

Detaljplan för KV SILKESFJÄRILEN MM Lextorp Trollhättans kommun

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- riskanalys

ANTAGEN AV SBN 2002-05-22

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2002-05-22 § 126; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

LAGA KRAFT 2002-06-20

99 0 Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Riskanalys

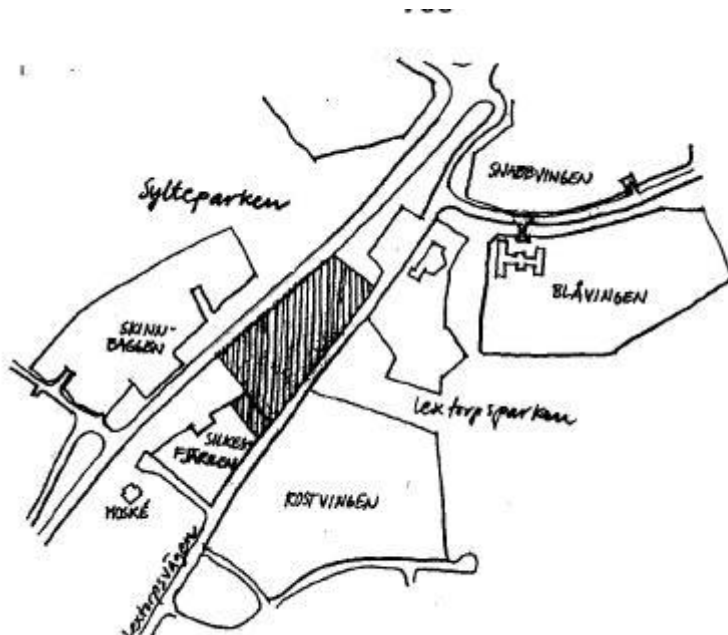
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att tillskapa ny mark för en försäljningsanläggning av trädgårdsväxter, blommor och tillbehör. I planen inarbetas även en tidigare tillåten avvikelse. Villafastigheten Silkesfjärilen 1 utökades genom fastighetsreglering 1984-11-30.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger mellan riksväg 45 och Lextorpsvägen söder om Lantmannavägens anslutning till rv 45. Trollhättans centrum ligger ca 2,5 km norrut. Planen innefattar en del av det obebyggda området mellan riksvägen och Lextorpsvägen.



Planområdets areal är ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Trollhättans kommun med undantag av en ingående villatomt, som är i enskild ägo.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. I översiktsplanen visas nu aktuellt detaljplaneområde som ett område för nya verksamheter.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23. I denna sägs bl.a. att:

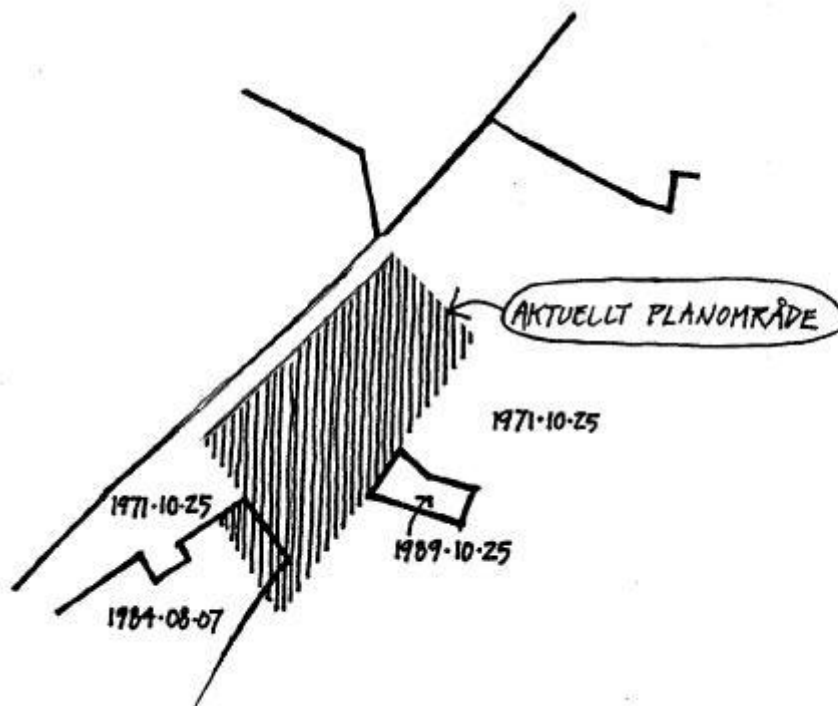
” I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner. ---”

Särskild planbestämmelse om uppvärmning enligt energiplanen har införts i detaljplanen.

Detaljplaner

Största delen av planområdet ingår i detaljplan (stadsplan) för Lextorp, fastställd 1971-10-25. För en liten del av planområdet gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1984-08-07. I gällande planer är all mark utom en villatomt avsatt som allmänplats (gata och park).

I öster angränsar detaljplan antagen 1989-10-25. Se nedanstående figur.



Fastighetsbildning

Villafastigheten Silkesfjärilen 1 i planområdets södra del utökades genom fastighetsreglering 1984-11-30. Mindre avvikelse från då gällande plan tilläts.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden har 1998-06-17 behandlat en förhandsförfrågan om att få anlägga ett "Blomsterland" på det i nu föreliggande detaljplan aktuella markområdet. Skissritningar över anläggningen redovisades.

Nämnden konstaterade att det som föreslagits var förenligt med översiktsplanen och godkände att detaljplan fick upprättas.

Program

Översiktsplanen och samhällsbyggnadsnämndens beslut med tillhörande ansökningshandlingar enligt ovan, utgör program för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Huvuddelen av planområdet är ängsmark. Planområdet genomkorsas av en bäckravin med relativt flacka slänter mot bäcken. I mellersta delen finns ett lågt bergsparti, kring detta finns en trädsamling. Utmed riksväg 45 i väster finns också träd och buskar.

Nivåskillnaderna mellan högsta och lägsta punkt i området är ca 5 m.

På grund av höjdskillnaden inom området kommer nivåutjämning att ske . Detta påverkar befintlig bäck, vars läge därför kommer att flyttas norrut utanför föreslagen tomtgräns. Se illustrationskarta.

Grund- och markförhållanden

Översiktlig grundundersökning inom bl.a. det aktuella planområdet har utförts av ingenjörsbyrån VIAK AB i Göteborg och redovisats 1968-08-30. Enligt denna består marken huvudsakligen av halvfast lera med en minst 1,5 meter tjock torrskorpa. Omedelbart norr om bäcken finns inslag av fasta sediment av lera, mo och sand samt berg i dagen.

Marken utgör enligt utredningen god byggnadsmark för lättare byggnader som kan grundläggas på plattor. VIAK:s undersökning är av översiktlig karaktär varför kompletterande undersökningar erfordras för bestämning av enskilda byggnaders grundläggning.

Enligt planbestämmelserna skall geoteknisk utredning utföras som redovisar behov av eventuella åtgärder eller utökade krav på speciell grundläggning med hänsyn till sättningsförhållandena inför ansökan om bygglov.

Enligt kommunens översiktliga radonriskundersökning är planområdet beläget inom normalriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Verksamheter

Detaljplanen innehåller ett område för verksamheter. Området, som idag är obebyggt, har en areal av 6200 m².

Verksamhetsområdet är avsett för småindustri, hantverk och handel. Högsta byggnadshöjd har angivits till 6.0 m. Området föreslås bestå av en enda tomt, inom vilken bebyggelsen uppförs av en byggherre. Avsikten är att lokalerna skall användas för handel med växter och tillbehör. Verksamheten riktar sig mot privatkunder.

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Med tanke på det öppna läget nära riksväg 45 och närheten till befintlig villa-bebyggelse är det angeläget att byggnaderna utformas med omsorg. Det är även angeläget att tomtens utformning och skötsel ger området ett gott helhetsintryck.

Mellan den nya fastigheten och Silkesfjärilen 1 reserveras plats för underjordiska ledningar med en bredd av 6,0 m.

Bostäder

För den befintliga villafastigheten Silkesfjärilen 1 redovisas en byggrätt som överensstämmer med beviljat bygglov. Fastighetens storlek är oförändrad.

Service och förhållanden till tätorten

Ca 600 m öster om planområdet ligger Granngården som är stadsdelen Lextorps centrum. Ca 700 m söderut, väster om riksväg 45 ligger stadsdelen Syltes centrum-anläggning. Avståndet till Trollhättans centrum är ca 3,5 km.

Skyddsrum

Enligt kommunstyrelsebeslut 1999-06-17 om skyddsrumsområden i Trollhättans kommun, ligger planområdet inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Friytor

Natur

Norra och västra delen av planområdet redovisas som naturmark. Marken gränsar i väster till vägområdet för riksväg 45. Marken kräver endast begränsad skötsel. Slänter efter uppfyllnader besås med ängsgräs. Ytterligare trädplantering bedöms ej krävas. U-området mellan nya fastigheten och Silkesfjärilen 1 gräsbesås.

Gator, vägar, trafik

Genomfartstrafik

Riksväg 45 har en skyltad högsta tillåten hastighet av 70 km/tim. Antalet fordon per årsmedeldygn uppgår till ca 20.000.

Gatunät, gcm-trafik

Lextorpsvägen är klassad som lokalgata. Medeltrafiken under vardagsdygn uppgår till ca 3.000 fordon. Skyltad hastighet är 50 km/tim.

Gång-, cykel- och mopedtrafik är tillåten på Lextorpsvägen. Trottoar finns utmed Lextorpsvägens östra sida.

Angöring, parkering

Angöring till bebyggelseområden skall ske från Lextorpsvägen. Bilplatser för verkssamma och besökare skall ordnas på tomtmark, i erforderlig utsträckning. För lasttrafik redovisas en separat infart.

Störningar

Ljudnivå

Trafikbullernivån utomhus på ett avstånd av 30 m från riksväg 45 har beräknats till ca 65 dBA ekvivalent ljudnivå per dygn. Detta kan accepteras vad gäller områden för verksamheter.

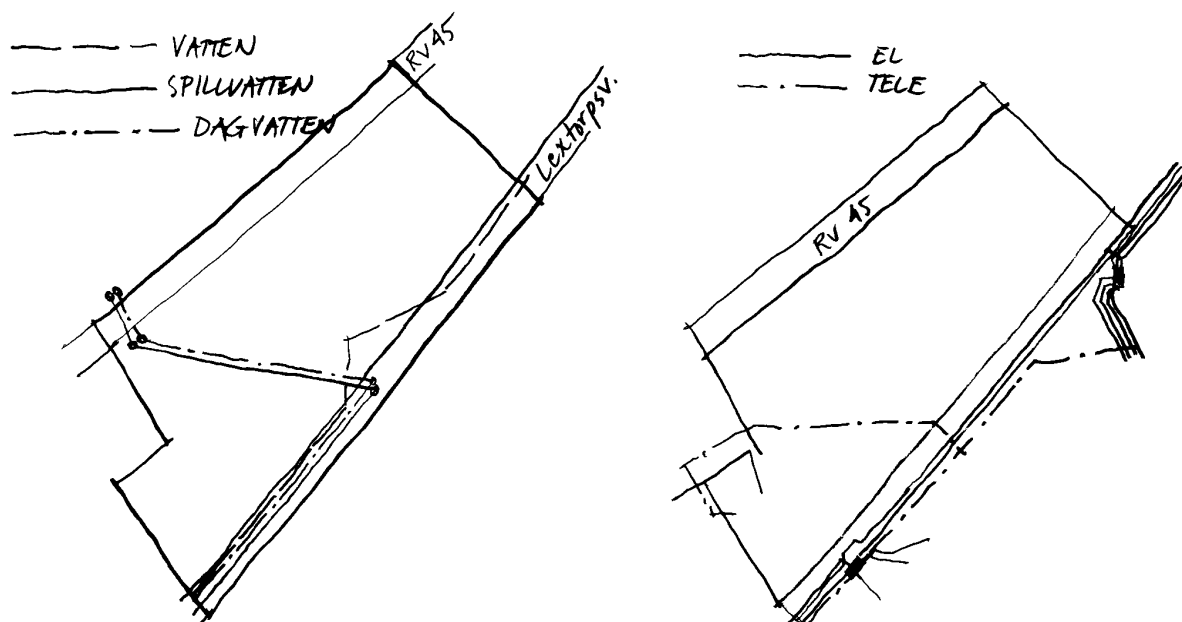
Skyddsvall

Befintlig skyddsvall kommer att förlängas norrut. Byggnaden får därmed ett bättre skydd gentemot riksväg 45, se bilaga 1, Riskanalys.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar visas i nedanstående figur. Ny bebyggelse planeras där befintliga spill- och dagvattenledningar är belägna. Därför föreslås en omläggning av ledningarna parallellt med riksväg 45 samt över planerad p-plats i norr. En vattenledning som delvis ligger på kvartersmark intill Lextorpsvägen, föreslås bli ombyggd så att den helt ligger på allmän plats.



El

El- och teleledningar finns utefter Lextorpsvägens sydöstra sida.

Värme

Fjärrvärme finns vid BIKE, fastigheten Tandvingen 1. Kapacitet finns för anslutning av planområdet.

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² undantas. Värmebegreppet 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.

Tele

Två parallella telekablar korsar planområdet strax norr om den befintliga villa-fastigheten. Kablarna föreslås bli flyttade till en ny sträckning intill gränsen mot villa-fastigheten och i Lextorpsvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom detaljplanen inte medger en användning av marken som innebär en betydande påverkan av miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Konsekvensen av detaljplanen framgår av planhandlingarna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2007.

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 ända tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna planbeskrivning har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB genom Sten Hedelin under medverkan av planingenjör Lars Karlsson, stadsarkitektkontoret, Trollhättans kommun.

Vänersborg i april 2001

Sten Hedelin
planarkitekt

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

REVIDERING

Med anledning av framförda synpunkter från ägaren till fastigheten Silkesfjärilen 1 har detaljplanen efter utställningen reviderats. Det punktprickade området (u-området) mellan fastighetens nordöstra gräns och tillkommande byggrätt har ändrats från 4,5 till 6,0 m. Punktprickningen i norr utgår.

Ändringen berör enbart fastighetsägaren, kommunen och den blivande exploatören, vilka har godkänt revideringen, varför nytt utställningsförfarande ej bedömts erforderligt.

Vänersborg i maj 2001

Sten Hedelin
planarkitekt

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

99 0 Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens antagande

Antagande föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Planen bedöms vara av sådan beskaffenhet att den efter utställning kan antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Tidplan

Målsättningen är att påbörja och färdigställa byggnation under år 2001
Detaljplanen beräknas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden i maj 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2007. Se även planbeskrivningen sid 7.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Exploatören/köparen ansvarar för utförandet av skyddsvallens ändrade utformning och flyttning av bäckens läge

Televerket ansvarar för två parallella telekablar, som korsar planområdet. Kommunen svarar för alla övriga anläggningar inom allmän plats samt för allmänna va-ledningar inom kvartersmark.

Genomförandeansvaret för kvartersmarken ligger hos köparen av marken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ny tomtmark för verksamheter bildas genom avstyckning från fastigheten Sylte 4:1. Tomtmark avses upprättas med äganderätt.

Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitutsavtal.

EKONOMI

Exploateringsavtal upprättas mellan köparen av ny tomtmark och kommunen.

Exploatören skall bekosta och låta ombesörja:

- flyttning av de båda befintliga telekablar norr om fastigheten Silkesfjärilen 1.
- flyttning av befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som korsar kvarteret.
- ombyggnad av befintlig vattenledning som delvis ligger på kvartersmark intill Lextorpsvägen så att den helt hamnar på allmän platsmark
- flyttning av den befintliga bäcken vid den föreslagna parkeringsplatsen
- ombyggnad och förlängning av den befintliga skyddsvallen utmed riksväg 45

Alla övriga anläggningar på kvartersmark bekostas av köparen av marken. Kostnader på allmän plats står kommunen för om annat ej avtalas i exploateringsavtalet. Detaljplanearbetet bekostas av köparen av marken.

TEKNISKA FRÅGOR

De geotekniska utredningar som gjorts inom detaljplaneområdet visar i stora drag områdets lämplighet för bebyggelse. Entreprenören skall utföra geoteknisk utredning beträffande grundläggningsteknik, se planbestämmelse och planbeskrivning.

Exploatören skall samråda med varje berörd teknisk förvaltning eller operatör som berörs av arbetena i god tid före igångsättning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna beskrivning har upprättats av Contekton arkitekter Fyrstad AB genom Sten Hedelin under medverkan av planingenjör Lars Karlsson, stadsarkitektkontoret, Trollhättans kommun.

Vänersborg i april 2001

Sten Hedelin
planarkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Tillhör även detaljplan som reviderats i maj 2001, se planbeskrivning.