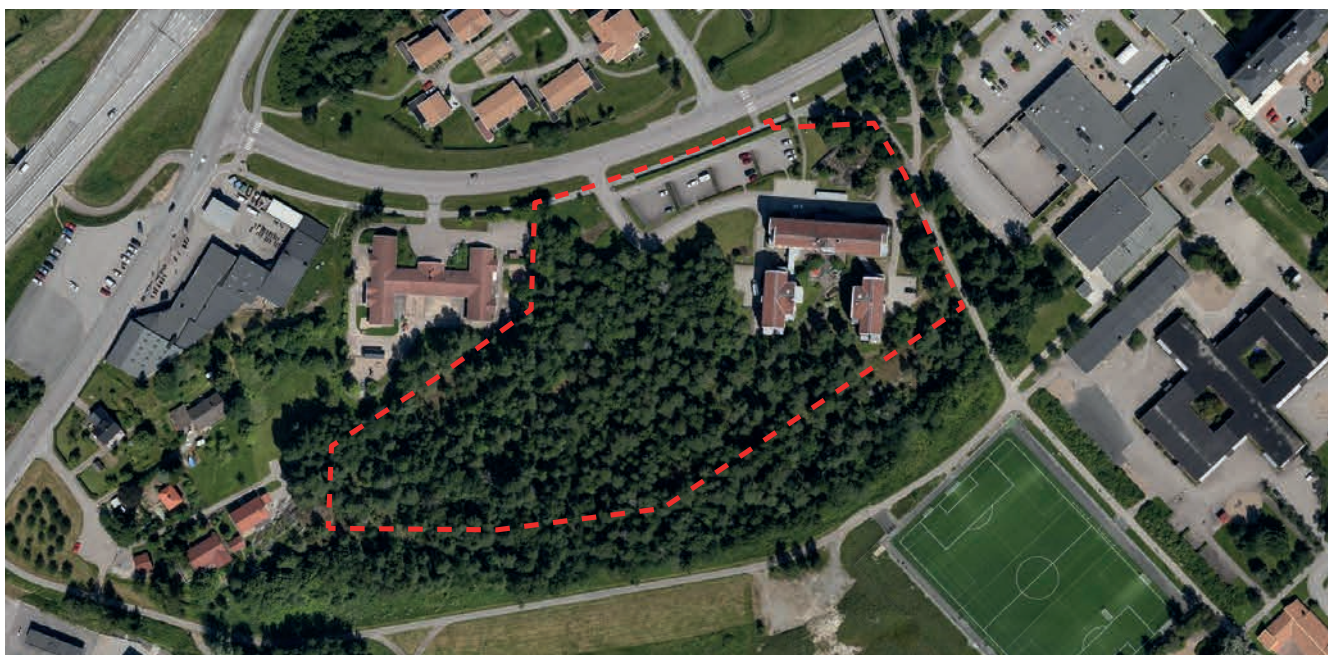




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av KV BLÅVINGEN M FL Lextorp

PLANBESKRIVNING



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i januari 2017

16J ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2017-02-28
Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2017-02-28, § 72 betygar;

LAGA KRAFT 2017-03-28

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
 BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	 5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 5
 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	 7
 ÄNDRINGEN	 7
 KONSEKVENSER AV PLANENS	
GENOMFÖRANDE	8
BEBYGGELSE & SERVICE	8
GATOR & TRAFIK	8
HÄLSA & SÄKERHET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	10
EKONOMISKA FRÅGOR	11

Ändring av detaljplan för del av KV BLÅVINGEN M FL Lextorp

16J ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Det finns ett akut behov för gruppboende för äldre och Staden har därmed avsikt att utveckla verksamheten på Blåvingens gruppboende genom nybyggnation. För att möta ett framtida behov av bostäder vill Staden undersöka möjligheten för att tillskapa byggrätt för flerbostadshus med högre våningsantal än vad gällande detaljplan tillåter. Är detta möjligt ska en sådan exploatering ske i en andra etapp.

För att möjliggöra en nybyggnation måste del av gällande planer ändras. Planerna som ändras är D:V/1988, *Detaljplan för kv. Blåvingen och Guldvingen m m* samt D:IX/1988, *Detaljplan för kv. Blåvingen och Guldvingen m m*. I huvuddrag tillåter gällande plan bostäder i högst 4 våningar inom aktuellt planområde. Ändringen av detaljplan ska omfatta Blåvingen 2 och 3 samt del av Blåvingen 4 eftersom egenskapsbestämmelsen om största bruttoarea enligt gällande plan omfattar detta område.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplan syftar till att tillåta befintlig markanvändning "BD – Bostäder, vård" inom Blåvingen 3. För att möta ett behov av ytterligare gruppboende ska markanvändningen "BD – Bostäder, vård" även omfatta del av Blåvingen 2.

Detaljplanen ska möjliggöra flerbostadshus i den västra delen av planområdet, del av Blåvingen 2 och 4, med högre våningsantal än vad gällande detaljplan tillåter. För planområdet ska befintlig utfart till Lantmannavägen nyttjas, vilket innebär att områden för huvudgata och GC-väg måste ändras.

Egenskapsbestämmelser gällande bl.a. utnyttjandegrad, våningsantal och utfartsförbud ändras.

PLANFÖRFARANDE

Den befintliga användningen enligt gällande detaljplan är "B – Bostäder", vilket inte innefattar vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m. än för bostäder. Genom en ändring av detaljplan, som innebär att man anpassar planen till

nya förhållanden utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan, kan man pröva en ändring av markanvändningen om det inte strider mot gällande detaljplans syfte. Syftet med gällande detaljplan är bostäder inom kv. Blåvingen, dock skriver man i planbeskrivningen att det i kvarteret ska finnas äldreboende och kategoribostäder för äldre (ca 1/3 av lägenheterna inom kvarteret). Vid framtagandet av gällande detaljplan såg man annorlunda på begreppet äldreboende än vad man gör idag. Detta innebär att användningen av Blåvingens gruppboende har ändrats med tiden och idag mer liknar användningen "BD – Bostäder, vård". Att ändra markanvändningen från "B – Bostäder" till "BD – Bostäder, vård" skulle därför innebära att man håller detaljplanen aktuell. Även områden för huvudgata och GC-väg ändras för att hålla detaljplanen aktuell. Sammantaget motiverar detta att en ändring av detaljplan är lämplig.

Denna ändring av detaljplan upprättas enligt reglerna i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Då ändringen är förenlig med bestämmelserna i 5 kap. 7§ upprättas den med "enkelt" standardförfarande.

Antagande av ändringen av detaljplan 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, avgränsning och markägoförhållanden

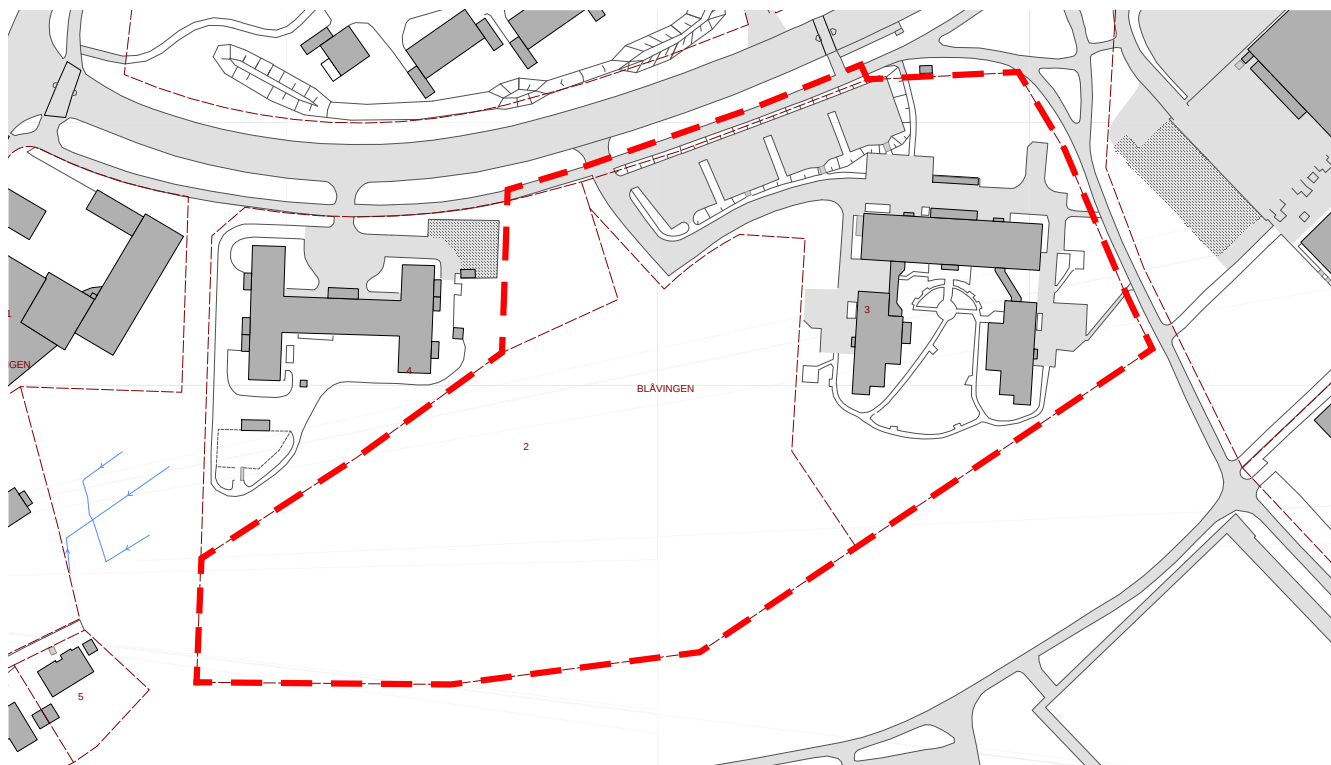
Planändringen berör fastigheterna Blåvingen 2 och 3 samt del av Blåvingen 4 och Sylte 4:1. Planområdet är beläget på Lextorp och omfattar ca 27 000 kvm. Det angränsar till Lantmannavägen i norr, Granngårdens centrum och Lextorpsskolan i öst, naturmark i söder och Förskolan Blåvingen i nordväst.

Berörda fastigheter:

Blåvingen 2
Blåvingen 3
Blåvingen 4
Sylte 4:1

Fastighetsägare:

Trollhättans Kommun
AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag
Trollhättans Tomt AB
Trollhättans Kommun



Planområdet inom röd streckad linje.

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Huvudgata

ca 30 kvm

GC-väg

ca 400 kvm

Kvartersmark

Bostäder

ca 9 200 kvm

Bostäder, vård

ca 17 400 kvm

Markanvisningsavtal

Trollhättans Stad och AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag tecknade under hösten 2015 ett markanvisningsavtal för Blåvingen 2. Markanvisningsavtalet ger Eidar möjlighet att utreda förutsättningar för att ändra detaljplanen. Ändringen av detaljplanen ska syfta till att pröva möjligheten för ny, högre bostadsbebyggelse inom hela fastigheten. Avtalstiden för markanvisningsavtalet har löpt ut. Avtalet behöver förlängas för utreda möjligheterna att bygga både lägenheter och serviceboende/ äldreboende på platsen.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid både upprättande och ändring av detaljplan ska kommunen göra en miljöbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan (SFS 1998:808 6 kap.11§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning utföras.

Ställningstagande

Baserat på Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan då det rör sig om en plan på ett mindre område på en lokal nivå. Enligt länsstyrelsens samrådsyttrande delas kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

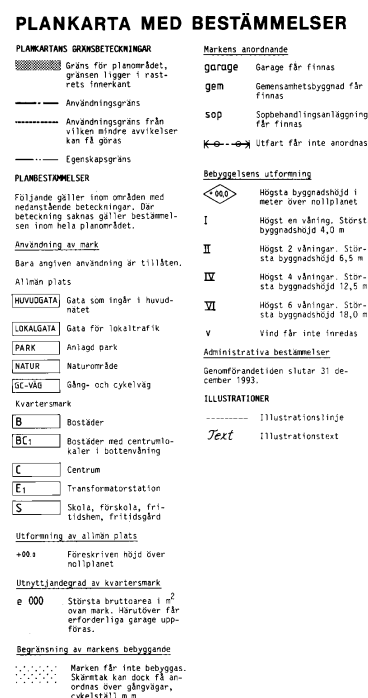
Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla, Staden ska skapa förutsättningar för att nå visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad samt att staden ska till 2030 ha vuxit till 70 000 invånare. För att nå dessa mål är förtätning av staden ett av huvuddragen i planen.

I översiktsplanen understryks betydelsen av att det görs kommunala satsningar på t.ex. skola och omsorg för att staden ska vara en föregångare för andra exploatörer i frågan om hur vi vill utveckla vår bebyggelse och stad.

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i område för *Förtätning och utveckling av storskaliga bostadsområden*. I dessa områden eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning samt fler arbetsplatser och mötesplatser. Ny bostadsbebyggelse bör i första hand utgöras av villor, radhus och mindre flerbostadshus. Gator och grönområden kan med fördel omvandlas till att bli mer definierade offentliga rum som skapar en större tydlighet och struktur i den storskaliga miljön. Enligt gällande detaljplan medges dock kvartersmark och en mer storskalig bebyggelse på platsen, varför markanvändningen ska anses vara prövad.

Utifrån denna bedömning är planförslaget förenligt med översiktsplanens intentioner.



Gällande detalplaner

Inom planområdet gäller även *Detaljplan för kv. Blåvingen och Guldvingen m m (D:V/1988)* som medger Huvudgata samt GC-väg. Planen innehåller utfartsförbud som innebär att enbart en utfart till Lantmannavägen medges.

Dagvattenhantering

Enligt *Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans Stad*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-01, är grundinställningen att tillkommande dagvatten vid exploatering ska omhändertas lokalt (LOD). Maximalt är det då tillåtet att släppa ut ett flöde motsvarande det flöde som oexploaterad mark släpper ut. Tillförseln av dagvatten i ledningssystem ska generellt minska och förorening av dagvatten ska begränsas. Markytor ska därför som en utgångspunkt i möjligaste mån utformas för infiltration av dagvattnet. Därtill fördröja bräddat dagvatten och ge en viss rening innan det når kommunal ledning.

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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inom Blåvingen 3 finns Blåvingens gruppboende med tillhörande utemiljö och parkering. Byggrätten på Blåvingen 2 är outnyttjad och området består av ett trädbevuxet grönområde. Den del av Blåvingen 4 som planområdet omfattar tillhör Förskolan Blåvingen, men aktuellt område utnyttjas inte för verksamheten idag.

Till Blåvingens gruppboende finns utfart till Lantmannavägen. Utfarten strider mot gällande detaljplan, då område omfattas av utfartsförbud.

ÄNDRINGEN

Den ändrade markanvändningen samt ändring av användningsgränser motiveras under rubriken *Planförfarande*, se s. 3-4. Ändringen av detaljplanen innebär följande:

Planbestämmelser som upphävs

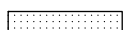
v Vind får inte inredas

Planbestämmelser som ersätts

B Bostäder

IV Högst 4 våningar. Största byggnadshöjd 12,5 m

e 14.000 Största bruttoarea i m² ovan mark. Härutöver får erforderliga garage uppföras



Marken får inte bebyggas. Skärmtak kan dock få anordnas över gångvägar, cykelställ m m

Gäller för

Blåvingen 3, del av Blåvingen 2

Del av Blåvingen 3,
del av Blåvingen 2 och 4

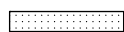
Planbestämmelser som ersätter gamla (se ovan)

BD Bostäder, vård

II Högst 2 våningar

VI Högst 6 våningar

e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea



Byggnad får inte uppföras

Gäller för

Blåvingen 3, del av Blåvingen 2

Del av Blåvingen 3
Del av Blåvingen 2 och 4

Planbestämmelser som tillkommer

g Marken ska vara tillgänglig för
gemensamhetsanläggning för utfart

Gäller för

Del av Blåvingen 3

Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas

Dagvatten från tak skall fördröjas inom fastigheten

Övrigt

Användningsgräns för huvudgata och GC-väg, samt egenskapsgräns för "utfart får inte anordnas", ändras för att tillåta befintlig utfart.

Egenskapsgräns för prickmarkerad mark, flyttas så att byggrätten för Blåvingen 2 utökas ca 900 m² i västlig och nordvästlig riktning. För att ny bostadsbebyggelse ska uppfylla riktvärdena om trafikbuller flyttas egenskapsgränsen, där det finns behov, från Lantmannavägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE BEBYGGELSE & SERVICE

Inom planområdet finns Blåvingens gruppboende i 4 våningar, som omfattar ca 1400 kvm BYA (ca 5000 kvm BTA). I planområdets närhet finns god tillgång till service.

Detaljplanen möjliggör byggnation av nytt gruppboende för ca 45 boende intill befintligt gruppboende. Det förslag som framförts av AB Eidar Trollhättans bostadsbolag innehåller nytt gruppboende i 2 våningar, vilket detaljplanen medger. Beräknat färdigställande förväntas ske under år 2018.

Detaljplanen möjliggör byggnation av flerbostadshus i 6 våningar. En möjlig utformning skulle kunna vara 3 punkthus med totalt 60-70 lägenheter.

Gestaltningssprogram har inte bedömts nödvändigt. Gestaltningsfrågorna hanteras i bygglov-prövningen.

GATOR & TRAFIK

I planområdets närhet finns flertalet busshållplatser som passeras av flera busslinjer. Sammantaget finns goda möjligheter att nyttja kollektivtrafiken.

Bostäder och gruppboenden ska angöras från Lantmannavägen via gemensam tillfart. Det planeras inga anslutningar för gång- och cykeltrafik mot Nergårdsstigen, söder om planområdet.

Parkering för cykel och bil ska ske inom den egna fastigheten.

HÄLSA & SÄKERHET

Buller

Buller är den miljöstörning som berör flest människor och det är viktigt att beakta detta i planering och byggande. Enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* bör inte trafikbuller från spårtrafik och vägar överstiga riktvärdena:

- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Översiktlig vägtrafikbullerberäkning för Trollhättans tätort gjordes av ÅF 2009. På s. 9 redovisas ekvivalent respektive maximal ljudnivå utifrån vägtrafikbullerberäkningen

Trafikmängderna på Lantmannavägen uppgår till ca 4 500 fordon/ådt. Förväntade trafikökningar beroende på tillkommande bebyggelse uppgår till ca 800 fordon/ådt. Påverkan på de ekvivalenta ljudnivåerna beroende på ökad trafik är marginell ($\leq 0,5$ dBA).

Samtliga byggrätter har anpassats för att riktvärdena för trafikbuller ska uppnås. Uteplatser som uppfyller riktvärdena kan anordnas inom kvarteret.



Ekvivalent ljudnivå i förhållande till byggrättsgräns, markerad med fet, streckad linje. Gult skrafferat område motsvarar 55-60 dBA ekvivalentnivå. Ljusgrönt motsvarar 50-55 dBA och mörkgrönt 45-50 dBA ekvivalentnivå.



Maximal ljudnivå i förhållande till byggrättsgräns, markerad med fet, streckad linje. Rött skrafferat område motsvarar >70 dBA maximalnivå.

Geoteknik

Planområdet berörs av bakslänter, vilket innebär att marken kan vara sättningsskänslig. För att definitivt kunna bestämma lämplig grundläggning ska kompletterande undersökningar i byggnadslägena utföras i samband med projektering, då nivåställning, byggnadslaster m.m. bestämts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Lantmannavägen.

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet. För ny förbindelsepunkt hänvisas till Trollhättans Energi AB (TEAB).

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Befintlig dagvattenledning finns i Lantmannavägen. Blåvingen 3 är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

2014 gjorde Sweco en översiktlig avrinningskartering för Trollhättans Stad. Inom planområdet finns det risk för instängt vatten på flera platser på grund av platsens kuperade terräng.

Planförslaget innehåller en planbestämmelse som innebär att dagvatten från tak ska fördröjas innan anslutning till dagvattennätet. Där det finns risk för instängt vatten ska höjdsättning särskilt studeras i bygglovsskedet.

Uppvärmning

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 är nedgrävda i Lantmannavägen.

Fastigheten Blåvingen 3 är ansluten till fjärrvärmenätet.

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas".

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ska ordnas inom kvartersmark. En återvinningsstation finns vid Lextorpsvägen väster om planområdet.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om antagande	Februari 2017
Färdigställande gruppboende	2018

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är till 2022-12-31. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

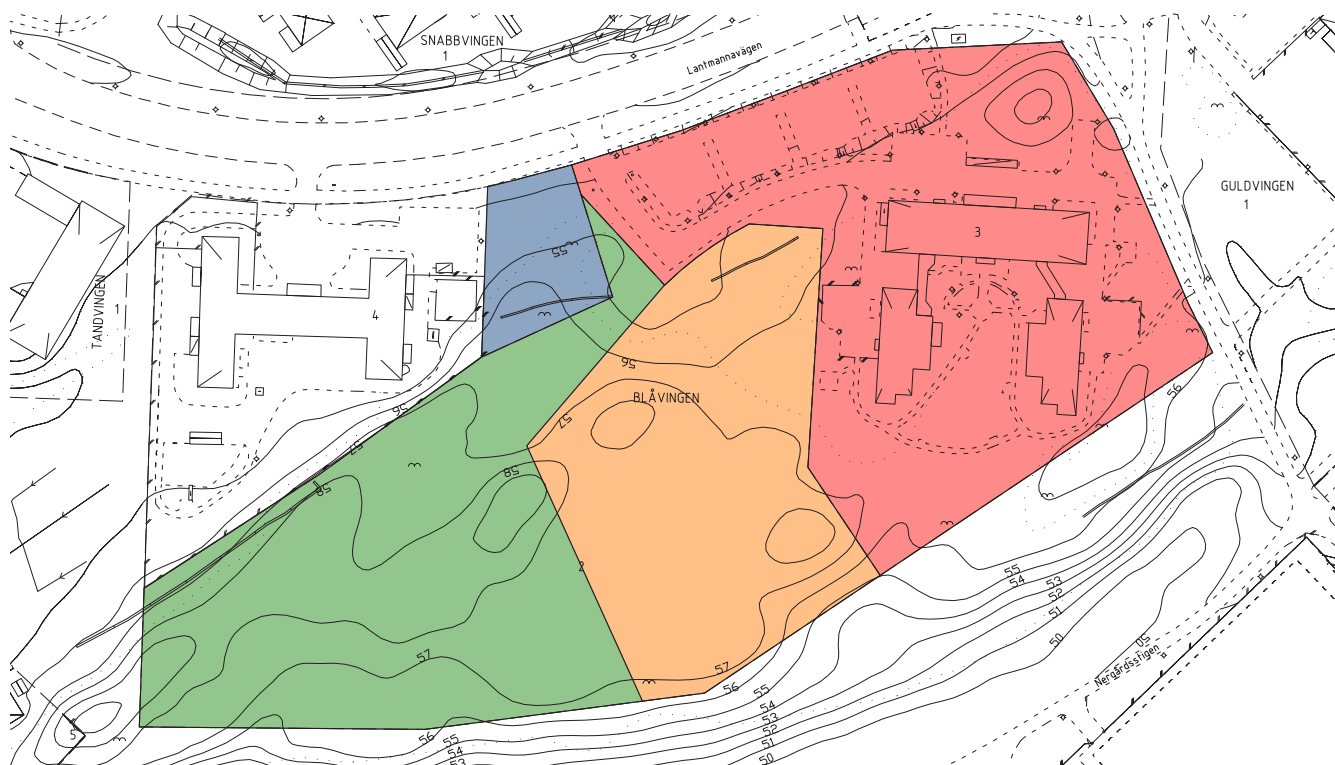
Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Del av Blåvingen 2 (orangemarkerat område i figur på s. 11) avses regleras till Blåvingen 3 (rödmarkerat). Del av Blåvingen 4 (blåmarkerat) avses regleras till Blåvingen 2 (grönmarkerat).



Schematisk figur för fastighetsreglering.

För att möjliggöra utfart från bostadsfastigheten till Lantmannavägen behöver gemensamhetsanläggning för utfart tillskapas på del av Blåvingen 3.

Innan bygglov beviljas ska ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder, t.ex. bildande av gemensamhetsanläggning, ha inkommit till Lantmäterimyndigheten. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av fastighetsägaren till Blåvingen 3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningar eller kostnader för kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter samt gemensamhetsanläggning regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning.

Planförslaget innebär inga åtgärder inom allmän platsmark.

Trollhättan i januari 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Sofia Hjort
planarkitekt