



Trollhättans Stad
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av KV STJÄRTMESEN 12 M.M. Dannebacken

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i april 2018

17N ANTAGANDEHANDLINGAR

Standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2018-04-25

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2018-04-25, § 154 betygar;

LAGA KRAFT 2018-11-01

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANBESTÄMMELSER	6
KONSEKVENSER	6
BEBYGGELSE	6
GATOR OCH TRAFIK	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
GENOMFÖRANDE	9
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
TEKNISKA FRÅGOR	10
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	10
EKONOMISKA FRÅGOR	10

Detaljplan för del av Kv Stjärtmesen 12 m.m. Dannebacken

17N ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande daterat april 2018

BAKGRUND OCH SYFTE

För att tillgodose det ökade behovet av omsorgsboenden i Trollhättan behöver befintligt äldreboende Stavregården utökas med ytterligare en avdelning, speciellt tillägnat demensboende. För att kunna bygga i anslutning till befintliga byggnader behöver en ny in- och utfart anläggas som ansluter till Hagtorsstigen. För att möjliggöra detta behöver utfartsförbud som finns i gällande plan tas bort. Demensboende planeras även byggas i trä vilket innebär att gällande bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd behöver ses över då träbyggnation innebär en högre konstruktion än traditionellt byggande.

Syftet med planen är att möjliggöra att omsorgsboende i träkonstruktion får uppföras i två våningar samt att ny in- och utfart anläggs.

Detaljplanen innebär ingen stor förändring av befintlig markanvändning, vilket innebär att prövning av denna inte görs. Undantaget är en mindre utökning av kvartersmarken i nordväst för att tillskapa parkering.

PLANFÖRFARANDE

Avsikten har initialt varit att göra en "ändring av detaljplan" då markanvändningen sedan tidigare är prövad. Då en sådan ändring berör fyra gällande detaljplaner har för tydlighetens skull valts att upprätta en ny detaljplan enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6§. 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 enligt PBL 3 kap 16 §.

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, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Dannebacken, ca 2 km från Trollhättans centrum. Planområdet gränsar närmast till fastigheterna Stjärtmesen 1-11 och Dannebacken 1:1.

Planområdet omfattar ca 5 ha.

Marken inom området ägs av AB Eidar samt Trollhättans kommun.

Berörda fastigheter:

Stjärtmesen 12
Dannebacken 1:1

Fastighetsägare:

- AB Eidar
- Trollhättans kommun

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

B₁D₁ Servicebostäder, vård och omsorg - ca 5 ha



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid både upprättande och ändring av detaljplan ska kommunen göra en miljöbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan (SFS 1998:808 6 kap.11§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning uppföras.

Baserat på Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan på grund av:

- Detaljplanen är av en begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar
- Ett genomförande av detaljplanen 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
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

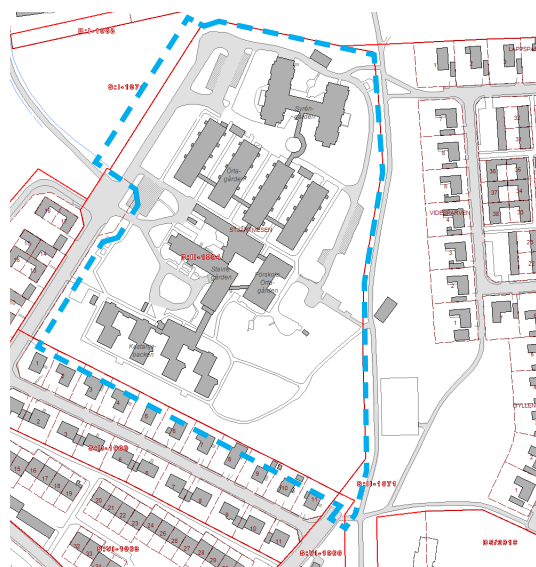
Översiktsplanen för Trollhättan, "Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden", antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor.

En ökad andel befolkning innebär även en ökad andel äldre, vilket ställer krav på att det finns en väl fungerande äldreomsorg. Det ska göras kommunala satsningar på ex. skola och omsorg för att Staden ska vara en föregångare för andra exploatörer i frågan om hur vi vill utveckla vår bebyggelse och stad.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan D:II/1994 för Sjärtmesen m fl, vilken medger servicebostäder, vård och omsorg, stadsplan S:VI/1966, S:II/1971 och S:I/1974 vilka medger park eller plantering.

Stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.



Gällande detaljplaner. Aktuellt planområde markerat i blått.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

På fastigheten Stjärtmesen 12 finns idag omsorgsboendet Stavregården, Kastanjegården, Örtagården, Syréngården samt förskolan Örtagården.

Planområdet består till mesta delen av AB Eidars fastighet varav en grönkonsekvensbedömning inte behöver upprättas. De områden som inte ägs av AB Eidar har i samråd med kommunekolog bedömts att inte möta kriterierna för att en grönkonsekvensbedömning ska upprättas. Detta då områdena är små och har litet värde både socialt och naturmässigt.

Närparken Gärdesdungen är belägen i direkt anslutning till planområdet.

Trafiken i området idag upplevs idag som ett stort problem av boende längs Hagtornstigen och Örtagårdsvägen. Bl.a. hastigheterna på Slättbergsvägen och Hagtornsstigen upplevs som höga.

PLANBESTÄMMELSER

Detaljplanen innebär att ny bestämmelse om en högsta nockhöjd införs, att lydelsen för sk. "prickmark" ändras samt att bestämmelsen parkmark och en del av det befintliga utfartsförbudet utgår. I övrigt kvarstår gällande detaljplaners bestämmelser.

PLANBESTÄMMELSER SOM KVARSTÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

ANVÄNDNING MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

 Servicebostäder, vård och omsorg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Högst en femtedel av kvartersmarken får bebyggas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

n₁ Plantering träd och buskar

parkering Parkering får anordnas

Utfart och stängsel

 Utfart får inte anordnas

PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

 Park eller plantering

PLANBESTÄMMELSER SOM

ÄNDRAS/FÖRTYDLIGAS

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

 Största byggnadshöjd i meter

NY UTFORMNING

PLANBESTÄMMELSER

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Byggnad får ej uppföras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

BYGGNADSTEKNIK

Dagvatten från tak ska fördröjas inom fastigheten

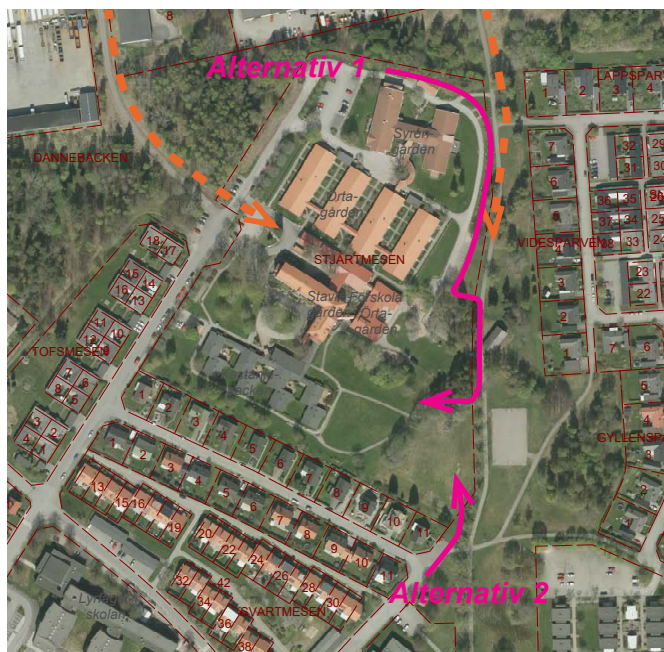
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

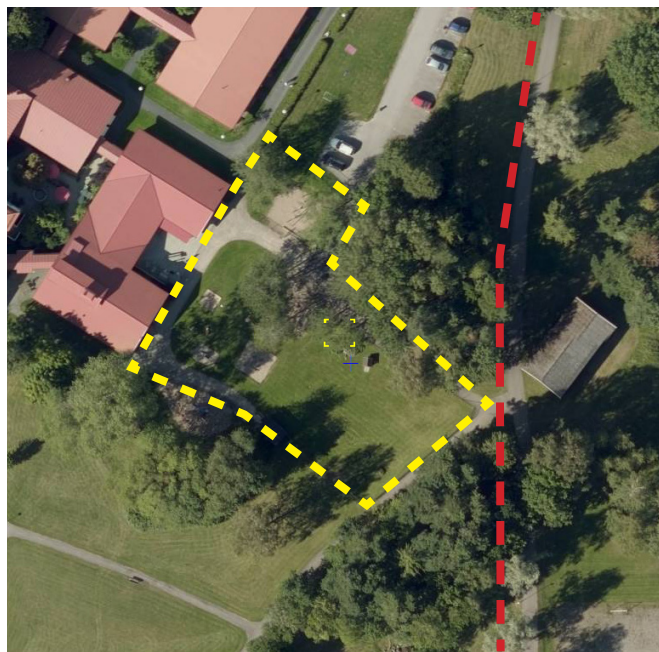
KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

BEBYGGELSE

Planen ger möjlighet för utbyggnad av en till avdelning för omsorgsboende, tillägnat demensboende. Det nya boendet planeras att byggas i trä vilket innebär att högsta byggnadshöjd ändras till högsta nockhöjd då träkonstruktioner kräver en annan konstruktion än traditionella byggnader. Boendet planeras byggas i två våningar.



Utredning av olika tillfartsvägar. Orange pilar visar anslutning från Kardanvägen. Rosa pilar visar alternativ 1 och 2.



Ungefärlig utsträckning av förskolans utemiljö i gult. Ungefärlig fastighetsgräns i rött.

GATOR OCH TRAFIK

Idag sker tillfart till omsorgsboendet via Slättbergsvägen. AB Eidar har utrett olika trafiklösningar för att lösa tillgängligheten till det nya vård- och omsorgsboendet, se karta ovan.

Antal trafikrörelser har uppmätts till 500 fordon/dygn på Hagtornstigen fram till infart till konstgräsplaner, efter konstgräsplanerna är trafikrörelserna 210 fordon/dygn. Mätningarna har utförts under ett dygn och visar att det är mest trafik kl.8 på morgonen och kl.16 på eftermiddagen.

Tillkommande trafikrörelser till det nya boendet är mestadels anhöriga/besökare samt matleveranser (ca 4 trafikrörelser/dag) och hämtning av prover (2 trafikrörelser/dag). Antal anhöriga/besökare per dag är svårt att förutsäga. Utöver dagliga trafikrörelser tillkommer olika typer av transporter och leveranser som sker varannan vecka och en gång i månaden.

En riskbedömning har gjorts tillsammans med trafikingejör. Eftersom den tillkommande trafikmängden är marginell förändras inte trafiksituationen vilket innebär att byggnation av demensboende inte kommer ha påtagligt negativa konsekvenser på trafiksäkerheten i området. Riskbedömningen för tillkommande trafik är därför låg.

Två olika tillfartsvägar inom Stjærtmesen 12 har utretts. Alternativ 1 innebär att ny väg dras norr om befintliga byggnader. Detta medför bl.a. att en befintlig byggnad rivs som måste ersättas på annan plats, parkeringsplatser försvinner, utemiljön på förskolan påverkas negativt, inverkan på grönområden och mycket anläggningsarbeten. Tillkommande trafik leds via Slättbergsvägen in till området.

Alternativ 2 innebär att angöring sker genom att Hagtornstigen förlängs. Tillkommande trafik leds in på Hagtornsstigen via Slättbergsvägen.

Den preliminära kostnadsbedömningen för vägalternativ 1 är 4.5 miljoner respektive vägalternativ 2 1.5 miljoner.

Utifrån de olika alternativens konsekvenser bedöms alternativ 2 vara lämpligast på grund av nedanstående punkter:

- Lägre kostnader
- Ingen påverkan på förskoletomten. I alternativ 1 har diskussioner förts om vägen kan dras utanför förskoletomten. Om det sker skulle istället Gärdesdungen negativt varav den vägsträckningen heller inte är lämpligt.
- Mindre påverkan på Stavregårdens (efter nybyggnation) kvarvarande utemiljö. Det nya demensboendet tar en stor del av Stavregårdens utemiljö i anspråk. Eftersom marken ägs av AB Eidar och redan är planlagd för servicebostäder, vård och omsorg kan detaljplanen inte påverka att det området exploateras. Den utemiljö som kommer att finnas kvar måste värnas om vilket innebär att alternativ 2 är mer lämpligt än alternativ 1 då en större del av utemiljön för de boenden på Stavregården/Örtagården tas i anspråk i alternativ 1.

Att öppna ny tillfartsväg från Kardanvägen via "bussgatan", norr om planområdet bedöms inte vara ett bra alternativ. Att öppna fortsättningen av Slättbergsvägen till Kardanvägen för biltrafik löser inte en ny tillfart till äldreboendet, eftersom tillfarten blir via Hagtornstigen. Att bygga om Östra stigen för biltrafik innebär att gång- och cykeltrafikanter samt parkmiljön påverkas negativt.

Att öppna upp "bussgatan" och stänga av Slättbergsvägen har bedömts inte vara en lämpligt alternativ. Att leda trafiken som ska till äldreboendet genom Skogstorpas industriområde ger en otydlig och otrevlig entré till boendet. Det finns även en ökad risk att trafikanter fortsätter köra via Slättbergsvägen och då istället för att köra tillbaka och runt området, parkerar på gatorna i området. Att sätta en bom på en gata som Slättbergsvägen ger inget stadsmässigt intryck och sker generellt sett inte på stadsgator. Att öppna upp bussgatan förutsätter också att infart till det nya demensboendet sker enligt alternativ 1 och inte alternativ 2 om det är trafiksituationen på Hagtornsstigen som avses förbättras.

Den befintliga trafikmiljön och trafiksituationen i området upplevs av boende i området som otryggt pga. framförallt höga hastigheter. Trafikmiljön i området har därför setts över tillsammans med gatu- och parkkontoret samt att dialog har förts med Omsorgsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, AB Eidar, Kraftstaden AB och en av rektorerna på Lyrfågelskolan.

För att minimera tillkommande trafik på Hagtornsstigen anläggs ett fåtal parkeringsplatser vid det nya boendet som endast till för besökare. Ny parkering för personal förläggs i anslutning till befintlig parkeringsyta i det norra hörnet av planområdet. Detta regleras i plankartan med



Förlängning staket (rött) och gångbana (gult).

egenskapsbestämmelse *parkering* - *Markparkering får anordnas*.

För att sänka hastighet på Slättbergsvägen och Hagtornstigen föreslås hastigheten ändras från rekommenderad hastighet 30 km/h till högsta tillåtna hastighet 30 km/h. En farthinder föreslås även anläggas i korsningen Slättbergsvägen/Hagtornsstigen i samband med utbyggnaden.

För att hindra elever på skolan att "gena" via Hagtornstigen till skolans andra lokaler ska staket och gångbana på skolans mark förlängas. Ev. flyttas infart till befintlig parkering. Se karta nedan.

Trafikåtgärder ska bekostas av exploatören och regleras i marköverlåtelseavtal.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Slättbergsvägen, Örtagårdsvägen och Hagtornsstigen. Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet. Ny förbindelsepunkt anvisas av Trollhättans Energi AB (TEAB) vid behov.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Befintlig dagvattenledning finns i Örtagårdsvägen, Hagtornstigen och Slättbergsvägen.

Uppvärmning

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. Fjärrvärmeledningar är nedgrävda i Lantmannavägen.

Fastigheten Stjærtmesen 12 är ansluten till fjärrvärmeverket.

Avfall

Hantering av avfall sker inom egen fastighet. Återvinningstation finns närmast vid Edborgs idrottsplats och vid Hedeängsvägen.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om samråd oktober 2017

Beslut om antagande april 2018

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Kvartersmark

För kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas med AB Eidar och Trollhättan Stad. I marköverlåtelseavtalet regleras bl.a. de trafikåtgärder som ska göras.

Marköverlåtelseavtalet ska antas i kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Uppvärmning

Fastigheten Stjærtmesen 12 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i Slättbergsvägen, Örtagårdsvägen och Hagtorsstigen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Marken inom planområdet ägs del av Eidar AB och dels av Trollhättans kommun.

Kvartersmark

Den mark som redovisas som kvartersmark inom planområdet, kommer att ägas av AB Eidar. Detta innebär att en fastighetsreglering måste ske efter att marken har övergått i Eidars ägo.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägoförhållanden	Bef. användning i DP	Förändring	Konsekvenser
Stjærtmesen 12	AB Eidar	Serviceboende, vård och omsorg	-	Kvartersmark från Dannebacken 1:1 regleras till fastigheten
Dannebacken 1:1	Trollhättans kommun	Park eller plantering	Serviceboende, vård och omsorg	Kvartersmark regleras till Stjærtmesen 12

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Kostnader för mark som ska överföras mellan fastigheter regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan exploatör och Trollhättans stad. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av exploatör.

Va-anläggningsavgift

Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Fjärrvärme

Stjærtmesen 12 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

Bygglovsavgift

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i april 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**Plankontoret**

Leif Carlsson, planchef

Josefin Franzén, planarkitekt