

Detaljplan för del av KV SANDTÄRNAN MM Sandhem

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1992-10-26 § 225; betygar

Olov Sävström
kommunfullmäktiges ordförande

Laga kraft 1992-11-24

Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:

Gunnel Hultberg

Detaljplan för del av KV SANDTÄRNAN MM Sandhem

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

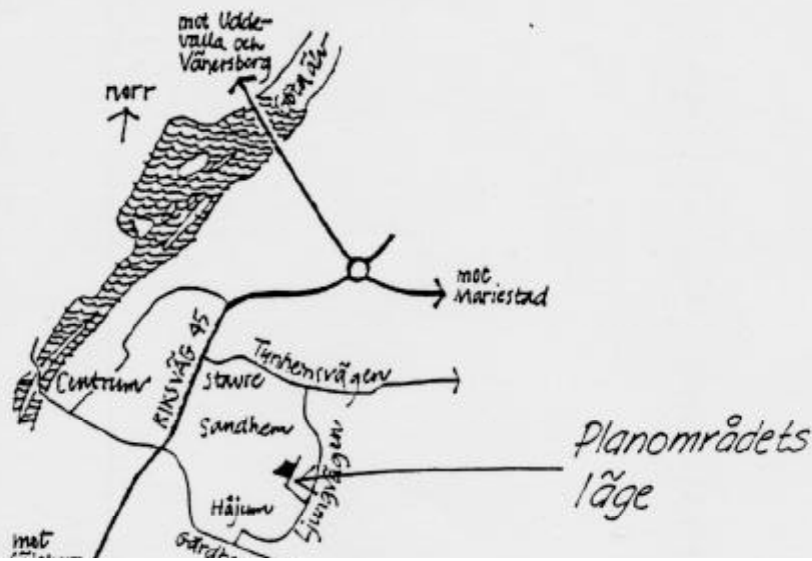
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att det ska kunna byggas bostäder i den södra delen av kvarteret Sandtärnan. Kvarteret är idag avsatt för allmänt ändamål. Den bebyggelse som nu planeras är 14 villor.

PLANDATA

Planområdet ligger ca 2,5 km öster om Trollhättans centrum. Det gränsar i väster till Östra stigen och Snäppmadden, i norr till Kyrkans gård och i öster till befintligt bostadskvarter (kv Silvertärnan).

Planområdets areal är ca 2,5 ha, och det ägs nästan helt av Trollhättans kommun. En smal markremsa vid Kyrkans gård ägs av Trollhättans församling.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29. Den kommuntäckande översiktsplanen har inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområden i tätorten ska användas. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort pågår.

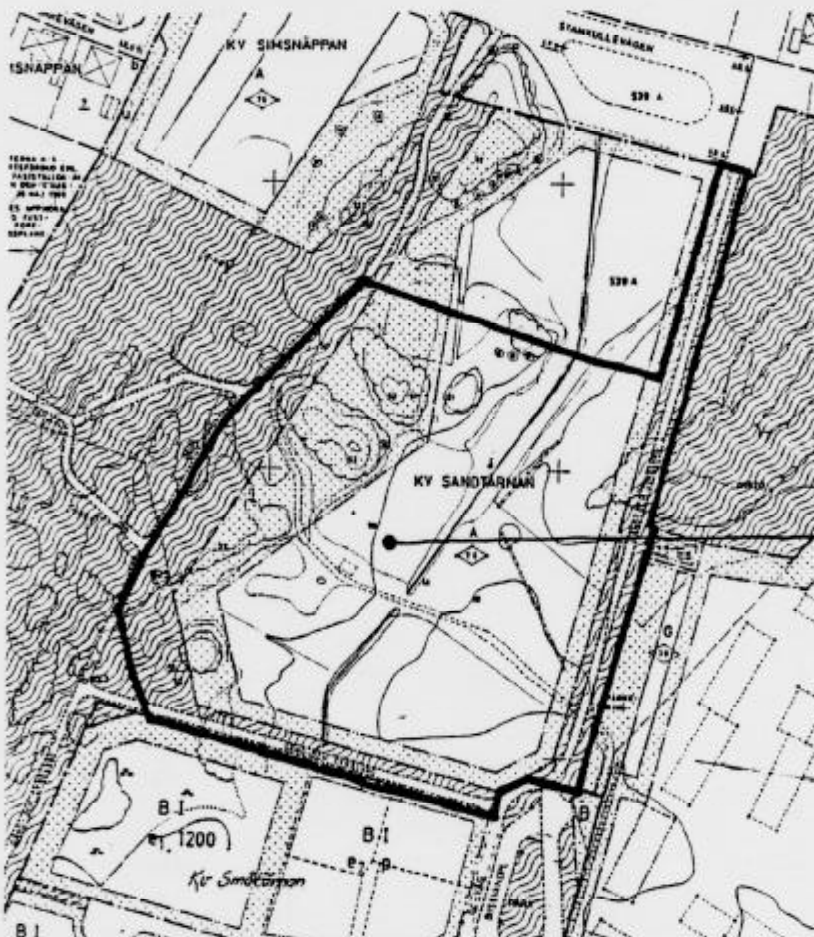
Detaljplan

Hela planområdet ingår i detaljplan (stadsplan) för Sandhem, fastställd 1976-06-16. Kv Sandtärnan är avsett för allmänt ändamål. Enligt planbeskrivningen är kvarteret reserverat för "låg- och mellanstadieskola, gymnastik och idrott och vidare för oförutsedda allmänna ändamål". Skola för låg- och mellanstadierna har dock inte tillkommit i Sandhem sedan detaljplanen gjordes. Barn från området vid Kaggetorpsvägen undervisas i Stavreskolan.

Söder om planområdet finns ett planförslag som är upprättat i augusti 1991. Det har varit utställt och är överlämnat till kommunfullmäktige för antagande.

Bostadsförsörjningsprogram

I förslag till bostadsförsörjningsprogram för perioden 1992 - 1994 finns det aktuella planområdet upptaget. 14 styckebyggda småhus föreslås bli påbörjade 1993.



*Nu aktuellt
detaljplaneområde*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation

Planområdet består till största delen av igenväxande ängsmark. I de norra och västra delarna förekommer berghällar. Vegetationen i området består av lövträd huvudsakligen ek, björk och asp. I planens södra del finns en bollplan av grus. Markens nivåskillnader inom området uppgår till ca tre meter.

Geoteknik

Översiktlig grundundersökning för bl a det aktuella planområdet gjordes 1970 av VIAK AB, Göteborg. En mer detaljerad geoteknisk undersökning har därefter genomförts av HSB:s riksförbund. Utlåtandet till denna är daterat 1975-07-22.

Jordgrunden i planområdet utgörs av ett upp till ca 5 m tjockt lerlager, som vilar på friktionsjord eller berg. Lerans översta del är av torrskorpekaraktär. I en stor del av planområdet är torrskorpan genomgående. Berghällar vid markytan finns i de norra och västra delarna av planområdet.

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 kp/cm². Där torrskorpan är genomgående kan medges 1,0 kp/cm². Kompletterande geotekniska undersökningar bör göras för byggnader vid gränser mellan olika jordarter och mellan jord och berg.

Mätning av radonförekomst i området håller på att genomföras av Geo-Väst.

Fornlämningar

Inga kända fornlämnningar finns i området.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Detaljplanen medger att det byggs fjorton villor på tomter, som är ca 800 - 1 000 m² stora. Tre tomter får tillfart via tomtskift. Alla hus får byggas i 1 eller 1 1/2 våning.

Skyddsrum

Planen ligger i hemskyddsområde 26. Skyddsrum finns för närvarande i bostadsområdet kv Silvertärnan och i Kyrkans gård norr om planområdet.

Möjligheterna att tillskapa ytterligare skyddsrum provas inför handläggningen av bygglovärenden.

Service utanför planområdet

Låg- och mellanstadieskola, som betjänar bostadsområdet kring Kaggetorpsvägen, ligger i Stavrelund ca 1 500 m nordväst om planområdet. Högstadium finns i Lyrfågelskolan ca 1 000 m norr om planområdet.

Närmaste förskola ligger ca 200 m norrut vid Stamkullevägen.

Flera dagligvarubutiker, post m m finns inom mindre än en km avstånd, dels vid Stamkullevägen, dels vid Verkmästarevägen i Håjum.

