



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av **HALVORSTORP**

Halvorstorp

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING



14P ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Upprättad i oktober 2014

ANTAGEN AV BTN 2014-11-18

LAGA KRAFT 2014-12-18

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2014-11-18, § 338 betygar;

Peter Andersson
ordförande

Ändring av detaljplan för del av HALVORSTORP

Halvorstorp

14 P ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till genomförandebeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
-

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

(Läses ihop med "Planbeskrivning tillhörande stadsplan för Halvorstorp, S:IV/1979")

PLANFÖRFARANDE

Denna "Ändring av detaljplan" upprättas enligt reglerna i den nya Plan- och bygglagen (PBL) som började gälla 2 maj 2011 (SFS 2010:900). Då ändringen är förenlig med bestämmelserna i 5 kap. 7§ upprättas den med s k "enkelt planförfarande".

"Ändring av detaljplan" innebär tillägg till den detaljplan som gäller för det aktuella området (Stadsplan för Halvorstorp, S:IV-1979, fastställd 1979-06-18). Tillägg till plankarta och planbestämmelser är upprättade på utdrag ur plankarta tillhörande 1979 års stadsplan med uppdaterad grundkarta och aktuell fastighetsredovisning. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande. Stadsplanen gäller som detaljplan tills den upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

Antagande av ändring 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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ansökan om bygglov på fastigheten Blomman 7 behandlades på BTN, 2014-04-29 § 123. Ansökan avsåg tillbyggnad av enbostadshus. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslog med stöd av 9 kap. 31 § PBL att bygglov inte ges för ansökt åtgärd då åtgärden inte bedöms vara en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31b § PBL. Nämnden beslutade att frågan skall prövas i detaljplan.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en utökad byggrätt inom fastigheterna i

planområdet då området till viss del redan består av fastigheter med högre byggrätt än vad gällande plan medger. Detaljplanens huvuddrag innebär att detaljplanen fortsatt medges användningen B, bostäder i en våning.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Eftersom planändringen endast berör bostadskvarteren så har planområdet delats upp i två separata områden. Anledningen till detta är att utesluta den naturmark som är belägen mellan planområdena så att planområdena endast omfattar bostadskvarteren och de till viss del angränsande vägarna. Planområdena är belägna i en del av norra Halvorstorp. Planområdena omfattar kvarteren:

KNOPPEN	BLADET	LÖVET
BLOMMAN	BARRET	STUBBEN
GRENEN	STAMMEN	ROTEN
KOTTEN	FRÖET	BUKETTEN
FRUKTEN	KÄRNAN	PLANTAN

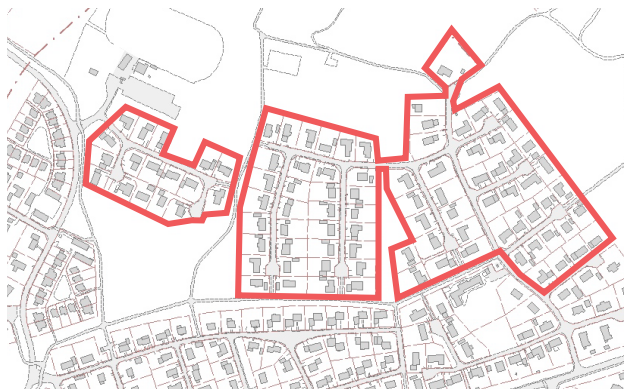
Planområdena avgränsas av en gång- och cykelväg vid Hedeängsvägen och kvarteret busken i väst samt ett naturområde och prickad mark med specialområdet högspänningsledning vid Kardanvägen i öst. Den norra delen av området angränsar till naturområdet Kåtene park och den södra delen av området angränsar till Halvorspark och en gång- och cykelväg vid kvarteren Häcksaxen, Stängsaxen och Soluret. Planområdet avgränsas till de berörda kvarteren eftersom de har samma planbestämmelser (BF I) i den gällande stadsplanen för Halvorstorp (S:IV/1979).

I stadsplanen för Halvorstorp (S:IV/1979) planlades området för fristående bostäder i högst en våning (BF I) med en maximal byggnadshöjd på 4,4 meter. På tomterna inom planområdet får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras och exploateringsgraden är max 190 kvm per fastighet där uthus eller annan gårdsbyggnad får utgöra max 40 kvm.

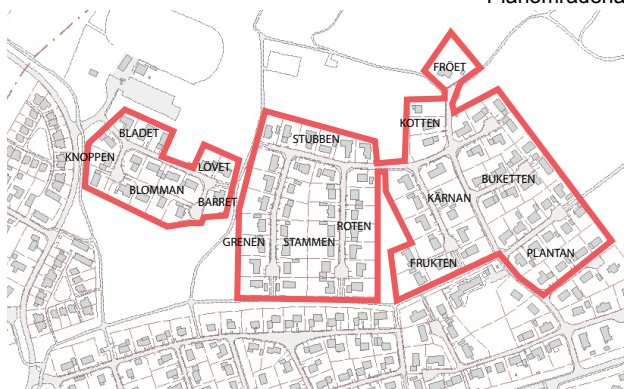
Ändringen av detaljplanen omfattar ett område på ca 10,5 hektar.

Markägoförhållanden

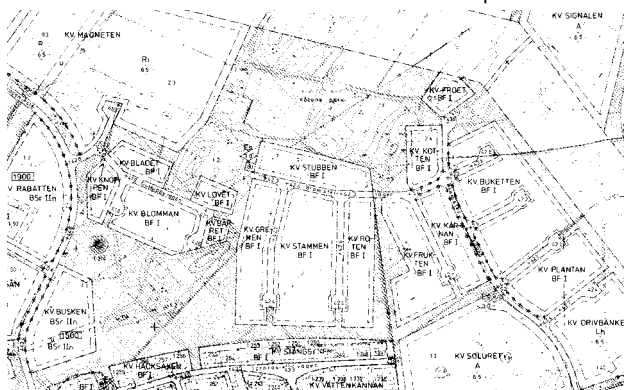
Kvartersmarken inom området är privatägd medan vägar ägs av Trollhättans Stad.



Planområdena



Kvarteren inom planområdena



Stadsplanen S:IV/1979

DETALJPLANEÄNDRING

Detaljplaneändringen innebär att planbestämmelsen för användningen F upphävs. F medger i den gällande stadsplanen att huvudbyggnader skall uppföras fristående samt att huvudbyggnad jämte gårdsbyggnad inte får uppta större sammanlagd byggnadsyta än 190 kvadratmeter där gårdsbyggnaden inte får uppta mer än 40 kvadratmeter. En generell planbestämmelse läggs till vilken medger en utökad byggrätt; *"Fristående hus. Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25%. Minsta medgivna byggnadsarea per fastighet är dock 190kvm"*. Den gällande stadsplanen för Halvorstorp (S:IV/1979) medger en byggnadsarea på 190 kvm för varje fastighet. Den utökade byggrätten innebär att en fastighet som har en area på 860 kvm får ha en byggnadsarea på 215 kvm. Detta innebär en möjlighet för fastighetsägaren att bygga mer inom fastigheten samtidigt som en konsekvens är att planområdet kan bli mer tätbebyggt än i dag. För de fastigheter som är mindre än 760 kvm medges dock fortfarande den tidigare byggnadsarean på 190 kvm.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När 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 detaljplaner som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. I denna ändring av detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Markanvändningen är sedan tidigare prövad
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmsta Natura 2000-område
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser

Detaljplaner som uppfyller kriterierna för "enkelt planförfarande" behöver inte genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd oktober 2014

Granskning november 2014

Beslut om antagande december 2014

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

Genomförandetid

Den gällande stadsplanen saknar genomförandetid därför förnyas genomförandetiden för den del av stadsplanen för Halvorstorp (S:IV/1979) som berörs av planändringen till 2020-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs. Genomförandetiden för underliggande detaljplan föreslås förnyad och sammanfalla med tidpunkten ovan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändringen av detaljplanen innebär inga förändringar avseende fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar m m.

Trollhättan i oktober 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt

MEDVERKANDE

För det huvudsakliga innehållet i denna planändring svarar

Emelié Carlsson
Masterprogrammet Architecture and Urban Design
Chalmers Tekniska Högskola