



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **DEL AV KV HÄGERN M M** Stavre



99L ANTAGANDEHANDLING

STADSARKITEKTKONTORET Upprättad i februari 2005

ANTAGEN AV BTN 2005-04-05

LAGA KRAFT 2005-05-06

Tillhör Byggnads- och Trafiknämndens
Beslut 2005-04-05 § 81; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

Detaljplan för DEL AV KV HÄGERN M M Stavre

99L ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Redogörelse för programsamråd

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att lägga fast att den befintliga byggnaden på fastigheten Hägern 2 ska kunna användas för skol- och vårdverksamhet. Den ska också göra det möjligt att bygga ett flerbostadshus på den norra delen av fastigheten intill Idrottsvägen.

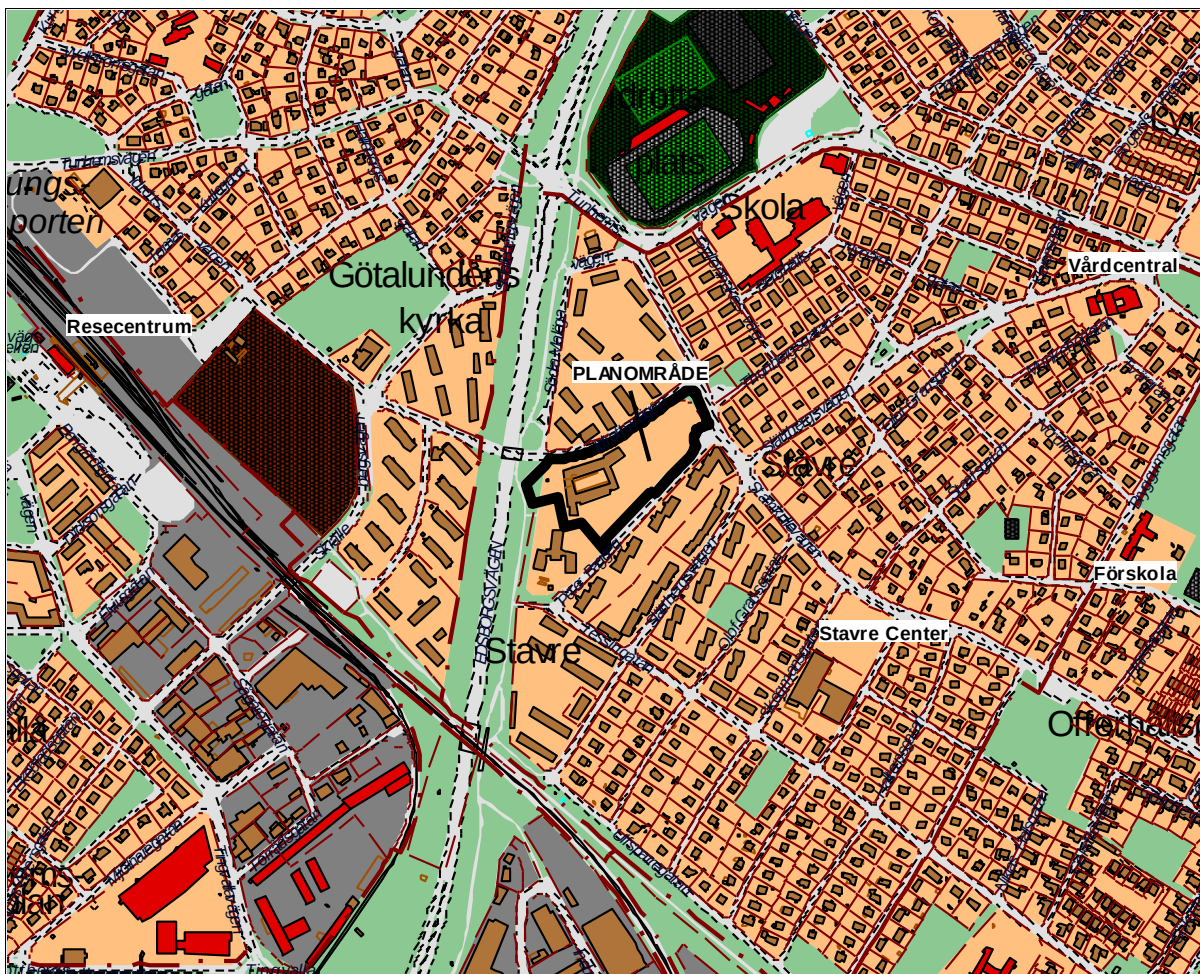
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Stavre, ca 1,5 km nordost om centrum och gränsar till Idrottsvägen, Stamkullevägen och Peter Baggeatan.



Planområdets läge

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 1,7 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten är i privat ägo sedan november 1999.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2004.

Översiktsplanen innehåller bl a särskilda rekommendationer för utveckling och förnyelse inom de respektive stadsdelarna. Här följer ett utdrag:

Stavre/Dannebacken/Sandhem

"Stadsdelen är ganska tätt bebyggd men kompletterande bebyggelse är ändå intressant att åstadkomma dels för att skapa lämpliga boendeformer för äldre och dels för att motverka utglesningen och befolkningsminskningen för att kunna upprätthålla servicenivån inom stadsdelen. Ny bostadsbebyggelse avses tillkomma i södra delen av kv Sädesärlan, nordöstra delen av kv Hägern, i kv Måsen och öster om kv Trastsångaren. Även Gökängen kan förtätas med nya bostäder.

Även andra ytor/möjligheter till kompletterande bostadsbebyggelse kan aktualiseras i framtiden. Stadsdelens behov av typ av bebyggelse skall då beaktas."

Trafikledsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige den 29 april 1996. Edsborgsvägen som är en genomfart/infart av primär betydelse ligger strax väster om planområdet. Från vägkant till skolbyggnaden är det 55 m. Till planområdet gränsar uppsamlingsgatorna Idrottsvägen i nordväst, planskild med Edsborgsvägen och Stamkullevägen i nordöst.

Cykelplan Trollhättan antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2000. Befintliga cykelstråk separerade från biltrafik finns i riktning norr-söder mellan Edsborgsvägen och planområdet samt utefter Stamkullevägen. Förbättringar, som föreslås vid bristfälliga korsningspunkter mellan GC-trafik och biltrafik på bl a Stamkullevägen, är helt eller delvis genomförda. På Idrottsvägens norra sida kommer en separerad gång- och cykelväg att byggas.

Riskhanteringsplan – farliga ämnen och farligt gods antogs av kommunfullmäktige den 28 januari 2004. Riskhanteringsplanen omfattar hantering av farliga ämnen både under transport (farligt gods) och på platser (stationära risker). Enligt riskhanteringsplanen ligger både befintlig och planerad bebyggelse i planområdet utanför riskområdet för transporter med farligt gods.

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun är antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Naturvårdsplanen anger att stor hänsyn bör tas till fragment av slättbergsytor även utanför de avsatta naturvårdsområdena. Vid byggnationer bör dessa ytor bevaras väl synliga. Den bergsrygg som ligger inom planområdet utgör ett fint exempel på den s k slättbergsterräng som Trollhättans tätort vilar på.

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 17 november 2003.

Den särskilda detaljplanebestämmelsen för uppvärmning som tillkommit i tidigare energiplaner 1994 och 1998 förändras inte:

"I kommunens energiplan 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. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."

Detaljplaner

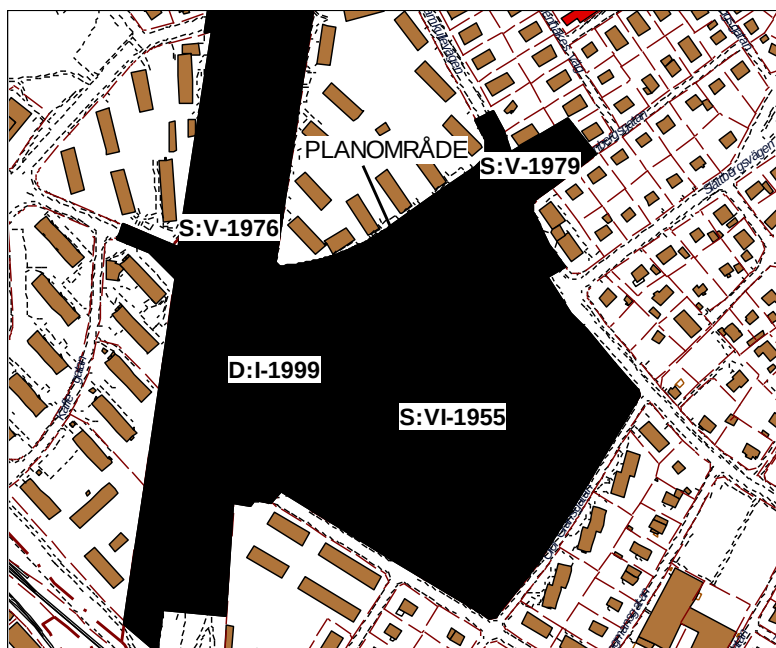
I stadsplanen, fastställd av Kungl Maj:t 1946, planerades för verkstadsskola i kv Hägern. Kvarteret fick då bestämmelsen "A" för *"allmänt ändamål"*.

1949 och 1955 tillkom planer som justerade gatubredder i anslutning till kvarteret.

I dag gäller detaljplanen från 1955 för större delen av planområdet. **(S:VI 1955).**

Stadsplanen för Edsborgsvägens sträckning 1976 **(S:V 1976)** berör obetydligt de västra delarna av planområdet. 1979 tillkom en plan för att förbättra trafiksituationen vid korsningarna med Stamkullevägen varmed utfarten från Peter Baggegatan stoppades. **(S:V 1979)**

1999 bildades fastigheten Hägern 3 i kvarterets västra del och markanvändningen ändrades från allmänt ändamål till *"Bostäder med bostadskomplement och därtill hörande samlingslokal"* samt parkeringsyta. (D:I 1999)



Gällande detaljplaner och planområdets avgränsning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen uppdrog åt samhällsbyggnadsnämnden den 13 oktober 1998 att för f d Arthur Lundqvistskolan ta fram förslag till ändring av gällande detaljplan från allmänt ändamål till *"lättare verksamheter"*, med successiva möjligheter att bygga om delar eller hela befintliga anläggningen. Fastigheten Hägern 2 såldes av Trollhättans kommun genom köpeavtal den 30 november 1999.

PROGRAM OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Program för planområdet

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt.

Ett program för detaljplan – nya bostäder, som upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB har varit ute på samråd under mars/april 2003. Förslaget innebar uppförande av flerbostadshus i fastighetens nordöstra del. Som följd av inkomna synpunkter har bl a föreslaget läge för bostäder ändrats. Fortsatt handläggning av programmet bedöms inte vara nödvändig.

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs inte. Konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under olika rubriker nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår totalt till 4 meter.

I kvarterets centrala del sträcker sig en slät långsträckt bergsrygg i riktning sydväst/nordost. Planområdets slättberg finns inte dokumenterade som enskilda objekt i naturvårdsplanen men i den översiktliga beskrivningen för Slättbergsområden i cen

trala Trollhättan (storumråde H) rekommenderas att: *"Stor hänsyn bör visas gentemot mindre fragment av slättbergsytor. Vid byggnation bör dessa bevaras väl synliga."*



Delar av de "slättberg" som finns inom planområdet

Området med slättberget skyddas i detaljplanen genom bestämmelsen n₁, vilket betyder att berghällarna inte får skadas eller täckas över.

I planområdets sydöstra del, utmed Peter Baggegatan, finns delvis en "träddridå" mot hyreshusen i kv Tranan. Detta trädbestånd bör hanteras med varsamhet. Flera av träderna har stort värde för miljön i området. Ett trädbestånd av mestadels tall finns i planområdets norra del. Byggnad av nya bostäder leder till att de flesta av dessa träd försvinner. Även inom de föreslagna parkeringsområdena utgallras träderna. Dock är parkeringsplatserna så planerade att ett flertal träd kan sparas. Ett område närmast trädstammen på de träd som bevaras bör lämnas fritt från heltäckande markbeläggning.

Övrig mark inom planområdet består av gräs, grus samt hårdgjorda ytor, bl a för skolans idrottsaktiviteter.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är goda. Marken utgörs av berg i dagen alt. tunna jordlager ovan berg. Grundläggnings- och/eller stabilitetsproblem föreligger inte.

Radonmätningar saknas. Byggnad skall ha radonsäker grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet

Bebyggelseområden

Skola/vårdverksamhet

Inom planområdet finns en skolbyggnad som tillkom ca 1954/55. Byggnaden har "kringbyggd" gård och entré i markplan från västersidan. Det finns tre våningsplan samt vindsvåning. För närvarande bedrivs undervisning i de övre planen genom en friskola (Fridaskolan) medan det i markplanet finns utrymmen för viss vårdverksamhet. Sammanlagd bruttoarea får uppgå till högst 8 500 m², vilket överstiger befintlig area med några procent.

Bostäder

Nordöstra delen av kvarteret avsätts för bostadsändamål. Planen medger att det byggs ett flerbostadshus parallellt med Idrottsvägen. Denna byggnadsplacering ansluter väl till angränsande kvarter. Byggnaden får uppföras till en höjd som motsvarar fyra våningar. Om denna byggrätt utnyttjas maximalt medger den en bruttoarea på 2 000-2 500 m², vilket vid normalstora lägenheter motsvarar 20 – 25 bostäder.

På grund av trafikbuller skall byggnaden utformas så att sovrum och balkonger placeras i sydost mot den inre delen av kvarteret.

Övrig bebyggelse

En transformatorstation finns i planområdets västra del. En liten förrådsbyggnad finns dessutom på skoltomtens östra del.

Tillgänglighet

Den befintliga byggnaden har hiss och huvudentréerna kan nås från markplan. Tillgängligheten inom större delen av tomten är god.

Tillgänglighet till föreslagna nya bostäder skall vara god för personer med olika funktionshinder. Även utomhusmiljön intill bostäderna skall utformas med god tillgänglighet för funktionshindrade.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Utemiljö

Iordningsställda ytor för lek/idrott finns i planområdets sydöstra del mot Peter Baggegatan. I övrigt finns friytor som till stor del består av berghällar. Skoltomten förses delvis med staket mot omgivande gator för undvikande av konflikter mellan skolbarn och trafik.

Friytor i anslutning till det nya bostadshuset finns i söderläge. Möjlighet till utevistelse och lek finns på berghällar och mindre gräsytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till områdets kvartersmark sker i huvudsak från Idrottsvägen. Några parkeringsplatser nås via Peter Baggegatan.

Gatumark har reserverats i planområdets norra del för en eventuell framtida cirkulationsplats vid korsningen Stamkullevägen – Idrottsvägen.

Peter Baggegatans vändplats vid Stamkullevägen kommer att vara kvar och ingen trafikförbindelse blir tillåten mellan dessa gator.

Separerad gång- och cykelbana finns utefter Edsborgsvägen och Stamkullevägen. På Idrottsvägens norra sida kommer en gång- och cykelbana att färdigställas under 2005. I samband med denna utbyggnad kommer trafiksäker passage/övergångsställe anordnas i korsningen Idrottsvägen/Stamkullevägen. På Idrottsvägen, vid skolan (200 m) är numera hastigheten begränsad till 30 km/tim under vardagar mellan kl 07.00-17.00.

Kollektivtrafik

En "timglashållplats" för bussar har anlagts intill Fridaskolan under 2004. Där kan inga omkörningar ske vid av- och påstigningar.

Angöring, parkering

Angöring till skola och vårdverksamhet sker väster om skolbyggnaden och vid parkeringen norr om byggnaden.

Parkeringsbehovet för dessa verksamheter bedöms kunna bli cirka 50 platser. Inom tillhörande tomtmark finns det idag ca 40 ordnade platser för personbilar väster och norr om skolan. Utöver detta kan ytterligare ca 20 parkeringsplatser tas i anspråk på en asfalterad yta nordöst om skolan, som tills vidare används för bollspel.

Elevbostäderna på fastigheten Hägern 3 nås från Idrottsvägen genom den befintliga entrévägen som nyttjas gemensamt med skolbyggnadens användare.

Angöring till den blivande bostadsfastigheten kommer främst att ske från Idrottsvägen i väster. Parkeringsbehovet beror bl a på vilken kategori av bostäder som blir aktuell och det får i detalj klarläggas vid prövningen av bygglov. Ett mindre antal parkeringsplatser kan anläggas på fastighetens nordöstra sida vid Peter Baggeгатans vändplats. Sannolikt kommer det att behövas viss parkering även med infart från Idrottsvägen. Med fördel kan parkeringarna för skola/vårdverksamhet och bostäder till viss del samutnyttjas.

Utefter Peter Baggeгатan finns ca 35 parkeringsplatser belägna på nuvarande gatu-mark. Dessa föreslås i detaljplanen överföras till kvartersmark. Därmed kan dessa platser reserveras för bestämda användare, t ex boende i angränsande kvarter.

Hälsa och säkerhet

Verksamhetens störningar på omgivningen

De eventuella störningar som kan vara aktuella att ta upp här beror på person- och varutransporter. Dessa bedöms bli godtagbara för omgivningen.

Störningar från omgivningen på verksamheten och bostäderna i kvarteret

I samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 som antogs i mars 1997 fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena gäller vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. I beslutet anges också att: *"Vid tillämpning av riktvärdena i trafikinfrastrukturpropositionen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till riktvärdesnivåerna bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids."*

Riktvärden för trafikbuller vid vägar och gator

Utrymme

Högsta trafikbullernivå dB(A)

Ekvivalentnivå

Maximalnivå

Inomhus bostad	30	45(nattetid)
Utomhus bostad		
Vid fasad bostad	55	
På uteplats		70
I undervisningslokal inomhus	30	

Med byggrättens placering enligt detaljplanen erhålls utomhusnivåer vid bostadshusets fasad mot Idrottsvägen på 56 dB(A) samt mot Stamkullevägen på 59 dB(A). För att uppnå acceptabla ljudnivåer, enligt ovanstående riktvärden skall:

- *då riktvärdena utomhus inte kan uppnås vid fasad mot gata, en "tyst" sida tillskapas som är "tystare" än riktvärdena anger*
- *minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet förläggas mot "tyst" sida*
- *bullerplank uppförs mot Stamkullevägen och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån på uteplats inte överstiger 52 dB(A) samt maxvärdet inte överstiger 67 dB(A)*
- *balkonger förläggas mot "tyst" sida. De balkonger som inte skyddas av bullerplanket skall förses med en ljuddämpande vägg mot Stamkullevägen*
- *vistelseytor utomhus förläggas på tyst sida*
- *fönster/fasad mot gata ha ett reduktionstal av minst 32 dB(A) (tar även hänsyn till maximalnivåer vid enstaka fordons passage).*

Införd planbestämmelse m₁ hänvisar till ovanstående text. Särskild planbestämmelse införs för bullerplanket.

Den ekvivalenta ljudnivån, förorsakad av trafikbuller, får i undervisningslokaler inte överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå vilket säkerställs genom särskild planbestämmelse m₂.

Säkerhetsfrågor

Befintlig skolbyggnad är belägen 55-70 meter från Edsborgsvägen, en trafikled där transporter med farligt gods förekommer. Byggnaden ligger väl skyddad bakom en bullervall med plank. Ingen ny byggrätt förläggs närmare Edsborgsvägen än befintlig byggnad.

Beträffande tillgång på brandposter så finns det två st i nära anslutning till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Trafikmängderna inom/invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider de miljö kvalitetsnormer som meddelats. Miljö kvalitetsnormer finns för närvarande för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, koldioxid, bensen, bly samt partiklar (sot).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet i Idrottsvägen. Separata dagvattenledningar saknas. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten lokalt alternativt anordna fördröjningsmagasin skall utredas vid projektering.

Värme

Befintliga byggnader är anslutna till Trollhättan Energi AB:s fjärrvärmenät.

Särskild planbestämmelse, b₁, klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet skall 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. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

El

Ledningar för el, fjärrvärme samt tele finns lagda i gata, gemensam entréväg samt i planområdets västra del, där de är belägna inom u-område på plankartan.

Avfall

Anordningar för sortering, återvinning och borttransport av avfall skall vara väl utvecklade och anpassade till den successiva utvecklingen av kommunens avfallshandling. Närmaste återvinningsstationer är placerade vid parkeringsplatsen till Edsborgs Idrottsplats och vid Stavre Center, "Jätten" (kv Stenskvättan).

Administrativa frågor

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2010.

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.

Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Hägern, fastställd 1955-05-14, upphävs i sin helhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Huvuddelen av planarbetet har gjorts av Kathleen Håkansson. Samarbete har skett med tjänstemän på kommunens gatu-parkkontor, miljöförvaltning samt med Contekton Arkitekter Fyrstad AB.

Trollhättan i februari 2005

Stadsbyggnadsförvaltningen

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Stadsarkitekt

Leif Carlsson
Planarkitekt

Kathleen Håkansson
Plantekniker