

PLANBESKRIVNING

Planområdet ligger vid Kaggetorpsvägen i Sandhem ca 2,5 km öster om Trollhättans centrum . Det ligger intill befintlig villabebyggelse i öster och söder.

Planområdets areal är ca 5300 kvm och det ägs nästan helt av Trollhättans kommun.

Planen upprättas för att möjliggöra avstyckning av fem tomter för friliggande enfamiljshus. Huvuddelen av planområdet är idag avsatt för gruppbestäder för äldre.

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29. Denna kommuntäckande översiktsplan har inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområde i tätorten skall användas.Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort, upprättad av enheten för strategisk planering 1992, har varit ute på samråd och bearbetas nu före utställning i vissa avseenden. Planområdet ingår helt i detaljplan antagen 1992-02-24.

Nu föreliggande detaljplan är förentlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap naturresurslagen samt med den kommunala översiktsplanen.

Planområdet består i den sydöstra delen av ängsmark och i den nordvästra delen finns en dunge med lövskog. Berghällar finns vid markytan i dungen. Markens nivåskillnader inom området uppgår till 2 meter.

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. Utlåtfandet till denna är daterad 1975-07-22.

Jordgrunden i planområdet utgörs av ett upp till 5 m tjockt lerlager, som vilar på friktionsjord och berg. Lerans översta del är av torrskorpekaraktär. I en del av planområdet är torrskorpan genomgående. Berghällar vid markytan finns i skogsdungen i nordväst.

Byggnader kan överallt grundläggas på plattor, om lastökningen blir måttlig och ej koncentreras punktvís när lasten 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 gränsen mellan olika jordarter och mellan jord och berg.

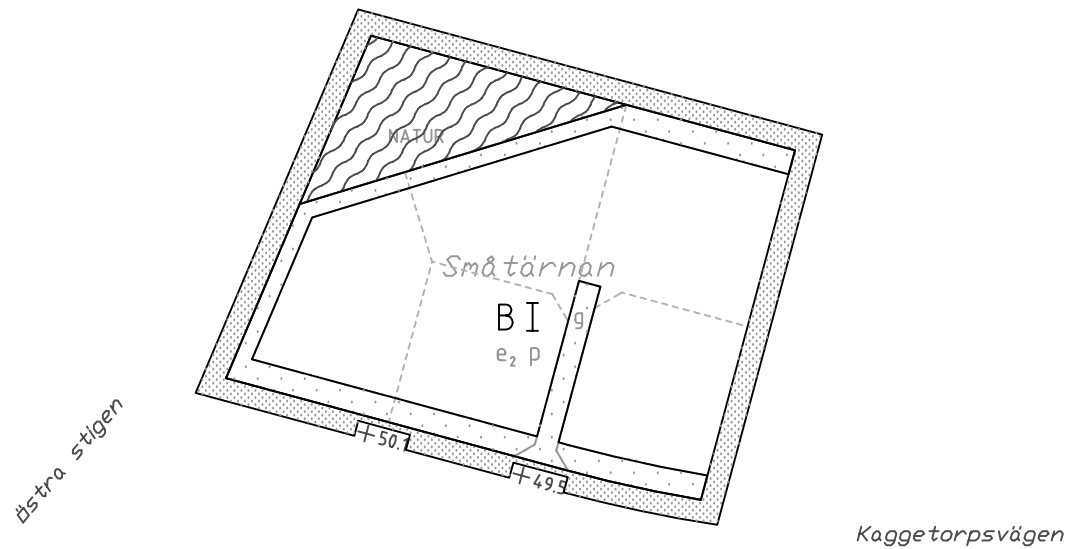
Mätning av radonförekomst i området har gjorts av Geo-Väst AB under 1991. Radonhalten i markluften varierar mellan 10 och 28 kBq/m3, vilket innebär att marken klassas som normalradonmark.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planområdet är idag obebyggt. Detaljplanen medger att det byggs fem villor på tomter som är ca 750 - 1045 kvm stora. Två tomter nås via gemensam infart på kvartersmark.Värdefulla träd på tomterna bör om möjligt sparas.

Låg- och mellanstadieskola ligger i Stavrelund ca 1500 m nordväst om planområdet. Högstadium finns i Lyrfågelskolan ca 1000 m norr om planområdet. Närmaste förskola ligger ca 300 m norrut vid Stamkullevägen.

I väster gränsar planområdet till en park med bl a lekplats.



Tillfart till de nya bostäderna sker från Kaggetorpsvägen.

Ändhållplats för busslinje 11 ligger ca 100 m öster om planområdet. Linjen förbinder Trollhättans centrum med Sandhem via Stamkullevägen. Hållplatsen trafikeras även av industrilinj nr 34 till Stallbackaområdet.

Bostadstomterna skall planeras så att de rymmer erforderlig biluppställning.

All tillkommande bebyggelse ansluts till vatten- och avloppsledningar i Kaggetorpsvägen.

Planområdet kommer att få sin elförsörjning via en befintlig transformatorstation i kv Svarttärnan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandeansvaret för kvartersmarken ligger hos fastighetsägarna.

Fastighetsbildning inom planområdet skall ske genom avstyckning från fastigheten Småtärnan 5. Naturområdet i norra delen av planen överförs genom fastighetsreglering till den angränsande kommunala fastigheten Sandhem 3:1.

Gemensamhetsanläggning inrättas för de två norra fastigheterna som har gemensam infart och gemensamma vatten- och avloppsledningar.

Den befintliga dräneringsledningen för dagvatten som finns i planområdets östra del föreslås i planförslaget ersättas med en ny ledning som läggs i cykelvägen norr om planområdet och ansluts till dagvattenledning i Kaggetorpsvägen.

Fastighetskontoret har gjort upp plankalkyl för planområdet enligt nedan.

Kostnader	tkr
Gata, ledningar	475
Belysning	35
Park mm	80
Adm kost	145
Räntekost	105
Summa tkr	840

Inkomster	
5 tomter 4517 kvm	878

PLANKARTANS GRÄNSBETECKNINGAR

	Gräns för planområde, gränsen ligger i rastrets innerkant
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	
NATUR	Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B	Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e ₂	På varje tomt får uppföras högst en huvudbyggnad och högst ett uthus eller annan gårdsbyggnad. Högst en fjärdedel av tomtens area får bebyggas.
----------------	---

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Tillhör byggnads- och räddningsnämndens beslut 1994-12-14 255; betygar
Ann-Christin Tornebjerg ordförande LAGA KRAFT 1995-01-12

VIKTIGARE GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Staket
	Bostadshus respektive annan byggnad
	Väg

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p	Huvudbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd garage- och förådsdel skall placeras minst 4,5 m från gräns till granntomt. Fristående uthus eller annan fristående gårdsbyggnad får placeras minst 1,0 m från gräns mot granntomt. Uthus, annan gårdsbyggnad eller med huvudbyggnad sammanbyggd garage- eller förådsdel skall placeras minst 6,0 m från gata.
---	--

I	Högst en våning. Största byggnads-höjd för huvudbyggnad 4,5 m. Största byggnadshöjd för uthus eller annan gårdsbyggnad 3,0 m.
---	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 31 december 2000.

Ändrad lovplikt
Bygglov krävs inte för att i enlighet med planens bestämmelser:
-bygga till huvudbyggnad med högst 10 kvm byggnadsarea.
-uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnad. Sammanlagt får sådana lovbefriade åtgärder inte överstiga 20 kvm byggnadsarea per tomt.
(Information om tillhörande regler i plan- och bygglagen; För att få utföra åtgärder enligt ovan utan bygglov krävs medgivande från berörda grannar. Medgivande behövs dock inte för s k friggebod som placeras minst 4,5 m från tomt-gräns. Rivningslov behövs inte för att riva byggnader som uppförts utan bygglov.)

ILLUSTRATIONER

-----	Illustrationslinje
Text	Illustrationstext

PLANKARTA

MED BESTÄMMELSER OCH BESKRIVNINGAR

DETALJPLAN FÖR DEL AV KV SMÅTÄRNAN MM SANDHEM I TROLLHÄTTANS KOMMUN	ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande Antagandehandlingarna består av - Denna handling - Utlåtande efter samråd - Fastighetsförteckning
	Beslutsdatum
	Antagande BRN 1994-12-14
	Lagakraftvinnande 1995-01-12
UPPRÄTTAD AV STADSARKITEKTKONTORET I NOVEMBER OCH REVIDERAD I DECEMBER 1994	Ritad av GH
ALVAR BILLFELDT PLANINGENJÖR	
GUNNEL HALLBERG KARTASSISTENT	
skala 1:1000 0 10 20 30 40 50 100 150 M	