



Detaljplan för del av KV INSPEKTOREN MM Hjulkvarn

06 C ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar

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

Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
-

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom fastigheten Inspektoren 13 har Volvo Brandt AB en bilvårdsanläggning. Verksamheten regleras i detaljplaner/stadsplaner från 1958 och 1962. Efter det att del av det tidigare järnvägsområdet överförts till kommunens fastighet Hjulkvarn 3:1 har Volvo Brandt arrenderat mark söder om Inspektoren 13 för i huvudsak parkering. Arrendet regleras i avtal mellan Trollhättans Stad och Volvo Brandt tecknat 2001.

I samband med avtalets tecknande framfördes önskemål om förvärv av arrendemarken i syfte att kunna utvidga verksamheten med en ny försäljningshall för bilar. Frågan avsågs att prövas i ny detaljplan.

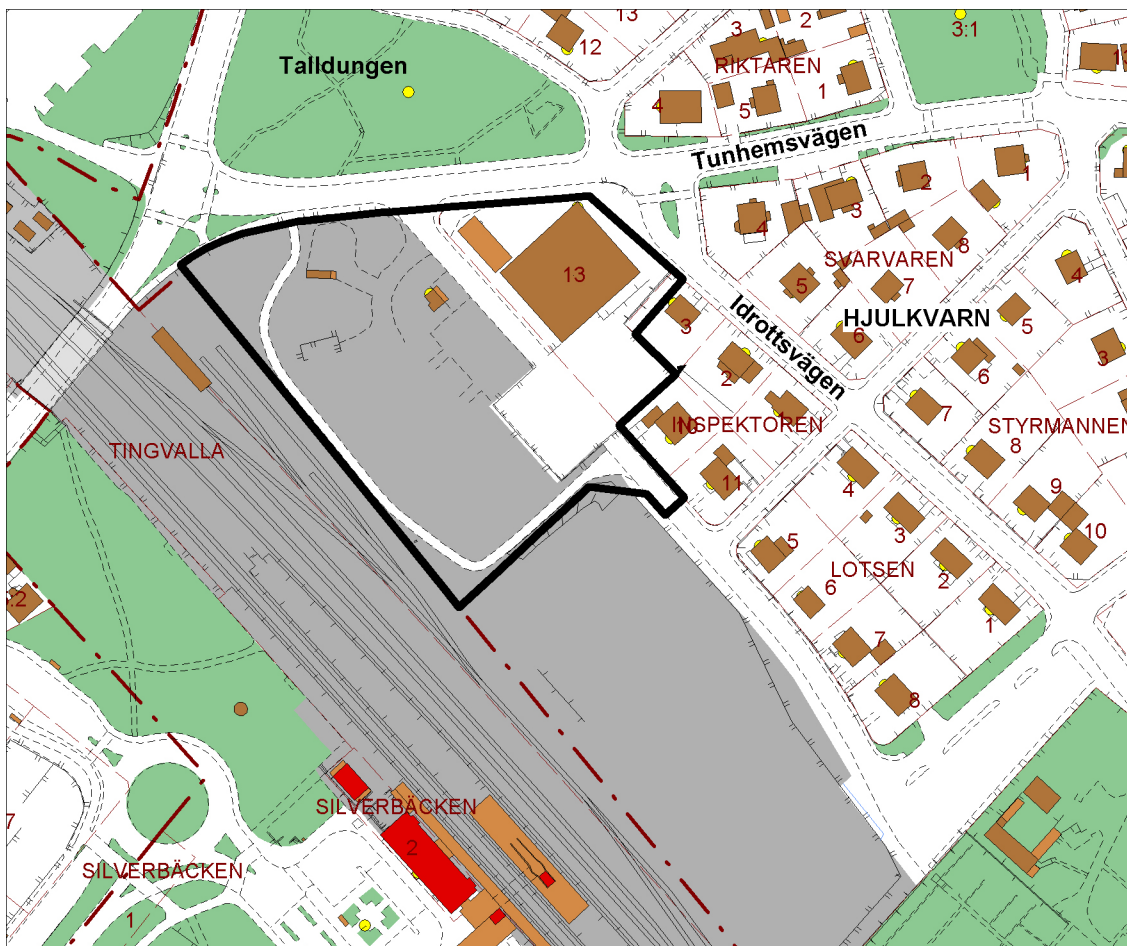
Syftet med detaljplanen är således att pröva lämpligheten av en utvidgning av verksamhetskvarteret med tillhörande byggrätt, inom mark som i gällande detaljplaner avsatts för allmän plats/gata samt järnvägsändamål.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den södra delen av Hjulkvarn, cirka 400 meter norr om centrum. Planområdet utgörs av fastigheten Inspektoren 13, del av Inspektoren 3 samt ett område söder om kv Inspektoren avgränsat av nuvarande bangårdsområde. I väster/norr avgränsas planområdet av Tunhemsvägen—

