



Trollhättan

**Detaljplan för del av
Åsaka 5:1
Åsaka i Trollhättans kommun**



96E ANTAGANDEHANDLING

**Upprättad i september 2003,
reviderad i december 2003
Leif Ahlbom Ark SAR**

ANTAGEN AV BTN 2003-12-17

LAGA KRAFT 2004-01-21

Tillhör Byggnads- och Trafiknämndens
beslut 2003-12-17 § 344; betygar:

Per –Gunnar Modigh
ordförande

Detaljplan för del av
ÅSAKA 5:1
Åsaka
Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING

Historik

Förslag till detaljplan för området har tidigare varit utställt under tiden 27 januari – 24 februari 1998. Utlåtande efter utställningen har uppgjorts den 5 maj 1998 av stadsbyggnadsförvaltningen. Förslaget har därefter vilat i avvaktan på exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Under hand har parterna i stället kommit överens om att detaljplanen skall genomföras av exploatören. I det nya planförslaget medges inte genomfartstrafik till ev. utbyggnad sydväst om planområdet, men i övrigt har planens huvuddrag inte ändrats. Vid tidigare utställt planförslag framfördes vissa synpunkter av angränsande fastighetsägare, vilket har beaktats i detta nya planförslag.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

Antagandehandlingar

- plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse 1997-07-17
- utlåtande efter utställning (arbetskopia 1998-05-05)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder – lägenheter och villor – i anslutning till befintlig villabebyggelse.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget centralt i Åsaka, strax söder om villabebyggelsen vid Stationsvägen. Området är också beläget inviad rv 42.

Areal	Planområdet omfattar c:a 2,26 ha.
Markägare	Området ägs privat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktlig planering

Sedan tidigare planutställning av detaljplan för del av Åsaka 5:1 har översiktsplan för Åsaka antagits av kommunfullmäktige den 26 oktober 1998. Översiktsplanen utgör kommunens sammanvägda syn på hur Åsaka lämpligen bör utvecklas. Planen innehåller mål och visioner, analyser och konsekvensbeskrivningar för skilda samhällssektorer, rekommendationer och åtgärdsprogram. Grunddragen i den framtida mark och vattenanvändningen har redovisats på karta. Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens rekommendationer. Särskilt beaktas miljökonsekvenserna vad gäller markradon, bullerstörningar och säkerhet för transporter av farligt gods på riksvägen.

Byggnadsnämndens beslut

Vid sammanträde den 6 mars 1996 § 45 har byggnadsnämnden beslutat att förslag till detaljplan får upprättas för området.

Planområdet gränsar till detaljplan (byggnadsplan) för Åsaka stationssamhälle fastställd den 18 juni 1958. I det angränsande kvarteret medges fristående bostadshus till en våning jämte vind.

Planprogram/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskilt planprogram eller miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderliga. Detaljplanen upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet kan beskrivas nedan.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Allmänna förutsättningar

Planområdet berörs inte av riksintressen och har inte någon betydelse från allmän eller ekologisk synpunkt. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt kap. 3 i miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Området är relativt plant och utgörs av åkermark. Området avgränsas i söder av en markerad bergsrygg med viss mindre vegetation. Höjdskillnaden uppgår till c:a 7 m.

Geoteknik

På uppdrag av Trollhättans kommun har Allmänna Ingenjörbyrå AB utfört översiktliga geotekniska undersökningar inom Åsaka. Resultatet har sammanställts i en rapport den 21 juni 1980. Inom planområdet finns lera med mäktighet mindre än 5 m. Lätta byggnader kan grundläggas med plattor inom områden där ingen nämnvärd uppfyllnad erfordras. Stabiliteten är tillfredsställande. Kompletterande geotekniska undersökningar har den 30 december 1996 gjorts av Jan-Ove Gustafsson, GEO-VÄST AB. I rapporten lämnas anvisningar bl.a. om schaktning och bebyggelsens grundläggning. Stabilitetsproblem föreligger inte för bebyggelsen.

Radon

Radonmätningar kommer att utföras före byggstart och vara bestämmande för val av grundläggningsmetod. Radonmätningarna förväntas inte ge ett sådant resultat att bebyggelse förhindras. I den senare geotekniska undersökningen har området bedömts ha låg risk för radonpåverkan.

Fornlämningar

Det finns inte några fasta fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Området avses bebyggas med villor och parhus. Bebyggelsen mellan lokalgatan och riksvägen får uppföras till 1 våningshöjd, medan 2 våningar tillåts i kvarteret mot bergsryggen i söder och kvarteret väster om lokalgatan. Parhusbebyggelse är aktuell i en första etapp och byggs ut närmast anslutningen till Stationsvägen. Varje parhus inrymmer två lägenheter. Lägenheterna kommer att hyras ut och förvaltas av exploatören. För villabebyggelse planeras normal tomtförsäljning. Planområdet omfattar 6 parhus och 11 villor.

Service

I Åsaka finns tillgång till skola, barnomsorg och dagcentral. Livsmedelsbutik är belägen c:a 200 m söder om planområdet. Idrottsplats med motionsslinga och en bygdegård finns i södra resp. norra utkanten av samhället. Busshållplatser är belägna vid korsningen Stationsvägen – rv 42.

Tillgänglighet

Området är flackt varför tillgängligheten för rörelsehindrade personer bedöms kunna bli god inom området. Den höga bergsryggen i söder och rv 42 i öster medför att tillgängligheten för gående och cyklister till ortens serviceinrättningar m.m. i huvudsak sker via Stationsvägen. På sikt är det angeläget att gång- och cykelväg byggs över bergsryggen som föreslås i översiktsplanen. Utbyggnaden av området ger de boende vid Stationsvägen ytterligare en möjlighet att nå livsmedelsaffären

FRIYTOR

Allmänt

Tillgången till friytor i tätorten är mycket god. Området kommer att bebyggas relativt glest, varför det också finns friytor i omedelbar närhet till bostaden. Villatomterna omfattar minst 700 kvm. Till parhusen hör tomtplatser om c:a 850 kvm. Övrig friyta inom planområdet utgör naturmark.

Bulleravskärmningar

Området störs av buller från trafiken på rv 42. Skyddande uppfyllningar, bullervallar, måste därför utföras på naturmarken närmast riksvägen. Uppfyllningarna anpassas på ett naturligt sätt till anslutande höjdterräng i områdets södra del. Uppfyllningarna kompletteras med trädplantering. Särskilda bullerberäkningar har 28 november 1996 utförts av Tekniska Verken, Trollhättans kommun.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Områdets anslutning till Stationsvägen är lägesbestämd i gällande detaljplan. Trafikförsörjningen sker i huvudsak från den långsgående lätt svängda gatan som förses med särskild vändplats. Gatans standard skall uppfylla kommunens gängse krav på motsvarande gatutyp.

Parkering och angöring

Parkering och angöring sker på varje tomtplats. Några parkeringsplatser ordnas vid tvärgatornas vändplatser. Angörande lastfordon till värmecentralen måste vändas på tomtmark, lämpligen genom körning runt värmecentralens byggnad.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker på gatumark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Åsaka är anslutet till kommunens va-nät. Anslutning till befintliga ledningar sker vid Stationsvägen. Inom området anläggs ledningar i gatumark. Ledningarnas standard skall uppfylla kommunens gängse krav. Avlopp utförs med självfall.
	Urinseparerande toaletter i parhusen övervägs.
Dagvatten	Området avvattnas från väster mot öster, vidare utmed riksvägen norrut till Åsakabäcken. Efter utbyggnad kommer området att avvattnas på liknande sätt. Naturområdet kommer därvid att tjäna som uppsamlingsområde för dagvattnet. Skyddsvallen kommer att utformas med hänsyn till detta.
El	Området anslutes till tätortens elnät. Befintliga ledningar utmed avvattningsdiket skyddas i planen.
Tele	Området anslutes till tätortens telenät.
Uppvärmning	Gemensam värmecentral för biobränsle planeras, i första hand för parhusen. Med hänsyn till värmecentralens läge är det lämpligt att hela området kan anslutas. Panncentralen orienteras mot söder och utformas med solfångare.
Avfallshantering	Avfall omhändertas inom ramen för kommunens ordinarie avfallshantering.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Mark	Hela planområdet c:a 2,26 ha kommer att tas ur pågående jordbruksdrift. Schaktningar kommer att utföras vid grundläggning för varje byggnad. Relativt omfattande uppfyllningar erfordras vid anläggande av bullervallen. Det har bedömts att balans mellan massorna kan uppnås inom området. Förändringarna av jordbruksmarken genom planläggningen innebär således att olika vegetationstyper skapas.
Vatten	Öppna vattenområden finns inte. Området lutar från väster mot öster (rv 42). Dagvattnet tas omhand via dräneringsdiken och naturlig avrinning i huvudsak enligt nuvarande förhållanden. Områdets exploatering kommer därför inte att påverka omgivningarna i väsentlig grad.

