



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för KV GÅSEN M.FL. KÄLLSTORP

PLANBESKRIVNING



12 A ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Upprättad i oktober 2014

ANTAGEN AV BTN 2014-12-16

LAGA KRAFT 2015-01-14

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2014-12-16, § 383 betygar;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	3
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
MILJÖMÅL	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	11
GATOR OCH TRAFIK	11
STÖRNINGAR OCH RISKER	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16

Detaljplan för KV GÅSEN M.FL. Källstorp

12A ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
VA-utredning, Ramböll, 2012-10-10
Geotekniska utredningar:

- Bohusgeo AB, Uddevalla, 2004
- Geo-Väst AB, Håverud, 1990

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av skateparken inom planområdets södra del. Detaljplanen syftar också till att reglera användningen inom kvartersmarken i den nordligare delen till användningarna småindustri (J₁) och fordonsservice (G₁). En detaljplan finns för området (D6/2005) men kommunen har byggt ut en skatepark i den södra delen på mark för industri-, handels- och kontorsändamål. Detaljplanen syftar till att "släcka ut" gällande detaljplan.

Detaljplanens huvuddrag är att området mellan Vårviksvägen och Vänersborgsvägen regleras för användningarna Idrott (Y), Småindustri (J₁) samt Fordonsservice och småindustri (G₁J₁). En lokalgata placeras centralt i området för att försörja kvarteret.

Exploateringsgraden varierar mellan en byggnadsarea på 30 till 40 procent av fastighetsarean och byggnadshöjden för hela området regleras till maximalt 6.5 meter.

Aktuell detaljplan avgränsas likt gällande detaljplan men innebär ingen förändring gällande Vårviksvägen, Vårviksrandellen och Vänersborgsvägen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Kv Gåsen m.fl. hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

Samråd för detaljplan för KV GÅSEN m.fl. genomfördes under tiden 2014-05-13 t.o.m. 2014-06-30. Berörda sakägare fick samrådshandlingar med brev. Kommunala instanser, statliga och regionala organ m.fl. har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen och hemsidan (www.trollhattan.se/detaljplaner). Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras i en samrådsredogörelse.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget väster om Göta älv ca 1,5 km norr om Trollhättans centrum.

Planområdet är ca 4,5 hektar. Det innefattar i norr en del av Vårviksvägen, Vårviks rondellen och en liten del av Sågbladsvägen. I öster ligger plangränsen i slänten till Vänersborgsvägen. I väster och sydväst avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg utefter järnvägen.

I och med tidigare detaljplan inom området har en lantmäteriförrättning gjorts inom området där kvarteren mellan Vårviksvägen och Vänersborgsvägen namngavs; Kv Gåsen och Kv Gåskarlen. I och med denna detaljplan kommer, vid en lantmäteriförrättning, Kv Gåskarlen att bli en del av Kv Gåsen.

Berörda fastigheter:

- | | | | |
|------------------------|---|-------------------------|---------------------|
| • Del av Källstorp 3:1 | - | Fastighetsägare: | Trollhättans kommun |
| • Del av Källstorp 4:1 | - | | Trollhättans kommun |
| • Gåskarlen 1 | - | | Trollhättans kommun |
| • Gåsen 1 | - | | Trollhättans kommun |
| • Gåsen 2 | - | | Privatägd |

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Huvudgata	-	ca 6100 m ²
Lokalgata	-	ca 1100 m ²
Natur	-	ca 11 300 m ²

Kvartersmark

Småindustri	-	ca 6700 m ²
Fordonsservice samt småindustri	-	ca 5700 m ²
Idrott	-	ca 13 500 m ²



Ortofoto över planområde

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

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafikförsörjning, goda gång- och cykelförbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

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

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

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

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.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

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

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet berörs till viss del av riksintresset för kulturminnesvård, Trollhättans sluss- och kanalområde. Den del vilken berörs av riksintresset är den nordliga delen av planområdet med Vårviks rondellen och Vänersborgsvägen. Planområdet berörs även av riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap 8 § Miljöbalken, avseende den hinderfria höjden. Runt alla flygplatser finns områden som skyddas för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Inom dessa områden, får byggnaders höjd inte överstiga angivna höjdbegränsningar. För aktuellt planområde gäller högsta nivån + 120 meter. Inom planområdets närhet (ca 20 meter sydväst om planområdet) finns järnvägen Norge/Vänerbanan som är av riksintresse för järnvägstrafik enligt 3 kap 8 § Miljöbalken.

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

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

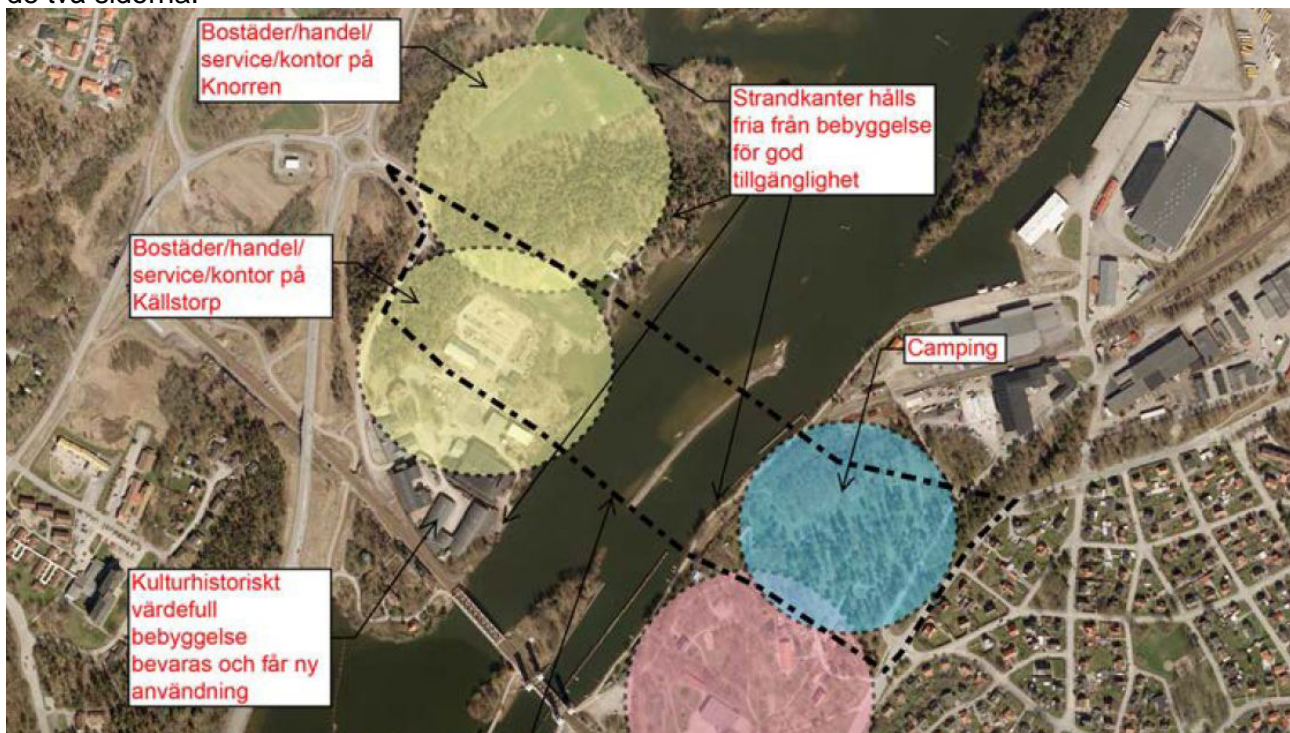
Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Trollhättan, *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden* (antagen av Kommunfullmäktige 2014-02-10), redogörs för att en ny stadsdel ska växa fram längs Göta älvs stränder öster om aktuellt planområde. Området ska byggas ut efter principerna om en blandad stad med en blandning av bostäder, service och arbetsplatser. En ny bro föreslås för att länka samman de två sidorna.



Schematisk skiss över framtida markanvändning i Nya Älvstaden (Översiktsplan 2013).

Aktuellt planområde är utpekad som lämplig placering av drivmedelsstation, Planförslaget bedöms vara förenligt med den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

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

Energiplan

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

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.

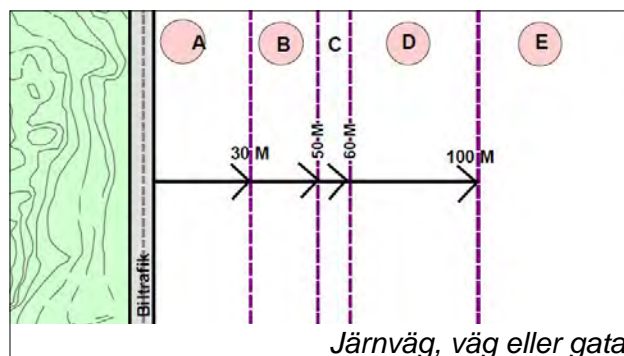
Riskhanteringsplan

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

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan för KV GÅSEN MM (D6/2005), 2005-10-27. Detaljplanen medger inom Kv Gåskarlen handel, kontor samt småindustri med skyddsavstånd högst 100 meter (HKJ₁). Inom Kv Gåsen medges bensinstation inom högst 2000 kvm tomtarea, handel, kontor samt småindustri med skyddsavstånd högst 100 meter (G₁HKJ₁). Högst en tredjedel av tomtens area får byggas och högsta byggnadshöjd inom området är satt till 6,5 meter.

Genomförandetiden slutade den 31 december 2011.



Rekommenderade avstånd gällande led med farligt gods järnväg och väg eller gata:

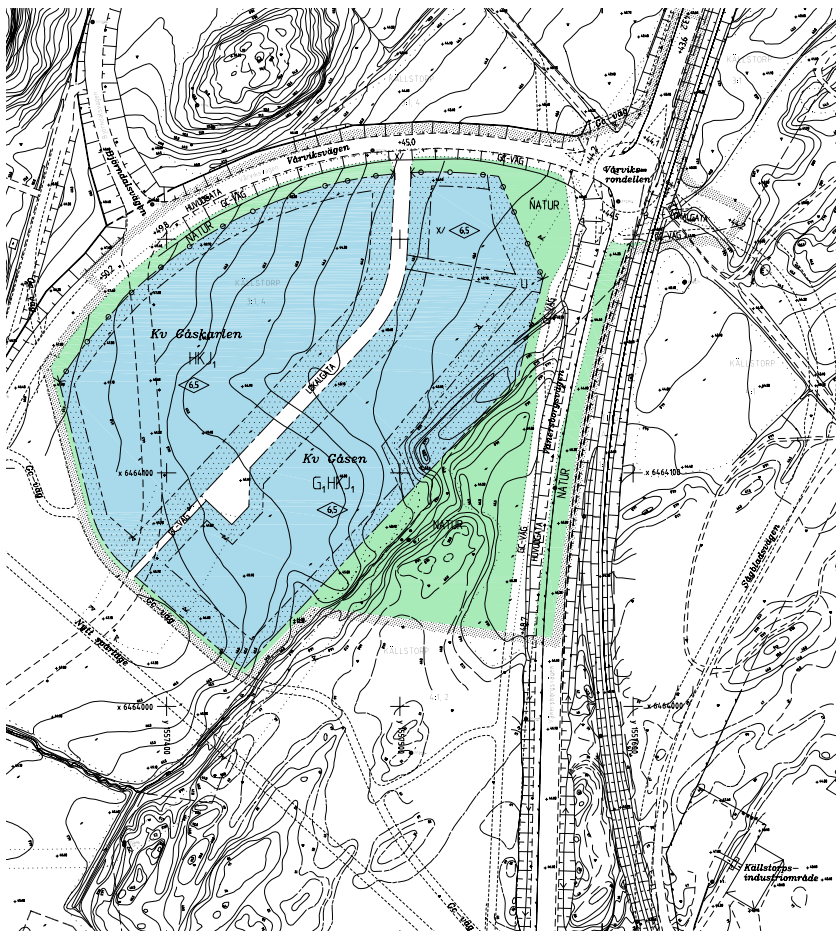
A - Bebyggelsefritt område

B - Bostäder, mindre verksamheter, samlingslokaler samt parkering kan förekomma. Ej vårdinrättning eller skola. Högst 4 våningar.

C - Samma som B men antalet våningar kan öka till 8.

D - Samma som C samt samlingslokaler och samlingsplatser

E - Ingen särskild hänsyn



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom området med redovisade bebyggelser. Endast annan användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med * gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
Gränser för planområdet, gränser som ligger i naturens omedelbarhet
Användningsgränser
Användningsgränser från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
HUVUDGATA Trafik mellan områden
LOKALGATA Lokaltrafik
NATUR Naturområde
G2-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
Betonstegen inom högst 2000 kvm tomtearea
H Handel
K Kontor
SI Småindustri med skyddsavstånd högst 100 m

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
+ 0,00 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD AV KVARTERSMARK
+ Högt en tredjedel av tomtearea får bebyggas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
Marken får inte bebyggas
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna undergräska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
Kortare utlärt får inte anordnas

Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETAILPLAN FÖR KV GÅSEN MM
Källstorp
Upprättad i juni 2005
Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTONDET
Lef Lef stadsarkitekt

ANTAGANDEHANDLING
Handlingarna består av:
• Plankarta med bestämmelser
• Planbeskrivning
• Genomförandebeskrivning
• Utlärt efter utställning

Plankarta
Antagna: BTN 2005-09-28
Lagad: 2005-10-27
Förvaltare: Helen Elmtby
Antagare: OUF

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Högsta byggnadshöjd i meter
Byggnader skall utformas omsorgsfullt med hänsyn till områdets exponerade läge. Skyllar, ljusbrunnar eller liknande får inte utformas så att de inverkar negativt på trafiksäkerheten.
Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokal, miljö- och energisparande värmepump. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantagna.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandefrist
• Genomförandefristen slutar 31 december 2011

Illustrationer
Text Illustration
Text Illustration

X/ Justerat januari 2006

Utsnitt ur gällande detaljplan - Detaljplan för KV GÅSEN MM (D6/2005), 2005-10-27

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Inom planområdet finns delar av Värnersborgsvägen och Vårviksvägen samt en liten del av den gamla järnvägssträckan mellan Trollhättan och Öxnered. Området mellan vägarna består till största delen av ängsmark. Dessutom finns ett trädbevuxet höjdparti väster om Värnersborgsvägen. Höjdpartiet är delvis planlagt som naturmark i gällande detaljplan. Nivåskillnaderna inom området uppgår till ungefär 8 meter.

Planförslag och konsekvenser-

Planförslaget innebär att höjdpartiet även fortsättningsvis är planlagt som natur. Ängsmarken minskar likt tidigare detaljplan och området utvecklas med kvartersmark för idrott, småindustri samt fordonsservice avseende drivmedelsförsörjning.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Geotekniska undersökningar inom planområdet och tillhörande utredningar har gjorts av VIAK AB, Göteborg (1967), Geo-Väst AB, Håverud (1990) och Bohusgeo AB, Uddevalla (2004). Stabilitetsberäkningar har gjorts av Allmänna Ingenjörbyrå AB, Göteborg (1981). I samband med planeringen av den järnvägen och ändrade vägsträckningar mm har dessutom grundundersökningar gjorts av SWECO VBB på uppdrag av Banverket.

De föreslagna byggnadskvarteren ligger på mark, där jordlagrens sammanlagda tjocklek varierar mellan ca 7 och ca 20 meter. Enligt Bohusgeo AB har det fasta ytlagret en tjocklek av 2-3 meter och det består främst av lerig silt och torrskorpelera. Detta material är bland annat mycket tjällyftande. Under torrskorpan finns upp till 10 meter lera, som är siltig och delvis skiktad med silt och finsand. Den bedöms vara kvick, vilket innebär att den förlorar en stor del av sin hållfasthet vid störning/omrörning. Leran är dock överkonsoliderad i sådan omfattning att laster på 40-50 kPa kan påföras utan långtidssättningar. I den del av området där marken är uppfylld ligger motsvarande lastgräns på 20-30 kPa. Under leran finns friktionsjord på berg.

Stabiliteten i området är tillfredsställande.

Grundvattennivån varierar med årstiderna. Under regniga perioder är det troligt att den kan stå i nivå med markens yta. I samband med torrperioder bedöms grundvattennivån kunna sjunka till 2 à 3 meter under markytan. Dagvatteninfiltration bör övervägas för att inte minska grundvattenbildningen, få viss rening av dagvattnet, ej påverka omkringliggande vegetation mm.

Planförslag och konsekvenser-

Byggnader bedöms kunna grundläggas på de naturliga jordlagren med platta på marken. Den sammanlagda belastningen av byggnader och uppfyllningar bör i enlighet med ovanstående inte vara mer än 40-50 kPa. För eventuell tyngre bebyggelse eller annan tung belastning, även tillfällig, behövs kompletterande utredningar. Det är viktigt att grundförhållandena är likartade under varje byggnad.

Vid schaktning upp till 2 meters djup bedöms att slänterna behöver luta 2:1. Vid schakt under grundvattennivån, nederbörd eller riklig vattentillrinning kan flackare lutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden kan vara starkt flytbenägen.

Radon

Förutsättningar:

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

Planförslag och konsekvenser:

Mätning av markradonhalterna bör göras före byggande när radonhalten inomhus kan ha betydelse.

Fornlämningar

Förutsättningar:

När järnvägsbygget planerades gjordes det i flera omgångar arkeologiska undersökningar vid planområdets västra del. De anläggningar som hittades visade att en bronsåldersboplats funnits på platsen. Boplatslämningar i form av härdar, hyddbottnar, stolphål, gropar och brandrester påträffades. Boplatsen är undersökt och borttagen, ca 70*40 meter (NÖ-SV).

Vid en särskild arkeologisk utredning 2002 grävdes 31 stycken utredningsschakt nordöst och sydväst om det tidigare undersökta området. Inget av arkeologiskt intresse påträffades.

Genom detaljplaneområdet i sydväst-nordöstlig riktning finns en fornlämningsliknande bildning. Den är inte beskriven av riksantikvarieämbetet eller av regionmuseet, men teorier har funnits om att den kan ha varit en transportväg förbi vattenfallen i Göta älv.



Områden markerade med vitstreckad linje där fornlämningar påträffats.

Planförslag och konsekvenser:

Länsstyrelsen bedömde i tidigare detaljplanearbete inom området att ytterligare undersökningar inte är nödvändiga inom detta område. Kommunen gör denna bedömning även i detta planarbete.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Inom planområdet finns en befintlig skatepark sedan några år tillbaka. Den är belägen på mark vilken är planlagd som mark för småindustri, kontor och handel samt berör till viss del den planerade vägfastigheten.

Det finns i nuläget planer från kommunens sida att utveckla området för fler möjligheter för skateboard och liknande aktiviteter för ex. cykel. Enligt Mål och resursplanen 2014-2016 finns budget till att utveckla området för detta.

Planförslag och konsekvenser:

Inom planområdet föreslås en utveckling av skateparken. Ca 13600 m² föreslås för denna användning vilket innebär att området kan utvecklas mot ett område för lek och skateboardåkning. Entréer till området skall finnas i den södra delen där det redan finns en entré men områdets besökare skall också kunna utnyttja lokalgatan. Tillgängligheten och användbarheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall vara hög på anslutningsvägar och lokala anordningar är viktigt att beakta i bygglov.

Möjlighet finns att bygga exempelvis toaletter, kiosk och liknande, detta gynnar idrottsområdets besökare och gör området mer tillgängligt och möjligt att använda under större delen av året.



Befintlig skatepark i den södra delen av området.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Området är detaljplanelagt för användningen drivmedelsstation, handel, kontor samt småindustri (G₁HKJ₁ samt HKJ₁) den enda verksamhet som finns inom planområdet är dock en drivmedelsstation i norr på fastigheten Gåsen 2.

Planförslag och konsekvenser:

Inom området föreslås användningarna småindustri, fordonsservice med drivmedelsförsörjning och småindustri samt idrott. Småindustri (J₁) samt fordonsservice (G₁J₁) föreslås i den nordliga delen av området i enlighet med utredningen "Lämpliga områden för drivmedelstationer i Trollhättans Tåtorf". Fordonsservice medges endast i samband med infarten till lokalgatan i området, detta innebär att framtida och nuvarande drivmedelsstation inom området är belägna över 50 meter från planerad utveckling av skateparken. Småindustri innebär ett skyddsavstånd på högst 100 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete".

Exploateringsgraden för områden med endast småindustri begränsas till en byggnadsarea på maximalt 40 % av fastighetsarean medan områden för småindustri och fordonsservice medges en maximal byggnadsarea på 30% av fastighetsarean. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom området är 6,5 meter.

Byggnader skall placeras minst 6 meter från fastighetsgräns samt medges ej inom områden vilka är prickmarkerade på plankartan. De prickmarkerade områdena är delvis utsatta på grund av befintliga ledningsrätter (u-områden) samt på grund av rekommenderade avstånd från leder med farligt gods.

Skyltar, ljusanordningar och liknande får inte utformas så att de kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Service

Förutsättningar:

Avståndet till Trollhättans centrum med dess omfattande utbud av olika sorters service är en till två kilometer. Läkar- och tandläkarmottagningar med mer finns i Källstorp omkring 500 meter sydväst om planområdet. Även skola, förskola med mer finns i samma stadsdel.

Planförslag och konsekvenser:

Möjligheten att till skapa småindustri samt fordonsservice inom området innebär ett komplement till det befintliga utbudet av service väster om Göta Älv. Tillgängligheten för olika trafikslag är god.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Planområdet har goda kommunikationsvägar för gång- och cykeltrafik mot såväl Vårvik, Källstorp och Trollhättans centrala delar. Gång- och cykelvägar finns utbyggda längs Vänersborgsvägens västa sida samt längs järnvägens sträckning på dess nordöstra sida.

Planförslag och konsekvenser:

Befintliga gång- och cykelvägar bevaras och planläggs som en egenskap inom naturmarken. Längs med Vårviksvägen föreslås en gång- och cykelväg vilken binder samman befintliga stråk. Denna sträckning finns utpekad i kommunens cykelplan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmsta busshållplats är belägen ca 300 meter söder om planområdet, Källstorps Industriområde.

Ca 350 meter väster om planområdet är Strömsviksvägens busshållplats belägen. Drygt 400 meter norr om planområdet finns busshållplatsen Lilla Vårviksvägen. Planområdet är med andra ord väl försörjt gällande kollektivtrafik.

Planförslag och konsekvenser:

Planområdet är beläget inom område vilket har god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget innebär inga förändringar gällande kollektivtrafik,

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Inom planområdet finns del av Vänersborgsvägen, del av Vårviksvägen samt Vårviksrondellen.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär inga förändringar gällande Vänersborgsvägen, Vårviksvägen eller Vårviksrondellen. En lokalgata planläggs centralt inom området från Vårviksvägen för att möjliggöra trafik till och från de nya tomterna. Denna lokalgata är delvis utbyggd.

Cykel- och bilparkering samt angöring

Förutsättningar:

Planområdet innehåller inga särskilda områden för parkeringsplatser,

Planförslag och konsekvenser:

Biluppställning samt cykelparkering förutsätts ske inom egen fastighet. Det finns även plats för såväl angöring, lastning och lossning på egen fastighet.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har utfört en översiktlig bullerutredning, ÅF konsult 2009. Den redovisar ekvivalenta dygnsnivåer samt maximal ljudnivå från vägtrafiken. Även järnvägstrafiken påverkar bullernivåerna inom planområdets södra del.

Planförslag och konsekvenser:

Användningarna vilka föreslås inom området är ej känslig för störningar och det krävs inga särskilda åtgärder. Ingen bostadsbebyggelse i närheten av området förväntas störas av de verksamheter som föreslås inom området. Småindustri innebär ett skyddsavstånd på högst 100 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete".

Farligt gods

Förutsättningar:

Planområdet angränsar till leder med farligt gods. En riskhanteringsplan har upprättats för Trollhättans kommun (*Riskhanteringsplan - Farliga ämnen och farligt gods, KF 2004-01-28*) vilken kort redogörs för på s. 7.

Farligt gods fraktas på järnvägsspåren i sydväst, Vårviksvägen är en utpekad bensinled samt norr om Vårviksrondellen på Vänersborgsvägen transporteras farligt gods. I riskhanteringsplanen redogörs för rekommendationer för nya byggnader eller anläggningar nära led med farligt gods. Om rekommendationerna uppenbarligen är uppfyllda behöver ytterligare riskanalys för farligt gods inte utföras. Omständigheter i det enskilda fallet måste beaktas då rekommendationerna är generella.

Planförslag och konsekvenser:

Lämpligheten med kvartersmark enligt denna detaljplan, trots att transporter av farligt gods förekommer på mindre än 100 meters avstånd, bedöms som prövat i tidigare detaljplan.

Planområdet berörs enligt riskhanteringsplanen av tre olika leder för farligt gods:

- Järnvägen mellan Trollhättan och Öxnered. Där den ligger närmast kvartersmark är spåren belägna ca 3,8 meter under intilliggande mark.
- Sekundär väg/gata: Vänersborgsvägen norrifrån fram till nuvarande cirkulationsplatsen, Vårviksrondellen, samt längs med Sågbladsvägen.
- Vårviksvägen är med anledning av en fd. bensinstation i Strömslund utpekad som bensinled. Eftersom bensinstationen i Strömslund avvecklats tas inga särskilda hänsyn till bensintransporter förbi planområdet.

I enlighet med riskhanteringsplanen redovisas ingen byggrätt inom 40 meter från lederna för farligt gods.

Inom 40 meter från den nya järnvägen och från Vårviksrondellen finns dock en del kvartersmark. All mark i dessa kvarter, även där byggnader inte är tillåtna, föreslås kunna användas för t ex parkering. Särskilda skydd inom tomterna bedöms inte vara nödvändiga med hänsyn till farligt gods på järnväg eller gata. Anledning till detta är att järnvägen är byggd i nedsänkt läge och att transporter av farligt gods genom Vårviks-rondellen kommer att ha relativt liten omfattning.

För byggnader bör hänsyn tas till de rekommendationer som finns i riskhanteringsplanen. De handlar om byggnadernas orientering, entréernas placering, fönstrens storlek osv. Detta bevakas i bygglovskedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Förutsättningar:

Inom planområdet finns en ledning för dagvatten i nord-sydlig riktning. Kommunala vatten- och avloppsledningar saknas i övrigt. Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten.

En VA-utredning har tagits fram av Ramböll, 2012-10-10 där ett större område utreds gällande framtida byggnation av vatten, spill- och dagvattennätet.

Förslaget till utbyggnad av vattenledningsnät bygger på att vattenledningar för de aktuella delområdena inom västra Trollhättan ansluts till två punkter på det befintliga vattenledningsnätet.

Förslag till utbyggnad av spillvattennät bygger på att de olika delområdena ansluts via självfallsledningar till ett antal spillvattenpumpstationer. Spillvattenpumpstationen inom området Gåsen föreslås placeras i den nordliga delen av naturmarken med kapaciteten ca 21 l/s.

Den 1 mars 2010 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun. Följande riktlinjer för dagvattenhantering skall tillämpas i kommunen:

- Dagvatten skall ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt.
- Dagvatten skall hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och god naturmiljö kan uppnås. Dagvattnet skall användas som en resurs för närmiljön och synliggöras där så är möjligt och motiverat.
- Den naturliga vattenbalansen skall eftersträvas.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

- Dagvatten till ledningssystem och reningsverk skall minska.
- Förorening av dagvatten skall begränsas, främst vad gäller metall- och petroleumprodukter. Åtgärder för att minska föroreningar skall genomföras i första hand vid föroreningarnas källor där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Förorenat dagvatten skall där så är möjligt och motiverat separeras från rent dagvatten.

Planförslag och konsekvenser:

Framtida bebyggelse inom område måste anslutas till det kommunala vatten-, spill och dagvattensystemet. Bara mycket begränsad verksamhet är tänkbar innan ledningssystemet är utbyggt.

Dagvatten bör om möjligt infiltreras inom området för att inte minska grundvattenbildningen, för att få viss rening av dagvattnet och inte påverka omkringliggande vegetation m.m. En bestämmelse på plankartan innebär att dagvatten skall infiltreras/fördröjas innan anslutning till kommunal dagvattenledning sker.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige beslutar utöka verksamhetsområdet för dricks- spill- och dagvatten så att det omfattar planområdet.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Planförslag och konsekvenser:

En ny transformatorstation behövs troligen för att försörja den nya bebyggelsen. Den föreslås bli placerad på tomtmark för verksamheter nära lokalgatans infart från Vårviksvägen.

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 till och med mars.

Fastigheterna är inte anslutna till fjärrvärmenätet.

Planförslag och konsekvenser:

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

Avfall

Förutsättningar:

Enligt gällande detaljplan skall sortering och återvinning av avfall ordnas inom kvartersmark.

Planförslag och konsekvenser:

Anordning för sortering och återvinning av avfall skall även fortsättningsvis ordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beslutsordning

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Tidplan

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

Beslut om samråd april 2014

Beslut om granskning oktober 2014

Beslut om antagande december 2014

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

Handläggning

Detaljplanen för Kv Gåsen m.fl. hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2025-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning,

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Kommunalt huvudmannaskap innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige beslutar utöka verksamhetsområdet för dricks- spill- och dagvatten så att det omfattar planområdet.

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen genom plankontoret och Kultur- och fritidsförvaltningen. Avtalet kartlägger parternas ansvar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastigheter som markerats med u på detaljplanen föreslås ledningsrätt upplåtas för underjordiska ledningar.

Kvartersmarken inom planområdet vilken ägs av kommunen avses försäljas. Nya fastigheter bildas genom lantmäteriförrättning.

Efter en lantmäteriförrättning kommer de två kvarteren Gåskarlen och Gåsen att bilda ett kvarter. Kv Gåskarlen tillförs Kv Gåsen. Kv Gåskarlen utgår efter förrättningen. Se illustrationstext på plankarta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Trollhättans Stad erhåller intäkter genom försäljning av mark för ändamålen småindustri och drivmedelsstation.

Trollhättans Stad bekostar anläggning och drift av den allmänna platsen inom planområdet.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnader debiteras enligt fastställd taxa.

Bebyggande av kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare.

Eventuella detaljerade undersökningar avseende geoteknik, markradonförekomst mm som kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde bekostas av berörd markägare.

Kostnader för byggnation av det kommunala vatten- och avloppsnätet bekostas av Trollhättan Energi AB och har beräknats till ca 3 770 000 kronor.

För anslutning till kommunens allmänna vatten- och avloppsnät ska avgift erläggas enligt kommunens gällande VA-taxa. Debitering sker då förbindelsepunkt upprättats och meddelats.

Trollhättan i oktober 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
plankontoret

Leif Carlsson
Planchef

Frida Stenberg
Planarkitekt