Idrottsvägen och i öster av den äldre villabebyggelsen i kv Inspektoren samt del av tidigare järnvägsområde.

Totalt omfattar planområdet cirka 1,3 hektar varav tillkommande verksamhetsområde utgör cirka 0,6 hektar. Cirka 0,4 hektar avses för allmän platsmark.



Planområdets läge

Inspektoren 3 och 13 är i privat ägo. Övrig mark ägs av Trollhättans kommun.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för 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 planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Se vidare under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

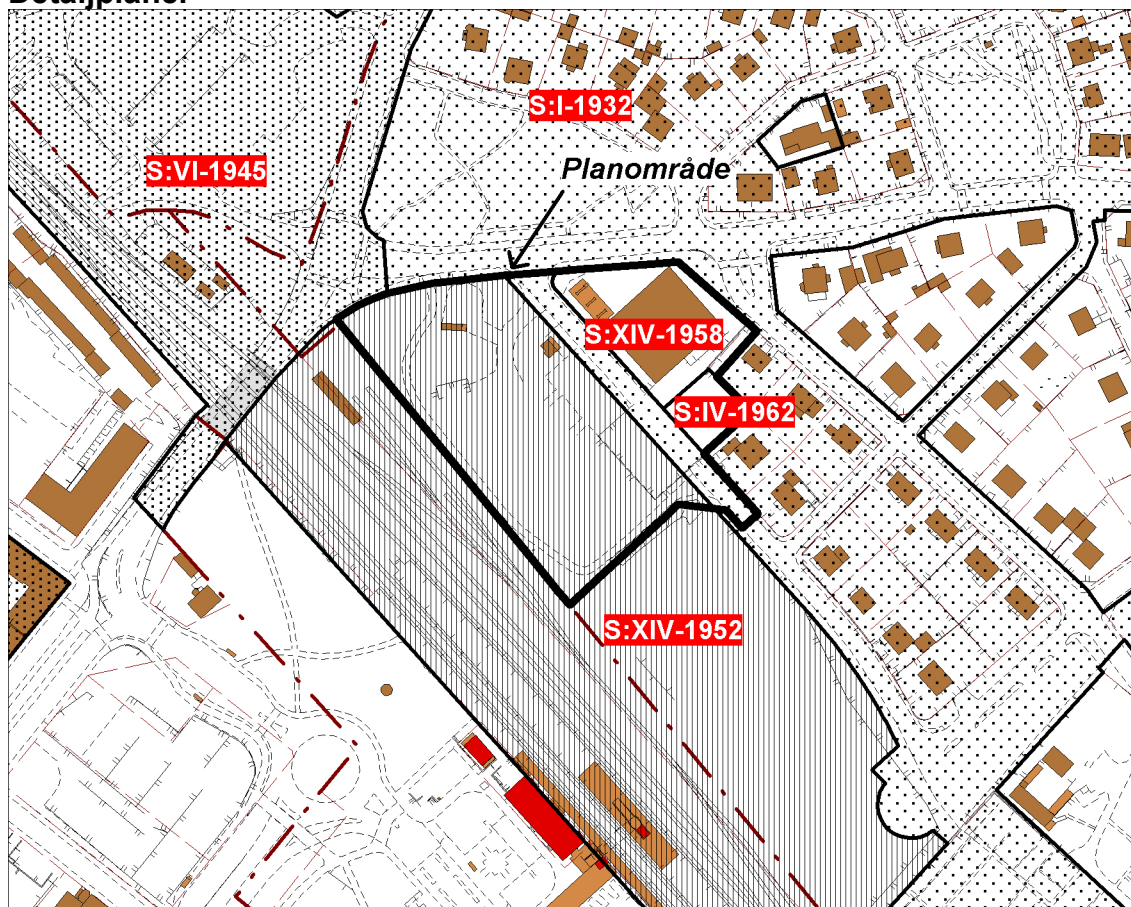
Översiktsplan 2003, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Av dess fördjupning på stadsdelsnivå, *Hjulkvarn*, framgår under rubriken "**Rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande**" :