Luft och klimat	Luftkvaliteten påverkas bl.a. av valet av uppvärmnings-system. Övervägande delen av bostäderna bedöms kunna uppvärmas från gemensam panncentral. Tillkommande vegetation inom planområdet kommer att gynnsamt påverka klimatförutsättningarna – främst vid nordostliga vindar.
Landskaps- och stadsbild	Det är viktigt för landskapsbilden att bullerskyddet utförs på ett sätt som ansluter till omgivningarna, främst anslutningen till bergsryggen söder om planområdet. Bullervallen utförs med varierad höjd och trädplanteras.
Kulturmiljö	Inte någon väsentlig påverkan.
Växter och djur	Med hänsyn till markens nuvarande bearbetning bedöms negativ påverkan som ringa.
Användning av mark och vatten	I enlighet med gällande översiktsplan.
Hälsa och säkerhet	Godtagbara värden för bullerstörningar kommer att uppnås. Bullervallen ger samtidigt skydd mot olycksfallsrisker vid riksvägen. Utsläpp från panncentralen kommer särskilt att beaktas och prövas i samband med bygglovet. För transporter av farligt gods anges, i kommunens riskanalys februari 1993, att skyddsområde på 100 m vid sidan av transportleden rv 42. För att frångå detta avstånd skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas. Ny riskanalys kommer att tas fram. I övergångsanvisningar för handläggning av planärenden, framtagna av Räddningstjänsten den 24 januari år 2001, föreslås att man närmar sig en arbetsmodell framtagna av Göteborgs kommun år 1996. Här används betydligt kortare avstånd, en bebyggelsefri zon runt lederna på 30 m och därefter ett skyddsavstånd på 0-100 m, beroende på verksamhet och typ av transportled. I det följande redovisas en bedömning av erforderliga skyddsavstånd/säkerhetsavstånd med hänvisning till ovan och utförd riskanalys i kv Silkesfjärilen.

Vid arbetet med detaljplan för kv. Silkesfjärilen m.m. längs rv 45/Edsborgsleden togs en riskanalys fram i april 2001. Denna gör jämförelser med Göteborgsmodellen och finner att området 10 – 15 m närmast körbanekant mest sannolik för avåkningsolyckor med farligt gods. Dimensionerande olycka för farligtgodstransporter är gasolycka med brand och/eller giftspridning. Sannolikheten för dessa typer av olyckor är en per 3.000 år resp. en per 300.000 år, risknivåer som normalt kan betraktas som acceptabla.

Allvarligare avåkningsolyckor samt strålningsvärme vid brand kan begränsas vid uppförande av en tät jordvall (bullervall). Även spridningen av tunga gaser kan i viss utsträckning begränsas. I riskanalysen för kv Silkesfjärilen drogs den slutsatsen att risknivåerna till följd av avåkningsolyckor/haverier med farligt gods längs rv.45 var sådana att föreslagen verksamhet kunde accepteras 40 meter från riksvägen. En utbyggnad av bullervallen skulle utgöra ett skydd mot avåkningsolyckor samt begränsa spridningen av strålningsvärme. En sådan åtgärd skulle ytterligare reducera risken och den sammanlagda risknivån skulle vara av en acceptabel storleksordning.

Behovet av skyddsavstånd för planerat bostadsområde i Åsaka bör kunna betraktas på likartat sätt. Trafikmängderna på rv 42 uppgår till cirka 1/4 av de på rv 45. Även andelen tung trafik är lägre än den på rv 45, varför sannolikheten för en farligtgodsoolycka är betydligt lägre än för kv Silkesfjärilen vid rv 45. Med riskreducerande åtgärder som en tät bullervall begränsas avåkningsmöjligheterna samt spridningen av strålningsvärme. De närmaste byggrätterna, 40-45 meter från vägmitt, i skydd av bullervallen, bedöms därför få tillfredsställande säkerhet avseende olyckor med farligt gods. Kravet på uppförande av bullervall säkerställs genom särskild planbestämmelse.

Samhällsservice

Avloppsmängden påverkar inte kapaciteten i kommunens reningsverk.

Transporter

Bebyggelsen kommer att uppföras inom 250 m från befintliga busshållplatser vid riksvägen. Området är centralt beläget i tätorten med god tillgänglighet.

Energi

Det finns goda förutsättningar att lokala energikällor för uppvärmning kan användas.

Rekreation

Några rekreatiomsområden tas inte i anspråk.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Planens genomförandetid utgår den 31 december år 2014. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighets- ägares 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.
Genomförande	Markägaren är huvudman för planen och ansvarar för dess genomförande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Bygglov	Bygglov får inte beviljas innan bullervall färdigställts.
Ändrad lovplikt	Det föreslås en viss minskning av lovplikten, se plankartan.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från markägaren	Lars Johansson
Från kommunen	Leif Carlsson

REVIDERING

Detaljplanen har efter utställningen reviderats genom införande av en planbestämmelse om högsta totalhöjd för hus i två våningar. Bestämmelsen påverkar endast tillkommande bebyggelse och är inte av sådan art att ny utställning erfordras. I samband med denna revidering har texten i såväl planbeskrivningen som genomförandebeskrivningen kompletterats och förtydligats. Kompletteringarna är att betrakta som redaktionella.

Grundsund i september 2003, reviderad i december 2003

Leif Ahlbom

Detaljplan för del av
ÅSAKA 5:1
Åsaka
Trollhättans kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Antagande av byggnads- och trafiknämnden beräknas kunna ske under 4:e kvartalet 2003.
Genomförandetid	Genomförandetiden utgår den 31 december år 2014. Inledningsvis kommer några parhus att uppföras för de personer som visat intresse.
Huvudmannaskap/ ansvarsfördelning	Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. För planområdet gäller enskilt huvudmannaskap. Markägaren/exploatören ansvarar för anläggande av allmänna platser (gata och naturmark inklusive bullervall) samt utbyggnad av VA-ledningar. Markägaren/exploatören ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser och VA-ledningar tills gemensamhetsanläggning inrättats och samfällighetsförening bildats. Genomförandeansvaret inom kvartersmark åvilar resp. fastighetsägare. Markägaren avser förvalta parhusbyggelsen. Trollhättans Energi AB (TEAB) skall ansvara för erforderlig utbyggnad av elledningar för planområdets anslutning till TEAB:s elnät. Telia AB ansvarar för utbyggnad av teleledningar inom området.
Villkor för bygglov	Bygglov får inte beviljas innan bullervall färdigställts.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal	Mellan markägaren och Trollhättans Energi AB (TEAB) resp. Telia AB kommer avtal att träffas om utbyggnad av erforderliga el- och teleledningar inom området.
Va-anlutning	Anslutning till kommunens va-nät sker i Stationsvägen. Kostnader regleras enligt fastställd va-taxa.
Gemensamhetsanläggning	Markägaren avsätter medel för drift och underhåll av de tekniska anordningarna som gator, va-anordningar, bullervall m.m. tills enskilda fastigheter är bildade och gemensamhetsanläggning är inrättad för förvaltning, drift och underhåll av anordningarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Tomterna för villabebyggelsen avstyckas som enskilda fastigheter. Parhusbebyggelsen avses omfatta två fastigheter, Bebyggelsen skall dock utföras utan att framtida uppdelning i enskilda fastigheter förhindras. Den planerade värmecentralen kan utgöra egen fastighet eller ingå i gemensamhetsanläggning.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning skall inrättas för gemensamma gator, naturmark inklusive bullervall, VA-anläggningar och el-anläggningar. Förslagsvis bildas inledningsvis fyra exploateringsfastigheter, motsvarande de fyra kvarteren, som får ingå i gemensamhetsanläggningen. Planen kommer att byggas ut etappvis. Gemensamhetsanläggningen kan komma att omprövas och utökas

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Från markägaren	Lars Johansson
Från kommunen	Leif Carlsson

REVIDERING

Detaljplanen har efter utställningen reviderats genom införande av en planbestämmelse om högsta totalhöjd för hus i två våningar. I samband med denna revidering har texten i genomförandebeskrivningen kompletterats och förtydligats avseende rubrikerna Huvudmannaskap/ansvarsfördelning och FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR. Kompletteringarna är att betrakta som redaktionella.

Grundsund september 2003, reviderad i december 2003

Leif Ahlbom