

Detaljplan för KV. VERDANDI M M Strömslund

05D ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse
- illustrationer/perspektiv

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

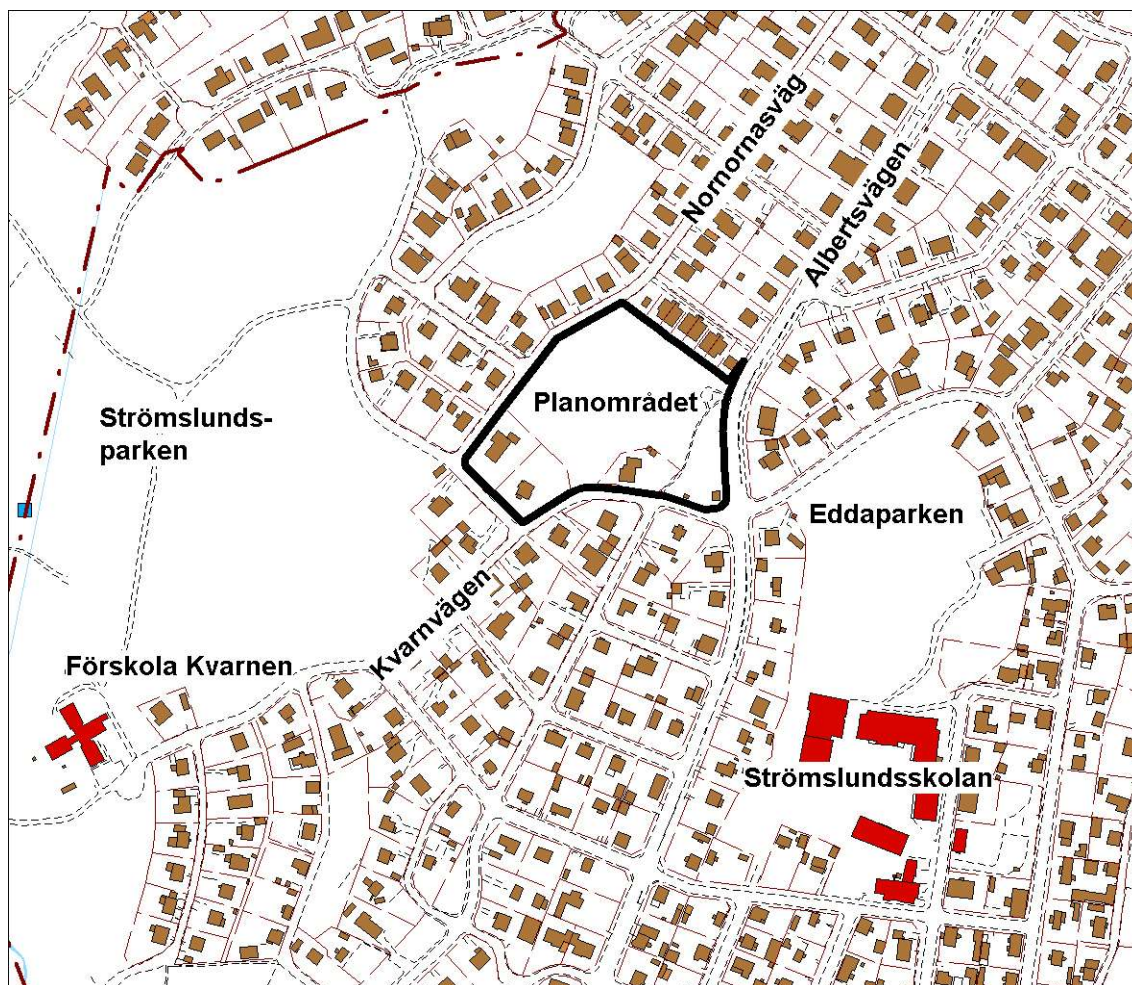
Planen upprättas för att möjliggöra bostadsbebyggelse vid Nornonas väg i västra delen av Alberts park i stadsdelen Strömslund.

Bristen på smålägenheter gör bl.a. att möjligheten till kvarboende för äldre försvåras. Ett flertal mindre ytor tänkbara för nya bostäder finns spridda i stadsdelen och enligt översiktsplanen "Vårt framtida Trollhättan", antagen i januari 2004, är ovannämnda område ett sådant.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den norra delen av stadsdelen Strömslund där Kvarnvägen från väster ansluter till Albertsvägen. I öster gränsar planområdet till Albertsvägen, i söder till Kvarnvägen och Sollidenvägen, i nordväst till Nornonas väg och i nordost till bostäder i kvarteret Urd. Totalt omfattar planområdet ca 1,45 ha varav ca 0,68 ha upplåts som kvartersmark.



Planområdets läge

Markägoförhållande

Största delen av området ägs av Trollhättans kommun. Inom planområdet finns också tre villafastigheter i enskilt ägo.

Sammanställning

Planområdets areal inkl bef villafastigheter och transformatorstationer	ca 1,45 ha
• varav kvartersmark för nya bostäder	ca 0,33 ha
• varav allmän platsmark	ca 0,77 ha

Sammanlagd byggnadsarea i m ² ovan mark för bostäder	ca 950
Antal lägenheter	ca 14

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MBK-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

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

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MBK-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Se vidare under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**. Länsstyrelsen har framfört att man instämmer i kommunens bedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättan kommuns översiktsplan, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av Kommunfullmäktige 2004-02-16. I rapport 34 "Så här vill vi ha det" beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar.

Ett mindre område utmed Nornornas väg i norvästra delen av Alberts Park finns med i översiktsplanen för nya bostäder. Det aktuella området inryms i avsnittet om Strömslund - Torsred.

Strömslund och Torsred har byggts ut i olika skeden av 1900-talet, men nästan allt är småhusbebyggelse. Bebyggelsen har många olika stilar och en hel del av bebyggelsen har bytt karaktär under tiden. Hela "gamla Strömslund" finns med i Eduard Alberts ursprungliga plan och har i kommunens kulturmiljöprogram bedömts som en särskilt värdefull miljö. Stadsdelen består nästan huvudsakligen av villor och 95 % av bostäderna ägs privat. Endast 20 % av bostäderna är smålägenheter på 1-2 r.o.k.

Bristen på smålägenheter gör bl.a. att möjligheten till kvarboende för äldre försvåras. Ett flertal mindre ytor tänkbara för nya bostäder finns spridda i stadsdelen och även andra ytor kan i framtiden bli aktuella för ny bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Angränsande till planområdet

D7/2003

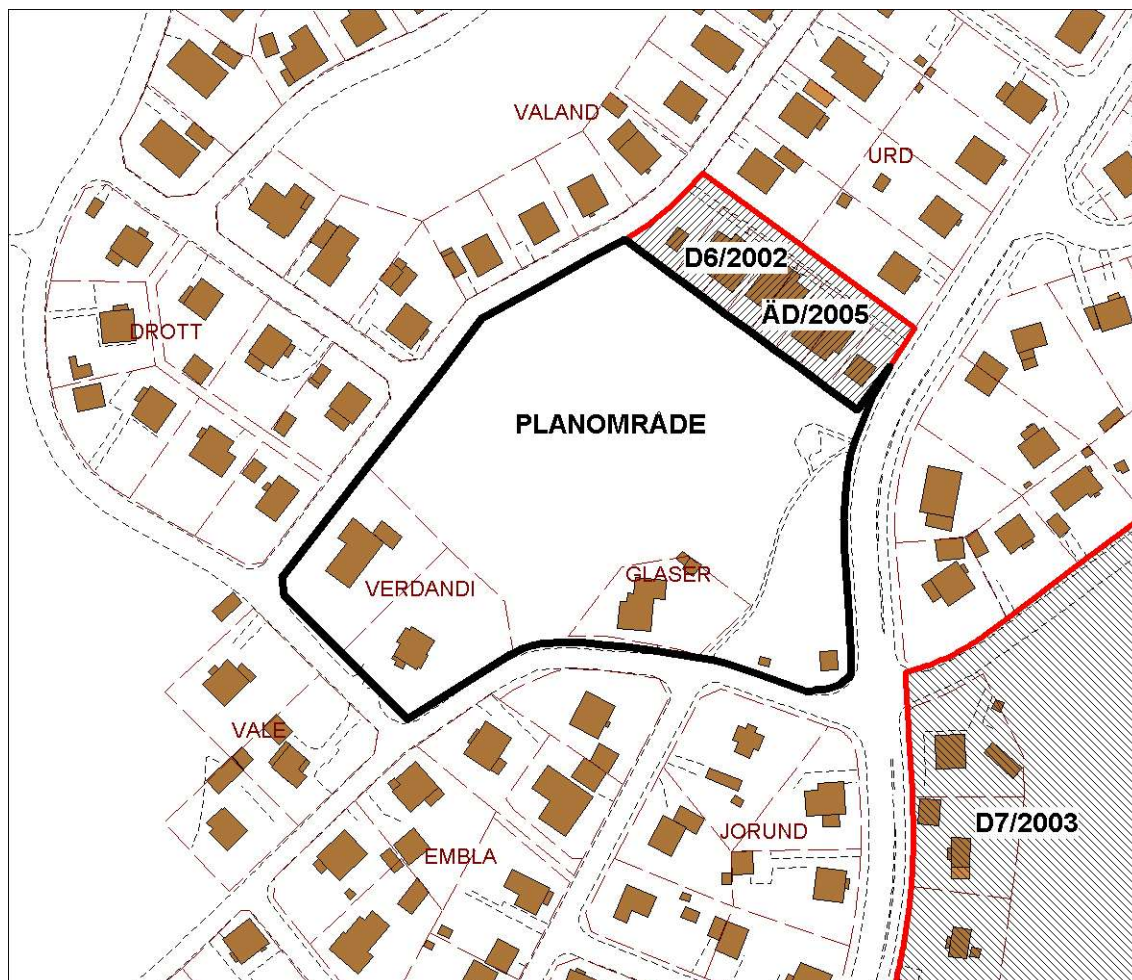
Strömslund, etapp 1

Detaljplanen medger användningen bostäder, handel/samlingslokal och skola. Planen anger att hela området utgör en sådan särskilt värdefull miljö ur kulturmiljösynpunkt som avses i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL).

D: 6/2002 och
ÄD: 2/2005

Kv. Urd 1
Område för bostadsändamål.

Detaljplanen för Strömslund har genomförandetid som slutar 2014-12-31 och detaljplanen för Urd 1 har genomförandetid som slutar 2007-12-31.



Gällande planer

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24 saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom nu aktuell detaljplan.

Sydost om Kvarnvägen ligger "gamla" Strömslund som finns med i Kulturmiljöprogrammet för Trollhättan. Strömslund är Sveriges äldsta planlagda egnahemsområde skapat av ingenjör Eduard Albert på 1880-talet.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1982. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast under 2003. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att:

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas".

Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.

Program och Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Program samt särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara erforderliga. Planområdet är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Konsekvenser för miljö, hälsa, säkerhet samt hushållning med mark och vatten m.m. beskrivs under respektive rubrik nedan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen godkände den 23 juni 2005 i ett föravtal att Göta Invest AB får förvärva ett område av fastigheten Strömslund 1:1 med följande tillägg: Trollhättan stad anser att ytterligare möjligheter till boende anpassade för äldre kan skapas i Strömslund. Möjligheter till detta bör undersökas i projektet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i nordväst till största delen av kuperad skogsmark med lövträd, tallar och sly. Inom området finns flera uppskjutande bergklackar, delvis med berg i dagen. På vissa håll är inslaget av ek markant särskilt på och runt den större bergklacken i mitten av området. Vid transformatorstationerna i den sydöstra delen av området finns ett antal relativt stora lövträd och ett lärkträd. Norr om kvarteret Glaser finns rester av två husgrunder där det växer några fullvuxna lönnar och björkar. I östra delen av området utmed Albertsvägen består marken av anlagd gräsmatta med en smal gångväg som går i nordost sydvästlig riktning. Väster om gångvägen i gräsyntans norra del finns en stenlagd sittplats med buskplantering och ett solur. På solurets sockel står inskrivet "Trollhättans söner och döttrar i Amerika 1965".

Nivåskillnaderna mellan högsta och lägsta punkt inom den del av område som bebyggs är ca 10 meter.

Träd, som kan komma att utgöra värdefulla inslag i boendemiljön, bör sparas såväl inom natur och parkmark som tomtmark.

Geotekniska förhållanden

Markens grundförhållanden är goda och marken består av berg och/eller tunna jordlager ovan berg. Kompletterande geotekniska utredningar erfordras i projekterings- och bygglovskedet för val av grundläggning och klarläggande av risken för ojämna sättningar. Inga stabilitetsproblem förekommer.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonriskkarta är planområdet normalriskområde för markradon. Kompletterande radonmätningar kommer att utföras. Om inte den kompletterande utredningen visar något annat skall radonskyddad grundkonstruktion utföras vid ny- eller tillbyggnader. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I den södra delen av planområdet finns tre befintliga villor av varierande ålder samt en större och en mindre transformatorstation.

Ny bebyggelse

I planområdets västra del, vid korsningen Nornornas väg/Skiftesgatan, föreslås bebyggelse med 1½-vånings parhus och längre in i området 2-vånings loftgångshus med suterrängvåning. Infart till loftgångshusen sker mellan parhusen från Nornornas väg och avslutas med en rund platsbildning.

Naturmarken nordost, öster och sydost om den nya bebyggelsen föreslås i detaljplanen bli naturområde.

Situationsplanen, som den är illustrerad, visar hur området kan disponeras. Förslaget innehåller 14 lägenheter på följande sätt:

4 lägenheter om 4 R o K i två 1½-vånings parhus med carport

10 lägenheter om 2 – 4 R o K i två 2-vånings loftgångshus med suterrängvåning

Utrymme för utevistelse för barn och vuxna samt planteringar kommer att finnas inom fastigheten. Alla lägenheter i plan 1 och 2 i loftgångshusen får uteplatser/terrasser eller balkonger i nära anslutning till den orörda naturmarken i öster/sydost medan lägenheterna i parhusen och två lägenheter i det södra loftgångshusets suterrängvåning får uteplatser mot gården. Eftersom alla lägenheter i parhusen och i plan 1 och 2 i loftgångshusen föreslås bli genomgående kan vissa lägenheter även kunna utformas med små uteplatser mot väster/nordväst.

Bilagt planbeskrivningen redovisas illustrationskarta, terrängsektioner, fotomontage samt principiella planer, sektioner och fasader på föreslagen bebyggelse.

Upplåtelseformen för de nya bostäderna föreslås bli bostadsrätter.

Arbetsplatser

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

Service

I Strömslund finns en grundskola med verksamhet från förskoleklass till och med åk 9, inklusive fritidshem. I området finns också tre förskolor. Det finns ett 20-tal privata företag i stadsdelen och relativt riklig handel med bland annat mataffärer, bensinstation, café och några mindre butiker. Äldreomsorg bedrivs på Källstorpsgården och vårdcentral finns också i Källstorp.

Tillgänglighet

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

Samtliga lägenheter i plan 1 och 2 i loftgångshusen föreslås bli tillgängliga med hiss.

Gestaltning

I det förslag till nya bostäder som tagits fram föreslås ljusa byggnader med fasader av puts och träpanel. Husen får sadeltak med tegelröda takpannor och en färgsättning som harmonierar med omkringliggande äldre villabebyggelse. Genom terrängens beskaffenhet föreslås längst in i området två mindre 2-vånings loftgångshus med suterrängvåning och med trappa, hiss och förråd mellan husen. Alla lägenheter i plan 1 och 2 i loftgångshusen ligger med en sida mot det orörda naturmarkspartiet.

Husens höjd och utformning har studerats dels med hjälp av terrängsektioner genom norra och södra par- och loftgångshusen och dels genom fotomontage av parhusen vid Nornornas väg.

Skyddsrum

Strömslund ligger inte inom område där skyddsrumsb byggande erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

En kommunal befintlig lekplats finns vid Kirtenvägen ca 150 meter norr om planområdet. Även det bevarade natur- och parkområdet inom planområdet ger rika möjligheter till lek och rekreation.

I norr utanför planområdet finns idrottsanläggningarna Torsbovallen och Torsbohallen samt elljus- och motionsspår som utgår från närliggande Skidstugan.

Naturmiljö

Planområdet har nära till både Björndalsterrängen och västra älvbranten som båda utgör strövområden med unika kvaliteter. Strömslundsparken utgör en närpark och ligger ca 250 meter från planområdet.

Gator och trafik

Tillfart till de nya bostäderna sker via Nornornas väg från Vässlegatan och från Sollidenvägen. Nornornas väg och omgivande kvarter ingår i 30-zon. Samtliga gator vid planområdet utom Albertsvägen är lokalgator. Albertsvägen ingår i Trollhättans huvudvägnät och trafikeras med ca 3500 fordon/årsmedeldygn. Skyltad hastighet 50 km/h.

Angränsande gator söder om planområdet

För att sänka hastigheten i korsningen Kvarnvägen/Sollidenvägen och därmed höja trafiksäkerheten föreslås farthinder förslagsvis på Kvarnvägen nordost om ovan nämnda korsning.

GC-trafik

Gång- och cykelväg till och från planområdet finns öster om Albertsvägen från Vassändagatan och norrut.

Kollektivtrafik

Albertsvägen öster om planområdet trafikeras av linje 22 mellan Strömslund-Resecentrum-Halvorstorp.

Parkering

Erforderlig parkering för de boende inklusive besökare till dessa skall ordnas inom fastigheten. För lägenheterna skall finnas 1,5 bilplats/lägenhet och parhusen 2,0 bilplats/lägenhet (1 plats i carport och 1 plats framför carport). 10 parkeringsplatser för boende i lägenheterna planeras i det norra loftgångshusets suterrångvåning. Gästparkerings- samt ytterligare uppställningsplatser skall anordnas som markparkering inom fastigheten. Bevakas vid prövning av bygglov/bygganmälan.

Störningar

Inga delar av planen påverkas av eller ger upphov till störande buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i Nornornas väg.

Befintlig VA-tunnel genom kvartersmark säkerställs med en administrativ bestämmelse.

Dagvatten

Allt dag- och dräneringsvatten från det nya bostadsområdet och regnvatten från den högre naturmarken i sydost avleds till dagvattenledning i Nornornas väg.

Med hänsyn till belastningen på befintlig dagvattenledning i gatan kan det bli nödvändigt att bygga fördröjningsmagasin innan anslutning sker vid förbindelsepunkt i tomtgräns.

Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas i denna del av tätorten. Uppvärmning får sker genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. värmepump, pelletspanna eller liknande.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Erforderliga utrymmen för källsortering ska finnas. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Albertsvägen/Källstorpsvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten kan innebära en viss påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden gör att sprängning, schaktning och uppfyllning kommer att bli nödvändig. Genom att anpassa husen till terrängen kan ingreppen i befintlig mark minimeras.

Sprängning innebär stor påverkan på terrängen och skall utföras så att inga synliga skador uppstår. Suterränghusen minskar ingreppen. Regnvatten från den högre belägna naturmarken i sydost tas om hand på tomtmark och leds till dagvattenledning i Nornornas väg. Se vidare under punkt "*Dagvatten*" ovan.

Luft

Det ökade trafikarbetet till följd av en utbyggnad av nya bostäder innebär viss ökning av utsläpp av bilavgaser. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats. Uppvärmning av hus kommer sannolikt att ske genom vattenburen elvärme eventuellt kompletterade med värmepumpslösningar, pelletspanna m.m.

Klimat

Då den mark som skall bebyggas delvis lutar åt nordväst är det viktigt att anpassa husen och uteplatser till tomtens förutsättningar så att ett tillfredsställande lokalklimat med goda solvärden erhålls. Befintliga träd kan skydda mot kalla vindar.

Kulturmiljö

Ingen påverkan

Natur

Ingen påtaglig påverkan. Delar av planområdet bevaras som naturmark. I huvudsak skall den innehålla mark som inte är anlagd och som endast kräver starkt begränsad skötsel.

Den naturmark som föreslås användas för bostäder och hårdgjorda ytor mm är mark som är mindre värdefull ur naturmarkssynpunkt. Marken ligger lågt och är till största delen beväxt med sly.

Markanvändning

I översiktsplanen 2003, "Vårt framtida Trollhättan", föreslås kompletterande bostadsbebyggelse inom området.

Hälsa och säkerhet

Utbyggnad av området enligt detaljplanen innebär ingen omgivningspåverkan. Området är inte utsatt för störningar från vägtrafik.

Beträffande radon se under *Radon* på sid 5 ovan och under TEKNISKA FRÅGOR i Genomförandebeskrivningen på sid 2.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteret bedöms inte öka, undantaget i samband med byggnation samt vid in- och utflyttning.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA - nät som finns i Nornornas väg.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation bedöms inte nämnvärt påverkas av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2013-12-31.

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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

VA-tunnel

Befintlig tunnel för teknisk försörjning skall säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut. Tunnelägaren ansöker om förrättning.

MEDVERKANDE

Denna detaljplan har upprättats av Alvar Billfeldt i samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen i Trollhättans Stad och Contekton Arkitekter Fyrstad AB.

Trollhättan i maj 2007

Alvar Billfeldt
byggnadsingenjör

Bilaga: Illustrationsplan, terrängsektioner, fotomontage och principiella planer, sektioner och fasader på föreslagen bebyggelse.

TILLÄGG

Efter utställningen har texten under rubriken parkering kompletterats.

Trollhättan den 27 september 2007

Leif Carlsson
planarkitekt