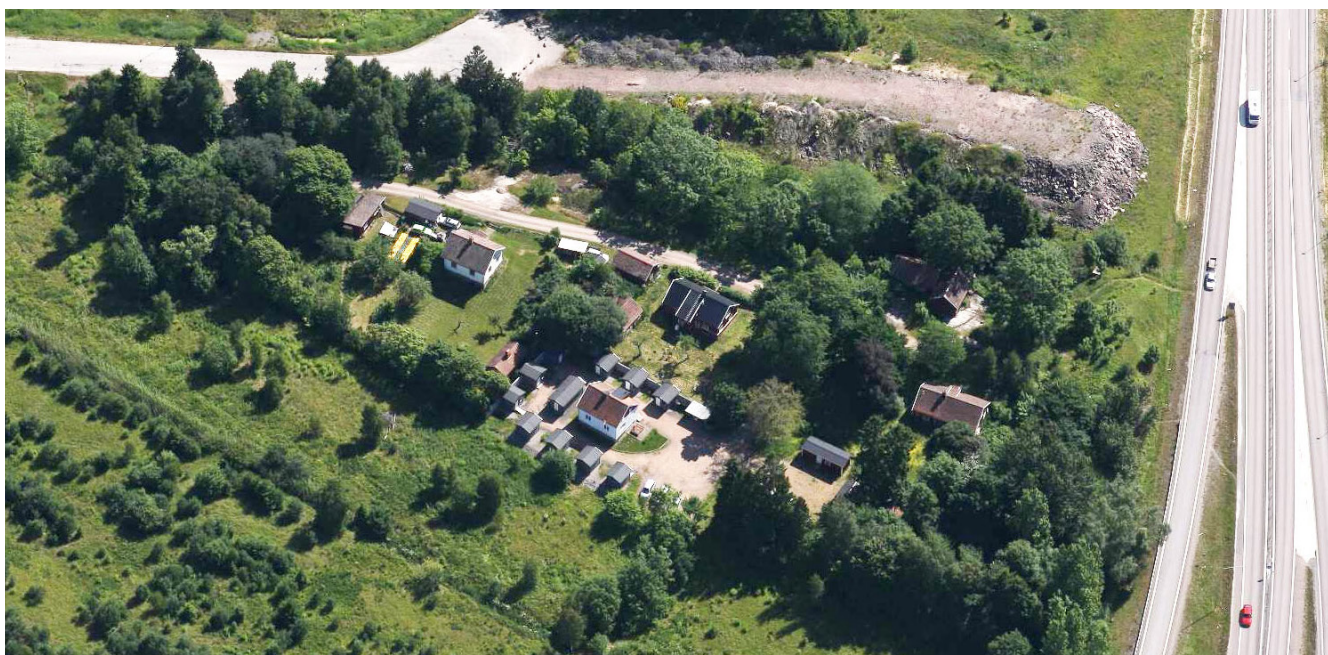




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Hedeäng 1 Skogstorpa

PLANBESKRIVNING



14A ANTAGANDEHANDLING
STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Oktober 2017

Utökat förfarande
Plankontoret

ANTAGEN AV BTN 2017-09-28
Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2017-09-28, §358 betygar;

LAGA KRAFT 2017-10-30

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
MARK- OCH VATTEN	9
BEBYGGELSE	11
GATOR OCH TRAFIK	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	17

Detaljplan för del av Hedeäng 1 Skogstorpa

14A ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

Samrådsredogörelse, daterad 2017-05-15
Granskningsutlåtande, daterad 2017-09-13
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Planområdet Hedeäng 1 är beläget i Skogstorpa, norr om riksväg 44. Området används idag av Arbetsmarknads- och socialförvaltningen (ASF) som ett akutboende. I området finns även ett hus som inte innefattas av ASF:s verksamhet.

Verksamheten har tidigare fått tillfälliga lov där det senaste gäller till 2020-09-01. Efter den senaste förlängningen nådde det tidsbegränsade bygglovets sin maxgräns på 15 år (PBL 2010:900 4 kap 29§).

ASF har inkommit med en önskan om att området detaljplanläggs så att permanenta bygglov kan ges. Det finns även önskan om att stycka av fastigheten.

Området har en gällande detaljplan från 2001 (D2/2001) som syftar till användning småindustri, kontor och restaurang samt samlingslokaler. I översiktsplanen är området även utpekad för verksamheter. På grund av detta handläggs planen med ett utökat förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att stödja ASF-verksamhet så att den kan utvecklas. Planen syftar även till att möjliggöra för en förändrad fastighetsindelning och ge ett skydd för del av kulturmiljön i området.

I nuläget medger gällande detaljplan D2/2001 användning av området för småindustri, kontor och restaurang samt samlingslokaler. Detta kommer att ändras till att medge användning för tillfällig vistelse, en bestämmelse som används för alla typer av tillfälliga övernattningar. Även om vissa av de boende bor på platsen under en längre tid, är de inte permanent boende i den mening av "varaktigt boende" så som användningen "bostäder" medger.

Planområdet innefattar Hedeängs by, en radby som härstammar från 1600-talet och som har kulturhistoriska värden av allmänt intresse. I nuläget finns fyra bostadshus kvar (det äldsta från ca 1820) och ett antal uthus och ekonomibyggnader. Det finns även bevarade stenmurar. Många av

husen, uthusen, de kvarvarande ekonomibyggnaderna och den omgivande miljön är i behov av underhåll och renovering.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7§ eftersom den strider mot gällande översiktsplan. Planförslaget anses inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Antagande av planen 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 och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Skogstorpa, norr om väg 44. Planområdet omfattas av Hedeäng 1 som angränsar till Stallbacka 2:1. I närheten till planområdet finns även Lansen 1 och Scandia 1. Området nås genom Hedekullevägen.

Planområdet omfattar ca 1.5 ha.



Karta 1. Ungefärligt planområde

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Natur - ca 5900 m²

Kvartersmark

Tillfälligt boende (Akutlogi) - ca 9400 m²

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Trollhättans kommun.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap PBL ska 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 PBL 4 kap 34 § samt miljöbalken (MB) SFS 1998:808 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. Behovsbedömningen görs genom att utgå från de kriterier som är listade i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Ställningstagande

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

- Detaljplanen är av en begränsad art på ett litet område
- Föreslagen markanvändning skiljer sig inte från hur marken har använts de senaste 15 åren
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Ett genomförande av planen bedöms därför inte medföra en risk för en betydande miljöpåverkan.

I sitt yttrande 2017-01-16 skrev länsstyrelsen att de delar kommunens uppfattning att planförslaget inte kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget behöver därmed inte miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap miljöbalken

Planområdet berörs av influensområdet till riksintresset för totalförsvar gällande höga objekt.

Planförslaget har ingen påverkan på riksintresset då det inte innefattar någon hög bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet 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.

Planförslaget antas inte påverka några miljökvalitetsnormer då det inte antas leda till större utsläpp eller buller samt att det i planområdet inte finns något större vattendrag som kan utsättas för risk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2013: plats för framtiden antogs av kommunfullmäktige 2014. I denna utpekades planområdet som område för verksamheter. I översiktsplanen är visionen att befintliga verksamhetsområden såsom Hedeäng ska förtätas och utvecklas innan nya verksamhetsområden kommer till.

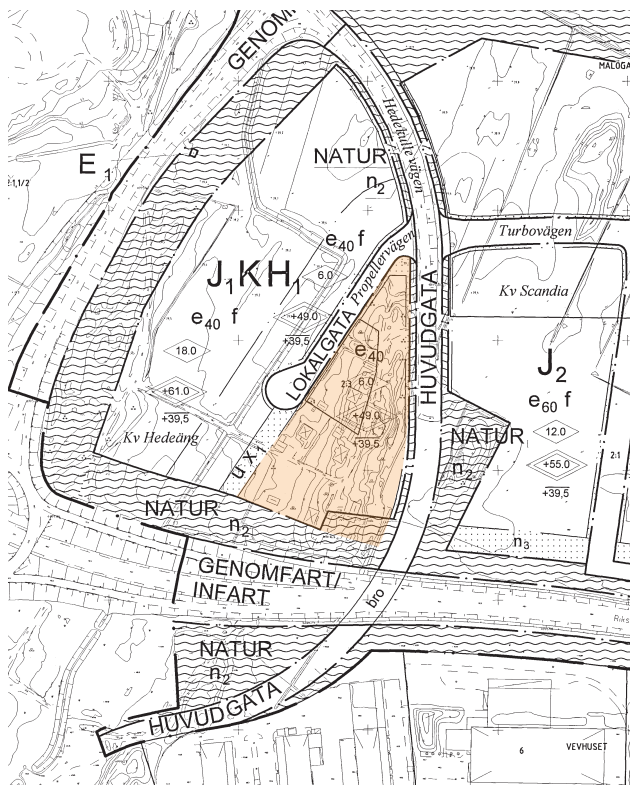
Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan D2/2001 som medger småindustri, kontor och restaurang samt samlingslokaler. Planen syftar till att göra det möjligt att etablera verksamheter vid Hedeäng samt att binda samman norra och södra delen av Hedekullevägen med en bro över riksväg 44. I gällande plan ges kulturmiljön inom planområdet inget skydd.

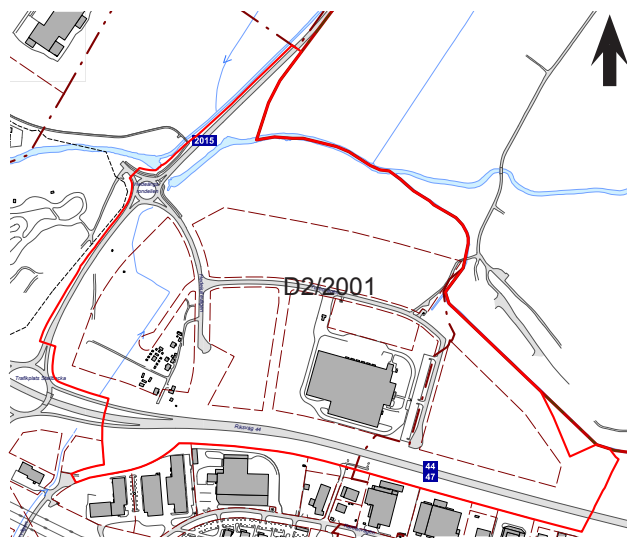
Genomförandetiden slutade 2006-12-31.

Ett genomförande av den föreslagna planen påverkas den gamla planen på följande sätt:

- Vid byggnation av industri måste hänsyn tas till rekommenderade säkerhetsavstånd från bebyggelse.
- Bullerstörande verksamheter bör läggas på ett sådant sätt som minimerar olägenheter för närmaste bebyggelse.



Karta 2. Utsnitt från gällande detaljplan. Ny plan markerad i orange.



Karta 3. Gällande detaljplan över området.

Kulturmiljöprogram

Hedeängs by är upptaget i den inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader som gjordes 2013/2014. Det är även med i "Byggnadsinventering och bevarandeförslag" från 1989 som utfördes av Älvsborgs Länsmuseum.

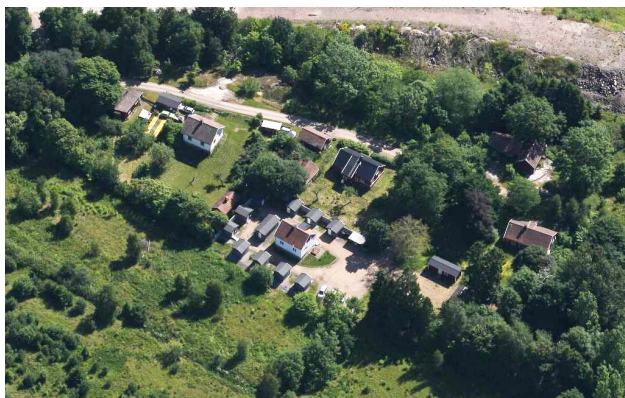
Hedeängs by finns omnämnt redan på 1600-talet där marken var en s.k. utjord, dvs. tillhörde en annan gård. Miljön har karaktären av en oskiftad radby, med bostadshus placerade på ena sidan av vägen och ekonomibyggnader på andra sidan. Idag finns det inte så många radbyar kvar eftersom de vid skiftesreformerna på 1700- och 1800-talet kom att splittras.

På 1820-talet uppfördes de första mangårdarna i byn (bostadshus med tillhörande uthus och ekonomibyggnader) och två av dessa finns kvar idag. De övriga bostadshusen som är kvar idag är byggda 1909 resp. 1945. Det finns även kvar sammanlagt ca 10 uthus och ekonomibyggnader, där de äldre byggdes på 1820-talet och de yngre på 1960-talet. Tidigare fanns flera olika uthus och ekonomibyggnader, men en del av rivits med åren. Hedeängs by har även varit större, men i och med trafikläggningen av väg 44 och Stallbacka rondellen och anläggningen av ett verksamhetsområde söder om vägen revs en del av den bebyggelsen som var från 1800-talets mitt. I det som är kvar av byn finns bevarade stenmurar som visar de gamla tomtgränserna.

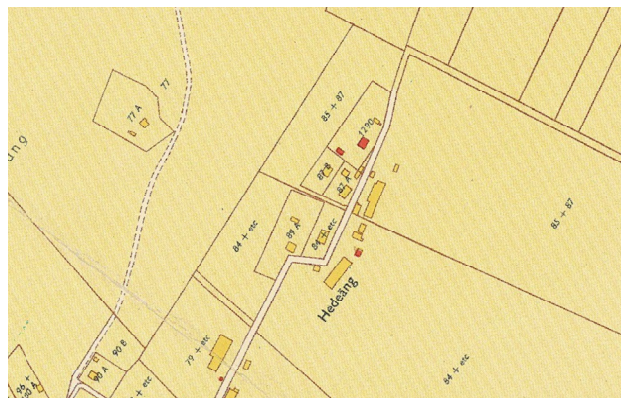
Miljön runt och i byn är även av intresse eftersom de omkringliggande markerna (som ligger utanför planområdet) visar hur marken användes och brukas och vilken betydelse den hade för byn. I byn finns även spår av hur folk levde hemma vid huset med många olika typer av fruktträd och bärbuskar och andra ätliga växter samt gamla kulturväxter så som liljor och nejlikor.

Både i den inventering som utfördes 2013/2014 och i utredningen av Älvsborgs länsmuseum pekas miljön ut som värdefull att skydda p.g.a. sin bevarade struktur. De flesta av byggnaderna är även klassade som kulturhistoriskt värdefulla. Förhållningssättet som presenteras i inventeringen från 2013/2014 redovisas nedan:

- "1. (...) Byggnaderna ska underhållas och renoveras med material som befintligt, helst med ursprungliga material.*
- 2. Detaljer som är i original så som farstukvistar, dörrar, skorstenar, fönster och andra snickeridetaler ska bevaras och vårdas.*
- 3. Vid eventuell förtätning inom området ska hänsyn tas till befintliga byggnader och dess arkitektur. Även karaktären av radby ska vid nybyggnation förstärkas.*
- 4. Vid eventuell byggnation eller andra ändringar som påtagligt påverkar byggnadernas utformning*



Planområdet sett från väst.



Stadskarta från 1955 som visar hur den gamla bebyggelsestrukturen såg ut.

på de klassificerade byggnaderna samt uthus, ska samråd ske med antikvarisk kompetens.

5. Gärdesgårdar och stenmurar bevaras. Av särskilt värde är de som ligger placerade ut mot vägen. Vägdragningen bibehålls och markbeläggning bevaras¹
6. Äldre uthus och ekonomibyggnader bevaras. Renovering sker med material som befintligt eller som ursprungligen användes
7. Äldre träd och fruktträd bevaras, ev. ersätts av lika.”

Kulturmiljön och byggnaderna omfattas av PBL 2010:900 8 kap 13§, 14§ och 17§ som innebär att byggnaderna skyddas mot förvanskning.

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. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. 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”.

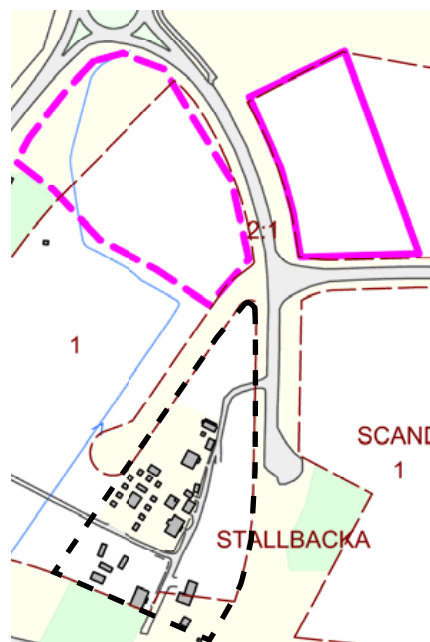
I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen ”lokalt miljövänligt producerad värme” har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till ”annan miljöanpassad värme”. Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i de detaljplaner som anses lämpliga.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods (Edsborgsvägen samt Gärdhemsvägen) och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 100 meter från leden kan skilda typer av bebyggelse tillåtas. En del av planområdet ligger inom 100 meter från väg med farligt gods (Riksväg 44) vilket innebär att bebyggelse bör utformas enligt de rekommendationer som finns i riskhanteringsplanen.

I nära anslutning till planområdet finns två områden utpekade för områden lämpliga för drivmedelsstationer. (Lämpliga områden för drivmedelsstationer i Trollhättans tätort, antagen av kommunstyrelsen 2012-01-25). Från byggrätt inom planområdet till utpekade områden är det ca 90 meter respektive ca 130 meter. Ett rekommenderat avstånd från drivmedelsstation till närboende bör vara 100 meter, vilket innebär att vid en eventuell byggnation av drivmedelsstation måste hänsyn tas till detta.

Hur riskerna hanteras kommenteras vidare under avsnittet ”Hälsa och säkerhet”.



Områden utpekade för drivmedelsstationer (rosa)

¹ Notera att sen inventeringen genomfördes har markbeläggning ändrats från grus till asfalt

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdets vegetation består av uppvuxna lövträd, buskage och sly samt egna trädgårdar där några börjar bli igenvuxna. I trädgårdarna växer bl.a. krollliljor och nejlikor samt fruktträd och buskar.

Planområdet har en höjdrygg som definieras av vägen och marken sluttar svagt från denna åt öst och väst. Marken består av berg i dagen/tunt jordtäcke, fast mark och lera på 0-2.5 meter.

Det finns inga stora vattenområden men däremot ett par diken och två små vattenansamlingar.

Planförslag och konsekvenser:

Vid nybyggnation kan ev. träd behövas tas ner och marken röjas från sly. För att bevara en del av de äldre träden samt fruktträd sätts krav på marklov för fällning av de träd som är inmätta.

Geoteknik

Förutsättningar:

Inom planområdet är det en blandning av mestadels fast mark och berg i dagen men även lera i områdets västra del.

Det finns inga kända skredrisker.

En geoteknisk utredning gjordes i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen. För det aktuella planområdet rekommenderas att byggnader kan grundläggas på konventionellt sätt.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Detta innebär att bostadshus ska uppföras med en radonskyddande grundkonstruktion.

Särskild radonutredning har inte utförts.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Det finns två kända fornlämningar bredvid planområdet, båda är en typ av hällristning kallad älvkvarn.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget inverkar inte på fornlämningarna.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Inom planområdet eller i dess närhet finns inga friytor, lek- eller rekreationsområden.



Del av planområdet sett från öst.



Infart planområde.



Rött bostadshus från 1927, bostadshus bakom från 1945.
Gråa små moduler, "byssjor" för akutlogi.



Bostadshus från 1907. I bakgrunden tvättstuga i tegel från 1944.



Bostadshus från 1828.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild/landskapsbild

Förutsättningar:

Som beskrivits under avsnittet "Kulturmiljöprogram" finns inom planområdet fyra bostadshus som är av en äldre karaktär. Tre av dessa används av ASF verksamhet. Det finns ca 10 stycken ekonomibyggnader och uthus, samt sk. byssjor som används av ASF. Den äldre bebyggelsen är i stort behov av renovering och underhåll.

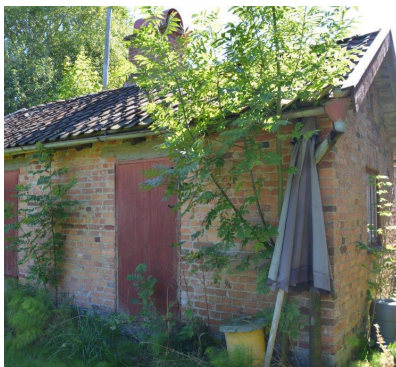
Bostadshuset som är närmast infarten byggdes 1909 och är uppfört i tegel med vit sprit- och slätputsad fasad (bild 1 och 3, s.10). Det har sadeltak med enkupigt lertegel, rödmålade fönster med mitt- och tvärpost och en veranda med snickarglädje. Dörrar, dörrbågar och dörrkarmar samt fönster, fönsterbågar och fönsterkarmar i trä. Till huset hör flera uthus, det som är bäst bevarat är en gammal tvättstuga från 1947 som är uppförd i tegel med sadeltak och enkupigt lertegel.

Bredvid ligger ett rött hus från 1827 som är timrat med stående locklistpanel (bild 2, s.10) och sadeltak, som ursprungligen var med tvåkupigt lertegel men som nu är utbytt mot svart plåt. Fönster varierar mellan två- och treluft samt mindre fönster på ena gaveln. Vissa av fönstren har spröjs vilket troligtvis är det ursprungliga utseendet. Fönster och knutar är målade i vitt. Dörrar, dörrbågar och dörrkarmar samt fönster, fönsterbågar och fönsterkarmar i trä. Till detta hus hör flertalet uthus, varav ett är en s.k. källarvind från 1830 som är uppförd i natursten och timmer och delvis klädd med rödmalad stående locklist. Även detta har sadeltak med tvåkupigt lertegel. Källarvinden är i stort behov av underhåll, då delar av taket har rasat in.

Bakom ligger ett hus byggt 1947 som är uppfört med plankstomme och numera plåtklädd fasad i rött och vitt (i bakgrunden på bild 2, s.10). Det har sadeltak med tvåkupigt lertegel och fönstren varierar mellan två- och treluftsfönster.

Det sista huset är från 1828 (bild 4, s.10) och är timrat med röd stående locklistpanel. Sadeltak med tvåkupigt lertegel. Variation mellan två- och treluftsfönster som är målade vitt. Knutar målade i vitt. Dörrar, dörrbågar och dörrkarmar samt fönster, fönsterbågar och fönsterkarmar i trä. Även detta hus är i stort behov av underhåll och renovering.

ASF har även 10 st små moduler kallade "byssjor" för övernattnings, tre stycken större moduler och ett hus för tillfälligt boende. Det finns tillfälliga bygglov beviljade för ytterligare två byssjor. Verksamheten som ASF bedriver fungerar på två sätt. Till de små byssjorna blir brukarna upphämtade med buss i centrum på eftermiddagen för att skjutas ut till området där de får spendera natten. På morgonen efter blir de hämtade med buss igen som kör tillbaka till centrum. De andra modulerna och huset från 1927 är ett s.k. "housing first"-boende att brukarna har ett tidsbegränsat andrahandskontrakt med ASF och kan bo självständigt i en individuell bostad.



Tvättstuga



Källarvind



Mindre ladugård

Inom området finns en del äldre stenmurar som tydligt visar de gamla tomterna.

Från väg 44/47 syns den äldre bebyggelsen i planområdet tydligt. Från Flygfältsvägen går den att skymta bakom träd och buskage. Infarten gör den gamla radbyns struktur tydlig med bostadshusen placerade på ena sidan av vägen och uthus på andra.

Verksamheten har sitt "nav" i bostadshuset från 1947. Här finns kontor, kök, matsal och sällskapsrum samt tvättstuga för personal och boende. Personalen är inte närvarande fulltid vid boendet, vilket gör att verksamheten inte är en typ vårdinrättning där personal alltid finns på plats.

Planförslag och konsekvenser:

I en kulturmiljö som denna kommer förändringar, oavsett hur de ser ut, påverka områdets karaktär. Hur stor påverkan blir kan dock regleras för att visa hänsyn till den befintliga miljön. En del av den äldre bebyggelsen ges skydd med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt. Nya byggnader begränsas i utformning genom en största byggnadsarea på 150 kvm, i likhet med de bostadshus som finns på platsen idag. Genom att reglera största byggnadsarea säkerställs att nya hus är av samma storlek som de äldre och därmed passar in i den omgivande miljön. Nya byggnader begränsas även i taklutning och antal våningar samt genom utseendebestämmelser som anger fasad- och takmaterial och färgsättning.

De två äldre bostadshusen från 1827 respektive 1828 har slitits hårt genom användning som tillfälligt boende och bristande underhåll slitits hårt. ASF genomförde en förstudie om akutlogi och kategoriboenden i Trollhättan som antogs av Kommunstyrelsen 2016-09-07. Där står att för att möjliggöra en godtagbar skötsel och underhåll i området så måste vissa enheter rivas, däribland dessa två bostadshus, och att dessa kan ersättas med byggnader i tidstypisk stil som har tak av betong- eller lertegel tak och stående trälistpanel i rött.

