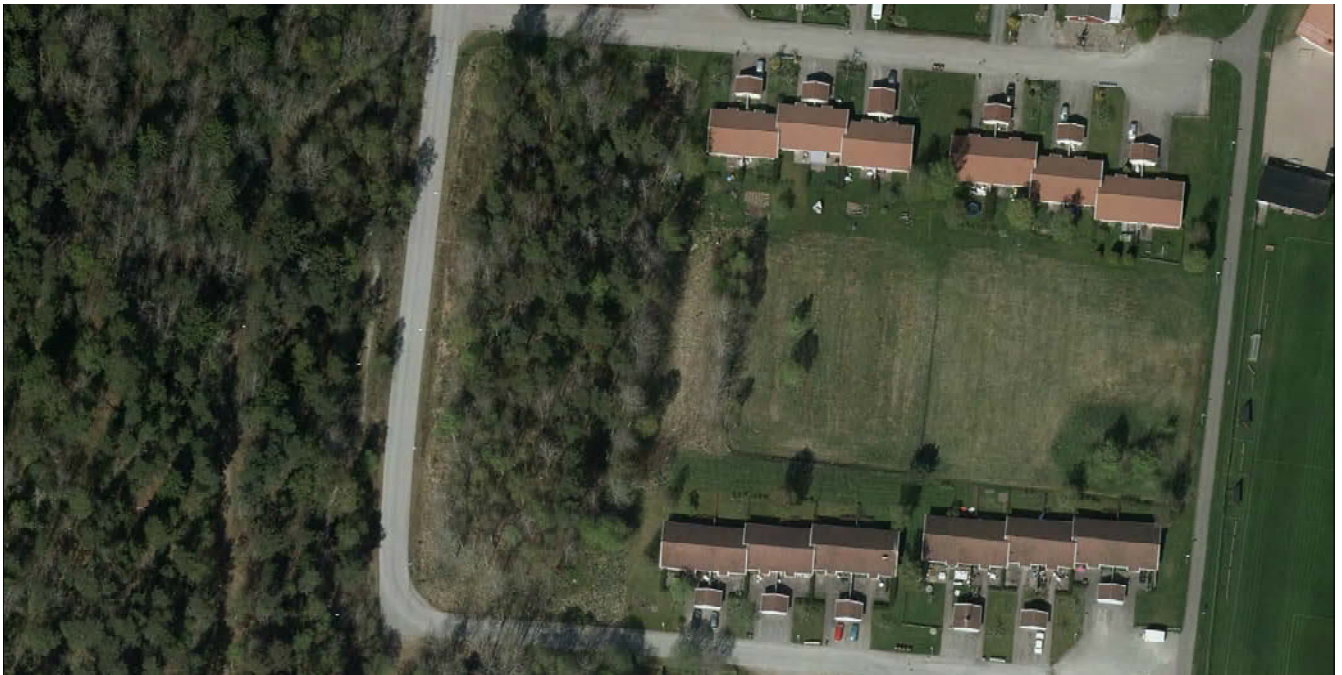




Trollhättans Stad
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av FÖNSTERLISTEN 3 M.FL. Upphärad

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i maj 2018

17R ANTAGANDEHANDLING

Enkelt standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2018-05-25

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2018-05-25, § 207 betygar;

LAGA KRAFT 2018-06-25

Peter Andersson
Ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	 4
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 5
 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	 6
 ÄNDRINGEN	 7
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	 8
 GENOMFÖRANDE	 10
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	10
EKONOMISKA FRÅGOR	11

Ändring av detaljplan för del av FÖNSTERLISTEN 3 M.FL. Upphärad

17R ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
-

BAKGRUND

AB Eidar Trollhättans bostadsbolag äger och hyr ut 33 lägenheter i radhus utmed Kyrkväktarns väg och Västra Lindåsvägen i Upphärads tätort. Då det finns intresse för fler hyresrätter i Upphärad vill bostadsbolaget bygga en till radhuslänga i anslutning till det befintliga bostadsbeståndet. För att möjliggöra infart från Kärrbergsvägen behöver detaljplanen ändras.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplan syftar till att möjliggöra infart från Kärrbergsvägen genom att utöka fastigheten i väster. Markanvändningen är i övrigt prövad sedan tidigare. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra utökad byggrätt, reglera vilka delar av planområdet som får förses med byggnad samt i övrigt uppdatera detaljplanen.

För detta ändamål ändras allmän platsmark (park eller plantering respektive gata eller torg) inom fastigheten Ingelsängen 1:160 till kvartersmark för bostadsändamål. Ändringen avser reglera mark utmed gatorna samt mellan Fönsterlisten 1 och 2 så att den inte får förses med byggnad. Största byggnadsarea i gällande detaljplan delas upp mellan den befintliga bebyggelsen inom Fönsterlisten 1 och 2 samt för tillkommande bebyggelse inom Fönsterlisten 3. Byggnadsarean inom område parallellt med Kärrbergsvägen föreslås utökas med 500 kvm, där högsta tillåtna byggnadshöjd är lägre än för den övriga bebyggelsen inom planområdet.

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 trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i västra delen av Upphärads tätort och avgränsas av Kärrbergsvägen i väster, Kyrkväktarns väg i norr, befintlig radhusbebyggelse och parkmark i väster och Västra Lindåsvägen i söder.

Planområdet omfattar ca 14 000 kvm. Marken inom området ägs av AB Eidar Trollhättans bostadsbolag respektive Trollhättans Kommun.

Berörda fastigheter:

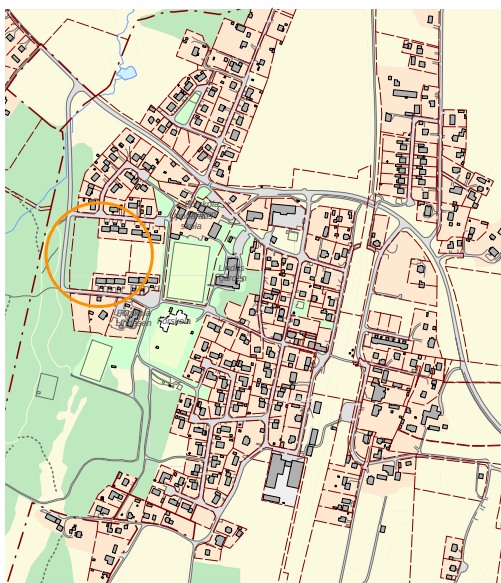
Fönsterlisten 1	-	AB Eidar Trollhättans bostadsbolag
Fönsterlisten 2	-	AB Eidar Trollhättans bostadsbolag
Fönsterlisten 3	-	Trollhättans kommun
Ingelsängen 1:160	-	Trollhättans kommun

Fastighetsägare:

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Bostadsändamål	-	ca 14 000 kvm
----------------	---	---------------



Planområdets lokalisering i Upphärads



Fastigheter inom och intill planområdet. Planområdet markerat med orange streckad linje

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (miljöbalken 1998:808 6 kap. 5 §). Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en 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.

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, där Sjuntorp och Upphärad har potential att växa kraftigt i samband med en ny tågstation i Upphärad.

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 rörelse. Vid utveckling av orterna kan gröna ytor komma att tas i anspråk för ny bebyggelse. All sådan byggnation ska föregås av en undersökning som ser till grönområdets sociala värde och till byggnationens nytta, vid behov ska kompensationsåtgärder vidtas. Vid utveckling av orterna ska möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser, både inom- och utomhus, främjas.

Utifrån denna bedömning är planförslaget förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planprogram för Upphärad

I april 2017 godkände kommunfullmäktige ett planprogram för Upphärad. Planprogrammet visar hur Staden tänker sig Upphärad när en tågstation finns i tätorten. Programmet visar Stadens vilja och att det finns god framförhållning i den fysiska planeringen för Upphärad tätorts utveckling.

I planprogrammet föreslås fysiska åtgärder för att förbättra förutsättningarna för Upphärads tätort avseende bland annat bostäder, kommunikationer och verksamheter. Planprogrammets tidshorisont för den planerade utvecklingen är år 2030, vilken delas av Trollhättans översiktsplan.

Sammanfattningsvis ger planprogrammet förutsättningar för ca 450 nya bostäder, fler verksamheter samt större underlag för offentlig och social service. Upphärad ska utvecklas inom ett begränsat område, med gång- och cykelavstånd inom tätorten.

Planprogrammet ska ligga till grund för detaljplaner som mer i detalj ska beskriva den fysiska planeringen i olika delar av Upphärads tätort.

Planprogrammet föreslår byggnation av bostäder och verksamheter inom tre områden, som i programskedet haft arbetsnamnen Banvallen, Trädgårdsstaden och Skogsdungen. Aktuell planområde omfattar Skogsdungen, som i planprogrammet beskrivs på följande sätt:

I anslutning till befintliga radhus och friluftsområdet Nyckleby - LUNNE föreslås 12 nya radhus. Vägar och annan infrastruktur finns redan utbyggt och är anpassat för att klara av en högre användning. De nya radhusen föreslås få sin entré från Kärrbergsvägen. Förslaget överensstämmer med gällande detaljplan.

Gällande detaljplaner

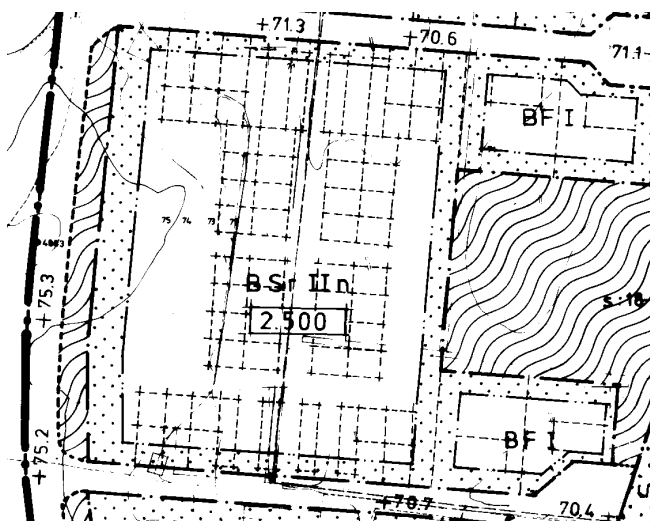
Inom planområdet gäller detaljplan (stadsplan) S:I 1978 för Upphärads samhälle, som upprättades för att få enhetliga regler för ortens utbyggnad. Genom planläggningen övertog kommunen bland annat skyldigheten för utbyggnad och underhåll av gator och ledningar, iordningställande och skötsel av parkmark och andra allmänna platser.

Inom det aktuella planområdet medges i huvudsak bostadsändamål (sammanbyggda hus, radhus). För området närmast Kärrbergsvägen gäller allmän platsmark med användningen park eller plantering respektive gata eller torg.

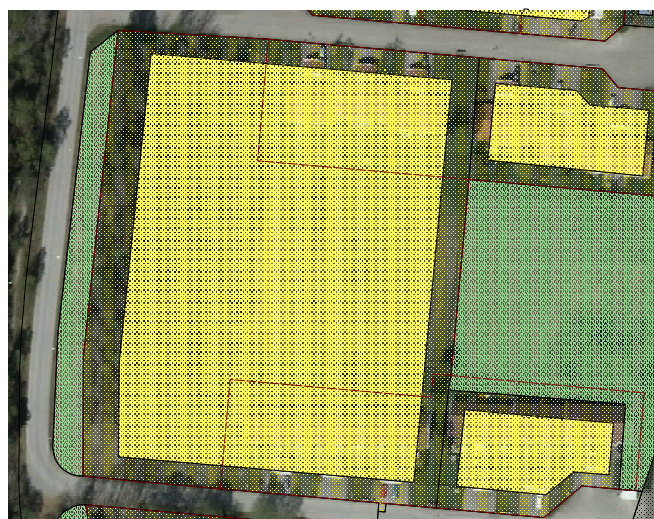
Mot allmän platsmark omfattas kvartersmarken av stråk med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Mot Kyrkväktarns väg och Västra Lindåsvägen är stråket mellan bygggränt och allmän plats 6 meter brett. Inom bygggränten får byggnader i högst två våningar uppföras och högsta tillåtna byggnadsarea är 2 500 kvm. Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas.

