

**Detaljplan för
del av KV PLANKAN
Håjums Gårds industriområde**

93 F

- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande efter samråd
- utlåtande efter utställning

ANTAGEN AV BRN 1994-08-24

Tillhör byggnads- och räddningsnämndens
beslut 1994-08-24 § 170; betygar

Ann-Christin Tornebjør
ordförande

LAGA KRAFT 1995-01-19

Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:

Melén Embry

Detaljplan för del av KV PLANKAN Håjums Gårds industriområde 93 F

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförslaget som handlagts med enkelt planförfarande antogs av byggnads- och räddningsnämnden 1993-12-15.

Antagandebeslutet överklagades hos länsstyrelsen av KB FOTSTILLEN, lagfaren ägare till fastigheterna Bilen 5, 7 och 9. Bolaget framhöll bl a att enkelt planförfarande får tillämpas förutsatt att förslaget till detaljplan eller ändring av detaljplan är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Den föreslagna ändringen av planen innebär en genomgripande förändring av planområdets användning, som med hänsyn till att trafiksituationen väsentligen kommer att påverkas får betydelse för grannar inom såväl industriområdet som närbelägna bostadsområden.

Länsstyrelsen fann, vid en samlad bedömning av vad som framkommit i ärendet, att det överklagade beslutet skulle stå fast och att överklagandet skulle avslås.
(Länsstyrelsen beslut 1994-03-15).

KB FOTSTILLEN överklagade länsstyrelsens beslut hos regeringen och vidhöll därvid i huvudsak de invändningar mot planen som framförts till länsstyrelsen, d v s i första hand att planändringen inte bort handläggas enligt reglerna om enkelt planförfarande.

Regeringen fann med hänsyn till vad som framkommit i ärendet att planen inte kunde anses sakna intresse för allmänheten och att förutsättningarna för tillämpning av reglerna för enkelt planförfarande således inte kunde ansetts ha förelegat i detta fall. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphävde regeringen byggnads- och räddningsnämndens beslut att anta detaljplanen. (Regeringsbeslut 1994-04-28).

Byggnads- och räddningsnämnden har härfter i beslut 1994-05-18 § 94 beslutat att planförfarandet bör övergå till normal handläggning och att planförslaget i första hand skall ställas ut för granskning enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen.

Trollhättan 1994-05-25

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf

Lars Karlsson

Avdelning B Samfälligheter

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter inom planområdet

Upprättad av

Gerd Ohlsson
Registrator

Bestyrkes:

Anders Wiksten
Lantmätare

Övrigt:

Kommunfullmäktige, 1994-06-20 § 70.

Kommunfullmäktige har i beslut enligt ovan bemyndigat byggnads- och räddningsnämnden att anta föreliggande detaljplaneförslag.

SAMMANFATTNING

Vad som framförts i inkomna yttranden bör inte föranleda någon revidering av det utställda planförslaget.

Byggnads- och räddningsnämnden föreslås besluta att anta förslag till detaljplan för del av KV PLANKAN, Håjums Gårds industriområde, upprättat i november 1993.

Trollhättan 1994-08-23

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf

Lars Karlsson

HÅJUM

Karaktäristik

*Två delområden
med början på
1950-talet*

Håjums arbetsområde består av två olika delar, Håjum Västra och Håjum Östra, delade av järnvägen. Håjum Västra är äldst, tillkommet på 1950-talet medan Håjum Östra har byggts ut successivt under 1960-1980-talen.

*Småföretag i
Håjum Västra*

Håjum Västra är ett småföretagarområde med ca 20 företag och ett relativt stort inslag av personbilsförsäljning, bilreparationer och plåtslagerier. Området är tätt bebyggt med en blandning av äldre och nyare hus, ytmässigt ganska små, många slitna och delvis "förslummade". De flesta företagen hyr sina lokaler av privata fastighetsbolag medan småtomterna ägs av nyttjarna själva. Totalt arbetar ca 250 personer inom området. De största företagen är Stålmonteringar, KF-bageri och AMU.

*Handel och
tillverkning
i Håjum Östra*

Håjum Östra har ca 60 företag med en blandning av små och stora. De små handelsföretagen dominerar i antal medan tillverkningsföretagen inom plast-, textil- och livsmedelsindustrin är klart störst personalmässigt. Totalt arbetar här drygt 1000 personer och är därmed Trollhättans största industriområde efter Stallbacka/Malöga. En utveckling mot fler handel-, service- och tjänsteföretag har ägt rum de senaste åren. De flesta företagen hyr sina lokaler av privata fastighetsbolag. Lokalerna är allmänt av ganska hög kvalitet. De största företagen är Lear Seating, Cerbo, Hembyggen och Bengtsson & Gedelius.

God tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom Håjum är god. Busstrafik finns till Håjum Östra bara morgon och eftermiddag. Håjum Östra har mycket transporter samt en omfattande biltrafik till sin detaljhandel. I Håjum Västra finns en matservering.

Bra startmiljö

Utveckling och förnyelse

Håjum Västras karaktär av småföretagarområde med små och billiga lokaler som startmiljö bör behållas och förstärkas. I kv Isbjörnen kan förtätning ske på sikt.

*Utvidgning på
Klockarängen*

Håjum Östras karaktär med en stor blandning av företag inom olika branscher bör utvecklas samtidigt som ytterligare livsmedels- och detaljhandelsanläggningar motverkas. Nyexploatering kan ske genom utvidgning på Klockarängen. Även inom området finns vissa möjligheter till förtätning.

*Vegetationsskydd
mot bostäderna*

Håjums läge relativt nära bostäder i Stavre och Sandhem medför att endast företag med måttlig omgivningspåverkan upp till 200 m, grupp 3 och 4 enligt "Plats för arbete" bör tillåtas. Befintliga vegetationszoner måste behållas och bör förtätas, särskilt i Håjum Västras norra del och i kv Kantstenen i Håjum Östra.

Bättre skyltning

Skytningen såväl till området från Edsborgsvägen som den interna företagsskytningen behöver förbättras. "Förslumning" inom Håjum Västra bör bevakas genom t e x omsorg om den yttre miljön.

SANDHEM

Karaktäristik

Renodlad bostadsstadsdel med mest småhus

Sandhem hör nära samman med Stavre/Dannebacken och stadsdelens service finns där. Sandhem är därför en renodlad bostadsstadsdel som började byggas under 1960-talet och huvuddelen tillkom under 1970-talet. Bebyggelsen består till nästan 2/3 av småhus och mest 4 rk och större. Smålägenheter på 1 rk finns nästan inte. Drygt 40% utgör bostadsrätter medan de övriga är privatägda.

Många barnfamiljer

Invånarantalet är idag ca 2000 och det sker en utglesning. Människor i medelåldern dominerar, barnfamiljernas andel minskar, ungdomarna flyttar ut och andelen äldre ökar. Barnfamiljerna är dock fortfarande nästan hälften av hushållen, klart större än kommungenomsnittet. Befolkningsomsättningen är lägre, tjänstemännen överrepresenterade och medelinkomsten mycket över kommungenomsnittet.

All service utanför

Av service finns endast barnomsorg inom stadsdelen. Övrig service finns inom Stavre samt det angränsande industriområdet Håjum. Kyrkans gård med bl a fritidsverksamhet ligger i Sandhem.

Kvarvarande kvartersmark byggs 1992-93

Utveckling och förnyelse

Sandhem är relativt tätt bebyggt varför det finns få områden som är möjliga för kompletteringsbebyggelse. Kv Småtärnan och Sandtärnan som idag är obebyggda avses bebyggas med bostäder bl a grupp- och bostäder för äldre under 1992-93. Övrig obebyggd kvartersmark utgörs av norra delen av kv Småspoven. Här finns dock värdefulla slättberg som bör bevaras.

Fler små lägenheter behövs

Förnyelsebehoven med bl a förbättringar av tillgängligheten och andra anpassningar till äldres behov är inte särskilt framträdande till följd av den relativt unga och låga bebyggelsen. Det mest angelägna behovet är att åstadkomma fler små lägenheter för att öka möjligheterna för ungdomar och ev även äldre att bo kvar i stadsdelen.

Genomfartstrafik på Sandhemsvägen

Det sker en omfattande smittrafik på Sandhemsvägen till och från Håjums arbetsområde. I trafikledsplanen finns därför förslag om att stänga vägen för genomfart så att trafiken styrs ut till Ljungvägen utanför bebyggelsen. Med hänsyn till att många Sandhemsbor nyttjar servicen i Håjum bör denna fråga diskuteras vidare.

Sandhems motionsområde av stor betydelse

Skogsområdet utanför Ljungvägen är stadsdelens och hela den östra stadens rekreationsområde. Det är därför synnerligen angeläget att slå vakt om detta med hänsyn till bristen på och de långa avstånden till större skogsområden i övrigt för alla de östra stadsdelarna. Området bör söka göras så stort som möjligt innanför de omgivande åkrarna. Det upplag etc som vuxit fram i den norra delen på privat mark behöver därför diskuteras och friluftsanvändning ev säkerställas även inom denna del. De unika slättbergen inom området bör i enlighet med kommunens naturvårdsplan säkerställas som naturreservat.

Slättbergen i kv Småspoven

Även inne i stadsdelen bör en förbättring av friytorna diskuteras. Bl a slättbergen i kv Småspoven som bör återställas som naturområden och ev göras tillgängliga för hela stadsdelen.

Skyddsvegetation mot Håjum

Vegetationen mellan bostäderna och industrierna på Håjum fyller en viktig funktion som skydd för störningar. Den behöver därför vara kvar och förtätas.

**TROLLHÄTTANS KOMMUN
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

PM trafikutredning för Håjums Industriområde

3938

B Lindelöf

Karlstads 1994-08-22

H U L T H É N S

PM ANGÅENDE TRAFIKFÖRSÖRJNINGEN AV DETALJHANDELSYTORNA I HÅJUMS GÅRDS INDUSTRIOMRÅDE, TROLLHÄTTANS KOMMUN

1. Inledning

Detaljplanläggning för Håjums industriområde pågår i syfte att väsentligt utöka byggnadsytorna för detaljhandel. KB Fotstillen äger två tomter och har en tomträtt i kvarteret Bilen i detta område. Företaget har gett under-tecknad i uppdrag att närmare bedöma trafikfrågorna för detaljhandeln i området.

2. Föresättningar

I kvarteret Bilen, på tomterna nr 5, 7 och 9, finns idag (juni -94) - enligt gällande detaljplan - handelsytor omfattande ca 5.600 kvm (uthyrningsbar yta) samt härför erforderlig parkering. Ytan kan beräknas motsvara en bruttoarea av ca 6500 kvm. Av nämnda ytor är för närvarande (juli -94) ca 30% outhyrda.

I förslag till ny detaljplan för del av kvarteret Plankan i samma område redovisas en byggnadsarea på totalt ca 4.400 kvm, som får användas för detaljhandel.

3. Områdets nuvarande trafikallsträng

"Detaljhandelskvarteren" Bilen och Plankan är belägna i den västra delen av Håjums industriområde. Denna del har två tillfarter, Verkmästaregatan och Sandhemsvägen.

Enligt kommunens trafikräkningar är den genomsnittliga dygnstrafiken år 1993 för dessa två tillfarter följande:

Verkmästarevägen vid Östra Stigen:	5740 fordon/dygn
Sandhemsvägen vid Fågelstråket	2450 "-.

Mellan dessa båda mätpunkter finns givetvis en viss genomfartstrafik. Storleken på denna är inte känd, men kan antas vara av storleksordningen 1.500 fordon/dygn (dvs större delen av trafiken på Sandhemsvägen). Om denna genomfartstrafik frånräknas kan den totala trafikallsträngen i den västra delen av Håjums industriområde beräknas:

Till - o frånfart via Verkmästarevägen	$5.740 - 1.500 = 4.240$ b/dygn
Till - o frånfart via Sandhemsvägen	$2.450 - 1.500 = 950$ b/dygn
Alstrad biltrafik i v delen av Håjum:	5.190 b/dygn

Denna trafik alstras av detaljhandeln i kv Bilen, av AMU:s anläggningar och av övriga verksamheter i området. Överslagsmässigt kan fördelningen på dessa tre trafikallstrare bedömas vara följande:

Detaljhandeln	2.800 b/dygn
AMU	500 b/dygn
Övriga verksamheter	<u>1.900 b/dygn</u>
	5.200 b/dygn

Detaljhandeln alstrar således enligt dessa beräkningar drygt 50% av den totalt alstrade biltrafiken i området.

Trafikmängderna avser ett genomsnittligt dygn. Under den sk maxtimmen på eftermiddagen, som oftast är dimensionerande för korsningarnas utformning, kan detaljhandels andel vara högre.

4. Områdets framtida trafikallstring

Med ledning av ytuppgifterna i avsnitt 2 kan beräknas att detaljhandeln i området kommer att ökas med 68%. Trafikallstringen av detaljhandelsytorna kan bedömas öka i motsvarande grad. Om övriga verksamheter i området antas oförändrade skulle detta innebära en framtida trafikallstring (bilar/dygn) enligt nedanstående tabell:

Detaljhandeln	4.700 b/dygn
AMU	500 "-
Övriga verksamheter	<u>1.900 "-</u>
	7.100 b/dygn

Detta innebär att trafiken till/från västra delen av Håjums industriområde beräknas öka med 37%. Det bör påpekas att denna ökning har beräknats utan hänsynstagande till den stora andel tomma lokaler som finns i området. När dessa återigen hyrs ut och tas i bruk kommer trafikökningen att bli väsentligt större än vad som beräknats ovan.

5. Väg- och gatunätets kapacitet

Om biltrafiken till/från västra delen av Håjums industriområde ökar med ca 37% erhålls följande trafikmängder på de två tillfartsgatorna:

- Verkmästaregatan (vid Ö Stigen) ca 7.300 b/dygn
- Sandhemsvägen (vid Fågelstråket) ca 2.800 "-

Dessa trafikmängder bedöms kunna avvecklas på de två gatorna utan att framkomligheten väsentligt förändras inom området.

Det är däremot outrett om kapacitet och framkomlighet är tillräckliga i korsningarna Verkmästarevägen -Ljungvägen och Ljungvägen - Gårdhemsvägen. De i planärendet redovisade dygnstrafikmängderna ger inte tillräckligt underlag för att bedöma detta. Redan vid dagens trafikmängdsnivåer har konstaterats att köerna mellan de två nämnda korsningarna ibland har en sådan längd att de når den intilliggande korsningen. Kapacitetsberäkningar för dygnets maxtimtrafik bör utföras och korsningarnas framtida utformning redovisas.

Om Sandhemsvägen avstängs för biltrafik vid Fågelstråket - vilket har diskuterats - kommer belastningen i de nämnda korsningarna att öka ytterligare. Detta pekar också på att korsningarnas utformning bör klargöras.

6. Slutsatser

God tillgänglighet och framkomlighet är generellt grundläggande förutsättningar för lokalisering och utveckling av detaljhandeln. Aktuell detaljplan för kvarteret Plankan i Håjums industriområde innebär att handelsytorna utökas kraftigt i området.

Detaljplanen visar inte hur trafikfrågorna avses lösa. Planen borde inkludera en utredning av trafikalstingen och förväntad trafikutveckling. Planen borde också omfatta förslag till utformning av korsningarna Ljungvägen - Gärdhemsvägen och Ljungvägen - Verkmästarevägen, eftersom kapaciteten och framkomligheten i dessa två korsningar är av väsentlig betydelse för detaljhandeln i området.

Möndal 94-07-25

GRAUERS KONSULTBYRÅ AB
Trafik- och samhällsplanering



Sture Grauers

D: IV 1995 1



LÄNSSTYRELSEN
Älvsborgs län
Förvaltningsenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1995-01-31 2024-12343-94

Kopia till
Akten
KF
FBM
FRM
Miljö- o plan (2)

TROLLHÄTTANS KOMMUN	
Byggnads- och Redovisningsnämnden	
1995 -02- 0 2	
Datum: 14/9/1995	Ärendenr: 401/3/1995
Kopia till:	

Byggnadsnämnden i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

Detaljplan för del av Kv Plankan, Håjums Gårds industriområde

Sedan detta planbeslut överklagats har regeringen den 19 januari 1995 fattat beslut i det överklagningsärende som fullföljts dit. Därmed har även planbeslutet nämnda dag vunnit laga kraft.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket plan- och bygglagen om expediering av planhandlingar.

Registratörn *Ewa-Britt Johansson*



1995 27

KB Fotstillen
c/o Advokaten Eva Bergh
Jon Mannheimer Advokatbyrå
Box 2190
403 13 GÖTEBORG

2024 12 31 16 23 10
16 23 10

ordf
[Signature]
[Signature]

Överklagande i fråga om detaljplan för del av kv.
Plankan, Håjums Gårds industriområde i
Trollhättans kommun
1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Byggnads- och räddningsnämnden i Trollhättans kommun beslutade den 24 augusti 1994 att anta detaljplan för del av kv. Plankan, Håjums Gårds industriområde i Trollhättans kommun.

Länsstyrelsen i Älvsborgs län fattade den 27 oktober 1994, med anledning av överklagande av KB Fotstillen, det beslut som framgår av bilagan.

KB Fotstillen har överklagat länsstyrelsens beslut. Bolaget har därvid bl.a. invänt mot att planändringens påverkan på trafiksituationen i området inte blivit föremål för utredning och ytterligare samråd innan planförslaget ställdes ut. Bolaget har också i övrigt i huvudsak vidhållit de invändningar mot planen som framförts till länsstyrelsen.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen konstaterar att någon egentlig redovisning av planens konsekvenser för trafiksituationen i området inte lämnats i de handlingar som varit föremål för utställning. Därefter har emellertid vissa utredningar om trafiken i närheten av planområdet utförts genom klagandens och kommunens försorg. Såvitt framgår av utredningarna finns olika möjligheter att ta hand om den tra-

fikökning som kan uppstå inom området. De närmare lösningarna av trafikfrågorna bör kunna prövas i annat sammanhang.

Av vad bolaget framfört i sitt överklagande och av vad som i övrigt framkommit i ärendet framgår inte att planen kan medföra några sådana olägenheter för bolaget som innebär att planen av det skälet inte skulle kunna godtas. Med hänsyn bl.a. härtill och till de inför planens antagande redovisade kompletterande trafikutredningarna finner regeringen att de påtalade bristerna i det underlag som förelåg vid planens utställning inte utgör tillräckliga skäl att upphäva beslutet att anta planen. Inte heller vad bolaget i övrigt framfört utgör skäl att upphäva planbeslutet. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Anna Lindh



Agneta Björkenstam

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Byggnads- och räddningsnämnden i Trollhättans
kommun
fastighetsbildningsmyndigheten
fastighetsregistermyndigheten

Kopians överensstämmelse
med originalet bestyrkes.