



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för SAGA 9 M.FL. Strömslund

PLANBESKRIVNING



14K ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Upprättad i juni 2014

ANTAGEN AV BTN 2014-08-28

LAGA KRAFT 2014-10-21

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2014-08-28, § 216 betyg;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANFÖRFARANDE.....	3
PLANDATA.....	3
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN.....	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	5
MILJÖMÅL.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR....	7
MARK- OCH VATTEN.....	7
BEBYGGELSE.....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	10
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	11
GENOMFÖRANDE.....	13
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	13
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	15

Detaljplan för SAGA 9 M.FL. Strömslund

14 K ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, ÅF, 2014-05-13
- Slutredovisning av utförd sanering, Trollhättans Stad, Miljöförvaltningen, 2006-12-11
- Saneringsprotokoll, Norsk Hydro Olje AB, 2006-11-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom planområdet vilket innebär en något högre exploateringsgrad men i princip samma placering som detaljplanen från 2003.

Detaljplanens huvuddrag innebär att området fortsatt medges användningen BH, bostäder och handel. Placeringen av byggrätterna justeras inte nämnvärt från tidigare detaljplan (2003). Maximal nockhöjd på 8.0 meter och två våningar medges.

Förändringarna kan inte betraktas som liten avvikelse i bygglov utan måste prövas i en ny detaljplan.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen för Saga 9 m.fl. 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 Strömslund intill rondellen vid Albertsvägen - Torsredsvägen. Planområdet består av fastigheten Saga 9 samt del av fastigheterna Strömslund 1:1 och Strömslund 3:1. Planområdet avgränsas i norr av friliggande bostadsbebyggelse och i de andra väderstrecken angränsar området till gator.

Planområdet omfattar ca 1 600 kvm.



Planområde - ortofoto

Markägoförhållanden

Marken inom området är kommunalägd.

Berörda fastigheter:

- | | | |
|------------------|---|---------------------|
| • Saga 9 | - | Fastighetsägare: |
| • Strömslund 1:1 | - | Trollhättans kommun |
| • Strömslund 3:1 | - | Trollhättans kommun |

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Lokalgata	-	ca 4 m ²
-----------	---	---------------------

Kvartersmark

Bostäder och handel, ca 7 lgh	-	ca 1 600 m ²
-------------------------------	---	-------------------------

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.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för detaljplaner som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Markanvändningen är sedan tidigare prövad
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmsta 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 totalförsvaret. Riksintresset bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag då byggnadernas höjder begränsas till en nockhöjd på maximalt 8.0 meter samt ligger inom område med sammanhållen bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

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 centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

Giftfri miljö

- Marken inom området har sanerats för att möjliggöra bostadsbebyggelse.
- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafikförsörjning, 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden

En översiktsplan har tagits fram och antagits av Kommunfullmäktige 2014-02-10, I kommunens översiktsplan är aktuellt planområde en del av området Strömslund och centrala staden där en tätortsutveckling av centralorten skall ske.

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns ett utpekad skyddsvärt område, den del av Strömslunds bebyggelse som ligger inom Edward Alberts ursprungliga plan från 1890-talet, Sveriges första planerade egnahemsområde. Planområdet tillhör denna bebyggelse.

I tidigare detaljplan finns utformningskrav vilka även kommer kvarstå i aktuell detaljplan som bestämmelse vilken lyder *"Huvudbyggnader - Fasader skall utföras av träpanel och gärna med träarkitektur som anknyter till sekelskiftet 1800/1900 och täckmålas. Husen skall uppföras med rektangulär form på hög sockel 0,5-1,0 meter. tak skall utformas som sadeltak och utgöras av tegelröda takpannor av lertegel eller betong. Trapphus får inte anordnas mot gata. Verandor förläggs på långsidorna. Eventuella takkupor får inte vara bredare än 1/3 av husets längd.*

Nya uthus och garage - Fasader skall utföras av stående locklistpanel och täckmålas med äkta faluröd slamfärg, ljus. Uthus skall uppföras med en rektangulär form ca 3,5 meter breda och placeras med långsidan mot rensningsgränsen. Tak skall utformas som sadeltak och vara belagda med tegelröda takpannor av lertegel eller betong."