I planbeskrivningen finns ytterligare bestämmelser som inte finns med i plankartan. Höjden för byggnaderna får inte överskrida 7,6 meter. Utöver angiven byggnadsarea får "byggnader för garage uppföras i erforderlig utsträckning". Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Gällande stadsplan saknar genomförandetid men gäller som detaljplan tills den upphävs eller ersätts med en ny enligt plan- och bygglagen.



Utdrag ur gällande detaljplan (stadsplan)
S:I 1978 för Upphärad samhälle



Utdrag ur gällande detaljplan (stadsplan)
och ortofoto över planområdet

Riktlinjer för dagvattenhantering

Enligt Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans Stad, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-01, är grundinställningen att tillkommande dagvatten vid exploatering ska omhändertas lokalt (LOD). Maximalt är det då tillåtet att släppa ut ett flöde motsvarande det flöde som oexploaterad mark släpper ut. Tillförseln av dagvatten i ledningssystem ska generellt minska och förorening av dagvatten ska begränsas. Markytor ska därför som en utgångspunkt i möjligaste mån utformas för infiltration av dagvattnet. Därtill fördröja bräddat dagvatten och ge en viss rening innan det når kommunal ledning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I anslutning till planområdet, inom Fönsterlisten 1 och 2, finns 33 lägenheter i radhus med tillhörande utemiljö. De har sin entré från Kyrkväktarns väg och Västra Lindåsvägen. Bostadsbebyggelse finns även norr om Kyrkväktarns väg och söder om Västra Lindåsvägen. Strax sydväst om planområdet finns förskola och i nordväst finns Upphärads centrum med förskola, skola F-6, mataffär med mera. I planområdets närhet finns stora möjligheter till rekreation och friytor i form av bland annat fotbollsplaner, lekplats och elljusspår.

En del av bygggränt enligt gällande detaljplan är använd genom radhusbebyggelse inom Fönsterlisten

1 och 2. Areal på den befintliga bebyggelsen omfattar knappt 1 000 kvm inklusive garage och förråd samt byggnadsdelar som uppförts på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Den kvarstående byggnadsarean enligt gällande detaljplan är ca 1 500 kvm. Denna del är utnyttjad och området består till största del av uppväxta löv- och barrträd och en gräsmatta mellan Fönsterlisten 1 och 2. Längs Kärrbergsvägen finns belysningsstolpar och ett dike som avleder vatten från delar av Kärrbergsvägen.

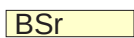
ÄNDRINGEN

Ändringen av detaljplanen innebär att användningen inom fastigheten Ingelsängen 1:160 ändras från allmän platsmark (park eller plantering respektive gata eller torg) till kvartersmark för bostadsändamål. Detaljplanen innebär även uppdatering av egenskapsbestämmelserna.

PLANBESTÄMMELSER SOM KVARSTÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

ANVÄNDNING MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

 Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus, radhus

PLANBESTÄMMELSER SOM UTGÅR INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

n Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas

II Antal våningar

PLANBESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS/ FÖRTYDLIGAS

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats



Park eller plantering

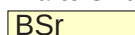


Gata eller torg

NY UTFORMNING

PLANBESTÄMMELSER

Kvartersmark



Område för bostadsändamål,
sammanbyggda hus, radhus

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Utnyttjandegrad

2 500 Tillåten byggnadsyta i m²

e₁00

Största byggnadsarea i kvadratmeter

Begränsning av markens utnyttjande

 Mark som icke får bebyggas



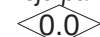
Marken får inte förses med byggnad

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Höjd på byggnader



Högsta byggnadshöjd i meter

p1 Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter

Placering

Garage/carport med öppning mot gata ska placeras minst 6,0 meter från gata

Byggnadsteknik

Dagvatten från tak ska fördröjas inom fastigheten

Bostadsbyggnader ska uppföras med radonskyddad grundkonstruktion

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MARKANVÄNDNING

Ändringen av detaljplan möjliggör utökad byggrätt samt att angöringen mellan Kärrbergsvägen och Fönsterlisten 3 underlättas. På så sätt ger ändringen ökade förutsättningar för att uppföra nya bostäder i Upphärads tätort.

En grönkonsekvensbeskrivning bedöms inte som nödvändig att upprätta då aktuell parkmark är av ringa värde för allmänheten eller djur- och växtliv. I gällande detaljplan var troligtvis parkmarkens syfte att fungera som skyddszon mellan planerad bebyggelse och Kärrbergsvägen. Behovet av denna skyddszon bedöms inte finnas kvar.

Mark utmed gatorna samt mellan Fönsterlisten 1 och 2 regleras med bestämmelse som innebär att området inte får förses med byggnad. Genom detta finns stora förutsättningar för friyor inom kvartersmark.

BEBYGGELSE & SERVICE

Ändringen av detaljplan möjliggör utökad byggrätt för bostadsändamål, sammanbyggda hus, radhus. Planändringen innebär att byggnadsarean inom planområdet utökas med 500 kvm inom område parallellt med Kärrbergsvägen. Byggnadsarean för övriga delar av planområdet delas upp inom dess delområden.

Enligt AB Eidar Trollhättans bostadsbolag ger ändringen möjlighet att bygga 14 nya lägenheter. Bostadshusen föreslås byggas som tre radhuslängor i en (1) våning. Möjligheten att bygga hus i två våningar finns dock kvar genom ändringen. Ändringen bedöms innebära ett gott exempel för att kunna uppnå framtidens vision om utveckling av Upphärads samhälle och ett ökat invånarantal.

Den planerade bebyggelsen ligger inom kort avstånd från kommunal och offentlig service.

GATOR & TRAFIK

Den kommunala och offentliga service som finns i Upphärad ligger inom gångavstånd till de planerade bostäderna.

Det finns möjlighet att nyttja kollektivtrafik då busshållplatserna Övergården och Upphärads skola ligger inom 400 meters gångavstånd från planområdet. Hållplatserna ingår i Västtrafiks nät för linje 630 (Trollhättans resecentrum - Upphärads station) och 632 (Trollhättans resecentrum - Slätterna).

Planområdet angränsar till Kärrbergsvägen i väster, vilket också är den väg som de planerade bostäderna avses angöras från med bil. Från Sjuntorpsvägen leder Kärrbergsvägen biltrafiken till bostäder som angörs från Kyrkväktarns väg, samt bostäder och förskola som angörs från Västra Lindåsvägen. Kärrtorpsvägen bedöms klara av en belastning enligt planförslaget utan kompensationsåtgärder. Däremot behöver belysningsstolpar inom föreslagen kvartersmark flyttas, läs mer under *Avtal* på sida 10.

Parkering för cykel och bil ska ske inom den egna fastigheten. Enligt AB Eidar Trollhättans bostadsbolag kan 3 bilplatser per bostad anordnas, varav en i carport. För att inte påverka trafiksäkerheten negativt ska avståndet mellan gata och garage/carportar som placeras med öppning mot gata vara minst sex meter. Parkering på västra sidan Kärrbergsvägen kommer fortsatt vara tillåtet.

HÄLSA & SÄKERHET

Buller

Buller är den miljöstörning som berör flest människor och det är viktigt att beakta detta i planering och byggande. Enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* bör inte trafikbuller från spårtrafik och vägar överstiga riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Någon bullerutredning har inte genomförts i området. Förväntade trafikökningar beroende på tillkommande bebyggelse bedöms ge marginell påverkan på de ekvivalenta ljudnivåerna (<0,5 dBA).

Geoteknik

Området består av fastmarksområde, berg i dagen eller berg täckt av jordtäcke och bedöms vara lämplig för bebyggelse. Området är till största del planlagt för bostadsbebyggelse genom gällande detaljplan.

För att definitivt kunna bestämma lämplig grundläggning ska kompletterande undersökningar i byggnadslägena utföras i samband med projektering, då nivåsättning, byggnadslaster med mera bestämts.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Enligt planbestämmelse ska byggnader uppföras med radonskyddad grundkonstruktion.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Kyrkväktarns väg och Västra Lindåsvägen.

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet. För ny förbindelsepunkt/nya förbindelsepunkter hänvisas till Trollhättans Energi AB (TEAB).

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Befintliga ledningar för dagvatten finns i Kyrkväktarns väg och Västra Lindåsvägen. Fönsterlisten 1 och 2 är anslutna till det kommunala dagvattennätet.

2014 gjorde Sweco en översiktlig avrinningskartering för Trollhättans Stad. Inom planområdet finns det risk för instängt vatten på flera platser på grund av platsens kuperade terräng.

Det dike som avleder vatten från delar av Kärrbergsvägen ingår i område som avses regleras till kvartersmark.

Planförslaget innehåller en planbestämmelse som innebär att dagvatten från tak ska fördröjas innan anslutning till dagvattennätet. Där det finns risk för instängt vatten ska höjdsättning särskilt studeras i bygglovsskedet. Diket på Kärrbergsvägens östra sida avses kulverteras och ska användas för avrinning av bland annat takvatten från den nya bebyggelsen. Åtgärder för att avleda gatuvattnet till förbindelsepunkt ska genomföras, läs mer under *Avtal* på sida 10.

Uppvärmning

Det saknas utbyggd fjärrvärme i Upphärad. Skolan och bygdegården har ett gemensamt närvärmesystem som Trollhättan Stad sköter drift av (400 MWh/år). I övrigt tillämpas enskild uppvärmning, bland annat genom direktverkande el. Bostadsbeståndet som ägs av AB Eidar Trollhättans bostadsbolag i Upphärad har tillstånd för bergvärmepump. Den nya bebyggelsen avses uppvärmas med bergvärme.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ska ordnas inom kvartersmark. En återvinningsstation finns vid gamla stationen öster om planområdet, inom ca 600 meter gångavstånd.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd mars 2018

Granskning april 2018

Beslut om antagande maj 2018

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal har upprättats mellan Trollhättans Stad och exploatören. Avtalets giltighet är beroende av att husgrunder utförts senast 2018-03-31. Med anledning av avbruten upphandling, samt att det uppkommit behov av detaljplaneändring, har marköverlåtelseavtalet mellan parterna förlängts.

I det förlängda marköverlåtelseavtalet har kostnads- och utförandeansvar reglerats. Exploatören står för kostnaden för planändringen och fastighetsbildningsåtgärder. Eventuella arbeten med flyttning av anläggningar (belysningsstolpar) med mera (åtgärder för gatuavvattning) inom den tillkommande kvartersmarken eller utmed Kärrbergsvägen bekostas av exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fönsterlisten 3 avses säljas till fastighetsägaren till Fönsterlisten 1 och 2. Del av Ingelsängen 1:160 (orangemarkerat område i figur på s. 11) avses regleras till Fönsterlisten 3 (rödmarkerat).

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



Figur över föreslagen fastighetsreglering

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningar eller kostnader för kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning.

Ansvars- och kostnadsfördelning för åtgärder på allmän platsmark, som sker med anledning av genomförandet av detaljplanen, har reglerats i marköverlåtelseavtal. Läs mer under *Avtal* ovan.

Tillkommande VA-avgifter utgår enligt gällande taxa.

Trollhättan i maj 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Sofia Hjort
planarkitekt