

Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV STALLBACKA 4:1 (KV GNISTAN)
Stallbacka**

00 B PLANHANDLINGAR

ANTAGANDEHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

ANTAGEN AV SBN 2000-04-12

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2000-04-12 § 94;
betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

LAGA KRAFT 2000-05-17



Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV STALLBACKA 4:1 (KV GNISTAN)
Stallbacka**

00 B ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

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

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget upprättas på uppdrag av ägaren till byggnaden på Fabriksvägen 2, Tvåstads Elektriska AB, för att ändra användnings-sättet på del av fastigheten Stallbacka 4:1 och genom avstyckning från Stallbacka 4:1 bilda en egen fastighet för kontors- och industribyggnaden med tillhörande mark.

Den aktuella byggnaden, vilken genom åren haft olika ägare, uppfördes ursprungligen på 1950-talet som servicebyggnad för intilliggande bostadsbaracker. Dessa byggdes för att tillfälligt tillgodose industrins ökade behov av bostäder för sina anställda.

Vid planläggningen för RV 45 och dess anslutning till Kungsportsvägen på 1970-talet bestämdes att markområdet i anslutning till den nu aktuella byggnaden skulle utgöra allmän platsmark - park. Trots detta har byggnaden levt vidare genom åren med olika verksamhets-innehåll. 1996 övertogs den av nuvarande ägaren, Tvåstads Elektriska AB, som här etablerat och utvecklat sin verksamhet.

Samhällsbyggnadsnämnden har på förfrågan från Tvåstads EI AB ställt sig positiv till en planändring som möjliggör pågående verksamhets bestånd. Detta under förutsättning att planförslaget är förenligt med den i kommunens trafikledsplan och översiktsplan beskrivna Hjulvarnsleden. Den aktuella byggnaden är idag i gott skick och uppförd i ett plan med källare under del av byggnaden. Nuvarande byggnadsarea i våningsplan är ca 270 kvm och i källarplan ca 170 kvm. Planförslaget innebär en utökad byggrätt, utöver den nuvarande byggnaden, genom att tillåta två våningar inom den på marken utökade byggrätten om ca 190 kvm.

Pågående markanvändning innebär att marken i direkt anslutning till byggnaden idag inte är tillgänglig för allmänheten. Kommunens ställningstagande visar att den berörda marken inte nödvändigtvis måste utgöra allmän platsmark. Om planförslaget vinner laga kraft, har markägaren, kommunen, för avsikt att försälja det aktuella området till nuvarande arrendator, Tvåstads EL AB.

