

Detaljplan för KV SMÅTÄRNAN MM Sandhem

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

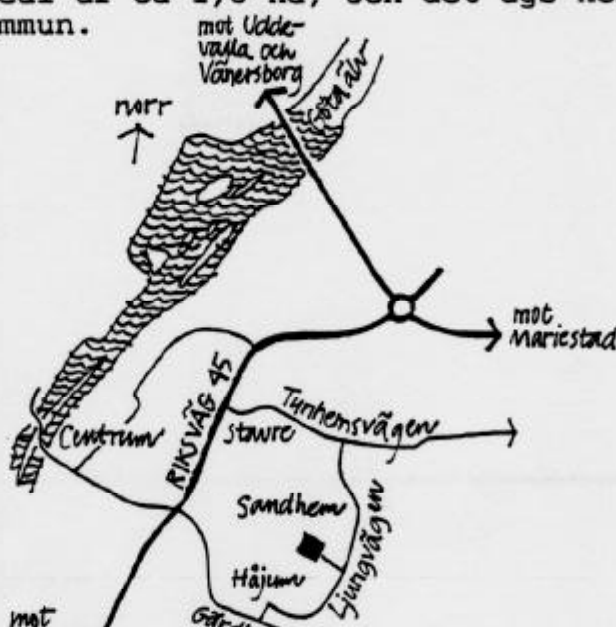
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att det ska kunna byggas bostäder i kvarteret Småtärnan. Kvarteret är idag avsatt för allmänt ändamål och obebyggt. Den bebyggelse som nu planeras är dels gruppboheter för äldre, dels ett mindre antal villor.

PLANDATA

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

Planområdets areal är ca 1,8 ha, och det ägs helt av Trollhättans kommun.



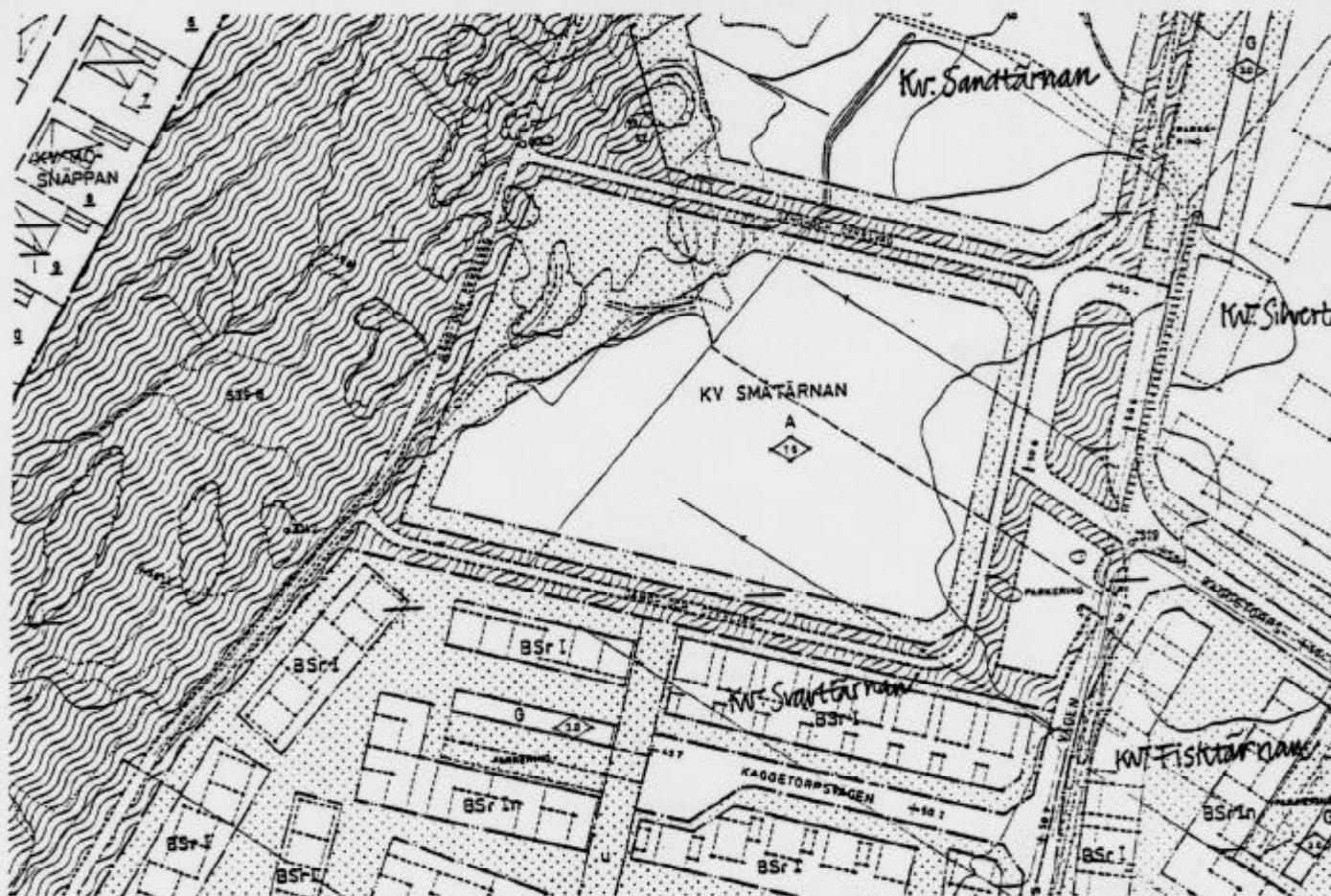
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättan kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29. Den kommuntäckande översiktsplanen har inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområden i tätorten ska användas. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort har påbörjats.

Detaljplan

Hela planområdet ingår i detaljplan (stadsplan) för Sandhem, fastställd 1976-06-16. Kv Småtärnan liksom kv Sandtärnan norr därom är avsett för allmänt ändamål. Enligt planbeskrivningen är kvarteren reserverade för "låg- och mellanstadieskola, gymnastik och idrott och vidare för oförutsedda allmänna ändamål". Skola för låg- och mellanstadierna har dock inte tillkommit i Sandhem sedan detaljplanen gjordes. Barn från området vid Kaggetorpsvägen undervisas i Stavreskolan.



Utdrag ur detaljplanen, skala 1:2000

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram 1991-1993, antaget i kommunfullmäktige 1991-03-25, redovisas byggstart av ca 10 styckebyggda småhus i planområdet under fjärde kvartalet 1991. För 1993 redovisas i samma område byggstart av 16 gruppbestäder för äldreboende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark, vegetation Planområdet består till största delen av ängsmark. I dess östra del finns hårdgjorda ytor för gatutrafik. En dunge med lövskog finns i planområdets nordvästra hörn. Markens nivåskillnader inom området uppgår till ca två meter.
- Geoteknik 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. Utlåtandet till denna är daterat 1975-07-22.

Jordgrunden i planområdet utgörs av ett upp till ca 5 m tjockt lerlager, som vilar på friktionsjord eller berg. Lerans översta del är av torrskorpekaraktär. I en stor 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 laster överförs till marken. Grundpåkörningar 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 gränser 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.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Detaljplan medger att det i områdets nordvästra del byggs en bostadsgrupp med högst 1 200 m² bruttoarea på en tomt som är ca 5 300 m² stor. Här ryms de ca 16 lägenheter för äldreboende, som tagits upp i bostadsförsörjningsprogrammet. Det är viktigt att tomtens rymlighet utnyttjas så att åtminstone delar av trädbeståndet sparas.

Detaljplanen medger också att det byggs nio villor på tomter, som är 800 - 1 000 m² stora. Två av tomterna nås via gemensam infart på kvartersmark. Alla hus får byggas i 1 eller 1 1/2 våning.

Skyddsrum

Planen ligger inom hemskyddsområde 26. Skyddsrum finns för närvarande i bostadsområdet kv Silvertärnan och i en för-

samlingsgård i kv Sandtärnan.

Möjligheterna att tillskapa ytterligare skyddsrum prövas inför handläggningen av bygglovärenden.

Service utanför planområdet

Låg- och mellanstadieskola, som betjänar bostadsområdet kring Kaggetorpsvägen, ligger i Stavrelund ca 1 500 m nordväst om planområdet. Högstadium finns i Lyrfågelskolan ca 1 000 m norr om planområdet.

Närmaste förskola ligger ca 300 m norrut vid Stamkullevägen.

Flera dagligvarubutiker, post m m finns inom mindre än en km avstånd, dels vid Stamkullevägen, dels vid Verkmästarevägen i Håjum.

Friytor

Planområdet gränsar i väster till en park med bl a lekplats.

