



**Detaljplan för
SKEPPAREN 5
Hjulkvarn
Trollhättans kommun**

**03H ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande plan för planområdet, S: IV 1976, anger att fastigheten endast får användas till bensinförsäljning. Bensinstationen är nu nedlagd och marken sanerad.

Syftet med denna detaljplan är att ändra användningen för fastigheten, Skepparen 5, för att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus i två våningar med totalt fyra lägenheter.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i stadsdelen Hjulkvarn, i korsningen mellan Tunhemsvägen och Rånnumsgatan. Området utgörs av tomt nr 5 i kvarteret Skepparen.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 1180 m² och tomtens storlek är 914 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Trollhättans tätort, ÖP-95, ingår kvarteret i stadsdelens bostadsområden. I områdesbeskrivningen för stadsdelen Hjulksvarn (ÖP- 95, rapport 14) står det att bensinstationen i kv Skepparen är olämpligt placerad och att den bör omlokaliseras och tomtens nyttjas till kompletteringsbebyggelse.

En ny översiktsplan för Trollhättans kommun har under oktober-november 2003 varit utställd för granskning. I denna är stadsdelen Hjulksvarn markerad som bostadsstadsdel och i rapport 34 beskrivs Hjulksvarns framtida utveckling.

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

I kommunens energiplan redovisas införandet av särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även i fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, S: IV 1976, anger att området endast får användas för bensinförsäljning och därtill samhörigt motorserviceändamål.

Angränsande stadsplan, S: VI 1938, anger användningen bostadsändamål, fristående eller kopplade i två våningar. 4/5 av tomten ska lämnas obebyggd och uthus om max 40 kvm får uppföras. Byggnad får inte uppföras högre än 7.6 meter och taklutningen inte överstiga 30 grader.

Fastighetsplan

För den aktuella fastigheten gäller fastighetsplan, tomtindelning, fastställd 1940-11-08. Fastigheten, Skepparen 5, är bildad i enlighet med tomtindelningen och eftersom planförslaget inte innebär någon förändrad fastighetsutformning kan gällande fastighetsplan bestå.

Program för planområdet

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Vi bedömer att program inte erfordras då föreslagen markanvändning är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och trafiknämnden godkände, 03-08-27, Btn § 221, att fastighetsägaren till Skepparen 5 får upprätta förslag till detaljplan för fastigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Stadsdelen Hjulkvarn ger med kyrkogården, parkerna och de uppvuxna trädgårdarna ett grönt intryck. Den aktuella tomten är helt plan och har idag ingen vegetation.

D-Miljö Ab har under 2001 genomfört en sanering av marken på Skepparen 5 och miljöförvaltningen bedömer att det inte finns behov av ytterligare åtgärder inom området.

Radon

Fastigheten ligger inom normalriskområde för radon och grundkonstruktioner skall utföras radonskyddande om inte särskild undersökning visar att marken utgör lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Den närmast omkringliggande bebyggelsen består till största delen av friliggande enfamiljshus, från början av sekelskiftet 1900, samt några mindre flerfamiljshus. Mycket grönska finns i området och helhetsintrycket är, trots en del om- och tillbyggnader, en enhetlig och väl sammanhållen miljö.

Den kommande bebyggelsen på Skepparen 5, bör med färg och form anpassas till den befintliga bebyggelsen. Huset bör lokaliseras med långsidan mot Tunhemsvägen och infart till fastigheten ske från Rånnumsgatan. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad med tillhörande förråd. Byggnaden får uppföras i maximalt två våningar och med en största taklutning på 30 grader. Högst en fjärdedel av tomten får bebyggas.

Parkering skall ordnas på den egna fastigheten.



Planerad bebyggelse på Skepparen 5

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande bygglagstiftning ska följas.

Skyddsrum

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

Friytor

Ytor för lek och rekreation kan erbjudas på tomtmark samt i närliggande park- och naturområden.

Gator och trafik

Tunhemsvägen är en genomfartsgata som passerar planområdet. Trafikmängderna uppgår till cirka 4000 fordon/vardagsdygn. Trottoar finns men inga separata cykelbanor. Tillfart till fastigheten sker från Rånnumsgatan. Parkering ska finnas på den egna fastigheten.

Störningar

Överslagsmässiga bullerberäkningar visar ekvivalenta bullernivåer vid fasad på cirka 61 dBA (frifältsvärden). Maximalvärden vid enstaka fordon passage uppgår till cirka 80 dBA. För att uppnå inomhusvärden understigande 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå (i sovrum) skall fönster med ljudreduktion av minst 35 dBA användas. Förläggs sovrum mot den tysta sidan erfordras reduktionstal på minst 31 dBA. Med hänsyn till utomhusnivåerna skall minst hälften av sovrummen förläggas mot den tysta sidan liksom uteplats/balkong.

Dessa frågor bevakas i bygglov-/bygganmälskedet med hänvisning till Boverkets Byggregler (BBR).

Gällande miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Rånnumsgatan

E

Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen i området.

Avfall

Kommunen ansvarar för sophämtning. Fastigheten skall anpassas till källsortering. Närmaste återvinningsstation finns i korsningen Kungsporten /Tunhemsvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2009-12-31.

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 genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i oktober 2003

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson
planarkitekt