



**Trollhättans
Stad**

Detaljplan för
Vevstaken 5 m.fl.
Skogstorpa

PLANBESKRIVNING



18L ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

APRIL 2019

ANTAGEN AV SBN 2019-04-25

LAGA KRAFT 2019-05-24

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2019-04-25, § 120 betyggar;

Mikael Sundström

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
PLANFÖRFARANDE	
PLANDATA	
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	
MILJÖMÅL	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK OCH VATTEN	
BEBYGGELSE	
GATOR OCH TRAFIK	
HÄLSA OCH SÄKERHET	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	
GENOMFÖRANDE	14
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	

Detaljplan för Vevstaken 5 m. fl. Skogstorp

18L ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande 2019-04-08

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Supplier Holding AB har framfört önskemål om att kunna utöka sin verksamhet på Skogstorp Industriområde. De äger idag fastigheten Vevstaken 5 och strax öster om fastigheten finns planlagd men ännu oexploaterad mark som de ska få köpa av Trollhättans kommun. Mellan Vevstaken 5 och den nya marken finns en cirka 6 meter bred remsa med allmänplats - park i gällande detaljplan. Stråket gör att de inte kan koppla samman nuvarande fastighet med den nya marken vilket försvårar en effektiv och rationell användning. Genom att planlägga den allmänna platsen som kvartersmark kan verksamheten expandera.



Bild 1. Befintliga förhållanden

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter och ge pågående verksamhet möjlighet att utöka genom att planlägga en mindre remsa allmänplats - park/plantering som kvartersmark för verksamhetsändamål.

Detaljplanens huvuddrag är att inom befintligt verksamhetsområde möjliggöra för en verksamhet att expandera utifrån sin nuvarande fastighet. Problemet i gällande plan är att den sedan tidigare planlagda verksamhetsmarken åtskiljs av en cirka 6 meter bred remsa allmän platsmark, se bild 1. Genom att ändra markanvändningen till kvartersmark kan verksamheten expandera på ett rationellt sätt och oexploaterad

planlagd mark kommer till användning. Exploateringsgrad och byggnadshöjder följer tidigare planers bestämmelser.

För att säkerställa utfart från kvartersmark till gata ändras befintlig parkmark mellan kvarter och gata till allmän plats-gata.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Vevstaken 5 med flera hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med 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 samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägförhållanden

Planområdet är beläget i Skogstorp i Trollhättan.

Planområdet är cirka 2 hektar och avgränsas i väster av Vevstaken 4, i norr av allmän plats; gata, i öster av Drivhjulet 1 och i söder av område för högspanningsledning.

Fastigheterna Vevstaken 5 och Drivhjulet 1 är privatägda. Halvorstorp 2:6 är kommunägd. För aktuell del av Halvorstorp 2:6 har ett köpekontrakt mellan fastighetsägaren till Vevstaken 5 och kommunen upprättats.

Drivhjulet 1 har delvis införlivats i detaljplanen för att säkerställa att bebyggelse inte uppförs närmare än 4 meter från fastighetsgräns i väster.

Berörda fastigheter:

Vevstaken 5	-	privatägd
Halvorstorp 2:6	-	Trollhättans kommun
Drivhjulet 1	-	privatägd

Fastighetsägare:

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark		Area
Verksamhet	-	1,8 ha
Allmän platsmark		
Gata	-	0,2 ha

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap ska 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 ska tillämpas.

Planförslaget innebär att en gällande detaljplan kan genomföras och att en pågående verksamhet kan utvecklas på sin nuvarande plats. Den förlust av allmän plats och befintlig natur som sker bedöms som ringa utifrån ett natur- och tillgänglighetsperspektiv. Inga större allmänna intressen bedöms påverkas

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

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.

Detaljplanen är av ringa omfattning och behandlar område som till allra största delen redan är planlagd kvartersmark för verksamheter. Området berörs av få andra intressen och inga sådana som bedöms vara av allmän betydelse.

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Samråd

Länsstyrelsen har under samrådet framfört att mandelarkommunens bedömning gällande miljöpåverkan.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresset för Försvaret med restriktioner för höga objekt. Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av riksintresset då det inte möjliggör några högre byggnader.

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.

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). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- Möjlighet att resa kollektivt under pendlings-tider och goda GC-förbindelser till övriga stadsdelar kan bidra till ett minskat bilåkande.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet ligger i ett i översiktsplanen utpekat befintligt verksamhetsområde. Befintliga verksamhetsområden ska i största möjliga mån förtätas och utvecklas innan nya verksamhetsområden byggs ut. Detaljplanen bedöms som förenlig med gällande översiktsplan antagen i februari 2014.

Kulturmiljöprogram

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

Skyddsavstånd

Riksintresset för flygtrafik innebär en höjdbegränsning.

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".

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods (Edsborgsvägen samt Gärdhemsvägen) 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.

Kardanvägen är rekommenderad väg för transporter av farligt god.

Riktlinjer för dagvattenhantering

Den 1 mars 2010 antog kommunfullmäktige Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun. Följande riktlinjer för dagvattenhantering ska tillämpas i kommunen:

- Dagvatten ska ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt
- Dagvatten ska hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och god naturmiljö kan uppnås. Dagvattnet ska användas som en resurs för närmiljön och synliggöras där så är möjligt och motiverat
- Den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt
- Dagvatten till ledningssystem och reningsverk ska minska
- Förorening av dagvatten ska begränsas, främst vad gäller metall- och petroleumprodukter. Åtgärder för att minska föroreningar ska genomföras i första hand vid föroreningarnas källor där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt
- Förorenat dagvatten ska där så är möjligt och motiverat separeras från rent dagvatten

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller två detaljplaner; S:IV/1979, 1978-11-22, medger småindustri och park/plantering. D:IV/1991, 1991-07-17, medger småindustri.

Ovanstående planer saknar genomförandetid men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Följande gäller:

S:IV/1979 - Jm: Område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst sextio (60) procent bebyggas. Byggnad får uppföras till högst en höjd av 6,5 meter

D:IV/1991 - J1: Småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Högsta byggnadshöjd i meter: 6,5. Högst sextio procent av tomtens area får bebyggas

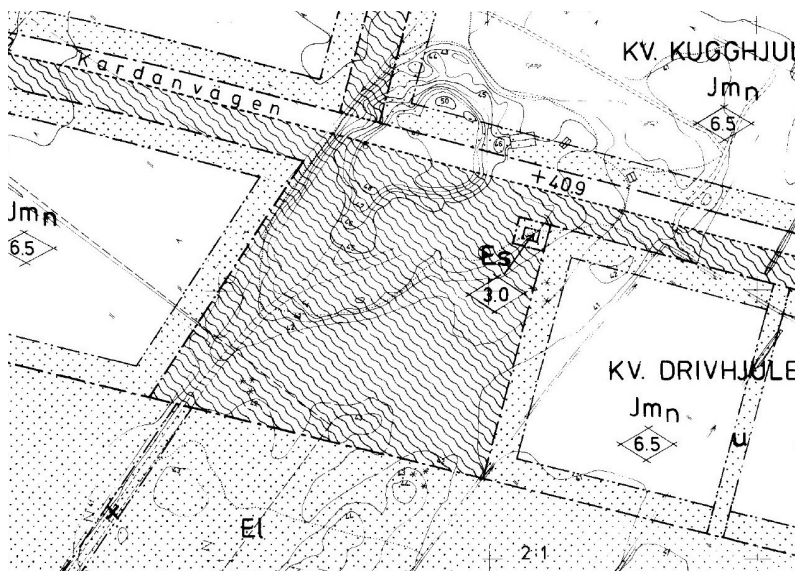


Bild 2. Utsnitt ur detaljplan S:IV/1979

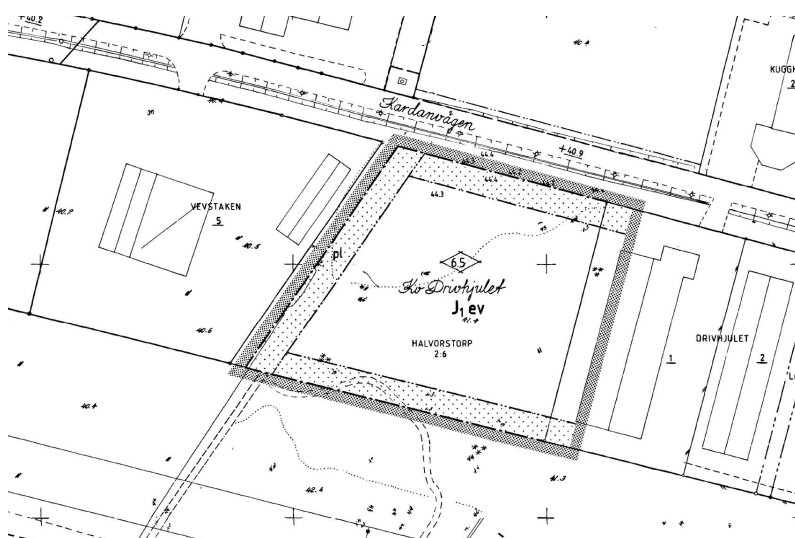


Bild 3. Utsnitt ur detaljplan D:IV/1991

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Den oexploaterade delen av planområdet består av en bergknalle mellan Vevstaken 5 och Drivhjulet 1. Mot Kardansvägen har, för att bygga gång- och cykelväg, bergskärning gjorts vilket resulterat i ett brant stup. En bit in sluttar marken neråt och blir flackare och här är mer vegetation som även fortsätter utanför planområdet. I gällande detaljplan finns allmänplats/park öster om Vevstaken 5, cirka 6 meter brett innan ny planlagd kvartersmark tar vid. Här går en stig/traktorväg, dock är denna numera svår att nå från Kardansvägen då den tidigare kopplingen försvann i och med bergskärningen.

Området bedöms inte innehålla några höga ekologiska värden.

Planförslag och konsekvenser-

Bergknallen kommer att jämnas ut så att marken blir i nivå med omkringliggande fastigheter.

Inom kvartersmarken kommer all vegetation med största sannolikhet att försvinna. Viss vegetation kan



Bild 4. Vy uppe på bergknallen



Bild 5. Stigen som går från bergknallen mot kraftledningsgatan

dock finnas kvar på kommunens mark söder om kvartersmarken, utanför planområdet.

Det bedöms inte finnas några ekologiska eller andra miljömässiga anledningar till att fortsatt ha kvar en passage mellan Kardanvägen och grönområdet söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

I planområdets norra del finns en bergknalle med berg synligt över stora ytor. Ungefär halvägs in på kvartersmarken sluttar marknivån neråt. Ut mot Kardanvägen har bergskärning gjorts vilket resulterat i ett flera meter högt stup.

Planförslag och konsekvenser:

Bergknallen kommer att jämnas ut i nivå med omkringliggande fastigheter.

Förorenad mark

Förutsättningar:

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Då det är industrimark runt omkring finns dock en viss risk för att markföroreningar kan förekomma.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget medger ingen känslig markanvändning vilket skulle kräva att eventuella markföroreningar saneras. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga utifrån den information som finns tillgänglig.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöras av både låg- och normalriskområde för markradon. En särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser:

Boverkets Byggregler (BBR) för inomhusluft gäller, 200 Bq/m³.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Ingen påverkan.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Cirka 100 meter söder om planområdet, avskilt av högspänningsgatan, ligger Halvorstorps IP.

Planförslag och konsekvenser:

Ingen påverkan.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Skogstörpa verksamhetsområde innehåller en blandning av verksamheter; småindustrier, kontor, diverse försäljning etc. Bebyggelsen är av varierande skala och utformning. Gällande detaljplaner medger en högsta byggnadsarea om 60 % av fastighetsarean och tillåten byggnadshöjd är 6,5 meter.

Söder om Skogstörpa/planområdet ligger Halvorstorp med framförallt villabebyggelse. Närmaste bostadshus ligger cirka 120 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen medger markanvändningen Verksamheter. Detta är enligt Boverkets vägledning att likställa med den tidigare tillåtna användningen Jm – Småindustri. Ingen förändring av tillåten markanvändning sker med detaljplanen. Småindustri används inte längre som begrepp.

Tillåten exploateringsgrad är 60 % av fastighetsarean och tillåten byggnadshöjd är fortsatt 6,5 meter. Mot Kardanvägen respektive mot plangräns i söder finns en 10 meter bred begränsning i att marken inte får förses med byggnad. Föreslagna bestämmelser är likvärdiga de som gäller idag för fastigheterna och i området. Se bild 7, utsnitt förslag till plankarta på nästa sida.

En fyra meter bred remsa av Drivhjulet 1 har införlivats i planområdet för att säkerställa att bebyggelse på den fastigheten inte uppförs närmare än fyra meter från fastighetsgräns. Regleras med bestämmelse p. Gäller även omvänt så att en totalt åtta meter bred bebyggelsefri zon erhålls.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

Idag utgörs planområdet av en bergsklack som är svårtillgänglig från Kardanvägen.



Bild 7. Utsnitt ur förslag till plankarta

Planförslag och konsekvenser:

Planområdet kommer vid ett genomförande av detaljplanen att få en markhöjd i nivå med Kardanvägen och omkringliggande verksamhetsmark. Därmed blir det bättre förutsättningar att åstadkomma en god tillgänglighet.



Bild 6. Flygbild över planområdet och dess närområde

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Gång- och cykelväg finns utbyggd längs hela Kardanvägen och ansluter till stadens övriga gång- och cykelvägnät. Från planområdet tar det cirka 10 minuter att cykla till centrala Trollhättan/resecentrum.

Planförslag och konsekvenser:

Inga förändringar sker.



Bild 8. Kardanvägen med gång- och cykelväg

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Busshållplatser finns längs Kardanvägen i höjd med planområdet. Turtätheten (hösten 2018) är halvtimmemstrafik under pendlingstider på morgonen och eftermiddagen. Mitt på dagen och kväll/natt finns ingen kollektivtrafiksörjning till området.

Planförslag och konsekvenser:

Inga förändringar sker.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Angöring till planområdet sker via Kardanvägen. Större vägar som E45 riksväg 42/44/47 nås lätt från området.

Planförslag och konsekvenser:

Parkmark norr om kvartersmarken innefattas i detaljplanen och får användningen GATA. Då blir in- och utfart mot Kardanvägen möjlig att genomföra.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Parkering sker inom varje enskild fastighet.

Planförslag och konsekvenser:

Verksamhetens parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

Planområdet ligger inom 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå från riksväg 42/44.

Verksamhetsområdet ligger avskilt från bostadsbebyggelse.

Planförslag och konsekvenser:

Inga bostäder eller annan störningskänslig markanvändning medges i planen.

Tillåten markanvändning i sig ger inte med säkerhet upphov till störande buller utan det beror helt på vilken verksamhet som bedrivs. Hur mycket en verksamhet får bullra regleras exempelvis i verksamhetens eventuella miljötillstånd. Eller genom föreläggande vid tillsyn enligt miljöbalkens paragrafer vid anmälan om störning.

Luft

Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken skall iakttas vid planläggning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms inte medföra en större ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms som marginella i jämförelse med dagens förhållanden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Kardanvägen. Befintliga fastigheter är anslutna till dessa ledningar.

Planförslag och konsekvenser:

Tillförs tillkommande kvartersmark till Vevstaken 5 får befintlig förbindelsepunkt användas. Bildas ny fastighet ska ny förbindelsepunkt anläggas. Det förutsätter en mindre förlängning av befintliga ledningar i Kardanvägen.

Dagvatten

Förutsättningar:

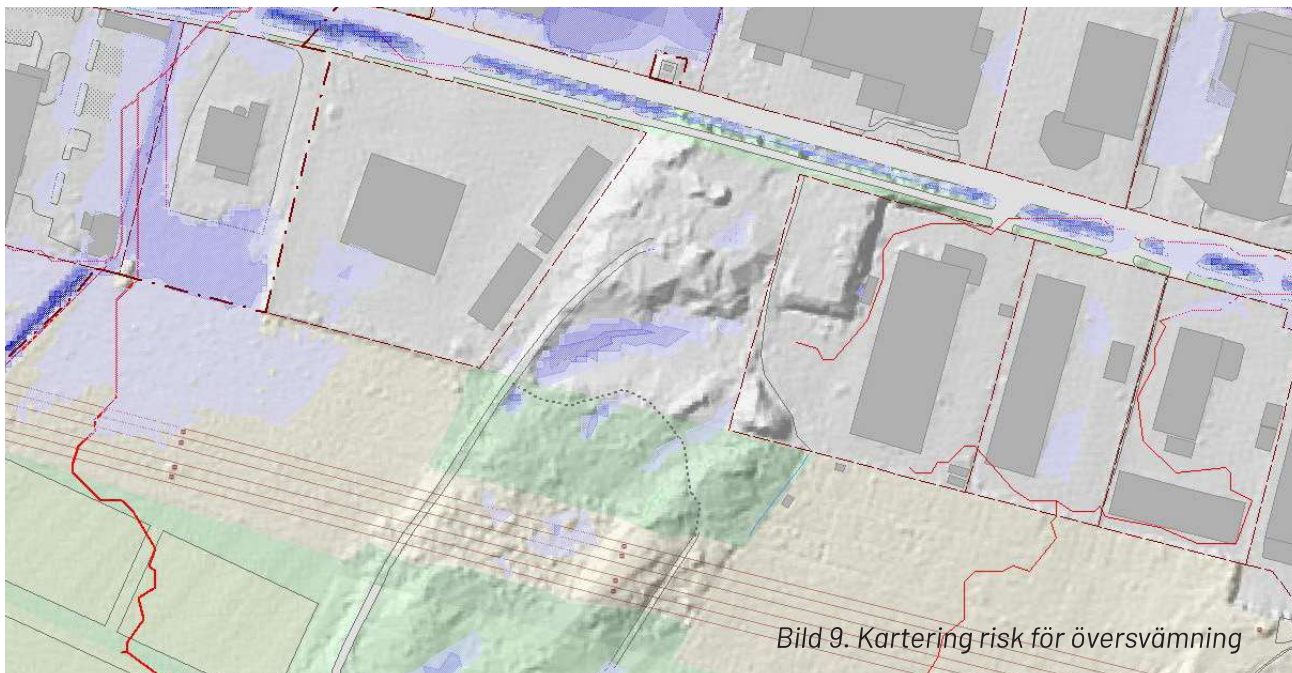
Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning vilken idag är nedgrävd längs med Kardanvägen.

Den översiktliga karteringen över riskområden för översvämning indikerar att det finns ett lågområde inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Tillförs tillkommande kvartersmark till Vevstaken 5 får befintlig förbindelsepunkt användas. Bildas ny fastighet ska ny förbindelsepunkt anläggas. Det förutsätter en mindre förlängning av befintliga ledningar i Kardanvägen.



Översvämningsskarteringen indikerar att marknivåerna behöver hanteras för att få till en bra avrinning och förebygga översvämningsproblem. Tomtmark ska utformas så att dagvatten via internt ledningssystem leds vidare till förbindelsepunkten.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Planförslag och konsekvenser:

Ingen förändring/påverkan.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Fjärrvärmeledningar finns i närområdet, dock inte precis i anslutning till planområdets fastigheter. Närmsta ledningar finns 150-200 meter bort.

Planförslag och konsekvenser:

Ingen förändring/påverkan.

Avfall

Förutsättningar:

Avfall som normalt uppkommer i personalutrymmen hämtas genom kommunens försorg. Övriga fraktioner ska hämtas av alternativt lämnas till mottagare av sådant avfall. Om verksamhetsutövaren väljer att själv lämna avfall till godkänd mottagare krävs det anmälan till alternativt tillstånd från Länsstyrelsen.

Planförslag och konsekvenser:

Ingen förändring/påverkan.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om samråd januari 2019 (3 veckor)

Underrättelse om granskning mars 2019

Granskning mars 2019 (2 veckor)

Beslut om antagande april 2019

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida 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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Kvartersmark

Varje fastighetsägare är enskilt ansvarig för genomförande av planen inom sin fastighet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen.

Avtal

Staden har upprättat ett köpekontrakt med ägaren till Vevstaken 5 gällande köp av tillkommande kvartersmark. Köpet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Verksamhetsområde

Då tillkommande kvartersmark inte ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp måste detta utvidgas genom beslut i kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Markägoförhållandena inom planområdet ser ut enligt följande

Vevstaken 5	-	privatägd
Drivhjulet 1	-	privatägd
Halvorstorp 2:6	-	Trollhättans kommun

Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägoförhållande	Nuvarande användning	Ny användning	Konsekvenser
Vevstaken 5	privatägd	småindustri	verksamheter	ingen förändring
Drivhjulet 1	privatägd	småindustri	verksamheter	ingen förändring
Del av Halvorstorp 2:6	kommunägd	småindustri och park	verksamheter	ändrad användning, tanken är att marken ska övergå i privat ägo.

Den oexploaterade kvartersmarken är tänkt att bilda ny fastighet. Marken skulle också kunna regleras till någon befintlig fastighet även om det inledningsvis inte är tanken. Här reglerar inte detaljplanen exakt hur fastighetsbildning ska ske.

Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Areal	Ändamål
Halvorstorp 2:6	Ny fastighet	< 10 000 kvm	Kvartersmark - verksamheter

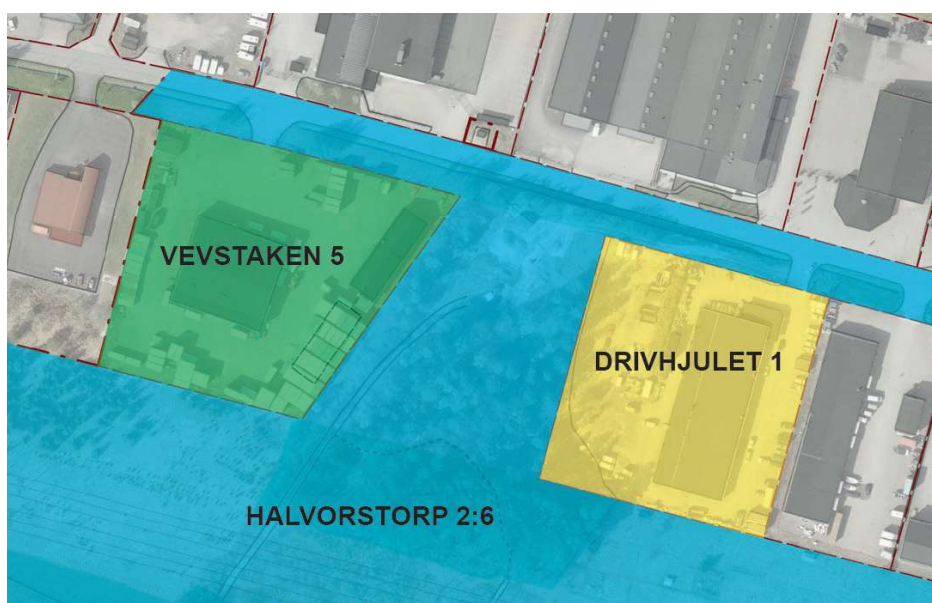


Bild 10. Befintliga fastighetsförhållanden

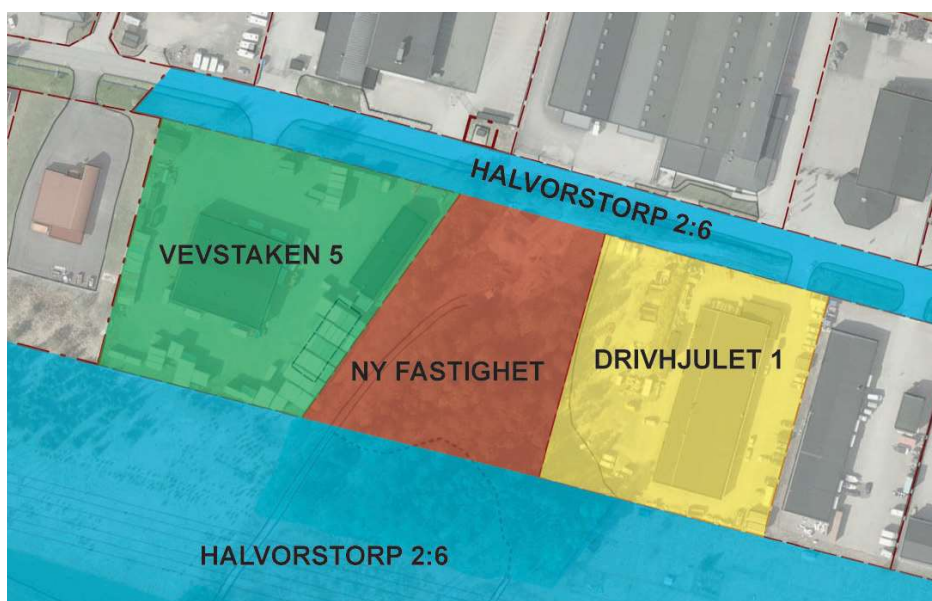


Bild 11. Exempel på möjlig fastighetsbildning

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Enligt upprättat köpekontrakt betalar köparen fastighetsbildningen.

Exploateringskostnader

Kostnader för föreslagen exploatering bekostas av respektive fastighetsägare. Därtill är det upp till fastighetsägaren för kvartersmarken att bekosta eventuella ny utfarter mot Kardanvägen.

Va-anläggningsavgift

Vevstaken 5 har två förbindelsepunkter till VA-nätet. Ny fastighet ansluts till ny förbindelsepunkt. Då ska ny anläggningsavgift erläggas enligt gällande taxa. Regleras tillkommande kvartersmark till Vevstaken 5 ska befintlig förbindelsepunkt användas. Då kommer istället tillkommande lägenhetsavgift att debiteras enligt gällande taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för iordningställande av markmiljön; sprängning, fyllnadsmassor etc. inom kvartersmarken bekostas av respektive fastighetsägare.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Kommunala intäkter

Trollhättans Stad får intäkter för markförsäljning, regleras i avtal med köparen.

Trollhättan i april 2019

Samhällsbyggnadsförvaltningen Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Viktor Zettergren
planarkitekt

Leif Carlsson
bitr planchef