Ca 300 m österut, på andra sidan av Ljungvägen, ligger ett skogsområde med motionsspår.

Gator och trafik

- | | |
|-----------------------|---|
| Gatunät | Tillfart till de nya bostäderna sker från en ny 6 m bred lokalgata, som ansluter till Kaggetorpsvägen. |
| Gång- och cykeltrafik | Det nuvarande kv Småtärnan omges av gång- och cykelvägar på alla sidor. Korta anslutningsvägar behövs från den nya lokalgatan mot väster och söder. |
| Buss | Ändhållplats för busslinje 6 ligger i planområdet. Linjen förbinder Trollhättans centrum med Sandhem via Stamkullevägen. Från Stamkullevägens slut till bussvändslingan finns en bussgata. Bussvändslingan föreslås bli något ändrad. Den skall dock även i fortsättningen kunna trafikerar av både normalbussar och boogiebussar. |
| Parkering | <p>Bostadstomterna skall planeras så att de rymmer erforderlig biluppställning.</p> <p>Ett markområde vid det nuvarande planområdets sydöstra del är i gällande detaljplan avsatt för allmän parkering. Parkeringsplatsen är inte utbyggd. Den yta, som kan användas som parkeringsplats, minskas något genom den nya detaljplanen.</p> |

Teknisk försörjning

- | | |
|-------------------|--|
| Vatten och avlopp | All tillkommande bebyggelse ansluts till kommunala vatten- och avloppsledningar vid planområdets södra gräns. De nya tomterna kan med självfall anslutas till avloppssystemet. |
|-------------------|--|

Värme

Fjärrvärmeledning finns intill de nya bostadskvarteren. Med hänsyn till det låga behovet av värmetillförsel i nya bostadshus bedöms ändå fjärrvärmeanslutning vara mindre lämplig.

Bostäderna föreslås i stället få individuell vattenburen eller luftburen uppvärmning.

El

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av 1997.

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.

Ändrad
lovplikt

Den generella bygglovplikten minskas inom planområdet. Åtgärden är ett led i byggnadsnämndens arbete för att förenkla och underlätta ärenden för enskilda. Den innebär att både befogenhet och ansvar överflyttas från nämnden till den som vill bygga.

Inom planområdet behövs inte bygglov för att

- bygga till huvudbyggnad med högst 10 m² byggnadsarea
- uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnad. Sammanlagt får sådana lovbefriade åtgärder inte överstiga 20 m² byggnadsarea per tomt. Skärmtak på högst 12 m² och fristående s k friggebod på högst 10 m² (enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen) inräknas inte i den sammanlagda arean.

Bygglovbefrielsen gäller bara om byggandet sker enligt planens bestämmelser. Reglerna för placering och utformning av byggnader måste t ex följas.

För att göra åtgärder enligt ovan utan bygglov krävs medgivande från berörda grannar. Medgivande får inhämtas av den fastighetsägare som skall göra byggnadsåtgärderna. Kan inte medgivande erhållas får bygglov sökas i vanlig ordning.

Medgivande från grannar behövs inte för s k friggebod som placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Rivningslov behövs inte för att riva byggnader och tillbyggnader som uppförts utan bygglov.

Trollhättan i augusti 1991

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
planarkitekt

Detaljplan för KV SMÅTÄRNAN MM Sandhem

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen i kommunfullmäktige nära årsskiftet 1991/1992.

Gatu- och ledningsarbeten planeras bli påbörjade snarast efter planens antagande. Husbyggnadsstart för villorna är beräknad till våren 1992.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid slutet av 1997. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Televerket och Trollhättan Energi AB har ledningar inom planområdet. Kommunen svarar för alla övriga anläggningar inom allmän plats.

Genomförandeansvaret för kvartersmarken ligger hos respektive fastighetsägare. Beslut om huvudmannaskap för byggande och förvaltning av äldre bostäderna är ännu inte fattade.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning inom planområdet sker genom avstyckning från fastigheten Sandhem 3:1. Tomtmarken föreslås bli upplåten med äganderätt.

De markkremсор, som ligger mellan planområdet och GC-vägarna norr och söder därom, föreslås bli underhållna av ägarna till angränsande tomter inom planområdet. Underhållsskyldigheten läggs fast med servitut. Denna typ av servitut förutsätter att parterna (respektive tomtägare

och kommunen) är överens vid det tillfälle då servitutet tillkommer. Därefter har servitutet giltighet även om tomterna byter ägare.