Hänsyn tas genom planbestämmelse till närliggande bebyggelse och området bedöms ej påverkas negativt av aktuellt planförslag.

Skyddsavstånd

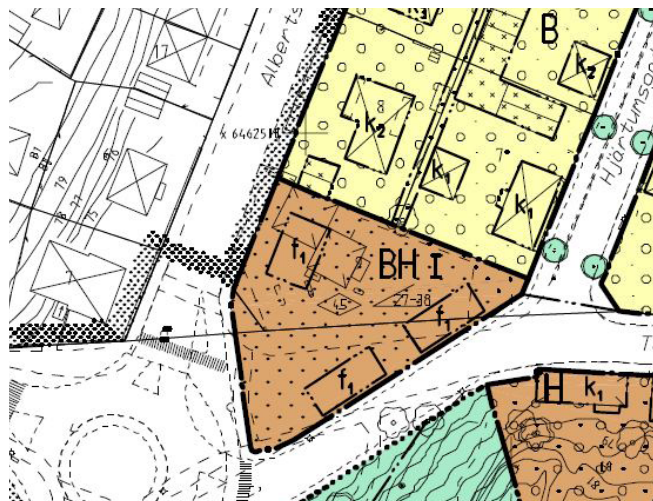
Riksintresset för flygtrafik innebär en höjdbegränsning.

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 2012-06-25. 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.



Utdrag ur gällande detaljplan

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan för Strömslund (D7-2003). Området planlades då för bostäder och handel i högst en våning med en maximal byggnadshöjd på 4.5 meter samt en taklutning på minst 27 max 38 grader. Bestämmelserna i den detaljplanen innebär också att fasader skall utföras av träpanel och gärna med en träarkitektur som anknyter till sekelskiftet.

Del av planområdet, ca 90 kvm i sydväst, är planlagd som huvudgata.

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 2014-12-31.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Planområdet utgörs av mark som tidigare varit ianspråktagen för en drivmedelsstation och består nu främst av en grusad yta utan vegetation.

Planförslag och konsekvenser–

Möjligheten att tillskapa vegetationsbeksäddade ytor finns främst inom planområdets centrala delar där med fördel en innergård tillskapas.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Topografisk sett sluttar området mot Albertsvägen samt Strömslundsrondellen. På de omgivande höjderna har berg i dagen påträffats. Den naturliga jordarten inom området utgörs främst av siltig sand med inslag av lera. Jordarten bedöms som normaltät.

Stabilitetsproblem förekommer inte. Enligt jordartskartan från SGU består planområdet främst av berg. Inom planområdet finns inga bergspartier där risk för berggras och/eller blocknedfall förekommer.

Planförslag och konsekvenser–

Inga åtgärder eller utredningar anses nödvändiga för planens syfte. En detaljerad geoteknisk

undersökning kan göras i projekteringsskedet för val av grundläggning.

Förorenad mark

Förutsättningar:

En drivmedelsstation har tidigare funnits inom planområdet och oljeförorenad jord och vatten har påträffats. Saneringsarbeten genomfördes under år 2006. Saneringsmetoden som användes var schaktning. Schaktning utfördes för att ta upp förorenade massor på fastigheten med halter överstigande Naturvårdsverkets föreslagna riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Inga eller mycket låga halter av petroleumföroreningar har påträffats under betongplattorna i cisternschakten. De detekterade halterna understiger klart de uppsatta åtgärds målen för sanering.

Vid saneringen uppnåddes åtgärds målen i samtliga schaktet med undantag av schaktväggen ut mot korsningen Albertsvägen/Torseredsvägen (nuvarande cirkulationsplats). Ytterligare schaktning inom detta område var inte möjligt med hänsyn till vägen. Bedömningen som gjordes med hänsyn till rasrisken var att ytterligare schaktningsinsatser för att avlägsna denna förorening inte var skäligt.

Planförslag och konsekvenser:

Innan området byggs ut för bostäder och handel skall provtagning av markföroreningar även göras inom den del av området vilken tidigare varit gatumark. Om provtagningen påvisar att förorening överskrider kravet för bostadsbyggnation skall marken saneras ytterligare. Planbestämmelse införs på plankartan.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra 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.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Gällande detaljplan (D7-2003) medger användningen bostäder och handel med tre byggrätter inom fastigheten Saga 9. De två byggrätterna i öster medges, enligt detaljplanen vara 6 * 14 meter medan den västra byggrätten medges vara 8 * 12 meter. Detta innebär att byggnadsarean inom området medges till 264 kvm. Resterande del av marken är punktprickad vilket innebär att byggnader ej får uppföras.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen innebär att de tre byggrätterna medger ca 500 kvm. Placeringen av byggrätterna justeras inte nämnvärt. Maximal nockhöjd på 8.0 meter och två våningar medges. Delar av den punktprickade marken ändras till att vara kryssad mark (ca 50 kvm i söder och ca 55 kvm i norr) vilket innebär att komplementbyggnader får uppföras. Detta för att möjliggöra för ex. förråd och avfallshantering inom tomten.

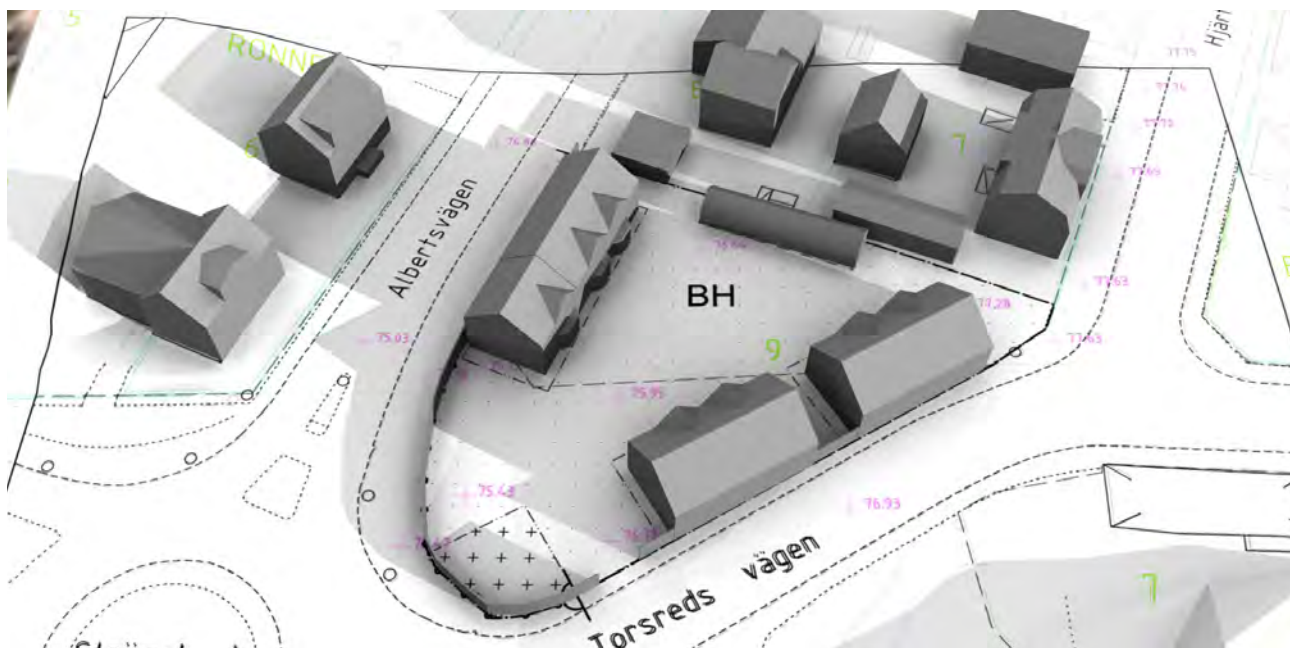
Bestämmelserna gällande användning (BH), utseende (f1) samt minsta respektive största/minsta taklutning förändras inte från tidigare detaljplan.

