



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av **KV SALVIAN** Skoftebyn



07M ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i november 2008

ANTAGEN AV BN 2008-11-27
Tillhör byggnadsnämndens beslut
2008-11-27 § 238; betygat

LAGA KRAFT 2008-12-08

Peter Andersson
ordförande



Ändring av detaljplan för del av KV SALVIAN Skoftebyn

07M ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Handlingarna består av:

- tillägg till plankarta och planbestämmelser
- tillägg till planbeskrivning
- tillägg till genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

Planförslaget är en ändring av den detaljplan för kv Salvian mm som antogs av dåvarande samhällsbyggnadsnämnden 2002-01-16, laga kraftvunnet beslut 2002-10-21, (detaljplan aktnr D7/2002). Ändringen omfattar del av denna detaljplan och gränsar i norr till en annan ändring av detaljplanen för kv Salvian, ÄD1/2006.

Gällande detaljplan anger bostäder som markanvändning samt att det aktuella ändringsområdet skall bebyggas med garage/uthus och i övrigt hållas obebyggt. När detaljplanen upprättades 2002 var det meningen att kv Salvian skulle bebyggas med små flerbostadshus i två våningar. Planerade garagebyggnader var avsedda för flerbostadshusen. Kvarteret har därefter byggts ut med fristående enbostadshus där garage placerats inom egen tomt.

Det finns därför förutsättningar att ersätta byggrätten för garage med två nya bostadstomter för fristående enbostadshus. Det förutsätter också justeringar i byggrätten på mark samt anpassade planbestämmelser utifrån bebyggelsens utformning och de topografiska förutsättningarna. Ändringarna har inte bedömts

kunna hanteras med "mindre avvikelser" enligt plan- och bygglagen, varför en ändring av detaljplanen föreslås bli prövad.

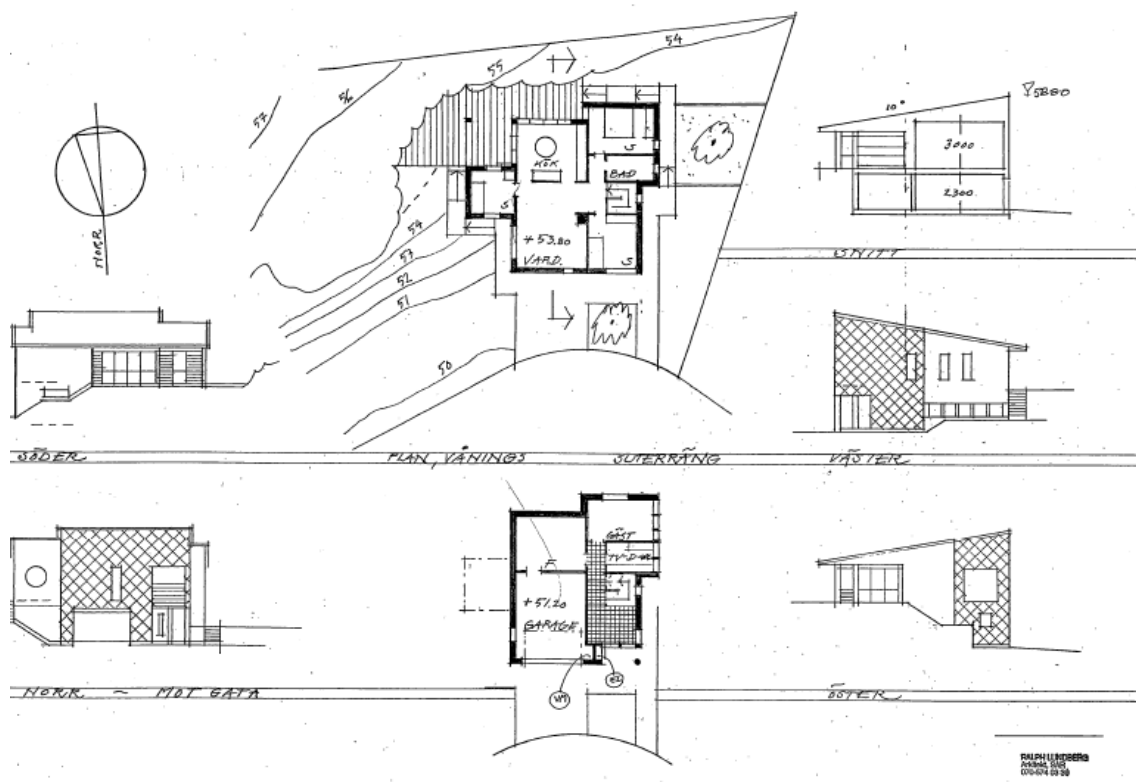
Tillägg till plankarta och planbestämmelser är upprättade på utdrag ur plankarta tillhörande 2002 års detaljplan enligt ovan. De ändringar som gjordes i ÄD1/2006 (utanför nu aktuellt ändringsområde) illustreras. På tilläggskartan har 2002 års grundkarta ersatts med uppdaterad grundkarta och aktuell fastighetsredovisning. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande.

Planändringen syftar således till att medge uppförande av två friliggande enbostadshus med, för ändamålet, anpassade byggrätter/planbestämmelser.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Ändringen innebär att byggrätten för garage/uthus utgår och ersätts med byggrätt för enbostadshus (inkluderar även komplementbyggnader) inom fastigheterna Salvian 17 och 18. Bergspartiet mellan Salvian 16 och 17 lämnas obebyggt, undantaget ett mindre sophus. Byggrättens utbredning på mark framgår av "Tillägg till plankarta". För de föreslagna två friliggande enbostadshusen begränsas den till $\frac{1}{4}$ av tomtens storlek, dock maximalt 175 kvm. Resterande mark, utanför de bildade bostadstomterna, utgör gemensam "naturmark" för kvarteret, utan byggrätt.

För Salvian 17 införs kompletterande bestämmelser med hänsyn till tomtens topografi. Ett anpassat byggande med huvudbyggnad i suterräng är en förutsättning för ett bra resultat. Nedan redovisas ett förslag till bostadshus på tomten som tillgodoser de krav på anpassning som kan ställas. Bostadshuset skall i huvudsak följa illustrationen, se vidare planbestämmelserna.



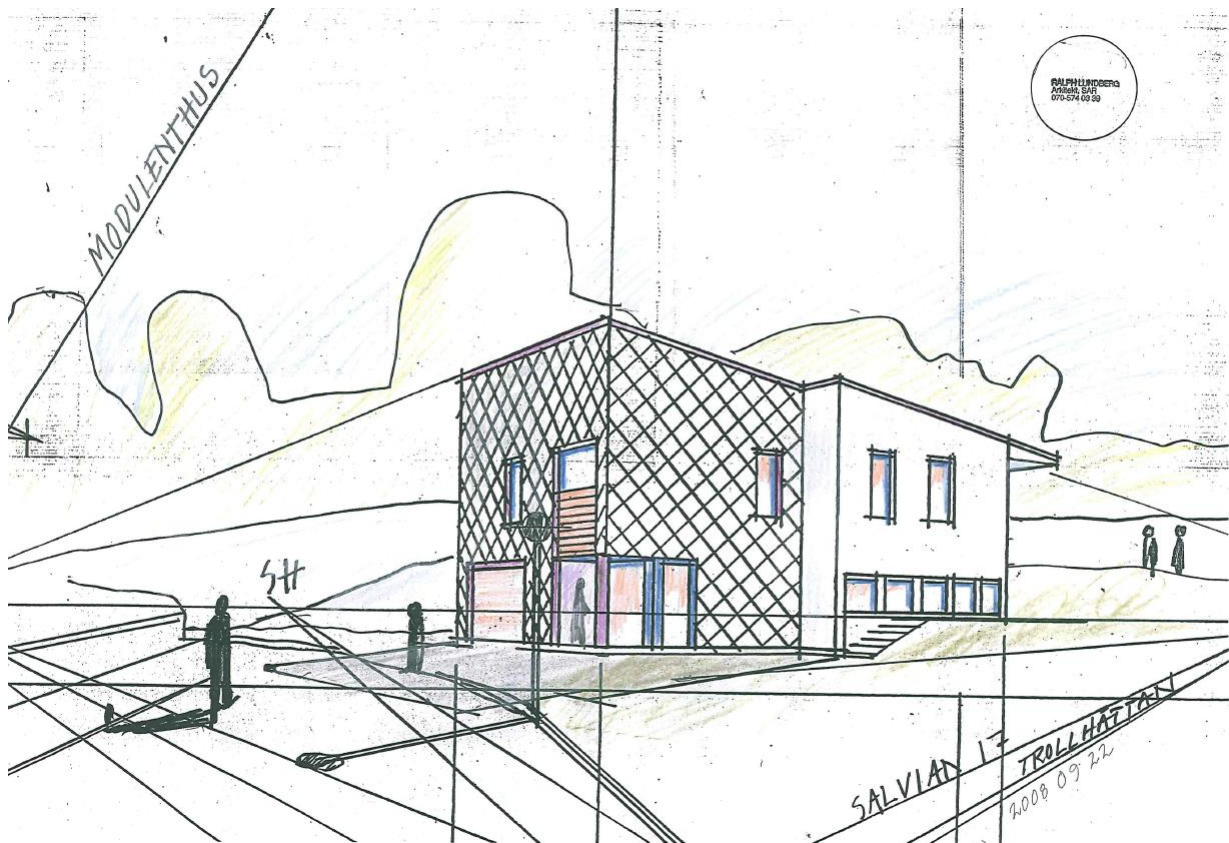


Illustration bebyggelse på Salvian 17, Ralf Lundberg

Med anledning av förekomsten av berg har en dokumentation/besiktning av omgivande terräng utförts. Förutsättningar för blocknedfall/bergras från omgivande terräng saknas. Sprängningsarbeten på fastigheten bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.



Bergspartiet på Salvian 17



Gångvägen ovan Salvian 17

För Salvian 18 erfordras inga särskilda planbestämmelser med anledning av tomtens topografi.

Särskild planbestämmelse angående "Markens anordnande" (marknivåer inom tomtmark i anslutning till gräns mot granne respektive gata) införs i överensstämmelse med liknande detaljplaner för enbostadshus i Trollhättan.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När 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 detaljplaner som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Förslaget utgör en ändring av detaljplan där markanvändningen sedan tidigare är prövad. Ändringen innebär att mark avsedd för garage/förråd istället får användas för bostadsbyggnad. En detaljplan enligt förslaget 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. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

Länsstyrelsen har vid samråd framfört att man delar kommunens uppfattning att ändringen av detaljplanen inte kommer att ge upphov till en betydande miljöpåverkan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för underliggande detaljplan (D7/2002) slutade 2007-12-31. Den byggrätt som tillkommer genom denna ändring av detaljplanen föranleder en genomförandetid som slutar 2013-12-31. Genomförandetiden för underliggande detaljplan föreslås bli förnyad och sammanfalla med tidpunkten ovan.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplan 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. Detaljplan är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i november 2008

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt