

Detaljplan för del av

SANDHEM 3:1 / KV TRASTSÅNGAREN Sandhem, Trollhättan

06I Antagandehandling



Orienteringskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

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

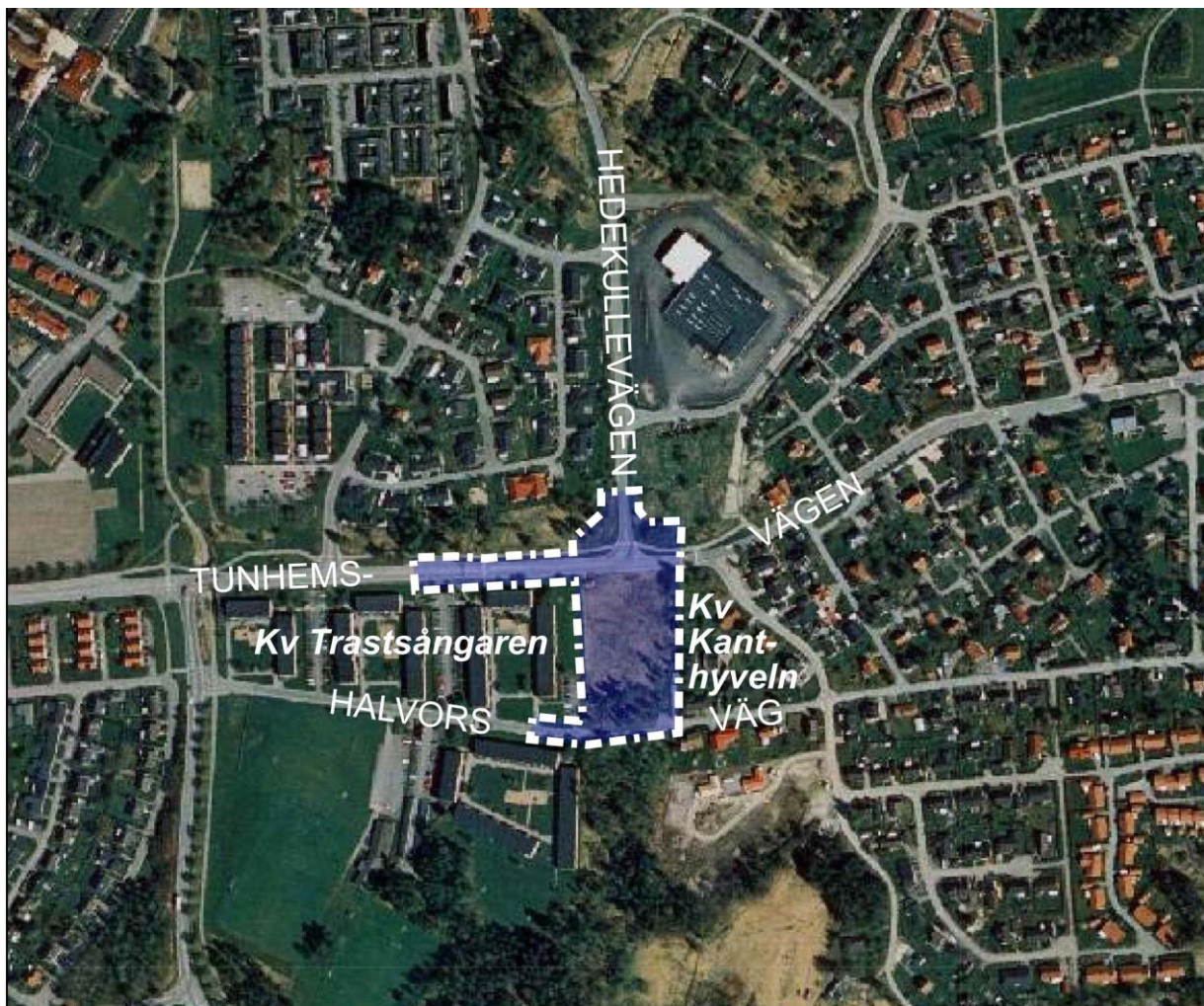
Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att möjliggöra bostadsbebyggelse i del av Sandhem 3:1 / kv Trastsångaren. Detaljplanen innefattar även del av Halvors väg, Tunhemsvägen samt T-korsningen Tunhemsvägen/Hedekullevägen, där plats för framtida cirkulationsplats skapas i planen. Därutöver införlivas redan byggd telestation i områdets nordvästra del.

Föreslagen bostadsbebyggelsen består av ca 20 radhus med äganderätt, parkeringsanläggning med p-platser och garage mellan bostäderna och Tunhemsvägen samt "friytor/grönytor". Tillfart sker från Tunhemsvägen i dess korsning med Hedekullevägen. Korsningen byggs enligt förslaget om till cirkulationsplats. Bostadsentréerna är orienterade mot norr medan uteplatser är orienterade bort från Tunhemsvägen mot söder. Mot befintliga grannhus i öster skapas en "friyta", då dessa hus är belägna relativt nära fastighetsgränsen och delvis är orienterade med entré och uteplats mot det nya området.



PLANDATA

Läge och areal

Detaljplaneområdet ligger ca 2,5 km öster om Trollhättans centrum i stadsdelen Sandhem. I väster gränsar det till bostäder i kv Trastsångaren, i norr till grönområde norr om Tunhemsvägen och till kv Trädgården, i öster till bostäder i kv Kanthyveln och i söder till naturvårdsområde söder om gång- och cykelväg (Halvors väg). Tomten är idag del av fastigheten Sandhem 3:1 och formellt inte del av kv Trastsångaren. Då den redan kallas kv Trastsångaren föreslås den få det namnet i samband med fastighetsbildningen.

Sammanställning ytor

Planområdets areal:	1,4 ha
varav: Allmän platsmark:	0,6 ha
Kvartersmark:	0,8 ha
varav: bostäder (~20 lgh)	1 940 m ² (max BYA)

Markägoförhållanden

Området ägs till största del av Trollhättans stad.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-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 MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten och på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Motiven redovisas under rubriken KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

Länsstyrelsen har under samrådet framfört att man delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att ge upphov till betydande miljöpåverkan. Planen ska därför inte miljöbedömas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättan kommuns översiktsplan, "Översiktsplan Trollhättans kommun och Trollhättans tätort" ("Vårt framtida Trollhättan"), antogs av Kommunfullmäktige 2004-02-16.

Aktuellt område finns angivet i översiktsplanen som område lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse. Området inryms i avsnittet om Stavre/Dannebacken/Sandhem, där följande generella rekommendationer ges avseende bebyggelse:

"I samtliga flerbostadshuskvarter bör åtgärder vidtas för att skapa gårdsmiljöer och andra enheter som stärker de små grannskapen samt ökar boendeinflytandet."

I översiktsplanen anges även en grön spridningskorridor i västra kanten av aktuellt område. Se nedan under Natur.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Planområdet ligger i direkt anslutning till naturvårdsområdet söder om Halvors väg/gc-vägen, där framför allt de unika slättbergen skyddats. Det aktuella planområdet ingår inte i de naturområden som markerats i naturvårdsplanen, dock anges en grön spridningskorridor genom planområdet i nord-sydlig riktning. Följande skrivs generellt om grönstråken i aktuell stadsdel:

"Grönstråken mellan Sandhems friluftsområde västerut till Snäppmaden och norrut mot Skogstorp samt söderut mot Halltorp är viktiga spridningskorridorer i stadens grönstruktur att bevara."

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".

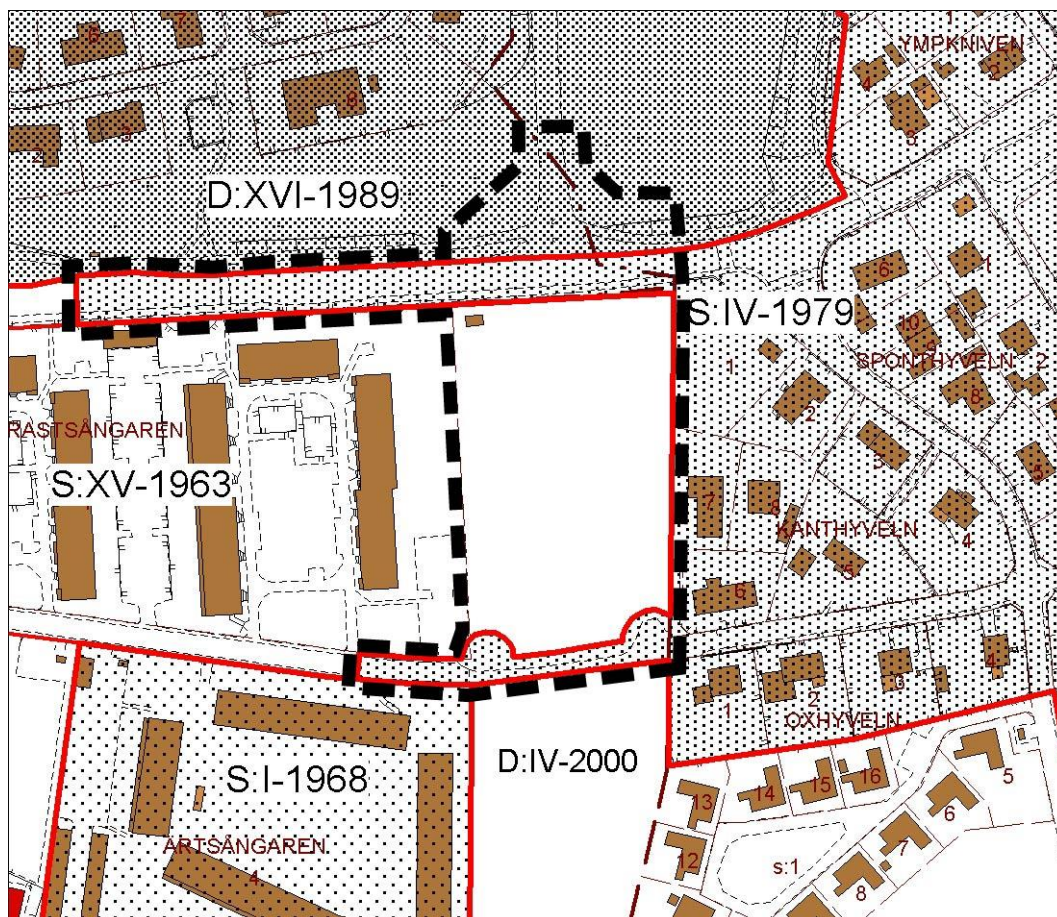
Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner. Särskild planbestämmelse om uppvärmning enligt energiplanen har införts i detaljplanen.

Program för detaljplan

Med hänsyn till detaljplanens art och omfattning samt att området har angivits för bostadsändamål i översiktsplanen har det ej bedömts föreligga behov av särskilt program.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara erforderlig. 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.



Gällande detaljplaner

Detaljplaner

Planområdet ingår till sin huvudsakliga del i

- S:XV 1963: *Stadsplan för Stavrelund (kv Trastsångaren, Ärtsångaren mm) i Trollhättans stad*, fastställd 1963-10-03. Aktuellt markområde för bostäderna anges i denna plan som "Allmän plats: park eller plantering".

Tunhemsvägen i norr samt gc-vägen i söder ingår i

- S:IV 1979: *Stadsplan för Halvorstorp mm i Trollhättans kommun*, fastställd 1979-06-18. Anges som gatumark resp mark för gc-väg. Området för gc-väg är ritat med bredd som lokalgata samt med en vändplats i vardera änden. Detta anpassas till de verkliga förhållandena med endast en mindre vändplats i östra änden av gc-vägen; i väster utnyttjas parkeringsinfarten väster om området för vändning. Dessutom minskas bredden på området för gc-väg till 4 meter.

Området norr om Tunhemsvägen ingår i

- D:XVI 1989: *Detaljplan för kv Plastkannen mm, Dannebacken/Halvorstorp*, fastställd 1989-11-20. Marken anges som lokalgata, gc-väg och natur-/parkmark. (Parkmark mellan gc-vägen och Tunhemsvägen.)

Angränsande detaljplaner söder om området är

- S:I 1968: *Stadsplan för kv Ärtsångaren mm*, fastställd 1968-11-15, samt
- D:IV 2000: *Detaljplan för del av Slättbergen mm, Sandhem/Halvorstorp*, fastställd 2000-05-16.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till sin huvuddel av öppen ängsmark med inslag av moss-/tuv-områden, vilka förefaller vara, åtminstone tidvis under året, relativt sankt. Södra delen av ängsmarken övergår i ett trädbestånd med tallar, björkar och ett par ekar, samt ytterligare träd och buskar. Inne i trädbeståndet ligger en berghäll i dagen med ursprängd kant mot gc-vägen i söder.

Nivåskillnaderna mellan högsta och lägsta punkt inom området är ca 4 meter, med den högsta delen där berget går i dagen och lägst i nordöstra hörnet mot Tunhemsvägen.

Området norr om Tunhemsvägen, på ömse sidor om Hedekullevägen, är öppna ytor med inslag av träd och buskar.

Marken behöver sannolikt höjas i delar av ängen, särskilt i norra och mellersta delen, men även närmare berghällen i södra delen. På illustrationen under **Bebyggelseområden** nedan anges ungefärliga golvnivåer för bottenplan i föreslagna bostäder. Dessa nivåer ska eftersträvas i samband med färdigprojektering av området.

Berghällen bör i möjligaste mån bevaras. Viss sprängning kommer dock att behövas. Trädbestånden kommer delvis att behöva avverkas, men där så är möjligt bör de bevaras.

Exploatering av tomten kan ha en effekt på spridningskorridoren, även om det är oklart om tomten har den funktionen idag. I detaljplanen möjliggörs ett par smalare grönstråk i nord-sydlig riktning utmed de byggnadsfria zoner (prickmark) som finns på vardera västra och östra sidan av tomten. Det är dessutom öppet i en zon mellan husen mitt genom kvarteret. Utmed östra sidan är zonen delvis bredare. Angivna zoner får inte vara helt avstängda. Marken bör utformas med områden av busk- och trädvegetation som kan ge tillfälligt skydd för passerande djur. Härigenom bedöms behovet av grönstråk vara tillgodosett.

Geotekniska förhållanden

I maj 2007 har Geo-gruppen AB utfört en geoteknisk utredning. Resultatet av denna visar att den södra byggnadsraden, som ligger nära den synliga bergknallen, kan byggas direkt på mark. Mittraden och den norra raden kan eventuellt byggas direkt på mark, men här krävs kompletterande undersökningar i samband med byggnadsprojekteringen.

Utformningen av uppfyllnaden mot Tunhemsvägen, fördröjningsmagasinet för dagvatten samt förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet behöver också studeras mer noggrant i kompletterande undersökningar i samband med byggnadsprojekteringen.

Totalstabiliteten inom området bedöms som tillfredsställande på grund av att marken är relativt plan med små nivåskillnader.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonriskkarta ligger planområdet inom normalriskområde för markradon.

Radonundersökning har utförts i maj 2007 i samband med geoteknisk utredning. Vid provtagningstillfället var den norra delen av området för blöt för aktuell provmetod. Resultaten från de södra provpunkterna visar på normalrisk för radon, dvs byggnaderna ska utföras radonskyddade, vanligen med förstärkt bottenplatta för att förhindra sprickbildning samt tätning runt rör genomföringar mm. Erforderliga kompletterande undersökningar kommer att genomföras i samband med byggnadsprojekteringen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom området. På intilliggande fastighet strax sydväst om telestationen finns en fornlämning. Denna finns angiven på grundkartan.

Bebyggelseområden, inklusive angöring och parkering

Befintlig bebyggelse

Den aktuella tomten är obebyggd förutom telestationen i nordvästra hörnet, som i detaljplanen tilldelas egen byggrätt.

Generellt utgörs närområdets bebyggelse i norr och öster av villakvarter av varierande ålder. I väst och sydväst bildar 2-vånings flerbostadshus från 1960-talet tre stora och ett mindre kvarter med helt eller delvis öppna gårdar mot söder. I nordost finns en obebyggd tomt med gällande detaljplan för handelsverksamhet.

Ny bebyggelse

Detaljplanen medger bebyggelse i 2 våningar för bostadsändamål. Byggrätterna är placerade i tre rader. Inom byggrätterna medges bostadshus upp till en viss byggnadsarea och därutöver en inglasad uteplats på upp till 18m² byggnadsarea per fastighet. Söder om respektive byggrätt finns en zon med plus-markerad mark som medger mindre uthus på upp till 8m² byggnadsarea per fastighet.

I planen införs bestämmelse om att vind ej får inredas samt att högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 meter för bostadshus och 3,0 meter för uthus och inglasad uteplats. Största tillåtna taklutning anges till 30 grader.

Framtida inglasade uterum bör utformas i enlighet med samordnade principer för området. Dessa planeras utarbetas under utställningsskedet och infogas i denna beskrivning före antagande.

Ändrad bygglovplikt medger att inglasade uteplatser, utförda enligt områdesprincip för inglasning av uteplats, samt uthus, får utföras utan bygglov om de följer detaljplanen. För byggnad som uppförts utan bygglov medges rivning utan rivningslov. Information om tillhörande regler i Plan- och Bygglagen anges på plankartan.

I östra delen införs en bredare zon med punktprickad mark för att skapa större avstånd från ny bebyggelse till befintliga villor som ligger närmast på angränsande fastigheter i öster, särskilt till villan i mitten emellan Tunhemsvägen och Halvors väg.

Illustrationen nedan med exempel på ny bebyggelse och cirkulationsplats redovisar förslag till hur området, utifrån detaljplanen, kan disponeras för nya bostäder i 1- till 2-vånings radhus med 2-4 lägenheter i bredd per enhet. Illustrerat förslag visar ett exempel med 20 lägenheter om 4-6 RoK.

Mot Tunhemsvägen medges en parkeringsplats med garage/carport och sop- och teknikutrymmen med högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter.

På illustrationen angivna ca-plushöjder för respektive byggnads bottenplan bör vara vägledande vid färdigprojekteringen (se även under Mark och vegetation ovan). Inom en 4,5 meter bred zon från fastighetsgräns bör nivåskillnad mot grannfastighet ej överstiga 1 meter. Markens lutning mot grannfastighet, inom denna zon, bör ej

överskrida 1:2 från horisontalplanet (höjd:längd). Särskild planbestämmelse införs om detta då viss uppfyllnad för nya bostäder och garage/p-plaser bedöms vara nödvändig.

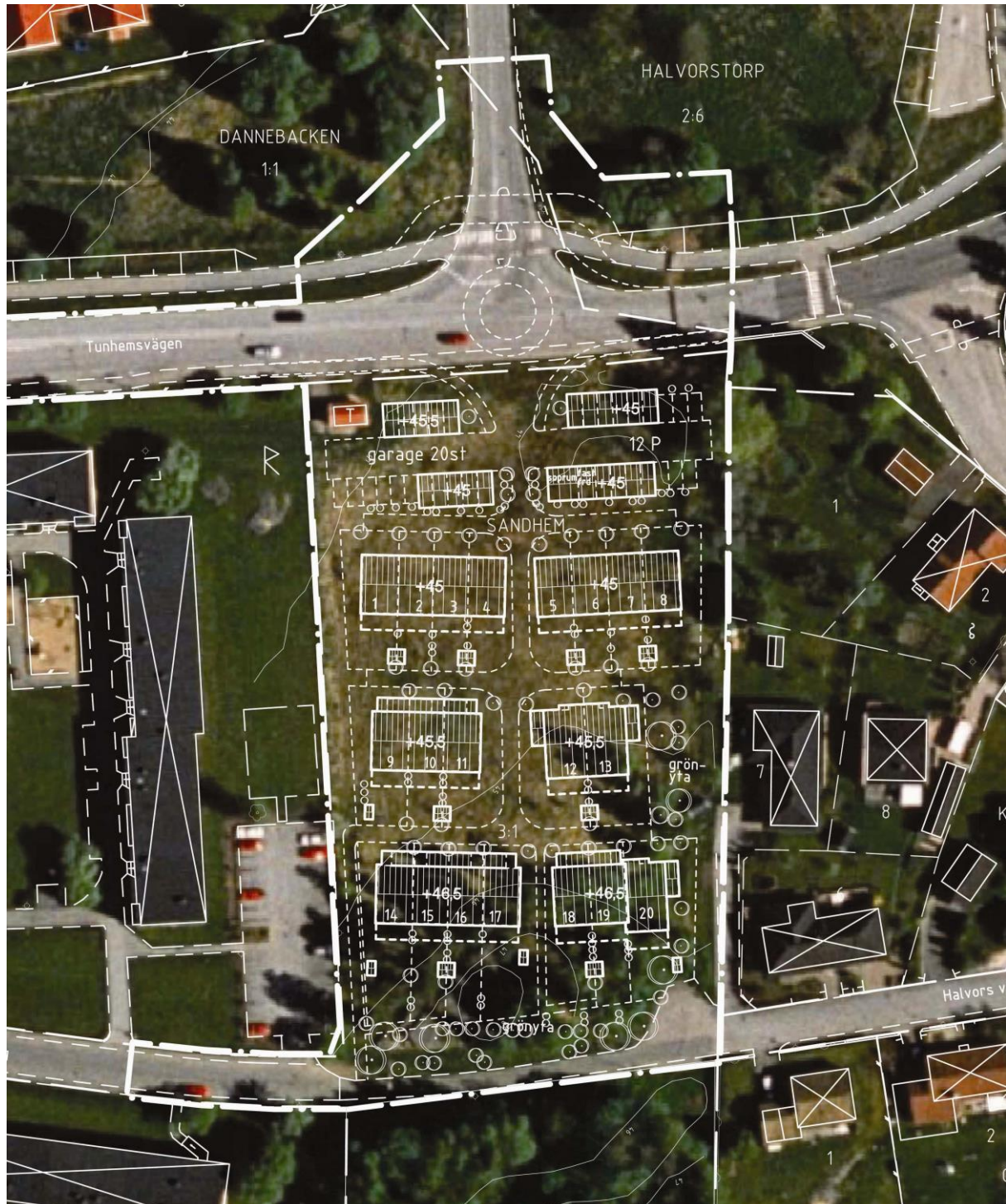


Illustration – exempel ny bebyggelse, exempel cirkulationsplats

Upphovsrätt ortofoto: Trollhättans Stad

Tillgänglighet

Enligt Plan- och Bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Detta bevakas i bygglovsfasen. Förutsättningarna för en miljö med god tillgänglighet bedöms goda med hänvisning till platsens relativt plana karaktär. Den största nivåskillnaden finns strax söder om Tunhemsvägen varför man i projekteringen av området bör vinnlägga sig om en flack lutning på ny angöringsväg från Tunhemsvägen. Minst en p-plats bör utformas som handikapplats.

Angöring, parkering

Infart till bostäderna sker från Tunhemsvägen till en parkering med öppna p-platser och garage samt gemensamma teknik- och soputrymmen. Parkeringsområdet bildar en zon mellan bostäderna och gatan. I illustrerat exempel anges 20 garageplatser, dvs 1 garageplats/hushåll, samt 12 öppna p-platser, dvs totalt 1,6 p-platser/hushåll.

Bostäderna nås med intern "gata" mitt i området mellan husen i nord-sydlig riktning med förgreningar in framför husraderna. I västra kanten förbinds området till befintlig gång- och cykelväg (Halvors väg) med smal väg för gång- och cykeltrafik. Utformningen av denna ska vara sådan att in- och utfart av bilar helt förhindras. Utfartsförbud anges med särskild planbestämmelse utmed bostadskvarterets hela södra gräns mot Halvors väg, samt mot Tunhemsvägen i norr, med undantag för infarten till parkeringen.

Gator och trafik

Trafikstruktur

Halvors väg är stängd för genomfartstrafik. Biltrafiken hindras idag rent fysiskt genom en vippbom (med självstängande fjädring) med barriärelement av betong vid sidan om ("betong-grisar"). Barriärelementen bör ersättas av en permanent trafikåtgärd.

Vid Tunhemsvägen finns en planerad framtida cirkulationsplats västerut i dess korsning med Slättbergsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl har det bedömts lämpligt att i framtiden även utforma korsningen mellan Tunhemsvägen, Hedekullevägen och blivande utfart från aktuellt planområde som en cirkulationsplats. Detta medges i planen i enlighet med skiss för cirkulationsplats från gatukontoret i november 2006, inlagd som illustration på plankartan.

Aktuella trafikflöden (2004-2005) utmed Tunhemsvägen är ca 3500 fordon per dygn öster om T-korsningen med Hedekullevägen och ca 4200 fordon per dygn utmed Hedekullevägen. Inga mätningar är gjorda på Tunhemsvägen väster om korsningen, men trafikflödet bedöms här vara större.

GC-trafik

Gång- och cykelväg till och från planområdet finns utefter Tunhemsvägens norra sida.

Angöring, parkering

Se ovan under **Bebyggelseområden**.

Kollektivtrafik

Busstrafiken är väl utbyggd längs Tunhemsvägen, med linjerna 22, 34, 44, 46 och 92. Närmaste hållplatser finns ca 50 meter västerut på Tunhemsvägen.

Service mm

Närmaste större livsmedelsaffär är ICA Kvantum "Jätten" ca 1,3 km västerut.

Närmaste skola är Lyrfågelskolan med F-9-klasser, ca 600m västerut. Flera förskolor ligger i närområdet, de närmaste inom 700-900 meters avstånd.

Närmaste vårdcentral är Stavre vårdcentral nära Lyrfågelskolan, en knapp kilometer västerut längs Halvors väg.

Arbetsplatser

Förekommande arbetsplatser i anslutning till stadsdelen finns inom närhandel, skola/barnomsorg och industri/kontor.

Skyddsrum

Området ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Ett flertal lekplatser finns i närområdet, den närmaste ligger i Fågelparken norr om Tunhemsvägen, ca 150 meter nordväst om bostäderna.

Lekyta för småbarnslek kan ordnas inom kvarteret.

Några hundra meter söderut finns ett motionsområde med motionsspår, samt i sydväst Stavrelunds idrottsplats med bollplaner.

Naturmiljö

Omedelbart i söder gränsar planområdet till ett naturvårdsområde.

Hälsa och säkerhet

Buller

Vägrafikbuller förekommer primärt från Tunhemsvägen och Hedekullevägen. Störst trafikbelastning föreligger på Tunhemsvägen väster om Hedekullevägen. En bullerutredning utförd av Gatu-parkkontoret, januari 2007, baserad på ett bedömt trafikflöde om 6500 fordon per dygn med 10 % tung trafik, beräknas ge en gräns för närmaste husfasad, enligt de av riksdagen fastställda riktvärdena, på 29 meter från Tunhemsvägens vägmitt. Till grund för bedömningen ligger även att ytan mellan vägen och bostäderna inte enbart utgörs av hårdgjorda ytor. Närmaste bygggräns enligt planförslaget ligger strax utanför denna gräns (avser även avstånd från närmaste vägmitt i planerad cirkulationsplats). De gränsvärden som riksdagen fastställt bedöms härmed kunna uppnås.

Det saknas metod att bedöma buller från cirkulationsplats. En cirkulationsplats medför fler accelerationsrörelser, vilket skapar ett ökat buller, men å andra sidan är hastigheterna lägre vilket ger lägre bullerstörningar. Cirkulationsplatsen bedöms sammantaget inte medföra ökat buller.

Säkerhet

Cirkulationsplatsen tillskapas för att ge en säkrare trafikmiljö.

Den direkta anknytningen till gång- och cykelvägar bidrar också till en säker trafikmiljö.

Luft-/miljökvalitetsnormer

Trafikmängderna på omgivande gator förväntas inte öka i någon särskild omfattning på grund av föreslagen bebyggelse. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljökvalitetsnormer som meddelats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i nära anslutning till planområdet. Anslutning kan ske mot Tunhemsvägen. Det finns även befintliga ledningar inom området vilka görs tillgängliga som underjordisk ledning genom särskild planbestämmelse (u-område). Ingen byggnation, uppfyllnad med sprängsten eller plantering av träd får finnas inom u-område.

Dagvatten

Allt dag- och dräneringsvatten från det nya bostadsområdet avleds till dagvattennätet med anslutning i Tunhemsvägen. Fördröjningsmagasin för dagvatten skall anläggas innan förbindelsepunkten, lämpligen under parkeringsytan. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvattnet bör utredas i kompletterande geoteknisk undersökning. Det finns även befintliga ledningar inom området, vilka görs tillgängliga som underjordisk ledning genom särskild planbestämmelse (u-område).

E/

För distributionsnätet ansvarar Trollhättans Energi AB (TEAB). Lämplig anslutningspunkt finns i Halvors väg. TEAB äger en ledning inom området från Halvors väg till Telestationen. Denna görs tillgänglig som underjordisk ledning genom särskild planbestämmelse (u-område). Ingen byggnation eller plantering av träd får finnas inom u-område.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns norr om Tunhemsvägen samt framdraget till befintlig del av kv Trastsångaren (i dess västra del). Huruvida anslutning ska ske till fjärrvärmenätet eller om alternativ uppvärmning kommer att installeras, som uppfyller planbestämmelserna, utreds under projekteringsskedet.

Särskild planbestämmelse, i enlighet med energiplanen avseende uppvärmning, införs. Enligt bestämmelsen ska alla byggnader inom planområdet med en bruttoarea över 500m² värmas med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. Erforderliga utrymmen för källsortering ska finnas. Utformningen av dessa skall ske i samråd med Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns vid Hedeängsvägen ca 150 norr om bostadskvarteret.

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 innebär viss påverkan på befintlig mark. Höjdskillnader gör att schaktning och uppfyllning kommer att bli nödvändig.

Sprängning bedöms bli nödvändig i söder. Genom att anpassa husnivåerna till terrängen kan ingreppen i befintlig marknivå minimeras. Sprängning innebär stor påverkan på terrängen och ska utföras så att inga synliga skador uppstår.

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 miljökvalitetsnormer som meddelats. Uppvärmning av hus kommer eventuellt att ske genom fjärrvärme, alternativt genom lokalt miljövänligt producerad värme.

Klimat

Ingen påverkan. Bostäderna är orienterade med uteplatser mot söder för att åstadkomma ett bra lokalklimat för utevistelse.

Kulturmiljö

Inga negativa konsekvenser.

Stadsbild

Eftersom området ligger mitt emellan ett småskaligt villakvarter i öster och lite storskaligare 2-vånings flerbostadshus i storgårdskvarter i väster bedöms det nya radhusområdet skapa en harmonisk visuell och rumslig övergång med bostäder i en mellanskala.

Den tidigare öppenhet som ången medgivit försvinner delvis, vilket mest berör den närmast belägna villan öster om planområdet, som blir mer kringbyggd. En bredare

zon med prickmark mot denna villa har skapats i planen för att i viss mån kompensera detta.

Med hänsyn till ängens sank och svårtillgängliga karaktär bedöms dock den nya bebyggelsen sammantaget utgöra ett tillskott till stadsbilden.

Natur, växter och djur

Befintlig ängsmark med sank moss-/tufv-områden ersätts med bostäder, gator och trädgårds-/tomtmark. Den naturmark som föreslås användas för bostäder och hårdgjorda ytor mm är mark som bedöms som mindre värdefull ur naturmarkssynpunkt. Trädbestånden i södra delen av området kommer till stor del att behöva avverkas. Avverkning bör begränsas till minsta möjliga omfattning. I områden med bevarad trädvegetation kan viss utgallring behöva ske.

Inga kända förekomster av skyddsklassade växter och djur föreligger. Huruvida området utgör spridningskorridor för växter och djur är okänt, men smalare zoner för spridning tillskapas i nord-sydlig riktning på ömse sidor av bostadsområdet för att säkerställa eventuell okänd/framtida förekomst.

Markanvändning

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

Hälsa och säkerhet

Utbyggnad av området enligt detaljplanen innebär ingen omgivningspåverkan.

Vägrafikbuller förekommer primärt från Tunhemsvägen och Hedekullevägen. Störst trafikbelastning föreligger på Tunhemsvägen väster om Hedekullevägen. Närmaste byggrätt enligt planförslaget ligger strax utanför den beräknade bullergräns på 29 meter från närmaste vägmitt som bedöms vara olämplig för bostadshus. De gränsvärden som riksdagen fastställt bedöms härmed kunna uppnås.

Cirkulationsplatsen bedöms öka trafiksäkerheten i befintlig korsning mellan Tunhemsvägen och Hedekullevägen.

Beträffande radon ligger området inom bedömt normalriskområde. En radonundersökning beräknas utföras under samrådsskedet för att fastställa skyddsnivå på grundläggningen av husen.

Transporter

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

Den nya bebyggelsen bedöms medföra ett tillskott av ~150 enkelresor per dygn till Tunhemsvägen.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA-nät, som finns i nära anslutning till planområdet.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

"Miljömål i Trollhättan – Lokal tillämpning av de nationella miljömålen" antogs av Kommunstyrelsen 22 februari, 2006. Följande bedöms vara särskilt relevanta för planförslaget:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Ingen övergödning
- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med dessa miljömål:

Begränsad klimatpåverkan

- + Utnyttjande av fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme för uppvärmning.
- + Minimalt trafikarbete genom närhet till kommunal och annan service – gång- och cykelavstånd till kommunal service som vårdcentral, daghem, skola, kollektivtrafik, samt till rekreationsområden.

Giftfri miljö

- + Marken är inte tidigare bebyggd vilket indikerar att befintlig mark är giftfri.
- + Med god byggnads- och anläggningsteknik kan miljön behållas giftfri.

Ingen övergödning

- + Mindre trafikarbete leder till mindre utsläpp av kväveföreningar.

God bebyggd miljö

- Ökad andel bebyggd mark, minskade trädbestånd.
- En av de befintliga villorna hamnar nära ny kvartersmark, dock med utökad "byggnadsfri yta" framför sitt hus i det nya kvarteret.
- + God kollektivtrafikförsörjning, goda gång- och cykelförbindelser, närhet till service och rekreationsområden.
- + Möjlighet till utnyttjande av fjärrvärme.
- + Stadsbilden förbättras i och med att den relativt svårtillgängliga och oattraktiva ängs-/sankmarken görs tillgänglig och medger genomströmning av gång- och cykeltrafik.
- + Förtätning av staden inom redan ianspråktaga bebyggelseområden.

Frisk luft

- + Möjlighet till utnyttjande av fjärrvärme.
- + Minimalt trafikarbete genom närhet service, rekreationsområden mm.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planens innehåll motiverar en ändrad bygglovplikt för inglasad uteplats samt för uthus. Särskild bestämmelse om detta har införts i planen såtillvida att inglasning av uteplats ej behöver föregås av bygglov under förutsättning att den ansluter till för området angiven princip för sådan inglasning, samt att det ej krävs bygglov för uthus eller rivningslov för byggnad eller del av byggnad som uppförts utan bygglov.

Områdesprincip för inglasning av uteplats planeras införas i denna beskrivning inför antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 2012-12-31.

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 genomförandetiden ända tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna planbeskrivning har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB genom arkitekt Mattias Öhlin under medverkan av planarkitekt Leif Carlsson och plantekniker Helen Elmby, stadsarkitektkontoret, Trollhättans Stad.

Vänersborg i maj 2007

Mattias Öhlin
Arkitekt MSA
Contekton Arkitekter Fyrstad AB