Hjulkvarn är i princip fullbyggt varför några större ytor för kompletteringsbebyggelse inne i stadsdelen inte finns. Området mellan Kyrkogårdsvägen och järnvägsspåren avses bli föremål för fortsatt förändring med t ex verksamheter, kontor och parkering. En grön vegetationsridå behöver dock bevaras som skydd för bostäderna. Kvarvarande järnvägsspår ska också bevaras för att ge möjligheter till utökad godstrafik från Stallbacka.

Riksintressen mm

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller naturvårdsintressen. Angränsande till planområdet i söder finns riksintresse för järnvägen, Norge—Vänerlänken.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner

Inom planområdet

S:I/1932

Hjulkvarns egnahemsområde

Omfattar utbyggnaden av stadsdelen Hjulkvarn och berör kv Inspektoren och Kyrkogårdsvägen

S:XIV/1952

Järnvägsområdet

Omfattar bl a det tidigare bangårdsområdet för Nossebrobanan och avgränsas av Kyrkogårdsvägen

S:XIV/1958

Kv Inspektoren, del av

Omfattar västra delen av kv Inspektoren som tillåts innehålla "garageändamål"

S:IV/1962

Kv Inspektoren, del av

Omfattar utvidgning av område för "garageändamål"

Angränsande till planområdet

S:VI/1945

Stavremosse och del av Hjulkvarn

Omfattar bl a Kungsportsvägen

Detaljplanerna (stadsplanerna) saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Fastighetsplan

Inom kv Inspektoren gäller fastighetsplan/tomtindelning T:III/1962 (Inspektoren 13) samt fastighetsplan/tomtindelning T:IV/1939 (resterande del av kvarteret).

Kulturmiljöprogram

Kommunens kulturmiljöprogram antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Av kulturmiljöprogrammet framgår att hela egnahemsområdet i Hjulkvarn innehåller stora kulturhistoriska värden med sitt tidstypiska stadsplanemönster och småskalig villabebyggelse representativ för 1910—1930-talen. De inledande bestämmelserna i 3 kap 10 § plan- och bygglagen skall särskilt beaktas.

Angränsande till planområdet i öster har bostadsbyggnaden på Inspektoren 3 utpekats som särskilt värdefull (putsad villa från 1940-talet).

Riskhanteringsplan

Ny 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.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2003-11-17. Denna hänvisar till tidigare energiplaner (1994 och 1998) vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning:

I kommunens energiplan 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 m² bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.

Trafikledsplan

I trafikledsplanen från 1996 har Kungssportsvägen status som huvudgata till/från centrum till Edsborgsleden i nordost.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Planområdet utgörs huvudsakligen av ianspråktagen mark för Volvo Brandts bilvårdsanläggning inklusive parkering samt avgrusade reservytor för biluppställning. Närmast Kungssportsvägen—Tunhemsvägen finns mindre höjdparter beväxna med lövträd. I anslutning till det tidigare järnvägsområdet i öster finns en mer omfattande lövträdsvegetation. Nivåförhållandena är små, undantaget i anslutning till höjdparterna som sticker upp 5-6 meter över omgivningen.

Trädvegetationen längs Tunhemsvägen samspelar med Talldungen på andra sidan gatan och är viktig att bibehålla och förstärka för att bevara "naturmarkskänslan". Vegetationen ramar även in de ganska omfattande hårdgjorda ytor som finns i anslutning till bangårdsområdet. Träd, buskar alternativt planteringar är också viktiga i anslutning till korsningen Tunhemsvägen—Idrottsvägen för att motverka upplevelsen av ett sterilt trafikområde.



Tunhemsvägen

Volvo Brandt

Idrottsvägen

Kv Inspektoren med "Talldungen" i bakgrunden

Närmast bostadsbebyggelsen i kv Inspektoren finns idag ett plank som skydd för störningar. Vegetation av olika slag kan med fördel utnyttjas för att lätta upp intrycket av "skyddsplank".

Geotekniska förhållanden

Särskild geoteknisk undersökning har inte utförts.

Planområdet består delvis av berg i dagen (i sydväst), delvis av tunna jordlager ovan berg. Befintlig byggnad på Inspektoren 13 är grundlagd med källare på berg. Uppgrusade parkeringsytor består till stor del av utfyllnadsmark.

Inom planområdet finns inga förutsättningar för att stabilitetsproblem skall kunna uppkomma.

Geoteknisk undersökning kan komma att erfordras i samband med projektering för val av lämpligt grundläggningssätt samt bedömning av fyllnadsmassornas kvalitet.

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.

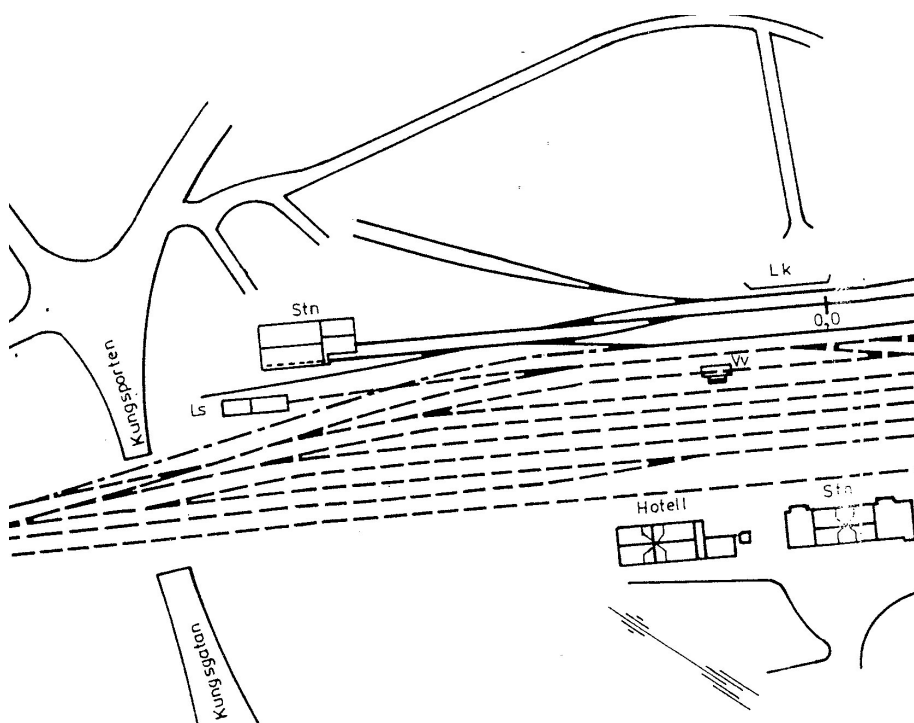
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebbyggelseområden

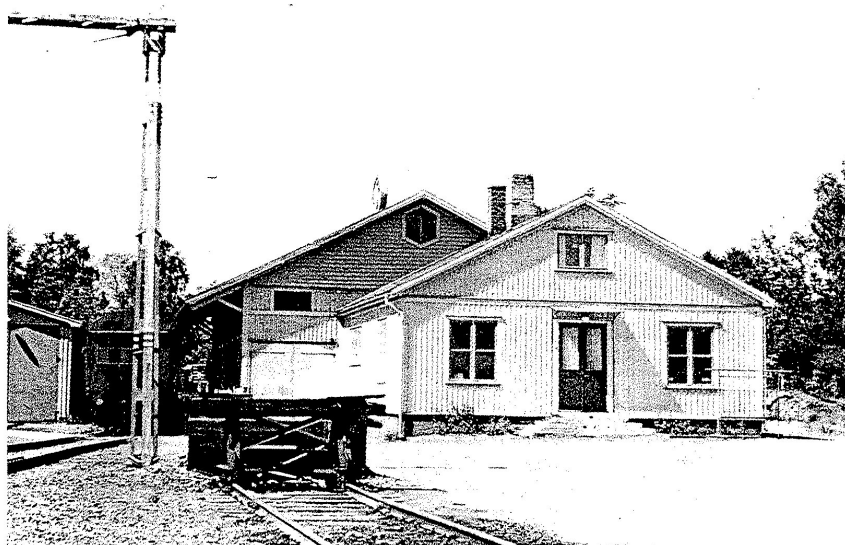
Historik

Inom det tidigare järnvägsområdet fanns under åren 1916—1968 spår, lastkajer, vändskivor, lokstall samt stationsbyggnad mm för Trollhättan-Nossebro järnväg. Järnvägen som var smalspårig användes för såväl person- som godstransporter.



*Nossebrobanans spår- och stationsområde ovan till vänster,
Bergslagsbanan i nederkant med stationshus och tidigare hotell*

Stationsbyggnaden som uppfördes i anslutning till invigningen av järnvägen var av provisorisk karaktär eftersom överenskommelse inte kunde nås med "Bergslagsbanan" om samutnyttjande av befintlig stationsbyggnad. Provisoriet fanns kvar till 1948 då järnvägen förstatligades och en gemensam station blev ett faktum. Efter det att trafiken upphörde på "Nossebrobanan" 1968 revs stationshuset (1977).



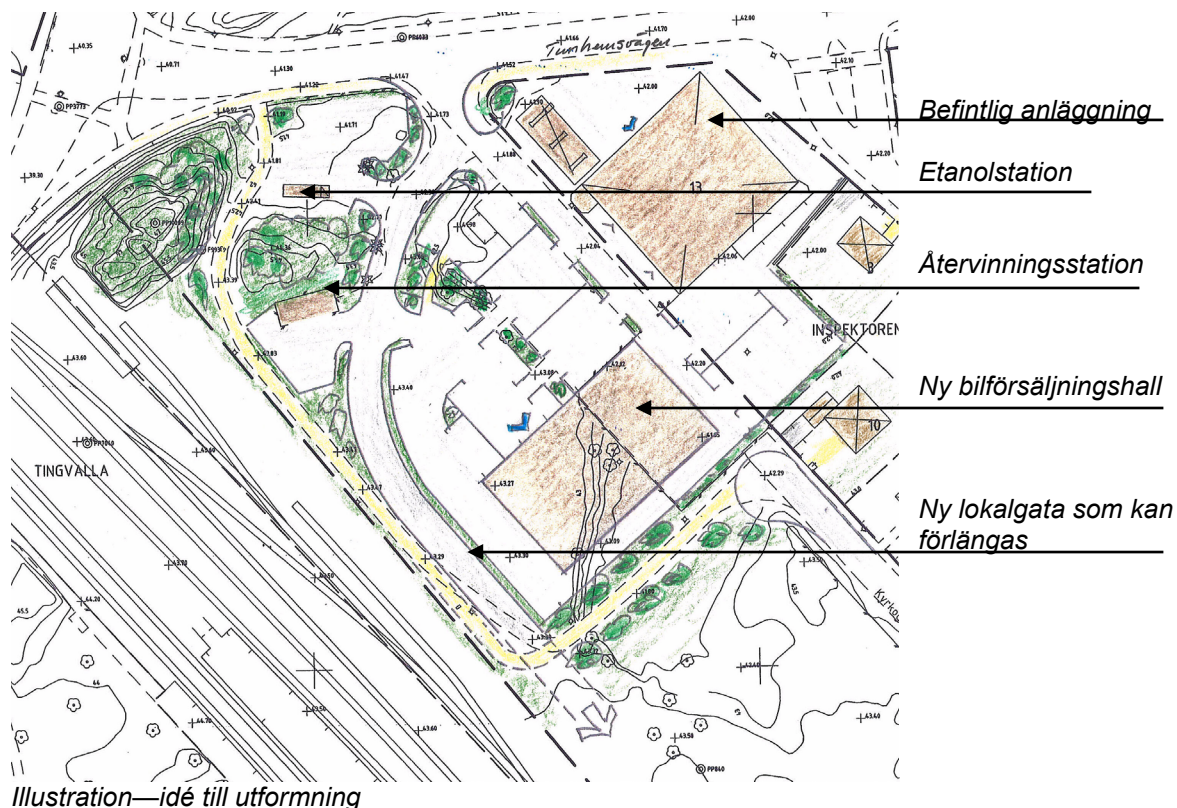
Nossebro-banans provisoriska stationshus i Trollhättan på bangårdens norra sida blev långlivat. Först sedan SJ övertagit både BJ och VGJ den 1 juli 1948, sammanslogs de två stationerna till en, d v s den fd BJ-stationen. TNJ:s byggnad kom att utnyttjas i ytterligare bortåt trettio år för andra ändamål. Detta foto är taget våren 1968 strax före smalspårsbanans nedläggning. Sista spårbiten fram mot stoppboken framför stationstrappan var då sedan länge ombyggd till normalspår och ingick i den stora bangårdens spårssystem. (Th)

Verksamhetsområde/ befintliga och föreslagna verksamheter

Inom den västra delen av kv Inspektoren (dåvarande tomten nr 12) uppfördes i slutet av 1930-talet en bensinstation. Under 1962 uppfördes den nuvarande bilvårdsanläggningen som idag omfattar cirka 1200 kvm byggnadsarea. I samband därmed förvärvades fastigheten Inspektoren 9 och fastigheten Inspektoren 13 bildades. Tomtarean uppgår till cirka 3.300 kvm vilket innebär att fastigheten är bebyggd till cirka 35%. Förutom bilservice finns även en kioskbyggnad. Platsen har även innehållit utrymmen för Trollhättan Taxi.

Arrendeavtalet från 2001 innebar att välbehövliga ytor för parkering och uppställning mm tillskapades. Arrendeområdet omfattar cirka 6.300 kvm. I dess sydvästra del har under 2005 uppförts en etanolstation, en containeranläggning med en pump. Utrymme säkerställs för att uppföra en mer permanent anläggning med plats för fler pumpar.

Arrendeområdet föreslås genom denna detaljplan kunna överföras till kvartersmark, "område för bilservice". Fastighetsägaren avser att uppföra en ny försäljningshall för bilar, cirka 1.500 kvm, preliminärt i kvarterets sydöstra del (se illustration). Byggrätten är dock flexibel varför annan placering är möjlig. Ett alternativ kan vara att uppföra en ny byggnad i direkt anslutning till befintlig byggnad, söder om denna. Väljs en sådan lösning måste befintliga vatten- och avloppsledningar förläggas i kulvert inom ny byggnad med tillgänglighet för Trollhättans Stad i händelse av servicearbeten mm.



Bilservice har bedrivits på platsen i närmare 70 år och dess närhet till bostadsbebyggelse prövats i detaljplan/stadsplan. Befintliga/föreslagna verksamheter skall utformas så att de inte är störande för omgivande bostadsbebyggelse. Mot Inspektoren 3 och 10 finns plank/häckar uppförda sedan tidigare. Skyddet mot bostadsfastigheterna skall förstärkas och underhållas.

Den totala byggnadsrätten begränsas till 40% av fastighetens area, exklusive skärmtak över bensinpumpar mm. Det motsvarar en tillåten byggnadsarea av cirka 3400 kvm. Det ger tillräckliga utrymmen för parkering, lastning och lossning inom tomt.

I söder, i anslutning till gång- och cykelvägen, har Trollhättans Stad anlagt en återvinningsstation. Läget för denna säkerställs i detaljplanen inom allmän platsmark.

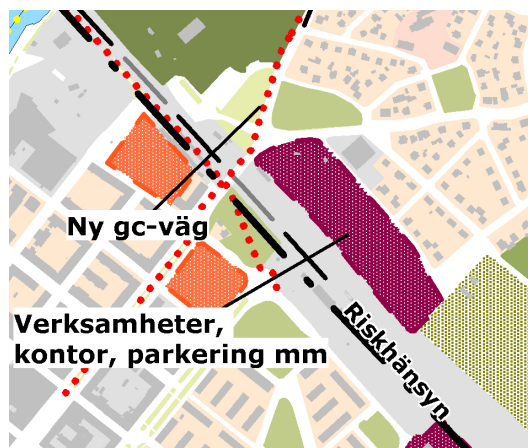
Framtida utveckling

I Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan", redovisas att "området mellan Kyrkogårdsvägen och järnvägsspåren avses bli föremål för fortsatt förändring innehållande t ex verksamheter, kontor och parkering".

Vi kan även konstatera att frågor som:

- förlängd gångtunnel under spårområdet
- trafiklösningar
- behov av pendelparkering
- ledningsnät för vatten och avlopp
- m m

närmare måste utredas och belysas i en kommande detaljplan. Det den nu aktuella detaljplanen tagit fasta på är att en ny tillfartsgata från Tunhemsvägen skall vara möjlig att förlänga åt öster.



Inspektoren 3

Av gällande detaljplan/stadsplan (S:XIV/1958) framgår att del av befintlig fastighet (cirka 125 kvm) ingår i kvartersmark för bilservice. Någon ändring av tomtindelning eller fastighetsgränser har inte genomförts och är heller inte aktuell. I nu aktuell detaljplan föreslås att pågående markanvändning bekräftas och markområdet får utgöra kvartersmark för bostäder.

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

Hjulkvarn ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Gator och trafik

Gatunät

Kungssportsvägen och Tunhemsvägen utgör huvudgator i det kommunala trafiknätet, d v s tar hand om trafik "mellan områden/stadsdelar". Trafikmängderna (medeldygnstrafiken) uppgår idag till cirka 13.000 respektive 4.000 fordon/dygn.

Övriga gator ingår i lokalgatunätet och 30 km-zon.

I samband med att Kyrkogårdsvägen stängdes av för genomgående trafik anlades en ny tillfart till parkering mm i den tidigare anslutningen vid Tunhemsvägen. Denna förlängs nu söder om kvarteret och nyttjas som tillfartsgata till parkering, etanolstation samt återvinningsstation. Gatan byggs ut så att den senare kan förlängas vidare åt öster och angöra den mark som utgör "järnvägsområde" i gällande detaljplan och eventuellt kan komma att användas som verksamhets- och/eller parkeringsområde i enlighet med översiktsplanens visioner.

Banverket har genom servitut rätt till väg till bangårdsområdet. Rättigheten är tillgodosedd genom att allmän gata byggs ut i anslutning till området.



GCM-förbindelser

Gång- och cykelvägar finns utbyggda längs Kungssportsvägen och Tunhemsvägen. När Kyrkogårdsvägen stängdes av, anlades en ny GC-väg i anslutning till bangårdsområdet och sammankopplades med Kyrkogårdsvägen, öster om verksamhetskvarteret. GC-vägen ges nu ett planmässigt stöd i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet som ligger cirka 400 meter från Resecentrum är väl försett med kollektivtrafik.

Parkering/angöring

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

Bensinstationen respektive etanolstationen är belägna cirka 70 meter respektive 110 meter från närmaste bostadsbebyggelse.

Särskild planbestämmelse angående störningsskydd införs. Det innebär att verksamheterna inte får medföra störningar på omgivningen.

Buller

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

Stationära risker/transporter av farligt gods

Kungsportsvägen--Tunhemsvägen utgör s k "bensinled" mellan Edsborgsleden och kv Inspektoren. Bostadsbebyggelse finns ensidigt öster om vägen. En bensinstation är belägen framför Volvo Brandts bilvårdsanläggning. Cirka 50 meter söderut har en etanolstation nyligen uppförts. Dessa anläggningar utgör s k stationära riskobjekt. Kring "bensinleder" och "bensinstationer" rekommenderas särskilda skyddsavstånd i Riskhanteringsplanen.

Synsättet på bostäder i anslutning till bensinstationer/bensinleder har förändrats under senare år. Med hänsyn till risker undviks idag nyetablering av bensinstationer i närheten av bostadsbebyggelse (<100 meter vilket även innefattar buller och störande ljussken) samt där stadsgator behöver användas som transportled för tankfordon. Anläggningarna inom planområdet är befintliga och belägna 70 respektive 110 meter från bebyggelsen samt följer de krav som samhället ställer idag. I riskhanteringsplanen har en särskild riskanalys utförts för en "typbensinstation". Den visar att närboende klarar sig utan skador om de befinner sig minst 60 meter från olycksplatsen.

Befintlig bebyggelse längs Kungsportsvägen är belägen närmare än de 20 meter som rekommenderas i Riskhanteringsplanen. M h t att anläggningarna är befintliga och gatan är ensidigt och glest bebyggd kan förhållandena accepteras utan särskilda åtgärder (se även Riskhanteringsplanen kap 7.4.2 "Befintlig bebyggelse").

På järnvägen transporteras farligt gods. Avståndet från spår till föreslagen bebyggelse och parkering överstiger 50 meter. Enligt Riskhanteringsplanen kan bostäder, mindre verksamheter, parkering mm få förekomma inom 30-60 meter från

spåren. Särskilda rekommendationer kring bebyggelsens utformning, lokalisering av entréer och utrymningsvägar, fönster mm ges.

Föreslagen verksamhet uppfyller kriterierna för "mindre verksamheter", d v s inte personal- eller besöksintensiv mm. Bebyggelsefritt område, >50 meter, ger goda förutsättningar för räddningstjänstens insatser vid en eventuell olycka. Eventuella åtgärder avseende utformning, materialval, utrymningsvägar mm får diskuteras i samråd med Räddningstjänsten vid bygglovprövningen.

Förorenad mark

Det finns inga särskilda undersökningar gjorda angående förorenad mark. I anslutning till bensinstationer är det dock mer regel än undantag att markföroreningar förekommer. 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

Befintligt ledningsnät är beläget i Tunhemsvägen och Kyrkogårdsvägen. Förbindelsepunkt har upprättats sen tidigare.

Eftersom Kyrkogårdsvägen överförs till kvartersmark måste befintliga VA-ledningar säkerställas inom u-område. Skall byggnad uppföras ovan ledningarna måste full tillgänglighet garanteras genom kulvertering av ledningarna.

Dagvatten

Dagvatten avleds från planområdet via det kommunala ledningsnätet.

Elförsörjning

En transformatorstation är belägen vid Folkets Park. Behov av ytterligare transformatorstation får klargöras under samrådet. Elkablar i Kyrkogårdsvägen, inom kvartersmark, förläggs inom u-område.

Uppvärmning

Planområdet är försörjt med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar i Kyrkogårdsvägen, inom kvartersmark, förläggs i u-område.

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. Då marken i stort sett är plan erfordras inga särskilda uppfyllnader.

Mängden hårdgjorda ytor ökas marginellt mot dagens förhållanden. Dagvatten kommer att ledas bort från området genom det kommunala ledningsnätet.

Uppvärmning

Energiplanens krav på uppvärmning kan uppfyllas. Fjärrvärme finns utbyggd.

Stadsbild

Viss påverkan. "Kvarteretslinjen" flyttas åt sydväst. Kompletterande trädvegetation erfordras för att lätta upp den "sterila" miljön och skapa en "stadsmässighet".

Natur, växter och djur

Marginell påverkan, hårdgjord yta idag.

Markanvändning

Tidigare järnvägsområde som under senare år delvis utnyttjats som upplag och avstjälningsplats kan nu snyggas upp genom att marken överförs till verksamhetsområde, bilservice/bilvårdsanläggning.

Kulturmiljö

Den gamla stationsmiljön är sedan tidigare försvunnen.

Hälsa och säkerhet

(se ovan)

Transporter

Biltrafik samt tyngre transporter till kvarteret bedöms öka något.

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.

Upphävande av fastighetsplan

För Inspektoren 13 gäller fastighetsplan/tomtindelning T:III/1962, fastställd 1962-03-14. Denna kommer att upphävas i sin helhet.

Trollhättan i juni 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt