



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för DEL AV FORS 1:1 & SPINNROCKEN 8

Sjuntorp

PLANBESKRIVNING



14J ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Upprättad i december 2014

ANTAGEN AV BTN 2015-01-29

LAGA KRAFT 2015-03-02

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2015-01-29, § 10 betygar;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	3
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
MILJÖMÅL	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK- OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	8
GATOR OCH TRAFIK	9
HÄLSA OCH SÄKERHET	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
GENOMFÖRANDE	11
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
TEKNISKA FRÅGOR	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	12

Detaljplan för DEL AV FORS 1:1 & SPINNROCKEN 8 Sjuntorp

14 J ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två nya bostadstomter i anslutning till befintligt bostadsområde. Detaljplanens huvuddrag innebär att området planläggs för bostäder vilka skall följa karaktären i de befintliga omkringliggande bostäderna.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen för Del av Fors 1:1 & Spinnrocken 8 handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

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 och avgränsning

Planområdet är beläget i Sjuntorp, söder om kyrkan och väster om Sjuntorpsskolan. Området avgränsas av bostadsbebyggelse i öst, väst och norr samt Skolvägen i söder. Planområdet omfattar ca 3000 kvm.

Berörda fastigheter:

Fors 1:1	-	Fastighetsägare:
Spinnrocken 8	-	Trollhättans kommun
		Privatägd

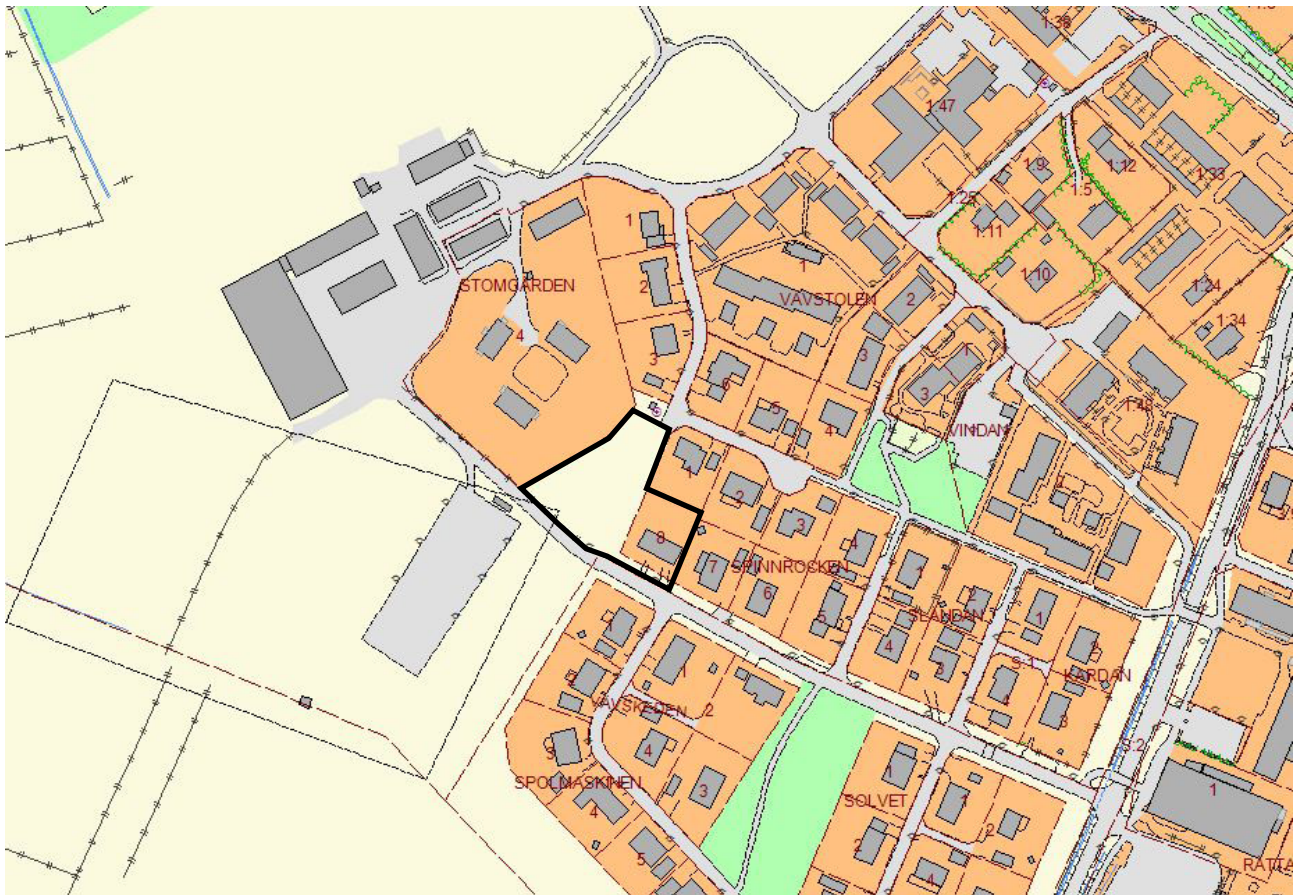
Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Bostäder	-	ca 2900 m ² (två nya bostadstomter för friliggande villor, en befintlig bostadstomt för friliggande villa)
----------	---	---

Allmän platsmark

Park	-	ca 130 m ²
------	---	-----------------------



Aktuellt planområde i södra Sjuntorp

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.

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 Sjuntorps 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 kollektivtrafiksörjning, goda GC-förbindelser, 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.

Behovsbedömning

- Planområdets ringa omfattning
- Ett genomförande av planen påverkar inte 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

Ställningstagande

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.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresset för naturvård samt för totalförsvaret. Riksintresset för naturvård är Göta och norde älvs dalgångar (NRO14122). Huvudkriterierna för riksintresset är:

- Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Planförslagets bedöms inte påtagligt påverka riksintresset för naturvård eller totalförsvaret.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet 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 miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSGÄNDEN

Översiktsplan

Enligt Trollhättans översiktsplan , *Översiktsplan 2013: Plats för framtiden* (Kommunfullmäktige 2014-02-10) skall landsbygden leva. En levande landsbygd behöver växande småtätorter, då tätorterna är en förutsättning för en levande landsbygd och skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter, där Sjuntorp och Upphärad har potential att växa kraftigt i samband med en ny pendeltågstation i Upphärad.

Översiktsplanen redogör för att det i småtätorterna är gott om gröna ytor, framförallt i form av privata trädgårdar. Inom tätorterna finns ett antal gröna stråk som leder ut ur bostadsområdena till omgivande friluftsområden. I villaområden är tillgången på privata grönytor stor, medan de offentliga och allmänna grönytorna blir viktigare som samlingspunkter och mötesplatser. Vid utveckling av orterna kan gröna ytor komma att tas i anspråk för ny bebyggelse. All sådan byggnation ska föregås av en undersökning som ser till grönområdets sociala värde och till byggnationens nytta, och vid behov ska kompensationsåtgärder vidtas.

Aktuell detaljplan är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs ej av kulturmiljöprogrammet. Intilliggande Stomgården i väst är dock utpekad som värdefull bebyggelse som bör skyddas och bevaras.

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 2008-04-07. 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.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan för:

- Sjuntorps tätort 1:1, 1581K-D:1/1987



Ovanstående detaljplan har ingen genomförandetid kvar men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

Detaljplanen medger användningen fritidsområde (Ra), bostäder samt lokalgata inom planområdet.



Gällande detaljplan inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Området mellan Skolvägen och Postvägen består främst av gräsbeklädd yta vilka i gällande detaljplan är planlagd som fritidsområde (Ra) med en högsta byggnadshöjd på 4,4 meter. Närmast de friliggande villorna i kv Spinnrocken finns en planlagd lokalgata vilken inte har byggts ut. Väster om Postvägen finns en transformatorstation.

Planförslag och konsekvenser-

Planförslaget innebär att kvartersmark för fritidsområde samt allmän platsmark, lokalgata, ändras till kvartersmark för bostäder.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Översiktlig grundundersökning inom bland annat det aktuella planområdet har redovisats av Allmänna

Ingenjörbyrå AB, Göteborg, 1979-11-29. Stabilitetsundersökning har gjorts i maj 1987 av Geo Väst AB. Jordlagren i planområdets norra del består av fasta sediment (sand, grus, torrskorpelera) eller fast friktionsjord (morän, grus) med berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Jordlagren i södra delen av området består av lösa sediment. Stabiliteten är god.

Planförslag och konsekvenser–

Inga åtgärder eller utredningar anses nödvändiga för planens syfte. En detaljerad geoteknisk undersökning kan göras i projekteringsskedet för val av grundläggning.

Radon

Förutsättningar:

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

Planförslag och konsekvenser:

Bostadsbyggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Planbestämmelse införs på plankartan.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Del av planområdet medges i gällande detaljplan användningen fritidsområde inom vilket lägre bebyggelse medges. På fastigheten Fors 1:1 centralt i villaområdet finns två gräsytor vilka i detaljplan medges som allmän platsmark, park. De är belägna ca 100 meter öster om aktuellt planområde.

På ca 250 m avstånd finns det omkringliggande jordbrukslandskapet resp. ravinerna vid Slumpåns dalgång för rekreation och utflykter.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär inga nya ytor för rekreation och lek.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Planområdet består till viss del av redan bebyggd kvartersmark för bostäder, Spinnrocken 8. Planområdet ansluter till befintlig bebyggelse såväl i norr, öster och söder.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att två nya bostadstomter tillskapas. Bestämmelserna följer de bestämmelser om utformning och utförande som gällande detaljplan för omkringliggande bebyggelse medger. De tillkommande bostäderna innebär en förtätning av befintlig bostadsstruktur inom området.

Planen medger bostadsbebyggelse i två våningar med en högsta exploateringsgrad i byggnadsarea på 25%. Högsta byggnadshöjd medges till 7,6 meter för bostadshus samt 3,0 meter för komplementbyggander.

För Spinnrocken 8 förändras ej byggrätten.

Service

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ingen service. Offentlig service finns i tätorten i form av förskola, förskoleklass - åk 9. Vårdcentralens verksamhet sker tillsammans med Granngårdens vårdcentral på Lextorp.

Närmaste tandvårdsmottagning finns också den på Granngården. I Sjuntorp finns för de äldre vård- och omsorgsboendet Nordängen. I tätorten återfinns annan service i form av matbutik, bensinstation, pizzerior, frisör m.m. idag har ca 330 personer sina arbeten i Sjuntorp.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär inte att någon service tillkommer i Sjuntorp.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Busshållplatser finns belägna drygt 300 meter i östlig samt nordlig riktning. I norr finns busshållplatsen Fors och i öster busshållplatsen Sjuntorps skola. Busslinje 630 trafikerar de båda hållplatserna.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär inga förändringar gällande kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Planområdet angränsar till Postvägen och Skolvägen vilka båda ingår i ett så kallat 30-område där den rekommenderade högsta hastigheten är 30 km/timme. Utfartsförbud gäller från fastigheten Spinnrocken 8 mot söder, Skolvägen.

Centralt i planområdet (längs med u-område på plankartan) finns en lokalgata planlagt vilken ej byggts ut.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att den planlagda marken för lokalgata vilken inte byggts ut istället planläggs som kvartersmark för bostäder. Utfart sker mot Skolvägen och Postvägen för tillkommande bostadsfastigheter. För Spinnrocken 8 föreslås ett y-område på parkmarken mot Skolvägen vilket innebär att in-/utfart får ske.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inga anordnade allmänna cykel- eller bilparkeringar, på Spinnrocken 8 sker parkering på egen fastighet.

Planförslag och konsekvenser:

Cykel- och bilparkering föreslås ske på egen fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Närhet till stall/paddock

Förutsättningar:

I närhet till de nya bostadsfastigheterna ligger ett stall. I anslutning till stallet finns två paddockar och flera hagar. Hagarna är placerade väster om stallet och stallbyggnaderna. De topografiska förhållandena innebär att dessa ej bedöms beröra aktuella bostadstomter nämnvärt. En av paddockarna är dock placerad söder om Skolvägen ca 15 meter från den södra bostadsfastighetens gräns.

Djurhållning kan ge upphov till störningar för närboende i form av lukt, insekter, buller och allergi. Av nämnda störningar ovan bedöms det allvarligaste för aktuellt område, av hälsoskäl, vara allergi. Risken för övriga störningar bedöms som liten.

Hästgården är en mindre verksamhet och hästarna vistas inte varaktigt i paddocken, den används dock regelbundet av ridskolan och privata ryttare. Paddocken rengörs regelbundet från gödsel, vilket minskar risken för lukt och insekter.

Planförslag och konsekvenser:

Bedömningen som gjorts är att föreslagna bostadsfastigheter samt befintlig bostadsfastighet inte bedöms påverkas påtagligt av att paddocken är placerad, som närmst ca 15 meter, från bostadsfastigheten. Möjlighet för närmsta bostadsfastighet att ha uteplats vänd bort från paddocken finns.

Marklov för trädfällning finns på de befintliga träden inom framtida bostadstomt. Detta innebär att en vegetationsremsa bibehålls mot paddocken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs med Kv Spinnrockens västra gräns, mellan Skolvägen och Postvägen. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", KF 2010-03-01. Riktlinjerna innebär att nytillkommande dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska kunna omhändertas lokalt. Om marken saknar förutsättningar till infiltration ska dagvatten fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet.

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten.

Planförslag och konsekvenser:

Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till dagvattennätet och förutsättningar för att ansluta tillkommande fastigheter finns. Markens förutsättning för infiltration är god och större delen av dagvattnet kommer troligtvis att fördröjas inom fastigheterna. Planbestämmelse reglerar att dagvatten skall omhändertas lokalt.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Vattenfall AB. En transformationstation finns belägen norr om planområdet.

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.

För de aktuella bostadshusen finns ingen planbestämmelse om uppvärmning då bruttoaren kommer understiga 500 kvm. Energiprestandakrav för nybyggnation inom planområdet följer Boverkets byggregler men Staden förespråkar lågenergihus med närproducerad värme som solvärme och pellets o d.

Avfall

Förutsättningar:

Trollhättans Stad ansvarar för sophämtningen. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans Stad lämnas vid återvinningsstationer. Närmasta återvinningsstation är belägen vid Skrehall ca 1,2 km söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Hantering av avfall sker på egen fastighet.

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.

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen för del av Fors 1:1 och Spinnrocken 8 handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Tidplan

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

Samråd september 2014

Granskning december 2014

Beslut om antagande februari 2015

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31. 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

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden

(u-områden) på kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

De ledningar som finns inom området saknar ledningsrätt. Ett u-område planläggs för befintliga VA-ledningar som finns inom planområdet. Berörd ledningsägare bekostar förrättningen. Flytt av ledningar inom planområdet bekostas av berörd ledningsägare.

Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft är 200 Bq/m³ vilket ska uppfyllas.

Bestämmelse om att "Bostadsbyggnad ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig" har införts på plankartan. Detta bevakas i samband med bygglov.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Från fastigheten Fors 1:1 skall två bostadstomter avstyckas. De tillkommande fastigheterna föreslås bli en del av kv. Spinnrocken. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av Trollhättans Stad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar m m.

Kostnader för lantmäteriförrättning bekostas av Trollhättans Stad.

Trollhättans Stad erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Tillkommande bostadsfastigheter ska anslutas till kommunalt VA. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar uttages enligt gällande VA-taxa och bekostas av exploatör.

Trollhättan i december 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt