



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av **ALINGSÅKER 4:8, SÖDRA DELEN**

Alingsåker

PLANBESKRIVNING



15J ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

ANTAGEN AV BTN 2017-11-22

Tillhör Byggnads- och trafiknämnden
beslut 2017-11-22 , § 438 betygar;

LAGA KRAFT 2017-12-22

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND 3

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
PLANFÖRFARANDE
PLANDATA
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN
MILJÖMÅL

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8

MARK- och VATTEN
BEBYGGELSE
GATOR OCH TRAFIK
HÄLSA OCH SÄKERHET
TEKNISK FÖRSÖRJNING

GENOMFÖRANDE 20

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR
TEKNISKA FRÅGOR
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplan för del av ALINGSÅKER 4:8, SÖDRA DELEN Alingsåker

15J GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

Grönkonsekvensbedömning	Solid Ground, 2016-08-12
Trafikbulerutredning	Akustikverkstan AB, 2017-03-27
Dagvattenutredning	Ramböll 2015-09-30
Geoteknisk utredning	COWI, december 2015
Bergteknisk utredning	COWI, 2015-12-08
Arkeologisk utredning	Västarvet /Lödöse museum, 2017-05-24

BAKGRUND

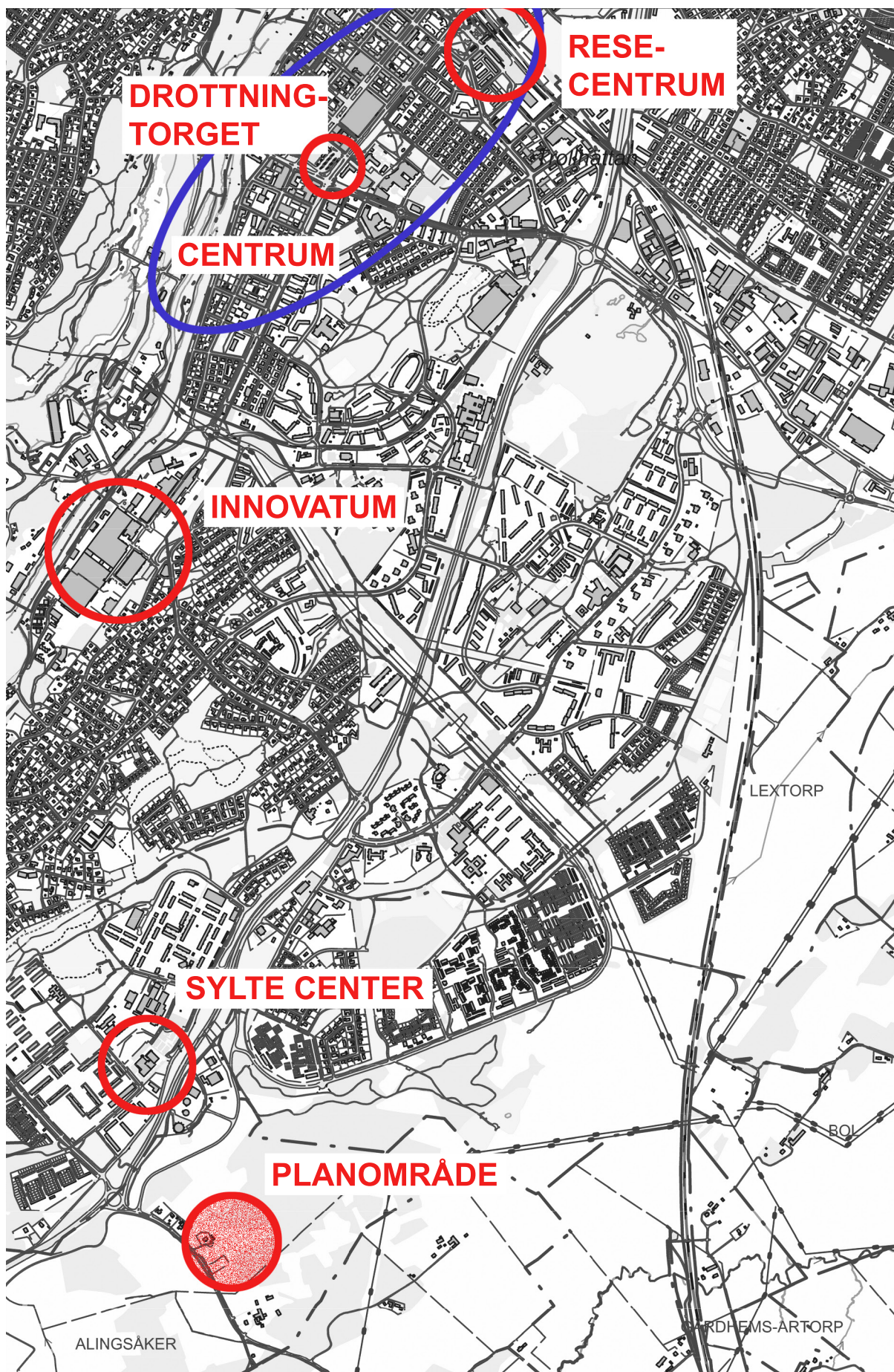
För att uppnå den kommunala målsättningen om att bli 70 000 invånare år 2030 samt för att möta den efterfrågan som finns på villatomter har Trollhättans Stad bedömt att det är angeläget att satsa mer resurser på att få fram fler detaljplaner för bostadsbebyggelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva marken inom området för bostadsbebyggelse. Planområdet utgör den andra etappen inom bostadsutbyggnadsområdet Alingsåker. Tidigare detaljplan "Alingsåker, norra delen" innehåller utbyggnadsmöjlighet för 25 enbostadshus, förskola samt två verksamhetstomter i anslutning till värmeverket på Energivägen. Det aktuella planarbetet ska möjliggöra ytterligare cirka 50 bostäder fördelat på enbostadshus, parhus eller radhus samt mindre flerbostadshus.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för del av Alingsåker 4:8 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7 § eftersom den bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



Översiktskartan visar planområdets läge i förhållande till centrum och några andra platser i staden.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i den södra delen av Lextorpsskogen och omfattar cirka 7,5 hektar. Området gränsar i nordväst till detaljplaneområde "Alingsåker, norra delen". I söder avgränsas området av Holmsvägen som leder mot Velandä. Norr om planområdet bevaras Lextorpsskogen.

Avståndet från planområdet till Resecentrum och Drottningtorget är ca 5 kilometer.

