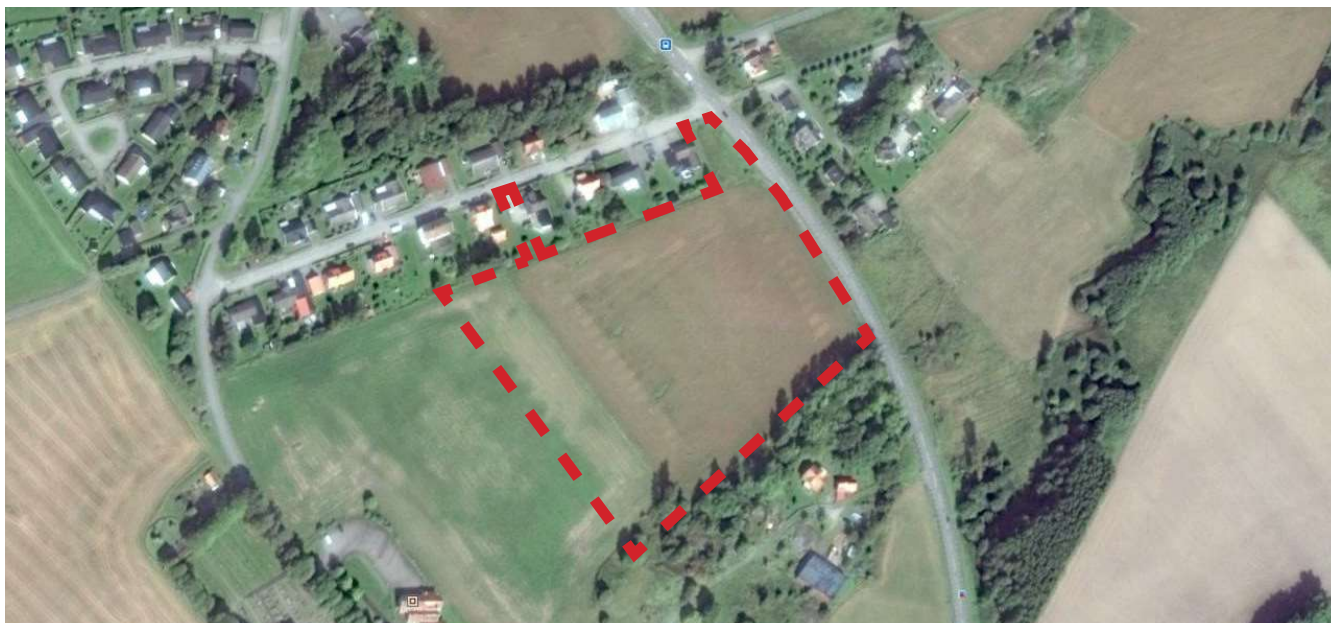


**Trollhättans Stad**  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

# Ändring av detaljplan för del av ÅSAKA 5:1 Åsaka

## PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad den 17 oktober 2018

18D ANTAGANDEHANDLINGAR

Enkelt standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2018-10-25

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens  
beslut 2018-10-25, § 348 betygar;

LAGA KRAFT 2018-11-22

Peter Andersson

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>BAKGRUND</b>                      | <b>3</b> |
| Planens syfte och huvuddrag          |          |
| Planförfarande                       |          |
| Plandata                             |          |
| <b>UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN</b> | <b>4</b> |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>   | <b>4</b> |
| <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>     | <b>6</b> |
| <b>ÄNDRINGEN</b>                     | <b>6</b> |
| <b>GENOMFÖRANDE</b>                  | <b>8</b> |
| Organisatoriska frågor               |          |
| Fastighetsrättsliga frågor           |          |
| Ekonomiska frågor                    |          |
| Administrativa frågor                |          |

# Ändring av detaljplan för del av ÅSAKA 5:1 Åsaka

## 18D ANTAGANDEHANDLING

### HANDLINGAR:

#### Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Delutlåtande
- Granskningsutlåtande

#### Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

---

## BAKGRUND

Planområdet utgörs av ett privat markområde i Åsaka. Detaljplan för området, som upprättades 2004, har inte genomförts. Fastighetsägaren vill nu färdigställa området som kan bebyggas med sammanlagt 15-20 bostäder. Eftersom huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt är det väsentligt att infrastrukturen i området färdigställs innan bygglov ges för bostäder.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplan syftar till att säkerställa att nödvändig väg byggs ut genom att villkora bygglov för bostäder, samt att i övrigt uppdatera detaljplanen.

## PLANFÖRFARANDE

Ändringen av detaljplan hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (PBL), SFS 2010:900. Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt PBL 3 kap. 16 §.

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.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Samhället Åsaka ligger sydost om Trollhättans tätort och i huvudsak väster om riksväg 42. Planområdet är beläget i centrala Åsaka, väster om riksväg 42 och söder om Stationsvägen. Planområdet omfattar ca 2,5 ha och ägs i sin helhet av en privat fastighetsägare.

---

### Planförslaget innehåller:

#### **Kvartersmark**

|                |   |               |
|----------------|---|---------------|
| Bostadsändamål | - | ca 15 000 kvm |
| Natur          | - | ca 4 500 kvm  |
| Lokalgata      | - | ca 3 000 kvm  |
| Värmecentral   | - | ca 500 kvm    |

## UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

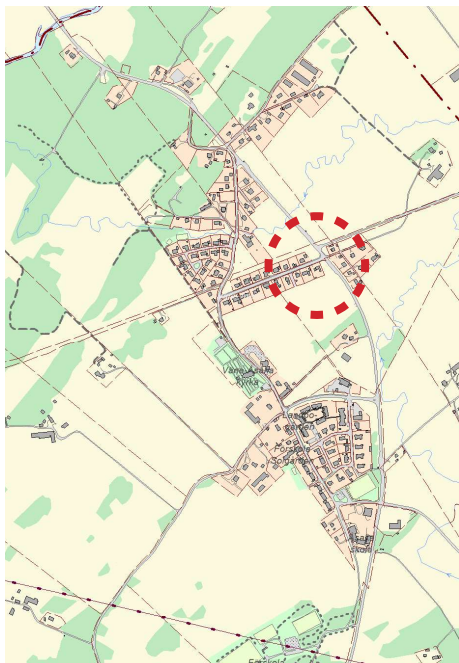
Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalken 1998:808 6 kap. 5 §. Om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska strategisk miljöbedömning genomföras.

Eftersom detaljplanen endast innebär en liten ändring i ett mindre område bedöms dess genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Markanvändningen är till stor del prövad genom gällande detaljplan.

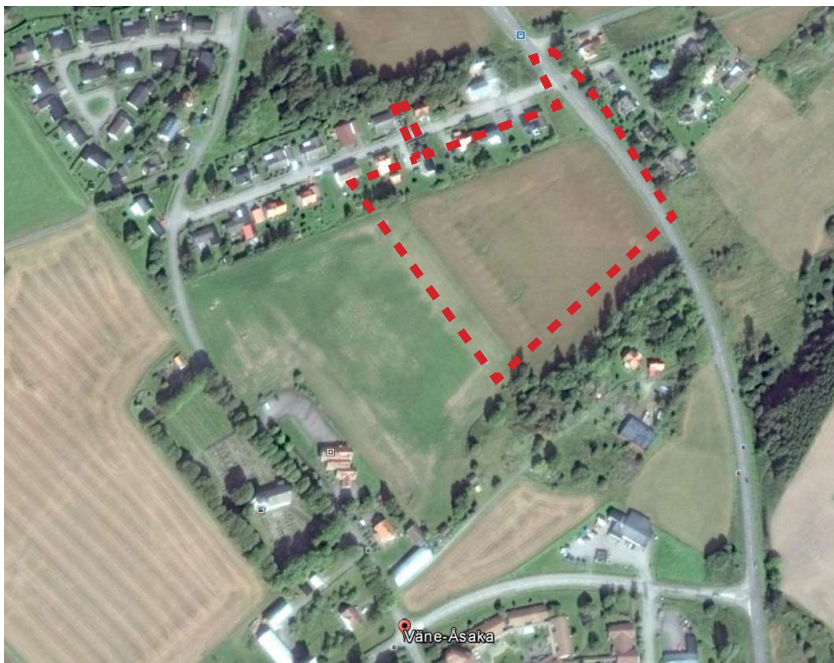
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktsplan**

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - *Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla. Staden ska skapa förutsättningar för att nå visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad. Slutligen har Staden ett mål om att till år 2030 ha vuxit till 70 000 invånare.



Planområdets lokalisering i Åsaka



Planområdet markerat med röd streckad linje

Växande småtätorter är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska enligt översiktsplanen växa proportionerligt mot centralorten. Ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter. Enligt översiktsplanen ingår planområdet inom område för *Tätortsutveckling i småtätorterna*. I småtätorterna eftersträvas en varsam förtätning med framförallt lägenheter, där verksamheter med liten omgivningspåverkan med fördel kan inrättas i gatuplan längs de stråk där mycket folk är i



# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet omges i huvudsaklig av befintlig villabebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kan bidra till att förstärka tätortsstrukturen i Åsaka.

## ÄNDRINGEN

Ändringen av detaljplanen innebär att bestämmelse för villkor av bygglov införs inom hela planområdet. Villkoret innebär att gata måste komma till stånd innan bygglov ges. Detaljplanen innebär även uppdatering av egenskapsbestämmelserna.

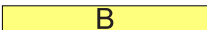
### PLANBESTÄMMELSER SOM KVARSTÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

#### ANVÄNDNING MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

|                                                                                             |             |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  LOKALGATA | Gata        | <i>modernisering från Lokaltrafik i enlighet med Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan</i> |
|  NATUR     | Naturområde |                                                                                                                         |

##### Kvartersmark

|                                                                                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  B | Bostäder     |
|  E | Värmecentral |

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Bebyggandets omfattning

##### Utnyttjandegrad

e Högst en fjärdedel av tomtens area får bebyggas

##### Utförande

b Källare får inte anordnas

### PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

##### Begränsning av markens bebyggande

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för att i enlighet med planens bestämmelser

- bygga till huvudbyggnad med högst 10 kvm byggnadsarea
- uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnad. Sammanlagt får sådana lovbeFriade åtgärder inte överstiga 15 kvm byggnadsarea per tomt.

Rivningslov behövs inte för att riva byggnader eller delar av byggnader som uppförts utan bygglov

### PLANBESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS/ FÖRTYDLIGAS

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

##### Skydd mot störningar

vall Bullervall skall anordnas till en höjd av minst 2,0 m över körbanan på angränsande riksväg 42

### NY UTFORMNING PLANBESTÄMMELSER

vall Bullervall med en höjd av minst 2,0 meter över körbanan på angränsande riksväg 42

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Bebyggandets omfattning

#### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte bebyggas



Marken får inte förses med byggnad

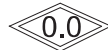
#### Höjd på byggnader

I Högst en våning. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 m och för gårdsbyggnad 3,0 m



Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter

II Högst två våningar. Utöver detta får vind inte inredas. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad 6,5 m och för gårdsbyggnad 3,0 m. Högst taknockshöjd är 8,0 m



Högsta totalhöjd för huvudbyggnad i meter

#### Placering

p Huvudbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd gårdsbyggnad skall placeras minst 4,5 m från gräns mot granntomt. Fristående gårdsbyggnad får placeras minst 1,0 m från gräns till granntomt

p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från gräns mot fastighetsgräns.

#### Markens anordnande och vegetation

dike Öppet dräneringsdike

n<sub>1</sub> Marken är avsedd för dike

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Villkor för lov

Bygglov för bostäder får inte lämnas innan bullervall uppförts

Bygglov för bostäder får inte ges förrän bullervall har uppförts.

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2014

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt

## PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Bebyggandets omfattning

#### Höjd på byggnader

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Villkor för lov

Bygglov för bostäder får inte ges förrän lokalgata har anlagts.

### Markreservat

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

# GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Tidplan

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

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Samråd              | juli-augusti 2018 |
| Granskning          | september 2018    |
| Beslut om antagande | oktober 2018      |

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens anslagstavla, om beslutet inte överklagas.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

För byggnation och anläggningsarbeten inom allmän platsmark och kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

# FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Innan bygglov beviljas ska ansökan om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till Lantmäterimyndigheten. Lantmäteriförrättningen initieras och bekostas av exploatören.

# EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för VA-anslutning hanteras i avtal mellan Trollhättan Energi AB och exploatören.

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## Villkor för lov

Planbestämmelser säkerställer att gata och bullervall ska ha kommit till stånd innan bygglov för bostäder får ges.

Trollhättan 20181017

**SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

**Plankontoret**

Leif Carlsson  
planchef

AnnaKarin Sjölen  
planarkitekt