Solstudie

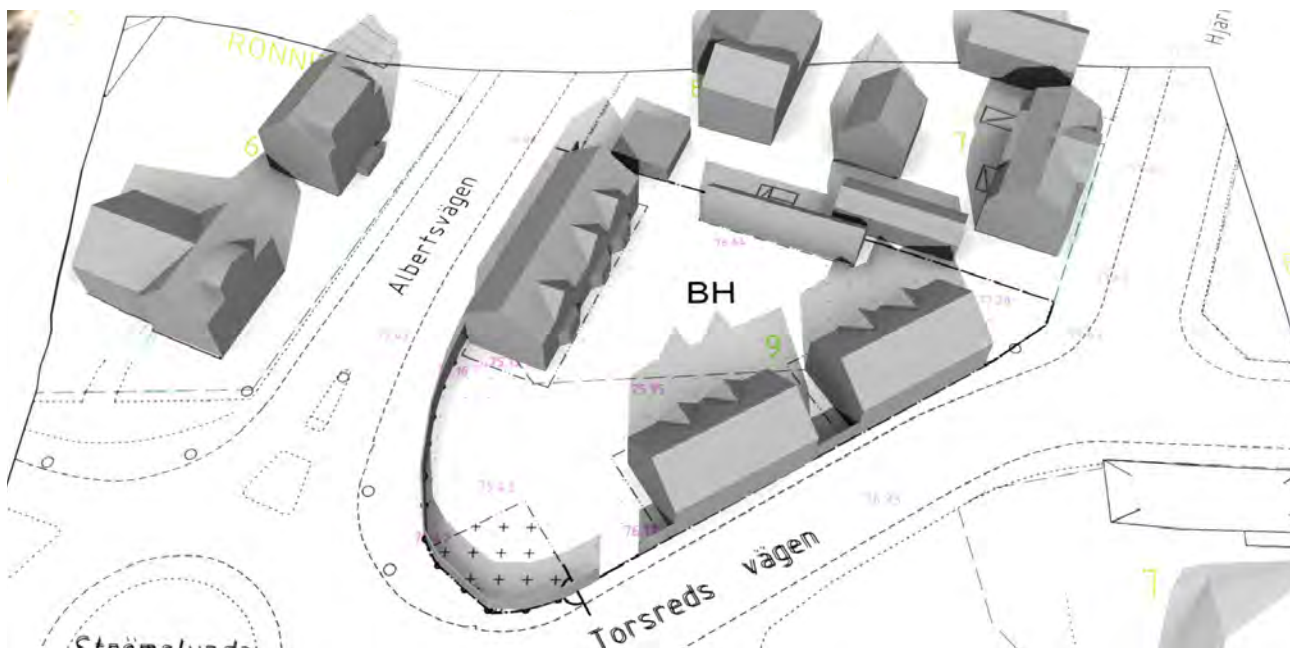
En sol-/skuggstudie har tagits fram vilken påvisar hur förhållandena ser ut för omkringliggande bebyggelse samt för den planerade bostadsfastigheten. Studien har gjorts under vårdagjämning vid tre tidpunkter. Det skall tas i beaktande att befintlig vegetation ej finns med i studien och angränsande till planområdet i norr och i väst finns flertalet högre träd. Då de är befintliga och ej påverkas av aktuellt planförslag har dessa inte studerats vidare. Dock skall vetskapen om att förhållandena ser något annorlunda ut beaktas.

Studien påvisar att byggnaderna vilka är ritade enligt de höjder som medges i detaljplanen (8,0 meter nockhöjd samt 3,0 meter för förråd etc.) främst skuggar den egna bostadsfastigheten samt omkringliggande vägar. Klockan 17.00 skuggar byggnaderna större ytor då solen är på väg ner och klockan 18.00 har solen gått ner helt.

