

**Detaljplan för
GÄRDHEMS-LUNDEN 2:2 M M
Halvorstorp i Trollhättans stad**

02F UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-05-14.

HANDLINGAR

Planen utgörs av:

- plankarta med bestämmelser och illustrationskarta

Till planen hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- grundkarta (bif ej)
- geoteknisk utredning (bif ej)
- radonmätning (bif ej)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

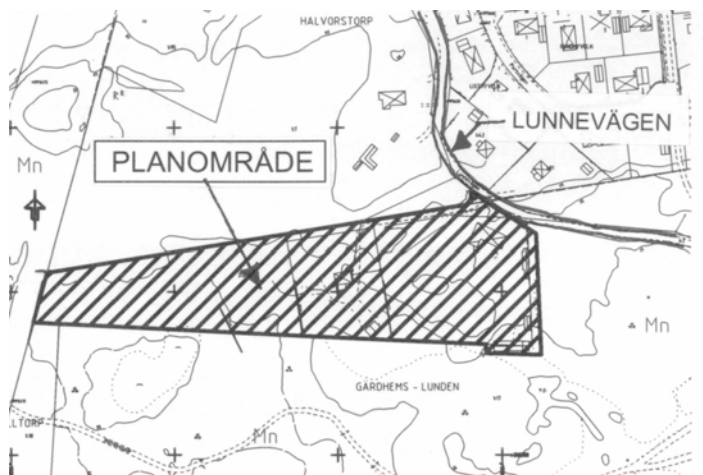
Detaljplanen upprättas på uppdrag av ägaren till fastigheten Gärdhems-Lunden 2:2, enligt planavtal daterat 2002-11-06, för att det ska vara möjligt att bygga ytterligare bostäder på fastigheten.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i sydvästra delen av stadsdelen Halvorstorp ca 4 km sydost om Trollhättans centrum. I väster, söder och öster gränsar området till naturmark/naturresevat, i norr till ängsmark och i nordost till Lunnevägen och kvarteret Listhyveln. Området/bef äldre enbostadshus benämns Lerbäcka.



AREA

Planområdet omfattar ca 22 500 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet ligger fastigheterna Gärdhems-Lunden 2:2 och 2:3 samt en mindre delar av Gärdhems-Lunden 1:17 och Halvorstorp 1:7. Planområdet gränsar till Halltorp 1:18, Halvorstorp 2:6 och Sandhem 3:1, vilka ägs av Trollhättans stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2003, Vårt framtida Trollhättan, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16.

Planområdet utgör den sydvästligaste delen av stadsdelen Halvorstorp. Stadsdelen har blandad småhusbebyggelse, dels äldre bebyggelse och dels nya "årsringar" från 1950-talet och framåt med relativt stor andel från 1980-talet. Förutom traditionella villor finns mindre gruppbebyggelse bl a ett nytt område ca 150 meter norr om aktuellt planområde.

I stadsdelen bor ca 1 670 människor, ingen större expansion väntas inom de närmaste åren. Hälften av hushållen är barnfamiljer, vilket är klart över kommungenomsnittet. Befolkningsomflyttningen är låg. Antalet småbarn förväntas öka, antalet skolbarn minskar, medan antalet ungdomar ökar. Åldersgruppen över 75 år fortsätter att öka. Medelinkomsten är betydligt högre än kommungenomsnittet, men biltätheten är i nivå med kommunen totalt.

Inom stadsdelen finns barnomsorg, medan övrig service tillgodoses inom Stavre/Dannebacken/Sandhem.

I rekommendationer anges bl a:

Tillkommande bebyggelse bör inriktas på smålägenheter för äldre och ungdom. Den spridda bebyggelsen vid Lunnevägen – Lerbäcka kan kompletteras med fler bostäder. (På översiktskarta anges bostäder på aktuellt planområde och området närmast norr därom.) Även andra ytor/möjligheter till kompletterande bostadsbebyggelse kan aktualiseras i framtiden.

Tunhemsvägen är stadsdelens pulsåder med tidvis tät trafik. Trafiksäkerheten för GC-trafikanter måste uppmärksammas.

Sandhemsområdets friluftsområde med unika slättberg är stadsdelens och hela östra stadens enda strövområde. Det är mycket angeläget att slå vakt om området. Slättbergsområdet med omgivningar har säkerställts som naturreservat och sköts enligt dess skötselföreskrifter. Målsättning är att flytta ett befintligt stenupplag/krossverksamhet till lämpligare plats och införliva området i reservatet.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans stad antogs av kommunfullmäktige den 2003-11-17. I denna sägs bl a: "I kommunens energiplan från 1994 redovisas införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt. Det gränsar i väster till detaljplan för DEL AV SLÄTTBERGEN M M, antagen den 2000-04-12 och i öster till detaljplan för HALVORSTORP M M, fastställd den 1979-06-18.

Naturvårdsplan

Området gränsar i väster, söder och öster till det kommunala naturreservatet SLÄTTBERGEN. Förordnande enligt Miljöbalken, 7 kap 4§, gäller. Ca 525 m² av reservatet ingår i planområde.

det. I reservatet finns bl a de på ovansidan helt platta urbergshällarna s k slättbergen. Den till ytan största sammanhängande området med helt exponerad överyta ligger vid Lundens gamla skola sydost om planområdet. De plana urbergsytorerna utgör rester av det subkamb-riska peneplanet.

Program för planområdet

Enligt Plan- och bygglagen skall en detaljplan grundas på ett program, som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte här, då detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen har liten inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållning med naturresurser. Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erfordras. Konsekvenserna beskrivs nedan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden har 2002-06-18, §156, beslutat godkänna att ägaren till Gärdhems-Lunden 2:2 får upprätta förslag till detaljplan för sin fastighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Området utgör en del av rekommenderat utbyggnadsområde för bostäder enl översiktsplanen. Gärdhems-Lunden 2:2 är ytmässigt en stor fastighet, som genom planläggning och avstyckning kan bebyggas med bostäder. Illustrationsvis redovisas nio nya tomter med enbostadshus. Även annan bostadsbebyggelse medges (se Bostäder nedan). Fastigheten är längst i öster idag bebyggd med ett enbostadshus och tre uthus. Inom området ligger Gärdhems-Lunden 2:3, som är bebyggt med ett enbostadshus och ett uthus. Denna fastighet inordnas i planen. Både 2:3 och kvarvarande del av 2:2 (efter exploatering enl ovan) är ytmässigt stora fastigheter, som kan styckas i flera tomter om så önskas.

Området föreslås bli trafikmatat av en öst-västlig lokalgata från Lunnevägen och med en kort tvärgata i nord-sydlig riktning.

Befintliga uthusbyggnader inom fastigheten 2:2 ligger delvis utanför fastighetsgränsen. (Huvudsakligen gäller det en byggnad åt söder.) Detta bör regleras vid planläggning. Därför föreslås att fastigheten utökas med en fem meter bred remsa längs fastighetens östra gräns och en motsvarande fem meter och ca 34 meter lång remsa längs fastighetens södra gräns (räknat från "ny" sydostgräns). Byggrätt ges för bef uthusbyggnader. Denna mark ligger inom naturreservatet. Åtgärden förutsätter ändring av reservatsgränsen.

Enligt översiktsplanen kan även ängsmarken omedelbart norr om planområdet planläggas för bostäder. Idag finns inga konkreta planer på detta, men det kan bli aktuellt i framtiden.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av två villaträdgårdar och av gräsbevuxen ganska flack mark med relativt gles blandskog. Området gränsar till den s k slättbergsterrängen som består av helt platta urbergshällar och område med relativt gles blandskog. Inom Gärdhems-Lunden 2:2:s trädgård finns en mindre yta med slättberg.

Värdefulla träd bör om möjligt sparas på tomtmark.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning, daterad 2003-03-26, har utförts av Geo-gruppen AB i Göteborg.

Jordlagren: Under ytlagret utgörs grunden huvudsakligen av lera som vilar antingen på ett tunt lager av friktionsjord eller direkt på berg. Ytlagrets mäktighet varierar mellan 0,3 – 0,5 m och utgörs i huvudsak av mulljord, som till övervägande del är lerig och sandig. Lerans mäktighet bedöms variera mellan 0 och 1,5 m, den är torrskorpefast och delvis siltig. Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare, men lagertjockleken har bedömts till ringa utifrån sonderingarna. Bergets nivå har som mest uppmätts till 1,75 m under markytan och det går i dagen på vissa ställen.

Grundvatten: Det har uppmätts 0,8 m under markytan och i utförda grundvattenrör har grundvattenytan registrerats på 0,5 och 0,7 m djup.

Grundläggning: Byggnader kan grundläggas med kantförstyvad bottenplatta eller långsgående väggsulor direkt i dränerade lager på befintliga jordlager eller på packad fyllning. I båda fallen skall mullhaltiga lagret först schaktas bort. Dimensionerande grundtrycksvärde kan sättas till 100 kPa. Endast små (2-5 mm) eller försumbara sättningar kommer att utbildas i de naturliga jordlagren. I den påförda fyllningen kommer endast försumbara sättningar att utbildas om fyllningen utföres enligt anvisningarna i Anläggnings AMA 98, tabell CE/5.

Dränerande lager utförs av 15 cm makadam, 16-32 mm. Dräneringsrör läggs med hjässan högst i nivå med underkanten av det dränerande lagret. Vid utförande med golvvärme isoleras plattan undertill med minst 20 cm cellplast.

Schaktning: I den torrskorpefasta siltiga leran kan schaktning utföras i släntlutningen 2:1. Den siltiga leran är erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

Stabilitet: Den bedöms som tillfredsställande, då jordlagren är fasta och har ringa mäktighet.

Radon

Radonmätning PM, daterad 2003-05-21, har utförts av Geo-gruppen AB i Göteborg. Marken klassas om lågriskområde. Inom lågriskområde erfordras inga speciella skyddsåtgärder för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planen ger en flexibel byggrätt för bostäder. Minsta tomtstorlek sätts till 800 m², högst en fjärdedel av tomtytan får bebyggas och huvudbyggnader får uppföras i högst två våningar. Illustrationsvis redovisas nio nya tomter för friliggande enbostadshus med garge/carport/uthus. Tomterna förläggs dels längs planerad öst-västlig lokalgata och dels längs en mindre tvärgata till denna. Två tomter utformas som skafttomter, där skaften prel används som gemensam In/utfart.

Gårdhems-Lunden 2:2 är i östra delen bebyggd med en stort relativt nytt enbostadshus och tre uthus/garage, varav några delar är ovanligt höga. Gårdhems-Lunden 2:3 är bebyggt med ett enbostadshus från 1940-talet och ett uthus/garage. Fastigheten behöver avstå en ca 0,5 m bred remsa längs norra gränsen till den blivande lokalgatan. Skriftlig överenskommelse finns mellan fastighetsägarna. Befintliga byggnader inordnas i kvartersmarken. Gårdhems-Lunden 2:3 och resterande del av Gårdhems-Lunden 2:2 är stora och möjliga att dela i flera tomter och bebygga med fler bostäder.

(Enligt lantmäteriförrättning är markområdet inom Gårdhems-Lunden 2:2 5 m brett norr om Gårdhems-Lunden 2:3. På grundkartan kan denna mark endast tolkas till ca 4,5 m bredd. Förrättningsangivelser gäller dock.)

Tomterna är i det närmaste plana och tillgängligheten är god för rörelsehindrade. Den nya bebyggelsen gränsar till naturmark i söder och väster.

Offentlig service

Två förskolor finns i stadsdelens östra delar. Närmaste grundskola är Lyrfågelskolan som ligger ca 1 km nordväst om planområdet. Läkar- och tandläkarmottagningar finns i Stavre resp Dannebacken. Äldreomsorg ombesörjs från Stavregården.

Området tillhör Gårdhems församling. I stadsdelen finns en församlingsgård benämnd Halvorsgården.

Kommunal service

Närmaste livsmedelsaffär (Jätten) med postservice finns vid Stavre center, Stamkullevägen och avståndet dit är ca 1,8 km. Avståndet till centrum är ca 4 km.

Skyddsrum

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

Friytor

Naturmarken och slättbergsområdet väster, söder och öster om planområdet ger rika möjligheter till aktiviteter utomhus. Där finns bl a motionsspår. Stavrelunds idrottsplats med fotbollsplan ligger ca 150 m nordväst om planområdet.

Iordningställda allmänna lekplatser finns på flera ställen i Halvorstorp och avståndet till den närmaste är ca 300 m.

Gator och trafik

Biltrafik

Området trafikmatas från Tunhemsvägen via Lunnevägen. Del av denna väg är inte kommunal gata utan sköts av Lundens nya vägsamfällighet. Upprustning planeras. Delaktighet i vägsamfälligheten krävs av alla berörda inom planområdet.

Inom planområdet planeras en ca 240 m lång lokalgata bli anlagd från Lunnevägen i öst-västlig riktning. Från denna gata anläggs en ca 55 m lång tvärgata i nord-sydlig riktning. Gatorna byggs 5,5 m breda och avslutas med vändplatser med vändplatsdiameter på 16 meter. Den öst-västliga gatan kommer att behöva en ca 0,5 m bred remsa från Gärdhems-Lunden 2:3.

Om området omedelbart norr om planområdet i en framtid bebyggs med bostäder, så kan eventuellt den öst-västliga lokalgatan breddas och användas även för denna bebyggelse.

Gång- och cykelvägar

Den öst-västliga lokalgatan förlängs med en mindre gångväg, för att neutralt kunna nå naturmark med bl a motionsspår. Inga särskilda gång- och cykelvägar i övrigt kommer att anläggas inom planområdet. Säkerheten får gående och cyklister bedöms vara tillfredsställande.

Kollektivtrafik

Stadsbussar och vissa tvåstadsbussar trafikerar Tunhemsvägen, där busshållplats finns.

Parkering

Uppställningsplatser för bilar skall ordnas på varje enskild tomt.

Störningar

Trollhättan-Vänersborgs flygplats ligger ca 3,5 km norr om planområdet. Enligt flygplatsens utredning och analys ligger planområdet utanför de zoner som av flygverksamheter skulle kunna utsättas för buller över 70 dB L_{Amax} .

Vid Ljungvägen 300-400 meter från planområdet ligger en stenkross med upplag. Verksamheten förorsakar bullerstörning för kringboende. I Allmänna råd 1995:5 från Boverket anges 500 m som riktvärde för skyddsavstånd. Stadsarkitektkontoret anger i samrådsyttrande att kross- och upplagsverksamheten skall förläggas på lämpligare plats och marken införlivas i det kommunala naturreservatet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA. Stamfastigheten har gemensam förbindelsepunkt i Porsvägen med samfälligheten Halvorstorp 1:34, 1:42 och 1:81. Gärdhems-Lunden 2:3 har egen vatten- och avloppsanläggning med bl a en septiktank omedelbart innanför den norra fastighetsgränsen.

Den framtida VA-frågan har utretts översiktligt i samråd med representanter från olika förvaltningar i Trollhättans stad.

Mellan Porsvägen och Lunnevägen finns ett u-område i gällande plan för kvarteret Listhyveln m m. U-området mynnar i Lunnevägen i princip mitt för anslutning av planerad ny lokalgata. Staden anlägger VA-ledningar från bef anslutningspunkt i Porsvägen, i u-området fram till ny förbindelsepunkt i Lunnevägen. Det gäller även dagvattenledning för omhändertagande av dagvatten från de nya lokalgatorna. Exploatören bekostar denna utbyggnad genom avtal med Tekniska nämnden.

Inom planområdet får sedan VA-anläggningar byggas ut genom exploatörens försorg. Det förutsätts att även Gärdhems-Lunden ansluts till ny anläggning, varvid bef anläggning utgår. En gemensamhetsanläggning får bildas för övertagande och drift av VA-anläggningen.

Dagvatten skall även i framtiden tas hand om lokalt inom respektive fastighet/tomt. De kommunala ledningarna har endast kapacitet för dagvatten från gatorna.

Ei

Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen inom området. De två befintliga bostadshusen matas idag med luftledningar, vilka kommer att ersättas av jordkablar i samband med exploatering inom området.

Tele

Planområdet ligger inom distributionsområde för tele.

Värme

Uppvärmning med lokalt miljövänligt producerad energi bör eftersträvas.

Avfall

Sophämtning enligt nuvarande kommunala rutiner innebär normalt tömning av sopkärl som ställs ut vid lokalgatan. Närmaste kommunala återvinningsstation ligger vid Lunnevägen, ca 500 m sydost området.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Miljökonsekvensbeskrivning ske, enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen, upprättas om en detaljplan medger användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar, som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Planområdets förutsättningar och de förändringar, som planens genomförande innebär, har redovisats i denna planbeskrivning. Förändringarna bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med resurser som avses i Plan- och bygglagen. Planen bedöms inte påverkas av eller ge upphov till störningar i form av buller eller annat.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Lovplikten i området ökas eller minskas inte genom denna detaljplan. Bestämmelserna om vilka åtgärder som kräver bygglov, rivningslov och marklov finns i 8 kap Plan- och bygglagen.

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2010. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Genomförandefrågor belyses i Genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Magnus Wångblad och Olu Skoog, Arkitekttriangeln AB i medverkan med Leif Carlsson och Kathleen Håkansson, Stadsarkitektkontoret, Trollhättans Stad.

Magnus Wångblad
ark SAR/MSA

Detaljplan för
GÄRDHEMS-LUNDEN 2:2 M M
Halvorstorp i Trollhättans stad

02F UTSTÄLLNINGSHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad av Arkitekttriangeln AB 2004-05-14.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen ställs ut under juni 2004 och beräknas kunna bli antagen under andra halvåret 2004.

Antagande beräknas kunna ske i Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24 delegerat till Samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner under förutsättning att Kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt Plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2010. (Se även planbeskrivningen under rubrik Administrativa frågor.)

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark (lokalgata, gångväg). Fastighetsägare/exploatör inom planområdet ansvarar helt för planens genomförande.

Efter att avtal har upprättats mellan Tekniska nämnden, Trollhättans stad och exploatören, så bygger staden ut allmänna va-ledningar mellan befintlig anslutningspunkt vid Porsvägen och ny anslutningspunkt i Lunnevägen. För utbyggnad och drift av va-ledningar inom planområdet ansvarar exploatören. Elnätet kommer att ägas av Trollhättan Energi AB. Anläggningar för telekommunikation kommer att tillhöra Telia AB.

Trollhättans Energi kommer att ersätta befintliga luftledningar för el med jordkablar i samband med exploatering inom området.

Stadsarkitektkontoret kommer att tillskriva Kommunstyrelsen med begäran om att reservatsförordnandet enligt Miljöbalken 7 kap 4 § för Slättbergens naturreservat upphävs i den del, som omfattas av detaljplanen (ca 525 m² anslutning till bebyggelsen i sydost).

Avtal

Avtal med Tekniska nämnden angående anläggande, utförande samt kostnadsansvar för VA-ledningar mellan Porsvägen och Lunnevägen skall ha påtecknats och godkänts innan detaljplanen kan antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR M M

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

När detaljplanen har vunnit laga kraft, så kan avstyckning ske från fastigheten Gärdhems-Lunden 2:2. Samtidigt skall det bildas en marksamfällighet för lokalgator och gångväg och att en anläggningsförrättning görs för att bilda gemensamhetsanläggningar för drift av gator, gångväg och VA-anläggningar inom planområdet.

Gärdhems-Lunden 2:3 har idag utfartsservitut över Gärdhems-Lunden 2:2. Servitutet kan upphävas, när fastigheten fått del i gemensamhetsanläggning.

En ca 0,5 m bred remsa skall överföras från Gärdhems-Lunden 2:3:s norra gräns till lokalgatan. Skriftlig överenskommelse finns mellan ägarna till Gärdhems-Lunden 2:2 och 2:3.

Ett ca 5 m brett markområde längs Gärdhems-Lunden 2:2:s östra och södra gränser skall överföras från Gärdhems-Lunden 1:17 till Gärdhems-Lunden 2:2. Skriftlig överenskommelse finns mellan fastighetsägarna.

Vid lokalgatans anslutning till Lunnevägen måste ett mindre markområde överföras från Halvorstorp 1:7 till lokalgatan. Det avser befintlig utfartsväg, vars anslutning till Lunnevägen delvis går över Halvorstorp 1:7 samt ytterligare lite mark för att erhålla en lämplig gatukorsning. Befintlig väg har funnits i många år och hävd hand hävdas.

Lunnevägen, delen exploateringsområdet och ca 150 m norrut, ligger utanför detaljplanelagt område. Delaktighet i denna samfällighet krävs av delägarna i blivande gemensamhetsanläggningen.

Ägaren till Gärdhems-Lunden 2:2, tillika exploatören ansöker om berörda förrättningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförandet bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Magnus Wångblad i medverkan med Leif Carlsson Stadsarkitektkontoret och Anders Blom, Stadsingenjörskontoret, Trollhättans Stad.

Magnus Wångblad
ark SAR/MSA