



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för KV ÄRTSÅNGAREN m.fl. Sandhem

08J ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas då HSB:s bostadsrättsförening Trastsångaren i Trollhättan har begärt att få köpa till mark från fastigheten Sandhem 3:1. Köpet kan inte genomföras utan prövning i detaljplan då marken idag ingår i ett idrottsområde. Detaljplanen syftar till att det aktuella markområdet får ny användning, bostäder (B), och att den nu gällande planen ersätts. Inom kv Ärtsångaren ges även byggrätt för att kunna uppföra garage.

HANDLÄGGNING

Enkelt planförfarande innebär att samrådskretsen begränsas och att utställningen ersätts med en underrättelse direkt till samrådskretsen. Även kungörelseförfarandet begränsas. Enkelt planförfarande syftar till att göra planprocessen snabbare vid okontroversiella förslag.

PLANDATA



Ortofoto över planområdet

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Sandhem, ca 2,5 km öster om Trollhättans centrum, och utgörs av bostadskvarteret Ärtsångaren samt del av fastigheten Sandhem 3:1 som används för idrottsändamål.

I norr gränsar området till kvarteret Trastsångaren som består av flerbostadshus i två våningar med rymliga innergårdar. Mellan Trastsångaren och Ärtsångaren går Halvors väg via vilken man enkelt når Tunhemsvägen som leder trafiken till centrala staden och E45. I väst och sydväst gränsar planområdet till Stavrelunds Idrottsplats där fotbollsföreningen Trollhättans FK har sin hemmaplan och föreningslokal och i öster och sydost gränsar området till Sandhems friluftsområde, med bland annat slättberg och populära vandringsleder.

Areal

Det föreslagna planområdets areal uppgår till ca 2,5 ha och består av kvartersmark med användningarna bostäder (B) och idrott (Y).

Markägoförhållanden

Fastigheten Sandhem 3:1 ägs av Trollhättans stad och Ärtsångaren 4 ägs av HSB:s bostadsrättsförening Trastsångaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2004. I rapport 34 *Så här vill vi ha det* beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella området inryms i avsnittet om Stavre/Dannebacken/Sandhem:

Med hänsyn till det ökande antalet äldre boende är det angeläget att installera hiss och andra tillgänglighetsförbättrande och äldreanpassade åtgärder vid förnyelse av flerbostadshusen.

I samtliga flerbostadshuskvarter bör åtgärder vidtas för att skapa gårdsmiljöer och andra enheter som stärker de små grannskapen samt öka boendeinflytandet

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Energiplan

En ny energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 7 april 2008. Denna hänvisar till tidigare energiplaner (1994, 1998 och 2003) avseende uppvärmning, där man kan läsa följande:

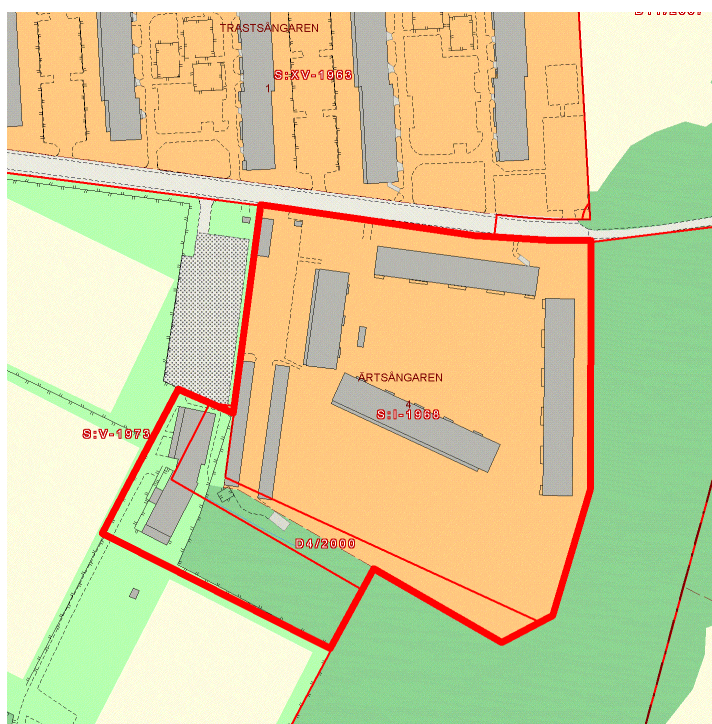
I kommunens energiplan från 1994 redovisas införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs.

Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner. Framöver kan planbestämmelsen även gälla för alla byggnader utan undantag när byggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige så beslutar.

Naturvårdsplan

24 februari 1992 antog kommunfullmäktige en naturvårdsplan för Trollhättans kommun. Den östra delen av planområdet ligger i direkt anslutning till naturvårdsområdet, där framförallt de unika slättbergen skyddas. I och med att ny lagstiftning (Miljöbalken) infördes 1998 uppgraderades naturvårdsområdet till naturreservat. Aktuellt planområde berör dock inte mark som är skyddad natur.

Detaljplaner



Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av

- S:I 1968 *Stadsplan för Kv Årtsångaren mm i Trollhättans stad*, fastställd 15 november 1968. Planen visar de befintliga fyra huskropparna som område för bostadsändamål med sammanbyggda hus. Omgivande mark är så kallad prickmark, som enligt planen inte får bebyggas. Denna plan är en ändring av stadsplanen S:XV 1963 *Stavrelund* avseende kv Årtsångaren, fastställd 3 oktober 1963.
- S:V 1973 *Sandhem* fastställd 17 juli 1973. Planen redovisar ett större område och den nya detaljplanen berör en liten del av planområdet markerat som område för idrottsändamål.
- D4/2000 *Slättbergen* antagen 12 april 2000. Planens syfte är bland annat att planlegalisera en avvikelse från tidigare detaljplan som gjorts i samband med fastighetsreglering mellan kommunen och Brf. Trastsångaren samt att

överföra mark från idrottsändamål (Stavrelunds IP) till allmän platsmark (natur) och på så sätt göra naturvårdsområdet större.

Fastighetsplaner

- Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Ärtsångaren fastställd 1964-02-17 (akt nr T:IV) berör västra delen av planområdet.

Program för planområdet

Program för detaljplan behövs inte då detaljplanen endast omfattar mindre ändringar i ett tidigare planlagt och utbyggt område och inte heller motsäger översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Mellan Trollhättans stad och fastighetsägaren till Ärtsångaren 4 har träffats en överenskommelse om tillköp av mark.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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 eller program för detaljplan upprättas skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning ska motiveras, se vidare under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**.

Miljöbedömning krävs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och det den föreslår omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av en sådan detaljplan inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning ska inte upprättas. Länsstyrelsen har skriftligen meddelat att man delar kommunens uppfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur



Mark och vegetation

Marken i området är till största del täckt av gräs och asfalt och skogen inom planområdet består av blandskog med främst tall och björk.

Det finns i nuläget ingen synlig gräns för var bostadskvarteret slutar och övergår i mark ämnad för idrottsverksamhet, då det befintliga staketet som skyddar mot förlupna fotbollar står en bit in på idrottsområdet. För den mark som avses fastighetsregleras och byta användning,

föreslås ett befintligt dike utgöra ny gräns mellan bostadskvarteret och idrottsområdet.



Områdets funktion som naturmark/trädgård med mjuk övergång till naturmarken i Sandhems friluftsområde bibehålls, genom att marken varken får bebyggas eller användas som parkering samt att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm. Utemiljön öster om husen på Ärtsångaren 4 är välskött med ett skogsparti och en större gräsyta som bland annat används för gemensamma arrangemang inom bostadsrättsföreningen. På innergården finns en mindre grönyta med några träd, bänkar och en mindre lekplats.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Geoteknik



Jordmånen inom planområdet består till största delen av glacial finlera där urberget på flertalet ställen ligger exponerat som berg i dagen. Underlaget bedöms vara stabilt och befintlig bostadsbebyggelse är grundlagd på berg och lera med dels grundmurar till berg och dels med utbredda grundplattor av betong.



Radon

Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor kan marken klassas som normalradonmark vilket innebär att det krävs radonskyddande grundläggning vid nybyggnad. Detta krav förs även in i planen som en planbestämmelse.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns fyra flerbostadshus i två våningar i tegel byggda 1967. Gällande stadsplan medger sammanbyggd bostadsbebyggelse i två våningar och byggrätterna inom kv Ärtsångaren är därmed fullt utnyttjade. Husens utseende har förändrats till viss del i och med att balkonger har glasats in.



trevliga entrépartier och gårdsmiljöer

Trollhättans FK:s föreningslokal och tillhörande omklädningsrum tas med i detaljplanen för att se till att byggrätten i plan stämmer överens med byggnadens placering/utformning.

