

Detaljplan för HULTS HÖJD

del av Hults Gård 2:1
Överby



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen



Tillhör Byggnadsnämndens beslut
2007-10-25 § 205; betygar:

Peter Andersson
ordförande

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i augusti och reviderad i oktober 2007

ANTAGEN AV BN 2007-10-25

LAGA KRAFT 2007-11-26

Detaljplan för

HULTS HÖJD

del av Hults Gård 2:1

Överby

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Antagandehandlingar:

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

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning
- samrådsredogörelse

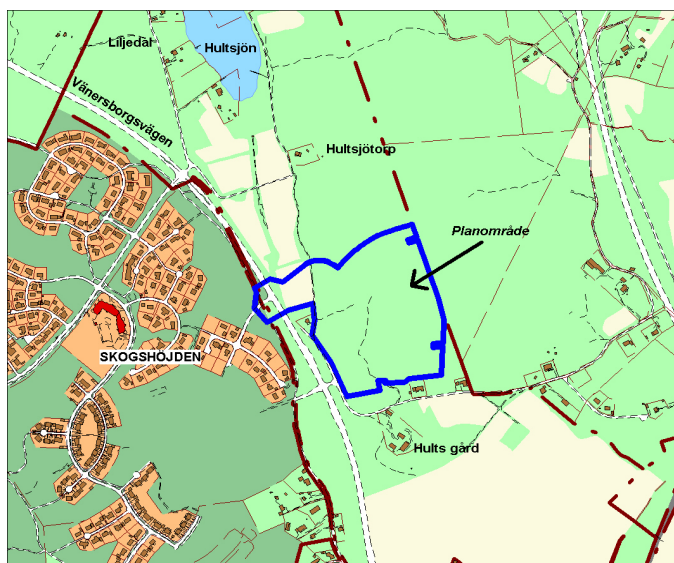
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Hults höjd är beläget norr om Trollhättans centralort och öster om Vänersborgsvägen, väg 2028. Området är idag till huvuddelen obebyggt och skogsbevuxet. Kommunen önskar nu detaljplanelägga delen närmast Vänersborgsvägen för att där möjliggöra villabebyggelse då det råder stor efterfrågan på tomter för enskilt byggande.

PLANDATA

Planområdets läge

Hults höjd är beläget öster om Vänersborgsvägen, i höjd med Skogshöjdenområdet. Avståndet till centrum är ca 5 km. Planområdet avgränsas i väster av Vänersborgsvägen och i söder av Älvåsvägen. I öster gränsar planområdet till fastigheten Överby 10:5 som är privatägd.



Areal

Planområdets areal är ca 10 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet berör huvudsakligen fastigheten Hults Gård 2:1, ägd av Trollhättans kommun. Övriga ägarförhållanden redovisas i fastighetsförteckning.



Flygfoto över planområdet

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

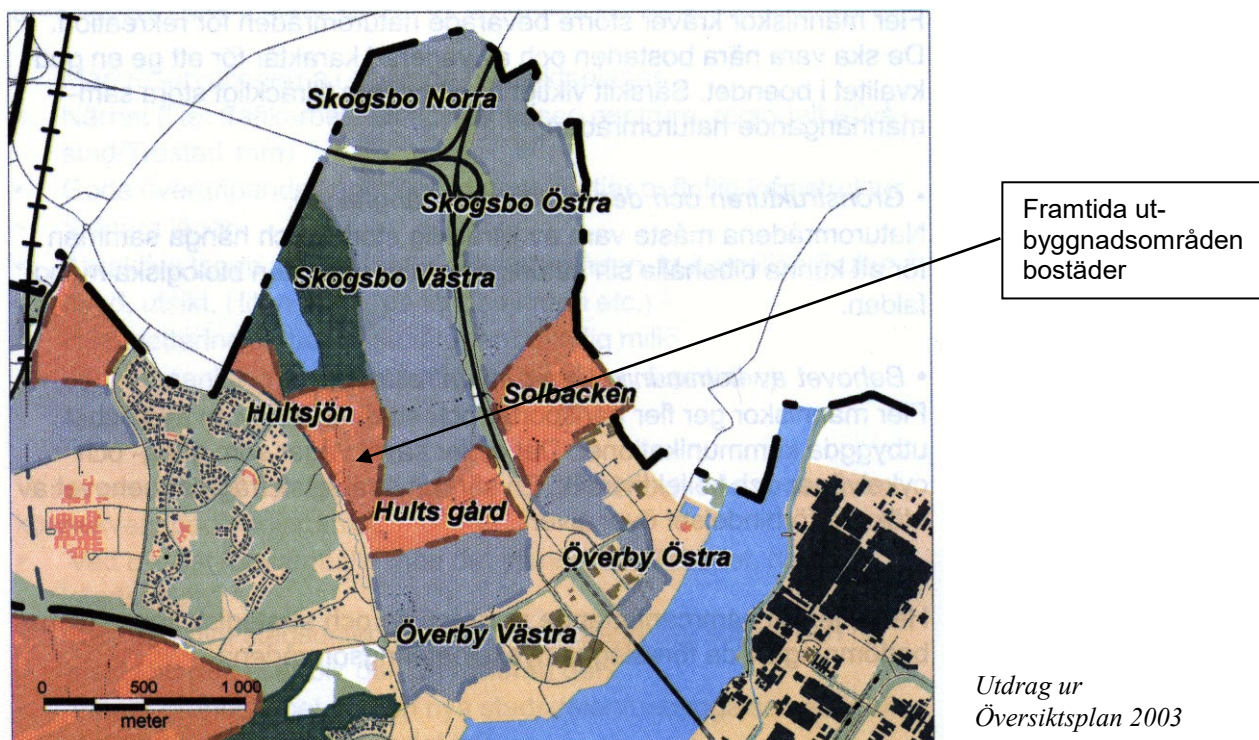
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I "Vårt framtida Trollhättan", Översiktsplan 2003, antagen av kommunfullmäktige i februari 2004 anges att kommunens målbild är att Trollhättan ska ha 70 000 invånare år 2030. Detta medför att 8300 nya bostäder behövs i kommunen, varav ca 6 800 beräknas tillkomma i helt nya utbyggnadsområden. Nya stadsdelar kommer att byggas ut i anslutning till Trollhättans tätort. Ett utav de nyexploateringsområden som redovisas i översiktsplanen är Hultsjön. Inom det redovisade området, väster och söder om Hultsjön, bedöms preliminärt ca 220 lgh kunna

byggas. Översiktsplanen anger att avgränsningen för bostadsutbyggnaden måste anpassas så att ett tillräckligt stort naturområde bevaras runt Hultsjön.

Öster om bostadsutbyggnadsområdet, fram till väg 44/45, redovisas område för utbyggnad av arbetsplatser – Skogsbo Västra.



Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för flygtrafik (MB 3 kap. 8§), avseende den hinderfria zonen.

I övrigt berörs inga riksintressen.

Förordnanden

Inom området gäller inga förordnanden enligt miljöbalken.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats under 2003. Målet med energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom att kommunen brukar införa en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att: "Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas".

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods - antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen utgör bl a underlag vid upprättande av detaljplaner.

De rekommendationer som finns angivna i kommunens riskhanteringsplan med avseende på transport av farligt gods längs primär- och sekundärvägar/gator skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

Detaljplaner

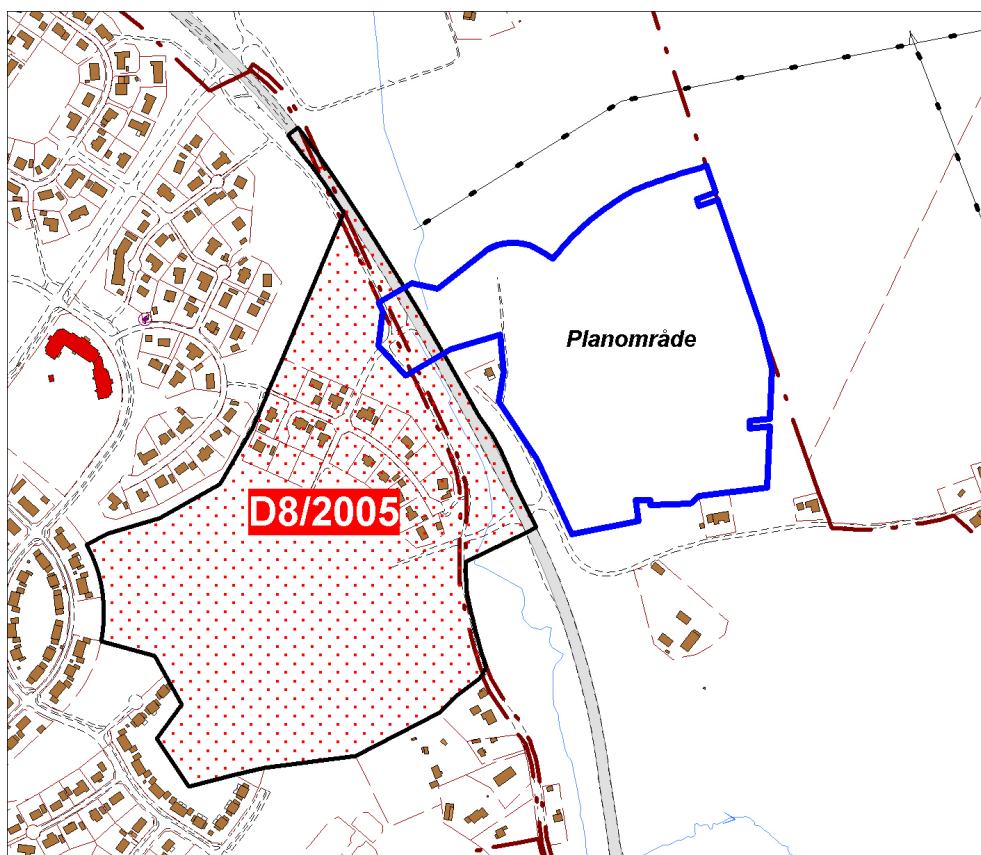
Området är inte tidigare detaljplanlagt. Direkt angränsande områden i norr, öster och söder är ej heller detaljplanlagda.

Väster om väg 2028 ligger stadsdelen Skogshöjden som till större delen är detaljplanlagt. För området Liljedal, ca 300 meter nordväst om det aktuella planområdet pågår ett detaljplanearbete för utbyggnad av bostäder. Detta område tros kunna inrymma 25 bostäder utöver befintliga hus.

Angränsande detaljplaner är:

D8/2005

Bergtåkten, antagen av BTN (byggnads- och trafiknämnden) 2005-10-26. Laga kraft 2005-11-23. Detaljplanen omfattar villabebyggelse och mark för idrottsändamål.



Planprogram

Inför planarbetet har inget planprogram upprättats eftersom planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Kommunala beslut

För att uppnå målsättningen om att bli 70 000 invånare år 2030 och också för att möta den efterfrågan som finns på villatomter, beslutade Kommunstyrelsen 2005-03-03 att under 2005 och 2006 anslå extra medel till stadsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelsens förvaltning för att ta fram och genomföra detaljplaner för ökat bostadsbyggande. Beslutet gällde bl a det aktuella området, Hults höjd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap och natur

Inom det berörda området finns inga utpekade värdefulla eller ekologiskt känsliga naturmiljöer.

Planområdet är beläget på östra sidan av Vänersborgsvägen och norr om Älvåsvägen. Närmast Vänersborgsvägen ligger öppna marker som delvis brukas som kolonilotter. De öppna markerna utgör en dalgång med ett litet bäckflöde från Hultsjön i botten och kantas av träd och buskvegetation. Som helhet ligger dessa delar lägre i terrängen än väg 2028 och de delar som föreslås bebyggas.

Öster om koloniområdena höjer sig terrängen något och karaktären förändras till bergsterräng som till stora delar är skogbevuxen. Jordtäcket är relativt tunt och berget går på många ställen i dagen. Trädvegetationen i planområdet domineras av tall, björk, gran, asp.



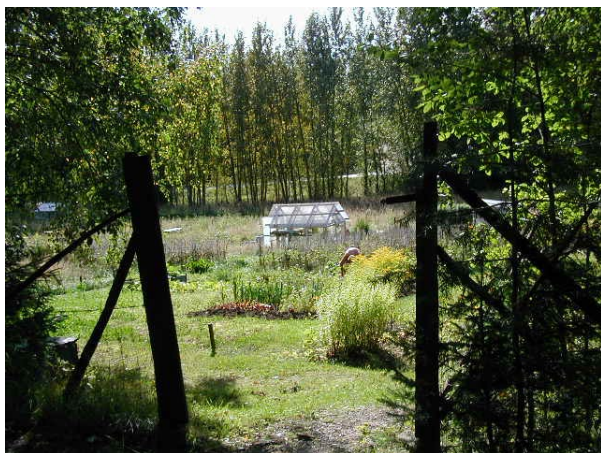
Representativ bild av områdets karaktär



Mindre sankmarksområde

Även inslag av ek förekommer framför allt i den västvända sluttningen mot koloniområdet. Öster om sluttningen mot koloniområdena är planområdet som helhet relativt flackt (+78 -80 m ö h) och stora sank delar finns i området. I de mellersta och södra delarna finns tydliga höjdparter med relativt branta sluttningar. Inom större delen av området är dock karaktären förhållandevis likartad och det saknas mer framträdande element eller former i landskapsbilden. De högre delarna i området når upp till +85 m ö h. I riktning norr-nordost sluttar området svagt och det finns i landskapet ingen naturlig avgränsning för en kommande exploatering.

För att ge området ett visuellt skydd mot Vänersborgsvägen bör vegetationen i sluttningen i väster sparas.



Vy mot koloniområdet



Grusvägen utmed koloniområdets östra sida

Geoteknik/radon

Geoteknisk utredning för planområdet har tagits fram som underlag för planarbetet. Utredningen har utförts av Vägverket Konsult och redovisas i "PM – Geoteknisk utredning", daterad 2006-11-06 samt i "PM – Geoteknisk utredning", daterad 2007-06-13.

Den västra delen av planområdet, där den nya tillfartsvägen ansluter till Vänersborgsvägen, omfattas av en annan geoteknisk utredning utförd av Bohusgeo och redovisad i "PM 2006-10-11, Liljedal".

Kompletterande sonderingar har utförts av Vägverket Konsult och redovisas i "RGeo (Rapport Geoteknik)", daterat 2007-02-08.

Inom området förekommer sankmarkspartier. Sonderingarna har visat att djupen till fast botten varierar mellan ca 1m och 1,5 meter. Sankmarken utgör huvudsakligen av torv och områdena är i regel instängda mellan bergspartier där avvattnings saknas.

Fastmarksområdena utgörs av berg i dagen och jordfyllda bergsklyftor. Jorden bedöms utgöras av friktionsjord på berg. Lokalt förekommer block i ytan. Risk för blocknedfall bedöms ej föreligga.

De naturliga slänterna är i regel flackare än 1:5 och utgörs av fastmark och /eller berg. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Exploatering bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Inom fastmarksområden bedöms grundläggningsförhållandena vara goda. Grundläggning bedöms kunna utföras direkt på mark utan förstärkningsåtgärder.

Inom sankmarkspartier som föreslås bli tomtmark kommer organiskt material att grävas ur till fast botten. Därefter kommer områdena att återfyllas med friktionsmaterial som packas.

En radonutredning har utförts av Geosigma AB daterad februari 2007. Den visar att berggrunden är att betrakta som normalradonmark varför radonskyddad grundläggning föreskrivs som planbestämmelse.

Bebyggelse

Förutsättningar: I direkt anslutning till planområdet finns tre bostadshus, varav två ligger utmed Älvåsvägen i söder och ett ligger i väster, mellan planområdet och Vänersborgsvägen. I övrigt finns ingen bebyggelse.

Förändringar: Inom planområdet föreslås tomter för enskilt byggande av villor. Området föreslås disponeras så att huvuddelen av tomterna ligger utefter en rundkörningsslinga som går runt hela planområdet. Övriga tomter ligger vid kortare s k "skaft" eller utmed en tvärgående lokalgata mellan den västra och östra delen av rundkörningsslingan.

Inom planen ryms ca 53 nya villatomter med en storlek av 900-1200m². Planen tillåter hus med högst två våningar med högsta byggnadshöjd av 6,5 meter. Högst en fjärdedel av tomten, dock maximalt 250 m², får bebyggas med huvudbyggnad och garage/förråd.

Ett terränganpassat byggande förutsätter att flera tomter lämpligast bebyggs med suterränghus (sluttningshus). Lämpliga hustyper beskrivs närmare i de bygganvisningar som kommer att upprättas innan fördelning av tomter genom den kommunala tomtkön sker.

Tillgänglighet

De förhållandevis flacka topografiska förhållandena ger goda förutsättningar till god tillgänglighet för funktionshindrade såväl inom som utanför planområdet. Tillgängligheten för bostäder bevakas i bygglovskedet.

Fornlämningar - kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Det finns heller inga värdefulla bebyggelsemiljöer i området.

I den östra gränsen av planområdet finns en stengärdesgård. Stengärdesgården omfattas inte av något lagskydd då den ligger i skogsmark. I södra delen är gårdesgården väl bibehållen och kommer att ligga kvar inom naturmark.

Service

Inom stadsdelen Skogshöjden på motsatta sidan av Vänersborgsvägen finns två skolor, Skogshöjdens skola samt Dalkjusans skola. Flera förskolor finns inom stadsdelen Skogshöjden liksom kyrka och samlingslokaler.

På Skogshöjden finns en mindre servicebutik och en pizzeria. Övrig kommersiell service finns närmast på Överby köpcentrum som ligger inom 1,5 – 2 km avstånd från området.

Friluftsliv/rekreation

Förutsättningar: Värdefulla friluftsområden finns norr och öster om planområdet samt öster om Hultsjön. Dessa områden beskrivs i översiktsplanen som ett värdefullt natur- och friluftsområde/närpark med en sjö i tvåstadsregionens "mitt".

Sydost om Skogshöjden, 1,5 – 2 km bort, finns Björndalsterrängen med motions- och skidspår etc.

Väster om Vänersborgsvägen, direkt väster om det aktuella planområdet, har en detaljplan med bland annat fotbollsplan och motionsslinga nyligen vunnit laga kraft.

Förändringar: Planens genomförande innebär att skogsmark tas i anspråk och omvandlas till tomtmark. Mitt i planområdet sparas dock ett ca 0,5 ha stort område som allmän platsmark "NATUR" i planen. Alla tomter kommer att ha nära till skogsmarkerna norr och öster om planområdet.

Arbetsplatser

Arbetsplatser finns inom nära avstånd, till exempel på Överby köpcentrum, NÄL samt inom skola och barnomsorg.

Gator och trafik

Gator

Förutsättningar: Vänersborgsvägen (väg 2028) är huvudtillfart till planområdet. Huvudman för väg 2028 är Vägverket. Byggnadsfri zon enligt väglagen är 12 meter. Trafikmängderna uppgick vid mätning 2004 till ca 5000 fordon(ÅDT). Antalet tunga fordon är ca 280.

Planområdet kan idag nås från Älvåsvägen som ansluter till väg 2028 sydväst om planområdet. Älvåsvägen ansluter till väg 2028 mitt emot Berghemsgatan.

Förändringar: Planområdet föreslås anslutas till väg 2028 genom en ny gata mitt emot Stenebyvägen, vilken utgör tillfartsgata för nyligen planlagda bostadskvarter inom området Bergtåkten väster om väg 2028. Korsningen föreslås utformas som cirkulationsplats. Kommunen har parallellt med planarbetet utfört projektering av gator och va-anläggningar. I samband med projekteringen har planförslaget omarbetats i vissa delar jämfört med samrådshandlingen, bland annat förändrad gatusträckning samt ytterligare några tomter.

Utformningen av cirkulationsplatsen sker i samråd med Vägverket.

Den nya huvudtillfartsgatan förutsätts kunna förlängas österut när fortsatt utbyggnad öster om planområdet aktualiseras.

Där den nya tillfartsvägen föreslås anslutas till Vänersborgsvägen ligger denna på en vägbank. Den nya vägen kommer därmed även att ligga på en bank över den idag öppna marken med kolonilotter.



Vänersborgsvägen väster om planområdet



Från Stenebyvägen mot planområdet och Vänersborgsvägen där den nya cirkulationsplatsen föreslås

Gatustrukturen inom utbyggnadsområdet föreslås utformas med en rundkörningsslinga utmed vilken huvuddelen av tomterna ligger. Den mellersta delen av den östra gatan föreslås ges en smalare bredd (4m) och skyltas som "GÅRDSGATA" vilket innebär att gångtrafikanter har företräde framför motortrafik.

Om fortsatt bostadsutbyggnad aktualiseras direkt öster om planområdet är tanken att de två lokalgatorna ska kunna förlängas österut för att ytterligare bostadskvarter ska kunna matas från samma håll.

Gator inom utbyggnadsområdena föreslås byggas ut till normal kommunal standard. Tillfartsgatan till området föreslås få en bredd av 7 meter. Även bostadsgatorna föreslås få en gatubredd på 7 meter inklusive sidoremsor. Gångbana utförs med bredd 1,5 meter i direkt anslutning till gata. Gårdsgator utförs med 4 meters bredd och får användas av fordon, men på fotgängarnas villkor.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Utbyggda gång- och cykelvägar finns i anslutning till området väster om Vänersborgsvägen.

Förändringar: När det aktuella området byggs ut föreslås gång- och cykelväg iordningställas med koppling till det övergripande gång- och cykelstråket längs Vänersborgsvägens västra sida. I dagsläget finns det ingen övergång över Vänersborgsvägen för gång- och cykeltrafik. Enligt kommunens översiktsplan anges i rekommendationerna för Skogshöjdenområdet att "*En planskild GC-korsning behövs vid Vänersborgsvägen för bättre och säkrare kontakter med Hultsjöns naturområde och de nya bostäderna där*".

Om bostadsutbyggnad även realiseras inom Liljedal nordväst om Hults höjd, kommer dessa två områden tillsammans att få ca 200-250 nya boende. För att säkert kunna ta sig till och från bl a skolor och förskolor inom Skogshöjden, måste säkra passager för gång- och cykeltrafikanter ordnas på lämpliga platser.

Enligt planförslaget kommer en gång- och cykelpassage att byggas i anslutning till den föreslagna cirkulationsplatsen där tillfartsgatan till planområdet ansluter till Vänersborgsvägen. Utformning kommer att ske i samråd med Vägverket. Utbyggnad av

gång- och cykelvägsanslutningar utanför planområdet kommer att studeras vidare av tekniska förvaltningen.

Befintlig grusväg mellan fastigheten Hults Gård 2:3 och Östra Hultsjövägen, vilken endast nyttjas som tillfart till koloniområdet, kan även utnyttjas som gång- och cykelväg.

Utefter de två huvudgatorna inom planområdet som kan komma att förlängas mot öster föreslås gångbana byggas. Inom de övriga kortare bostadsgatorna föreslås biltrafik samsas med gång- och cykeltrafik inom vägområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Vänersborgsvägen med hållplatsläge vid Älvåsvägen samt vid Skogshöjdsvägen/ Västra Hultsjövägen. Kollektivtrafiken trafikerar också Skogshöjdsvägen med hållplatsläge vid Dalkjusans skola. Hållplatslägen kommer att studeras vidare i samband med att cirkulationsplatsen projekteras.

Parkering

Parkering för bostäderna anordnas inom egen tomt. Garage/carport skall placeras så att en bil kan ställas upp inom den egna tomten, framför garaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar: Inom området finns inget kommunalt vatten och avlopp. En större översiktlig VA-utredning har utförts för områdena väster om älven. I kommunens översiktsplan anges att "Ny bebyggelse eller andra verksamheter kan tillkomma om de inte påverkar vattenkvaliteten eller friluftslivet negativt."

Förändringar: Ny bebyggelse inom planområdet förutsätts anslutas till det kommunala vatten och avloppssystemet. Anslutning kan ske med självfall. Projektering av gator och va-anläggningar har utförts på uppdrag av tekniska förvaltningen.

Brandpost kommer att anläggas inom planområdet. Placering sker i samråd med Räddningstjänsten.

Dagvatten

Som underlag för planering av nya stadsdelar i västra Trollhättan har en geohydrologisk utredning utförts. Större delen av planområdet avvattnas mot väster till den bäck som utgör utlopp från Hultsjön. Bäckens mynnar längre söderut i Göta älv.

Dagvattenhanteringen inom planområdet har beskrivits i samband med projekteringen av gatu- och va-anläggningar. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade inom planområdet. Dagvatten från naturområden, gator och föreslagna tomter avleds genom ledningsnätet till öppna diken och bäck som avvattnar området. Fördröjning sker genom öppna diken och om möjligt i kombination med damm.

Elförsörjning

Trollhättans Energi AB svarar för distributionen av el inom området.

Norr om planområdet går från kolonilottområdet en 10kV luftledning rakt österut. I koloniområdets västra del går även en kraftledning i nord-sydlig riktning som korsar den föreslagna nya tillfartsvägen till området. Den senare kraftledningen kommer vid exploatering att förläggas i jordkabel.

Plats för nätstation/telehus (E₁-område) redovisas vid den västra lokalgatan i anslutning till naturmarken.

Uppvärmning

Fjärrvärmesystemet är inte utbyggt till denna del av tätorten. Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t ex i form av värmepumpsystem, pelletspannor eller liknande.

Den föreslagna energibestämmelsen enligt energiplanen är inte tillämplig inom planområdet då byggnaderna understiger 500 kvm.

Avfall

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns vid Dalkjusans skola samt vid Överby köpcentrum.

Hälsa, säkerhet, miljökvalitetsnormer

Buller

Buller från trafiken på Vänersborgsvägen, väg 2028, medför ingen störning för de föreslagna bostäderna då dessa ligger 90 meter eller längre från vägen.

Flygtrafiken vid Trollhättan-Vänersborgs Flygplats genererar buller som uppfattas i området. Planområdet ligger dock utanför den zon där flygtrafikbullret utgör en klar störning.

Planområdet ligger på 1,6 – 1,7 km avstånd från Volvo Aeros provanläggning. Enligt en av Volvo Aero utförd bullerutredning (1991) beräknas, vid motorprovning av jetmotorer, maximala bullernivåer inom detta område kunna uppgå till 65 dBA. Störningarna är temporära och acceptabla.

Farligt gods - risker

Vänersborgsvägen ingår som rekommenderad led för transporter av farligt gods (sekundär väg). Inom 100 meter från farligtgods-led skall särskild hänsyn tas vid uppförande av nya byggnader eller anläggningar. Dimensionerande olycka är gasolycka med brand och/eller giftspridning som följd. Sekundära leder som Vänersborgsvägen är avsedda för farligtgods-transporter av lokal karaktär. Genomfartstrafiken är hänvisad till väg 44/45.

De bostäder som kommer att ligga på kortast avstånd från väg 2028 kommer att ligga på ca 90 meters avstånd från vägen och ca 10 meter högre än vägbanan. Enligt rekommendationerna i kommunens riskhanteringsplan krävs då inga speciella hänsynstagande med anledning av farligt gods.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om tidigare verksamheter som skulle kunna ha förorenat marken i området.

Säkerhet

Planområdet berörs av influensområdet från riksintresset Trollhättan- Vänersborgs flygplats. Runt en flygplats finns områden som begränsar byggnadshöjder för att inte flygsäkerheten ska äventyras. Områdena skyddas genom att byggnadsverkens höjder

inte får överstiga höjdbegränsningarna. Höjdbegränsningarna för planområdet är enligt Luftfartsstyrelsen 86,7 meter (RH70) och klassat som bankod 3C.

Enligt avtal mellan ägarkommunerna och Trollhättan-Vänersborgs flygplats gäller i praktiken en höjdbegränsning enligt bankod 2C, vilket också redovisas i kommunens översiktsplan.

Trollhättan-Vänersborgs flygplats har konstaterat att planförslaget är acceptabelt med hänsyn till säkerhet, även om det innebär att byggnader på ett fåtal av de föreslagna tomterna kommer att överskrida den enligt riksintresset (bankod 3C) gällande höjdbegränsningen för området. Trollhättan-Vänersborgs flygplats har fått medgivande från Luftfartsstyrelsen (2007-07-05) avseende avsteg för hinder som genomtränger flygplatsens hinderytor.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL 2:2) skall miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5:3 iakttas vid planering och planläggning. I planen ska säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område.

Utbyggnad av området enligt detaljplanen innebär ingen eller ringa omgivningspåverkan. Gällande miljö kvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

MILJÖBEDÖMNING – MKB

Från 2004 gäller nya bestämmelser i PBL och MB med anledning av EG-direktivet om miljöbedömningar av planer och program. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljö aspekterna i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Om en plans genomförande kan antas medföra en betydande miljö påverkan ska planen miljöbedömas och en MKB som uppfyller kraven i 6 kap 12 § MB ska upprättas. Huruvida en detaljplan omfattas av kravet på miljöbedömning ska i varje enskilt fall avgöras genom en s.k. behovsbedömning.

Om myndigheten eller kommunen bedömer att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljö påverkan ska detta redovisas, inklusive skälen för denna bedömning. En behovsbedömning av planen har gjorts. Behovsbedömningen redovisas i "*Behovet av miljöbedömning*", daterad december 2006. Slutsatsen av behovsbedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Samråd om bedömningen har skett med länsstyrelsen som är av samma uppfattning. Dåvarande byggnads- och trafiknämnden har i samband med att beslut om samråd för planen fattats, tagit ställning till att planen inte bedöms medföra betydande miljö påverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Planens konsekvenser beskrivs nedan i planbeskrivningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljö

Landskapsbild - naturmiljö

Inga utpekade eller ekologiskt särskilt känsliga naturmiljöer tas i anspråk genom exploateringen, men innebär att ett område som idag är naturmark omvandlas till bebyggd miljö. Landskapsbilden i området kommer att förändras fullständigt genom omvandlingen av naturmark till tätortsbebyggelse. Dock föreslås naturmarkspartier

sparas både inom utbyggnadsområdet och i områdets ytterkanter som skyddszoner, gröna stråk och som spridningskorridorer.

Byggnads- och anläggningsarbetena kan för flera av de föreslagna tomterna innebära sprängning för grundläggning, liksom viss schaktning och uppfyllnad.

Rekreation friluftsliv

Den mark som föreslås exploateras är idag delvis tillgängligt som strövområde. De områden som tas i anspråk ingår inte i de grönstråk som kommunen i den översiktliga planeringen har som ambition att bibehålla.

Delar av koloniområdet kommer att tas i anspråk för utbyggnad av ny tillfartsgata till planområdet.

Kulturmiljö

Inga kända forn lämningar eller värdefulla bebyggelsemiljöer berörs av den föreslagna exploateringen. Stengärdesgården i planområdets östra gräns bevaras i den del där den är i bra skick.

Hälsa och säkerhet- boendemiljö

Trafikbuller

I samband med Infrastrukturpropositionen, som antogs i mars 1997, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller vilka normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Utöver riktvärden för trafikbuller som riksdagen fastställde, gäller enligt regeringsbeslut Naturvårdsverkets tidigare förslag till riktvärden för buller från vägtrafik. Naturvårdsverkets förslag till riktvärden överensstämmer i huvudsak med riksdagens fastställda riktvärden i de fall det avser boningshus och dess utomhusmiljö. I Naturvårdsverkets förslag anges ingen gräns för maximalnivån för utomhusmiljön utan endast ekvivalentnivån 55 dBA som även avser uteplats, lekplats och balkonger.

Riktvärden för trafikbuller:

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
<u>Utomhus (frifältsvärden)</u>		
Vid fasad	55	
På uteplats		70
<i>Med nattetid avses tiden mellan 22,00 - 06,00</i>		

En beräkning av bullernivåer utefter Vänersborgsvägen har gjorts i planarbetet. Bullernivån 55dB(A) ligger ca 50 meter från vägmitt med dagens trafikmängder. Ingenstans inom det område som föreslås exploateras för boende överstiger bullernivån 55dB(A) ekvivalentnivå eller 70dB(A) maximalnivå.

Buller från väg 44/45 eller buller från flygtrafik bedöms inte komma att påverka planområdet.

Luftföroreningar

Biltrafik medför utsläpp av olika luftföroreningar varav flera ämnen omfattas av Naturvårdsverkets gräns- och riktvärden. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan dessa luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter.

Avgashalterna i det aktuella området är idag låga och underskrider rekommenderade gränsvärden med god marginal. Den goda luftomsättningen och de små trafikmängderna i området bidrar till detta.

Föreslagen utbyggnad kommer på Vänersborgsvägen att innebära ett ökat trafikarbete med ca 350 fordonsrörelser per dag. Ett genomförande bedöms inte komma att medföra mer än en marginell ökning av utsläppsmängderna från biltrafik. Ökningen kommer inte att vara märkbar för boende i området.

Utsläpp från enskilda uppvärmningsanläggningar som pellets- och vedpannor bidrar även till utsläpp av luftföroreningar. De totala utsläppsmängderna kommer dock inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats.

Klimat

Då terrängen varierar inom området är det viktigt att anpassa hustyp och uteplatser till tomtens förutsättningar så att ett tillfredsställande lokalklimat med goda solvärden erhålls. Befintliga trädvegetation i zonen mot Vänersborgsvägen kan skydda mot kalla västvindar.

Radon

Eftersom utförd radonutredning visar att berggrunden är att betrakta som normalradonmark har det i detaljplanen införts en bestämmelse som anger att bostadshus skall utföras med radonskyddad grundläggning.

Övrigt

Transporter

Tyngre transporter till området bedöms inte uppkomma i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation samt in- och utflyttning.

Sociala konsekvenser

Utbyggnaden inom det aktuella området har goda möjligheter att utformas till "en god bebyggd miljö", attraktiva boendemiljöer med egen identitet och områdesgemenskap. Tillgång till kommunal och kommersiell service finns inom nära avstånd. Tillgängligheten till GC-nät och kollektivtrafik är bra. Kommunens generella rekommendationer för "God boendemiljö" ska beaktas i fortsatt detaljplaneläggning.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens VA-nät. Dagvattenhanteringen bedöms kunna ske på ett miljömässigt godtagbart sätt. Dagvatten avleds genom ledningsnätet till öppna diken, bäckar och vidare till Göta älv.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ändrad lovplikt

Den generella lovplikten minskas inom planområdet. Inom planområdet erfordras inte bygglov för att i enlighet med planens bestämmelser

- bygga till huvudbyggnad med högst 10 m²
- uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnad. Sammanlagt får sådana lovbefriade åtgärder beträffande komplementbyggnad inte överstiga 20 m² per tomt.

För att få utföra åtgärder enligt ovan utan bygglov krävs medgivande från berörda grannar. Medgivande behövs dock inte för s k friggebod som placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Rivningslov behövs inte för att riva byggnader eller delar av byggnader som uppförts utan bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen utgår 2013-12-31. 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Trollhättans Stad: Leif Löf, stadsarkitekt och Leif Carlsson, planarkitekt

Rådhuset Arkitekter: AB: Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt

REVIDERING

Efter genomförd utställning har detaljplanen reviderats och kompletterats enligt följande:

- Plangräns och kvartersgräns i söder/öster justeras/revideras efter samråd med Lantmäterimyndigheten.
- Text under rubriken *Säkerhet* i planbeskrivningen samt TEKNISKA FRÅGOR i genomförandebeskrivningen kompletteras med Luftfartsstyrelsens medgivande avseende avsteg för hinder som genomtränger flygplatsens hinderytor.

Trollhättan i oktober 2007

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Rådhuset Arkitekter
Samhällsplanering & Miljö

Leif Löf
Stadsarkitekt

Karin Bjelkenäs
Landskapsarkitekt

Detaljplan för**HULTS HÖJD**

del av Hults Gård 2:1

Överby**ANTAGANDEHANDLING****GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA FRÅGOR****Allmänt**

Planförslaget redovisar en utbyggnad av bostäder avsedda för åretruntboende. Planarbetet drivs med normalt planförfarande.

Denna genomförandebeskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för Hults höjd inom fastigheten Hults gård 2:1.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas liksom övriga planhandlingar.

Beslutsordning

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, §25, delegerat till byggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planens genomförande:

Tidplan för planprocessen:

December 2006	Beslut om samråd
Jan 2007 – feb 2007	Samråd
3:e kvartal 2007	Beslut om utställning / utställning
4:e kvartal 2007	Antagandeprövning

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2013-12-31.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetiden kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Trollhättans Stad föreslås bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplanområdet.

Planområdet ska komma att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för utbyggnad och underhåll av gemensamma vatten- och avloppsledningar utanför kvartersmark.

TeliaSonera samt Trollhättans Energi (TEAB) har även anläggningar/ledningar inom planområdet.

Respektive fastighetsägare svarar för uppförande av byggnader liksom för skötsel och underhåll av den egna tomten.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
NATUR	Inget nytt genomförande	Trollhättans Stad
LOKALGATA	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
HUVUDGATA	Trollhättans Stad	Vägverket
Gatubelysning	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Vatten- och avlopps- ledningar	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
EI	Eldistributör	Eldistributör
Tele	Trollhättans Stad	Teleoperatör
<u>Kvartersmark</u>		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E ₁	Trollhättans Energi	Trollhättans Energi

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet utgörs av delar av fastigheten Hults Gård 2:1 som ägs av Trollhättans Stad. När det gäller ägoförhållanden för övriga fastigheter hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår avstyckning av 53 nya tomtplatser för försäljning. Trollhättans Stad tar initiativ till fastighetsbildningen. Förslag till nya kvarters- och gatunamn har tagits fram. Byggnadsnämnden beslutar om kvarters- och gatunamn i samband med att detaljplanen prövas för antagande.

Gränsen mot den privata fastighetsägaren i direkt anslutning till planområdet i öster har utretts av Lantmäterimyndigheten.

Tomtfördelning / bygglov

De nya tomterna fördelas av Trollhättans Stad. Innan bygglov beviljas skall ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen

fattas bl a beslut om fördelning av kostnad för anläggning, andelstal, drift- och underhållsfrågor m.m. Bildandet av gemensamhetsanläggning görs på initiativ av Trollhättans Stad.

Gemensamhetsanläggningen föreslås upprättas för två tomter i södra delen som får gemensam tillfart. Bildandet av gemensamhetsanläggningen föreslås ske i samband med avstyckningen av tomtplatserna.

Ledningsrätt / servitut

Inom kvartersmark har utlagts s k u-områden. Markområdet görs därmed tillgängligt för underjordiska ledningar. Genom ledningsrätt alternativt servitut bör rätten säkerställas till att bibehålla och underhålla ledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av Trollhättans Stad.

Vägar, va-nät, el mm

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar samt VA-ledningar fram till föreslagna tomter. Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna tomten.

Kostnader för anläggande och underhåll av cirkulationsplats, gator och gångbanor inom allmän platsmark samt gemensamma vatten- och avloppsledningar, belysning etc som föranleds av plangenomförandet bekostas av kommunen. Underhåll av gemensam tillfart inom kvartersmark belastar nybildad gemensamhetsanläggning.

Intäkter till kommunen erhålls genom försäljning av tomter samt genom att anslutningskostnader för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan.

Kostnader/intäkter redovisas i detalj i samband med att exploateringskalkyl för området upprättas.

Genomförandeavtal / överenskommelse

Avtal ska upprättas mellan Vägverket och Trollhättans Stad. Avtalet skall bl.a. reglera utförande, tidpunkt för genomförande och standard på cirkulationsplatsen på Vänersborgsvägen.

Fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning för nya tomter belastar Trollhättans Stad. Staden försäljer sina tomter.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägutformning

Trollhättans Stad anlägger vägar och gångvägar inom bebyggelseområdet innan husbyggnation påbörjas. Gator inom planområdet ska byggas med en bredd av 7 meter (inklusive stödremsor) och gårdsgata med 4 meters bredd. Gatorna skall asfalteras och förses med gatubelysning.

Gångbana utförs med bredd 1,5 meter i anslutning till gata.

Cirkulationsplats ska utföras enligt förslag som tas fram av Tekniska förvaltningen i samråd med Vägverket.

Vatten- och avlopp

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar erfordras för att nå samtliga tomtplatser. Planområdet skall ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt inom särskilda ledningsområden (u-områden) inom kvartersmark. Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av tekniska förvaltningen.

Brandpost med kapacitet på lägst 600 liter/minut skall anläggas centralt i området. Placering av brandpost sker i samråd med Räddningstjänsten.

Dagvatten

Dagvatten från naturområden, gator och föreslagna tomter avleds genom ledningsnätet till öppna diken och bäck som avvattnar området. Dagvattenhanteringen har beskrivits i samband med projektering av gatu- och va-anläggningar.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att bevara och underhålla den befintliga naturmarken som finns idag. Som huvudman åvilar skötseln Trollhättans Stad.

Geoteknik, radon

Geotekniska utredningar för planområdet har tagits fram som underlag för planarbetet.

Planområdet ingår i ett område som bedömts som normalriskområde för radon. Planbestämmelse har införts om radonskyddande grundkonstruktion. Ingen risk för berggras och blocknedfall finns inom området.

Inom fastmarksområden bedöms grundläggningsförhållandena vara goda.

Grundläggning bedöms kunna utföras direkt på mark utan förstärkningsåtgärder.

Områden med sankmark har sonderats för att klarlägga djupet till fast botten. Resultatet av sonderingarna visar att urschaktning och fyllnad med berg- och jordmassor är möjligt. Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta anvisningar för grundläggning i enlighet med geoteknisk utredning.

Sprängning

Sprängning/schaktning och utfyllnad inom tomtmark är tillåtet för att på ett lämpligt sätt kunna utföra grundläggning av byggnader, göra ledningsdragningar samt anlägga bilplats och in/utfart. Tomtmarks nivåer får i anslutning till intilliggande tomt och gata ej höjas eller sänkas mer än vad som anges i planbestämmelse.

El, tele m m

Trollhättans Energi behöver en ny nätstation i området. Plats för utbyggnad av denna har reserverats i planen i anslutning till lokalgatan i västra delen. Befintligt ledningsnät för eldistribution, jordkabel samt luftledning måste byggas om. Nya teleledningar kopplas till befintligt telenät.

Övrigt

Tillfarten till planområdet går genom Hults gårds koloniområde vilket innebär att den södra delen av koloniområdet måste avvecklas.

Med anledning av att avsteg för hinder som genomtränger flygplatsens hinderytor lämnats, föreslår flygplatsen att en i området högt belägen belysningsstolpe förses med hinderljus.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta bygganvisningar för tomterna inom planområdet. Dessa skall utgöra stöd för den byggande vid val av hustyp, placering av hus, grundläggningssätt, uppfyllnader mm inom respektive tomt.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Trollhättans Stad: stadsarkitekt Leif Löf och planarkitekt Leif Carlsson
Rådhuset Arkitekter AB: landskapsarkitekt Karin Bjelkenäs

REVIDERING

Efter genomförd utställning har detaljplanen reviderats och kompletterats, se planbeskrivning.

Trollhättan i oktober 2007

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Rådhuset Arkitekter
Samhällsplanering & Miljö

Leif Löf
Stadsarkitekt

Karin Bjelkenäs
Landskapsarkitekt