



Trollhättan

**Detaljplan för
URD 1
Strömslund
TROLLHÄTTANS KOMMUN**



**02C ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i mars 2002, reviderad i augusti 2002.**

ANTAGEN AV SBN 2002-08-21

LAGA KRAFT 2002-09-24

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2002-08-21 § 193; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

Detaljplan för URD 1 Strömslund

02B ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att komplettera befintlig bostadsbebyggelse med ett bostadshus i två våningar.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i stadsdelen Strömslund, ett av Trollhättans äldre bebyggelseområden på västra sidan av Göta älv. Området utgörs av tomten nr 1 i kvarteret Urds södra del och gränsar till Alberts park. Öster om planområdet passerar en huvudgata, Albertsvägen, och i väster, en lokalgata, Nornornas väg.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2.300 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990.

Den 20 november 1995 antog kommunfullmäktige en **översiktsplan för Trollhättans tätort** som utgör en fördjupning och komplettering av den tidigare. I **delrapport 15** belyses stadsdelen **Strömslund/Torsreds** bakgrund, utveckling och förnyelse. Här påtalas behovet av kompletterande bostadstyper både i den befintliga bebyggelsen och "utanför". Bristen på smålägenheter försvårar också för äldre att bo kvar.

I **"Trafikledsplan för Trollhättans tätort"**, antagen av kommunfullmäktige 29 april 1996, beskrivs åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet och standard på Albertsvägen som utgör en av infarterna till staden från söder och väster. Åtgärderna skall minska de höga hastigheterna genom stadsdelen och förbättra trafiksäkerheten för i första hand GC-trafikanterna.

Enligt **"Cykelplan Trollhättan"**, antagen av kommunfullmäktige den 11 december 2000 föreslås ny cykelväg/cykelbana på Albertsvägen från Torsredsvägen till Källstorpssvägen. I dag har GC-vägen färdigställts utmed Albertsvägens östra sida. Genom utbyggnad av den separerade GC-vägen har gatubredden minskats. Tillammans med upphöjda korsningar samt cirkulationsplatser har hastigheten på Albertsvägen kunnat sänkas, utan att framkomligheten försämrats i någon nämnvärd utsträckning.

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 23 november 1998. I denna sägs bl a:

"I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanbestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplan/områdesbestämmelser saknas inom området.

Program för planområdet

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte då de översiktliga planbedömningarna enligt ovan utgör tillräckligt underlag som program.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då detaljplanen inte får någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden behandlade den 31 oktober 2001 en förhandsförfrågan gällande tillbyggnad av bostäder på fastigheten Urd 1. Nämnden avlog förhandsförfrågan med hänvisning att prövning skall ske i detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade bygglov den 31 oktober 2001 för ett teknikhus innehållande förråd och pannrum. Byggnaden kommer att placeras på fastighetens östra sida, mot Albertsvägen.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 02-02-13, § 44, att fastighetsägaren till Urd 1 får upprätta detaljplan för fastigheten, med komplettering av ett bostadshus i enlighet med tidigare förhandsförfrågan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av naturmark med berg i dagen inom den södra delen mot Alberts park. Några speciella värden ur naturvårdssynpunkt finns inte.

Geotekniska förhållanden

Berg i dagen förekommer i tomtens södra del. I den norra delen förekommer lera ovan berg. Grundläggning kan förmodligen ske med kryppgrund/källare till fast berg.

Kompletterande geotekniska utredningar erfordras i projekterings- och bygglovskedet för val av grundläggning och klarläggande av risken för ojämna sättningar.

Översiktligt har markstabiliteten bedömts tillfredsställande.

Radon

Översiktligt har marken bedömts som normalriskområde. Byggnad skall utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild undersökning visar att marken utgör lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns två till utseende lika byggnader i ett plan. Dessa tillkom enligt bygglov 1942 för pensionärsboende. Varje byggnad hade fyra lägenheter bestående av ett rum och kök med egen ingång. I källarplanet fanns förråd/skyddsrum/hushållskällare. Fasaden består av stående träpanel i en gul nyans.

Befintliga lägenheter slås samman till två lägenheter per byggnad.

Detaljplanen medger att dessa byggnader byggs samman med en tvåvåningsbyggnad innehållande fyra lägenheter. Byggnaden förskjuts åt söder vilket lättar upp fasaden.

I planområdets västra del medges en förrådsbyggnad samt i dess östra del ett teknikhus som beviljades bygglov den 31 oktober 2001.

Övrig bebyggelse

Omgivande kvarter utgörs av 40/50-talsbebyggelse med mycket luft och grönska mellan husen. Bebyggelsen är av såväl villakaraktär i ett plan som byggnader i något större tvåvåningsvolym.

Service

Skola och annan service finns inom 700 meter.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskrav enligt gällande bygglagstiftning ska följas.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Det "skyddsrum" som finns i källarplan är att betrakta som "skyddat utrymme" och gäller inte som godkänt skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation kan erbjudas inom tomtmark samt inom närliggande park- och naturområden.

Gator och trafik

Albertsvägen ingår i Trollhättans huvudvägnät och trafikeras med 3500 fordon/ års-medeldygn. Gång- och cykelväg finns utbyggd på den östra sidan. Ytterligare trafik-säkerhetshöjande åtgärder längs Albertsvägen ingår i detaljplanen för Strömslund, etapp I. Tillfart till fastigheten sker från Albertsvägen. Erforderligt antal parkeringsplatser kan anordnas på tomtmark.

Störningar

Miljökontoret har beräknat trafikbuller och funnit att nivåerna inte kommer att vara störande.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Byggnaden ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Dagvatten infiltreras lokalt.

Värme

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet 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. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

El

Allmänna ledningar för el samt tele finns lagda i gata. El distribueras av Trollhättan Energi AB.

Avfall

Särskilda utrymmen för källsortering skall tillgodoses.

Administrativa frågor

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2007 enligt plankartan.

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.

Trollhättan i mars 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Kathleen Håkansson
plantekniker

REVIDERING

Efter samråd och underrättelse har en bestämmelse om högsta byggnadshöjd införts; se plankartan.

Trollhättan i augusti 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Kathleen Håkansson
plantekniker



Detaljplan för URD 1 Strömslund

**02C ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande och beräknas kunna bli antagen under 3:e kvartalet 2002.

Planens antagande

En prövning om antagande av detaljplanen sker i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24 delegerat till samhällsbyggnadsnämnden, att i vissa fall anta detaljplaner under förutsättning att dessa är av mindre vikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2007-12-31.

Ansvarsfördelning--huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Avtal

Ett avtal har träffats mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadsförvaltningen som reglerar upprättandet av detaljplanen samt kostnaderna för denna.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp, avsedd för Urd 1, kan användas.

Geoteknik

Geoteknisk utredning erfordras som underlag för projektering/val av grundläggning samt klarläggande av eventuella sättningsproblem.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten får inte indelas i fler än en tomt.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder i övrigt erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden från kommunens sida. För tillkommande lägenheter erläggs anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt kommunal taxa.

Trollhättan i mars 2002, reviderad i augusti 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Kathleen Håkansson
plantekniker



Detaljplan för URD 1 Strömslund Trollhättans kommun

ANTAGANDEHANDLING

SÄRSKILT UTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ett förslag till detaljplan för Urd 1, daterat i mars 2002, har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen. Planändringen omfattar fastigheten Urd 1 och syftar till att kunna komplettera befintlig bostadsbebyggelse med ett bostadshus i två våningar.

Då planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen, handläggs den med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

När detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd.

Fastighetsägare, inom och i anslutning till planområdet, erhöll samrådshandlingar brevledes.

Samråd i övrigt har skett med berörda kommunala förvaltningar, lantmäterimyndigheten samt länsstyrelsen.

Berörda sakägare underrättades skriftligen 2002-06-03 om att ett slutligt planförslag, daterat mars 2002, upprättats. Synpunkter på förslaget skulle lämnas skriftligen, senast 2002-06-17.

Hyresgäster i Urd 1 informerades samtidigt om detaljplanen, genom att planhandlingar lämnades i respektive brevlådor. Eventuella synpunkter skulle framföras senast 2002-06-28.

De fastighetsägare som haft synpunkter under samråd/underrättelse informerades skriftligen 2002-08-07 om den revidering av detaljplanen som gjordes under augusti 2002 (införande av högsta tillåtna byggnadshöjd).

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

VID SAMRÅDET

A. KOMMUNALA INSTANSER

KUB-förvaltningen, e-post inkommen 02-05-22

Ingen erinran.

Trollhättan Energi AB, e-post inkommen 02-05-30

Befintliga byggnader inom Urd 1 matas idag från ett kabelstråk i vägen framför byggnaderna. Planerad byggnad kommer att hamna ovan den ena serviskabeln som måste läggas om. Ett nytt kabelskåp erfordras och sätts upp invid vägen.

I övrigt inga invändningar.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Synpunkterna noteras och överlämnas till fastighetsägaren.

Räddningstjänsten, skrivelse inkommen 02-05-13

Ur brandskyddssynpunkt är det viktigt att brandposter finns inom 150 meters avstånd och att diametern på distributionsledningen inte bör understiga 150 mm.

I övrigt ingen erinran.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Brandpost finns cirka 100 meter åt nordost.

B. STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN M FL

Länsstyrelsen, skrivelse inkommen 02-05-10

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

Skanova, skrivelse inkommen 02-05-21

Ingen erinran.

C. FASTIGHETSÄGARE, BOENDE M FL

Mats Kristiansson, Nornornas väg 19, e-post inkommen 02-05-24

Vår invändning är att det inte får vara någon utfart för biltrafik mot Nornornas väg utan mot Albertsvägen. Anledningen är att Nornornas väg ingår i ett 30 km/h område samt att mellan Valand 7 och 8 finns en gångväg till en lekplats som är mycket använd av barn, medförande stor olycksrisk om trafiken ökar på Nornornas väg.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Fastighetsägarens avsikt är att in- och utfart för biltrafik skall förläggas mot Albertsvägen. Detta har också tillstyrkts av gatukontoret. Detaljplanen ger dock ingen garanti för detta då fastigheten idag har rätt till utfart mot både Nornornas väg och Albertsvägen.

D. ÖVRIGA INTRESSEENTER

Hyresgästföreningen Trollhättan, e-post inkommen 02-05-22

Inget att invända.

Fastighetsägarna Göteborg 1:a regionen, skrivelse inkommen 02-05-28

Fastighetsägarna ställer sig positiva till ytterligare tillskott av hyresrätter. Detta ligger också väl i linje med den eftersträvan som finns i Trollhättan om utökning av bostäder.

VID UNDERRÄTTELSEN

C. FASTIGHETSÄGARE, BOENDE M FL

Carina Bengtsson/Jan-Ove Svensson, Urd 2, skrivelse inkommen 02-06-17

Utöver synpunkter som anges nedan gäller framförda synpunkter vid bygglov, skickade 01-10-14:

- Enligt bygglov från 1942 skall fastigheten användas för pensionärsboende. Vad gäller efter utbyggnaden och renoveringen? Vilken form av boende är planerat?. I bef bostäder förekommer störande incidenter (se nedan) så även i hyreshusen på Albertsvägen mitt emot servicebutiken. Denna form av boende vill vi inte se öka.
- Var skall parkeringsplatser anläggas, enligt detaljplanen?
- Skall marknivån höjas på Urd 1:s tomt i anslutning till Urd 2?
- Vi ser helst att den nya byggnaden utformas som enplans eller 1½-plans.
- Övriga synpunkter vid remiss gällande bygglov skickade 01-10-14:
-- utformning av den nya delen så att den inte blir "för lång"

-- tvåvåningsdelen kommer att skymma solen samt öka insynen på Urd 2

- om utbyggnaden kräver sprängning mm så måste en besiktning av befintliga hus göras.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

- *En detaljplan kan inte reglera till vem en fastighetsägare hyr ut sina lägenheter.*
- *Fastighetsägaren har att tillse att det finns "tillräckligt" med parkeringsplatser inom egen tomt. Som stöd finns en parkeringsnorm. De redovisade parkeringsplatserna i detaljplanen utgör en illustration till hur dessa kan förläggas. Andra lösningar kan finnas. Detta bevakas vid bygglovprövningen.*
- *Regleras inte i detaljplanen, bevakas vid bygglovprövningen.*
- *Den nya byggnaden föreslås få uppföras i två plan med högst 30 graders taklutning (samma taklutning som befintliga byggnader). Avståndet till Urd 2 blir cirka 13 meter. Byggnadens totalhöjd blir cirka 3 meter högre än befintliga byggnader eller cirka 1 meter högre än om den nya byggnaden uppförs som 1½-plans hus. För att begränsa byggnadshöjden föreslås dock att en bestämmelse om högsta byggnadshöjd införs:
"byggnad som uppförs i en våning får ha en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter,
byggnad som uppförs i två våningar får ha en högsta byggnadshöjd av 7,0 meter".*
- *Den nya byggnaden föreslås indragen vilket framgår av byggerätten på plankartan. Utförda solstudier visar att den sydvästra delen av Urd 2 skuggas något tidigare på eftermiddagarna under perioden september—mars. Kvällssolen påverkas inte alls.*
- *Detta bevakas i bygglov-/byggnämnlanskedet.*

SAMMANFATTNING

De framförda synpunkterna berör huvudsakligen boendeformer, tillbyggnadens höjd och läge samt fastighetens tillfart. Av kommentarerna ovan framgår att detaljplanen föreslås kompletteras/revideras med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd. Berörda fastighetsägare delges det särskilda utlåtandet innan samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om detaljplanen.

SAKÄGARE VARS SYNUNKTER HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS

Mats Kristiansson	Valand 8	Nornornas väg 19
Carina Bengtsson/ Jan-Ove Svensson	Urd 2	Albertsvägen 37

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

godkänna det särskilda utlåtandet samt

med stöd av kommunfullmäktiges beslut, 1997-02-24 §25, anta detaljplanen för URD 1, upprättad i mars 2002, reviderad i augusti 2002.

Trollhättan den 21 augusti 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt