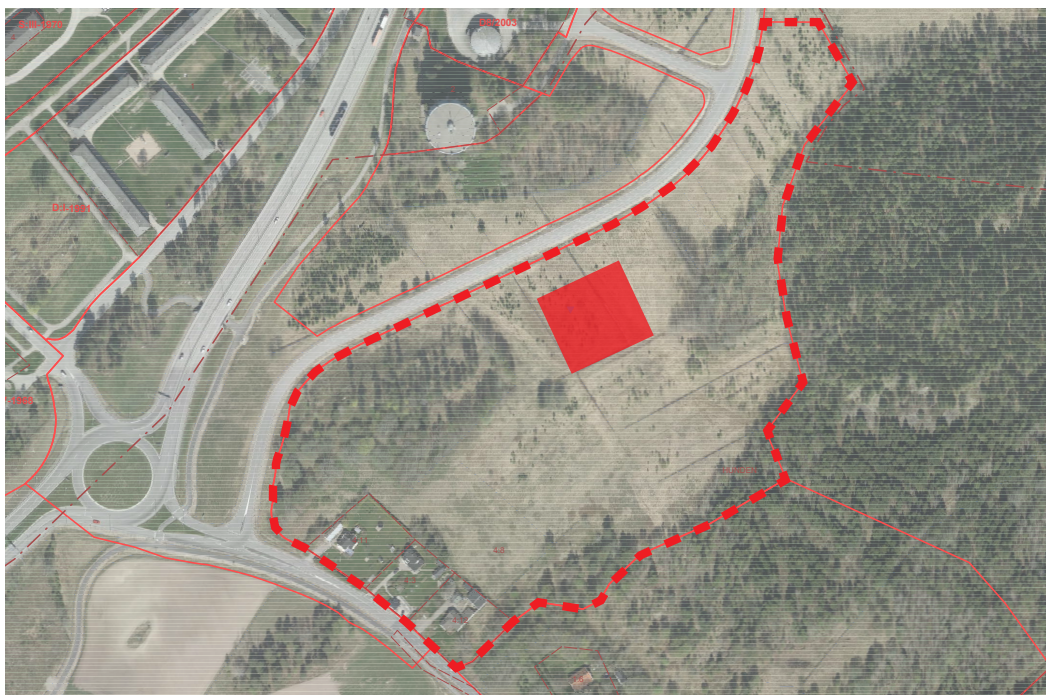




Trollhättans Stad
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av ALINGSÅKER 4:8, NORRA DELEN ALINGSÅKER

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret
Upprättad i maj 2018

ANTAGEN AV BTN 2018-06-19
Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2018-06-19, § 253 betygar;

Peter Andersson
Ordförande

18E ANTAGANDEHANDLING
Enkelt standardförfarande
LAGA KRAFT 2017-07-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
ÄNDRINGEN	7
KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN	8
MARK OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	8
HÄLSA OCH SÄKERHET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
GENOMFÖRANDE	9
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	9
TEKNISKA FRÅGOR	9
EKONOMISKA FRÅGOR	10

Ändring av detaljplan för del av ALINGSÅKER 4:8, NORRA DELEN Alingsåker

18E ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Övriga handlingar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Planområdet är beläget vid infarten till Alingsåkers första utbyggnadsetapp, i korsningen mellan Energivägen och Labradorgatan.

Gällande detaljplan för del av Alingsåker 4:8, norra delen, D1-2009, medger bostäder samt förskola i en våning. Önskemål har framförts om att kunna uppföra mindre flerbostadshus i två våningar. Då detaljplanen inte medger detta har byggnads- och trafiknämnden 2018-02-27, i start-PM beslutat att detaljplanen ska ändras i denna del. Möjligheten att bygga förskola ska finnas kvar.

PLANFÖRFARANDE

Ändringen av detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (PBL / 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande då förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

"Enkelt" standardförfarande innebär att beslut om samråd och granskning inte behöver fattas av Byggnads- och trafiknämnden. 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

Planområdet är beläget i södra delen av Trollhättans tätort, i korsningen mellan Energivägen och Labradorgatan och bildar entré till det nya villaområdet i Alingsåker. Området är ca 4.500 kvm och berör del av fastigheten Alingsåker 4:8 som ägs av kommunen.

Berörda fastigheter:

Alingsåker 4:8

-

Fastighetsägare:

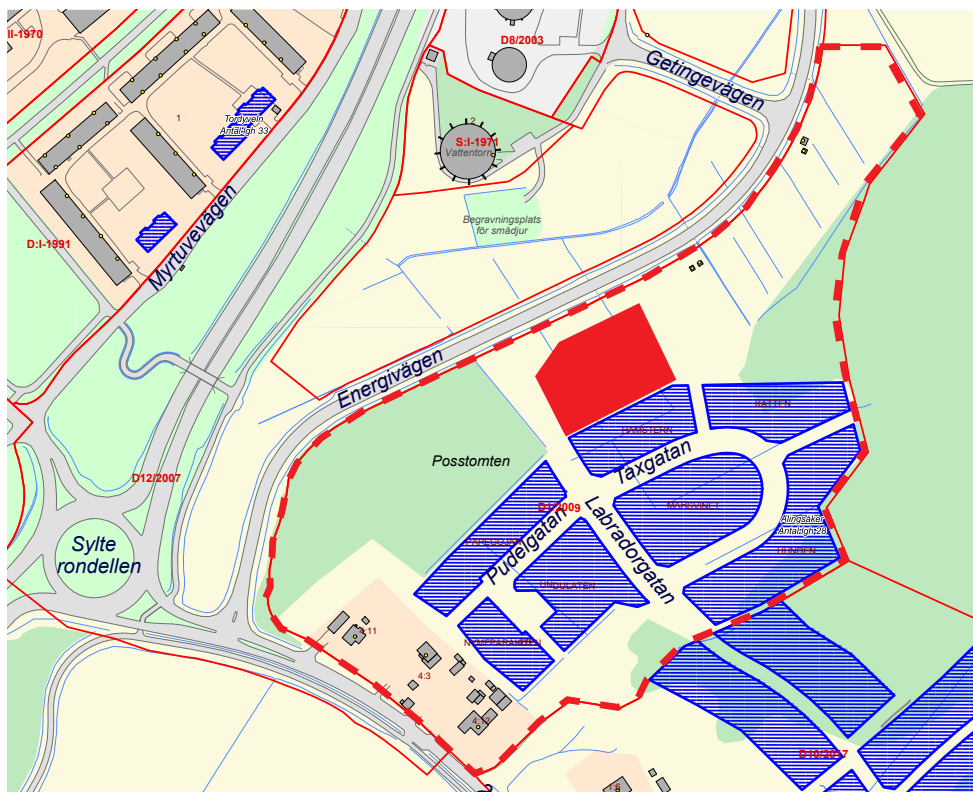
Trollhättans kommun

Planförslaget innehåller:

Bostäder, förskola

-

ca 4. 500 kvm, tillåten bygggrätt ca 2.700 kvm BTA



Röd markering visar föreslagen ändring av detaljplan. Röd streckad linje visar gällande detaljplan, D1/2009. Blå markering visar outnyttjad bygggrätt.

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 planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Under framtagandet av aktuellt planförslag har undersökning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Eftersom markanvändningen redan är prövad i gällande detaljplan kan en ändring av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Mot bakgrund av genomförd undersökning bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning finns därmed inte. Länsstyrelsen har under samrådet framfört att man delar kommunens uppfattning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun, "Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden", antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

Alingsåker ingår i område för tätortsutbyggnad (T8).

Söder om Lextorp, ca 4 km från centrala staden ligger Alingsåker med planerad villabebyggelse i anslutning till Lextorp och Lextorpsspåret. Området erbjuder villamöjligheter i en del av Trollhättan där nybyggnation förekommit endast i ringa grad sedan Lextorp byggdes i slutet på 1970-talet.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning". Den hänvisar även till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs.

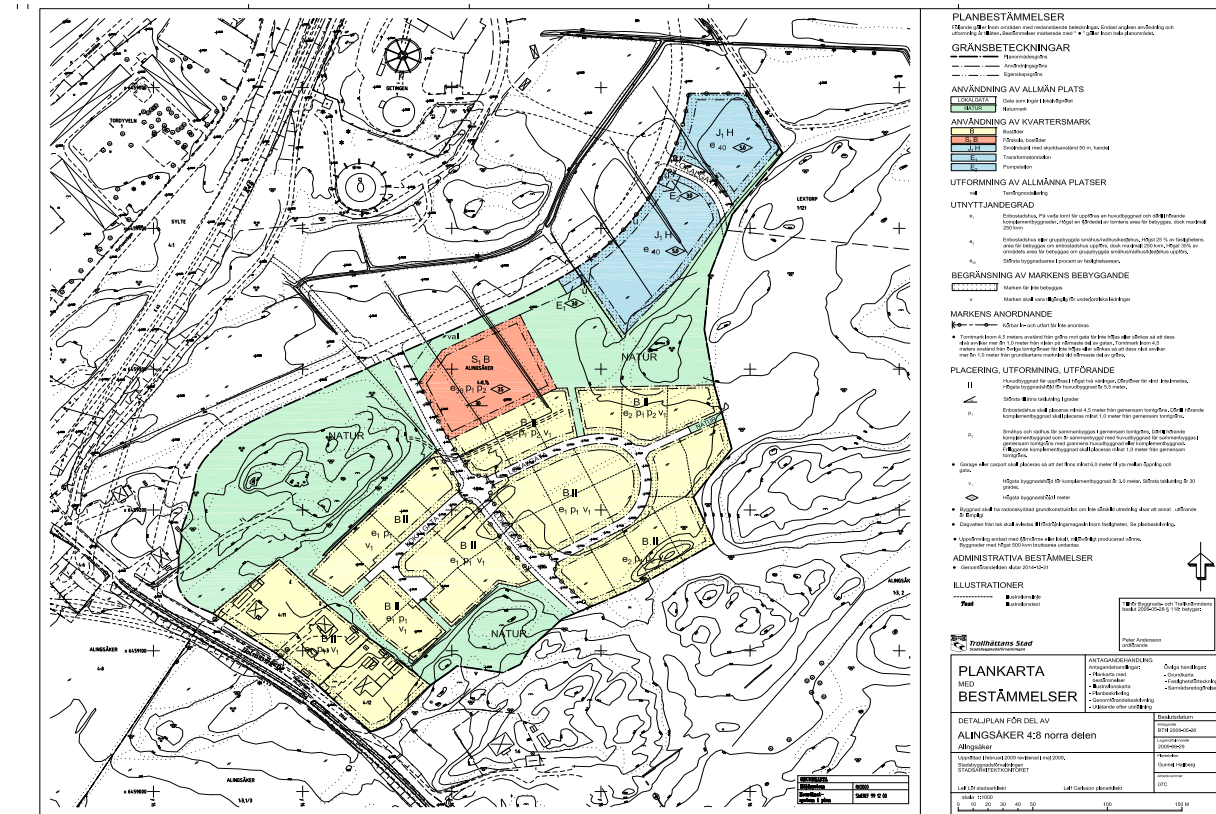
Då bestämmelsen inte är förenlig med PBL utgår den.

Riskhanteringsplan

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. E45 är utpekad som primär väg för farligt gods. Avstånd till farligt godsled överstiger 150 meter.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av Alingsåker 4:8, norra delen, D1-2009, som medger bostäder samt förskola i en våning. Detaljplanen saknar genomförandetid.

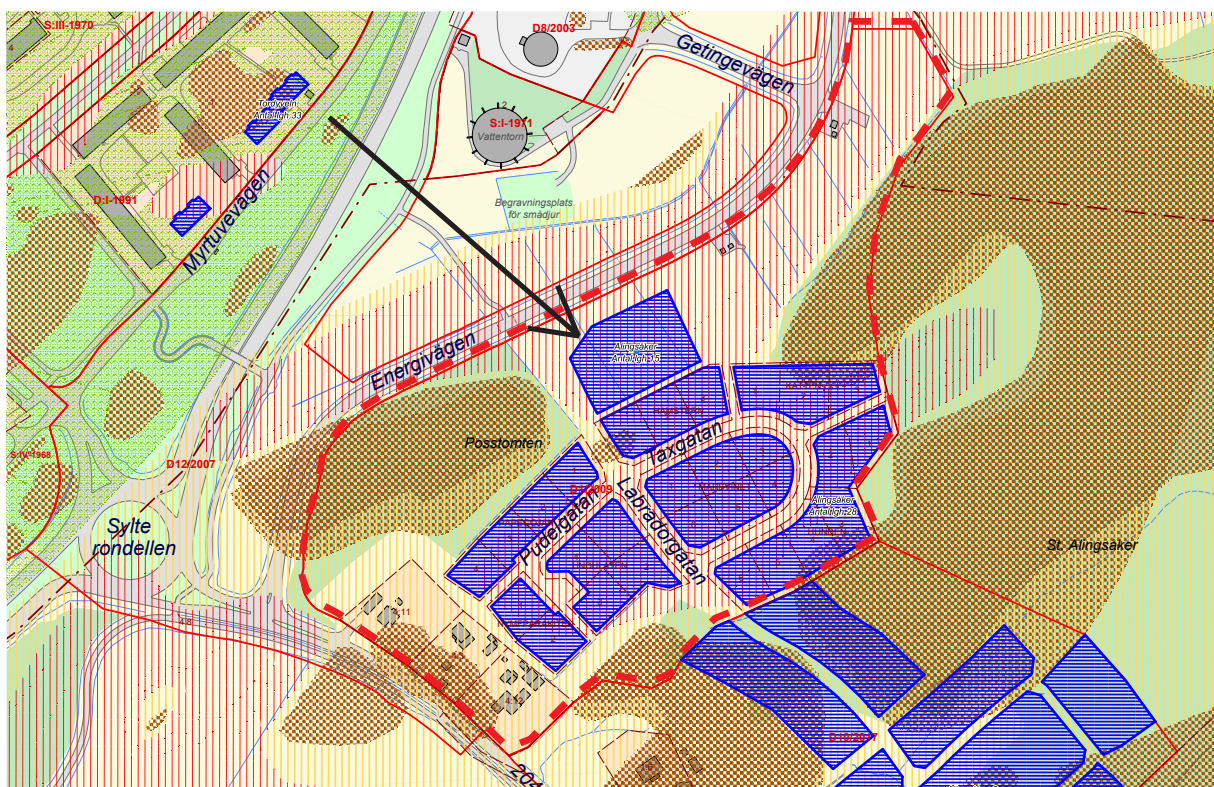


PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Ändringsområdet är obebyggt. Det består huvudsakligen av tidigare åkermark. Skogklädda bergspartier förekommer väster, öster samt söder om planområdet. Marken lutar i stort sett inte alls. Geotekniska utredningar för gällande detaljplaneområde har genomförts av K-konsult 1983-03-30, Vectura 2010-10-25 samt COWI 2015-11-19. Utförda borrhovtagningar redovisar djup till fastmark mellan 3—12 meter, inom ändringsområdet ca 3—5 meter. Ovan ett lerlager av varierande djup finns en cirka 2 meter tjock torrskorpelera. Leran som är fast—halvfast underlagras av ett tunnare lager friktionsjord.

Leran bedöms vara överkonsoliderad ca 30-50 kPa. Det innebär att marken tål en ytgrundlag tvåvåningsbebyggelse med en uppfyllnad av cirka 0,5 meter utan att tidsberoende sättningar uppkommer.

Då marken endast lutar svagt, lerdjupen är ringa och berg i dagen förekommer, finns inga stabilitetsproblem.



Utdrag ur jordartskartan. Svart pil visar föreslagen ändring av detaljplan.

Kommunens översiktliga karteringar av radonhalt i marken visar att utbyggnadsområdet är att betrakta som "normalradonmark". I Vecturas utredning från 2010 framgår det att jorden var så tät att det inte gick att mäta radon. Den bedömning som då gjordes var att riskerna för radon i grundkonstruktion var små genom den täta leran men att marken ändå skulle bedömas som normalradonmark. Det ställer krav på radonskyddad grundläggning. Boverkets byggregler (BBR) anger att radonhalt inte får överstiga 200 Bq/m³ inomhusluft.

ÄNDRINGEN

Ändringen innebär att bebyggelse får uppföras i två våningar (tillåten byggnadshöjd 8,0 meter). Området får inte indelas i fler än en fastighet. Dessutom får vissa planbestämmelser annan lydelse eller utgår.

Planbestämmelser som utgår inom ändringsområdet

p₁ Bestämmelse om placering av enbostadshus

p₂ Bestämmelse om placering av småhus, radhus

Bestämmelse om taklutning

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme.
Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

Planbestämmelser som ändras/ förtydligas

Marken får inte bebyggas

Ny utformning

Byggnad får inte uppföras

Planbestämmelser som tillkommer

a₁ Området får inte indelas i fler än en fastighet

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

MARK OCH VATTEN

Markanvändning för förskola och bostäder enligt detaljplan D1-2009 fortsätter att gälla.

BEBYGGELSE

Ändringen medger att bebyggelse får uppföras i två våningar samt att området inte får indelas i fler än en fastighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Riktvärden för buller enligt Trafikbullerförordningen för bostäder (60 dBA ekvivalentnivå) samt Naturvårdsverkets riktlinjer för utemiljön på skolor/förskolor (50 dBA ekvivalentnivå) ska uppfyllas. Boverkets Byggregler (BBR) avseende inomhusmiljön bevakas i bygglovprocessen.

I gällande detaljplan beskrevs bullerfrågan med hänvisning till då gällande riktvärden, 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

Med hänsyn till buller från trafiken på den nya lokalvägen ska bostäder/förskola förläggas minst 20-25 meter från vägmitt för att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad inte ska överstiga 55 dBA. Uteplatser ska förläggas minst 60 meter från vägmitt med hänsyn till maximalnivåer vid uteplats. Förläggs uteplatser i skydd av byggnader eller jordvall kan avståndet minskas. Exempelvis innebär en två meter hög vall mot vägen att avståndet kan minskas till cirka 30 meter.

Trafikmängderna på Energivägen har under 2018 uppmätts till ca 1240 fordon/dygn(f/ådt). Vid utbyggnad av Alingsåker kan trafikmängderna förväntas öka till ca 2000 f/ådt. Bullernivåer har översiktligt beräknats enligt Boverkets och SKL:s skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken". Vid byggrättsgränsen (ca 25 meter från vägmitt) uppgår ekvivalent ljudnivå till ca 55 dBA vilket väl understiger Trafikbullerförordningens riktvärde, 60 dBA.

Ska förskola uppföras ska huvuddelen av utemiljön klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Utan bullerdämpande åtgärder krävs ett avstånd av minst 50 meter från vägmitt. Med rätt placering av byggnad kan avståndet minskas. I bygglovskedet ska en bullerutredning utföras som tar hänsyn till byggnadens placering, alternativt kan gällande detaljplans rätt att uppföra jordvall mellan kvartersmark och Energivägen utnyttjas, i syfte att säkerställa god utomhusmiljö för en förskola.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintligt VA-nät kan utnyttjas.

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:
Samråd/ granskning maj-juni 2018
Beslut om antagande juni 2018

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det 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.

Ansvarsfördelning

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Marken ägs av Trollhättans kommun och ingår i fastigheten Alingsåker 4:8. Vid utbyggnad av området avstyckas ny fastighet från Alingsåker 4:8. Fastighetsindelade bestämmelse säkerställer att endast en fastighet kan bildas.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid utbyggnad inom området ska anläggning för fördröjning av dagvatten anordnas enligt anvisningar från Trollhättan Energi (TEAB).

Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras med radonskyddad grundkonstruktion.

EKONOMISKA FRÅGOR

Åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska erläggas enligt gällande taxa.

Trollhättan i maj 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson

planchef