Friytor

Planområdet gränsar i väster till en park med bl a lekplats. I den norra delen av Stenbacken ca 200 m nordväst om planområdet finns en kommunal bollplan av grus. På församlingsgårdens tomt norr om planområdet finns en mindre grusplan som enligt Trollhättans kyrkliga samfällighet får disponeras av de som bor i omgivningen på de tider då kyrkan ej driver egna aktiviteter där och till dess att planen ej behöver disponeras för annat ändamål t ex utökning av parkeringen.

Ca 300 m österut, på andra sidan av Ljungvägen, ligger ett skogsområde med motionsspår.

Gator och trafik

- | | |
|-----------------------|---|
| Gatunät | Tillfart till de nya bostäderna sker från en ny 6 m bred lokalgata, som bildar förlängning av Kaggetorpsvägen. |
| Gång- och cykeltrafik | Gång- och cykelvägar finns söder och väster om planområdet. Anslutningsvägar föreslås från den nya lokalgatan mot väster. |
| Buss | Ändhållplats för busslinje 11 ligger omedelbart söder om planområdet. Linjen förbinder Trollhättans centrum med Sandhem via Hjulksvarn och Stavrelund. Från Stamkullevägens slut till den nya lokalgatan i planområdets sydöstra del finns en bussgata. |
| Parkering | Bostadstomterna skall planeras så att de rymmer erforderlig biluppställning. |

Trafikbuller från bussgatan

Byggrätten för nya hus inom kvarteret Storskarven föreslås i planförslaget ligga 9 meter från Kaggetorpsvägens mitt och inom kvarteret Sandtärnan ca 9 meter från bussgatans mitt. Med hänsyn till detta skall byggnadernas fasader mot öster (inklusive fönster) i kv Sandtärnan och kv Storskarven dämpa minst 36 dBA för att bullret från busstrafiken inte skall överstiga 45 dBA maxljudnivå.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp All tillkommande bebyggelse ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar vid planområdets östra gräns. De nya tomterna kan med självfall anslutas till avloppssystemet.
- Värme Bostäderna föreslås få individuell vattenburen eller luftburen uppvärmning.
- El Planområdet kommer att få sin elförsörjning via en befintlig transformatorstation i kv Silvertärnan.

Administrativa frågor

- Genomförandetid Genomförandetiden upphör vid utgången av 1998.

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

- Ändrad lovplikt Den generella bygglovplikten minskas inom planområdet. Åtgärden är ett led i byggnadsnämndens arbete för att förenkla och underlätta ärenden för enskilda. Den innebär att både befogenhet och ansvar överflyttas från nämnden till den som vill bygga.

Inom planområdet behövs inte bygglov för att

- bygga till huvudbyggnad med högst 10 m² byggnadsarea
- uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnad. Sammanlagt får sådana lovbefriade åtgärder inte överstiga 20 m² byggnadsarea per tomt. Skärmtak på högst 12 m² och fristående s k friggebod på högst 10 m² (enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen) inräknas inte i den sammanlagda arean.

Bygglovbefrielsen gäller bara om byggandet sker enligt planens bestämmelser. Reglerna för placering och utformning av byggnader måste t ex följas.

För att göra åtgärder enligt ovan utan bygglov krävs medgivande från berörda grannar. Medgivande får inhämtas av den fastighetsägare som skall göra byggnadsåtgärderna. Kan inte medgivande erhållas får bygglov sökas i vanlig ordning.

Medgivande från grannar behövs inte för s k friggebod som placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Rivningslov behövs inte för att riva byggnader och tillbyggnader som uppförts utan bygglov.

Trollhättan i april 1992

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt

Alvar Billfeldt
planingenjör

REVIDERING

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden fr o m 18 maj t o m 15 juni 1992.

Efter utställningstiden har förslaget reviderats med anledning av inkommet yttrande från länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i yttrandet omtalat att den komplettering som gjorts beträffande bullerdämpning i fasad i kv Sandtärnan bör utvidgas till att även omfatta de till bussgatan gränsande tomterna i kv Storskarven.

Revideringen innebär att bestämmelser om fasaddämpning som reducerar bullernivån med 36 dBA införts även i kv Storskarven.

En mindre justering har även gjorts i planbeskrivningen.

Trollhättan i juni 1992

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt

Alvar Billfeldt
planingenjör

Detaljplan för del av KV SANDTÄRNAN MM Sandhem

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen i kommunfullmäktige senast i oktober 1992.

Gatu- och ledningsarbeten planeras bli påbörjade under fjärde kvartalet 1992. Husbyggnadsstart för villorna är beräknad till andra kvartalet 1993.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid slutet av 1998. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen, Trollhättan Energi AB och televerket svarar för övriga anläggningar inom allmän plats.

Ansvar för genomförande inom kvartersmark vilar på fastighetsägarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning inom planområdet sker genom avstyckning från fastigheten Sandhem 3:1. Tomtmarken föreslås bli upplåten med äganderätt.

Exploateringsenheten har upprättat plankalkyl för planområdet (se nedanstående tabell)

Utgifter	Inom planomr	Generalplanekostn utanför planomr	Totalt tkr
Råmark	170		170
Gator	900		900
VA-kostnader	700		700
Parker o GC-vägar	160	190	350
Belysning	100		100
Fastighetsbildn	140		140
Geoteknik	15		15
Räntor+Adm	130		130
Summa tkr	2315	190	2505

Inkomster

Markförsäljning	14 tomter	1620
VA-intäkter	14 tomter	910
		<u>2530</u>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Ingemar Forsgren, exploateringsenheten, Lennart Johansson, stadsingenjörskontoret samt Rune Sandahl och Gunnar Olsson, tekniska förvaltningen.

Trollhättan i april 1992

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt

Alvar Billfeldt
planingenjör

Ovanstående genomförandebeskrivning tillhör även planförslag reviderat i juni 1992.

Fastighetsförteckning tillhörande en i april 1992 upprättad detaljplan för del av KV SANDTÄRNAN M M, Sandhem, Trollhättans kommun.

Avdelning A Fastigheter

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
1 Inom planområdet		
Sandhem 3:1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
Sandtärnan 1	Trollhättans församling	Box 161 461 24 TROLLHÄTTAN
2 Utanför planområdet		
Silvertärnan 1	Lagfart: Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
	Tomträtt: HSB:s Brf Silvertärnan i Trollhättan	Box 232 461 25 TROLLHÄTTAN
Småtärnan 1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
" 2	"	"
" 5	"	"

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Inga

Förestående fastighetsförteckning bestyrkes:

Lennart Johansson
Stadsingenjör

Detaljplan för del av KV SANDTÄRNAN MM Sandhem

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Byggnads- och räddningsnämnden beslöt 1992-04-22, § 114, att ställa ut rubricerade planförslag, upprättat i april 1992.

Utställning har ägt rum fr o m 18 maj t o m 15 juni 1992. Planförslaget har funnits tillgängligt på byggnads- och räddningsnämndens expedition och i förvaltningshusets entréhall. Kungörelse var den 18 maj 1992 införd i Trollhättans Tidning.

* Skriftligt yttrande med anledning av utställningen har inkommit från länsstyrelsen. Länsstyrelsen omtalar att den komplettering som gjorts beträffande bullerdämpning i fasad bör utvidgas till att även omfatta de till bussgatan gränsande tomterna i kvarteret Storskarven. Planen har reviderats med bestämmelser om fasaddämpning som reducerar bullernivån med 36 dBA även i kv Storskarven. Nytt utställningsförfarande erfordras ej.

* Skriftliga yttranden under samrådet, inkomna t o m 1992-04-21, har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelsen. Framförda önskemål om ändringar har tillgodosetts.

* Samrådsyttranden efter 1992-04-21 föreligger från kommunstyrelsen och distriktsnämnd II för Kultur-Utbildning-Barnomsorg. Kommunstyrelsens yttrande är lika med tidigare yttrande från kommunstyrelsens arbetsutskott. Distriktsnämnden II för Kultur-Utbildning-Barnomsorg har inget att erinra mot förslaget.

* Byggnads- och räddningsnämnden föreslår besluta

att godkänna detta utlåtande och det reviderade planförslaget,

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för del av KV SANDTÄRNAN M M, Sandhem, upprättat i april 1992 och reviderat i juni 1992.

Planförslaget beräknas kunna bli antaget i kommunfullmäktige i september 1992.

Trollhättan 1992-06-23

PLANENHETEN

Alvar Billfeldt
planingenjör