EKONOMI

Kommunens kostnader för anläggande av vatten- och avloppsledningar, gator och andra allmänna platser, gatubelysning, fastighetsbildning och geotekniska undersökningar har beräknats till 1,3 miljoner kronor. Kostnader för råmark, räntor och administration är inte inräknade i beloppet.

Kommunens intäkter vid exploateringen beräknas till 2,4 miljoner kronor. Häri inräknas tomtpriser samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Ingemar Forsgren, planeringskontoret, Lennart Johansson, stadsingenjörskontoret samt Göran Werner och Gunnar Olsson, gatukontoret.

Trollhättan i augusti 1991

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för KV SMÅTÄRNAN MM Sandhem

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Byggnadsnämnden beslöt 1991-08-28, § 272, att ställa ut rubricerade planförslag, upprättat i augusti 1991.

Utställning har ägt rum fr o m 23 oktober t o m 20 november 1991. Planförslaget har funnits tillgängligt på byggnadsnämndens expedition och i förvaltningshusets entréhall. Kungörelser var den 23 oktober införd i Arbetet Väst och Trollhättans Tidning.

* Skriftligt yttrande med anledning av utställningen har inkommit från länsstyrelsen. Inga erinringar framförs.

* Skriftliga yttranden under samrådet, inkomna t o m 1991-08-27, har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelsen. Framförda önskemål om ändringar har tillgodosetts.

* Samrådsyttranden efter 1991-08-27 föreligger från kommunstyrelsen, kultur-fritidsdistriktsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, skoldistriktsnämnden, socialdistriktsnämnden, stadsingenjörskontoret och trafiksäkerhetsnämnden. Inga erinringar framförs. Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande är lika med tidigare yttrande från miljö- och hälsoskydds-kontoret. Kommunstyrelsens yttrande stämmer överens med tidigare yttrande från planeringskontoret.

* Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna detta utlåtande och planförslaget,

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för kv SMÅTÄRNAN MM, Sandhem, upprättat i augusti 1991.

Planförslaget beräknas kunna bli antaget av kommunfullmäktige i januari 1992.

Trollhättan 1991-11-21

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
planarkitekt

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten
Per Söderström
Tel. 0521-70 213

BESLUT

1992-03-27

2023-5783-92

Kopia till
Planenh 2 ex
Pärmen
Rättsenh
Lantmäteriet 2 ex
Telekontoret
BN

Kommunfullmäktige i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för KV
SMÅTÄRNAN MM, Sandhem i Trollhättans kommun

Kommunfullmäktige har den 24 februari 1992 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte prö-
va kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

=====

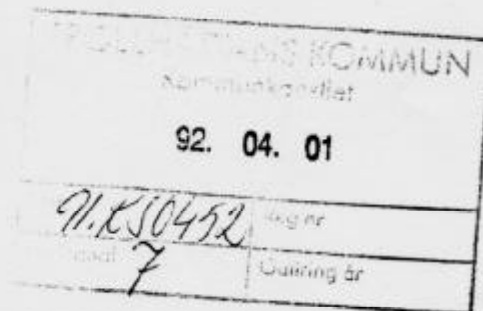
LAGAKRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap
2 § PBL inte något överklagande av kommunfullmäktiges be-
slut kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den
dag kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens
anslagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vun-
nit laga kraft den 27 mars 1992.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen
antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen
erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om
expediering av planhandlingar.


Per Söderström



Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län	Drottninggatan 2	0521-70 000	3 51 85-8
Planenheten		Telefax	
462 82 VÄNERSBORG		0521-701 15	
F G TRO DP 5962SMÅT			

TROLLHÄTTANS KOMMUN

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens arbetsutskott

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

~~Sammanträdesprotokoll~~
1992-02-24
1992-02-06
1992-01-21

20
4
4

Kf § 107

Ks § 70

Au § 71

Dnr 91.KS0452

Detaljplan för kvarteret SMÅTÄRNAN M M, Sandhem**Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden har den 27 november 1991 § 408 beslutat att till kommunfullmäktige överlämna förslag till detaljplan för kvarteret Småtärnan m m, Sandhem för antagande.

Planförslaget är upprättat i augusti 1991.

Antagandehandlingarna består av

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

Planen upprättas för att det skall kunna byggas bostäder i kvarteret Småtärnan. Kvarteret är idag avsatt för allmänt ändamål och obebyggt. Den bebyggelse som nu planeras är dels gruppbofasta villor för äldre, dels ett mindre antal villor.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag

Kommunfullmäktige antar detaljplan för kvarteret SMÅTÄRNAN M M, Sandhem, upprättad i augusti 1991.

Yrkande

Bertil Borglund yrkar att i planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning Värme skall sista meningen ersättas med följande: Bostäderna skall anslutas till fjärrvärme.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och arbetsutskottets förslag med Bertil Borglunds ändringsyrkande. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutat bifalla arbetsutskottets förslag.

TROLLHÄTTANS KOMMUN

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Kommunstyrelsens arbetsutskott

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

~~Sammanträdesprotokoll~~
1992-02-24
1992-02-06
1992-01-21

21
5
4

Kf § 107
Ks § 70
Au § 71

Dnr 91.KS0452

Kommunstyrelsens förslag

enligt arbetsutskottets förslag.

Reservation

Bertil Borglund anmäler reservation mot kommunstyrelsens beslut.

Kf § 107

Yrkanden

Bertil Borglund yrkar att i planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning Värme, skall sista ningen ersättas med följande: Bostäderna skall avslutas till fjärrvärme.

Eric Andersson yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag och avslag på Bertil Borglunds ändringsyrkande.

Roy Beckman yrkar bifall till Bertil Borglunds yrkande.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och kommunstyrelsens förslag med Bertil Borglunds och Roy Beckmans sammanfallande ändringsyrkande. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat bifalla kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för kvarteret SMÅTÄRNAN M M, Sandhem, upprättad i augusti 1991.

Utdr

BRn

Exploateringsenheten

Akten

Plats och tid Förvaltningshuset, Sessionssalen, kl 17.30-20.10

Beslutande Se förteckning, bilaga 1

Närvarande ej tjänstgörande ersättare

Erkki Nelimarkka (s) t 20.00
Enar Olsson (s)
Carl-Anders Lundgren (s)
Per Wennberg (s)
Fredrik Elgh (m) ord fr 19.30
Marianne Broborn (m)
Lennart Engström (c)
Sören Karlsson (v)
Hulda Johansson (mp)
Hilmer Onäng (nyd)

Övriga deltagande

Kommundirektör Gerhard Annvik
Assistent Ulla Ahlgvist
Kommunsekreterare Göran Westerlund

Utses att justera

Gunnar Bohm och Bengt Karlsson med Eric Andersson
som ersättare

Justeringens
plats och tid

Kommunkansliet 1992-03-05 kl 16.00

Under-
skrifter

Sekreterare

Göran Westerlund
Göran Westerlund

Paragrafer 95-118

Ordförande

Olov Sävström
Olov Sävström

Justerande

Gunnar Bohm
Gunnar Bohm

Bengt Karlsson
Bengt Karlsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

1992-02-24

Datum för
anslags uppsättande

1992-03-06

Datum för
anslags nedtagande 1992-03-30

Förvaringsplats
för protokollet

Kommunkansliet

Underskrift

Ulla Ahlgvist

Utdragsbestyrkande



Detaljplan för DEL AV KV PROPELLERN MM Malöga

Utlåtande efter samråd

Planen är upprättad i januari 1992 och handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5:28.

Samråd har skett enligt samrådslista med kommunala förvaltningar, statliga myndigheter och verk, berörda fastighetsägare m fl. De flesta samråden har skett vid sammanträffanden då även planhandlingarna har förevisats. I några fall har samråden skett per telefon/telefax.

Samtliga samrådsparter har godkänt planförslaget. Länsstyrelsens planenhet föreslår dock att planområdet utvidgas så att det innefattar även byggnaden norr därom. Vidare är länsstyrelsen principiellt tveksam till att inskränka allmän plats med enkelt planförfarande.

Kommentar till länsstyrelsens synpunkter: Det skulle kunna vara fördelaktigt för fastighetsbildaren att ha med den befintliga byggnaden i planen. I detta fall har dock stadsingenjören bedömt att både fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning kan ske så som planen ser ut. Yttrandet bör därmed inte behöva leda till ändring av plangränsen. Det område av allmän plats som görs om till kvartersmark bedöms sakna intresse för allmänheten.

Byggnads- och räddningsnämnden föreslås besluta

att godkänna detta utlåtande och

att anta detaljplanen för del av kv Propellern mm, Malöga.

Trollhättan 1992-01-29

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt