



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **KV KREMLAN M M** Karlstorp



Blom Pictometry 2009

11A ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i september 2012

ANTAGEN AV BTN 2012-10-18

LAGA KRAFT 2013-02-28

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2012-10-18, § 250 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Detaljplan för KV KREMLAN M M Karlstorp

11A ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Handlingarna består av:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- utlåtande efter granskning

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- illustrationer
- samrådsredogörelse

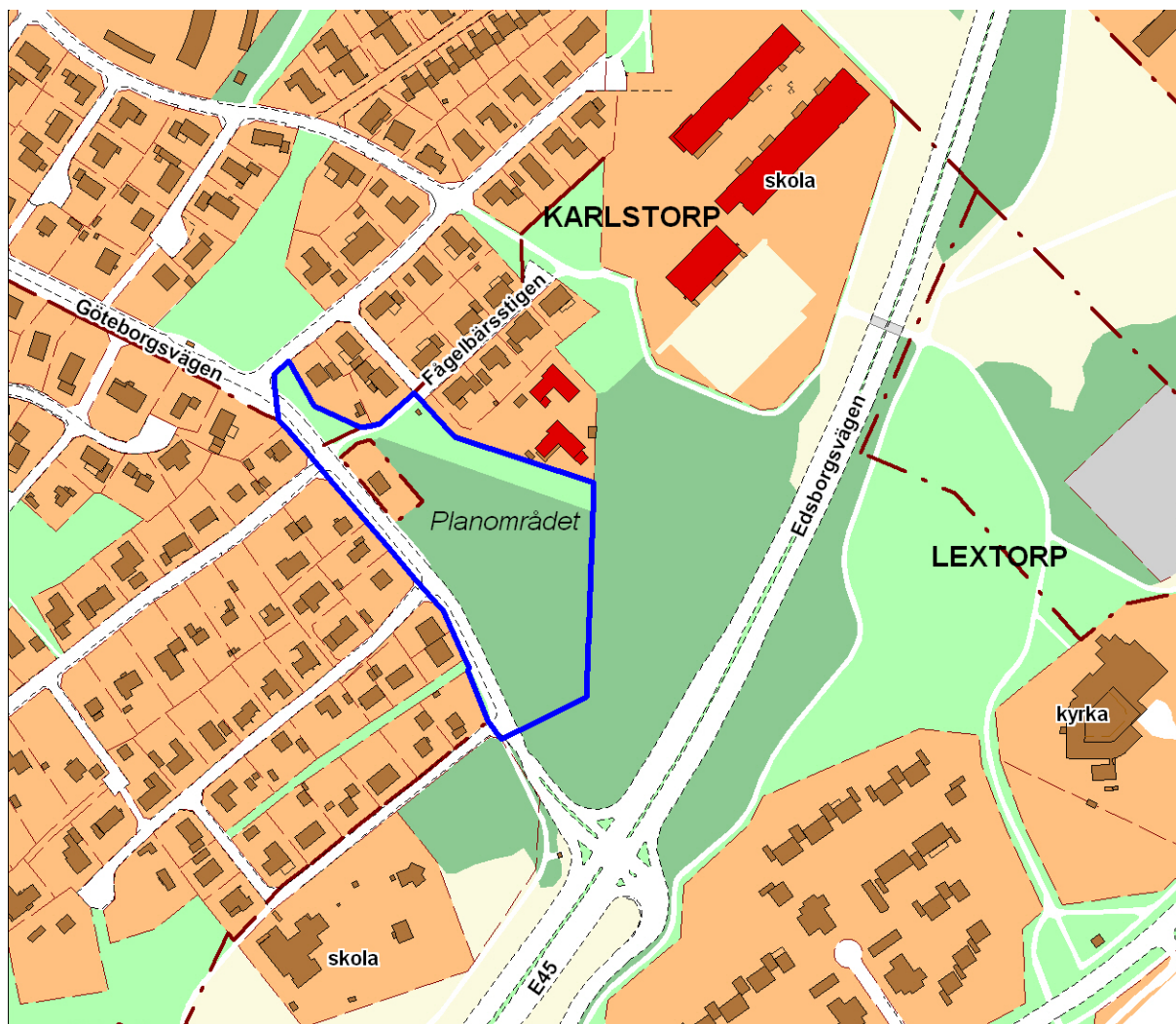
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Trollhättans Stad har träffat ett föravtal med Stavre/ LKV Bygg AB som innebär att förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse i kv Kremlan ska undersökas.

I översiktsplanen "Vårt framtida Trollhättan" redovisas kv Kremlan som lämpligt område för kompletteringsbebyggelse. Gällande detaljplaner upprättades 1972 samt 1984. Av dessa framgår att kv Kremlan ska kunna bebyggas med bostäder samt att Göteborgsvägen ska flyttas till ett nytt läge norr om kv Kremlan. Någon flyttning av Göteborgsvägen är inte längre aktuell. En omarbetning av gällande detaljplaner behöver därför utföras.

Förslaget innehåller fyra mindre flerbostadshus ("fyrbohus") i två våningar, sammanlagt 16 lägenheter. Det omfattar också en befintlig enbostadsfastighet i kvarteret vars byggrätt ska klarläggas samt ett förslag till utökning av fastighetsmark i kv Oxbäret. Befintliga men inte bebyggda byggrätter, vid Göteborgsvägen i söder, föreslås tas bort.

Detaljplanen syftar således till att pröva ny bostadsbebyggelse i kv Kremlan samt ta bort det vägreservat som utlagts för ny sträckning av Göteborgsvägen vilket möjliggör förändringar för några befintliga fastigheter.



Planområdets läge

PLANDATA

Planområdet är beläget invid Göteborgsvägen, cirka 2,5 km söder om Drottningtorget, och avgränsas i väster och norr av Göteborgsvägen—Fågelbärsstigen—kv Åkerbäret och i söder/ öster av gällande detaljplan för E45. Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar.

Sammanställning ytor

Kvartersmark bostäder	0,7 ha
Allmän platsmark/ gata	0,3 ha
Allmän platsmark/ park	0,7 ha

All mark är i kommunal ägo, undantaget en privat bostadsfastighet, Skoftebyn 1:3.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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, 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.

Förslaget innebär en mindre förtätning av kompletterande bostadsbebyggelse i en befintlig stadsdel, borttagande av ett vägreservat samt borttagande av olämpliga byggrätter för bostäder med avseende på buller. En detaljplan enligt förslaget bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Ingen negativ påverkan på riksintresset (E45) kan förväntas. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

Ställningstagande: Kommunens anser att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ge upphov till betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har framfört att man delar kommunens uppfattning. Beslut om att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan fattades av byggnads- och trafiknämnden 2012-09-07.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Av dess fördjupning på stadsdelsnivå, *Karlstorp*, framgår bl a att:

Bebyggelsen i Karlstorp består dels av flerbostadshus från 1960-talet, dels villor byggda från 50-talet fram till början av 70-talet. Stadsdelen är i stort sett fullbyggd med endast marginella möjligheter till kompletteringsbebyggelse med nya bostäder, ett möjligt område är kv Kremlan.

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet. E45, öster om planområdet, som nyligen byggts om till 4-fältsväg utgör riksintresse för kommunikationer.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2008-04-07. Denna hänvisar till tidigare energiplaner (1994 och 1998) avseende uppvärmning. I energiplanen redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse. Kommunfullmäktige antog i februari 2010 ett dokument med "Krav på energieffektiva byggnader i Trollhättan". Där framgår hur planbestämmelsen skall formuleras och tolkas.

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Det skall tolkas som att värmen inte produceras med olja, kol, naturgas eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars."

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av någon kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fornlämningar

Planområdet berörs av en fornlämning, RAÄ Trollhättan 64:1, "skålgropslokal".

Riskhanteringsplan

Ny riskhanteringsplan—farliga ämnen och farligt gods—antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

Detaljplaner

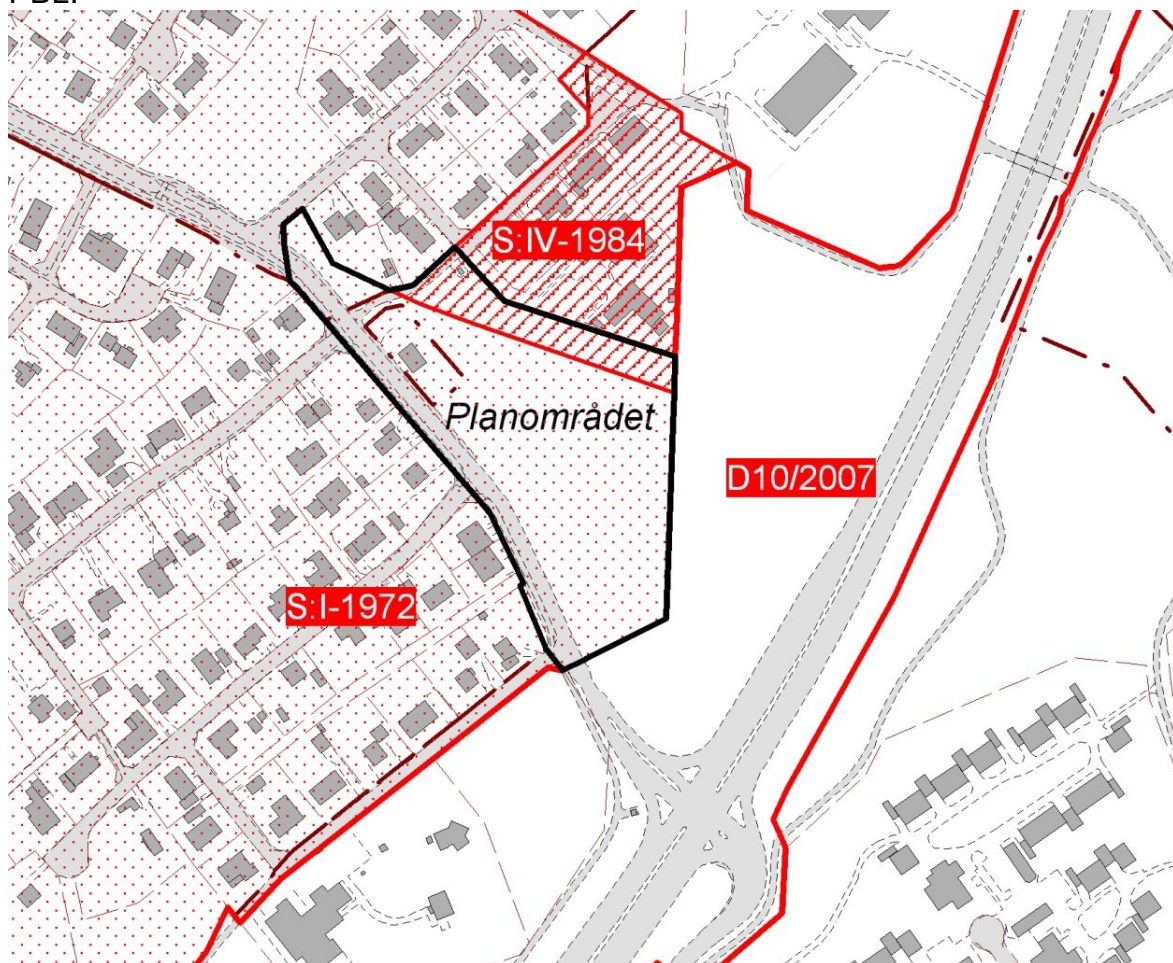
Inom planområdet

- SI-1972 Stadsplan för Skoftebyn "Eriksro m m" (omfattar bostäder, i huvudsak villabebyggelse, samt förslag till ny sträckning av Göteborgsvägen)
- SIV-1984 Stadsplan för Åkerbäret m fl (omfattar område för allmänt ändamål samt villatomter)

I anslutning till planområdet

- D10-2007 Detaljplan för väg 45 (omfattar utbyggnaden av E45)

Detaljplan för väg 45 har genomförandetid som slutar 2012-12-31. Övriga detaljplaner/ stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.



Översikt gällande planer

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

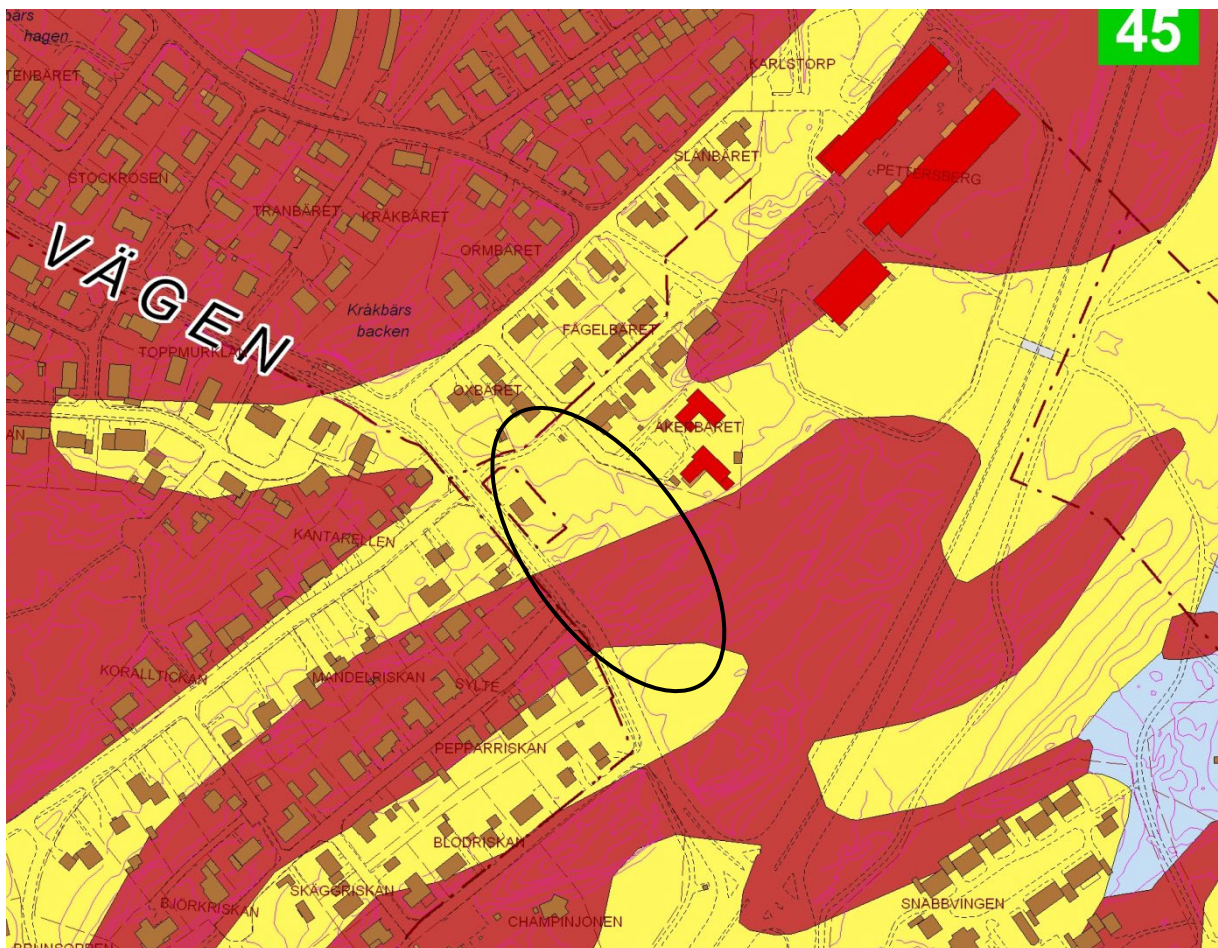
Mark, vegetation och naturmiljöer

Området är träd- och slybevuxet med inslag av barr- och lövträd. Sannolikt har marken i norr tidigare varit uppodlad men tillåtit växa igen. Ett mindre bergsparti avgränsar mellan den södra och norra delen av området och fungerar som vattendelare med avrinning åt söder respektive norr. Inga särskilda naturvärden har noterats.

Vid utbyggnad av bostadskvarteret ska värdefulla träd tas tillvara. Gallring i befintlig vegetation i anslutning till bergspartiet behöver utföras.

Geotekniska förhållanden

Av den geologiska kartan framgår att området består av berg i dagen med insprängda partier av lera ovan berg. Marken är relativt plan på nivån +52 till +53 meter undantaget ett centralt beläget mindre bergsparti, 2-3 meter högre än omgivande mark.



Utdrag ur jordartskartan, rött visar berg i dagen, gult visar områden med lera

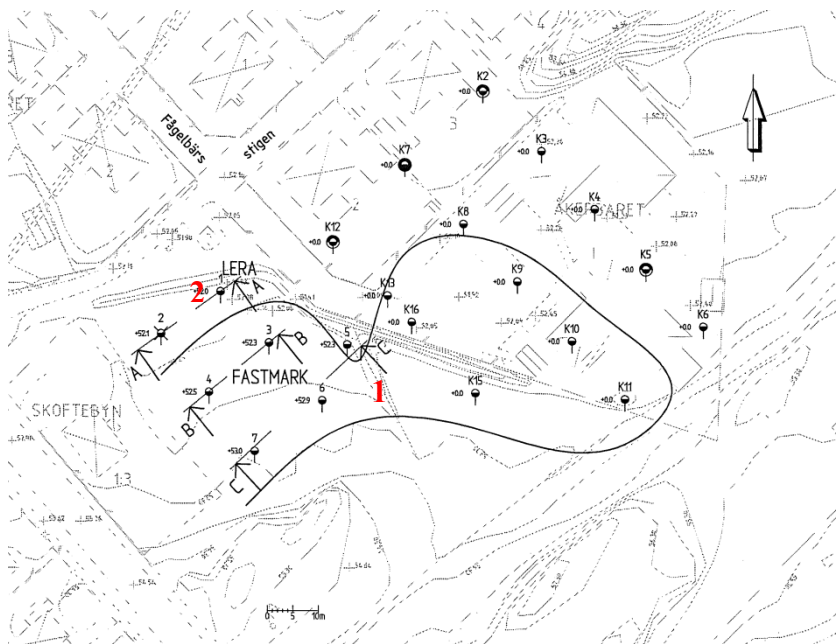
Utförd geoteknisk utredning, Vectura 2012-02-17, redovisar att djup till fast botten är 2-3 meter. Under vegetationsjorden finns en siltig torrskorpelera med cirka 2 meters mäktighet. Inom den södra delen av undersökningsområdet (delområde 1) är torrskorpeleran lagrad direkt på berg. I norr (delområde 2) förekommer en siltig lera, cirka 1 meter, ovan berg.

Inom planområdet finns inga förutsättningar för att stabilitetsproblem ska kunna uppkomma då de flacka lerpartierna i princip omges av berg i dagen.

Inom delområde 1 kan byggnader grundläggas direkt på mark utan restriktioner.

Inom delområde 2 kan grundläggning ske direkt på mark under förutsättning att belastningen orsakad av byggnad och utfyllnad begränsas så att den inte överskrider 10 kPa på 2 meters djup under byggnaden och bottenplattan görs styv. Alternativt kan byggnad grundläggas med plintar nedförda till berg.

Lerans sättningsegenskaper har inte undersökts. Av sättningsskäl bedöms dock att markytan inte bör fyllas upp mer än 0,5 meter inom delområde 2.



Utdrag ur geoteknisk utredning utvisande delområde 1 och 2

Radon

Eftersom jordlagren till stora delar utgörs av torrskorpelera på berg finns det risk att radon kan läcka upp genom sprickor i torrskorpan. Mätningar av markradon i lera kan inte utföras och normalt brukar leran vara tät. I detta fall ska det förutsättas att marken utgörs av normalradonmark. Det ställer krav på radonskyddad grundläggning om inte radonmätningar på berget kan påvisa andra förhållanden. Vid byggnation i sydöst går berget i dagen och där bör kontroll av radon utföras under byggskedet.

Särskild planbestämmelse om radonskyddad grundläggning införs.

Boverkets krav på maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft, 200 Bq/m³, ska uppfyllas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fast fornlämning, RAÄ 64:1, skålgropslokal. Västarvet Kulturmiljö/ Lödöse Museum har besiktigat fornlämningen och gjort bedömningen att, under förutsättning att ingen markpåverkan sker på den berghäll där fornlämningen är belägen, finns inga antikvariska eller arkeologiska synpunkter.

All bebyggelse och påverkan på mark sker norr om fornlämningen. Fornlämningen säkerställs inom naturmark.

Bebyggelseområden

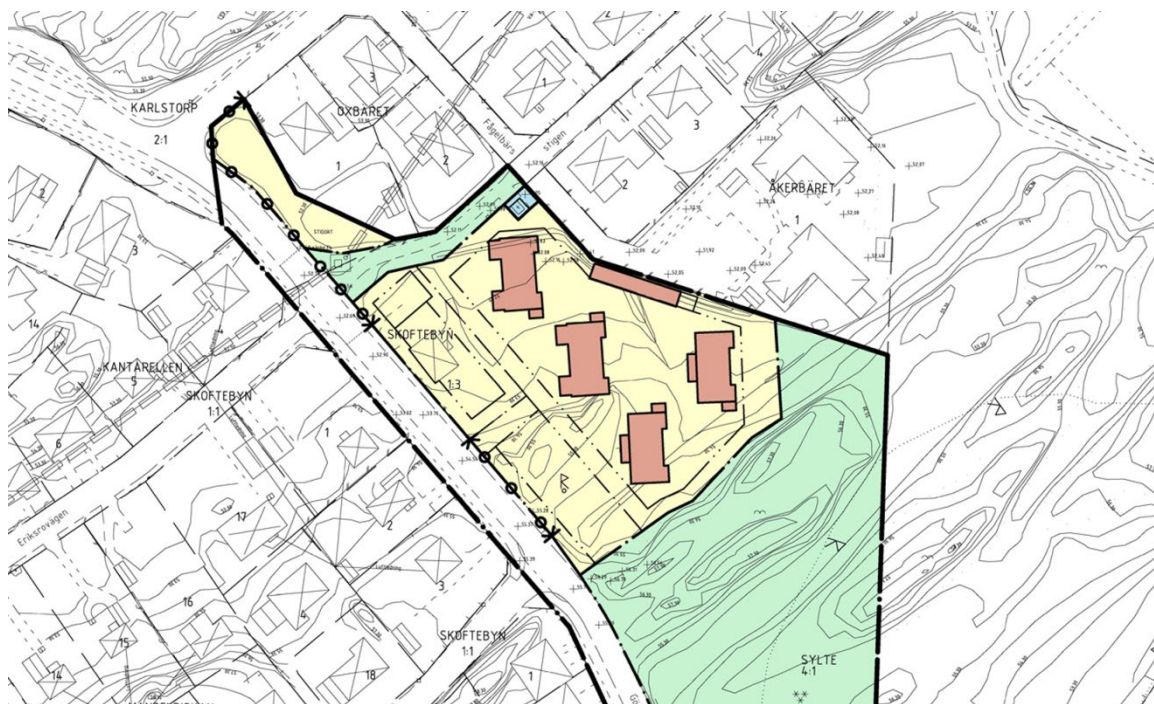
Bostäder

Stadsdelen Karlstorp innehåller huvudsakligen flerbostadshus i den norra delen och enbostadshus i den södra. En komplettering med mindre flerbostadshus i "villastadsdelen" är ett positivt inslag då det erbjuder alternativ i den egna stadsdelen vid generationsskifte.

Inom planområdets norra del föreslås bostäder i 4 små flerfamiljshus, s k fyrbohus, sammanlagt 16 lägenheter. Upplåtelseformen, vilken inte styrs av detaljplanen, planeras vara bostadsrätt. Byggnaderna uppförs i två våningar och kompletteras med utvändiga förråd. Balkonger och uteplatser erbjuds i västerläge. Detaljplanen redovisar en byggrätt där den totala exploateringen samt antal våningar är låst och byggnaders läge inom byggrätten i huvudsak ska följa redovisad illustration. Exakt husplacering klarläggs vid detaljprojekteringen.

Inom Åkerbäret 1 har omsorgsförvaltningen ett korttidsboende för funktionshindrade ungdomar. Verksamhetens uteplats är belägen på fastighetens södra del. Efter samråd med verksamheten har föreslagen bebyggelse och kvartersgräns flyttats åt väster så att uteplatsen gränsar mot naturmark. Någon form av visuellt skydd, häckplantering eller motsvarande, kan behöva anläggas.

Nedan redovisad illustration visar föreslagen utformning av bostadskvarteret.



Exempel på placering av 4 nya bostadshus i kvarteret Kremlan.

Fastigheten Skoftebyn 1:3 som ingår i kv Kremlan har nyligen ombildats. I detaljplanen redovisas förslag till ny och anpassad byggrätt inom fastigheten.

Mellan fastigheten Oxbäret 1 och Göteborgsvägen finns ett område med allmän platsmark avsett för Göteborgsvägens förändrade sträckning. Marken är

ianspråktagen som tomtmark utan äganderätt. I detaljplanen föreslås att den aktuella marken säkerställs som kvartersmark och regleras över till Oxbäret 1.

Borttagen byggrätt

Gällande detaljplan redovisar byggrätt för villabebyggelse (3-4 tomter), längs Göteborgsvägen, i planområdets södra del. Av bullerskäl bedöms dessa olämpliga att bebygga. Byggrätten föreslås utgå och ersättas med naturmark.



Utdrag ur gällande detaljplan, byggrätter som tas bort söder om Hällstigen

Arbetsplatser

Stadsdelen har förhållandevis gott om arbetsplatser, främst inom utbildning, vård och omsorg.

Service

Inom stadsdelen och i dess närhet finns två skolor, Hjortmosseskolan (cirka 3 km) och Nya Skolan/ f d Pettersbergsskolan (cirka 500 meter), samt flera förskolor inom gångavstånd (cirka 500 meter).

I Lextorp (cirka 1000 meter) finns även livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral och idrottshall.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Inom tomt skall god tillgänglighet uppnås mellan biluppställningsplats och entré. De topografiska förhållandena ger förutsättningar för god tillgänglighet mellan olika bebyggelseområden och andra aktiviteter inom närliggande stadsdelar.

Skyddsrum

Karlstorp ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande är aktuellt.

Friytor

Inom kvarteret tillgodoses de behov av friytor för lek och rekreation som bostadsbebyggelsen behöver. Närliggande trädbevuxna kullar säkerställs som naturmark. På gångavstånd finns även Eriksroparken som erbjuder lekplats, strövstigar och motionsspår.

Gator och trafik

Gatunät

Tillfart till planområdet sker via Göteborgsvägen. Göteborgsvägen är huvudgata i stadens gatusystem. Trafikmängderna uppgår till cirka 2.500 fordon/årsmedeldygn (2011).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar ansluter till planområdet via Göteborgsvägen och Fågelbärsstigen/ Eriksrovägen. GC-vägarna är separerade längs Göteborgsvägen och delvis separerade/ blandtrafik på bostadsgatorna (Fågelbärsstigen/ Eriksrovägen). Närliggande skolor nås via dessa GC-vägar.

Trafiksäker passage över Göteborgsvägen anläggs vid Hällstigen alternativt vid Brännevägen (förutsätter ny gångbana på östra sidan av Göteborgsvägen).



Gång- och cykelstråk

Kollektivtrafik

Busslinje 24 trafikerar Göteborgsvägen i riktning mot centrum med hållplatsläge omedelbart norr om planområdet.

Parkering

Parkering för tillkommande bostadsbebyggelse ska ske på tomtmark. Parkeringsbehovet kan uppskattas till cirka 1 plats/ lägenhet + 0,2 plats/ lägenhet för besökande, sammanlagt cirka 20 platser. Illustrationen redovisar 21 parkeringsplatser. Parkeringsfrågan hanteras i bygglovskedet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för vägtrafikbuller vid bostäder:

- Ekvivalentnivå inomhus	30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid	45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

Trollhättans Stad har utfört en översiktlig bullerutredning, ÅF konsult 2009. Den redovisar ekvivalenta dygnsnivåer samt maximal ljudnivå från vägtrafiken. Den nya bebyggelsens placering är anpassad till bullersituationen. Samtliga byggnader klarar 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus samt 70 dB(A) maximalnivå på uteplats. Inomhusvärden klaras med god marginal vid användande av "normalfönster". "Skyddade" uteplatser kan dessutom erbjudas på husens baksidor.

För det befintliga bostadshuset på Skoftebyn 1:3 överskrider riktvärdena för ekvivalent ljudnivå på gatufasad (drygt 60 dB(A)) samt gavelfasader (55-60 dB(A)). Maximal ljudnivå överskrider på uteplats.

Fastighetsägaren har fått bidrag till bullersaneringsåtgärder och uppfört ett bullerplank, 1,8 meter högt, längs fastighetens gatusida. Åtgärden reducerar de ekvivalenta bullernivåerna med 7-8 dB(A) utanför första våningsplanet, något mindre vid vindsvåningens fönster. Även maximalnivåerna på uteplats påverkas positivt.

Förslag:

- En normalt isolerad fasad inklusive 3-glasfönster med normala reduktionstal ger inomhusnivåer som understiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximalnivå nattetid.
- Med hänsyn till ekvivalenta utomhusnivåer vid fasad (sova med öppet fönster) bör sovrum inte förläggas i fasad mot gata på vindsvåningen.
- Skyddad uteplats där maximalnivån understiger 70 dB(A) kan anläggas på husets baksida alternativt i trädgårdens östra del.
- Planbestämmelse som föreskriver bullerskydd mot gata.

De särskilda krav på buller som kan ställas för bostadshuset på Skoftebyn 1:3 avser nybyggnad eller större tillbyggnad/ ändring. Boverkets Byggregler (BBR) med hänvisning till Svensk Standard (SS 02 52 67) gäller.

Bilderna nedan är utdrag från ÅF:s bullerutredning, utan hänsyn tagen till uppfört bullerplank.



Ekvivalent ljudnivå, grön rastning motsvarar <55 dB(A)



Maximal ljudnivå, inom röd rastning överskrider 70 dB(A)

Luft—miljökvalitetsnormer

Trafiken förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken.

Miljöförvaltningen utför mätningar vid några hårt trafikerade gator inom centrum. Uppmätta halter av kvävedioxid understiger de gränsvärden som utgör miljökvalitetsnorm. Partikelhalten (PM 10) har vid enstaka tillfällen i centrum konstaterats överskrida gällande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer för luft överskrider inte längs Göteborgsvägen.

Transporter av farligt gods

E45 utgör transportled för farligt godstrafik. Avståndet från närmast liggande bebyggelse till E45 är cirka 140 meter. Enligt kommunens riskhanteringsplan behöver inga särskilda åtgärder vidtas.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Trollhättan Energi har VA-ledningar i anslutning till planområdet. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till ledningsnätet. Förbindelsepunkt anvisas av Trollhättan Energi.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", KF 2010-03-01, med grundinställningen att nytillkommande dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska kunna omhändertas lokalt. Det förutsätter att lokala fördröjningsmagasin, där infiltration medges kan anläggas, inom fastigheten. Om marken saknar förutsättningar till infiltration ska dagvatten fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet. Markens förutsättningar för infiltration är begränsade. Särskild planbestämmelse om fördröjning av dagvatten införs. Fördröjningsmagasinets kapacitet och utformning får klarläggas vid projekteringen, i samråd med Trollhättan Energi/ Vatten.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Tele

För distributionsnätet svarar Skanova.

Sophämtning

Sker genom Trollhättans Stad. Plats för sopkärl anordnas vid parkeringen. Närmaste återvinningsstation finns vid Lextorpsvägen/ Nettobutiken.

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas inom denna del av tätorten.

Enligt Energiplanen ska en särskild planbestämmelse införas för att styra energianvändningen:

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Det ska tolkas som att värmen inte produceras med olja, kol, naturgas eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars."

Trollhättans Stad ställer sedan februari 2010 energikrav på bebyggelse som uppförs på mark som köps från Staden (*Krav på energieffektiva byggnader i Trollhättan*). Kraven innebär att byggnader för flerbostadshus ska ha 30% lägre specifik energianvändning än vad gällande BBR kräver.

Föreslagen bebyggelse planeras för uppvärmning med bergvärme.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Nedan följer en sammanfattning av de konsekvenser som kan uppkomma vid utbyggnad av bostäder i kv Kremlan.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark och vatten

Förtätning inom stadsmiljön, utan att ta värdefulla rekreationsområden i anspråk, är god markhushållning.

Terräng och topografi

Marken som föreslås bli bebyggd består i huvudsak av svagt lutande mark där mindre partier av berg i dagen förekommer. Byggnads- och anläggningsarbeten medför med rätt höjdsättning begränsade sprängnings-, schaktnings- och utfyllnadsarbeten.

Klimat

Då området vänder sig mot söder/väster finns goda förutsättningar att få ett bra lokalklimat med goda solvärden.

Luftmiljö

Viss ökad trafik kan förväntas. Påverkan blir marginell.

Buller

Riktvärden kan klaras.

Grönstruktur och naturmiljö

Begränsad påverkan då det aktuella området saknar naturvärden.

Kulturmiljö

Befintlig fornlämning påverkas inte.

Säkerhetsaspekter

Markstabiliteten bedöms vara godtagbar.
God trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.
Tillräckliga avstånd från farligt godsled.

Stadsbilden

Viss påverkan då omgivande bebyggelse består av enfamiljshus. Särskilda planbestämmelser/restriktioner angående byggnaders utformning, färg- och materialval etc behövs inte.

Rekreation, friluftsliv

Ingen eller liten påverkan på befintliga natur- och friluftsområden.

Påverkan på miljömålen

Nedanstående miljömål kan påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Ett rikt växt och djurliv
- God bebyggd miljö

Viss ökad trafik påverkar *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft* negativt. Utbyggda gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik kan innebära positiva effekter på samma miljömål. Ett energisnålt (-effektivt) byggande tillsammans med användande av förnyelsebara uppvärmningsformer minskar utsläpp av växthusgaser. Hantering av dagvatten i enlighet med Trollhättans Stads "Riktlinjer för dagvattenhantering" är en del i arbetet att möta effekterna av framtida klimatförändringar.

Miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv* påverkas sannolikt inte då inga biotopskyddade eller andra värdefulla miljöer tas i anspråk. Grönstrukturen i övrigt kan bibehållas.

Miljömålet *God bebyggd miljö* påverkas positivt genom en långsiktigt hållbar planering och hushållning med naturresurser. Utnyttjande av tillgänglig mark inom staden med tillgång till kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser utgör goda exempel. Förutsättningar finns för en god boendemiljö där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker samt har tillgång till närrekreation. Utnyttjande av dagens/framtidens teknik främjar ett miljöanpassat och energieffektivt byggande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden inom kv Kremlan vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska och administrativa frågor

Tidsplan

april-maj 2012

3:e kv 2012

4:e kv 2012

samråd enligt PBL 5:11

granskning enligt PBL 5:18

antagandeprövning

Handläggning

Detaljplanen handläggs enligt reglerna i "nya plan- och bygglagen" (PBL), SFS 2010:900.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2018-12-31. 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören. Avtalet ska klarlägga parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt redovisa vilka ekonomiska åtaganden som förutsätts. Exploateringsavtalet ska vara påtecknat och godkänt innan detaljplanen antas.

Lovplikt

Ingen förändrad lovplikt föreslås.

Fastighetsrättsliga frågor

Från den kommunala fastigheten Sylte 4:1 avstyckas cirka 5.000 kvm mark för bostadsändamål. Trollhättans Stad tar initiativ till fastighetsbildningen. Slänt från gatan som sträcker sig in på kvartersmarken kan behöva säkerställas genom servitut.

Föreslagen upplåtelseform (bostadsrätt) innebär sannolikt att en bostadsfastighet bildas. Blir det aktuellt att bilda fler bostadsfastigheter kan inrättande av gemensamhetsanläggning, för att säkerställa framtida förvaltning av till exempel gemensamma körytor, parkeringsplatser, ledningar i mark m m, bli nödvändig.

Innan bygglov beviljas skall ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Från den kommunala fastigheten Karlstorp 2:1 överförs cirka 600 kvm mark till fastigheten Oxbäret 1 genom fastighetsreglering. Trollhättans Stad tar initiativ till fastighetsbildningen. Kostnader för markförvärv och fastighetsbildning belastar fastighetsägaren liksom tilläggsavgift för vatten och avlopp enligt taxa.

Tekniska frågor

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi/ Vatten.

Utförd geoteknisk undersökning, Vectura 2012-02-17, ska ligga till grund för val av grundläggningssätt. Förslag till begränsning av eventuella utfyllnader i planområdets norra del ska uppmärksammas. Bevakas i bygglovskedet.

Uppförande av byggnad för bostad ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft är 200 Bq/m³ vilket ska uppfyllas.

Trollhättans Stads riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ska avledas till fördröjningsmagasin inom tomtmark. Överskottsvatten leds från området via kommunala ledningar. Dimensionering och utformning klarläggs vid projekteringen och bevakas i bygglovskedet.

Brandpost (-er) med tillräcklig kapacitet skall anläggas inom området. Samråd ska ske med Räddningstjänsten.

De energikrav som framgår av "Krav på energieffektiva byggnader i Trollhättan" ska följas. Bevakas i bygglovskedet.

De särskilda krav på buller som kan ställas för bostadshuset på Skoftebyn 1:3 avser nybyggnad eller större tillbyggnad/ ändring. Boverkets Byggregler (BBR) med hänvisning till Svensk Standard (SS 02 52 67) gäller. Bevakas i bygglovskedet.

Gällande sophantering (utformning, transportvägar m m) ska Handbok från Avfall Sverige följas.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar undantaget hastighetsdämpande åtgärd i korsningen Göteborgsvägen—Brännevägen.

Intäkter erhålls genom försäljning av mark.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i september 2012

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef

Bilagor: Illustrationer