



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för Sylteskolan Del av Sylte 4:8

PLANBESKRIVNING



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i december 2016

16G ANTAGANDEHANDLINGAR

Enkelt standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2017-01-26

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2017-01-26, § 13 betyg;

LAGA KRAFT 2017-02-23

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
PLANERINGSFÖRUSÄTTNINGAR	6
ÄNDRINGEN	7
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	8
GENOMFÖRANDE	9
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9

Ändring av detaljplan för Sylteskolan, Del av Sylte 4:8

16G ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande 2017-01-13

BAKGRUND

Sylteskolan har idag kapacitet för ca 600 elever och omfattar förskoleklass, grundskola F-9, grundsärskola och fritidshem. Skolan är idag sliten och uppfyller inte längre sitt ändamål på ett tillfredställande sätt och staden har därmed avsikt att bygga om skolan för att möta framtida behov. Den nya skolan planeras ha en kapacitet på ca 1000 elever fördelade på ca 18000 kvm (BTA) samt att det ska finnas lokaler för en fritidsgård och en stor idrottshall.

För att möjliggöra en nybyggnation av Sylteskolan måste gällande plan ändras. Planen som ändras är S:IV-1968, "Förslag till stadsplan för Sylte i Trollhättans stad". Planen innefattar ca 900 000 kvm och avgränsar till Skoftebyn och riksväg 45. I huvuddrag möjliggör planen bostadsbebyggelse i flerfamiljshus, men även ex. allmänt ändamål och handel.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet innefattar Sylte 4:8 som angränsar till Sylte 4:1, Ekoxen 3 och 4, Skoftebyn 2:1 och Humlan 2. Planområdet omfattas av stadsplan S:IV/1968 som medger användning "Allmänt ändamål".

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en nybyggnation av Sylteskolan för att öka skolans kapacitet med plats för fler elever, en idrottshall och en fritidsgård och ett bibliotek som föreslås vara öppet för allmänheten.

Ändringen av detaljplanen (stadsplanen) innefattar en ökning av högsta byggnadshöjd, ändring av mark som inte får bebyggas samt ändring av användning från "Allmänt ändamål" till "Skola".

PLANFÖRFARANDE

Ändringen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande enligt PBL 5 kap 7§ då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens

granskningsyttrande över denna enligt PBL 3 kap 16 §.

Antagande av detaljplanen 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 markägförhållanden

Planområdet är beläget centralt i Sylte nära Sylte center. Planområdet avgränsas genom att innefatta Sylte 4:8 där Sylteskolan är belägen och angränsar till Sylte 4:1, Ekoxen 3,4 och 5, Skoftebyn 2:1 och Humlan 2.

Berörda fastigheter:

Sylte 4:8

-

Fastighetsägare:

Trollhättans Tomt AB

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Skola

-

ca 46 000 kvm (total area av planområde)



Ungefärligt planområde



Sylteskolan idag



Sylteskolan idag

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 uppföras.

Baserat på Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom ändringen av planen inte innebär en förändrad markanvändning eller att ny mark tas i anspråk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättans kommun översiktsplan ÖP13 - *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.

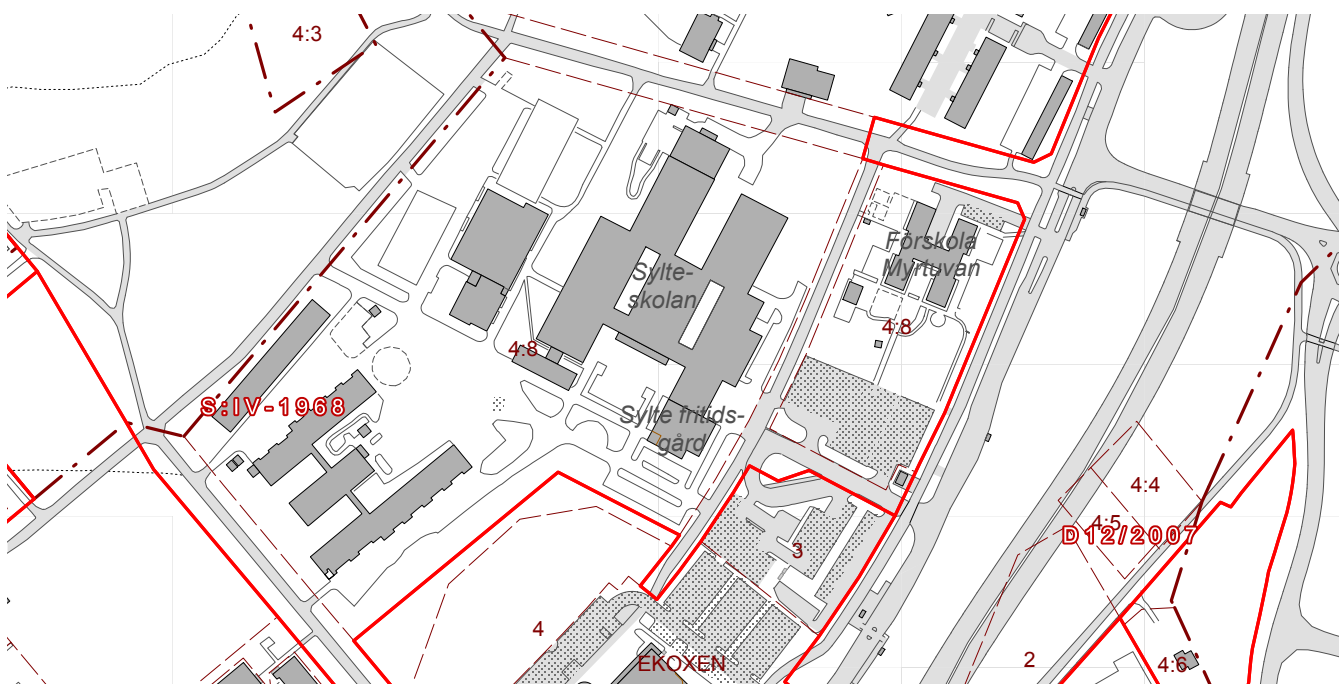
Gällande bl.a. skolor är målsättningen att i en tät stad ska skolor finnas inom gångavstånd för att minska trafikens dominans i stadsbilden.

Det är även viktigt att det görs kommunala satsningar på 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.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan S:IV/1968 som medger inom planområdet användning "Allmänt ändamål". Inom området gäller även högsta byggnadshöjd 7.5 meter (där vind inte får inredas ovan denna höjd) samt att mark får inte bebyggas i kanten av planområdet.

Stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL 2010:900.



Gällande detaljplaner

Dagvattenpolicy

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 anslutningspunkt. Kommunal dagvattenledning passerar planområdet i väst och i öst.

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

Buller

I Boverkets "Gör plats för barn och unga!" (2015:8) anges det att på skolgårdar är det önskvärt med högst 50 dB(A) ekvivalent nivå (dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation eller pedagogisk verksamhet. Övriga ytor har riktvärde på 55 dB(A). Planområdet ligger i området som mellan 45 och 55 dB(A) ekvivalent nivå.



Buller ekvivalentnivå. Mörkgrön nivå innebär bullernivåer mellan 45 och 50 dB(A).

ÄNDRINGEN

Ändringen av planen innebär att högsta byggnadshöjd höjs och att användningen ändras från "Allmänt ändamål" till "Skola" samt att mark som inte får bebyggas ändras till att mark får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader.

"Allmänt ändamål" är en generell bestämmelse som innebär att användningen ska tjäna ett sådant syfte som kommunen ska tillgodose, ex. skolor, och användes i äldre planer. Denna bestämmelse rekommenderas att inte användas längre utan användning ska preciseras.

Planbestämmelser som upphävs eller ersätts

Kvartersmark

A Område för allmänt ändamål

Begränsningar av markens bebyggande

 Mark får inte bebyggas

Utformning och omfattning

7.5 Högsta byggnadshöjd i meter

§6 Våningsantal

Mom 3. Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnadshöjd möjliggöra. Dock får vindsinredning icke förekomma ovan ett plan beläget på den för byggnaden tillåtna största höjden.

Planbestämmelser som ersätter gamla

Kvartersmark

S₁ Skola, fritidsgård, idrottshall och bibliotek

Utformning och omfattning

18 Högsta byggnadshöjd i meter

Begränsningar av markens bebyggande

 Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Högsta byggnadshöjd 3.5 meter.

Planbestämmelser som tillkommer

Byggnadsteknik

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet

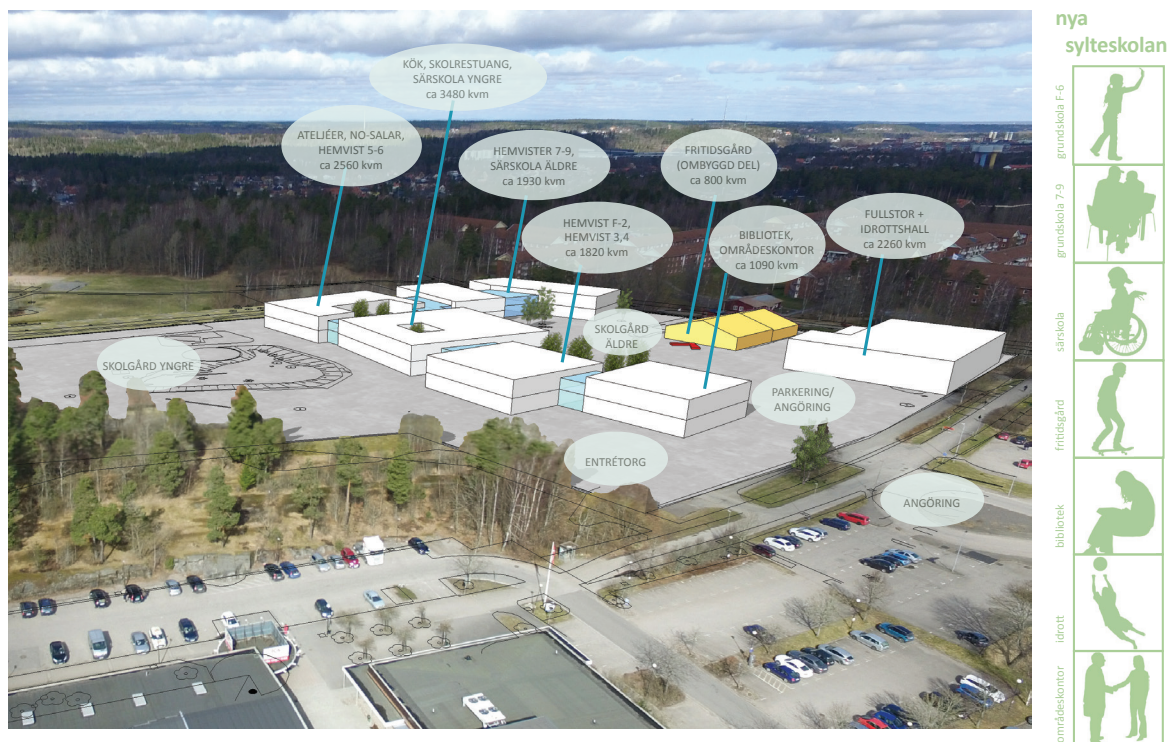
Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 m² undantas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen möjliggör för en nybyggnation av Sylteskolan så att skolan anpassas till framtida behov. Det kommer även att byggas ett nytt bibliotek som är öppet för allmänheten, en stor idrottshall och en ny fritidsgård samt att utemiljön gestaltas på ett attraktivt sätt med flera olika skolgårdar anpassade för de olika skolklasserna. Nedan visas tidiga skissförslag över volym och tomtdisposition som ger en överskådlig bild över hur den nya skolan kan komma att utformas.

Tidsplan

Ombyggnaden av skolan är föreslagen att ske i tio etapper för att bl.a. minimera inverkan på skolans verksamhet under byggnationstiden. Målsättningen är att projektet börjar med byggnation av den nya idrottshallen under 2017 och projektavslut är planerat till 2022.

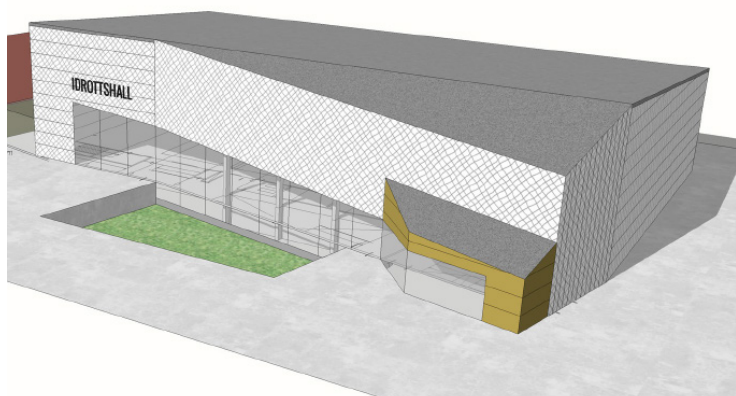


volym- och tomtdisposition

nya sylteskolan, programskisser
lokalprogram 20160502



Tidigt skissförslag över volym- och tomtdisposition .



Tidig volymskiss på den nya idrottshallen.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om samråd oktober 2016 (3 veckor)

Beslut om antagande januari 2016

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 markägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändringen innebär inga förändringar avseende fastighetsbildning.

Trollhättan i januari 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Josefin Franzén
planarkitekt