



Akt nr:
1488K-D:V/1999

AU\$1488K-D\$kv/1999



Trollhättan

Detaljplan för
DEL AV KV SANDTÄRNAN M M
Sandhem

99 J PLANHANDLINGAR
Enkelt planförfarande

ANTAGANDEHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- grundkarta med fastighetsförteckning

ANTAGEN AV SBN 1999-06-16

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 1999-06-16 § 130;
betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

LAGA KRAFT 1999-08-23



Trollhättan

Detaljplan för
DEL AV KV SANDTÄRNAN M M
Sandhem

99 J ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLINGAR

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- grundkarta med fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget upprättas för att möjliggöra uppförande av två bostadshus med fyra lägenheter vardera samt förrådsbyggnader. I nu gällande plan är det berörda området avsett för allmänt ändamål. Kommunen har idag inget behov av marken för avsett ändamål och har därför för avsikt att överlåta det berörda markområdet till en exploatör. I södra delen av planområdet bibehålls naturmarken.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Kvarteret Sandtärnan ligger i stadsdelen Sandhem, ca 3,5 km öster om Trollhättans centrum. Planområdet begränsas i norr av Stamkullevägen, i öster av bussgata och ansluter till kvartersmark i söder och väster.

Planområdets totala areal uppgår till ca 3000 kvm.

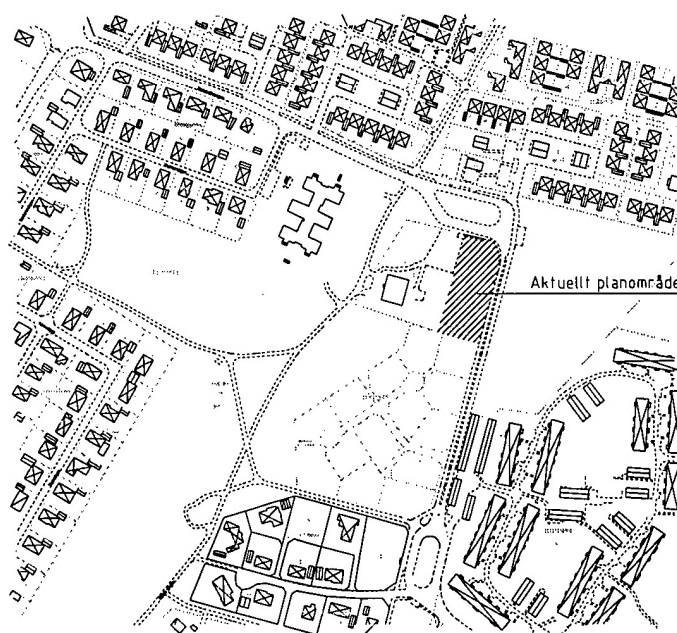


Bild 1. Planområdets läge

Markägförhållanden

Trollhättans kommun är lagfaren ägare till all mark inom planområdet.

PROGRAM

Enligt Plan- och bygglagen, PBL, skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen om det inte är onödigt. Översiktsplanen för Trollhättans tätort bedöms utgöra tillräckligt program för planförslaget.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20.

Stadsdelen Sandhem beskrivs i översiktsplanen som en renodlad bostadsstadsdel med till övervägande del privatägda småhus.

I översiktsplanen rekommenderas att tillkommande bebyggelse består av små lägenheter för ungdomar och äldre eftersom sådan i stor utsträckning saknas inom området. Ett område öster om kv Trastsångaren har reserverats för ny bostadsbebyggelse men översiktsplanen säger också att andra ytor för kompletterande bostadsbebyggelse kan aktualiseras i framtiden.

En sådan förändring som sker genom föreliggande detaljplaneförslag är förenligt med översiktsplanen.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas också till kommunens energiplan vad gäller utredande av möjlighet till kollektiv uppvärmning, baserad på förnyelsebar energi. Energiplanen antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23.

I planen sägs bl a att en särskild planbestämmelse innebärande byggnaders uppvärmning med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme skall införas i kommande detaljplaner. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea skall undantas.

Trafikledsplan

Trafikledsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1996-04-29. Planen redovisar inga förändringar i det nu aktuella planområdet.

Detaljplaner

Planområdet är beläget inom gällande detaljplan (stadsplan), fastställd 1976-06-16, med aktbeteckning 1581K-S:VI/1976.

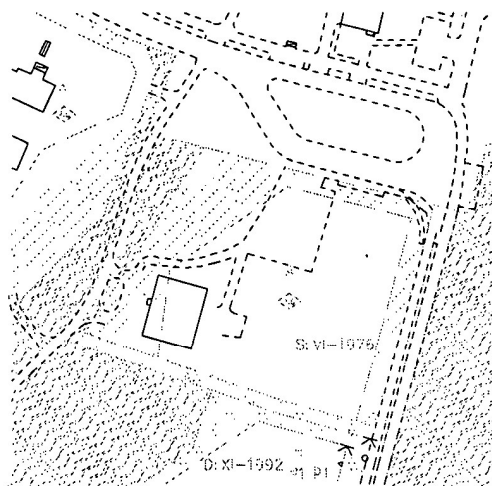


Bild 2. Illustration över nuvarande planförhållanden

Fastighetsplaner

Planområdet saknar fastighetsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vegetation	Befintligt träd på tomtmark har ett högt miljö- och bevarandevärde, varför planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfallning har införts.
Radon	Enligt markradonriskkarta, upprättad i oktober 1988, är planområdet beläget inom normalriskområde med undantag av ett litet område i nordväst med eventuell hög markradonrisk, här bör byggnation föregås av ytterligare undersökning.
Geoteknik	En detaljerad geoteknisk undersökning har genomförts 1975-07-22 av HSB:s riksförbund visar att grundförhållandena kan betecknas som goda. Byggnader kan överallt grundläggas på plattor, om lastökningen blir måttlig och ej koncentreras punktvis när laster överförs till marken. Grundpåkänningar i torrskorpeleran får preliminärt uppgå till $0,5 \text{ kp/cm}^2$. Där torrskorpan är genomgående kan medges $1,0 \text{ kp/cm}^2$. Kompletterande geotekniska undersökningar bör göras för byggnader vid gränser mellan olika jordarter och mellan jord och berg.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Den nu aktuella detaljplanen innebär att möjlighet ges att uppföra två bostadshus i två våningar med fyra lägenheter i varje hus, med en sammanlagd bruttoarea om 900 kvm. Friliggande förråd kan anordnas dels i anslutning till respektive huskropp dels i anslutning till bilparkering. Inom planområdets blivande fastighet kan om än i mindre omfattning anordnas lek- och gemensamma uppehållsytor. Erforderligt antal biluppställningsplatser skall anordnas på kvartersmark.

Service utanför planområdet

Handel och övrig service finns i huvudsak inom stadsdelen Stavre samt det angränsande industriområdet Håjum.

Skyddsrum

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

Friytor

Planförslaget innebär utökande av allmän platsmark med ett ca 650 kvm stort naturområde. Området har högt naturvärde och kommer att utgöra en grön zon mellan de olika bebyggelseområdena inom kvarteret Sandtärnan. Planområdets anslutning till dels detta naturområde dels ett större i öster med bl.a "Sandhemsspåret" ger stora möjligheter till utevistelse och rekreation.

Gator och trafik

Kvarteret angörs via Stamkullevägen i anslutning till gränsen mot fastigheten Sandtärnan 1. Busshållplats finns omedelbart norr om planområdet. Den omedelbara närheten till bussgatan i öster kan innebära ljudstörningar varför särskild planbestämmelse avseende ljudisolering av fasad och fönster mot bussgatan torde vara nödvändig.

Teknisk försörjning

- Va** De kommande bostadshusen inom planområdet ansluts till kommunens va-anläggning.
- Värme** Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet skall 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. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.
- Trollhättan Energi AB beräknar att området är förberett för anslutning till fjärrvärme tidigast 2003.
- Ei** Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen inom området.
- Avfall** En återvinningsstation finns vid bussgatans anslutning till Stamkullevägen.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande synes inte medföra några väsentliga konsekvenser av negativ art för omgivningen vare sig avseende mark, vatten, luft och klimat, landskap och stadsbild, kulturmiljö, växter och djur, mark- och vattenanvändning, hälsa och säkerhet, samhällsservice, transporter, energi eller rekreation och friluftsliv.

På sikt kan den stora eken påverkas av den grundvattensänkning som en exploatering av området kan innebära.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Planens innehåll motiverar ingen annan förändring av lovpliken än att marklov erfordras för trädfällning inom med träd, betecknat område.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2005. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars Karlsson och Leif Löf, Stadsarkitektkontoret

Trollhättan i juni 1999

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson



Trollhättan

Detaljplan för
DEL AV KV SANDTÄRNAN M M
Sandhem

99 J ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och antagande

Den upprättade detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen och beräknas kunna bli antagen av samhällsbyggnadsnämnden i juni 1999.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2005. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar huvudsakligen kvartersmark.

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för genomförandet inom sådan mark. Kommunen ansvarar för allmänna underjordiska va-ledningar i anslutning till planområdet.

Kommunen är väghållare för gatumarken utanför planområdet.

Trollhättan Energi AB (TEAB) och Telia AB ansvarar för sina respektive anläggningar såväl inom som utom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplaner

Fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Ett plangenomförande innebär att planområdet avstyckas från fastigheten Sandhem 3:1. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas gemensamt av båda parter i anslutning till upprättat köpeavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vid bygglov debiteras den sökande avgifter enligt en av kommunfullmäktige antagen PBL-taxa. Exploatören betalar för planens upprättande, varför reducerad planavgift skall betalas.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el regleras genom särskilda taxor som antagits av kommunfullmäktige respektive Trollhättans Energi AB. Vid anslutning till fjärrvärme erläggs anslutningsavgift enligt särskild taxa.

Trollhättan i juni 1999

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET

Anders Blom

Frida Samuelsson



Trollhättan

Kopia till:

- länsstyrelsen
- kommunstyrelsen
- stadsarkitektkontoret
- fastighetsförvaltningen
- lantmäterimyndigheten
- akten

Länsstyrelsen har inte i rätt tid erhållit de antagna handlingarna. Detta har medfört att länsstyrelsen först 1999-08-23 beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut. Planens laga kraft bevis måste därför revideras.

Detta laga kraft bevis ersätter därför det tidigare utfärdade daterat 1999-07-14.

**Detaljplan för
DEL AV KV SANDTÄRNAN
Sandhem**

Samhällsbyggnadsnämnden har 1999-06-16 antagit detaljplanen.

LAGA KRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium och efter kontroll med länsstyrelsen har enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen inte något överklagande av samhällsbyggnadsnämndens beslut kommit in till nämnden eller länsstyrelsen inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Länsstyrelsen har 1999-08-23, enligt 12 kap 2 § PBL, beslutat att inte överpröva antagandebeslutet.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 23 augusti 1999.

Trollhättan den 24 augusti 1999

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSINGENJÖRSKONTORET**

Anders Blom
Förrättningslantmätare

Stadsbyggnad