

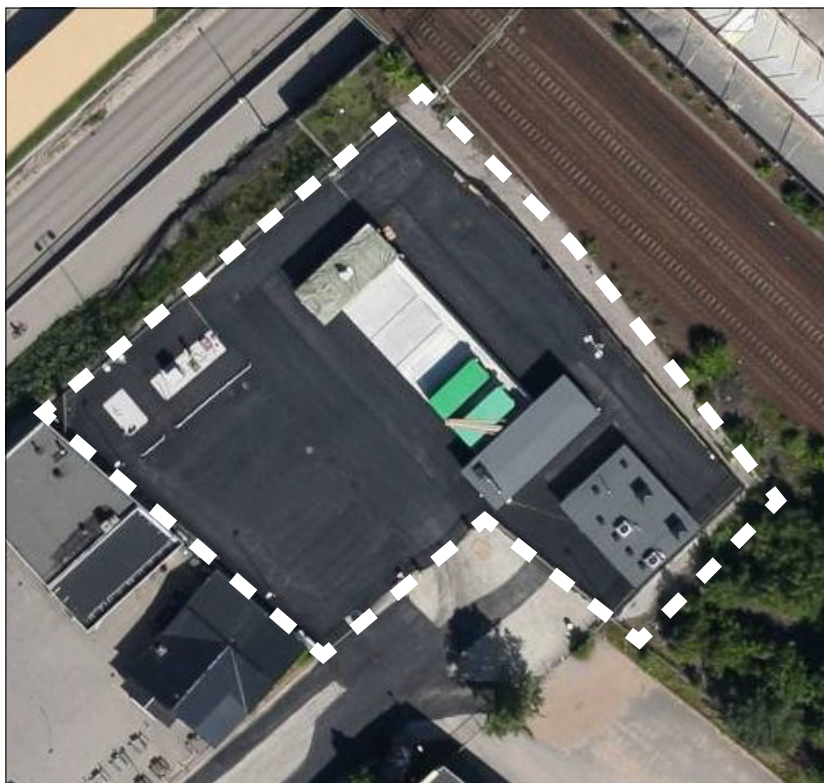


Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för KV FÖLET

Tingvalla

PLANBESKRIVNING



14B ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

ANTAGEN AV BTN 2014-04-29

LAGA KRAFT 2014-06-07

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2014-04-29, § 111 betygar

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANFÖRFARANDE.....	3
PLANDATA.....	3
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN.....	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	4
MILJÖMÅL.....	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK- OCH VATTEN.....	7
BEBYGGELSE.....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	8
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
GENOMFÖRANDE.....	11
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	11
TEKNISKA FRÅGOR.....	12
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12

Detaljplan för KV. FÖLET Tingvalla

14B ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Riskbedömning inför nybyggnad av gasanläggning, Prevecon AB, 2012-08-13 rev. 2012-08-15
- Klassningsplan, Prevecon AB, 2012-08-13 rev. 2012-08-15

BAKGRUND

Byggnads- och trafiknämnden beviljade rivningslov för dåvarande bebyggelse inom kvarteret Fölet 3 och Renen 6 den 27 juni 2012 § 161.

En ansökan om bygglov inkom den 5 juli 2012 vilken avsåg en nybyggnation av biogasanläggning på fastigheterna Fölet 3 samt Tingvalla 2:1, innehållande byggnad för kompressor, gaslager samt flakplatser. Tidigare var biogasanläggningen belägen inom kvarteret Renen.

Byggnadsföretaget bedömdes avvika från planbestämmelserna genom användningssättet samt att en mindre del av anläggningen föreslogs placeras på prickad mark som inte får bebyggas.

Byggnads- och trafiknämnden beviljade den 7 september 2012 § 208 bygglov för anläggningen samt att gällande detaljplan skulle ändras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga för befintlig biogasanläggning på fastigheten Fölet 3 samt del av Tingvalla 2:1. Detaljplanen föreslår användningen E₁ (Biogasanläggning).

PLANFÖRFARANDE

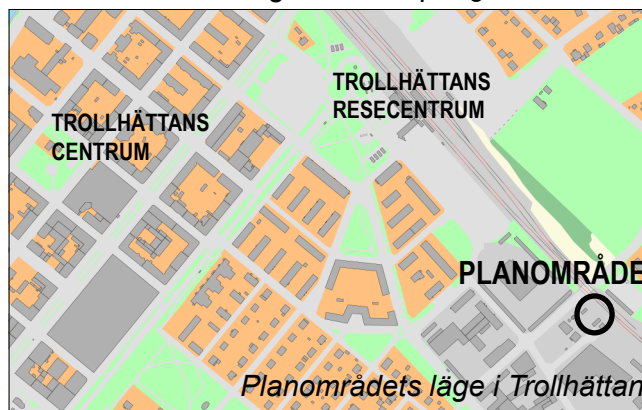
Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen för KV Fölet, Fölet 3 & Tingvalla 2:1 handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Samråd har genomförts under tiden 28 februari - 28 mars 2014, då myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare beretts tillfälle att yttra sig. Efter samrådet har endast redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

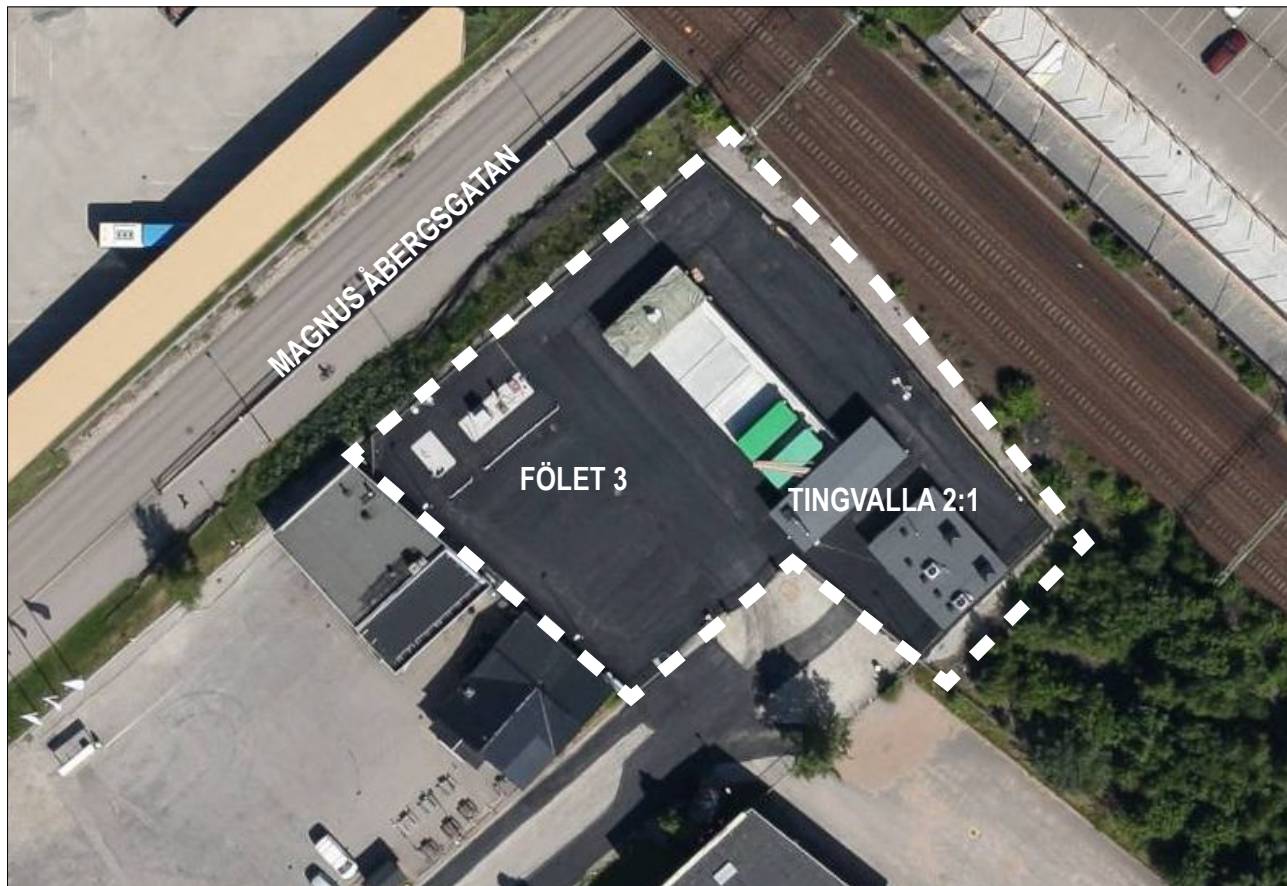
Planområdet är beläget i stadsdelen Tingvalla. Planområdet angränsar till järnvägen i nordost och Magnus Åbergsgatan i nordväst, Magnus



Åbergsgatan vilken leder trafiken under järnvägen genom tunnel. I söder angränsar planområdet fastigheten Fölet 1, inom denna fastighet finns en tvätthall samt en mindre kiosk/grill. Planområdet omfattar ca 0,2 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Fölet 3 ägs av Trollhättan Energi AB och fastigheten Tingvalla 2:1 ägs av Trollhättans kommun.



Aktuellt planområde

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och

miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Planens syfte är endast att medge aktuell användning på fastigheterna enligt bygglov
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmsta Natura 2000-område
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser

Ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15).

Nedanstående miljömål kan påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- God bebyggd miljö

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet gränsar i nordost till järnvägen Norge/Vänerbanan som är av riksintresse för järnvägstrafik enligt 3 kap 8 § Miljöbalken.

Planområdet berörs även av riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap 8 § Miljöbalken, avseende den hinderfria höjden. Runt alla flygplatser finns områden som skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Inom dessa områden, får byggnaders höjd inte överstiga angivna höjdbegränsningar. För aktuellt planområde gäller högsta nivån + 130 meter.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för järnvägstrafik eller flygtrafik och sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och inriktning

En översiktsplan har tagits fram och antagits av Kommunfullmäktige 2014-02-10, I kommunens översiktsplan är aktuellt planområde en del av området Centrala staden där en tät och livfull blandstad eftersträvas. Området är dock inte utmarkerat som område för tätortsutbyggnad, omvandlingsområde eller som utredningsområde.

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område eller byggnad inom planområdet.

Energiplan

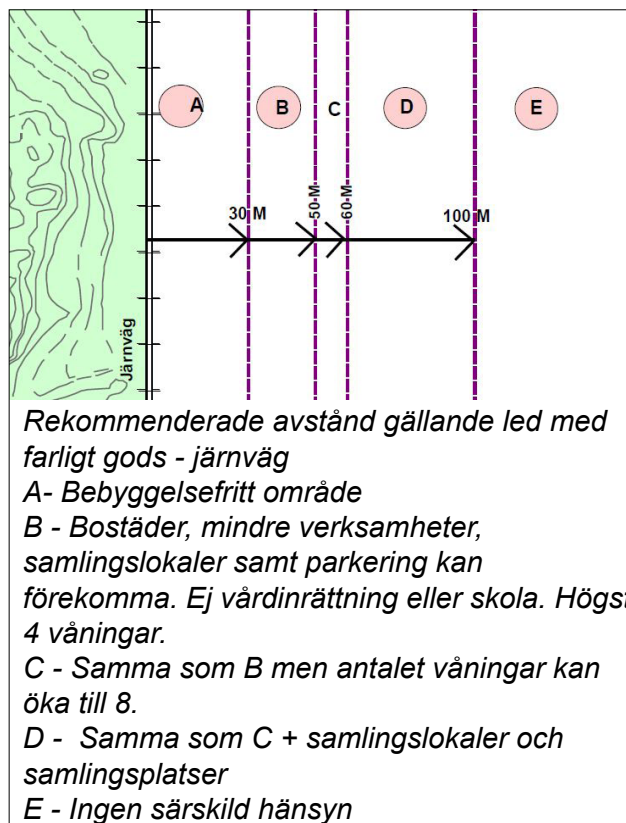
I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme".

Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

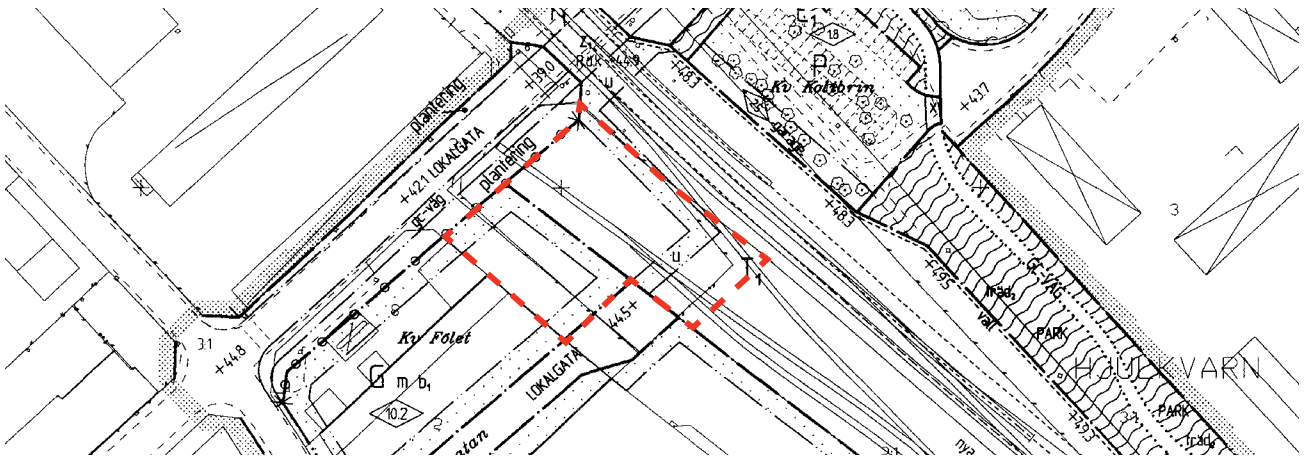
Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 100 meter från leden kan skilda typer av bebyggelse tillåtas. Gashantering klassas som en hög risk enligt riskhanteringsplanen med anledning av riskerna vid gasolycka.



Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan för del av Magnus Åbergsgatan mm, D III , 1997-07-16. Detaljplanen medger användningen T₁ för Tingvalla 2:1, Järnvägstrafik. För fastigheten Fölet 3 medges användningen G, Bilservice. Genomförandetiden för detaljplanen slutade den 31 december 2003.



Utsnitt ur gällande detaljplan (Detaljplan för del av Magnus Åbergsgatan mm, D III , 1997-07-16), aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark (kvartersmark) för anläggningar tillhörande biogasanläggning. Ingen del av planområdet består av vegetationsbeksidd yta. De delar som inte är bebyggda består av hårdgjorda ytor. Planområdet är till ytan relativt plant.

Norr om planområdet mot Skrällebergsvägen finns en vegetationsbeksidd slänt med främst gräsytor.

Planförslag och konsekvenser-

Marken inom planområdet samt dess andel hårdgjorda ytor påverkas inte nämnvärt av förslaget. Detaljplanen medger en maximal exploateringsgrad i byggnadsarea till 40 %.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Enligt den övergripande markinventeringen utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glacial lera. Utförda geotekniska utredningar i närområdet påvisar att djup till fast botten är begränsat. Stabilitetsproblem föreligger inte.