PLANDATA

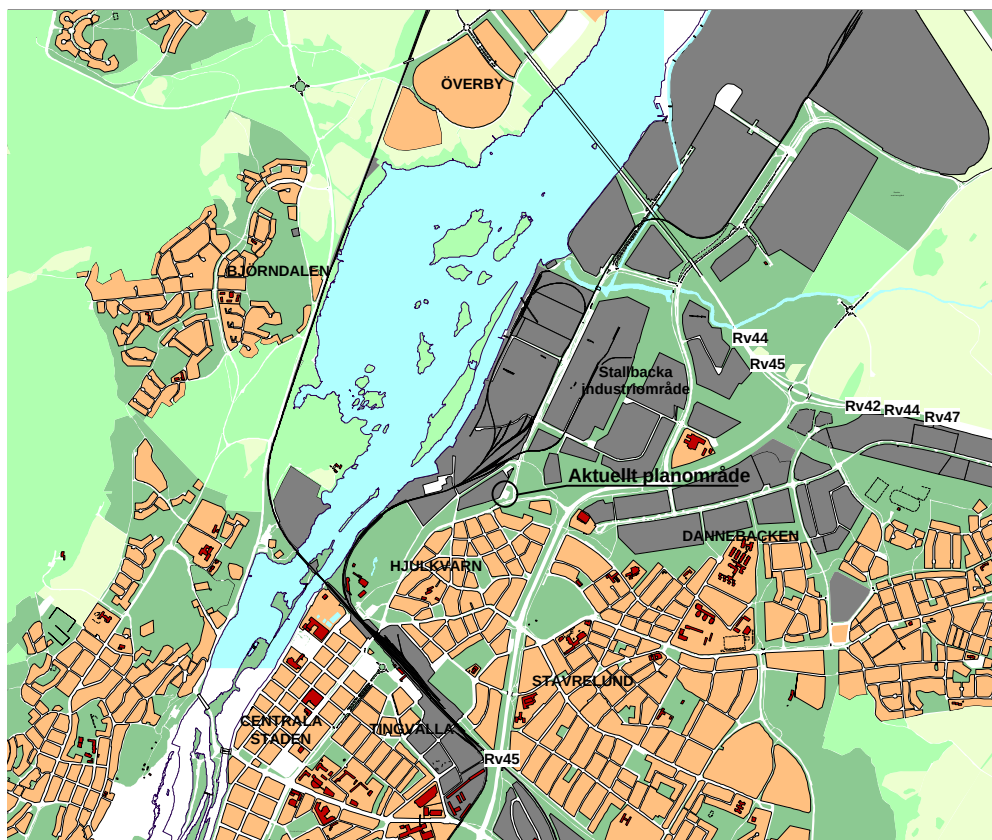
Lägesbestämning och areal

Det nya kvarteret, som föreslås få namnet Gnistan ligger inom arbetsområdet Stallbacka, ca 1,5 km norr om Trollhättans centrum. Planområdet begränsas i väster av Fabriksvägen, i söder av parkmark samt Kungssportsvägen och ansluter i öster till parkmark och Stallbackavägen.

Planområdets totala areal uppgår till ca 1600 kvm.



Figur 1 Planområdesgränsen illustrerad i flygbild över området.



Figur 2 Planområdets läge.

Markägoförhållanden m m

Trollhättans kommun är lagfaren ägare till Stallbacka 4:1, d v s den fastighet som finns inom planområdet. Tvåstads EI AB är ägare till den befintliga byggnaden inom planområdet.

PROGRAM

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 1999-09-22 § 181 om plantillstånd, utgör program för planförslaget.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

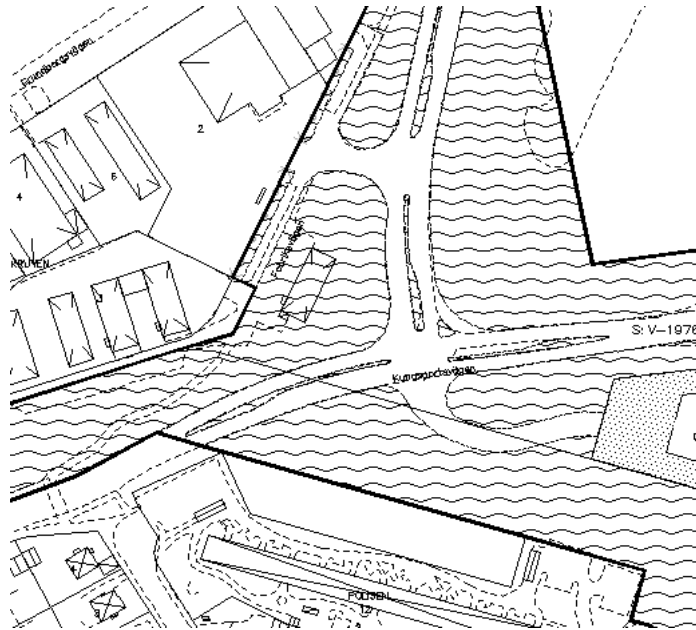
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan	Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. Stallbacka beskrivs i översiktsplanen som ett arbetsområde. Fastigheten Stallbacka 4:1 ingår i ett område reserverat för den framtida Hjulkevansleden. Fördjupade studier i detta planarbete har visat att Hjulkevansleden kan placeras strax söder om planområdet. Planförslaget strider således inte mot översiktsplanen.
Kulturmiljöprogram	Inom området finns ingen bebyggelse upptagen i kulturmiljöprogrammet.
Trafikledsplan	Trafikledsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1996-04-29. Planen redovisar dragning av den framtida Hjulkevansleden i angränsning till det nu aktuella planområdet. Planförslaget är förenligt med en kommande utbyggnad av Hjulkevansleden enligt beskrivningen ovan.
Energiplan	Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23. I energiplanen från 1994 redovisas en särskild planbestämmelse om att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoyta undantas. Enligt nu gällande energiplan skall bestämmelsen tillämpas kontinuerligt. Planförslaget medger en byggnad med en bruttoyta om högst 485 kvm.

Detaljplaner

Planområdet är beläget inom gällande detaljplan (stadsplan), fastställd 1976-06-23, med aktbeteckning 1581K-S:V /1976. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Figur 3 Illustration över nuvarande planförhållanden, utdrag ur stadsplan 1581K-S:V/1976.

Fastighetsplaner

Planområdet saknar fastighetsplan.

Behov av någon ny fastighetsplan finns inte.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden ställde sig enligt beslut 1999-09-22 § 181 positiv till att behandla en planändring för ändring av användningssättet på del av fastigheten Stallbacka 4:1. Planändringen torde vara förenlig med en kommande utbyggnad av Hjulvarnsleden, vilket planförslaget måste utvisa.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vegetation	Befintliga träd på tomtmark har ett högt miljö- och bevarandevärde, varför planbestämmelser om bevarande, återplantering och utökad lovplikt för trädfällning har införts för vissa träd.
Radon	Enligt markradonriskkarta, upprättad i oktober 1988, är planområdet beläget inom normalriskområde.
Geoteknik	Enligt länsstyrelsens skredriskklassificering finns låg skredrisk för planområdet.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområde

Planområdet är beläget i randen mellan den befintliga bostadsbebyggelsen på motstående sida av Kungssportsvägen och den pågående småindustriverksamheten omedelbart i väster.

Ett plangenomförande innebär att användningssättet ändras på del av fastigheten Stallbacka 4:1 (planområdet) från parkmark till en kombinerad verksamhet för industri, lager och kontor.

Befintlig byggnad är i ett våningsplan om ca 270 kvm samt källare om ca 170 kvm. Planförslaget innebär en utökad byggrätt, utöver den nuvarande byggnaden, genom att tillåta två våningar inom den på marken utökade byggrätten om ca 190 kvm.

Genom avstyckning från Stallbacka 4:1 bildas en egen fastighet för den befintliga kontors- och industribyggnaden.

Service utanför planområdet

Stadsdelen Stallbacka har inte något egentligt stadsdelscentrum.

Inom stadsdelen finns lunch- och restaurangverksamhet. I omedelbar närhet till planområdet finns en automatstation för bensin samt bil- och gummiverkstad. Service avseende livsmedelshandel finns i intilliggande stadsdelar.

Offentlig service inom intilliggande stadsdelar består av LM-skola, förskolor m m.

Skyddsrum

Enligt kommunstyrelsebeslut, 1999-06-17, om skyddsrumsområden i Trollhättans kommun ligger planområdet inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Friytor

Tomtmark som inte får bebyggas och allmän platsmark - park, i anslutning till planområdet utgör tillräckliga friytor för den personal och övriga som arbetar och bedriver verksamhet inom planområdet.

Gator och trafik

Den nya kontors- och industrifastigheten angörs via Fabriksvägen. Vägområdet utgör också en viktig länk i kommunens GC-vägnät.

Planförslaget är förenligt med en kommande utbyggnad av Hjulkevansleden.

Plankartan visar, utanför planområdet, en illustration av ett vägreservat för framtida utbyggnad av Hjulkevansleden.

Teknisk försörjning

- | | |
|---------------|--|
| Va | Den befintliga kontors- och industribyggnaden inom planområdet är ansluten till kommunens va-system. |
| EI | Vattenfall Västrät AB ansvarar för eldistributionen inom området. |
| Avfall | En återvinningsstation finns i Stallbacka hamn vid Grundbergsvägen. |

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte idag medföra några konsekvenser av negativ art för omgivningen vare sig avseende naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Vid en kommande utbyggnad av Hjulkevansleden måste nödvändiga åtgärder, främst avseende buller, studeras särskilt i planområdets södra del.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Lovplikten utökas även till att omfatta marklov för trädfällning avseende träd₁.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2006.

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 genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson



Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV STALLBACKA 4:1 (Kv Gnistan)
Stallbacka**

00 B ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Det upprättade detaljplaneförslaget handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna bli antagen av Samhällsbyggnadsnämnden under våren 2000.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid utgången av år 2006. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar tillskapande av kvartersmark.

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark utanför planområdet.

Kommunen ansvarar för allmänna underjordiska va-ledningar i anslutning till planområdet.

Kommunen är väghållare för gatumarken utanför planområdet.

Vattenfall Västrät AB och Telia AB ansvarar för sina respektive anläggningar såväl inom som utom kvartersmark.

Vid bygglov debiteras den sökande avgifter enligt en av kommunfullmäktige antagen PBL-taxa. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el regleras genom särskilda taxor som antagits av kommunfullmäktige respektive Vattenfall Västrät AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplaner

Fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Ett plangenomförande innebär avstyckning från Stallbacka 4:1.

Ansökan om fastighetsbildning inlämnas gemensamt av berörda parter i anslutning till upprättat köpeavtal.

Befintlig elkabel inom planområdet säkras med ledningsrätt till förmån för ledningsägaren Vattenfall Västrät AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till kontors- och industribyggnaden, Tvåstads EI AB, betalar för planens upprättande.

Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärder klargörs i överlåtelseavtalet.

Vattenfall Västrät AB betalar kostnaden för ledningsrättsåtgärden.

Trollhättan i mars 2000

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson



Trollhättan

Detaljplan för
DEL AV STALLBACKA 4:1 (KV GNISTAN)
Stallbacka

00 B ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2000-03-15, § 64, att ställa ut rubricerade planförslag för granskning i enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen.

Utställningshandlingarna är daterade i mars 2000 och utställning har ägt rum under tiden 16 mars t o m 6 april 2000. Kungörelse om utställningen har den 8 mars 2000 varit införd i Trollhättans Tidning.

Planförslaget har varit utställt i entréhallen i kommunens förvaltningshus.

INKOMNA YTTRANDE MED ANLEDNING AV UTSTÄLLNINGEN

1. KUB-förvaltningen

Muntligt 2000-03-23

Ingen erinran.

2. Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Skrivelse 2000-03-14

"Bedömning enligt PBL 12:1

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till riksintressen, mellankommunal samordning samt hälsa och säkerhet att detaljplanen, enligt utställningshandling och med nu kända förhållanden, inte kommer att prövas enligt PBL.

Motiv för bedömningen enligt PBL 12:1

Förslaget bedöms inte avsevärt påverka riksintressen eller mellankommunala frågor och bedöms inte heller oacceptabelt med anseende på hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen har i övrigt inga erinringar mot förslaget.”

3. TELIA AB

Skrivelse 2000-03-23

Ingen erinran.

YTTRANDET MED ANLEDNING AV SAMRÅD

Inkomna yttranden under samrådet har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelse daterad 2000-03-15.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanen behandlas vid Samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2000-04-12 varvid nämnden föreslås besluta:

att godkänna detta utlåtande och

att med stöd av kommunfullmäktiges beslut 1997-02-24, § 25, anta förslag till detaljplan för DEL AV STALLBACKA 4:1 (KV GNISTAN), Stallbacka, uppgjort i mars 2000.

TROLLHÄTTAN 2000-04-12

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson