

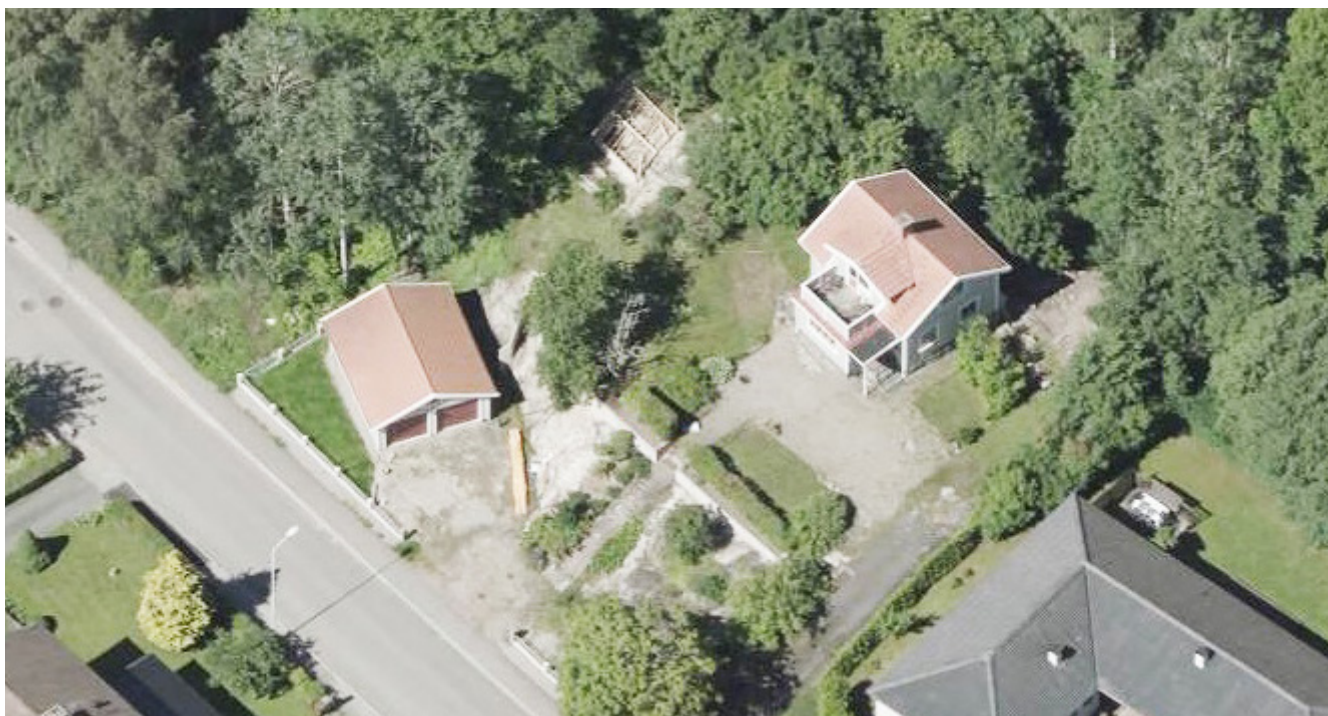


Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för ASTERN 7

Skoftebyn

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

"Enkelt" standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

OKTOBER 2017

ANTAGEN AV BTN 2017-10-26

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2017-10-26, § 402 betygar;

LAGA KRAFT 2017-11-22

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 5
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	 6
MARK- OCH VATTEN	6
BEBYGGELSE	8
GATOR OCH TRAFIK	8
HÄLSA OCH SÄKERHET	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
 GENOMFÖRANDE	 11
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
TEKNISKA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	12

Detaljplan för ASTERN 7 Skoftebyn

GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Delutlåtande 2017-10-03

Övriga handlingar/utredningar

Grundkarta
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Astern 7 är inte fastighetsbildad enligt gällande stadsplan från 1958, 1581K-S:XIII/1958. År 2014 tillfördes mark till Astern 7, och fastighetsregleringen genomfördes som en mindre avvikelse från stadsplanen. Samtliga byggnader inom Astern 7 är placerade på mark som är punktprickad, och en mindre del av bostadshuset är placerad på allmän platsmark. Fastighetsägaren för Astern 7 önskar i samband med detaljplanearbetet att utöka fastigheten med mark från intilliggande Nohabsparken, Skoftebyn 1:1. En ny detaljplan för Nohabområdet, *Detaljplan för Innovatum Norra Nohab 2 m fl.*, är nyligen antagen. Denna har avgränsats så att den mark som föreslås överföras till Astern 7 inte ingår.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att samtliga byggnader inom Astern 7 placeras inom mark som får bebyggas och att markanvändningen förändras till kvartersmark för bostäder så att önskat område kan överföras till Astern 7.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Astern 7 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande enligt PBL, 5 kap 6§, då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan.

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.



Bilden ovan visar fastigheten Astern 7 och gällande detaljplan. Den röda streckade linjen anger befintlig fastighetsgräns och hur de befintliga byggnaderna förhåller sig till byggrätten, markerat gult.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Skoftebyn ca 2,5 km söder om Trollhättans centrum. Området begränsas av Nohabparken i väst och Nysätersvägen i öst.

Planområdet omfattar ca 1300 m².

Trollhättans kommun samt en privat fastighetsägare berörs av detaljplanen.

Berörda fastigheter:

Astern 7

-

Fastighetsägare:

Privatägd

Skoftebyn 1:1

-

Trollhättans Kommun

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Bostäder

-

ca 1300 m²

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. 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. Denna detaljplan 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen är i enlighet med gällande översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antagen av kommunfullmäktige 2014-02-10.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Inga byggnader inom planområdet finns med i kulturmiljöprogrammet.

Riksintressen

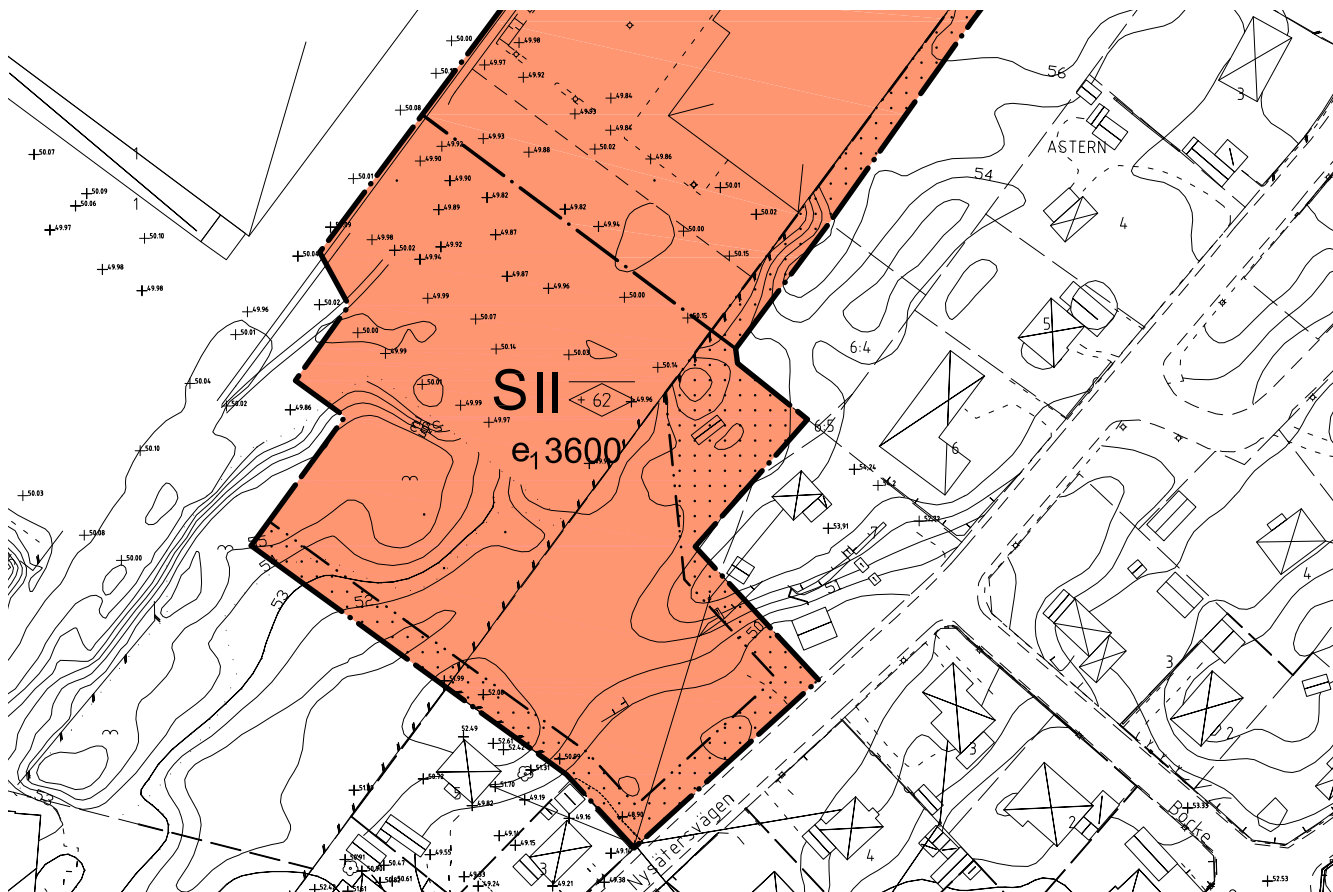
Planområdet påverkas av riksintresset för flygtrafik genom det influensområde avseende hinderfri höjd som omger flygplatsen. Det påverkas även av influensområde som berör totalförsvarets riksintresse. Förslag till byggnadshöjder överskrider inte den hinderfria höjdbegränsningen för Trollhättan-Vänersborgs flygplats.

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.



Bilden ovan visar fastigheten Astern 7 i relation till den nya detaljplanen för Nohabområdet, Detaljplan för Innovatum Norra, Nohab 2 m fl., som antogs i juni 2017.

Gällande detaljplaner

Inom, och i anslutning till, planområdet gäller stadsplan S:XIII 1958 Skoftebyn. En ny detaljplan för Nohabområdet, *Detaljplan för Innovatum Norra Nohab 2 m fl.*, antogs i juni 2017. Denna har i dagsläget inte vunnit laga kraft.

Ovanstående stadsplan saknar genomförandetid men gäller som detaljplan tills den upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

Planområdet omfattas av tomtindelning 1581K-T:XXIV/1951, med beslutsdatum 1951-06-18, vilken gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

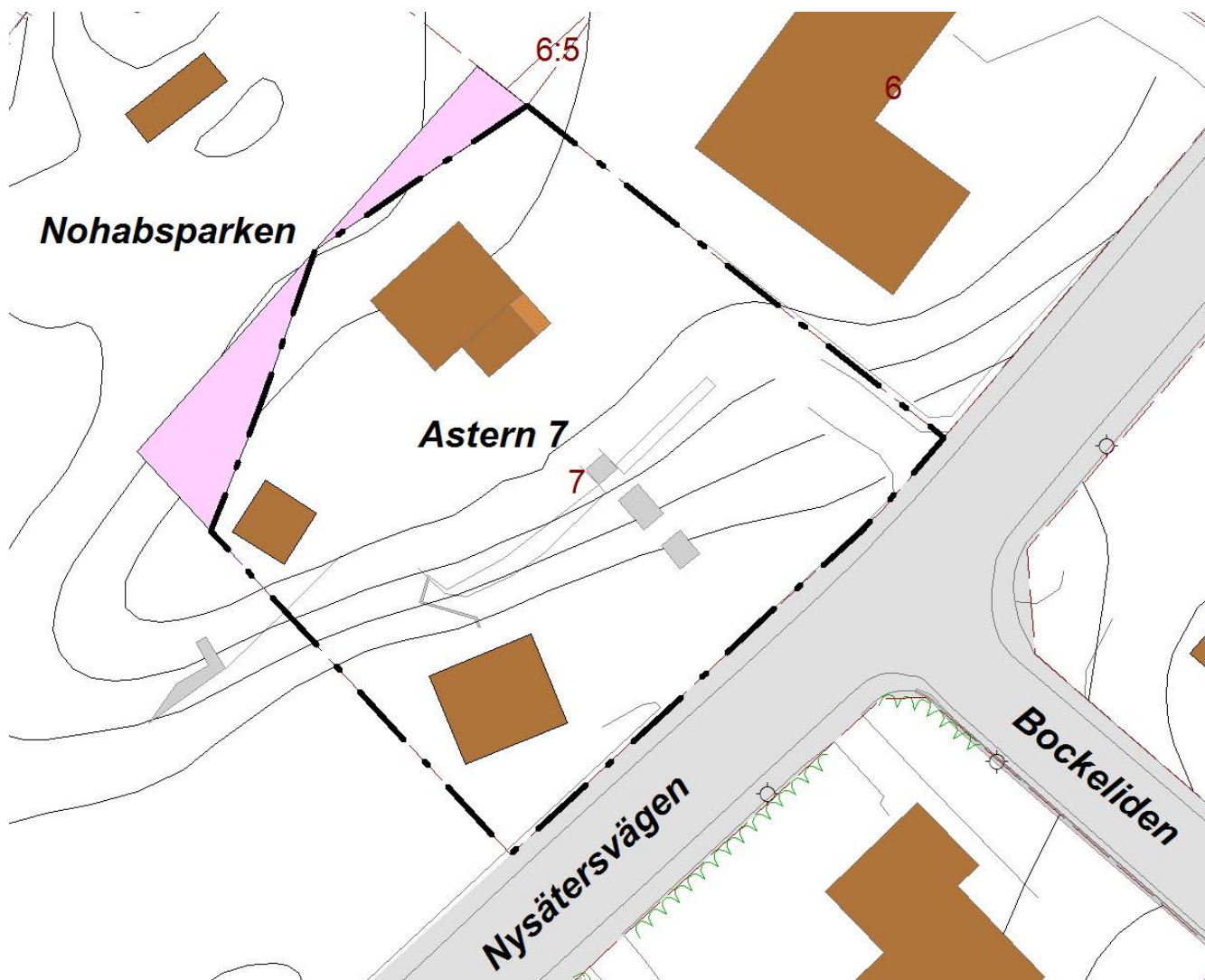
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken sluttar nedåt mot Nysätersvägen med en höjdskillnad från +54 till +50. Marken består till största delen av berg med en mindre del tunna jordlager. Vegetationen utgörs av en trädgård med lägre buskar, träd och planteringar. En trappa leder från Nysätersvägen upp för berget mot huvudbyggnaden. En lägre mur finns också inom fastigheten. I anslutning till planområdet i väster



Bilden ovan visar fastigheten Astern 7. Den punktstreckade linjen anger befintlig fastighetsgräns och de rosa ytorna anger området för den mark som föreslås överföras till Astern 7.

och norr finns ett grönstråk kallat Nohabsparken. Parken är en del av den skyddszon med naturlig vegetation som går norrut längs det gamla industriområdet.

Planförslag och konsekvenser

Andelen allmän platsmark minskar i och med planförslaget, ca 100 kvm föreslås som kvartersmark som överförs till fastigheten Astern 7. Omfattningen bedöms som såpass litet att inga kompensationer är nödvändiga.

Fastighetsplanen föreslås bli upphävd inom fastigheten Astern 7.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Någon särskild geoteknisk utredning i samband med planarbetet har inte bedömts som nödvändig. De geotekniska förhållandena är goda. Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen alt. tunna jordlager ovan berg.

Planförslag och konsekvenser

Grundläggnings- och/eller stabilitetsproblem föreligger inte.

Radon

Förutsättningar

Särskild radonutredning har inte utförts. Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms planområdet utgöra radonmark med normal risk.

Planförslag och konsekvenser

Förutsättningarna innebär att bostadsbyggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Angränsande mark

Förutsättningar

Planområdet angränsar till Nohabparken, där ny detaljplan för Nohabområdet, *Detaljplan för Innovatum Norra Nohab 2 m fl.*, är antagen. Den kommande detaljplanen föreskriver skola/förskola i angränsning till Astern 7.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår prickmark mot skoltomten. Då den mark som föreslås överförs till Astern 7 är såpass liten anses inga åtgärder vara nödvändiga.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ett enbostadshus som är beläget i ett bostadskvarter.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten får vara minst 800 kvm och byggrätten medger bebyggelse på maximalt 250 kvm. Taklutning får ej överstiga 30 grader. Planbestämmelser i gällande detaljplan kommer i huvudsak fortsätta att gälla.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. I detta fall består marken i planområdet av ett berg där trappor leder upp till huvudbyggnaden.

Planförslag och konsekvenser

Avsteg från tillgänglighetskraven på marken motiveras av att fastigheten redan är bildad. Dock är det möjligt att ordna angöring närmare huvudbyggnad.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Området ligger nära olika målpunkter vilket främjar gång- och cykeltrafiken.



Bilden ovan visar planområdet (här markerat rosa) i sin omgivning.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Bostadsområdet försörjs av kollektivtrafik, busslinje 21, en till två gånger per timme. Avstånd till närmaste busshållplats är ca 200 meter norr på Nysätersvägen.

Biltrafik och gator

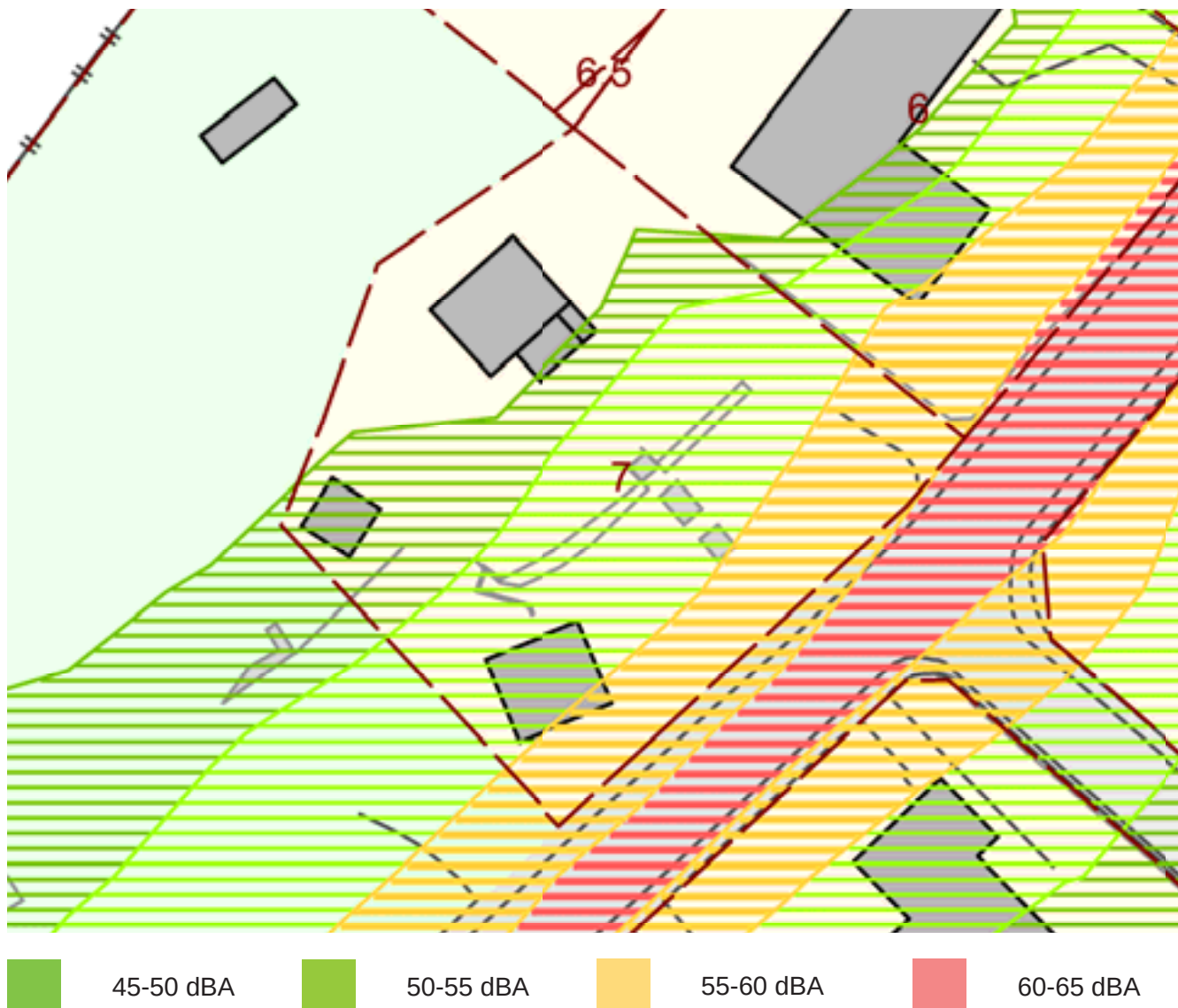
Förutsättningar

Nysätersvägen trafikeras av ca 1000 fordon/dygn. Nysätersvägen är ingenfarligt gods led.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar

Tillfart till tomtmark i planområdet sker från Nysätersvägen. Parkering ordnas inom tomtmark.



Bilden ovan visar resultatet av en trafikbullerkartering av den ekvivalenta ljudnivån. Riktvärde för bostäder är 60 dBA.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar

De nya riktvärdena för trafikbuller som tillämpas vid planering och byggande av bostäder (3 §, Trafikbullerförordningen) trädde i kraft 2017-07-01. De medgör en höjning av det tidigare riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Planförslag och konsekvenser:

Planområdet uppfyller de nya riktlinjerna för buller då bostaden är placerad i en zon med ekvivalent ljudnivå om ca 45-50 dBA. Ingen del av fastighet ligger i en zon där ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA.

Luft
Förutsättningar
Ingen påverkan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Nysätersvägen. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns sedan tidigare.

Dagvatten

Förutsättningar

Fastigheten är inte inkopplad på dagvattennätet. Servisledning finns framdragen till tomtgräns.

Elförsörjning

Förutsättningar

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Förutsättningar

Området saknar utbyggt fjärrvärmenät. Någon utbyggnad av fjärrvärmenätet planeras för närvarande inte. Energibestämmelsen enligt Energiplanen är endast tillämplig vid byggnader större än 500 kvm bruttoarea.

Planförslag och konsekvenser

Lokala lösningar är nödvändiga. Dessa kan med fördel anpassas till förnyelsebara energikällor, exempelvis värmepump, pelletspanna eller liknande.

Avfall

Förutsättningar

Trollhättans Stad ansvarar för sophämtningen. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans Stad lämnas vid återvinningsstationer. Till den närmaste återvinningsstationen är det 850 meter och den finns placerad vid Syltevägen/Skoftebyskolan.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd/Granskning september/oktober 2017

Beslut om antagande oktober 2017

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft. 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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Avtal

En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering har träffats mellan Trollhättans Stad och fastighetsägaren till Astern 7 angående tillköp av mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Del av mark inom planområdet ägs idag av Trollhättan Stad. Cirka 100 kvm överförs till Astern 7 genom fastighetsreglering.

Servitut

Inga servitut/rättigheter finns.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Tomtindelning T:XXIV/1951 kommer att avregistreras.

TEKNISKA FRÅGOR.

Radon

Förutsättningarna innebär att bostadsbyggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion bevakas vid bygglovsprövning/anmälan.

Inga särskilda åtgärder avseende dagvattenhantering blir nödvändiga i samband med detaljplanens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

I överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering regleras åtaganden mellan Trollhättans Stad och fastighetsägaren till Astern 7.

Förrättningskostnader

Betalas av fastighetsägaren till Astern 7.

Va-avgift

Tilläggsavgift för utökad mark erläggs av fastighetsägaren till Astern 7 enligt gällande VA-taxa.

Trollhättan i oktober 2017
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Stina Gjertsen
Arkitekt

Julia Dandebö
Arkitekt