Ny bebyggelse

I förslaget till detaljplan tillåts komplementbyggnader med en total yta av maximalt 300 m² inom fastigheten Ärtsångaren 4. Två stycken garagelängor är redan under konstruktion i Ärtsångaren 4:s sydvästra hörn och räknas inte in i de 300 m² avsatta för komplementbyggnader.

Skyddsrum

Inom planområdet föreligger det inte skyldighet att bygga nya skyddsrum.

Lek och rekreation

Planområdet gränsar i öster till Sandhems populära ströv- och friluftsområde. Friluftsområdet är cirka 75 ha stort och utgörs till största delen av mark klassad som naturreservat enligt Miljöbalken (tidigare klassad som naturvårdsområde enligt Naturvårdslagen). I området finns stora slättberg och området ingår i kommunens naturvårdsplan från 1992.

Flertalet fotbollsplaner finns väster och sydväst om området på Stavrelunds IP och den kommunala lekplatsen Fågelparken är belägen knappt 200 m rakt norr om planområdet. Utrymme för närlek tillgodoses inom fastigheten Ärtsångaren 4.

Inom planområdet sparas den skog som finns idag genom att förbud införs mot att anlägga parkering samt att marken inte får bebyggas (prickmark). Skogen fungerar bland annat som ett "störningsskydd" mellan idrottsplatsen och bostäderna.

Gator och trafik

Trafikföringen genom området påverkas inte av planändringen. Tillfart till området sker från Halvors väg och parkeringsbehovet är löst inom tomtmark (där 1-2 parkeringsplatser för funktionshindrade kan inrättas inom bostadskvarterets egen parkering). Ytterligare parkeringsytor finns för framtida behov i norra delen av kvarteret.

Busshållplats finns cirka 100 m norr om området utmed Tunhemsvägen och trafikeras av Västtrafik med stadsbussar och en pendellinje ut till Stallbackaområdet.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området.

Störningar

Planområdet är inte utsatt för störningar från angränsande verksamheter. Halvors väg serverar endast de boende i området och besökande till idrottsanläggningen då genomfart inte är möjlig.

Skogsområdet mellan idrottsanläggningen och bostäderna fungerar som ett störningsskydd och även Trollhättans FK:s föreningslokal bidrar till att minimera eventuella störningar från idrottsaktiviteterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Uppvärmning

Trollhättans FK:s föreningslokal är ansluten direkt till huvudledningen för kommunal fjärrvärme medan bostadshusen i kv Ärtsångaren får sin fjärrvärme via ett internt nät inom föreningen, kopplat till huvudledningen.

En särskild planbestämmelse, i enlighet med energiplanen, avseende uppvärmning införs. Enligt bestämmelsen ska alla byggnader inom planområdet med en bruttoarea större än 500 m² värmas med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Avfall

Källsorterat hushållsavfall från Ärtsångaren 4 hämtas vid fastigheten av Trollhättans stad. De fraktioner som inte hämtas lämnas vid stadens återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation är placerad utmed Hedeängsvägen, cirka 300 m nordost om planområdet.

Idrottsområde

Den del av Stavrelunds IP som ligger inom planområdet betecknas "Ri" för område med idrottsändamål byter beteckning till "Y", som är den nyare beteckningen för användningen idrott. Markanvändningen påverkas inte då det endast rör sig om en uppdatering av beteckning, förutom för det markområde som byter användning från idrott (Ri) till bostäder (B).

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE

Då det inte upprättas en särskild miljökonsekvensbeskrivning sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som planens genomförande innebär.

- Ca 750 m² överförs från att vara tillgänglig för idrottsändamål till bostadsändamål. Denna mark är idag skog, vilken kommer behålla karaktären av naturmark då överförd mark i huvudsak inte får bebyggas eller användas som parkering.
- Gräsplätten bakom de nya garagen och fram till det befintliga staketet mellan Stavrelunds IP och Ärtsångaren 4 överförs till bostadsrättsföreningen, som även tar över skötseln av marken.

Sammanfattningsvis bedöms inte detaljplanen medföra någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 2014-12-31.

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.

MEDVERKANDE

För det huvudsakliga innehållet i planbeskrivningen ansvarar

Emma Josefson
FP06, Programmet för Fysisk Planering
vid Blekinge Tekniska Högskola

Trollhättan i november 2008

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt