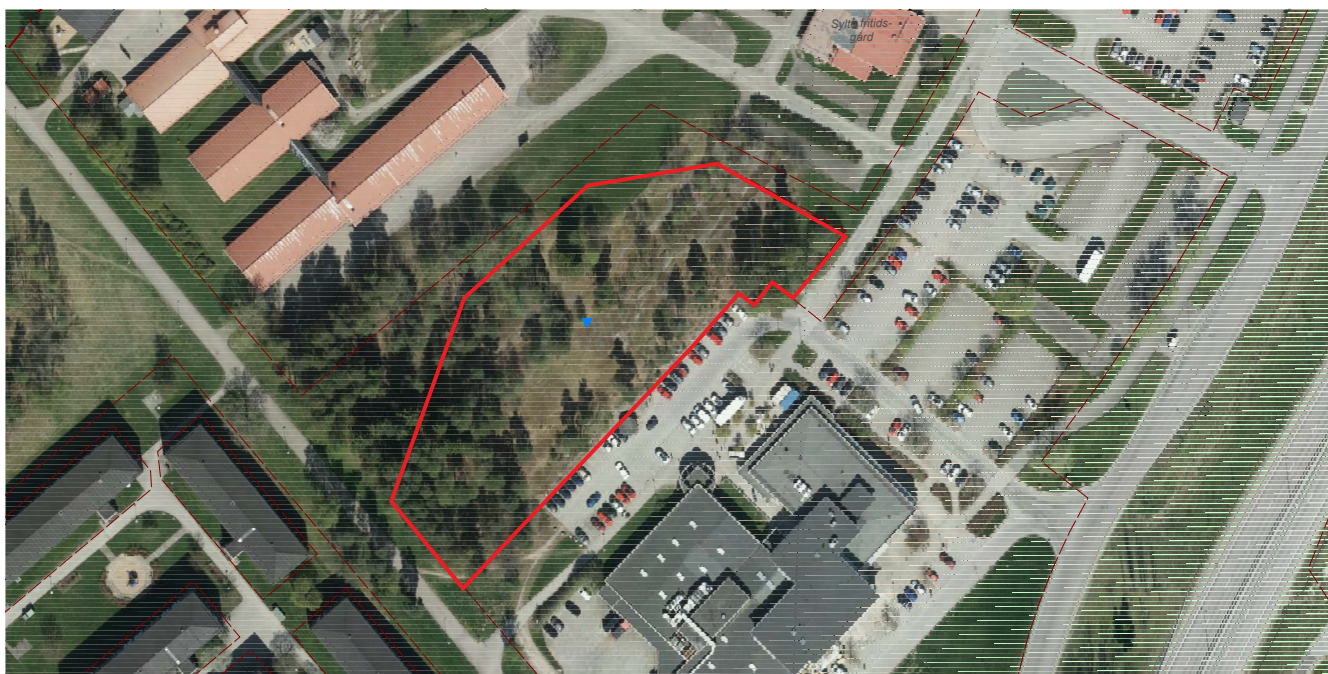




Trollhättans Stad
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för Ekoxen 4 Sylte

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad den 25 oktober 2018

17S ANTAGANDEHANDLINGAR

Enkelt standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2018-10-25

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2018-10-25, § 347 betygar;

LAGA KRAFT 2018-11-22

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
BAKGRUND	3
Syfte och huvuddrag	
Planförfarande	
Plandata	
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÄNDRINGEN	6
Planbestämmelser	
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	7
Markanvändning	
Bebyggelse & service	
Gator & trafik	
Hälsa & säkerhet	
Teknisk försörjning	
GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska & administrativa frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	

Ändring av detaljplan för Ekoxen 4 Sylte

17S ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/ Utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- PM- Geoteknisk utredning, MITTA- geoteknik, 2018-05-31

BAKGRUND

Gällande detaljplan för Ekoxen 4, D6-1994, medger bostäder i två våningar, största byggnadshöjd 7,5 meter och en tillåten bruttoarea av 2,500 kvm. Fastigheten är inte bebyggd.

Fastighetsägaren vill nu bebygga Ekoxen 4 på ett sådant sätt att ändring av detaljplan är nödvändig.

Byggnads- och trafiknämnden lämnade 2017-12-14, § 480, positivt planbesked för att ändra detaljplanen för Ekoxen 4.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändring av detaljplan syftar till att utöka byggrätten för bostäder, möjliggöra förutsättningarna för att medge ca 250 kvm förrådsbyggnader på prickad mark, samt en mindre justering av byggrättsgränsen.

PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för del av Ekoxen 4 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

"Enkelt" standardförfarande innebär att beslut om samråd och granskning inte behöver fattas av byggnads- och trafiknämnden. 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 erinera.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget sydöst om Sylteskolan och nås via Myrtuvevägen. Området omfattar cirka 6000 kvm och berör fastigheten Ekoxen 4.

Marken inom området är privatägd.

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Bostäder

ca 6000 kvm



Planområdets lokalisering i Sylte, markerat med en röd cirkel.



Planområdet är markerat med en röd linje.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (Miljöbalken 1998:808 6 kap. 5§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Eftersom detaljplanen endast innebär en liten ändring i ett mindre område bedöms dess genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan. Markanvändningen är prövad genom gällande detaljplan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - *Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad.

Trollhättan ska byggas för alla. Staden ska skapa förutsättningar för att nå visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad. Slutligen har Staden ett mål om att till år 2030 ha vuxit till 70 000 invånare.

Området ingår i *förtätning och utveckling av storskaliga bostadsområden*. Till Trollhättans storskaliga områden räknas stora delar av Sylte. I dessa områden eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning och mötesplatser. Den storskaliga bebyggelsestrukturen behöver brytas upp med fler småhus och radhus. Inom området finns stora ytor som lämpar sig väl för att bebyggas.

Utifrån denna bedömning är planförslaget förenligt med översiktsplanens intentioner.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods 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.

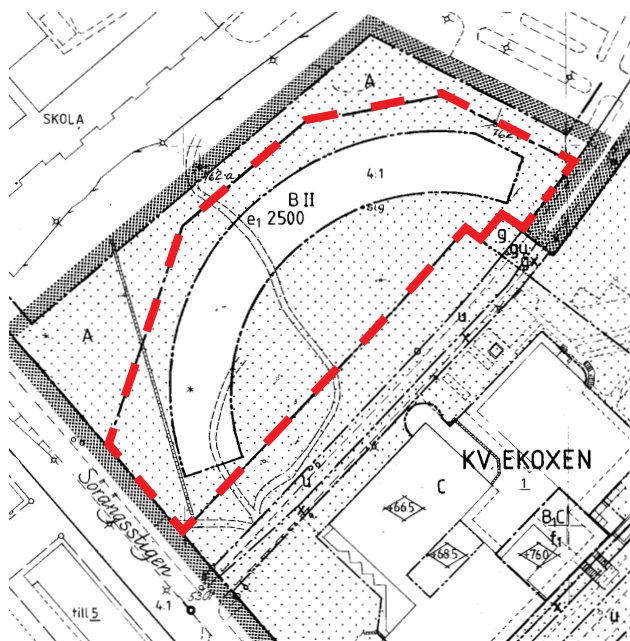
Planområdet är beläget mer än 100 meter från E45. Enligt riskhanteringsplanen krävs inga särskilda hänsyn med anledning av farligt gods.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan för kv Ekoxen m.m. (D:VI- 1994), vilken medger bostäder.

Inom byggrätten får byggnader i högst två våningar uppföras och högsta tillåtna bruttoarea är 2500 kvm. Största byggnadshöjd medger 7,5 m.

Genomförandetiden gick ut den 31 december, 2000.



Utdrag ur gällande detaljplan. Röd streckad linje visar ändring av detaljplan.

PLANKARTANS GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet, gränsen ligger i rastrets innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bara angiven användning är tillåten

- A Allmänt ändamål
- B Bostäder
- C Centrum
- B,C Bostäder, centrum. Bostäder får ej finnas i sulterrängvägning
- JK Industri, kontor

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1994-10-24 § 85
I kommunfullmäktiges beslut gjordes tillägg med följande planbestämmelse, som skall gälla inom hela planområdet:
Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokal, mikrovågs/producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas.
Belysning
Dof Sälvsfrön ordförande
LAGA KRAFT 1994-11-23

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Uttart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största byggnadshöjd i meter över nollplanet
- II Högst två våningar. Största byggnadshöjd 7,5 m
- f₁ Fasad mot riksväg 45 skall - inklusive fönster m m - dämpa minst 40 dBA

STÖRNINGSSKYDD

- m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden slutar 31 december 2000

ILLUSTRATIONER

- Text Illustrationstext
- Illustrationslinje

Riktlinjer för dagvattenhantering

Enligt Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans Stad, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-01, är grundinställningen att tillkommande dagvatten vid exploatering ska omhändertas lokalt. Markytor ska därför som en utgångspunkt i möjligaste mån utformas för infiltration av dagvattnet. Därtill fördröja bräddat dagvatten och ge en viss rening innan det når kommunal ledning.

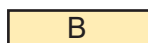
ÄNDRINGEN

Ändringen av detaljplanen innebär att del av mark ändras från prickad mark till kryssmark. Planbestämmelsen Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark (e1 2500) utgår, och ersätts med planbestämmelsen största byggnadsarea i kvadratmeter (e1 1500). En mindre justering av byggrättsgränsen görs också.

Nedan finns en föreckning över vilka planbestämmelser som kvarstår, utgår och tillkommer inom ändringsområdet.

PLANBESTÄMELSER

PLANBESTÄMELSER SOM KVARSTÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET



Bostäder

PLANBESTÄMELSER SOM UTGÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

e1 000

Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark

II

Högst två våningar. Största byggnadshöjd 7,5 m



Marken får inte bebyggas

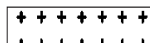
PLANBESTÄMELSER SOM TILLKOMMER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

e00

Största byggnadsarea i kvadratmeter



Marken får inte förses med byggnad



Marken får endast förses med förrådsbyggnad



Högsta nockhöjd i meter

Högsta byggnadshöjd för förrådsbyggnad är 3,5 meter



Största takvinkel i grader

Byggnadsteknik

Bostadsbyggnader ska uppföras med radonskyddad grundkonstruktion

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE MARKANVÄNDNING

Idag utgörs området huvudsakligen av naturmark samt gräsytor. En byggrätt finns sedan tidigare för aktuellt planområde. Ändringen av detaljplan möjliggör utökad byggrätt. På så sätt ger ändringen ökade förutsättningar för att uppföra nya bostäder i Sylte.

En grönkonsekvensbeskrivning bedöms inte som nödvändig att upprätta då aktuellt grönområde är av ringa värde för allmänheten eller djur- och växtliv. Gällande detaljplan medger sedan tidigare bostäder och har inte byggts ut tidigare. Ändring av detaljplanen ger förutsättningar att uppföra bostadsbebyggelse, som tidigare planerats men ej genomförts.

BEBYGGELSE & SERVICE

Ny bebyggelse föreslås utgöras av 24 nya lägenheter, varav 6 st 2:or, 12:st 3:or och 6 st 4:or. Ny bebyggelse föreslås byggas i två våningar. Ändringen bedöms innebära ett gott exempel för att kunna uppnå framtidens vision om utveckling av Sylte och ger förutsättningar för ett ökat invånarantal.

De förrådsbyggnader som planeras är sophantering, förvaring av cyklar och förråd. Förrådsbyggnaderna ska ligga minst 1 m från fastighetsgräns. Syftet är att möjliggöra framtida underhållsarbeten på den egna fastigheten. Detta har säkerhetsställt i plankartan, då kryssmark är indragen 1 m.

Den planerade bebyggelsen ligger inom gångavstånd från kommunal och offentlig service.

GATOR & TRAFIK

Det finns möjlighet att nyttja kollektivtrafik då busshållplatsen Sylte Center ligger inom 100 meters gångavstånd från planområdet.

Hållplatser ingår i Västtrafiks nät för linje 630 och fler olika busslinjer avgår dagligen (Trollhättans resecentrum - Sylte center) och (Trollhättans resecentrum - Sylte center).

Planområdet angränsar till Myrtuvevägen i öster, vilket också är den väg som de planerade bostäderna avses angränsa från.

Parkering för cykel och bil ska ske inom den egna fastigheten. I Trollhättans parkeringsprogram, antagen av Kommunfullmäktige 2017-03-06, anges riktlinjer för antalet parkeringsplatser och cykelplatser som bör tillskapas vid nybyggnation av bostäder. För flerbostadshus i Sylte är parkeringsnormen 0,7 bilplats per bostad, vilket resulterar i att cirka 17 st bilplatser ska anordnas. Besöksparkering tillkommer, cirka 10%, bevakas vid bygglovprövning.

Enligt Trollhättans stads riktlinjer ska alla boende ha tillgång till varsin cykelplats inomhus och 0,5 plats/lägenhet utomhus.

HÄLSA & SÄKERHET

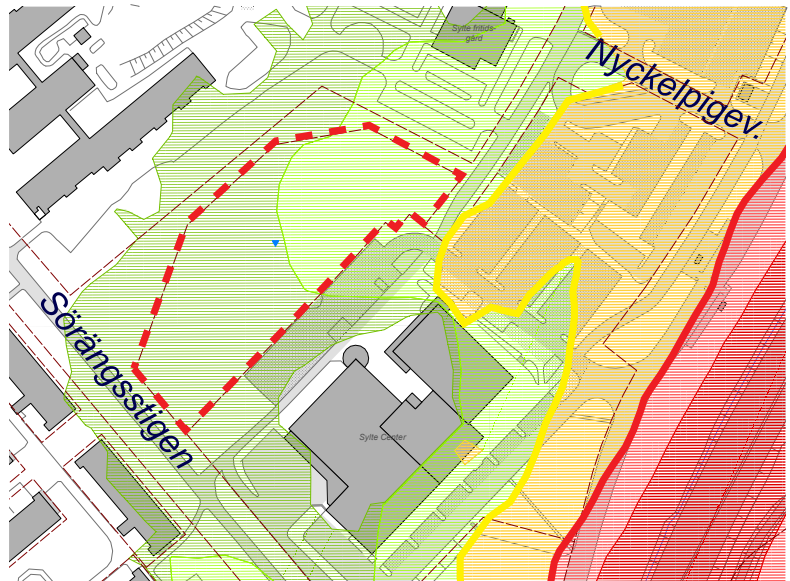
Trafikbuller

Buller är den miljöstörning som berör flest människor och det är viktigt att beakta detta i planering och byggande. Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* bör inte trafikbuller från spårtrafik och vägar överstiga riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Översiktlig vägtrafikbullerberäkning för Trollhättans tätort gjordes av ÅF 2017.

Förväntade trafikökningar beroende på tillkommande bebyggelse bedöms ge marginell påverkan på de ekvivalenta ljudnivåerna.



Ekvivalent ljudnivå i förhållande till byggrättsgränsen, markerad med röd streckad linje. Gult område motsvarar 55-60 dBA ekvivalentnivå. Grönt motsvarar 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Gränsen för godkänd decibelnivå för bostäder är 60 dBA.

Geoteknik

Mitta, geoteknik vatten och miljö har utfört en geoteknisk undersökning på fastigheten Ekoxen 4.

Markförhållanden

Inom området för de planerade byggnaderna finns en höjdpunkt där marken huvudsakligen består av berg. Härifrån sluttar marken åt samtliga väderstreck. Nivåerna vid undersökningspunkterna varierar mellan +61,4 och + 64,3 meter.

Illustrationen till höger redogör resultat från SGU:s jordartsöversikt. Planområdet utgörs av berg i dagen.

Jorden består inom området av ett ytlager innehållande organiskt material ner till mellan 0,2-0,5 meter. Därunder finns huvudsakligen sandmorän/ siltig sandmorän som vilar på underliggande berg. Friktionsjorden inom planområdet bedöms som fast, mycket fast lagrad.

Stabilitet

Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet. Detta med hänsyn till planerad byggnation och rådande jordlagerförhållanden.

Radon

En radonmätning har utförts. Marken klassas som normalradonmark. Byggnader ska uppföras med radonskydd.

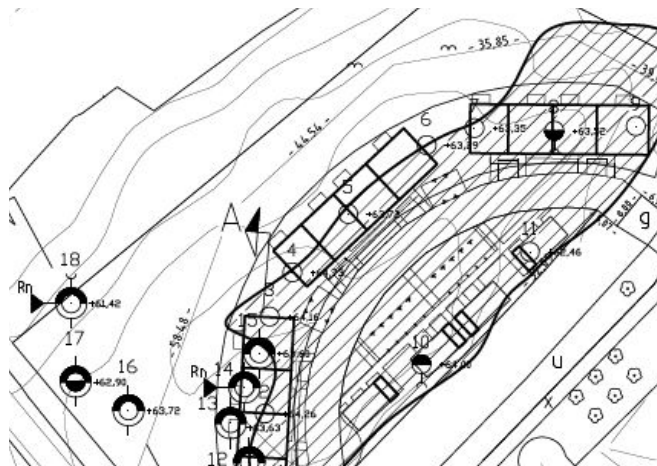
Särskild planbestämmelse införs.

Sättningar

Sättningsproblematik bedöms inte föreligga såvida organisk yttjord utskiftas före grundläggning.



Illustrationen ovan redogör resultat från SGU.s jordartskarta, geoteknik. Planområdet markerat med en röd streckad linje.



Illustrationen ovan är ett udrag från den genomförda geotekniska undersökningen. Rasterat (randigt) redovisar var berg i dagen förekommer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Nycklepigvägen och Myrtuvevägen, öster/ sydöst om planområdet.

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet. För ny förbindelsepunkt/nya förbindelsepunkter hänvisas till Trollhättans Energi AB (TEAB). Illustrationen till höger, visar var en ny anslutningspunkt för vatten- och avlopp samt spillvatten kan anläggas.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Befintliga ledningar för dagvatten finns i Sörängstigen.

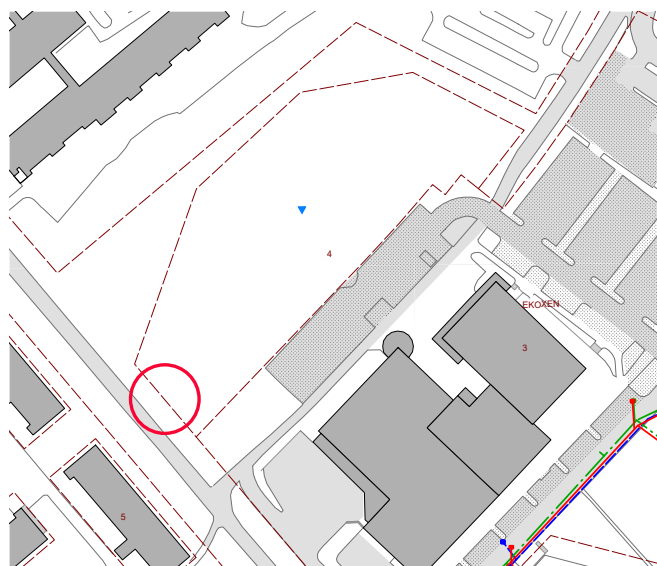
Dagvattenutredning ska redovisas vid bygglovprövning.

Uppvärmning

Ny bebyggelse avses uppvärmas med bergvärme.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ska ordnas inom kvartersmark. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Modhs väg och Bergkullevägen, ca 1 km nordväst om planområdet.



Röd ring visar var ny anslutningspunkt för vatten- och avlopp samt spillvatten kan anläggas.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd september 2018

Beslut om antagande oktober 2018

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om antagandebeslut inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

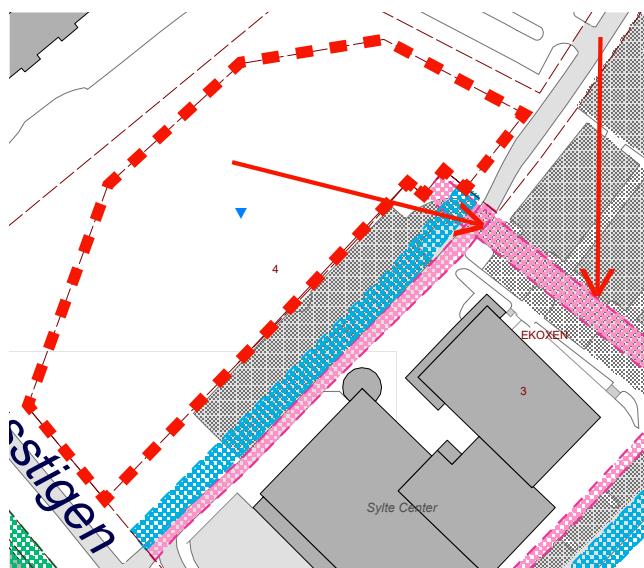
Servitut

Idag har fastigheten Ekoxen 4 servitut för infart, vilket innebär rätt att köra ut/ in. Se rosa markering i bild till höger.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Tillkommande VA-avgifter tas ut enligt gällande taxa.



Rosa markering visar befintligt servitut. Ekoxen 4 har rätt att köra in/ut via Ekoxen 3.

Trollhättan den 25 oktober 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

India Wajda
planarkitekt

Johanna Berg
planarkitekt