Markägoförhållanden

Trollhättans Kommun äger Alingsåker 4:8 medan Alingsåker 1:6 och Alingsåker 1:7 är privatägda.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § samt miljöbalken (MB) skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte. Bedömningen har samrådts med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap miljöbalken

Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga är ett så kallat riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Planområdet berörs av influensområde från detta riksintresse, vilket innebär begränsningar av byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt MB 3 kap 9§ - hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse 45 meter. Planens genomförande påverkar inte riksintresset för totalförsvaret.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

Giftfri miljö

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafiksörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden* antogs av Kommunfullmäktige 2014-02-10.

I översiktsplanen är planområdet markerat som ny tätortsutbyggnad, i huvudsak bostäder. Dessa områden skall erbjuda ett naturnära boende och skapa förutsättningar för en blandad stad. Goda kommunikationer för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt en tydlig koppling till befintlig bebyggelse skall beaktas. Det aktuella området beskrivs som en möjlighet att skapa villabebyggelse i ett område där nybyggnation endast förekommit i mycket begränsad omfattning sedan slutet på 1970-talet.

Vid utveckling och förtätning kan grönytor komma att tas i anspråk. Enligt översiktsplanen ska sådan byggnation föregås av en undersökning som ser till grönområdets sociala värde och byggnationens nytta, och vid behov ska kompensationsåtgärder vidtas. Denna prövning kallas grönkonsekvensbedömning. Läs mer under rubriken *Mark och vegetation*, s. 8.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

En äldre jordbruksfastighet med flera byggnader, Alingsåker 1:6, är utpekad som "kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" enligt gällande kulturmiljöprogram från 1992.

Friluftsplan

Norr om planområdet ligger Lextorpsskogen som är ett bevarandeområde för natur- och friluftsliv. Lextorpsskogen är ett litet skogsområde med granskog och hållmarkstallskog. Inom området finns delar av ett 2,5 kilometer långt elljusspår för motion. En uppdatering av kommunens friluftsplan skall göras. Då finns möjlighet att utöka friluftsområdet söderut. Illustrationen till höger visar friluftsområdets nuvarande utbredning.

Gällande detaljplaner

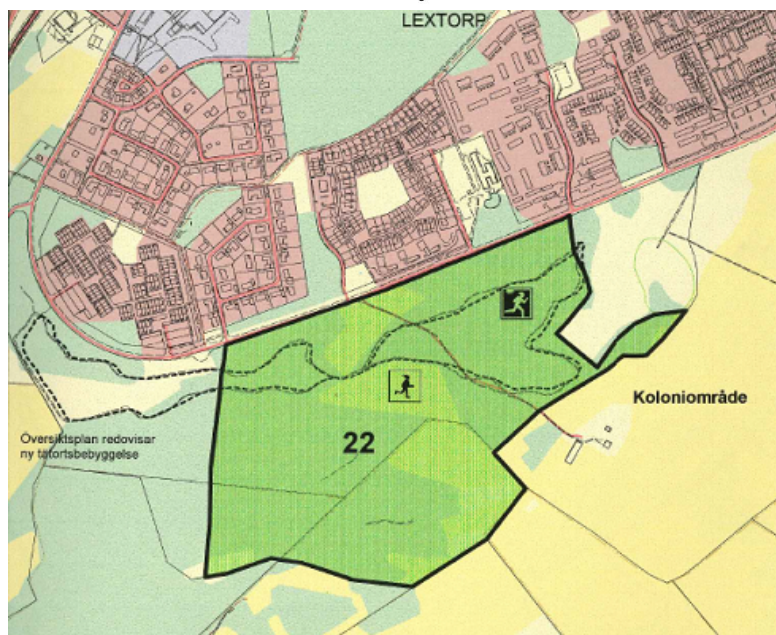
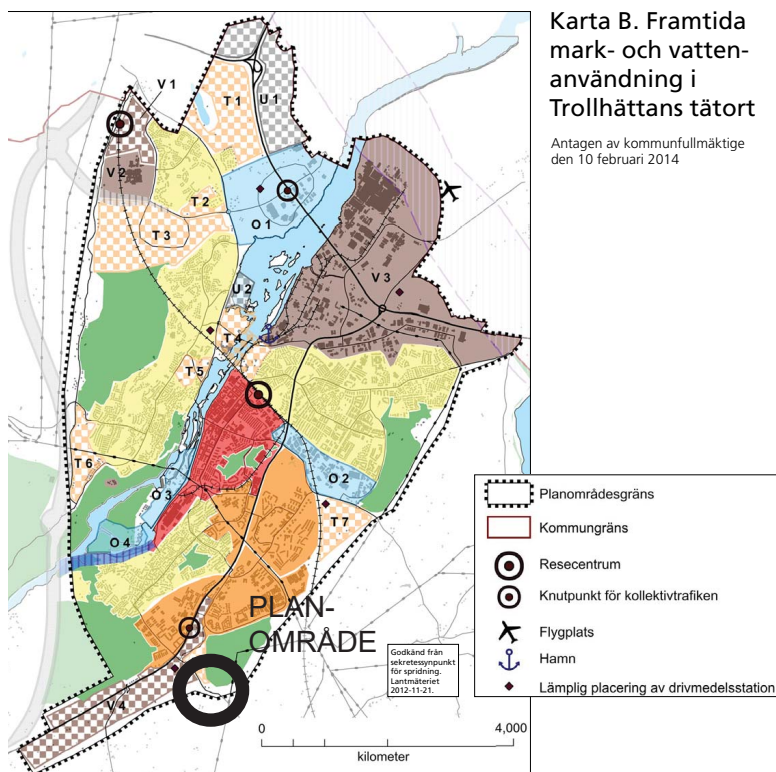
Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt, men i närområdet finns flera områden som är planlagda sedan tidigare, se kartbild på nästa sida.

Planområdet gränsar till detaljplan för Alingsåker, norra delen (D1/2009) vilken i huvudsak syftar till att möjliggöra bostadsbyggnation.