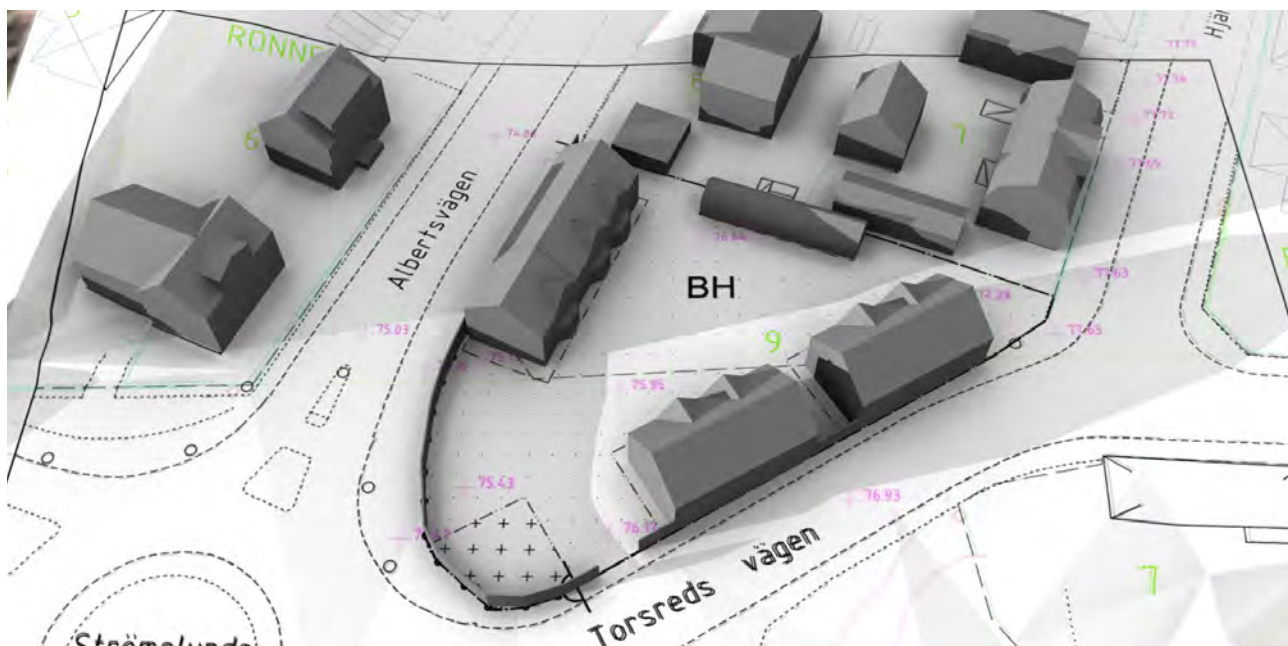
Bedömningen som gjorts är att omkringliggande bostadsfastigheter inte påverkas nämnvärt gällande sol-/skuggförhållanden av aktuell detaljplan.



Vårdagjämning kl: 8.00



Vårdagjämning kl: 12.00



Vårdagjämning kl: 17.00

GATOR OCH TRAFIK

Gång- cykel- och kollektivtrafik

Förutsättningar:

Planområdet är beläget inom område vilket har god tillgång till gång- cykel och kollektivtrafik.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär inga förändringar gällande gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Planområdet angränsar till Albertsvägen, Torseredsvägen och till Strömslundsrondellen. Planförslaget innebär att endast en mindre del av planområdet är allmän platsmark, lokalgata (ca 4 kvm). Detta på grund av att tidigare detaljplan gjordes innan cirkulationsplatsen byggdes ut och mark som tidigare planlagts som mark för bostäder och handel skall tillföras vägen och dess tillhörande gång- och cykelvägar.

Planförslag och konsekvenser:

In-/utfart föreslås ske mot Torseredsvägen. Utfartsförbud gäller mot cirkulationsplatsen och Albertsvägen.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Inom området finns inga anordnade parkeringsmöjligheter för varken bil eller cykel.

Planförslag och konsekvenser:

Bil och cykelparkering föreslås ske inom aktuell tomt. Parkeringsförbud för bilar råder i den norra delen av tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

Byggnaderna kommer att exponeras för buller från vägtrafik. Närmaste gator är Albertsvägen och Torseredsvägen samt Strömslundsrondellen.

Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller följande riktvärden för högsta ljudnivå från vägtrafik och spårtrafik. I samband med Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena redovisas i tabell 1 nedan.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45
Utomhus (frifältsvärden)		
- vid fasad	55	
- på uteplats		70

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

I Boverkets Allmänna råd 2008:1. "Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik" redovisas principer på hur buller kan hanteras vid planering av nya bostäder.

En trafikräkning har gjorts på Albertsvägen under maj månad vilken påvisade att dagens ÅDT (fordon/dygn) är 2700. Tidigare räkningar har gjorts på de andra vägarna och påvisar ÅDT mellan 1000 och 3500 fordon/dygn.

Gata	ÅDT 2014 (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Albertsvägen	2700	5	41
Torseredsvägen väster om Strömslundsrondellen*	3500	5	50
Torseredsvägen öster om Strömslundsrondellen*	1000	5	30
Strömslundsrondellen*	3000	5	30

Data för vägtrafik som har använts i bullerberäkningarna

Planförslag och konsekvenser:

En bullerutredning har tagits fram av ÅF, 2014-05-13. Beräkningarna har gjorts i tre olika fall;

- Beräkning utan omgivande plank vid fastighetsgräns
- Beräkning med bullerplank där maxnivå 70 dBA på uteplats innehålles samt ekvivalenta ljudnivåer är 50 dBA eller lägre på bullerdämpad sida
- Beräkning med bullerplank där maxnivå 70 dBA på uteplats innehålles samt ekvivalenta ljudnivåer är högst 45 dBA på tyst sida vänd in mot gården.



Bilaga 3 - Bullerutredning, ex bullerdämpad sida, ÅF, 2014-05-13

Trafikbullerutredningen visar att dygnsekvivalenta trafikbullernivåer på fasad beräknas överstiga riktvärdet 55 dBA för byggnaden vid Albetsvägen. Den högsta ekvivalenta ljudnivån beräknas till 58 dBA. Då det är fråga om förtätning av etablerad stadsdel i Trollhättan bör avstegsfall enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kunna tillämpas.

Beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik understiger 70 dBA på uteplats/fasad för samtliga beräkningsfall. Ett bullerplank skall uppföras och vara mellan 2,0 - 2,2 meter högt i fastighetsgräns mot Albetsvägen och Strömslundsrondellen. Planbestämmelse införs på plankartan.

Genom att placera ett plank i fastighetsgräns kan en tyst eller bullerdämpad sida in mot gården skapas. Fastighetsägaren för den bostadsfastighet som tillskaps skall sköta plankets in- och utsida.

Bullerplanket bör utformas kopplat till omkringliggande bebyggelse, förslagsvis målas med en faluröd slamfärg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Albetsvägen samt Torsredsvägen/Hjärtumsgatan.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram en dagvattenpolicy där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt eller som kräver ytterligare rening skall ledas vidare

till någon form av utjämning och rening. Fördröjningsmagasin, dammar och våtmarker är exempel på möjliga lösningar. Dagvattnet skall om möjligt fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem.

Därmarkförhållanden, topografi, tomtens storlek och placering är olämpliga för lokalt omhändertagande, kan ofta enklare lösningar väljas som i viss mån får små flöden att tas upp av jordlagren. I andra fall kan en fördröjning och viss rening ske. En anslutning av dagvattnet till en kommunal dagvattenservis vid tomtgräns eller ett dike måste dock ske för att ta hand om de stora flödena.

Planförslag och konsekvenser:

Dagvattenflöden inom området skall inte öka i och med exploateringen. Fördröjning/infiltrering av dagvatten skall ske på egen fastighet. Planbestämmelse gällande hantering av dagvatten finns på plankartan.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

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. Fjärrvärmeledningar finns inte inom eller nära intill planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Byggrätterna inom området medger en bruttoarea vilken understiger 500 kvm. Ingen planbestämmelse gällande uppvärmning införs på plankartan.

Avfall

Förutsättningar:

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns idag vid Albertsvägen 10, ca 1 km meter norr om planområdet.

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 Saga 9 m.fl. handläggs med enkelt förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

Tidplan

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

Samråd - maj 2014
Granskning- juni 2014
Beslut om antagande augusti 2014

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2019-12-31. 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.

Ansvarsfördelning, 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.

Avtal

Ett markanvisningsavtal mellan Trollhättans Stad och exploatör beräknas antas av kommunfullmäktige under juli 2014.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Från fastigheten Strömslund 3:1 samt Strömslund 1:1 regleras mark (ca 25 kvm från Strömslund 1:1 och ca 640 kvm från Strömslund 3:1) till fastigheten Saga 9. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av Trollhättans Stad.

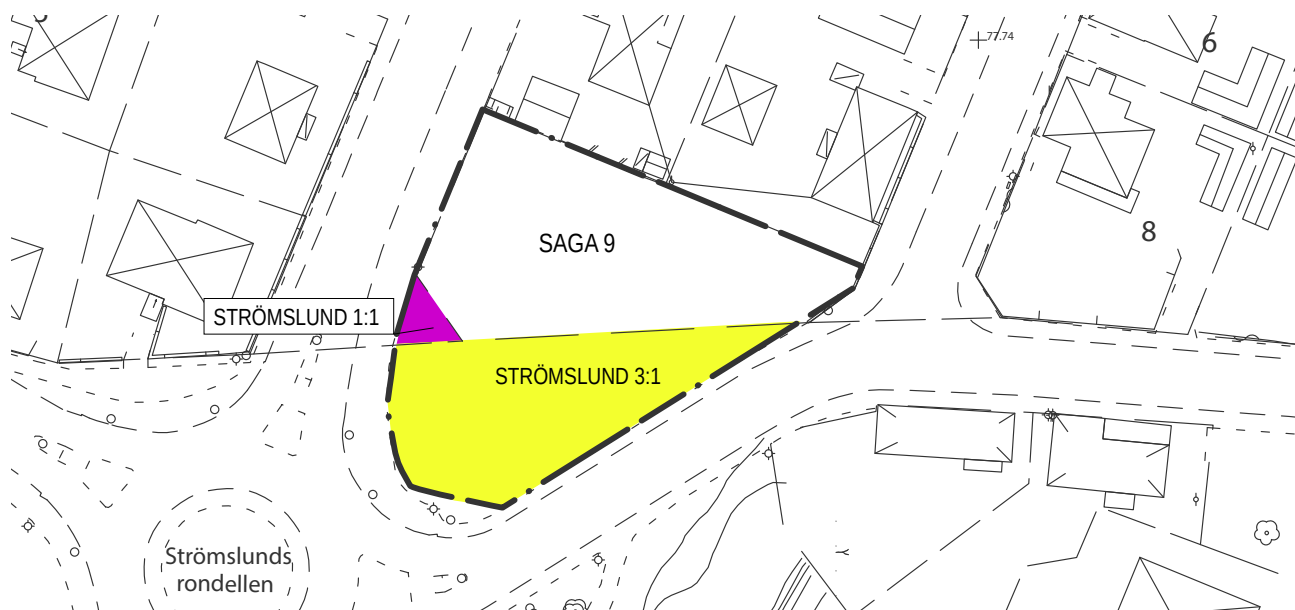


Illustration visar den mark vilken berörs av lantmäteriförrättningen.

De el, tele och VA-ledningar som finns inom området innehar ej ledningsrätt och kommer att behöva flyttas i samband med exploatering. Berörd ledningsägare bekostar flytt av ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

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 i planen. Detta bevakas i samband med bygglov.

Om ev. markföroreningarna överstiger riktvärdena för känslig markanvändning, vilka ska uppnås för bostadsändamål skall marken saneras. Planförslaget anger villkor för lov: *Innan bygglov beviljas ska förekomst av markföroreningar ha klarlagts genom detaljerad utredning och riskbedömning. Åtgärder att avhjälpa ev. förekommande föroreningar ska fastläggas i kontrollplan. Åtgärder ska vara genomförda innan marken tas i anspråk för sitt ändamål, d v s när slutbesked ges.*

De ledningar som finns inom området innehar ej ledningsrätt. Flytt av ledningar bekostas av berörd ledningsägare.

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.

Detaljerade undersökning avseende geoteknik m.m. bekostas av berörd exploatör/markägare.

För tillkommande markareal ska avgift erläggas enligt gällande VA-taxa. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar uttages enligt gällande VA-taxa och bekostas av exploatör.

Trollhättan i juni 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt