

Detaljplan för del av

KV MYGGAN

Sylte, Trollhättan

ANTAGANDEHANDLING – Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att inom del av kv Myggan kunna skapa byggrätter för garage eller parkeringsdäck samt bostadskomplement såsom förrådsbyggnader och föreningslokaler. I bostadshusens trapphus finns befintliga förrådsutrymmen där tillgänglighetsförbättrande hissar kommer att kunna planeras, varpå nya lägenhetsförråd behöver uppföras.

I den gällande detaljplanen från 1970 finns byggrätter för bostadshusen, i övrigt är marken punktprickad och får ej bebyggas. Några garage och andra komplementbyggnader har dock uppförts utan att detaljplanen har ändrats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i stadsdelen Sylte ca 3 km söder om Trollhättans centrum.



Kv. Myggan i Trollhättan.

Innehåll

Planområdets areal: ca 90 000 m²

Markägoförhållanden

Planområdet består av del av fastigheten Myggan 5 samt fastigheterna Myggan 1 och 2 (med 6 delfastigheter/byggnader vardera), vilka ligger insprängda i Myggan 5. Myggan 1 och 2 upplåts till bostadsrättsföreningen *Myggan 1* genom tomrätt. Övrig mark inom planområdet (Myggan 5) är i kommunal ägo utan tomrättsavtal, dock belastad med ett flertal gemensamhetsanläggningar i vilka Myggan 1 och 2 ingår.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program 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**

Översiktsplan för Trollhättans kommun ”Vårt framtida Trollhättan, Översiktsplan 2003” antogs av kommunfullmäktige 16 februari 2004. Här görs följande rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande inom stadsdelen Sylte:

”Flerbostadshusen har blivit 30 år gamla och kräver förnyelseåtgärder. Det är då angeläget att installera hiss och göra andra tillgänglighetsförbättrande åtgärder för att möta kraven på kvarboende från det önskade antalet äldre. Åtgärder behöver också vidtas för att bryta ner den storskaliga och mycket likformiga miljön och skapa varierande gårdsmiljöer och andra mindre enheter som stärker de små grannskapen samt öka boendeinflytandet.”

Detailplaner

Hela den nya detaljplanen ligger inom "Detailplan (stadsplan) för Sylte (kv. Biet, Myggan m.m.)", fastställd av länsstyrelsen 1970-03-26.

Angränsande till planområdet

I Sydväst: "Detailplan (stadsplan) för Sylte", fastställd av länsstyrelsen 1968-11-20
I Norr: "Detailplan (stadsplan) för del av kv. Myggan", fastställd av länsstyrelsen 1977-03-24



"Detailplan (stadsplan) för Sylte (kv. Biet, Myggan m.m.)", fastställd av länsstyrelsen 1970-03-26

Program för planområdet

Enligt PBL skall en detaljplan föregås av ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte då de översiktliga planbedömningarna utgör tillräckligt underlag som program enligt ovan.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej vara nödvändig. Planområdet omfattar redan ianspråktagen mark. Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet bedöms under respektive rubrik nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av tomtmark. Mellan bostadsgårdarna finns insprängda mindre parkmiljöer och lekplatser.

Skyddsplantering

Befintliga träd utmed Bergkullevägen skyddas genom planbestämmelse. Träd som fälls och träd med nedsatt kondition ska ersättas med nytt träd. Framför och vid sidan om eventuellt framtida p-däck bör komplettering utföras.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning inom det aktuella detaljplaneområdet gjordes av VIAK AB, Göteborg, innan området började bebyggas i början av 1970-talet. Tillhörande utredning är daterad 1967-09-29.

Av utredningen framgår att marken till största delen består av fast lagrad lera, mo och sand samt av berg i dagen. Det mesta av planområdet erbjuder därmed god byggnadsmark. Nära Bergkullevägen i söder finns ett område med något lösare lerlager, men även där anses marken vara god byggnadsmark för lättare byggnader på platser. Centralt i planområdet finns en mindre (fortfarande obebyggd) yta med torvlager. Inom denna kan det bli nödvändigt med borttagning av organiskt material innan eventuella byggnader grundläggs. Utredningen redovisar inga stabilitetsproblem inom det nu aktuella planområdet.

Någon ytterligare geoteknisk undersökning bedöms inte vara nödvändig i samband med denna detaljplan. Det skall dock noteras att utredningen från 1967 har översiktlig karaktär. Kompletterande undersökningar kan i vissa lägen behövas för att bestämma hur enskilda byggnader ska grundläggas.

Radon

Radonundersökning kommer i erforderlig utsträckning att göras innan bygglov söks.

Befintlig bebyggelse

Idag finns 12 st bostadshus om tre våningar i området. Byggnaderna är uppförda i början av 1970-talet och innehåller sammanlagt 276 lägenheter. Idag är tillgängligheten till bostäderna begränsad då hissar saknas.

Ny bebyggelse

I området planeras bostadskomplement att uppföras för att tillföra bef. bostäder kvaliteter som hör till ett modernt boende. Hissar kan komma att planeras i trapphusens bef. förrådsutrymmen, varpå nya förråd kommer behöva uppföras. Dessutom finns behov av nya parkeringsplatser, garage och en föreningslokal i området. Se även "Parkering" nedan.

Tillgänglighet

Genom nya hissinstallationer kommer tillgängligheten i området att öka.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i tre av områdets byggnader. För det aktuella projektet finns ingen skyldighet att uppföra nya skyddsrum.

Parkering

Idag finns 258 p-platser inom området, varav 23 är besöksparkering och 38 är garageplatser. Planen medger nyanläggning av ytterligare p-platser samt nybyggnad av garage och p-däck, så att ytterligare ca 80 p-platser kan tillskapas. Detta ger sammanlagt 1,2 p-platser/lägenhet.

P-däcket föreslås nås via ramp från övre p-yta (nordost om p-däck). Placering av p-däck och ramp bör ta hänsyn till befintliga träd, som i möjligaste mån sparas. Komplettering av träd vid sidan av p-däcket, mot Myggstigen, bör utföras. Se även "Skyddsplantering" ovan.

Gator och Trafik

Mängden trafik i området bedöms inte öka med anledning av planerade byggnationer.

Gc-vägar

Befintliga gångvägar och gång- och cykelvägar genom och invid planområdet redovisas på illustrationskartan.

Störningar

Den planerade förändringen bedöms ej utgöra någon ökning av störningar i området.

Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Befintliga anslutningar bedöms vara tillräckliga.

Uppvärmning

Området har utbyggt fjärrvärmenät. Befintliga anslutningar bedöms vara tillräckliga.

Elförsörjning

För elförsörjning svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Sophantering

Trollhättans stad ansvarar för sophämtningen. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans stad lämnas vid återvinningsstationer. Där gemensamma soprum finns skall även erforderliga utrymmen för källsortering finnas. Planen medger framtida komplementbyggnader inom området om antalet sopstationer skulle behöva ökas.

Hälsa och Säkerhet

Den planerade utvecklingen beräknas ej innebära nya risker.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2012-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av förhållanden av 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Detaljplanens innehåll innebär ingen minskad eller ökad lovplikt.

Vänersborg september 2006

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Peter Bergmann

Kajsa Löf/Mattias Öhlin