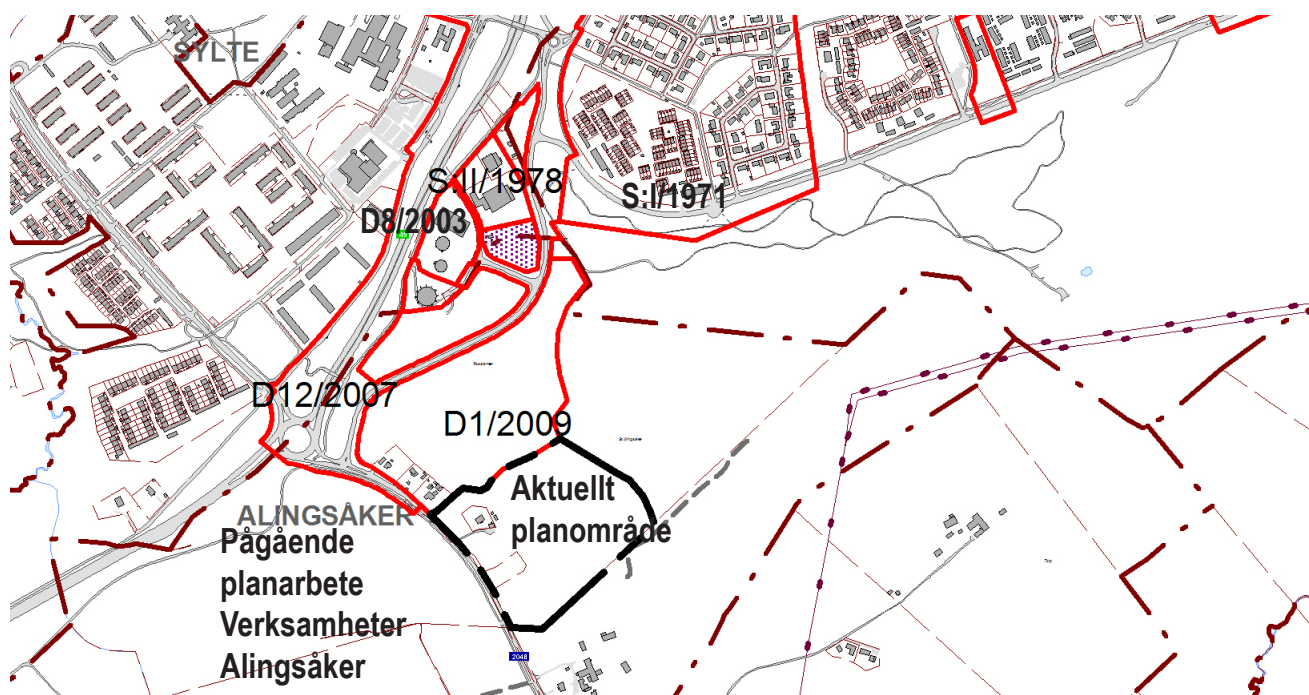
Övriga planlagda områden i närheten är Stadsplan för Lextorp (S:I/1971) som medger bostadsbebyggelse, Stadsplan för Bromsen (S:II-1978) som medger småindustri, Detaljplan för väg 45, delen Holmsvägen-Göteborgsvägen (D12/2007) samt Detaljplan för Getingen m m (D8/2003) som medger byggande av värmekraftverk.

Samtliga planer saknar genomförandetid men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt plan- och bygglagstiftningen.

ÖVERSIKTSPLAN 2013: KARTA B



Utdrag ur friluftsplanen som visar Lextorpsskogens friluftsområde i dess nuvarande omfattning.



Gällande detaljplaner och stadsplaner i närområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet utgörs av den södra delen av Lextorpsskogen. Förutom en äldre gård, Alingsåker 1:6 samt en obebyggd avstyckad fastighet Alingsåker 1:7, utgörs området av naturmark och en mindre del åkermark längs med Holmsvägen. Trollhättans naturvårdsplan uppdaterades under åren 2013-2015. Som en del av det arbetet gjordes en fördjupad naturvärdesinventering (NVI) på Stadens hela innehav av skogsmark. Lextorpsskogen bedömdes vid det tillfället inte innehålla tillräckliga biotopkvaliteter för att skogen skulle tilldelas någon av de naturvärdesklasser som metoden anger. Det fanns inte heller tillräckligt med kända uppgifter om befintliga naturvårdsarter vid detta tillfälle.

Våren 2016 hittades den fridlysta och rödlistade svampen bombmurkla i området. Fyndet av bombmurkla innebär att bedömningsgrunden vad gäller arter har ändrats för aktuell del av Lextorpsskogen. Vid en kommande revidering av naturvårdsplanen behöver därför naturvärdesklassen uppgraderas. Till vilken klass och hur biotopen ska avgränsas måste studeras mer i detalj. Klart är att det inte omfattar de delar av skogsmarken som nu planeras för bostadsbebyggelse utan ingår i den del som fortsättningsvis kommer att utgöra naturmark.

I planområdet finns flera stengårdsgårdar. Dessa är inte skyddade av det generella biotopskyddet.

En grönkonsekvensbedömning gjordes för Lextorpsskogen i samband med att utformning och omfattning av planområdet utreddes. Syftet med grönkonsekvensbedömningen är att värdera upplevelse- och sociala värden i grönområden inför planläggning. Nio olika karaktärer bedöms och poängsätts utifrån en metod som har tagits fram av Trollhättans Stad. Utifrån vilka värden de områden som kommer att ianspråkta har skall kompensationsåtgärder föreslås och genomförande av dessa avtalas. För en närmare beskrivning av metoden och de olika karaktärerna som bedöms hänvisas till grönkonsekvensbedömningen och bilagan i slutet av denna.

Det område som beskrivits och bedömts i grönkonsekvensbedömningen skiljer sig i utsträckning och omfattning från det område som beskrivs i Friluftsplänen (se karta Friluftspan, nederst



Kartan visar de olika delområdena som har studerats i grönkonsekvensbedömningen.

sidan 7) och från det föreslagna planområdet. Istället har avgränsningen i grönkonsekvensbedömningen gjorts utifrån det område som kan antas uppfattas som friluftsområde. Det bedömda området har delats in i fyra delområden, se karta överst på sidan.

Av de bedömda områdena är det framförallt område 1 och 3 som har höga upplevelse- och sociala värden enligt grönkonsekvensbedömningen. Område 2 har något lägre värden framförallt beroende på närheten till E45 och störningar från denna.

De mest framträdande karaktärerna i område 1, 2 och 3 är Grönska, Lustgården och Upplevd artrikedom. I område 3 är viktiga karaktärer även Vildhet och Rymd. Område 3 har karaktären av "blåbärsgranskog" som övergår i hållmark med tall mot söder. Ett flertal spontanstigar löper genom område 3 vilket tyder på frekventa besök.

Område 4 karaktäriseras av Grönska, Rofyllid och Lustgården och har ett något högre sammanlagt värde än område 2. Området har karaktären av äldre igenväxande betesmark med öppna partier där det finns mindre



Bilderna ovan visar de olika karaktärerna i delområde 1 och 2 i grönkonsekvensbedömningen.

vattenspeglar. Genom området löper en spontanstig där fallna träd sågats av och flyttats åt sidan. Inom området finns öppen mark omväxlande med skog som domineras av lövträd, främst björk och sälg. I brynen mot den öppna marken växer några äldre sälgar, i övrigt är träden relativt unga. I buskskiktet växer främst sly av förekommande trädslag. I den öppna marken dominerar bredbladiga gräsarter, revsmörblomma och veketåg. I en glänta i södra delen av området finns en stenmur kvar som påminner om att markerna med största sannolikhet brukats som betesmarker.

För en fördjupad beskrivning hänvisas till Grönkonsekvensbedömningen.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att naturmark inom delområde 4 ianspråkats. De karaktärer som har relativt höga poäng, är Grönska, Rofyllad och Lustgården. Karaktärerna Grönska och Rofyllad tar tid att utveckla. Som kompensationsåtgärd för minskad areal kan området förstärkas med andra kvalitéer som Allmänning/Vidd, Lustgården, Centrum/Fest/Möten vilka på kort sikt är enklare att tillskapa.

Vid utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till spontanstigar som finns i området och dess närmaste omgivningar för att möjliggöra passager även då området är bebyggt. I förslaget lämnas släpp mellan flera tomter för att bibehålla kontakten med omgivande naturområden och möjliggöra passager. Flera av de befintliga stengårdsgårdarna lämnas kvar, eftersom de utgör viktiga landskapselement och påminner om tidigare skogs- och jordbruksverksamhet. I detaljplanen skyddas dessa med planbestämmelse n₁.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

COWI har gjort en geoteknisk utredning för området. Den sydvästra delen av planområdet består av åkermark. I övriga delar av undersökningsområdet domineras marken av skog bestående av både löv- och barrskog.

I skogsområdena finns flera områden med berg i dagen, se karta på nästa sida. Jordlagret inom

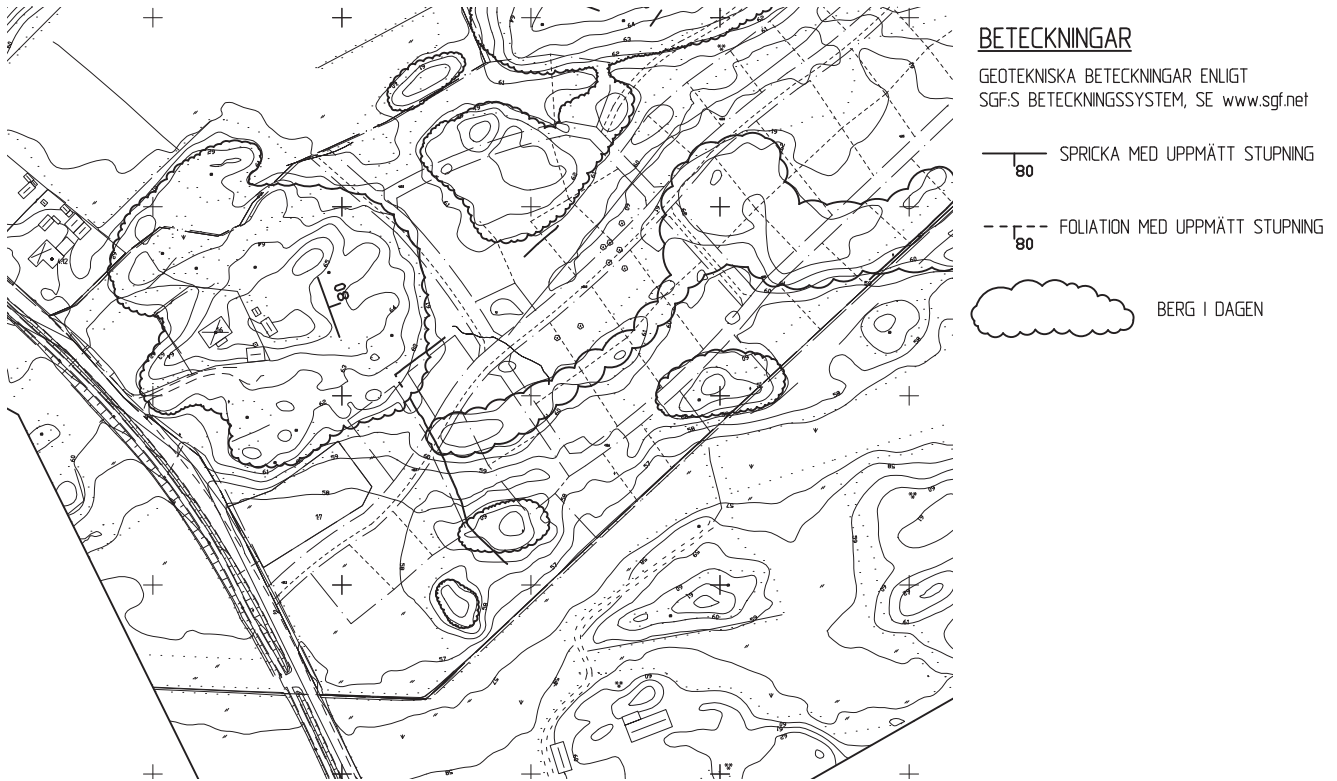


Bilderna ovan redovisar de olika karaktärerna i delområde 3 och 4 i grönkonsekvensbedömningen.

området är generellt mäktigare i den sydvästra delen av området och tunnare ut i skogsområdena som beskrivs ovan.

Jordlagerföljden består i den sydvästra delen generellt av ett tunt lager mulljord eller silt följt av torrskorpelera på lera till varierande djup. Under leran följer ett tunt lager av friktionsmaterial ovan berg. Djup till fast botten varierar i den sydvästra delen av området mellan 1 och 12 meter djup.

Mitt på åkern i den sydvästra delen har leran en mäktighet på ca 10 meter, lerans mäktighet tunnare också ut i riktning mot skogspartierna. I skogspartierna bedöms generellt jordlagerföljden betydligt mer inhomogen. Leran är högsensitiv och betecknas som kvicklera.



Kartan visar områden med berg i dagen och sprickbildningar i bergsområdet inom området. Observera att det inte är det aktuella planförslaget som illustreras.

Stabilitet

Stabiliteten har beräknats i sektion A enligt kartbilden längst ner till höger. Vid naturliga släntlutningar brantare än 1:4 bör inte slänten belastas med mer än 40 kPa med avseende på säkerhet mot stabilitetsbrott. 40 kPa motsvarar lättare konstruktioner i två våningar. Vid flackare ytor med djup lera kan belastningen vara större. Då kan säkerheten mot lokala stabilitetsbrott klaras för laster upp till 80 kPa.



Sättningar

Lerans beskaffenhet innebär att begränsade laster kan påföras utan att sättningar uppstår. För att undvika sättningar skall större laster eller grundvattensänkningar undvikas. Vid grundläggning skall hänsyn tas till olika lerdjup samt i de fall då hus eller gator delvis grundläggs på berg/fast botten och delvis på lera.

Planförslag och konsekvenser:

Den planerade bebyggelsen består enbart av en- eller tvåvåningshus och bedöms kunna grundläggas enligt rekommendationerna utan problem. Belastningsrestriktioner regleras med planbestämmelse b₁ i plankartan som innebär att en maximal last på 40 kPa får påföras marken.

Bergteknik

COWI har utfört en bergteknisk utredning inom området. Utredningen visar att inga bergtekniska åtgärder behöver göras inom det aktuella området.

Geologi

Berggrunden inom planområdet utgörs huvudsakligen av bergarterna tonalit, granit och pegmatit med inslag av gnejs. Berggrunden visar generellt en måttlig uppsprickning utan stabilitetsproblem rörande bergsslänter eller block.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. I anslutning till planområdet finns däremot kända fornlämningar i form av en nyupptäckt boplatz samt fyndplatser. För att säkerställa att det inte finns ytterligare fyndplatser inom det föreslagna planområdet har en arkeologisk utredning genomförts i april 2017 av Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum. Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

Inom området finns historiska lämningar i form av två husgrunder som har tillhört en äldre gård samt ett total stenmurar.

Värdefull bebyggelse

Bostadsfastigheten Alingsåker 1:6, belägen i den västra delen av planområdet, är utpekad som "kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" i kulturmiljöprogrammet. Bebyggelsen utgörs av en sammanhållen jordbruksfastighet från 1860-talet med ett boningshus av salsbyggnadstyp, stall, magasin och bodar.

I det omgivande kulturlandskapet finns spår av den tidigare jordbruksdriften bland annat i form av en fägata.



Gamla kartor - "Häradsekonomska kartan" från 1890-talet överst samt ekonomiska kartan från 1962 nedanför visar bebyggelse- och landskapsstrukturen med inägor och utägor.



Boningshus (1860) baksida mot trädgård.



Boningshus, ingång med inbyggd veranda.

Planförslag och konsekvenser:

De befintliga stengårdsgårdarna inom planområdet berörs inte av planförslaget. Som skydd för den längre sammanhängande stengårdsgården föreslås en n_1 -bestämmelse.

Planförslaget innebär att fastigheten Alingsåker 1:6 planläggs som kvartersmark för bostäder. Magasin och bodar som också ingår i kulturmiljön ligger utanför den egna fastigheten. I detaljplanen möjliggörs en överföring av mark från fastigheten Alingsåker 4:8 till fastigheten Alingsåker 1:6 så att samtliga byggnader ligger inom kvartersmark. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet är relativt småskalig och ligger inom ett så pass stort avstånd från den befintliga att det inte finns någon risk för konflikter.

Särskilda planbestämmelser utformas som skydd för huvudbyggnaden samt ett av uthusen inom fastigheten Alingsåker 1:6:

Skyddsbestämmelser

q_1 "Byggnad eller del av byggnad får inte rivas"

"Alla åtgärder på byggnader med q -bestämmelser skall ske med medverkan av antikvariskt sakkunnig."

Varsamhetsbestämmelser

k_1 "Byggnadens karaktär avseende fasader, tak, fönster och snickeridetalljer skall bevaras"

k_2 "Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid ändring/renovering ska exteriört användas sådant material, kulör och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande."

Utökad lovplikt:

Skyddsbestämmelserna kombineras med utökad lovplikt för åtgärder som har påverkan på skyddsvärdet.



Bilden visar en fägata inom planområdet. Fägatan bevaras och vittnar om gamla tiders kultivering av markerna.

*"För byggnader med q-bestämmelser krävs bygglov även för:
- Ändring av fasad inklusive kulör
- Upptagning, igensättning eller byte av fönster och entrépartier"*

Pågående / föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av q-beteckningarna. De är därför inte ersättningsgrundande.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

I närområdet finns friluftsområdet Lextorpsskogen som är upptaget i kommunens friluftsplan som bostadsnära natur. Bostadsnära natur definieras enligt nedan:

"Inom ett avstånd av högst 500 m från bostaden skall finnas ett naturområde som bör kunna vara minst 20 hektar (gränsvärde 10 hektar). Området skall vara väl tillgängligt och kunna nås till fots utan hindrande barriärer. Området skall rymma minst 1 km promenad- och motionsspår, som skall vara anpassade för äldre, handikappade och barnvagnar.

De bostadsnära naturområdena är också betydelsefulla för skolornas undervisning och som utflyktsmål för förskolor. Vid planering av nya bostadsområden skall man eftersträva att de bostadsnära naturområdena har vidare kontakt med större friluftsområden."

Friluftsområdet Lextorp omfattar ca 35 hektar men upplevs som större av de närboende än vad själva avgränsningen är enligt den grönkonsekvensbedömning som har tagits fram. Den upplevda avgränsningen är cirka 40 hektar.

I den norra delen av Lextorpsskogen finns en motionsslinga. Det finns också ett antal sittplatser i denna del av skogsområdet.

Ryrbäckens naturreservat ligger inom cirka 1 kilometers avstånd.

Planförslag och konsekvenser:

Den del av Lextorpsskogen som är avgränsad som friluftsområde i friluftsplanen berörs inte av planförslaget. I arbetet med att ta fram den nya friluftsplanen för Trollhättans kommun kommer man göra en ny utvärdering av omfattningen av friluftsområdet Lextorpsskogen.

Avgränsningen av planområdet är gjord efter dialog med de boende och utifrån den genomförda grönkonsekvensbedömningen. Även om en del av Lextorpsskogen ianspråkats kommer området att uppfylla kriterierna för bostadsnära natur.

Gröna stråk med kopplingar till befintliga stigar kommer att sparas för att möjliggöra fortsatta passager genom området. En kommunal områdeslekplats skall byggas centralt i planområdet.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Inom området finns endast en bebyggd fastighet - bostadsfastigheten Alingsåker 1:6. Inom planområdet finns också en fastighet avstyckad för bostadsändamål som ännu inte är bebyggd. Ca 25 villatomter är planerade inom detaljplaneområdet Alingsåker, norra delen, som gränsar till planområdet. Utbyggnad av första etappen är planerad under 2018-2019.

Planförslag och konsekvenser:

Den föreslagna utbyggnaden av planområdet omfattar 21-22 enbostadshus och gruppbyggda småhus (ca 16 lägenheter). Inom den befintliga fastigheten Alingsåker 1:7 och den tillkommande

fastigheten närmast Holmsvägen medges byggnation av mindre flerbostadshus, exempelvis så kallade fyrbohus med fyra lägenheter per hus. På den tillkommande fastigheten mot Holmsvägen medges byggnation av två sådana hus och på fastigheten Alingsåker 1:7 ett flerbostadshus, vilket innebär en möjlighet att bygga sammanlagt 12 lägenheter. Byggnationen på fastigheten Alingsåker 1:7 kan givetvis också utgöras av ett enbostadshus.

Villatomterna omger de gruppbyggda småhusen som ligger i mitten av området. Tomterna för friliggande villor är 900-1000 kvadratmeter och tomterna för gruppbyggda småhus är 500-600 kvadratmeter. Tomterna för gruppbyggda småhus är mindre och har en mindre byggrätt, och medger en annan typ av bostadsmöjlighet för dem som vill bo i egnahemsboende. På illustrationskartan är de illustrerade som parhus.

Byggrätterna kommer att styras med en nockhöjd som möjliggör byggnation av två våningar. Den föreslagna exploateringsgraden är totalt 25% av fastighetens area både för villatomterna och för gruppbyggda småhus.

Planbestämmelserna för fastigheten Alingsåker 1:6 kommer i huvudsak att bekräfta befintlig användning och omfattning av byggnationen på platsen. Bestämmelser avseende skydd och bevarande tillkommer.

Byggrätten för de föreslagna flerbostadshusen är också i två våningar och den maximala byggrätten är 250 kvadratmeter per huvudbyggnad. De båda tomterna där flerbostadshus medges är relativt stora. Detta gör att fastigheterna får relativt mycket friytor vilka kan användas exempelvis för odling.



Illustrationskarta som visar föreslagen utbyggnad.

Service

Sylte Center ligger 1,5 km bort. Där finns livsmedelsbutik, vårdcentral, apotek och bibliotek. I anslutning till Sylte Center finns även förskola och grundskola. I Lextorp finns förskola samt skola årskurs 0-6. När Alingsåker, norra delen byggs ut kommer ytterligare en förskola att byggas.

Söder om planområdet planeras Alingsåker verksamhetsområde, vilket i viss mån kan öka tillgång till service och arbetsplatser i närområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Gång- och cykelvägar är relativt väl utbyggda i närområdet. I samband med utbyggnaden av Alingsåker, norra delen kommer en ny cykelväg att anläggas som kopplar samman hela Alingsåker utbyggnadsområde med befintligt cykelvägnät, vilket illustreras på kartan överst på nästa sida.

Planförslag och konsekvenser:

Lokalgatan i Alingsåker, norra delen är också infartsväg till det nya utbyggnadsområdet. Fram till den första korsningen planeras en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelvägen. Lokalgatan smalnar av och trafikeras i första hand av boende längs med den föreslagna vägslingan. Förslaget innehåller en gång- och cykelvägskoppling mot Holmsvägen i den västra delen. Den föreslagna vägdragningen illustreras på kartan överst på nästa sida.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Holmsvägen trafikeras av buss 630 mot Sjuntorp. Det finns en busshållplats strax söder om fastigheten Alingsåker 1:6. Från planområdet är det 300-400 meter till busshållplatsen. Bussen går ungefär en gång i timmen under större delen av dagen. Södra delen av Lextorp trafikeras av stadsbuss 24. Dessa bussar går var tionde minut. Mellan planområdet och denna hållplats är det dock nästan en kilometer.

Även de busslinjer som trafikerar Sylte center kan nås från planområdet. Avståndet till närmaste busshållplats i anslutning till Sylte center är mellan 500 och 700 meter beroende på var i planområdet man befinner sig.

Planförslag och konsekvenser:

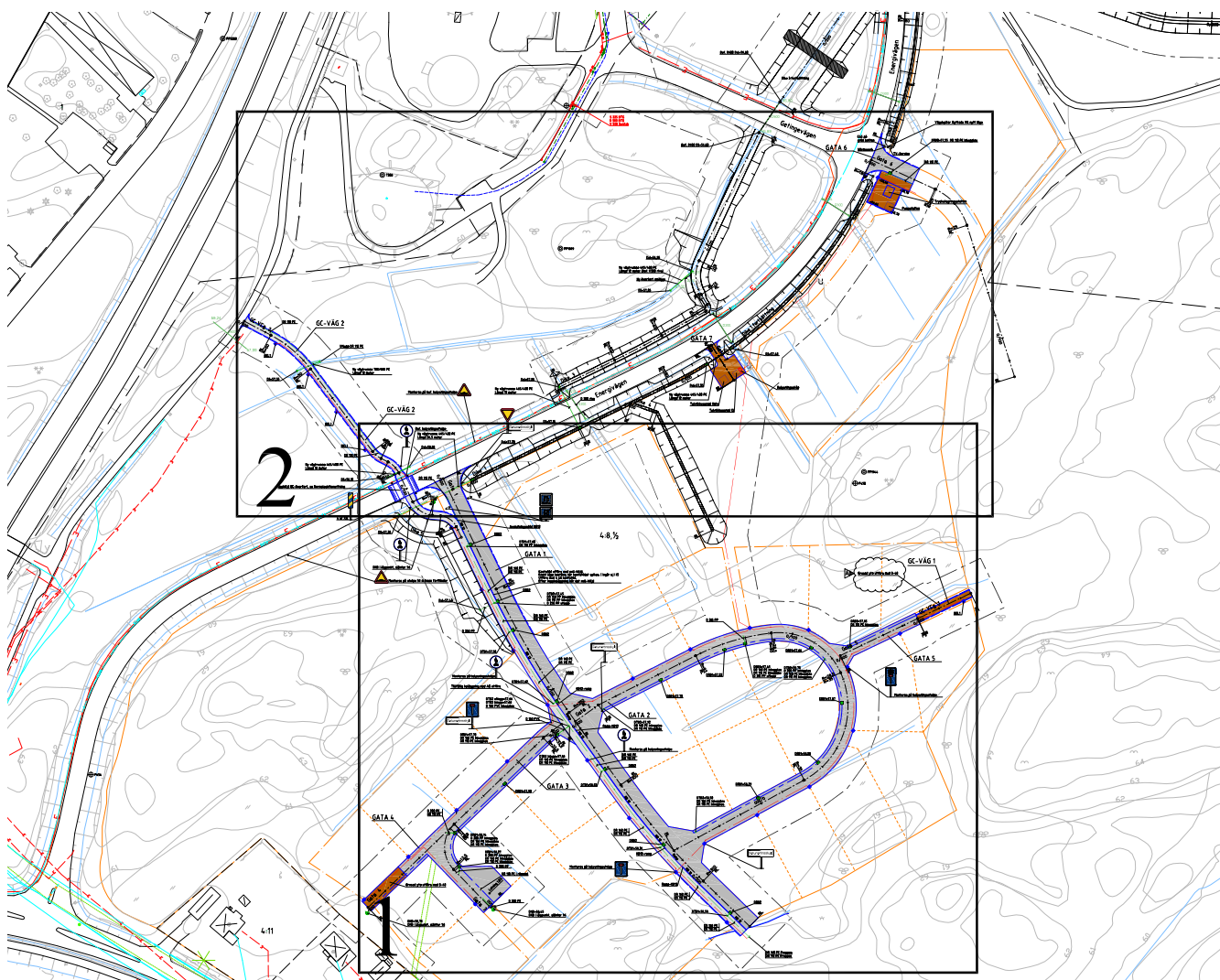
I samband med genomförandet av detaljplanen kommer busshållplatsen på Holmsvägen att flyttas längre söderut så att den ligger i anslutning till den plats där gång- och cykelvägen går ut. En gång- och cykelöverfart kommer också att anordnas i anslutning till den nya busshållplatsen.

Biltrafik och gator

Planförslaget innebär att infarten till Alingsåker, norra delen byggs ut. Infarten förlängs i en slinga runt de planerade flerbostadshusen, vilket innebär att ingen vändplats behövs. Kopplingen till Holmsvägen utgörs enbart av en gång- och cykelväg.

Cykel- och bilparkering

All parkering inom området skall rymmas inom de egna fastigheterna.



Kartan visar den planerade utbyggnaden av gång- och cykelvägar samt bilvägar som kommer att ske under utbyggnaden av Alingsåker, norra delen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

En bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan. Bullerberäkningarna är gjorda utifrån Trafikverkets prognosticerade trafikflöde 2040 för Holmsvägen, Energivägen och E45.

Holmsvägen, väg 2048 (prognos 2040)	2396 fordon per årsmedeldygn	70 km/h
Väg E45 (prognos 2040)	21324 fordon per årsmedeldygn	70 km/h
Energivägen (uppmätt 2017)	1240 fordon per årsmedeldygn	70 km/h

Enligt riktvärden för trafikbuller för bostäder skall minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Vid uteplats är motsvarande värden 50 dBA respektive 70 dBA. Resultatet av bullerberäkningarna redovisas i kartor som visar frifältsvärdena för ekvivalent och maximal bullernivå. Kartan överst på nästa sida visar frifältsvärden för ekvivalent bullernivå.

Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå från trafik uppfylls både för fasad och för uteplats/balkong på samtliga föreslagna tomter inom planområdet.



Kartan illustrerar frifältsvärden för ekvivalent bullernivå.

Luft

Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden.

Radon

Området klassas som normalradonmark, vilket innebär att byggnader skall utföras radonskyddade. Frågan hanteras i kontrollplan i bygglovsskedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. I samband med utbyggnaden av Alingsåker, norra delen byggs vatten- och avloppsnätet ut fram till det nya planområdets gräns och där blir också förbindelsepunkten för det nya området. Inför samrådsskedet har en förprojektering av vatten- och avloppsnät genomförts. I den sydvästra delen av planområdet, i anslutning till den föreslagna gång- och cykelvägen mot Holmsvägen finns ett E₂-område för avloppspumpstation.

Fastigheten Alingsåker 1:6 har idag enskilt vatten och avlopp. Då detaljplanen genomförs kommer denna fastighet att anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Förutsättningar:

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Den 1 mars 2010 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun. Följande riktlinjer för dagvattenhantering skall tillämpas i kommunen:

- Dagvatten skall ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt.
- Dagvatten skall hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och god naturmiljö kan uppnås. Dagvattnet skall användas som en resurs för närmiljön och synliggöras där så är möjligt och motiverat.
- Den naturliga vattenbalansen skall eftersträvas.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Dagvatten till ledningssystem och reningsverk skall minska.
- Förorening av dagvatten skall begränsas, främst vad gäller metall- och petroleumprodukter. Åtgärder för att minska föroreningar skall genomföras i första hand vid föroreningarnas källor där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Förorenat dagvatten skall där så är möjligt och motiverat separeras från rent dagvatten.

Planförslag och konsekvenser:

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramböll 2015-09-30. I dagvattenutredning motsvarar planområdet område C. En beräkning av dimensionerande flöden vid 10-årsregn har gjorts för en situation före och efter exploatering av det aktuella planområdet. Den beräknade ökningen av dagvattenflöden efter exploatering är 211 liter/sekund. Utformningen av planområdet möjliggör en naturlig avrinning av dagvatten mot planområdets sydvästra del.

Ett förslag till dagvattenhanteringen inom området har tagits fram av ALP Markteknik 2017-03-28. Förslaget innebär att en fördröjningsdamm för dagvatten med magasinstorleken 135 kubikmeter skall anordnas i den södra delen av området. Kompletterande fördröjning kan anordnas på flera ställen inom planområdet där släpp har lämnats från gatan till naturmark.

- Flöde från lokalgatan

Alla gator och gång- och cykelvägar kommer att byggas med dagvattenledningar fram till den planerade avloppspumpstationen i anslutning till Holmsvägen. Från dagvattenledningen leds sedan vattnet vidare mot den planerade fördröjningsdammen.

- Flöde från nya tomter inklusive tak och hårdgjorda ytor inom kvartersmark

Planförslaget innebär att allt dagvatten från tak och hårdgjorda ytor skall avledas till fördröjningsmagasin inom respektive fastighet. Inom alla fastigheter kommer krav att ställas på att dagvatten ska fördröjas. Detta kommer att skrivas in i köpeavtal för småhustomter.

- Flöde från naturmarken

Avrinning från naturmarken inom området leds via naturliga avrinningsvägar. För att utjämna de ökade volymer som uppstår vid höga flöden utnyttjas släpp med naturmark mellan de planerade tomtarna och den planerade fördröjningsdammen inom planområdets sydvästra del. Tillgänglig yta för fördröjningsdamm är cirka 700 m². Med ett djup på 0,2 meter blir det en volym på ca 140 m³. Syftet med fördröjningsdammarna är att skapa en utjämnande effekt vid höga flöden. För att motverka erosion och strömningar kan växter såsom kavedun, vass och starr planteras in. Dessa växter har även en viss renande effekt.

Elförsörjning

Inom planområdet finns idag ingen transformatorstation. För att försörja planområdet föreslås en teknikbyggnad centralt i området, E₁. För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Fiber

Fiberanslutning kan samordnas med elförsörjning i den föreslagna teknikbyggnaden, E₁.

Grundläggning

Lättare byggnader (1 till 2 våningar) bedöms kunna grundläggas på platta på mark. Eftersom jorden är flytbenägen ska hänsyn tas till detta vid schakt och slänter, särskilt vid riklig nederbörd.

För framtida projektering av grundläggning av byggnader och gator inom området rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar.

Avfall

Förutsättningar:

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. En återvinningsstation finns i nordöstra delen av stadsdelen Lextorp. Avståndet till denna blir knappt 2 kilometer för de boende inom det aktuella planområdet.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

- Beslut om samråd april 2017
- Beslut om granskning september 2017
- Beslut om antagande november 2017

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. 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 bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Allmän platsmark

Användningsområde	Planbestämmelse	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning
Naturområde	NATUR	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Lokalgata	LOKALGATA	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Användningsområde	Planbestämmelse	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning
Gång- och cykelväg	GCVÄG	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Gatubelysning		Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Fördröjningdamm för dagvatten	fördröjningsdamm	Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB
Öppna diken		Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar		Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB
Stengårdsgårdar	n_1		Trollhättans Stad
Brandposter		Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB

Kvartersmark

Användningsområde	Planbestämmelse	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning
Bostäder	B	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren
Transformatorstation	E_1	Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB
Avloppspumpstation	E_2	Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB

Huvudmannaskap

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Avtal

Ett planavtal skall upprättas mellan plankontoret och Kontoret för Tillväxt och Utveckling.

Ett avtal skall upprättas mellan Trollhättans Stad och Trafikverket avseende gång- och cykelvägsutfart mot Holmsvägen.

Ett avtal skall upprättas mellan Trollhättans Energi AB och fastighetsägarna till Alingsåker 1:6 och 1:7 angående anslutning till kommunalt vatten och avlopp. I detta avtal skall också ingå en punkt om att ett u-område skall finnas längs med Holmsvägen inom fastigheten Alingsåker 1:7 för att möjliggöra dragning av vatten- och spillvattenledningar till fastigheten Alingsåker 1:7.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på kompletterande geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt. Detta bevakas i samband med bygglov.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi AB (TEAB).

Buller

BBR:s krav på ljudnivåer i undervisningslokaler, bostäder samt utemiljöer ska uppfyllas vilket bevakas i samband med bygglov.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas innan anslutning till dagvattenledning. Dimensionering av fördröjningsdamm och fördröjningsmagasin sker i samråd med Trollhättan Energi AB (TEAB). Höjdsättningen i området, för att förhindra översvämning vid kraftiga regn, bevakas i samband med bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Marken inom planområdet ägs till största delen av kommunen. Alingsåker 1:6 och 1:7 är privatägda fastigheter. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter för bostäder skall styckas av från fastigheten Alingsåker 4:8. Lantmäteriförrättningen initieras av Trollhättans Stad och bekostas av exploatören.

Detaljplanen möjliggör en frivillig överföring av mark från Alingsåker 4:8 till Alingsåker 1:6 för att bekräfta den befintliga omfattningen av den äldre gårdsmiljön. Regleringen sker vid en lantmäteriförrättning som bekostas av fastighetsägaren.

Servitut/ledningsrätt

Ett servitut till förmån för fastigheten Alingsåker 1:6 belastar fastigheten Alingsåker 4:8. Servitutet ger fastigheten Alingsåker 1:6 rättighet att nyttja utfartsvägen till Holmsvägen och nyttja enskild vatten- och avloppsanläggning som ligger utanför den egna fastigheten.

Eftersom fastigheten kommer att anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp behövs inte servitutet för den enskilda vatten- och avloppsanläggningen i framtiden. Servitutet kan därför upplösas, vilket sker vid en lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av Trollhättans Stad.

Vägar, vatten- och avloppsnät, el mm

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar samt vatten- och avloppsledningar fram till föreslagna tomter. Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna tomten. Samtliga fastighetsägare bekostar och ansvarar för anläggningar för fördröjning av dagvatten inom tomtmark. För tomtköpare kommer detta att skrivas in i köpeavtal samt redovisas i de bygganvisningar som stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta för småhustomterna inom planområdet. För flerbostadshus avtalas detta i markanvisningsavtal.

Kostnader för anläggande och underhåll av gator, gångvägar inom allmän platsmark samt gemensamma vatten- och avloppsledningar, belysning etc som föranleds av plangenomförandet bekostas av Trollhättans Stad och TEAB.

Plankostnaden regleras i avtal med Kontoret för Tillväxt och Utveckling.

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning för nya fastigheter belastar Trollhättans Stad. En eventuell överföring av mark från Alingsåker 4:8 till Alingsåker 1:6 bekostas av fastighetsägaren.

Trollhättans Stad erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Anläggningsavgifter kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan. Kostnader och intäkter redovisas i detalj i samband med att exploateringskalkyl för området upprättas.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning skall bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i november 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Anna-Karin Sjölén
planarkitekt

