

Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Skindmo 1:15, etapp 2 Velande



15H ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen den 27 november 2015

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Grundkarta
Fastighetsförteckning

ANTAGEN AV BTN 2015-12-17

LAGA KRAFT 2016-01-14

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2015-12-17, § 474 betygar;

Peter Andersson
ordförande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I *Översiktsplan 2013: plats för framtiden* föreslås den befintliga bebyggelsen i tätorten Velanda kompletteras med fler bostäder och/eller lägenheter. Den aktuella detaljplanen utgör en andra etapp inom fastigheten Skinnmo 1:15, öster om kv Blacken och Skimmeln. Detaljplanen syftar till att uppföra bostäder/ lägenheter samt att anlägga en mindre lekplats. Kvartersmarken inom planområdet ges en utformning som gör det möjligt att bygga mindre flerbostadshus. En allmän lekplats föreslås anläggas i den nordvästra delen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för del av Skinnmo 1:15, etapp 2 hanteras enligt reglerna i plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 §. Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden.

PLANDATA

Planområdet är beläget nordost om Velanda tätort. Planområdet avgränsas av befintlig bebyggelse i väst och ett mindre dike i öst. Fastigheten Skinnmo 1:15 ägs av Trollhättans kommun. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar.

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Natur	ca 500 kvm
Lokalgata	ca 300 kvm

Kvartersmark:

Bostäder	-	ca 6000 kvm
----------	---	-------------

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

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning.
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmaste Natura 2000-områdena.
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.

- Det som föreslås befaras inte medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan.

Ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående 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 inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer 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 och omgivningsbuller.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser 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 miljö målen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljö mål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljö målen" (2008-10-15). Några av de miljö mål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till skola, förskola, fritidsaktiviteter m m samt kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskad trafikbelastning.
- Uppvärmning kan ske genom utnyttjande av förnyelsebara energikällor (bergvärme).

Giffri miljö

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.
- Inga kända markföroreningar.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, ledningar, kollektivtrafik m m utnyttjas väl.
- Velandas attraktivitet som bostadsort ökar genom ett varierat utbud av boendeformer.

Rikt odlingslandskap

- Begränsat ianspråktagande av tidigare jordbruksmark.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljö mål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan *Översiktsplan 2013: plats för framtiden*, antagen av kommunfullmäktige 2014, beskrivs Velandasom en tätort som varsamt bör förtätas med framför allt lägenheter. Möjligheten att skapa fler mötesplatser utomhus beskrivs också som eftersträvansvärd.

Program

Utbyggnad av bostäder behandlades i *Program för detaljplan för VELANDA, del av fastigheten Skinnmo 1:15 (godkänt 2006-08-25)*. I programmet utgör planområdet en del av delområde B. Programmet föreslår här villatomter men innehåller viss flexibilitet och anger att även flerbostadshus kan vara aktuella.

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 till och med mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt, undantaget del av Galoppvägen med tillhörande vändplan som ingår i *Detaljplan för SKINNMO, D7/2007*, innehållande bostäder. Söder om området gäller S:IV-1987, *Förslag till utökning av stadsplanen för del av Velandasom* (småhusbebyggelse).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Planområdet är öppet och relativt plant. Markhöjden varierar mellan cirka +65 och +66 meter över grundkartans nollplan. Planområdet utgörs i huvudsak av öppen åker- och ängsmark. I direkt anslutning öster om planområdet finns ett dike. Omgivande obebyggd mark utgörs i huvudsak av åker- och ängsmark.



Planområdet, kv Blacken och Skimmeln syns i bakgrunden

Vattenområden

I direkt anslutning öster om planområdet finns ett dike. Diket förväntas dock inte påverkas negativt av föreslagen utbyggnad då planområdets dagvatten inte har sin avrinning till diket.

Geotekniska förhållanden

Åren 1977-78 gjordes översiktliga geotekniska undersökningar i Velandavägen av Allmänna Ingenjörskontoret, Göteborg. Under andra halvåret 2005 utfördes en kompletterande geoteknisk undersökning av Bohusgeo. Undersökningen syftade till att klarlägga jordlagerförhållandena, dels för att bedöma släntstabiliteten, dels för att översiktligt bedöma lämplig grundläggning och förekomsten av markradon. Utvärderingar, beräkningar och bedömningar ingår i en PM daterad 2006-02-27. Av denna framgår att jordlagrens tjocklek inom området varierar mellan ca 3 m och 30 m. Under det ca 0,2-0,3 m tjocka vegetationsjordlagret finns fast ytlager av sand, silt och torrskorpelera (2-3 meter) överlagrat ett lerlager (0-15 meter) ovan friktionsjord vilande på berg. Lermäktigheten är som störst i de centrala delarna av området. Ytlagret är delvis mycket tjällyftande och starkt flytbenäget.

Leran kan påföras vissa belastningar utan att långtidssättningar uppkommer. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Inom områden med lera bedöms småhus kunna grundläggas med platta på mark eller med kryppgrund, direkt i de naturliga jordlagren. Uppfyllning bör begränsas till maximalt 0,5 meter. Även tyngre byggnader kan eventuellt grundläggas med en ytlig grundläggning, detta måste dock detaljstuderas i varje enskilt fall.

Grundvattennivån samt lerans portryck bedöms under längre torrperioder kunna sjunka till motsvarande 2-2,5 meter under markytan. För att underlätta grundvattenbildningen, inte förorsaka oönskade sättningar samt ge vegetationen önskvärt tillskott av vatten bör infiltration utföras, särskilt i anslutning till fastmarkspartier.

Förorenad mark

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

Radon

Området klassas som normalradonmark. Det innebär att bostadshus skall uppföras med radonskyddande grundkonstruktion.

Fornlämningar

Cirka 50 meter nordost om planområdet finns fornlämning Raä 213 (Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister) vilken består av fyndplats för två skafthålsyxor och flintdolk. Denna bedöms inte bli påverkad av exploateringen.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Två kommunala lekplatser finns inom ett avstånd på cirka 700 meter.

BEBYGGELSE

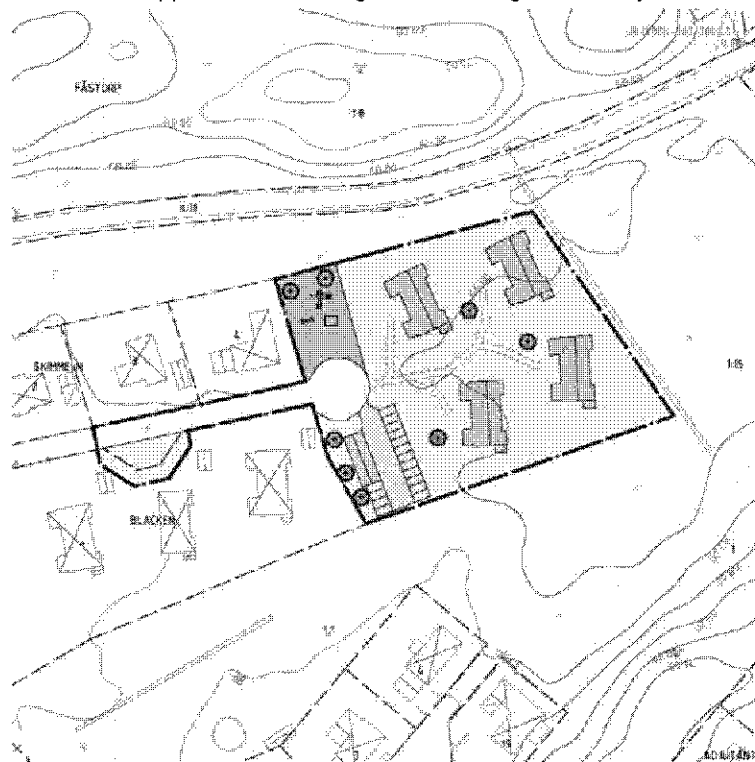
Bebyggelse och landskapsbild

Befintliga bostäder

Inom planområdet saknas befintlig bebyggelse. Det angränsar dock till bostadskvarter i kv Skimmeln och Blacken (utbyggnad pågår).

Ny bebyggelse

Planförslaget medger en flexibel utformning av kvarteret för bostäder. Det kan utformas, antingen med 4-5 mindre flerbostadshus, totalt 16-20 lägenheter, eller som ett grupphusområde med cirka 12 bostäder. En kombination av ovanstående utformning är även möjlig. Skapas flera fastigheter inom kvarteret förutsätter det att gemensam mark för parkering, angöring m m upplåts som en gemensamhetsanläggning. Största sammanlagda byggnadsarea inom kvarteret begränsas till 1600 kvm och bostadsbebyggelsen får maximalt uppföras i två våningar med en högsta nockhöjd av 9,0 meter.



Illustrationen visar ett förslag till bebyggelseutformning.

En mindre ändring i detaljplanen för *del av SKINNMO 1:15* kommer även inkluderas. Ändringen innebär att den mark som var avsedd för vändplan istället görs om till kvartersmark. Vändplan förläggs istället i Galoppvägens förlängning.

Den föreslagna bebyggelsen förväntas inte påverka landskapsbilden negativt då planförslaget är en fortsättning på bebyggelsen väster om planområdet. Karaktären av småskalig bebyggelse kommer därmed att bibehållas i området.

Uppförande av nya byggnader innebär en påverkan på befintlig mark. För att påverkan ska bli så liten som möjligt är det viktigt att anpassa bebyggelsen till befintlig topografi. Viss höjning av marknivån är ändå nödvändig för att säkerställa avrinningen i området. Återställningsarbetet är även viktigt för att minimera de synliga skadorna efter avslutat byggnadsarbete.

Service

I Velandå finns två förskolor och en grundskola, förskoleklass till årskurs 6 (F-6). Hembygdsförening, bygdegård och missionskyrka finns även i tätorten.

Lek och rekreation

Inom bostadskvarteret ska finnas tillräckliga ytor för utevistelse med goda solvärden. Staden avser även att anlägga en mindre lekplats i anslutning till kv Skimmeln som ska vara tillgänglig för hela bostadsområdet.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. I stort har planområdet goda naturliga förutsättningar för att tillhandahålla en god tillgänglighet eftersom området är relativt plant utan några större höjdskillnader eller barriärer. Tillgängligheten för bostäder bevakas i bygglov-/byggnämälansskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg finns från Velandå längs Holmsvägen fram till E45 och vidare in till Trollhättans centrum, till vilken planområdet ansluter via Galoppvägen. En gång- och cykelväg finns även mellan Velandå och Upphärad, belägen på den gamla banvallen för järnvägen till Göteborg.

Kollektivtrafik

Buss 630 förbinder Velandå med Trollhättans centrum. I motsatt riktning går bussen till Sjuntorp och Upphärad. Busshållplatsen Velandå korsväg ligger cirka 450 meter från planområdet.

Järnväg

Järnvägen mellan Göteborg och Trollhättan passerar cirka 400 meter öster om planområdet.

Biltrafik och gator

Tillfart till planområdet kommer att ske via Galoppvägen och nyanlagd vändplan.

Cykel- och bilparkering

Parkeringsplatser för cykel och bil skall anordnas inom varje fastighet på kvartersmark, alternativt inom en gemensamhetsanläggning. Behovet av bilplatser beräknas till 1,2- 1,5 platser per bostad. Cykelparkering under tak ska iordningställas, antal cykelparkeringsplatser enligt krav i BBR (Boverkets byggregler).

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Den i särklass största källan till buller utgör trafiken på järnvägen. Avstånd till järnvägen är 350-400 meter. Järnvägstrafiken är omfattande, Trafikverkets prognos redovisar cirka 100 persontåg/dygn och 60 godståg/dygn.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft i juni 2015. Där anges att buller från väg och spårtrafik inte bör överskrida 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalentnivå / 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas.

Om ljudnivåerna överskrids ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå inte överskrids.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett bullerpåverkan längs järnvägen på andra platser i kommunen. Med samma förutsättningar avseende trafikprognoser och terrängförhållanden uppnås 55 dBA ekvivalentnivå cirka 150 meter från spåren och 70 dBA maximal ljudnivå cirka 300 meter från spåren. Bullernivåer enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids således inte.

Buller från vägtrafiken påverkar inte planområdet

Luft

Trafiken förorsakar utsläpp av luftföroreningar inom planområdet. Det ökade trafikaiarbetet till följd av 16 nya bostäder innebär försumbar påverkan på miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp i Galoppvägen förlängs fram till den nya vändplanen/ kvartersgräns där förbindelsepunkt för den nya bebyggelsen anvisas. Verksamhetsområde för VA utökas.

Dagvatten

Planområdet är lågt beläget. Marken måste fyllas upp så att dagvattenavledning sker åt väster och inte mot diket i öster. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor inom kvartersmark skall ledas till fördröjningsmagasin inom fastigheten och sedan avledas till dräneringsdiken utanför fastigheten. Då marken huvudsakligen består av lera är möjligheterna för infiltration begränsade.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Fjärrvärmeanslutning saknas i denna del av kommunen. Den särskilda planbestämmelsen avseende uppvärmning är därför inte tillämplig. Uppvärmning får därmed ske genom egna uppvärmningssystem. I detta projekt är bergvärme aktuellt.

Avfall

Kommunen ansvarar för avfallshanteringen. Det avfall som inte kommunen hämtar vid bostaden lämnas vid återvinningsstationer. Den närmaste återvinningsstationen för vardagligt hushållsavfall finns vid Velandavägen cirka 400 meter från planområdet.

Fiber/ bredband

Fibernät kabel finns i direkt anslutning till planområdet i väst. Det nya bostadskvarteret kan få bredbandsanslutning. Trollhättan Energi AB ansvarar för fibernätet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

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

Beslut om samråd september 2015.

Beslut om antagande december 2015.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2021-12-31. 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Planområdet ska ingå i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Avtal

Ett markupplåtelseavtal mellan Trollhättans Stad och exploatör ska upprättas i samband med detaljplanens antagande.

Lovplikt

Ingen förändrad lovplikt föreslås.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom detaljplaneområdet ägs av kommunen och utgör idag en del av fastigheten Skinnmo 1:15.

Marken försäljs till exploatören. Ny fastighet bildas genom avstyckning från Skinnmo 1:15. Fastigheten kommer att ingå i kv Blacken. Bildas fler än en fastighet måste mark för tillfart, gemensam gård, parkeringar samt ledningar m.m. upplåtas som gemensamhetsanläggning.

I samband med fastighetsbildningen skall även tidigare gatumark(vändplan) regleras till Blacken 1.

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Innan bygglov beviljas skall ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Utbyggnad av ledningsnätet i den kommunala gatan behövs fram till det nya bostadskvarteret. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi AB (TEAB).

Dagvatten

Stadens riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor inom kvartersmark skall ledas till fördröjningsmagasin inom fastigheten innan det avleds från fastigheten.

Geoteknik/grundläggning

Utförda geotekniska utredningar visar i stora drag hur området kan bebyggas. Det ankommer vidare på exploatören att göra sådana detaljerade undersökningar som kan krävas för att klarlägga mer exakt grundläggning av byggnader, vilka uppfyllnader som kan tillåtas m.m. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.

Radon

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 i bostäder är 200 Bq/m³. Dessa frågor bevakas i bygglov-/ byggnämälanskedet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av lekplats m m.

Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen genom plankontoret. Underlag för detaljplanen har tagits fram av Åsa Karlsson, praktikant på plankontoret sommaren 2015.

Trollhättan 27 november 2015

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

AnnaKarin Sjölen
planarkitekt