Planförslag och konsekvenser-

Inga åtgärder eller utredningar anses nödvändiga för planens syfte.

Förorenad mark

Förutsättningar:

Inga kända markföroreningar finns i området.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon.

Planförslag och konsekvenser:

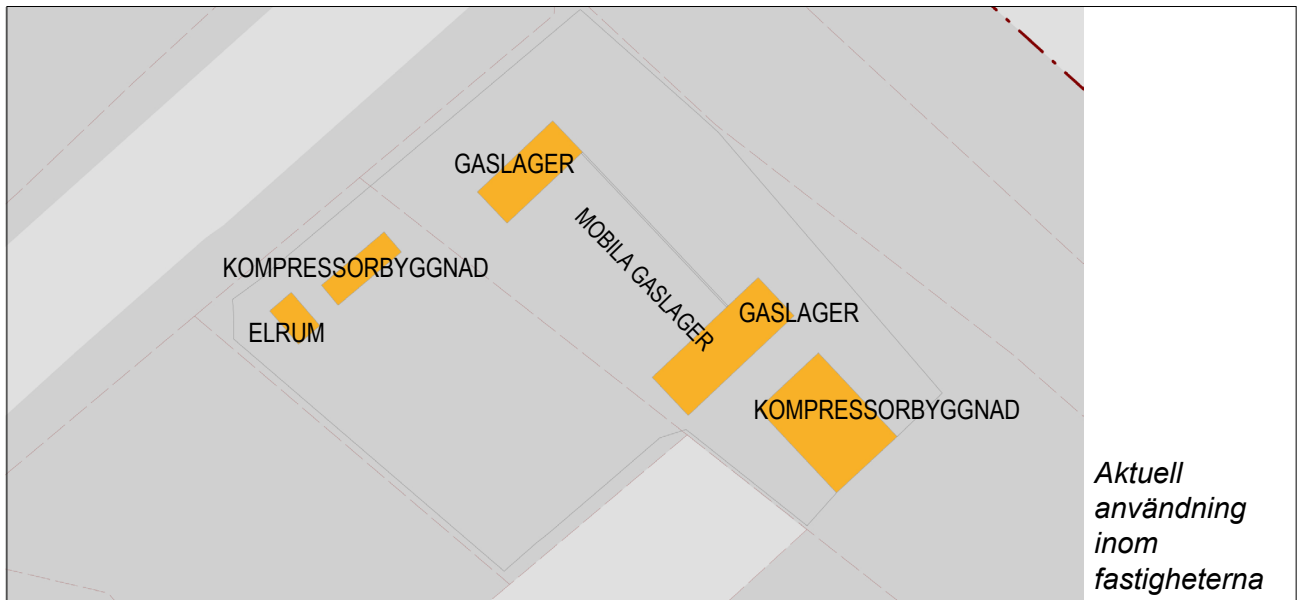
Planförslaget påverkas ej. Användningen vilken föreslås inom planområdet innebär inte att människor kommer att stadigvarande vistas på platsen.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Inom området finns en biogasanläggning. De byggnader som finns är två gaslager, mobila gasflak, två kompressorbyggnader samt ett elrum.



Planförslag och konsekvenser:

Inom området medges användningen E₁ - Biogasanläggning, vilket syftar till att aktuell användning skall säkerställas i detaljplan. Inom området medges en högsta byggnadsarea till 40 %, dock skall skyddsavstånd och liknande följas mellan byggnader inom fastigheterna samt till angränsande fastigheters byggnader.

Inom planområdet medges en högsta nockhöjd till 6 meter samt viss del av marken är punktprickmarkerad vilket innebär att byggnader ej får uppföras, detta gäller 14 meter från närmsta järnvägsspår, kring intilliggande fastigheter samt vid utmarkerade områden för underjordiska ledningar.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Befintlig gång- och cykelbana finns utmed Magnus Åbergsgatan östra sida. Utrymmet för gång- och

cykelvägen är 4,0 meter och den ligger delvis förhöjd i förhållande till körbanan.

Planförslag och konsekvenser:

Aktuellt planförslag innebär ingen förändring gällande gång- och cykeltrafiken.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Området angränsar till gator och järnväg (öster) i alla vädersträck. Magnus Åbergsgatan vilken är belägen nordväst om planområdet är en av de gator som leder trafiken under järnvägen genom en tunnel. Utfartsförbud mot Magnus Åbergsgatan finns i gällande detaljplan.

I söder är Sägaregatan belägen till vilken in-/utfart från aktuella fastigheter medges. Hastighetsbegränsningen för dessa gator är 50 km/h.

Gatorna fram till aktuellt planområde tillhör bärighetsklass 1.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande omkringliggande gator. Utfartsförbud skall gälla mot Magnus Åbergsgatan. Plats att rangera tyngre fordon skall finnas inom kvartersmarken.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller och luft

Förutsättningar:

Området angränsar till såväl järnväg som till väg för biltrafik. Detta innebär att området är relativt utsatt för buller och luftföroreningar.

Planförslag och konsekvenser:

Då verksamheten ej är känslig för störningar krävs inga särskilda åtgärder. Inga störningar förväntas för omgivande bebyggelse från verksamheten.

Farligt gods och farliga ämnen

Förutsättningar:

Planområdet angränsar till järnvägen vilken är en farligt godsled. En riskhanteringsplan har upprättats för Trollhättans kommun (*Riskhanteringsplan - Farliga ämnen och farligt gods*, KF 2004-01-28) vilken kort redogörs för på s. 6.

I samband med bygglovet upprättades även en riskbedömning (*Riskbedömning inför nybyggnad av gasanläggning*, Prevecon AB, 2012-08-13 rev. 2012-08-15) samt en preliminär klassningsplan (*Klassningsplan*, Prevecon AB, 2012-08-13 rev. 2012-08-15) för aktuellt område gällande hantering av brandfarlig gas.

Riskutredningen påvisar att individrisknivån (individriskbidraget från farligt godstransporter på järnvägen) hamnar inom ALARP-området (den kvarstående risken är så låg som är praktiskt möjligt). Även riskerna som är förknippade med själva gasanläggningen bedöms ligga på en tolerabel nivå. Detta innebär att risken ligger på en tolerabel nivå under förutsättning att säkerhetshöjande åtgärder vidtas i rimlig utsträckning.

Känslighetsanalysen påvisar att risken förändras till det sämre vid ökad trafikintensitet och ökat antal transporter av farligt gods men att den ändå hamnar inom området för vad som är accepterad risknivå om rimliga åtgärder utförs.

- Anläggningen ska byggas, kontrolleras och drivas enligt TSA 2010 /2/
- Gaslagren ska utföras med väggar i lägst brandteknisk klass EI 120
- Mobila gaslager ska omgärdas på tre sidor av betongväggar som lägst uppfyller brandtekniska

klass EI 60.

- Väggar kring kompressorer ska utföras i lägst brandtekniska klass EI 60
- Kompressorinstallation gaslager och mobilt gaslager får inte stå på brännbart material t.ex. asfalt.
- Anläggningen ska vara skyddad mot obehöriga, inhägnad minst 2 meter hög krävs.
- Anläggningens olika delar ska vara skyddade mot påkörning.
- För de säkerhetsavstånd som sträcker sig utanför de berörda fastigheterna ska servitut ordnas på kringliggande fastigheter.
- Anläggningsdelar som ger upphov till EX-klassade zoner ska placeras så att de klassade zonerna utbreder sig inom den aktuella fastigheten.

Om rekommendationerna angående anläggningens utformning och erforderliga risk-reducerande åtgärder vidtas bedöms risken avseende transport av farligt gods på järnvägen inte utgöra något hinder för byggnation av gasanläggning samt att själva gasanläggningen inte bedöms medföra några oacceptabla risknivåer för omkringliggande fastigheter och järnvägen.

Energigas Sverige har i sina Anvisningar för tankstationer (TSA2010) angivit minsta säkerhetsavstånd både inom anläggningen och mellan anläggningen och verksamheter utanför anläggningen som ska uppfyllas. Om anläggningen byggs, kontrolleras och drivs enligt TSA 2010 så anses de utredningar om risker som krävs enligt 7 § *Lagen om brandfarliga och explosiva varor* (2010:1011) redan vara gjorda.

I Riskbedömning inför nybyggnad av gasanläggning (Prevecon 2012-08-13 rev 2012-08-15) redogörs för de rekommenderade avstånden som är relevanta för den aktuella anläggningen.

Planförslag och konsekvenser:

Byggnationen vilken detaljplanen medger är belägen inom de 30 meter vilka enligt riskhanteringsplanen skall vara bebyggelsefria. I bygglovskedet yttrade sig såväl Trafikverket som Räddningstjänsten gällande närheten till led med farligt gods. Räddningstjänsten har kommunicerat med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt yttrat sig om att avsteg från Trollhättans Stads riskhanteringsplan kan göras utifrån bygglovansökans utformning. Trafikverket hade i bygglovskedet ingen erinran om utformningen av anläggningarna följer bygglovansökans utformning.

Byggnaderna skall vara placerade minst 14 meter från järnvägens närmsta spår samt ej inom andra prickmarkerade områden. Staket får dock placeras inom det prickmarkerade området då anläggningen måste inhägnas av ett minst 2 meter högt staket.

Anläggningen skall byggas, kontrolleras och drivas enligt TSA2010 /2/. De säkerhetshöjande åtgärder för anläggningen vilka redovisas i tidigare nämnd riskbedömning ska följas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Planområdet är beläget inom det kommunala verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Sågaregatan.

Planförslag och konsekvenser:

Aktuell detaljplan innebär ingen förändring gällande vatten och spillvatten.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Planområdet är beläget inom det kommunala verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten inom området tas omhand i befintliga dagvattenledningar med anslutningspunkt i Sägaregatan.

Planförslag och konsekvenser:

Aktuell detaljplan innebär ingen förändring gällande hantering av dagvatten. Lokalt omhändertagande är inte möjligt.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beslutsordning

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.

Tidplan

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

Samråd - februari-mars 2014

Granskning- april 2014

Beslut om antagande juni 2014

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

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen för KV Fölet handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2019-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

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

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen genom plankontoret och Trollhättans Energi AB (TEAB). Avtalet kartlägger parternas ansvar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Från den kommunala fastigheten Tingvalla 2:1 kan mark regleras (ca 1350 kvm) till fastigheten Fölet 3. Om reglering sker bekostas detta av exploatör.

Respektive ledningshavare ansöker och bekostar eventuell ledningsrätt. U-område har avsatts på plankartan.

TEKNISKA FRÅGOR

Anläggningen skall byggas, kontrolleras och drivas enligt TSA 2010/2/. De säkerhetshöjande åtgärderna för anläggningen vilka redovisas i riskbedömningen (*Riskbedömning för nybyggnation av gasanläggning*, Prevecon AB, 2012-08-13 rev. 2012-08-15) samt preliminär klassningsplan (*Klassningsplan*, Prevecon AB, 2012,08,13 rev. 2012-08-15) skall följas. Bevakas i bygglovskedet i samråd med Räddningstjänsten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar m m.

Plankostnaden regleras i avtal med exploatören.

Trollhättans Stad erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Fastighetsreglering bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Trollhättan i april 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt