



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för DRIVHJULET 4 m m

Skogstorpa

PLANBESKRIVNING



13B ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN Plankontoret

MAJ 2017

ANTAGEN AV BYGGNADS- OCH TRAFIKNÄMNDEN 2017-06-21

LAGA KRAFT 2017-07-21

Tillhör Kommunfullmäktiges beslut
beslut 2017-06-21, § 263 betygar;

Peter Andersson, ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	10
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	16

Detaljplan för DRIVHJULET 4 m m

13B ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Salamanderutredning

BAKGRUND

Planförslaget upprättas för att möjliggöra utökat område för industriändamål invid Kardanvägen, så att verksamheten inom Drivhjulet 4 kan expandera.

Fastighetsägaren av Drivhjulet 4 har träffat överenskommelse med Trollhättans Stad angående förvärv av mark tillhörande fastigheten Halvorstorp 2:6. Då gällande detaljplan inte tillåter industri måste ny detaljplan upprättas.

Samråd för detaljplan för Drivhjulet 4 m.m., daterat december 2015, genomfördes 2015-12-04 t.o.m. 2016-01-28. I Länsstyrelsens samrådsyttrande efterfrågades mer underlag om hur planen påverkar större vattensalamander, som är fridlyst i Sverige och EU och ingår i EU:s art- och habitatdirektiv. Artens påverkan av planförslaget har utretts och föranleder att planförslaget omarbetats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökat område för industriändamål. Hänsyn ska tas till livsmiljön för större vattensalamander i och kring planområdet, bland annat genom att planlägga för natur mellan industrikvarteren.

Detaljplanens huvuddrag innebär användningarna natur, gata och industriändamål. Inom område för industriändamål medges småindustri med omgivningspåverkan maximalt 100 meter. Bestämmelser för markens användning inom område för industriändamål har getts samma lydelse som för industrimarken inom Drivhjulet 4.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Drivhjulet 4 m m hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § plan- och bygglagen då förslaget inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, inte antas medföra betydande miljöpåverkan, samt är förenligt med kommunens översiktsplan.

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.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Skogstorpa ca fyra km nordöst om Trollhättans centrum. Planområdet avgränsas av Kardanvägen i norr och öster, kraftledningsstråk i söder och fastigheten Drivhjulet 3 i öster.

Planområdet är ca 2,5 hektar. Det innefattar industrifastigheten Drivhjulet 4, område för samlingslokal (f.d. Kåtene gård), naturmark längs Kardanvägen samt ett mindre, delvis ianspråktaget, område inom kraftledningsstråket.

Berörda fastigheter:

Drivhjulet 4
Halvorstorp 2:6

Fastighetsägare:

privatägd
Trollhättans Kommun

Planförslaget innehåller:

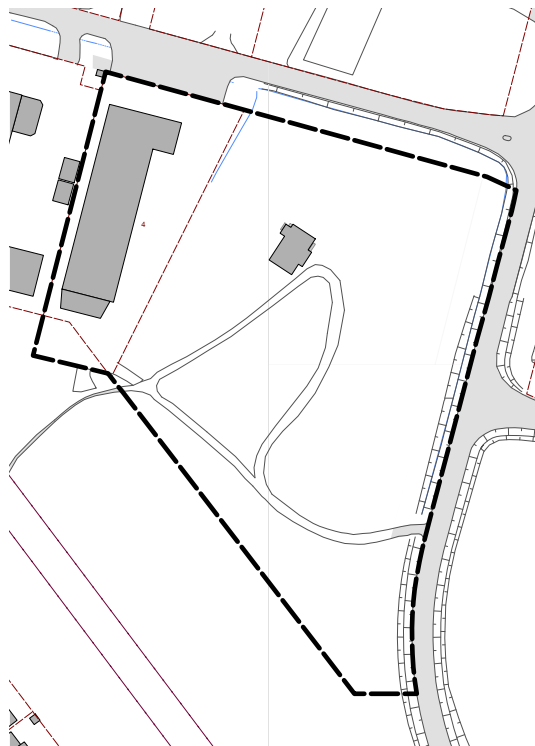
Allmän platsmark

Natur	-	ca 11 500 kvm
Gata	-	ca 1 200 kvm

Kvartersmark

Industriändamål	-	ca 11 700 kvm
-----------------	---	---------------

*Till höger: Planområdet markerat med tjock, streckad linje
Nedan: Planområdets läge i förhållande till Halvorstorp och vägnätet, markerade i ortofoton från 2013, Blom ASA*



FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap plan- och bygglagen 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.

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

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:

Begränsad klimatpåverkan

- Verksamhetsområdet ligger inom cykelavstånd till centrum, cykelvägnätet är väl utbyggt till de flesta bostadsområden i Trollhättan. Resecentrum med buss- och tågförbindelser ligger inom cykelavstånd. Bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende infrastruktur med mera utnyttjas väl genom att ny produktionsyta kan skapas i anslutning till befintliga fastigheter.

Rikt växt- och djurliv

- Hänsyn tas till livsmiljön för större vattensalamander.

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen samt miljöbalken ska 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.

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

- Detaljplanen föreslår kompletteringar i anslutning till ett redan ianspråktaget industriområde
- Ett genomförande av planen påverkar inte 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

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. Enligt samrådsyttrande

delar Länsstyrelsen kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap miljöbalken

Planområdet berörs av influensområde från riksintresse för flygtrafik (Trollhättan-Vänersborgs flygplats, 3 kap 8 § miljöbalken) och riksintresse för totalförsvaret (Såtenäs flottflygplats/Råda övningsflygplats, 3 kap 9 § miljöbalken), vilket innebär begränsningar av byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik eller riksintresse för totalförsvaret. 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 miljö kvalitet 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.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden*, antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor.

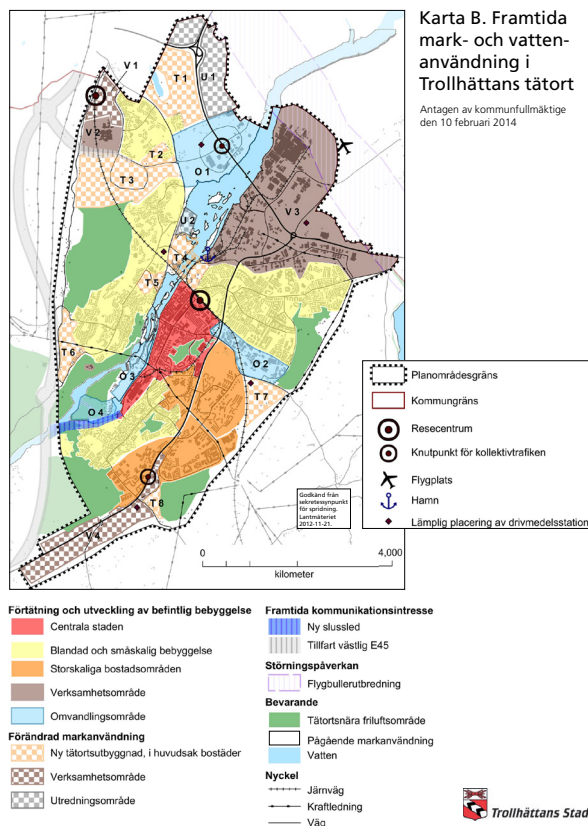
Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt. Ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

I översiktsplanen ingår planområdet i kategorin Verksamhetsområde. I första hand ska befintliga verksamhetsområden, som bl.a. Skogstorp där planområdet ingår, utvecklas och förtätas.

För utveckling av både befintliga och nya verksamhetsområden gäller följande rekommendationer:

- Skapa en attraktiv miljö i vilken verksamheter vill etableras och utvecklas samt att öka nyttjandet av markresurserna i befintliga områden

ÖVERSIKTSPLAN 2013: KARTA B



- Skapa en gatustruktur som medger flexibilitet för kommande utveckling
- Hantera frågan om markföroreningar så att föroreningar inte skapar ett hinder för områdets utveckling
- Bevara äldre byggnader och andra fysiska element som påminner om områdets historia där det är möjligt

Naturområden som omger befintliga verksamhetsområden, och som fungerar som skyddszon för verksamheterna, ger inslag av sammanhängande grönområden i staden. Dessa grönområden bör bevaras.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget kulturhistoriskt värdefullt eller kulturhistoriskt intressant inom planområdet.

Arbete med nytt kulturmiljöprogram pågår. En inventering av kulturmiljöer har gjorts med avsikten att fungera för underlag för det nya kulturmiljöprogrammet. I denna inventering har inget inom planområdet utpekats som kulturhistoriskt värdefullt eller kulturhistoriskt intressant.

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 och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 50 meter från leden kan särskild riskanalys komma att erfordras vid nybyggnation. För att frångå dessa avstånd ska säkerhetsaspekterna särskilt belysas, lämpligen genom framtagande av en riskanalys för det tilltänkta planområdet och aktuella transportleder.

Inom och i anslutning till "tyngre" industriområden är det nödvändigt med transporter av farligt gods till/ från verksamheter som använder dessa ämnen i tillverkningsprocessen. Större tolerans kan därför tillåtas.

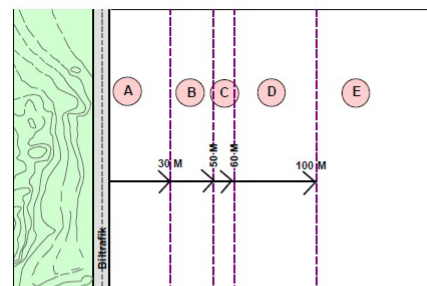
Del av planområdet omfattas av skyddszon från Handbromsen 1, som identifierats som riskobjekt klass 3. Läs mer under rubriken *Riskobjekt*, s. 12.

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.

Väg eller gata för farligt gods
(Farligt gods-led)

Gasolycka med brand och/eller giftspridning är dimensionerande för dessa rekommendationer.



A. (0-30 m) Bebyggelsefritt område

B. (30-50 m) Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler liksom parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor. För att bygga närmare än 40 m från leden bör en förtätning vara angelägen eller stor konkurrens råda om markanvändningen. Det bör också finnas alternativa lösningar för räddningstjänsten att genomföra insatser.

Rekommendationer:

Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation och gasdetektorer. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Hus om högst fyra våningar får uppföras**. Skyddsbarriär bör uppföras i omedelbar närhet av leden mot bl a värmestrålning. Mycket frekventerade p-platser bör ligga i skydd genom att t ex garage eller vallar lokaliseras mellan leden och p-platsen. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser skyddas mot värmestrålning och gas. Vägverket bör dessutom i förekommande fall godta placeringen.

C. (50-60 m) Samma som vid B men antalet våningar kan öka till 8**.

D. (60-100 m) Samma som vid C, men här kan även uppföras större samlingslokaler och samlingsplatser av typ idrottsanläggningar, som dock kräver skydd för utövare och publik mot värmestrålning och gas.

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".

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.

Cykelplan

Enligt kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-23, finns inget framtida gång- och cykelstråk utpekad inom området. Däremot ska, enligt cykelplanen, gång- och cykelväg byggas ut längs Kardanvägen, som ligger i anslutning till planområdet. Läs mer om gång- och cykelkommunikation under rubriken *Gång- och cykeltrafik*, s. 11.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan för del av kv Drivhjulet från 2000, detaljplan för Handbromsen m m samt stadsplan för Halvorstorp m m från 1979. För dessa planer har genomförandetiden gått ut, dock gäller de tills de upphävs eller ersätts med ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Nedan sammanfattas vad gällande detaljplaner reglerar inom det aktuella planområdet.

Detaljplan för del av kv Drivhjulet, D10-2000:

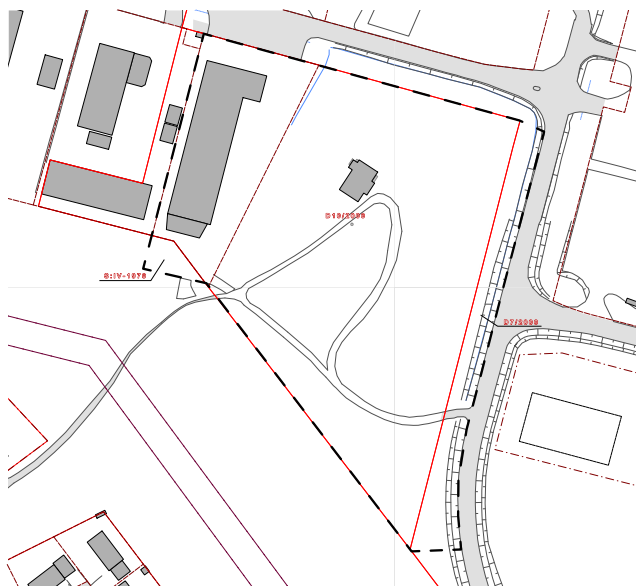
Enligt detaljplanen får Drivhjulet 4 användas för kvartersmark - småindustri och del av Halvorstorp 2:6 för kvartersmark - samlingslokal. Skyddsbestämmelser för träd gäller inom bägge områdena.

Detaljplan för Handbromsen m m, D7-2000:

Området mellan kvartersmark - samlingslokal och Kardanvägen har användningen allmän plats - naturområde. Infart till samlingslokal löses genom att ett område tillhör lokalgata.

Stadsplan för Halvorstorp m m, S-IV-1979:

Ett område söder om Drivhjulet 4, tillhörande Halvorstorp 2:6, får användas för kvartersmark - högspänningsledning. Området får inte bebyggas.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Drivhjulet 4 samt ianspråktagen del av Halvorstorp 2:6 består av asfalterade och hårdgjorda ytor. I övrigt består Halvorstorp 2:6 av kuperad terräng där berg i dagen förekommer. Befintliga träd inom Halvorstorp 2:6 har ett högt miljö- och bevarandevärde. Träd på fastigheten Drivhjulet 4, som genom gällande detaljplan omfattas av skyddsbestämmelse, finns inte kvar.

Inom planområdet och dess närhet har livsmiljö för större vattensalamander, *Triturus cristatus*, identifierats. Arten är listad i artskyddsförordningens Bilaga 1 där den har beteckningen N, vilket innebär att arten är fridlyst och kräver noggrant skydd enligt art- och habitatdirektivet. Dammen norr om planområdet har identifierats som lekområde för arten. I bilden intill är dammen blåmarkerad, orange linjer är en låg bergskärning, gult är område som är viktigt för samband mellan lek- och landmiljö och grönt markerar viktig landmiljö för arten. Övriga ytor inom planområdet har sannolikt mycket begränsad betydelse för större vattensalamander och bedöms kunna exploateras utan risk för påverkan av arten.



Planförslag och konsekvenser:

Det är viktigt att ge bra ekologiska förutsättningar för salamandrarna inom planområdet. Genom att förändra markanvändningen från kvartersmark till allmän plats - naturområde stärks kommunens fortsatta rådande över området. Genom detta stärks skyddet för arten inom planområdet, då det inte finns befintligt planlagt skydd.

Området närmast Kardanvägen är enligt detaljplanen fortsatt naturmark. På så sätt fungerar det både som skyddszon för verksamheten och ger inslag av sammanhängande grönområde i industriområdet.

Inom naturområde ska träd bevaras. Exploateringen kan föranleda att fåtal träd inom kvartersmark behöver avverkas, då ska stockar lämnas enligt anvisning från parkansvarig för s.k. faunadepå för insekter och salamandrar. Dessa åtgärder betraktas som kompensation för de kvaliteter som försvinner med anledning av exploateringen och ska bekostas av exploitören, läs mer under rubriken *Avtal*, s. 15.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Vid planläggningen av Halvorstorp utfördes en geoteknisk undersökning av Allmänna Ingenjörbyrå 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.

I övrigt har inga geotekniska utredningar i området ansetts nödvändiga med anledning av planarbetet. Inga stabilitetsproblem föreligger.

Planförslag och konsekvenser:

Vid projektering ska grundläggningsförhållandena utredas och redovisas i samband med bygglovsprövning.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra låg- och normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Friytor, lek- och rekreationsområden

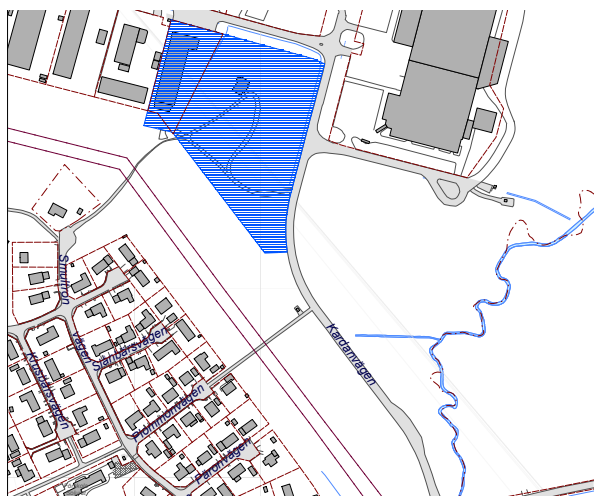
Förutsättningar:

Friytor, lek- och rekreationsområden saknas inom planområdet men 200 meter sydväst från planområdets mitt ligger stadsdelsparken Halvors park/Kåtene park. Från Kardanvägen nås parken från den allmänna gång- och cykelväg som finns på kvartersmark i planområdet, läs mer under rubriken *Gång- och cykeltrafik*, s. 11.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen innebär att ca 11 500 kvm allmän plats - naturmark tillkommer. Detta område ska vara allmänt tillgängligt.

Mellan Kardanvägen och stadsdelsparken hänvisas allmänheten till gång- och cykelvägen som går från Kardanvägen till Halvorstorp via Plommonvägen.



Översikt av vägarna i planområdets närhet.



Befintlig mangårdsbyggnad tillhörande f.d. Kåtene gård.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

På fastigheten Drivhjulet 4 finns en industrianläggning uppförd där Trollhättans Truck AB bedriver sin verksamhet.

Söder om Drivhjulet 4 är del av Halvorstorp 2:6 ianspråktagen för industriändamål.

Den del av Halvorstorp 2:6, öster om Drivhjulet 4, som ingår i planområdet är bebyggd med en mangårdsbyggnad tillhörande f.d. Kåtene gård. Byggnaden har inte bedömts som kulturhistoriskt värdefull eller kulturhistoriskt intressant i de inventeringar som kommunen genomfört, läs med under rubriken *Kulturmiljöprogram*, s. 7. Byggnaden förvaltas av Halvorstorps Föreningsråd enligt en överenskommelse med Trollhättans Stad och används för föreningsverksamhet.

I övrigt är området obebyggt.

Planförslag och konsekvenser:

Användningsbestämmelsen för befintlig verksamhet inom Drivhjulet 4 moderniseras och får lydelsen J₁ - småindustri, verksamhet med omgivningspåverkan maximalt 100 meter. I detaljplanen regleras skyddsavstånd till sekundärled för farligt gods med prickad mark - byggnad får ej uppföras.

Del av Halvorstorp 2:6 avses styckas av till nytt kvarter för industri, ca 7 000 kvm stort. För detta område ändras användningen till J₁. Egenskapsbestämmelser har fått samma lydelse som för

Drivhjulet 4. Högst 60 % av fastighetsarean inom respektive fastighetsområde får bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter. Inom det nya kvarteret kan 1–2 industribyggnader byggas. Inom kvarteret planeras utökning av den verksamhet som drivs på Drivhjulet 4, samt truckutbildning.

För övriga delar av planområdet ändras användningen från samlingslokal till natur, samt från natur till gata.

Förslaget till detaljplan innebär att verksamheten i mangårdsbyggnaden tillhörande f.d. Kåtene gård på sikt rivs och att föreningsverksamheten avvecklas. Trollhättans Stad (Kultur- och fritidsförvaltningen) ska föra en dialog med berörda föreningar om möjlighet att hitta lämpliga ersättningslokaler.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

Planförslag och konsekvenser:

Bebyggelsen och utemiljön inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Inom planområdet finns gång- och cykelväg som i gällande detaljplaner är planlagd som *x - marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*. Gång- och cykelvägen är klassad som *Övrigt stråk i huvudnätet* och är inte asfalterad. Vägen bedöms inte vara särskilt välanvänd. Gång- och cykelvägen går mellan bostadsbebyggelsen i Halvorstorp och Kardanvägen öster om planområdet. Ca 130 meter söder om anslutningen till Kardanvägen finns ytterligare gång- och cykelväg via Plommonvägen till Halvorstorp.

Enligt kommunens cykelplan ska gång- och cykelväg byggas ut längs Kardanvägen. Med anledning av ingrepp i livsmiljön för större vattensalamander är denna utbyggnad mindre lämplig.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att gång- och cykelanslutningen mellan Halvorstorp och Kardanvägen öster om planområdet tas bort. Med anledning av fredande av livsmiljön för större vattensalamander samt dåliga terrängmässiga förutsättningar ersätts inte gång- och cykelvägen med ny inom planområdet. Istället hänvisas allmänheten till gång- och cykelvägen som går från Kardanvägen till Halvorstorp via Plommonvägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Kollektivtrafik trafikerar Kardanvägen med Buss 38 från Vänersborg samt Buss 42 från Drottningtorget. Närmsta busshållplats är Halvorstorps ind omr som ligger i direkt anslutning till planområdet i öster. Hållplatsen Kåtene gård ligger ca 100 m nordväst om planområdet.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Enligt gällande detaljplan ska anslutningen över Halvorstorp 2:6 från Kardanvägen i öster och vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Fastigheten Drivhjulet 4 angörs via Kardanvägen i norr.

Planförslag och konsekvenser:

Det nya kvarteret för industri angörs mot Kardanvägen i öster via befintlig utfart. Det finns möjlighet att rätta upp utfarten mot Kardanvägen. I övrigt innebär detaljplanen utfartsförbud mot öster. För att utöka gatuområdet mellan det nya industrikvarteret och Kardanvägen ändras användningen från natur till gata. Planförslaget innebär inga förändringar för Drivhjulet 4.

Cykel- och bilparkering**Förutsättningar:**

Parkering sker på egen fastighet.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär inga förändringar som kommer att få konsekvenser för cykel- och bilparkering inom planområdet. Uppställning av bilar och andra fordon ska ske inom egen fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Påverkan på omgivningen**Förutsättningar:**

Avståndet till närmaste bostadsbebyggelse (Halvorstorp i söder) är cirka 100 meter. Enligt gällande detaljplan för befintlig verksamhet på Drivhjulet 4 tillåts småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Lydelsen hänvisas till Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete", då endast företag med måttlig omgivningspåverkan 100 meter får etablera verksamhet i området. När ny plan- och bygglag trädde i kraft 2011 förklarades stora delar av Boverkets allmänna råd 1995:5 inaktuellt. Om det finns andra alternativ än att hänvisa till det allmänna rådet ska dessa övervägas.

Planförslag och konsekvenser:

Inom områdena för J₁ kan det förekomma en del störningar såsom utsläpp, lukt eller buller. Med hänsyn till närliggande bostäder reglerar detaljplanen att endast verksamheter med omgivningspåverkan 100 meter eller mindre får finnas inom J₁.

Buller

Användningarna som föreslås inom området är inte känsliga för störningar och det krävs inga särskilda åtgärder. Inom planområdet understiger bullernivåerna från Kardanvägen 55 db(A) ekvivalent ljudnivå.

Farligt gods**Förutsättningar:**

Planområdet angränsar till Kardanvägen, som är sekundär led för farligt gods. I kommunens riskhanteringsplan, antagen 2004-01-28, redogörs för rekommendationer för nya byggnader eller anläggningar nära led med farligt gods. I anslutning till planområdet kan vissa transporter av farligt gods förekomma. Dessa är oftast relaterade till transporter till/från verksamheter inom området. Större tolerans kring skyddsavstånd kan tillåtas inom industriområden, läs mer under rubriken *Riskhanteringsplan* på s. 7. Enligt gällande detaljplaner för industriverksamhet längs Kardanvägen gäller bebyggelsefri zon ca 22 meter från Kardanvägen.

Planförslag och konsekvenser:

I planförslaget regleras skyddsavstånd med prickad mark - byggnad får ej uppföras inom område 22 meter från Kardanvägen. Detta avstånd är i överensstämmelse med övrig verksamhet längs Kardanvägen. Särskild riskanalys kan komma att behövas vid prövning av bygglov inom 50 meter från Kardanvägen.

Riskobjekt

Förutsättningar:

Del av planområdet omfattas av skyddszon (200 meter) från verksamhet på Handbromsen 1. Verksamheten har klassats som "Riskobjekt klass 3". För tillfället bedrivs ingen verksamhet på fastigheten som kräver skyddsområde.

Planförslag och konsekvenser:

Inga särskilda åtgärder är aktuella med anledning av verksamheten på Handbromsen 1.

Förorenad mark

Förutsättningar:

På fastigheten Handbromsen 1 finns ett lokalt upplag av ferrokalk. Upplaget är utformat så att det minimerar akuta miljö och hälsorisker. Det finns inga indikatorer på att förorenade utfyllnadsmassor finns utanför Handbromsen 1.

Planförslag och konsekvenser:

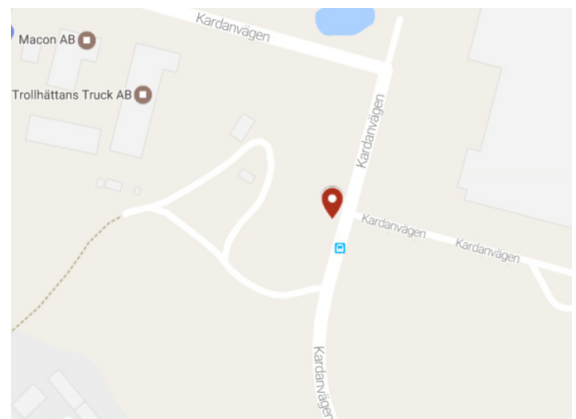
Om förorenade utfyllnadsmassor påträffas vid mark- och byggnadsarbeten inom planområdet ska dessa schaktas bort. All efterbehandling av förorenad mark ska anmälas till Miljönämnden.

Brandvattenförsörjning

Förutsättningar:

Vid exploatering av nya områden behöver hänsyn tas till tillgång av brandvatten. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar Norra Älvsborgs Räddningsförbund (NÄRF) ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, det vill säga 150 meter mellan två brandposter. Systemet för brandvattenförsörjning bör utformas enligt VAV P83 och P76.

I planområdets östra del, där gångvägen ansluter till Kardanvägen, finns en brandpost.



Brandpostens placering markerat i rött

Planförslag och konsekvenser:

Befintlig brandpost föreslås finnas kvar. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Kraftledning

Förutsättningar:

Kring befintliga kraftledningar gäller skyddsavstånd enligt starkströmsföreskrifterna. Försiktighetsprincipen enligt miljöbalken ska tillämpas vilket innebär att exponering av elektromagnetiska fält ska vara så låg som möjligt.

Planförslag och konsekvenser:

Inom planområdet får byggnad för industriändamål uppföras som närmast ca 30 meter från befintlig kraftledning, vilket uppfyller de säkerhetsavstånd från kraftledningar som finns.

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 ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en begränsad ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Kardanvägen.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet. Befintliga förbindelsepunkter ska nyttjas.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-01, där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning i Kardanvägen. Viss översvämningsrisk har identifierats vid befintlig uppställningsyta inom Drivhjulet 4, som är ett s.k. instängt område.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innehåller en planbestämmelse som innebär att dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. För det nya kvarteret för industri finns därefter möjlighet att nyttja befintliga förbindelsepunkt i Kardanvägen. Alternativt kan dagvatten, efter fördröjning inom kvartersmark, avledas till naturmark söder om planområdet/kraftledningsstråket. Att avleda vattnet till kraftledningsstråket innebär en mindre belastning på det allmännyttiga dagvattennätet, vilket förespråkas i Stadens riktlinjer för dagvattenhantering. Det väsentliga är att det ska finnas kapacitet för framtida flöden inom området vid ett 10-minutersregn med 10 års återkomsttid. Frågan kan utredas vid bygglovsskedet, då det finns större kunskap om hur stor del av marken inom det nya kvarteret för industri som kommer bebyggas eller hårdgöras.

Där det finns översvämningsrisk p.g.a. instängt område ska höjdsättning särskilt studeras vid projektering och redovisas i samband med bygglovsprövning.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Förutsättningar:

Enligt kommunens energiplan samt beslut i KF (feb 2010) gäller att för byggnader med bruttoarea överstigande 500 kvm får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Miljöanpassad värme 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. Fjärrvärmeledningar är

nedgrävda i Kardanvägen.

Fastigheten Drivhjulet 4 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Planförslag och konsekvenser:

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas".

Det nya industrikvarteret kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ska ordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om antagande juni 2017

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

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2022-12-31.

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 genomförandetidens utgång, tills att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom naturmark. Kommunen är väghållare för gatumarken inom och utanför planområdet.

Telia Sonera AB ansvarar för sina anläggningar såväl inom planområdet.

Planområdet ingår i det allmännyttiga verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark.

För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd markägare.

Avtal

En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering har upprättats mellan Trollhättans Stad och exploatören Opeja AB. I avtalet ingår bl.a. att avverkning av träd ska genomföras och bekostas av exploatören i samråd med Trollhättans Stad, för att lämna stockar i närheten som s.k. faunadepå.

Planförslaget avviker från ursprunglig överenskommelse. En förutsättning för genomförandet är att avtalet kompletteras innan detaljplanens antagande.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på kompletterande geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark. Dimensionering av eventuellt dagvattenmagasin sker i samråd med Trollhättan Energi AB (TEAB). Eventuell avledning av dagvatten till naturmark/kraftledningsstråk ska ske i samråd med TEAB och Gatu-parkkontoret. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Farligt gods

Inom 50 meter från Kardanvägen, som är sekundär led för farligt gods, kan särskild riskanalys komma att erfordras vid nybyggnation. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Förorenad mark

Om förorenade utfyllnadsmassor påträffas vid mark- och byggnadsarbeten inom planområdet ska dessa schaktas bort. All efterbehandling av förorenad mark ska anmälas till Miljönämnden.

Brandpost

Befintlig brandpost föreslås finnas kvar. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Fällning av träd

Vid avverkning av träd inom planområdet ska stockar lämnas i närheten enligt anvisning från parkansvarig för s.k. faunadepå. Om detta sker med anledning av exploatering av nytt industrikvarter ska dessa åtgärder betraktas som kompensation för de kvaliteter som försvinner och ska bekostas av exploatören, läs mer under rubriken *Avtal*, s. 15.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Två områden, område 1 ca 300 kvm och område 2 ca 7 000 kvm, av fastigheten Halvorstorp 2:6 avses överföras till Drivhjulet 4. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Innan bygglov beviljas ska ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till Lantmäterimyndigheten.

Namnförslag på det nya kvarteret (område 2) är Kv. Signalen och redovisas på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

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.

Kommunala intäkter och utgifter

Kommunala intäkter uppkommer vid försäljning av mark.

Staden svarar för följande:

- Rivning av mangårdsbyggnaden tillhörande f.d. Kåtene gård
- Rivning av gång- och cykelväg mellan Halvorstorp och planområdet
- Iordningställande av naturmark
- Skötsel av ca 11 500 kvm naturmark samt 1 200 kvm gatumark, som tillkommer genom detaljplanen

Exploatör/fastighetsägare

Svarar för följande:

- Samtliga kostnader som uppkommer för anläggningar och åtgärder inom kvartersmark samt i övrigt enligt överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering med komplettering
- Lantmäteriförrättning

Bygglövsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa. Särskild planavgift vid bygglovsprövning tas inte ut.

Trollhättan i maj 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Sofia Hjort
planarkitekt