



Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV KV DRIVHJULET
Halvorstorps industriområde**

**00 G ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

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

Övrig handling:

- fastighetsförteckning

ANTAGEN AV SBN 2000-09-27

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2000-09-27 § 197;
betygar

Per-Gunnar Modigh
ordförande

LAGA KRAFT 2000-10-27



Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV KV DRIVHJULET
Halvorstorps industriområde**

**00 G ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

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

Övrig handling:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget upprättas på uppdrag av ägaren till fastigheten Drivhjulet 3 för att möjliggöra utökning av fastigheten, så att en ny maskinhall kan uppföras.

I nu gällande plan utgörs området dels av kvartersmark som inte får bebyggas dels av allmän plats - park och kvartersmark för allmänt ändamål.

Parkmarken som avdelar kvarteret Drivhjulet och det planerade kvarteret Signalen utgör idag inget naturligt inslag i grönstrukturen för området och kan därigenom omvandlas till kvartersmark. Detta innebär att kvartersnamnet Signalen kommer att utsläckas då den aktuella kvartersmarken tillförs kvarteret Drivhjulet.

För att möjliggöra pågående fritids- och ungdomsverksamhets fortsatta bestånd på Kåtene gård, vilken idag bedrivs av ett föreningsråd ändras markanvändningen från allmänt ändamål till samlingslokal.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Kvarteret Drivhjulet ligger i stadsdelen Halvorstorp, ca fyra km nordost om Trollhättans centrum. Planområdet begränsas i väster av kvartersmark för småindustri, i norr och öster av Kardanvägen och i söder av mark för högspänningsledning.

Planområdets totala areal uppgår till 23 500 kvm.

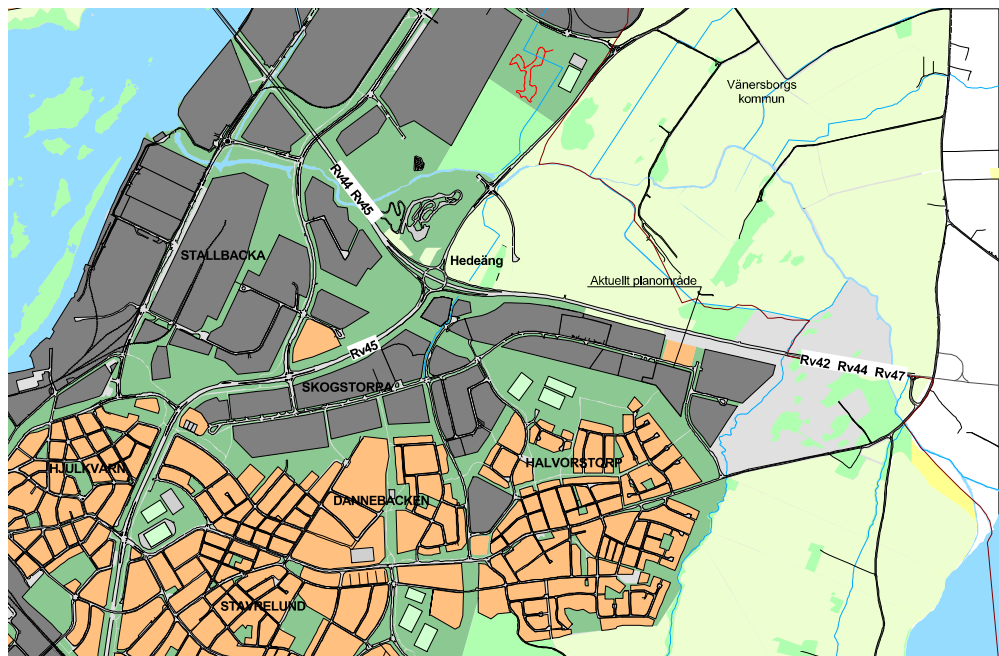


Bild 1. Planområdets läge

Markägoförhållanden

Fastigheten Drivhjulet 3 ägs av Kungsleden AB, på fastigheten bedriver Trollhättans Truck AB sin verksamhet. Trollhättans kommun är lagfaren ägare till Halvorstorp 2:6.

Med ägaren till en byggnad på ofri grund, delvis belägen inom planområdet, finns ett arrendekontrakt tecknat.

PROGRAM

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2000-05-24 § 131 om planändring, utgör program för planförslaget.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms 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. Detaljplaneområdet är beläget inom arbetsområde Halvorstorp, ett modernt verksamhetsområde med småföretag inom tillverkning, handel, samfärdsel och service. Översiktsplanen säger att arbetsområdet bör hållas samman till ett enhetligt och modernt verksamhetsområde med hög status och standard. Miljön utmed Kardanvägen bör förbättras genom bl a trädplanteringar. Översiktsplanen pekar också på att naturområden och vegetation skall bevaras och behöver förtätas i kraftledningsgatan söder om planområdet. Endast företag med måttlig omgivningspåverkan upp till 200 meter kan tillåtas enligt översiktsplanen. En sådan förändring som sker genom föreliggande detaljplan är förenlig med översiktsplanen.
Kulturmiljöprogram	Planområdet finns inte upptaget i kulturmiljöprogrammet.
Trafikledsplan	Trafikledsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1996-04-29. Planen redovisar inga förändringar i det nu aktuella planområdet.
Energiplan	Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23. I denna sägs bl a: ”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. - - -”. En särskild planbestämmelse om uppvärmning enligt energiplanen har införts i detaljplanen.

Detaljplaner

Planområdet är beläget inom gällande detaljplan (stadsplan) för Halvorstorp m m, fastställd 1979-06-18, med aktbeteckning 1581K-S:IV/1979. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Bild 2. Illustration över gällande detaljplaner, översikt.



Bild 3 Sammanställning av gällande bestämmelser inom området.

Fastighetsplaner

Planområdet saknar fastighetsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vegetation Den obebyggda marken inom planområdet utgörs till största delen av öppen ängsmark. Östra delen av planområdet består av kuperad terräng.

Befintliga träd inom planområdet har ett högt miljö- och bevarandevärde, varför planbestämmelse om bevarande och utökad lovplikt för trädfällning har införts för vissa träd inom byggrättens område för småindustri. Planbestämmelse om bevarande och utökad lovplikt för trädfällning har införts för träd med en stamdiameter över 20 cm inom punktprickat område för samlingslokal.

Radon Enligt markradonriskkarta, upprättad i oktober 1988, är planområdet beläget inom normalriskområde.

Geoteknik Enligt länsstyrelsens skredriskklassificering finns ingen skredrisk för planområdet.

Vid planläggningen av Halvorstorp utfördes en geoteknisk undersökning av Allmänna Ingenjorsbyrå AB, Göteborg. Undersökningen är daterad 1975-01-29. För området visar utredningen i huvudsak lera, silt med genomgående torrskorpa på berg eller morän. Även områden med delvis lera, överst utbildad torrskorpa, lokalt öar med berg i dagen förekommer.

Vid tung bebyggelse bör grundläggning ske på fast botten.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområde

På fastigheten Drivhjulet 3 finns en industrianläggning uppförd där Trollhättans Truck AB bedriver sin verksamhet.

Den föreslagna tilläggsarealen som utgörs av ängsmark uppgår till 4 400 m². Marken får upplåtas för småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Bestämmelsen för markens användningen har getts samma lydelse som för industrimarken i kvarteret Drivhjulet i övrigt. Endast företag med måttlig omgivningspåverkan 100 - 200 m enligt "Bättre plats för arbete" får etablera verksamhet i området. Högst 60% av tomts area får bebyggas.

Delvis på den föreslagna tilläggsarealen och delvis utanför planområdet, inom säkerhetsområdet för högspänningsledning, ligger en verkstadsbyggnad. Mellan byggnadens ägare och markägaren, Trollhättans kommun, finns ett arrendekontrakt tecknat. Då bygg-

naden idag används för annat ändamål än vad avsikten var i avtalet har kommunen för avsikt att säga upp avtalet.

I planområdets östra del finns en mangårdsbyggnad och ett förråd tillhörande f d Kåtene gård. Byggnaderna används för fritids- och ungdomsverksamhet som drivs av ett föreningsråd. Markanvändningen som i 1979 års stadsplan redovisas som byggnadskvarter för allmänt ändamål, ändras nu till samlingslokaler. För mangårdsbyggnaden har bygg rätt getts som möjliggör viss tillbyggnad. Så är även fallet med förrådsbyggnaden. I övrigt har marken punktprickats.

Skyddsrum

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

Gator och trafik

Fastigheterna angörs via Kardanvägen.

Uppställningsplats för bilar skall i erforderlig utsträckning ordnas på tomtmark.

Tillgänglighet för befintlig koloniträdgårdsanläggning sydväst om planområdet ,inom fastigheten Halvorstorp 2:6, samt allmänhetens tillgänglighet till området säkras genom särskilda planbestämmelser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Kommunala va-ledningar finns i Kardanvägen. De kommande byggnaderna inom planområdet ansluts till kommunens va-anläggning.
El, tele	Ledningar för el och tele, tillhörande Trollhättan Energi AB respektive Telia AB finns i Kardanvägen.
Värme	Trollhättan Energi AB har för avsikt att västerifrån bygga ut ledningar för fjärrvärme. Ledningarna avses att förläggas i området söder om riksvägen och sedan omedelbart öster om fastigheten Kugghjulet 1 ner mot Kardanvägen. Ledningarna förläggs sedan parallellt med Kardanvägen.

En särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Värmebegreppet skall 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.

Avfall

En återvinningsstation finns vid Tunhemsvägen/Smultronvägen i Halvorstorp.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan för omgivningen vare sig avseende naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Lovplikt**

Lovplikten utökas även till att omfatta marklov för trädfällning vid beteckning 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Leif Löf och Lars Karlsson, stadsarkitektkontoret

Trollhättan i september 2000

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson



Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV KV DRIVHJULET
Halvorstorps industriområde**

**00 D ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Den upprättade detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

Antagande beräknas kunna ske av samhällsbyggnadsnämnden i september 2000.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark.

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken utanför planområdet och ansvarar för genomförandet inom sådan mark. Kommunen ansvarar för allmänna underjordiska va-ledningar i anslutning till planområdet.

Kommunen är väghållare för gatumarken utanför planområdet.

Trollhättan Energi AB och Telia AB ansvarar för sina respektive anläggningar såväl inom som utom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplaner

Fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Ett plangenomförande innebär fastighetsreglering berörande Halvorstorp 2:6 och Drivhjulet 3 alternativt avstyckning från Halvorstorp 2:6.

Servitut tillskapas för rätt till allmän gång- och cykeltrafik samt rätt till utfart från intilliggande fastighet, Halvorstorp 2:6 (koloniträdgårdsanläggning).

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

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande geoteknisk undersökning kan erfordras för att bestämma byggnaders grundläggningssätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

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 Trollhättans Energi AB.

Ägaren till Drivhjulet 3, Kungsleden AB, betalar för planens upprättande.

Trollhättan i september 2000

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson



Trollhättan

**Detaljplan för
DEL AV KV DRIVHJULET
Halvorstorps industriområde**

**00 G ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

UTLÅTANDE EFTER SAMRÅD

Planförslaget upprättas på uppdrag av ägarna till fastigheten Drivhjulet 3 för att möjliggöra utökning av fastigheten så att en ny maskinhall kan uppföras.

I nu gällande plan utgörs området dels av kvartersmark som inte får bebyggas, dels av allmän plats - park och kvartersmark för allmänt ändamål.

Samråd har skett enligt samrådslista med berörda fastighetsägare, nyttjanderättshavare, kommunala förvaltningar, Trollhättans Energi AB, Vattenfall Regionnät AB, Vattenfall Västnät AB, lantmäterimyndigheten, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, länsstyrelsen, Telia AB, Polisen m fl. Samtliga har erhållit planhandlingar och givits tillfälle att inkomma med synpunkter.

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

MILJÖNÄMNDEN

Skrivelse 2000-09-18

Miljönämnden påpekar att bestämmelse för uppvärmning ej redovisats på plankartan. Nämnden menar vidare att industribestämmelsen bör avse lättare industri som kräver maximalt 100 m skyddsavstånd till bostadsbebyggelse.

I övrigt ingen erinran.

Stadsingenjörskontorets kommentar:

*Bestämmelse för uppvärmning redovisas på plankartan.
Lämplig planbestämmelse för småindustri utformas.*

KUB-FÖRVALTNINGEN

Skriftligt 2000-09-22

Förvaltningen anser det positivt att området där fritids- och ungdomsverksamhet bedrivs ges planbestämmelse för samlingslokal.

I övrigt ingen erinran.

VO-FÖRVALTNINGEN

Skrivelse 2000-09-25

Ingen erinran.

TEKNISKA VERKEN OCH GATU-PARKKONTORET

Muntligt 2000-09-27

Ingen erinran.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Muntligt 2000-09-27

Ingen erinran.

TROLLHÄTTANS ENERGI AB

-

VATTENFALL REGIONNÄT AB

-

VATTENFALL VÄSTNÄT AB

-

TELIA AB

Samrådsyttrande 1999-10-14

Ingen erinran.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Skriftligt 2000-09-22

Lantmäterimyndigheten noterar att bestämmelse om uppvärmning bör skrivas in under planbestämmelser. Läget av fastigheten Halvorstorp 2:6 bör framgå av kartan. Lantmäterimyndigheten anser vidare att bevarandevärda träd inom planområdets östra del bör omfattas av planbestämmelse om bevarande och utökad lovplikt för trädfällning.

I övrigt inga synpunkter.

Stadsingenjörskontorets kommentar:
Synpunkterna beaktas.

NORRA ÄLVSBORGS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

Skriftligt 2000-09-18

Ingen erinran.

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Muntligt 2000-09-27

Ingen erinran.

TELIA AB

-

POLISEN

-

ÄGAREN TILL Drivhjulet 3, Kungsleden Väst Fastighets AB

-

**ÄGAREN TILL Drivhjulet 2, Kugghjulet 1 samt Halvorstorp 2:6,
Trollhättans kommun**

-

ÄGARNA TILL Handbromsen 1, Trollhättans Tomt AB

-

TOMTRÄTTSHAVAREN TILL Drivhjulet 2, KB Gunghästen

-

TOMTRÄTTSHAVAREN TILL Kugghjulet 1, Coronagruppen

-

NYTTJANDERÄTTSHAVARE Olle Johansson

Muntligt 2000-09-20

Nyttjanderättshavaren har uttryckt önskemål om att få behålla sin byggnad även framledes.

Stadsingenjörskontorets kommentar:

Kommunen har för avsikt att säga upp nyttjanderättsavtalet men möjlighet att behålla byggnaden kan finnas genom att teckna avtal med ägaren till den utökade fastigheten Drivhjulet 3.

HALVORSTORPS FÖRENINGSRÅD

Muntligt

Föreningsrådet ser positivt på att planförslaget möjliggör deras fortsatta verksamhet.

I övrigt ingen erinran.

TROLLHÄTTANS TRUCK AB

-

Synpunkter har inkommit från Kontoret för översiktlig planering samt Stadsarkitektkontoret. Synpunkterna har beaktats.

I övrigt har det under samrådstiden inte inkommit några synpunkter från övriga berörda enligt samrådslistan.

STADSINGENJÖRSKONTORETS FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta:

att godkänna denna samrådsredogörelse och
att anta detaljplan för DEL AV KV DRIVHJULET, Halvorstorps
industriområde, upprättad i september 2000.

TROLLHÄTTAN 2000-09-27

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson