

# Detaljplan för KV STORMHATTEN MM Skoftebyn

## 04I ANTAGANDEHANDLING

### HANDLINGAR

#### Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

#### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

## PLANBESKRIVNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

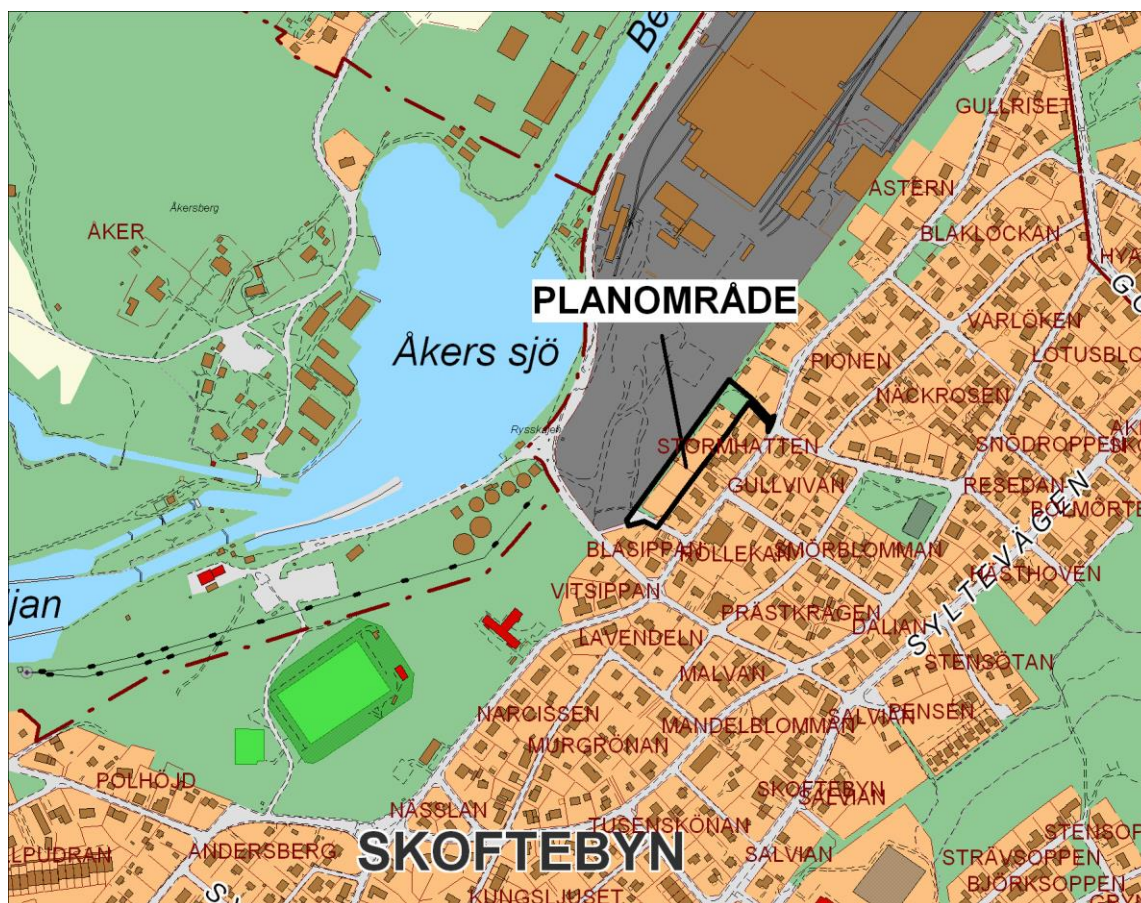
Planen upprättas för att ge befintlig bostadsbebyggelse mellan kvarteret Stormhatten och NOHABs industriområde byggrätt och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ett framtida skydd. I planförslaget medges även komplettering med ytterligare bostadsbebyggelse.

Allmän platsmark i gällande detaljplan/stadsplan från 1958 överförs till kvartersmark.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Skoftebyn ca 2,5 km söder om Trollhättans centrum. Området utgörs av mark mellan södra delen av Nohabområdet och bostadsbebyggelsen utefter Nysätersvägen i öster.



### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 5.500 kvm varav 5.180 kvm kvartersmark och 320 kvm allmän platsmark.

Antal byggrätter: 2 nya villatomter alternativt 1 villatomt och ett mindre flerfamiljshus.

### Markägoförhållanden

Trollhättans kommun samt en privat fastighetsägare berörs av detaljplanen.

### 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. Detta ställningstagande skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program 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 detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Länsstyrelsen har underhand meddelat att man inte har något att erinra mot kommunens ställningstagande.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

**Översiktsplan för Trollhättans kommun "Vårt framtida Trollhätan"** antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2004.

Översiktsplanen inbegriper bl a särskilda rekommendationer för utveckling och förnyelse inom de respektive stadsdelarna. Här följer ett utdrag:

#### **"Karaktäristik**

*Skoftebyn har fått sin nuvarande form under mer än ett sekel. Från början växte småhusbebyggelsen fram utan planering och synbar samordning. Den var starkt förknippad med arbetsplatsen Nohab. Först långt in på 1900-talet kom stadsdelen att planläggas. Utbyggnaden av småhus har fortsatt ända fram till 1980-talet. Därmed är Skoftebyns bebyggelse idag av blandad karaktär, även om den till allra största delen består av villor. En miljö, som visar upp en del av Skoftebyns tidigare utseende, finns väster om Nysätersvägen."*

#### **"Rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande.**

*Det finns ett behov av kompletterande bebyggelse av främst smålägenheter för att ge äldre och ungdomar möjligheter att bo kvar i Skoftebyn. Stadsdelen är relativt tätt bebyggd varför endast ett antal mindre områden kan kompletteras med bostäder.*



Vy mot väster och det aktuella planområdet vid 1900-talets början.



Vy mot väster och "Alphyddan" 2005.

Kommunfullmäktige antog **"Riskhanteringsplan – farliga ämnen och farligt gods"** den 28 januari 2004. Riskhanteringsplanen omfattar hantering av farliga ämnen både under transport (farligt gods) och på platser (stationära risker). Enligt riskhanteringsplanen ligger både befintlig och planerad bebyggelse i planområdet utanför riskområdet för transporter med farligt gods.

**Kulturmiljöprogram** för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992.

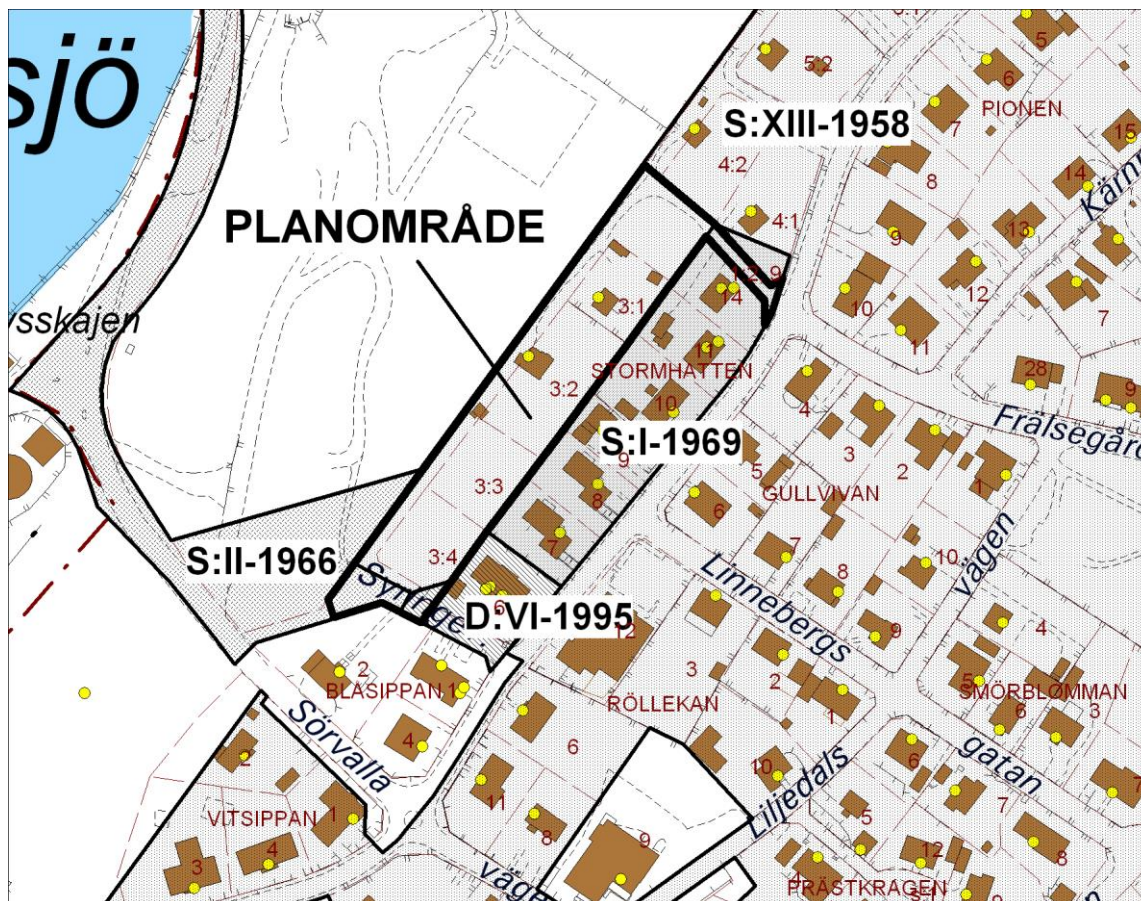
Inga byggnader inom planområdet finns med i kulturmiljöprogrammet.

**Energiplan** för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 17 november 2003. Den särskilda detaljplanebestämmelsen för uppvärmning som tillkommit i tidigare energiplaner 1994 och 1998 förändras inte.

*"I kommunens energiplan 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. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."*

### Detaljplaner

I den första detaljplanen för Skoftebyn och Nohabs industriområde, S:II 1949, tillkom en skyddszon på 50 m öster om industriområdet utmed närliggande bostadsområden.



Gällande detaljplaner—översikt

#### Gällande planer som berörs av planförslaget.

##### **S:XIII 1958**

Denna stadsplan har samma utformning när det gäller skyddszon vid det aktuella planområdet som den ursprungliga från 1949.

##### **S:II 1966**

I en plan för södra delarna av Nohabområdet utgår Syringevägen och överförs till parkmark.

##### **S:I 1969**

Norra delen av tomt nr 14 i kv Stormhatten överförs till park.

##### **S:VI 1995**

Tomt nr 6 i kv Stormhatten får en större byggrätt (fyra lägenheter) och parkmarken inom "Syringevägen" överförs till "lokalgata".

#### **Program för planområdet**

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte då de översiktliga planbedömningarna utgör tillräckligt underlag som program enligt ovan.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig. Planområdet omfattar sedan tidigare ianspråktagen mark. Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under respektive rubrik nedan.

## Kommunala beslut i övrigt

Ett köpekontrakt har upprättats mellan Trollhättans stad och en intressent angående köp av fastigheten Skoftebyn 3:1 med angränsande mark.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår totalt till 12 meter.

Största nivåskillnaden (9 meter) sträcker sig i en sydvästlig/nordostlig riktning i områdets centrala del. Terrängen är brant med berg i avsatser och stup. I branten och söder om denna fram till Syringevägen växer träd och en hel del sly och buskvegetation.

I planområdets norra del finns en mossbeklädd bergssluttning med 4 meters höjdskillnad. Den ansluter till den väg som används av de boende i norra delen av planområdet..

Övrig mark inom planområdet består av fastigheternas trädgårdar av äldre karaktär.

#### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är goda. Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen alt. tunna jordlager ovan berg. Grundläggnings- och/eller stabilitetsproblem föreligger inte där.

#### Radon

Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms planområdet utgöra normalradonmark. Det innebär att bostadsbyggnader skall utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två bostadsfastigheter.

På fastigheten Skoftebyn 3:1 finns ett bostadshus, uthus och en "påbyggd" källare i en brant sluttning.

På fastigheten Skoftebyn 3:2 finns ett bostadshus och ett mindre uthus.

#### *Boningshus och uthus på fastigheten Skoftebyn 3:1*



### Skoftebyn 3:1



Bilder av "Källaren/Lillstugan"

#### Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden på fastigheten Skoftebyn 3:2 "Alphyddan" har, trots viss förändring, ett högt kulturhistoriskt värde och omfattas av 3 kap 12 § Plan- och bygglagen. Detta innebär att:

*"Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."*

#### - Skyddsbestämmelser

Särskild planbestämmelse innebärande rivningsförbud (q1) och skyddsbestämmelser (q2) vad gäller byggnads utseende och underhåll har införts.

Pågående/föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av q-beteckningarna. De är därför inte ersättningsgrundande.

#### - Utökad lovplikt

Efter övervägande enligt 5 kap 26 § 2:a stycket Plan- och bygglagen har, med anledning av planens innehåll, bygglovplikten utökats för ovanstående fastighet så att den omfattar även utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar samt omfärgning av byggnader.

Alla åtgärder på byggnaden "Alphyddan" som kräver bygglov skall ske i samarbete med byggnadsantikvariskt sakkunnig.

### Skoftebyn 3:2



*"Alphyddans" ursprungliga utseende från 1910-talet.*



*Ett senare foto med plats för tradition.*



*"Alphyddan" från väster*

### Ny bebyggelse

Planförslaget redovisar ny bostadsbebyggelse i norra och södra delen av området. På en mindre fastighet som tillskapas i norra delen av området föreslås en villatomt med en bygggrätt på högst 110 kvm. Byggnaden skall utformas med suterrängvåning och största taklutning 27 grader.

Inom planområdets södra del föreslås kompletterande bostadsbebyggelse i högst två våningar. Byggrätten medger ett mindre flerbostadshus/radhus alternativt en villatomt.

#### Tillgänglighet

Tillgängligheten till föreslagna nya bostäder skall vara god för personer med olika funktionshinder. Även utomhusmiljön intill bostäderna skall utformas med god tillgänglighet för funktionshindrade.

#### **Skyddsrum**

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

#### **Natur**

Naturen runt Nysätra idrottsplats är stadsdelens närpark och ligger ca 500 m från planområdets södra del. Även övre slussområdet ligger på samma avstånd med tillgång till strövområden med unika kvaliteter. På närströvområdet Slätthult finns motionsgård och spårssystem.

#### **Gator och trafik**

Tillfart till planområdets norra del sker genom en "interngata" på kvartersmark. Här nås fastigheterna Skoftebyn 3:1 och 3:2 samt den planerade villatomten genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Tillfart till tomtmark i planområdets södra del sker från Syringevägen.

Parkeringsbehovet får lösas inom tomtmark.

#### Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats är ca 200 meter.

#### **Störningar**

##### Störningar från omgivningen

Planområdet gränsar till Nohabs industriområde. Tidigare industriverksamheter som krävde skyddsavstånd mot bebyggelsen i Skoftebyn har i princip upphört. Inom norra delen finns idag verksamheter (Innovatum, Film i Väst mm) som inte erfordrar skyddsavstånd. Inom den södra delen finns fortfarande viss motorprovning (Wärtsilä) samt en målerianläggning. Dessa är tillståndspliktiga verksamheter som förutsätter skyddsavstånd mot bebyggelsen.

Befintlig och planerad bebyggelse i kv Stormhatten är belägen cirka 200 meter från motorprovningsanläggningen vilket motsvarar det skyddsavstånd som anläggningar av den arten erfordrar. Målerianläggningen är belägen på betryggande avstånd från planområdet (>200 meter).

Inom den södra delen av Nohabområdet (fastigheten Nohab 1) har byggnads- och trafiknämnden nyligen beslutat att ett planprogram skall upprättas, med huvudsaklig inriktning "bostäder samt verksamheter av den karaktär som etablerats inom norra delen".

Sammanfattningsvis kan konstateras att verksamheter av miljöstörande karaktär inom Nohabområdet inom en snar framtid kommer att upphöra.

#### Miljökvalitetsnormer

Trafikmängderna inom/invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider de miljökvalitetsnormer som meddelats.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vatten och avlopp

Bebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet. Serviser är belägna inom tomtmark och är svåra att underhålla. Nya servisledningar föreslås i g-området/"interngatan", alternativt kan det bli aktuellt att ansluta fastigheterna åt väster när fastigheten Nohab 1 bebyggs.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till VA-nätet. Förbindelsepunkter anordnas av Tekniska förvaltningen.

##### Uppvärmning

Området saknar utbyggt fjärrvärmenät. Någon utbyggnad av fjärrvärmenätet planeras för närvarande inte. Lokala lösningar erfordras. Dessa kan med fördel anpassas till förnyelsebara energikällor, exempelvis värmepump, pelletspanna eller liknande. Energibestämmelsen enligt Energiplanen är endast tillämplig vid byggnader större än 500 kvm bruttoarea.

##### Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

##### Sophantering

Trollhättans Stad ansvarar för sophämtningen. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans Stad lämnas vid återvinningsstationer. Där gemensamma soprum finns skall erforderliga utrymmen för källsortering finnas.

Till den närmaste återvinningsstationen är det 650 meter och den finns placerad vid Syltevägen/Skoftebyskolan.

#### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2012.

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.

Lovplikten utökas så att den även gäller:

- Utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.
- Omfärgning av byggnader

Trollhättan i september 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf  
stadsarkitekt

Leif Carlsson  
planarkitekt

Kathleen Håkansson  
plantekniker