

**Detaljplan för fastigheten
HÖDER 1 M M
Strömslund
Trollhättans kommun**

**06M ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

PLANBESKRIVNING

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning

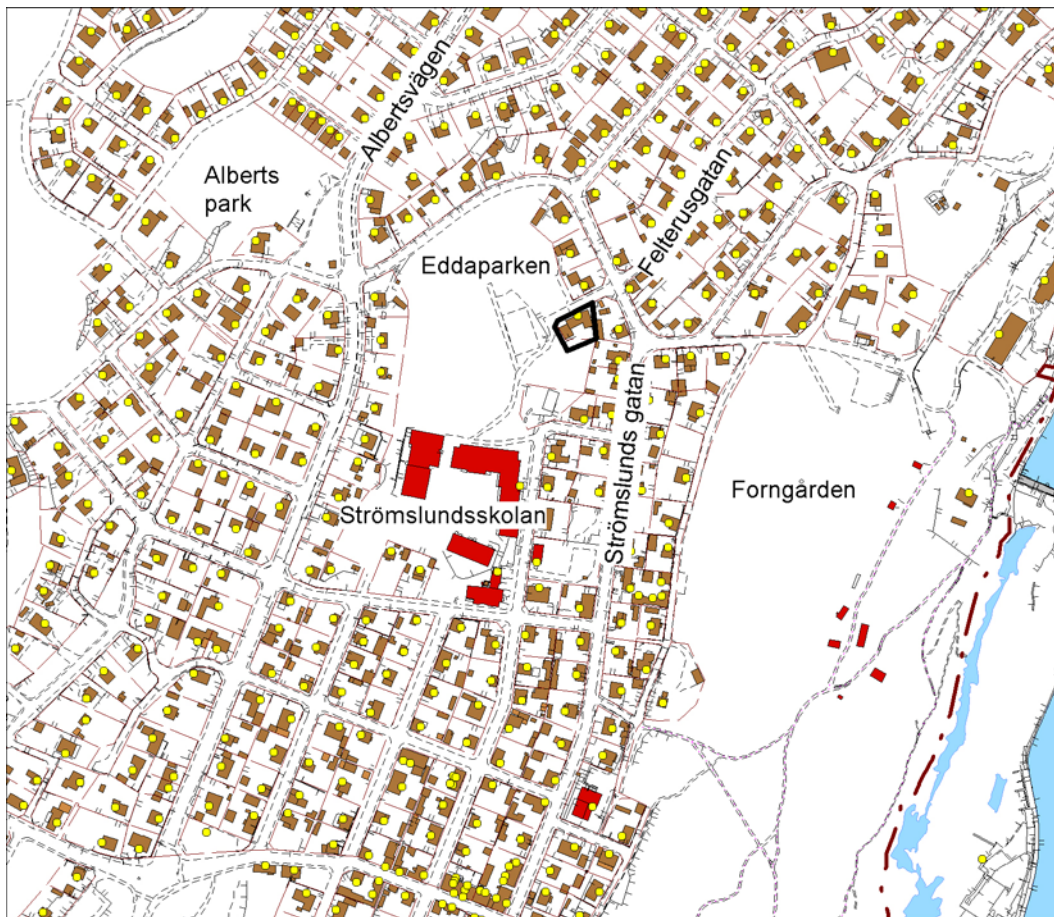
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har tagits fram efter önskemål från ägarna till fastigheten Höder 1 att få utvidga fastigheten för att få större tomt. Därför föreslås att naturmarken söder och väster om Höder 1 få ingå i kvartersmark för bostäder.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den norra delen av stadsdelen Strömslund, ca 1 km väster om Trollhättans centrum. I norr gränsar planområdet till Felterusgatan, i söder och väster till Eddaparken och i öster till fastigheterna Höder 2 och 3. Totalt omfattar planområdet 678 m².



Planområdets läge

Markägoförhållande

Fastigheten Höder 1 är privatägd och den del av planområdet som ligger på fastigheten Strömslund 1:1 ägs av Trollhättans kommun.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MBK-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MBK-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MBK-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättan kommuns översiktsplan, "Vårt framtida Trollhättan" antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Av dess fördjupning på stadsdelsnivå, rapport 34 Strömslund-Torsred, framgår bl a att:

"Gamla" Strömslund som helhet har en kulturhistoriskt värdefull särpräglad kulturmiljö där de inledande bestämmelserna i 3 kap 10 § plan- och bygglagen särskilt skall beaktas."

Planområdet ingår i det "gamla" Strömslund. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön skall särskilt beaktas i pågående och kommande detaljplanearbeten.

Riksintressen

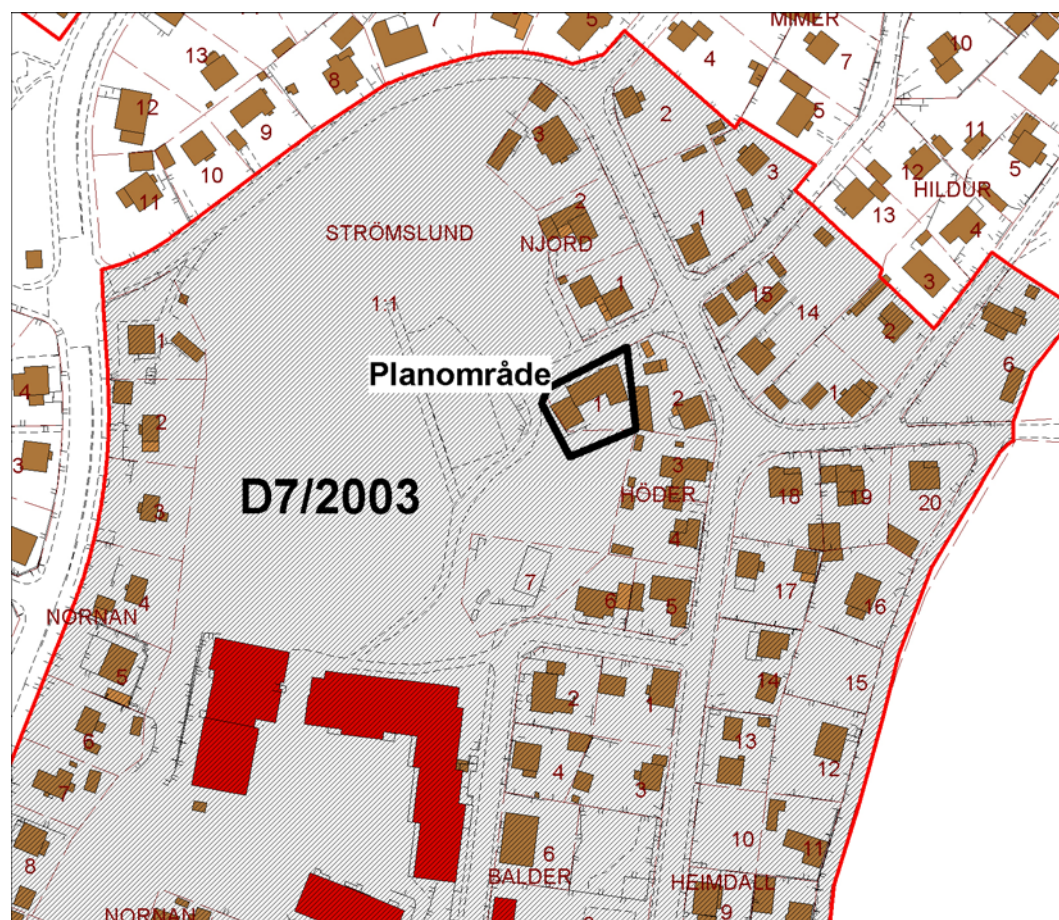
Planområdet innehåller inga riksintressen.

Kulturmiljöprogram

Det "gamla" Strömslund som omfattas av Eduard Alberts ursprungliga plan från 1890-talet, Sveriges första planerade egnahemsområde, ingår i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige i feb 1992. Här skall de inledande bestämmelserna i 3 kap 10 § plan- och bygglagen särskilt beaktas.

Detaljplaner

Planområdet ingår i detaljplan för Strömslund, etapp 1, D7/2003.



Gällande planer

Detaljplanen behandlar den kulturhistoriskt värdefulla miljön och slår vakt om den speciella karaktären inom stadsdelen. Riktlinjer ges för hur man "med varsam hand" kan underhålla byggnader samt utföra tillbyggnader och ändringar utan att de kulturhistoriska värdena går förlorade. Detaljplanen för Strömslund har genomförandetid som slutar 2014-12-31.

Planprogram/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskilt planprogram och/eller miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderliga. Detaljplanen omfattar till största delen en redan bebyggd tomt och är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsägarna till fastigheten Höder 1 har ansökt hos Byggnads- och trafiknämnden att få köpa ett mindre område från kommunens fastighet Strömslund 1:1. Nuvarande detaljplan anger allmän platsmark, (naturområde) och ett eventuellt köp måste prövas genom ändring av gällande detaljplan. Nämnden beslutade den 28 september 2006 att förslag till ändring av detaljplanen för fastigheten Höder 1 får upprättas enligt ovan angivet syfte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I den södra delen av planområdet består marken till största delen av ett höjdparti med berg i dagen och sydväst om det befintliga garaget av plan mark. En ca 3 meter hög bergskärning finns omedelbart söder om garaget. Bergskärningen ligger delvis på fastigheten Höder 1 och delvis på fastigheten Strömslund 1:1. Vegetationen består av ett träd och planterade buskar mot gatan och en tall och små buskar i den södra delen av planområdet.

Syftet med detaljplanen är att utvidga fastigheten Höder 1 åt söder och väster för att få större tomt att vistas på och att få möjlighet att gå runt huset och sköta underhållet av garaget från den egna tomten. I detaljplanen föreslås en utvidgning fram till bergskanten och till staketet vid den befintliga telefonstolpen i söder/sydväst samt en ca två meter bred markremsa sydväst om garaget. Den nya fastighetsgränsen i söder/sydväst avgränsar tomten på ett naturligt sätt mot den lägre liggande naturmarken.

Eftersom den befintliga fastighetens trädgård är ganska liten blir utvidgningen mot söder ett värdefullt område för dem som bor i fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Markens grundförhållanden är goda eftersom marken består av berg.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonriskkarta är planområdet normalriskområde för markradon. Om inte särskild utredning visar att marken utgör lågradonmark, erfordras radonkyddad grundläggning vid ny- eller tillbyggnader. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I den norra delen av planområdet finns en befintlig villa byggd 1970.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

All befintlig bebyggelse inom Eduard Alberts plan med tillhörande tomtmark och i synnerhet "slaskgatorna" har i kulturmiljöprogrammet utpekats som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det innebär att 3 kap 10 § plan- och bygglagen skall beaktas: *"Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."*

PBL 3:10 har beaktats genom att varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt för byggnaden har införts.

Varsamhetsbestämmelser

Ombyggnad/ändring och tillbyggnad skall ske med hänsyn till omgivningens kulturmiljö.

Generellt gäller utökad lovplikt för omfärgning av byggnader samt utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.

Arbetsplatser

Förekommande arbetsplatser i och i anslutning till stadsdelen finns inom närhandel samt skola och barnomsorg.

Service

I Strömslund finns en grundskola med verksamhet från förskoleklass till och med åk 9, inklusive fritidshem. I området finns också tre förskolor. Det finns ett antal privata företag i stadsdelen och relativt riklig handel med bland annat mataffärer, pizzerior och några mindre butiker. Äldreomsorg bedrivs på Källstorpsgården och vårdcentral finns också i Källstorp.

Skyddsrum

Strömslund ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Lekplatser finns i Eddaparken och i kvarteret Balder. Mindre bollplaner finns i Eddaparken.

I norr utanför planområdet finns idrottsanläggningarna Torsbovallen och Torsbohallen samt elljus- och motionsspår som utgår från den närliggande Skidstugan.

Gator och trafik

Gatunätet

Fastigheten Höder 1 angörs från Felterusgatan. Gatan ingår i lokalgatunätet med en rekommenderad hastighet av högst 30 km/h.

Kollektivtrafik

Albertsvägen väster om planområdet trafikeras av linje 22 mellan Strömslund-Resecentrum-Halvorstorp.

Parkering

Nödvändig parkering för de boende inklusive besökare till dessa skall ordnas inom fastigheten.

Störningar

Inga delar av planen påverkas av eller ger upphov till störande buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i Felterusgatan.

Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Teleledningar

Söder om plangränsen finns en telefonstolpe med en 20-fas luftledning. Luftledningen går i syd nordlig riktning från södra delen av kvarteret Höder till kvarteret Njord och passerar fastigheten Höder 1.

Uppvärmning

Byggnaden uppvärms idag med olja. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme saknas varför särskild planbestämmelse om uppvärmning inte är meningsfull. I den mån alternativa uppvärmningsformer från förnyelsebara energikällor kan utnyttjas, skall dessa uppmuntras.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Erforderliga utrymmen för källsortering ska finnas. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Albertsvägen/Källstorpsvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Utökad lovplikt

- Bygglov krävs för utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.
- Bygglov krävs för omfärgning av byggnader.

Genomförandetid

Genomförandetiden för nu föreliggande detaljplan sammanfaller med genomförandetiden för gällande detaljplan (D7/2003) och slutar 2014-12-31.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävs 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.

MEDVERKANDE

Denna detaljplan har upprättats av Alvar Billfeldt.

Trollhättan i april 2007

Alvar Billfeldt
byggnadsingenjör