställvis kvarlämnas i området är att lokalt omhändertagande av dagvatten som utgångspunkt bör undvikas inom området.

Sammanfattningsvis bedöms planområdets storlek och läge, tillsammans med övriga delar av Innovatum Norra, vara gynnsamt för att kunna utföra en långsiktig och rationell efterbehandling med ett minimum av masstransporter och massförflyttningar, samtidigt som det säkerställs att föroreningssituationen efter genomförd efterbehandling inte medför risk för människa eller miljö inom eller i anslutning till området.

Genom kvarvarande administrativ planbestämmelse får startbesked endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats. Efterbehandlingsplan ska beslutas innan slutbesked kan lämnas.

Geoteknik

Geotekniska utredningar har tidigare utförts inom delar av planområdet. Bohusgeo AB har utfört en geoteknisk utredning för den mellersta delen av planområdet, den grusade ytan nordöst om N3, där en ny kontorsbyggnad är planerad. Jordlagren utgörs uteslutande av fyllning på berg. Fyllningen utgörs till större delen av sprängsten och skärv som delvis är uppblandat med grus och sand. Inslag av slagg (ferrokalk) förekommer i ett flertal undersökningspunkter.

Den befintliga byggnationen inom Innovatumområdet utgörs av industrilokaler vars grundläggningssätt inte var känt vid undersökningstillfället. Där byggnader ej förekommer är ytan till stor del asfalterad. I den östra delen av området finns delar av en stödmur. Höjden på skärningen varierar mellan 1,5 och 10 meter. Öster om bergskärningen utgörs området av naturlig mark mellan uppstickande partier med berg i dagen. I denna delen har mullhaltig grusig sand påträffats. Mulljord och mullhaltig jord är erfarenhetsmässigt mycket sättningskänslig.

Block- och berggras

En bergbesiktning i Innovatumområdet har tidigare utförts av Bergab. Besiktningen omfattar dels bergskärningen längs områdets östra gräns. På grund av områdets storlek och för att lättare kunna

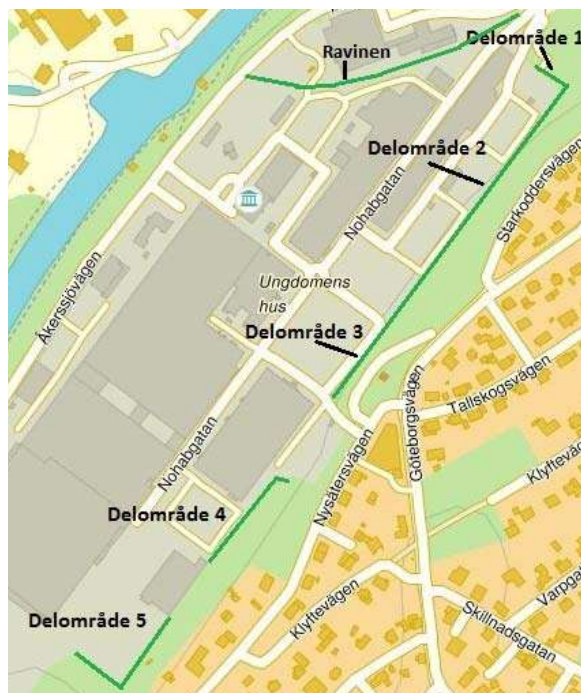
beskriva olika delar av området har det delats upp i sex olika delområden, se karta nedan, varav delområde 1–3 ligger inom aktuellt planområde. Sammanfattningsvis förekommer det lösa, både större och mindre block samt enstaka vegetation längs med hela bergskärningen i öster (delområde 1–5). Vegetationen består av enstaka mindre träd som ofta har vuxit in i sprickor och brutit sönder berget. Berget är blockigt och skivigt. Den betongmur som löper längs med delar av hela skärningen är sprucken och vittrad och täcker bara berget delvis.

För att säkerställa bergskärningarnas stabilitet ska följande åtgärder genomföras:

- Hela skärningen bör bergrensas (skrotas) med avseende på lösa och potentiellt instabila block och stenar
- Jord och lösa stenar på slänkrönet ska tas bort
- Träd och buskar som växer i sprickor ska rensas bort

När rensningsarbetet är utfört besiktning av sakkunnig ske. Bedömningen är att bergssäkring kan komma att krävas för att säkra större instabila block.

Genom kvarvarande administrativ planbestämmelse får startbesked endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att åtgärder för att avhjälpa förekommande risker för block- och bergras har genomförts. Åtgärdsplan ska lämnas in innan slutbesked kan lämnas. Då de bergtekniska åtgärderna är genomförda bedöms totalstabiliteten inom de undersökta områdena som tillfredsställande.



Delområdena i bergsbesiktningen tillhörande gällande detaljplan för Innovatum Norra

Radon

Boverkets krav på maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft, 200 Bq/m³, ska uppfyllas. Detta hanteras vid bygglovsprövning.

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerberäkningar redovisade i den översiktliga bullerutredningen för Trollhättans Stad visar att den ekvivalenta bullernivån för byggrätter som är möjliga för bostadsbyggnation inte överstiger 50 dBA, samt att den maximala bullernivån för dessa inte överstiger 70 dBA.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt inom området.

Dagvatten

Planområdet i sin helhet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans Stad ska tillämpas.

I samband med framtagandet av den gällande detaljplanen för Innovatum Norra gjorde SWECO en dagvattenutredning. Enligt utredningen sker ingen förändring för det aktuella området jämfört med befintlig situation. Genomförandet av gällande detaljplan bedömdes inte heller medföra några förändringar i föroreningsbelastning via dagvatten. Som riktvärde i utredningen har man utgått från Göteborgs Stads riktlinjer. Beräknade halter av föroreningar i dagvattnet överskrider dessa värden såväl före som efter nyexploatering.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Vattenfall Elnät AB. Ytterligare transformatorstationer kan komma att behövas i framtiden då området utvecklas. Läget på befintliga och framtida transformatorstationer styrs inte i detaljplanen. Placeringen av framtida transformatorstationer ska ske i samråd mellan Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB och Vattenfall Elkraft AB.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom området.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ska samordnas inom kvartersmark.

ÄNDRINGEN

Vad denna ändring av detaljplan innebär beskrivs i föregående kapitel *Förutsättningar & förändringar*. Nedan följer en förteckning över vilka planbestämmelser som utgår, kvarstår och tillkommer inom ändringsområdet.

Förteckningen beskriver inte ändringen av markanvändning inom område A, se illustration på sidan 9. Inom området ändras markanvändningen från kvartersmark (RC₁S₁, Besöksanläggning / Centrumverksamhet, ej hotell / Skola, ej grundskola) till allmän platsmark (Gata, Lokaltrafik). För detta område införs en planbestämmelse gällande utformning (typ1, Gata skall utformas enligt typsektion 1) samt en administrativ bestämmelse om huvudmannaskap (Kommunen är huvudman för allmän plats).

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnadsteknik

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader mer bruttoarea på högst 500 kvm undantas

PLANBESTÄMMELSER SOM KVARSTÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

ANVÄNDNING MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

RC₁B Besöksanläggning / Centrumverksamhet, ej hotell / Bostäder

RC₁S₁ Besöksanläggning / Centrumverksamhet, ej hotell / Skola, ej grundskola

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁₀₀ Största byggnadsarea i m₂

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

⋮⋮⋮⋮⋮⋮ Byggnad får inte uppföras
u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Utformning av utomhusmiljö ska följa riktlinjer i gestaltungsprogrammet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

◊+0.0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Högsta tillåtna taknockshöjd och byggnadshöjd är lika befintlig för byggnader betecknade med q-bestämmelser. Enskilda byggnadsdelar får utöver angiven nockhöjd vara 3 meter högre. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader, tekniska anläggningar o d är 5,0 meter.

Utformning av byggnader och mark skall följa riktlinjer i gestaltungsprogrammet

Varsamhet

- k₁ Fasadmaterial ska vara tegel eller puts likt befintligt eller ursprungligt. Underhåll skall ske med traditionella material och metoder
- k₂ Fönster utformas likt ursprungliga vad gäller form, färgsättning och material
- k₃ Entrépartier och portar utformas likt ursprungliga vad gäller form, material och färgsättning

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Alla åtgärder på byggnader med q- bestämmelser skall ske med medverkan av antikvariskt sakkunnig

- q₁ Byggnad eller del av byggnad får inte rivas
- q₂ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid ändring/renovering ska exteriört användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande. Riktlinjer avseende kulturmiljön i tillhörande gestaltungsprogram skall följas

Byggnadsteknik

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader mer bruttoarea på högst 500 kvm undantas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2022-12-31

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Utökad lovplikt gäller för byggnader med q- bestämmelser. Följande åtgärder kräver bygglov:

- Ändring av fasad inklusive ändring av kulör
- Upptagning, igensättning eller utbyte av fönster och entrépartier

Övrigt

Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att åtgärder för att avhjälpa förekommande risker för block- och bergras genomförts

Startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening har avhjälpes

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p₁ Bebyggelse får finnas inom högst 60% av den totala byggrättens längd mot Starkoddersparken

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

- Samråd (3 veckor) juni 2018
- Granskning (2 veckor) 4:e kvartalet 2018
- Beslut om antagande 1:a kvartalet 2019

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

Genomförandetid

Vid planändring ska, i enlighet med PBL 4 kap. 22 §, den återstående genomförandetiden även gälla för den eller de planbestämmelser som planändringen avser om det finns genomförandetid kvar för detaljplanen som ska ändras. Detta gäller även om kvarvarande genomförandetid är mindre än 5 år. På detta sätt undviks att olika genomförandetider blir gällande för samma område. Med anledning av detta gäller genomförandetiden till och med 2022-12-31 för den aktuella detaljplanen. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång om 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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

Avtal

Ett tillägg till marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören innan detaljplanen antas.

Avtalet ska bland annat reglera ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder inom allmän plats i angränsning i planområdet. Åtgärderna innebär i huvudsak kompensationsåtgärder inom Starkoddersparken, parallellt med södra delen av planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Större delen av marken inom planområdet ägs av Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB. Trollhättans Kommun äger ett mindre område i den östra delen av planområdet.

Del av Nohab 2 och 6, som regleras som allmän platsmark i plankartan, ska överföras till Trollhättans kommun. I likhet med gällande detaljplan innebär ett genomförande av detaljplanen att del av Karlstorp 2:1 och Skoftebyn 1:1, som idag tillhör Trollhättans kommun, ska överföras till Nohab 2.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningar eller kostnader för kvartersmark och allmän platsmark som ska överföras mellan fastigheter regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder på allmän platsmark, som sker med anledning av genomförandet av detaljplanen, ska regleras i tillägg till marköverlåtelseavtalet. Läs mer under *Avtal* ovan.

Tillkommande avgifter för VA- och fjärrvärmeanslutning för nytillkommande bebyggelse inom planområdet utgår enligt gällande taxa.

Vid bygglovprövning tas bygglovavgifter ut enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Markmiljö och fyllnadsmassor

Innan bygglov beviljas ska förekomst av markföroreningar ha avgränsats. Åtgärder ska vara genomförda innan marken tas i anspråk för avsett ändamål. Efterbehandlingsplan ska beslutas innan slutbesked kan lämnas.

Block- och bergras

Innan bygglov beviljas ska förekomst av osäkra bergblock ha avgränsats. Åtgärdsplan ska lämnas in innan slutbesked kan lämnas. Åtgärder skall vara genomförda innan marken tas i anspråk för avsett ändamål.

Grundläggning

Inom den centrala delen av området varierar sammansättningen av fyllningen. Bedömningen är därför att fyllningen bör schaktas bort. Användbara delar kan återanvändas och packning kan ske på ett kontrollerat sätt. Byggnader bedöms därefter kunna grundläggas på en packad bädd av sprängsten direkt på berg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utökad lovplikt

För byggnader med q-bestämmelse gäller utökad bygglovsplikt för åtgärder som har påverkan på skyddsvärdet.

Följande åtgärder kräver bygglov:

- Ändring av fasad inklusive ändring av kulör
- Upptagning, igensättning eller utbyte av fönster och entrépartier

Trollhättan i december 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Sofia Hjort
planarkitekt