



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av KV SNÖSKATAN Stavre

06F ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sex fastighetsägare i kv Snöskatan har begärt att få köpa till angränsande allmän platsmark/park som tidigare varit lekplats. Köpet kan inte genomföras utan prövning i detaljplan. Detaljplanen syftar till att det aktuella markområdet överförs till kvartersmark.

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 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. Denna behovsbedömning skall motiveras.

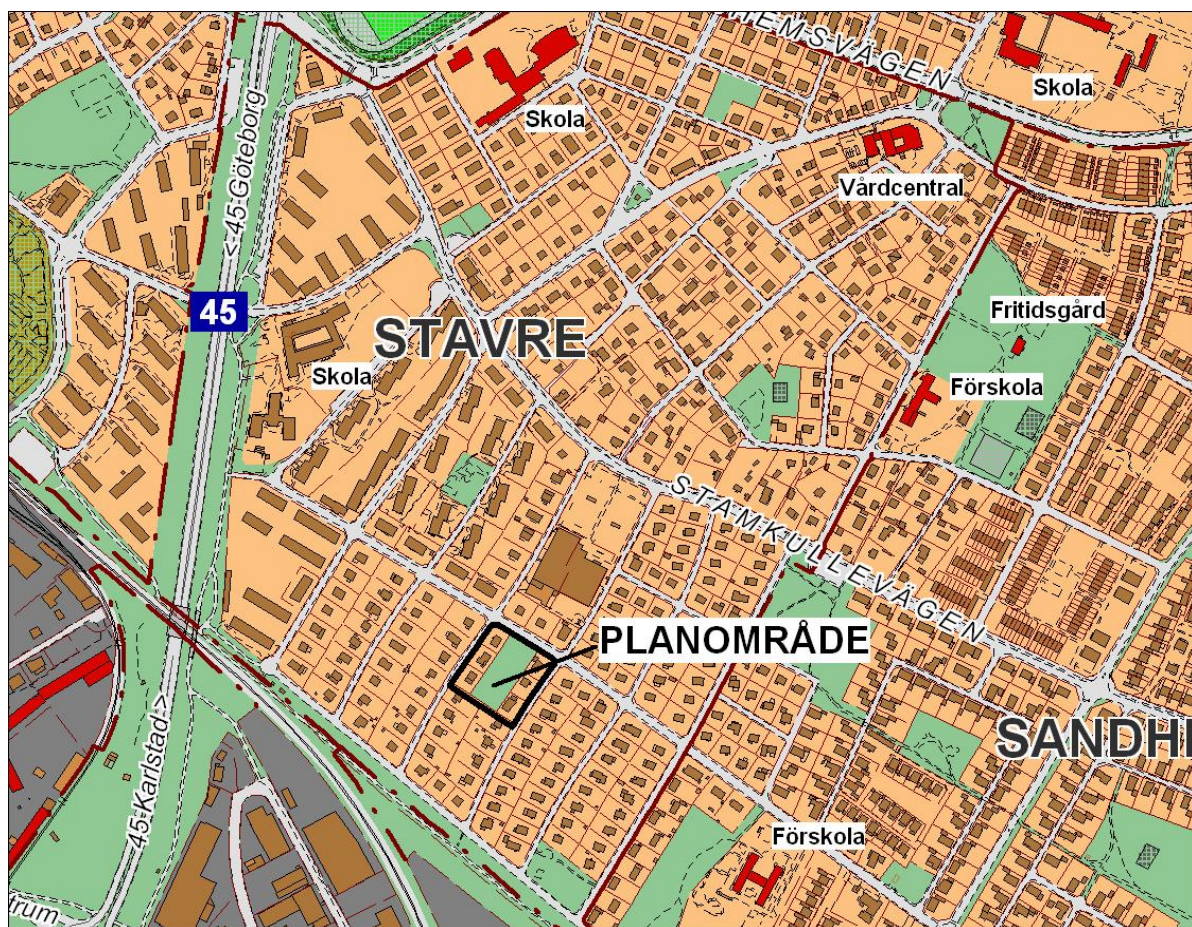
Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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 en sådan detaljplan inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Stavre, ca 2,5 km nordost om centrum. Området utgörs av en tidigare park/lekplats "Tessinlunden" och bebyggda villatomter i kv Snöskatans norra del vid Skogmansgatan/Tessingatan/Hillerströmsgatan.



Planområdets läge

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 6.700 kvm, och består av allmän platsmark samt sex villatomter inom kvartersmark.

Markägförhållanden

Fastigheten Stavrelund 2:1 ägs av Trollhättans kommun. De sex villatomterna är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun "Vårt framtida Trollhättan" antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2004. I rapport 34 "Så här vill vi ha det" beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella området inryms i avsnittet om Stavre/Dannebacken/Sandhem.

"Stavre/Dannebacken/Sandhem tillhör de mer varierade stadsdelarna i staden med en blandad bostadsbebyggelse som successivt vuxit fram. Den äldsta delen av Stavre var bebyggd redan för mer än 100 år sedan och den låg avskild från det som då var Trollhättan. Småhusen i de äldre kvarteren har blandad karaktär med många inslag av nyare bebyggelse. Från 1950-talet växte nya hus fram kring Tessingatan och Stamkullevägen. Fortfarande finns det en hel del god egnahemsarkitektur i området mellan dessa båda gator. Stadsdelen har också flerbostadshus i väl formade enheter.

1950-talet var det mest intensiva skedet följt av utbyggnader i olika delar på 60-, 70- och 80-talen. Stadsdelen upplevs som mycket lummig och grön, dominerad av småhus även om fördelningen mellan småhus och flerbostadshus är ganska jämn. Flera enskilda byggnader i de äldre delarna samt den tidstypiska grannskapsenheten i kv Gräsanden m fl är kulturhistoriskt värdefulla."

Riksintressen

Inga riksintressen berör planområdet.

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Kvarteret Snöskatan m fl kvarter ligger inom ett område som i programmet angetts som ett enhetligt område där 3 kap 10 § (PBL) särskilt skall beaktas.

"- I Stavrelund, kvarteren Grönsiskan, Flugsnapparen och Snöskatan finns välbevarad och enhetlig villabebyggelse från 1950- och 60-talen."

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2003-11-17. Denna hänvisar till tidigare energiplaner (1994 och 1998) avseende uppvärmning:

I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanbestämmelse 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.

Äldre historik

"Stavered – Skattehemman, omtalas samtidigt med Hojum 1542. Namnet – nyss-nämnda år skrivet Stafferydt, 1576 Stavered och 1590 Stafferöd – är säkerligen från tidig medeltid och utgör en sammansättning av mansnamnet "Stavi" – enligt ort-namnskommittén möjligen kortnamn av Gustaf – samt "red" eller "ryd = röjning i skogsterräng.

Huvudparten av Hjulquarns egna hemssamhälle ävensom nordligaste delen av centrala stadens planlagda område har uppbyggts på Stavereds mark."

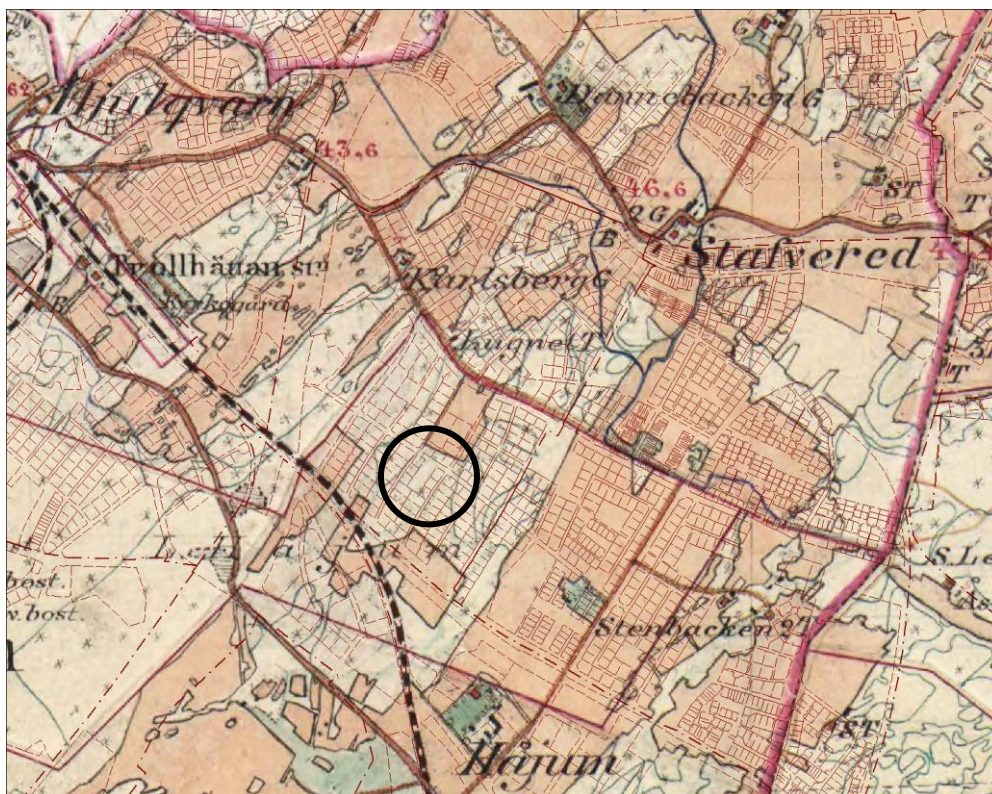
"Stavered var på 1600-talet kronoegendom, men donerades 1635 samtidigt med Stora Hojum m. fl. gårdar till Lennart Torstensson samt indrogs åter till Kronan vid reduktionen 1683, varvid gården indelades översten vid Västgöta-Dals regemente på dess lön och beställning.

På 1680-90-talen omtalas släkterna Björnsson, Torbjörnsson, Tyresson och Krokfinger i Stavered."

"År 1808 inköpte gästgivaren Niklas Pettersson från Kronan 1/4 mantal Stavered, och 1824 försålde han till slussverksbolaget 5/24 av kronoskattehemmanet "med därtill hörande andel i Stavereds mosse samt en av honom förvärvad andel i samma mosse för 1/4 mantal jämte alla vid Trollhättans gästgivaregård och Stavered av honom uppförda hus och byggnader".

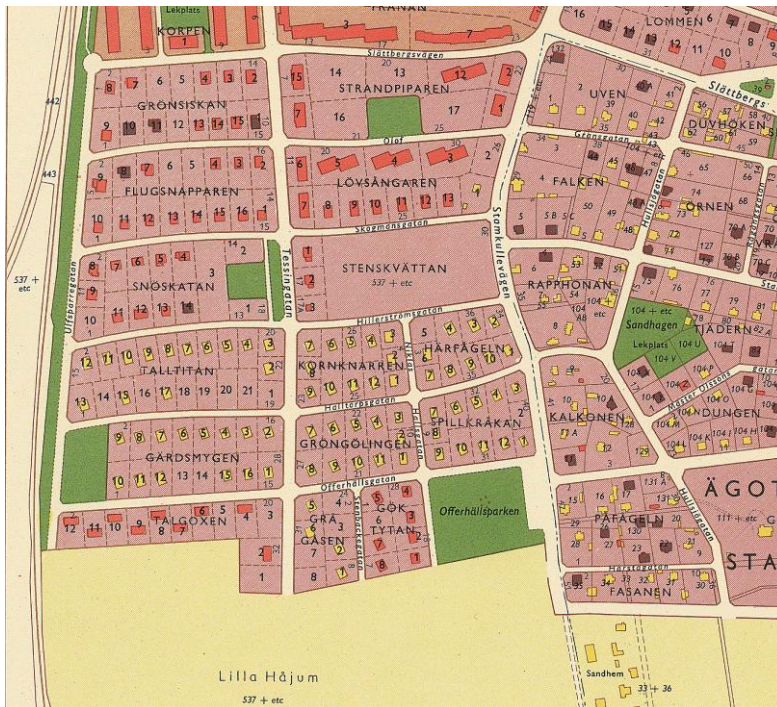
Vid mitten av 1800-talet tillhörde 11/24 av Stavered Nya Trollhätte kanalbolag, 4/24 (Dannebacken) assessor Samuel Strand, 6/24 nämndemannen Johannes Gunnarsson samt 3/24 A.G. Staaf.

Stavredgårdarna skövlades och brändes av danskarna bl. a. under Brännefejden 1612."



Häradskartan från 1897 med nutida fastighetsgränser.

Cirkeln visar planområdets läge där det en gång var skogsmarker.

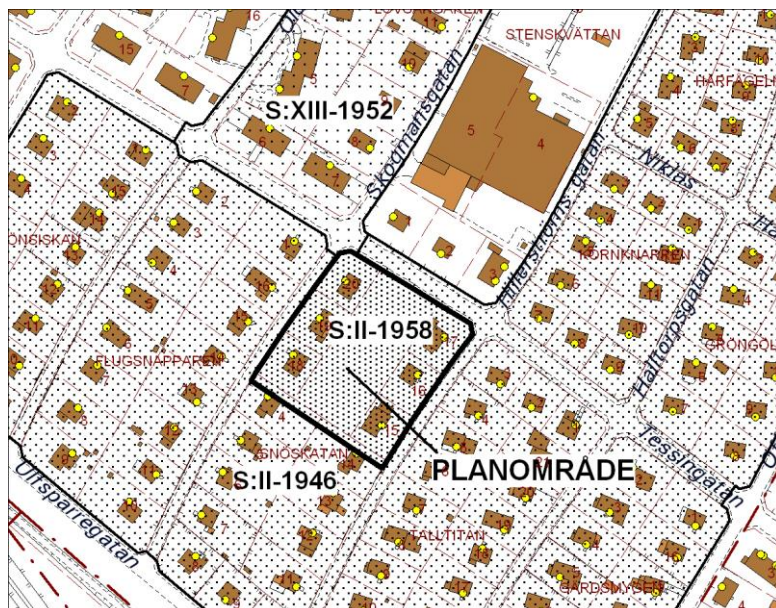


Stadskarta från 1955

Detaljplaner

1946 tillkom en ändring och utökning av stadsplanen för Håjums- och Skrällebergsområdena. Kvarteret Snöskatan ligger inom den utökning av området som i huvudsak reserverades för friliggande bostadshus med högst två våningar.

Erforderliga grönbälten planerades bl a som lekplatser belägna i kvarteren och vid utformningen av planen i sin helhet togs hänsyn till den vackra barrskogen på området.



Gällande planer

Gällande planer som berörs av planförslaget

S:II 1958 (Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Snöskatan)

Planförslaget innebar att den, i tidigare fastställda detaljplan (stadsplan) från 1946, redovisade parken kunde få en sammanhängande utformning samtidigt som man vann ytterligare två tomter genom en annan tomtutformning.

Program för planområdet

Program erfordras inte då detaljplanen endast omfattar en mindre ändring i ett tidigare planlagt och utbyggt bostadskvarter.

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig. Planområdet omfattar redan planlagd mark. Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet samt hushållning med mark och vatten m.m. beskrivs under respektive rubrik nedan.

Kommunala beslut i övrigt

Mellan Trollhättans stad och fastighetsägarna till Snöskatan 15-20 har träffats en överenskommelse om tillköp av mark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur



Vy mot söder

Mark och vegetation

Den tidigare lekplatsen i "Tessinlunden" är sedan länge borttagen. Naturmarken har bristande skötsel. Större lekplatser och sammanhängande grönområden på andra ställen i stadsdelen, Offerhällsparken – Skrällebergsparken – Storegårdsparken m fl, har högre kvaliteter vilket motiverar att naturmarken kan överföras till kvartersmark.

Planområdet har en nivåskillnad på cirka en meter.

Den centrala delen av planområdet består av ett mindre "slättberg" i riktning sydväst/nordost omgärdat av vegetation. "Slättberget" finns inte dokumenterat som enskilt objekt i naturvårdsplanen men i den översiktliga beskrivningen för Slättbergsområden i centrala Trollhättan (storområde H) rekommenderas att: *"Stor hänsyn bör visas gentemot mindre fragment av slättbergssytor. Vid byggnation bör dessa bevaras väl synliga."*

Slättberget skyddas i detaljplanen genom särskild bestämmelse, vilket betyder att berghällarna inte får skadas eller täckas över.

Förutom öppen gräsbevuxen mark finns buskvegetation och större högväxta träd, bl a björk och tall.

Områdets funktion som naturmark/trädgård kan bibehållas genom att marken inte får bebyggas.

För övrigt består planområdet av sex villafastigheter med tillhörande trädgårdar.

Geotekniska förhållanden

Områdets centrala delar består av fastmark/berg. I övrigt förekommer jordar bestående av moig, mjällig lera. Utförda grundundersökningar i kvarteret Stenskvättan visar djup till berg/fasta jordlager på 2-5 meter. Inga stabilitetsproblem förekommer.

Radon

Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms planområdet utgöra normalradonmark. Det innebär att bostadsbyggnader skall utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns sex villatomter bebyggda mellan 1959-64. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse i två våningar.

Villorna har med något undantag kvar sin ursprungliga volym och utseende. Viss förändring har skett genom tillbygge/inglasat uterum.

Mot naturmarken redovisas viss utökning av byggrätten.



Fastigheten Snöskatan 15, byggår 1964. Ursprungligt utseende.



Fastigheten Snöskatan 16, byggår 1959. Ursprungligt utseende.

Byggnadskultur och gestaltning

De sex villorna som är byggda mellan 1959 och 1964 har ett kulturhistoriskt värde och redovisas i kommunens kulturmiljöprogram från 1992. I kvarteret Snöskatan tillsammans med kvarteren Grönsiskan och Flugsnapparen finns välbevarad och enhetlig villabebyggelse från 1950- och 60-talen där de inledande bestämmelserna i 3 kap 10 § PBL särskilt skall beaktas:

"Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."

Karaktärsdrag

Områdets tidstypiska villabebyggelse kännetecknas av gediget byggande och god materialkänsla. Det röda och gula fasadteglet på villor med kvadratisk eller rektangulär volym och relativt branta tak var vanligt. Taken har små väl anpassade takkupa/takfönster och det ursprungliga takteglet var tvåkupigt rött lertegel. Fönstrens tidstypiska utformning varierar mellan tvåluft med mittpost och perspektivfönster. Entréerna är på vissa byggnader indragna/överbyggda och trapp- och balkongräcken har ett enkelt tidstypiskt utseende. Garagen är oftast byggda i källarplan eller ev vidbyggda.

Förändringar

De förändringar som skett på vissa byggnader består bl a av inglasade/inbyggda uterum, påbyggnad med större takkupa samt byte av ursprungligt takmaterial.

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelse (k1) avseende byggnads karaktärsdrag mm vid renovering/ändring införs med hänvisning till 3 kap 10 § PBL.

Arbetsplatser

Förekommande arbetsplatser i anslutning till stadsdelen finns inom närhandel samt skola, barnomsorg och vård.

Service

Stadsdelen (Stavre/Dannebacken/Sandhem) är välförsedd med service och försörjer även angränsande stadsdelar. Här finns livsmedelsbutiker, små serviceföretag, skolor, fritidsgård, förskolor, äldre-service, vårdcentral, tandvård mm. Förenings- och idrottsverksamheten är aktiv. Kyrkans gård med bl.a. fritidsverksamheter ligger i Sandhem.

Avståndet till skola är ca 800 m. Närhet till större matbutik och vårdcentral är ca 150 respektive 750 m.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Inom tomt skall tillses att god tillgänglighet uppnås mellan bilupställningsplats och entré.

Skyddsrum

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

Lek och rekreation

Stadsdelen har en livaktig förenings- och idrottsverksamhet.

Sandhemsområdet med unika slättberg är stadsdelens och hela den östra stadens enda strövområde. Området har säkerställts som naturvårdsområde/reservat. Från planområdet är avståndet ca 1,5 km.

Snäppmaden samt stråket Bäckelyckeparken – Dannebacksparken – Gärdesdungen fungerar som stadsdelsparker. Stavrelund är stadsdelsidrottsplatsen.

Storegårdsparken är den enda närparken men är av hög kvalitet. Dessutom finns utspridda flera värdefulla mindre grönområden inom stadsdelen.

Inom den egna tomten utökas möjligheten att skapa skyddande uteplatser med goda solförhållanden.

Gator och trafik

Trafikföringen genom området påverkas inte av planändringen.

Tillfart till planområdet sker från Tessingatan (huvudgata) som trafikeras av cirka 1300 fordon per vardagsdygn. Rekommenderad hastighet på Skogmansgatan och Hillerströmsgatan är 30 km.

Tillfart till tomtmark sker från Skogmansgatan respektive Hillerströmsgatan. Garageutfarter mot Tessingatan finns från Snöskatan 17 och 20.

Parkeringsbehovet är löst inom tomtmark.

Närmaste busshållplats (Hillerströmsgatan) ligger alldeles intill planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Miljökontoret har beräknat trafikbuller från Tessingatan och funnit att bullernivåerna för befintliga byggnader och uteplatser inte överstiger gällande riktvärden, under förutsättning att "oskyddade" uteplatser inte förläggs närmare Tessingatans mitt än 30 meter.

Miljökvalitetsnormer

Trafikmängderna inom/invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider de miljökvalitetsnormer som meddelats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Villafastigheterna är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Uppvärmning

Anslutning till fjärrvärme är möjlig i Hillerströmsgatan.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans kommun. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation är placerad i anslutning till den större matbutiken vid Stamkullevägen, ca 250 m från planområdet.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenserna som ett genomförande av planen innebär.

- Befintlig naturmark överförs till kvartersmark. Då marken i huvudsak inte får bebyggas kommer "naturmarken" till största delen kunna bevaras.

- Skötselansvaret överförs till fastighetsägarna vilka har eget intresse av att närmiljön underhålls. Det kommunala underhållet av naturmarken har haft låg prioritet.
- Ett mindre naturområde av låg kvalitet privatiseras.
- Slättberget skyddas.
- Varsamhetsbestämmelse för berörda fastigheter understryker kulturmiljöprogrammets värdering av "värdefull miljö" enligt PBL, 3 kap 10§.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2012.

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 T:II/1958 upphävs i sin helhet.

Övrigt

Den lokalhistoriska bakgrunden är hämtad från "Trollhättan genom tiderna" av Gustaf Lundén 1946.

Trollhättan i oktober 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Kathleen Håkansson
plantekniker