På två byggnader sätts ett rivningsförbud tillsammans med varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt. Dessa är det vita bostadshuset från 1909 och tvättstuga i tegel då de uppvisar fint bevarade tidstypiska detaljer så som beskrivits tidigare. För de andra byggnaderna sätts inget skydd p.g.a. deras skick. Att renovera dessa byggnader skulle innebära en stor kostnad som inverkar ekonomiskt negativt på ASF:s verksamhet och hindrar därmed utveckling av verksamheten, vilket är huvudsyftet med detaljplanen. Avvägningar har gjorts att istället skydda den kulturmiljö som har ekonomisk bärighet.

För att bibehålla radbyns struktur begränsas nybyggnation av hus till att endast kunna placeras på eller i närheten av de platser där nuvarande byggnader är lokaliserade. Rivning av byggnader och byggnadsdelar ska ske i samråd med antikvarie och innan rivning ska dokumentation av byggnaderna ske.

Stenmurarna inom området skyddas genom ett rivningsförbud för de stenmurar som är inmätta.

Service

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ingen service. Köpcentrum ligger inom 2.5 och 3 km.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

Pg.a. nuvarande verksamhet har området en del tillgänglighetsanpassningar. Till exempel har vägen inne i området nyligen asfalteras. Modulerna som finns är även till viss del tillgänglighetsanpassade.

De befintliga hus som används av ASF är inte tillgänglighetsanpassade.

Planförslag och konsekvenser:

Vid nybyggnation i området är det viktigt att ta hänsyn till de behov som verksamheten har gällande tillgänglighet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

I nuläget finns det inga gång- eller cykelbanor till området. En gång- och cykelkoppling över 44:an finns med i Cykelplan 2013, förväntad byggnation 2026.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget föreslår inga ändringar i gång- och cykelvägar men hindrar inte framtida utveckling av sådana.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Det finns ingen kollektivtrafik till området.

Planförslag och konsekvenser:

Inga förändringar som rör kollektivtrafik föreslås.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Området nås idag via Hedekullevägen in på en mindre infartsväg utan namn. I anslutning till planområdet finns område för lokalgata i gällande detaljplan D2/2001.

Planförslag och konsekvenser:

Inga förändringar gällande befintlig vägstruktur föreslås. Byggnation av föreslagen väg i gällande detaljplan förhindras ej genom planförslaget.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

I nuläget finns det en parkeringsyta med plats för ca tre bilar samt en grusplan. Det finns ingen anordnad cykelparkering.

Planförslag och konsekvenser:

Cykel- och bilparkering kan anordnas på kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Södra delen av planområdet påverkas av buller från vägtrafiken med ekvivalenta ljudnivåer mellan 55-60 dBA (se karta s.14). Då bebyggelsen omfattar boende av tillfällig karaktär är inte kraven i Bullerförordningen avseende utomhusvärden tillämpliga.

Planförslag och konsekvenser

För bullernivåer inomhus hänvisas till Boverkets Byggregler med hänvisning till Svensk Standard SS 025268 där tillfälligt boende som hotell m.fl. ska klara 30 dBA ekvivalent ljudnivå samt 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

Farligt gods

Enligt Riskhanteringsplanen ska särskild hänsyn tas till transporter med farligt gods intill 100 meter från trafikled där sådana transporter är tillåtna. Föreslagen byggrättsgräns är som närmast cirka 50 meter från trafikleden. Bostäder får förekomma men det finns rekommendationer i Riskhanteringsplanen gällande utformning, se nedan till höger.

Närmast planområdet finns en vall uppförd som skyddar mot bl a värmestrålning.

Planförslag och konsekvenser

Nya byggnader inom zonen 50-100 meter bör i tillämpliga delar (hänvisning till den kulturhistoriska bebyggelsemiljön, karaktären av tillfälligt boende i låga huskroppar m m) utformas med hänvisning till rekommendationerna i Riskhanteringsplanen. Samråd ska ske med Räddningstjänsten i samband med bygglovsprövning. Behov av åtgärder läggs fast i brandskyddsdokumentation innan startbesked beviljas.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns ca 350 meter från planområdets bebyggelse vilket innebär att brandsläckning måste ske genom tankbil.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för kommunalt vatten och spillvatten är dragna längs den västra delen av planområdet och går sedan in en bit in i området till fyra förbindelsepunkter. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för alla vattentjänster.

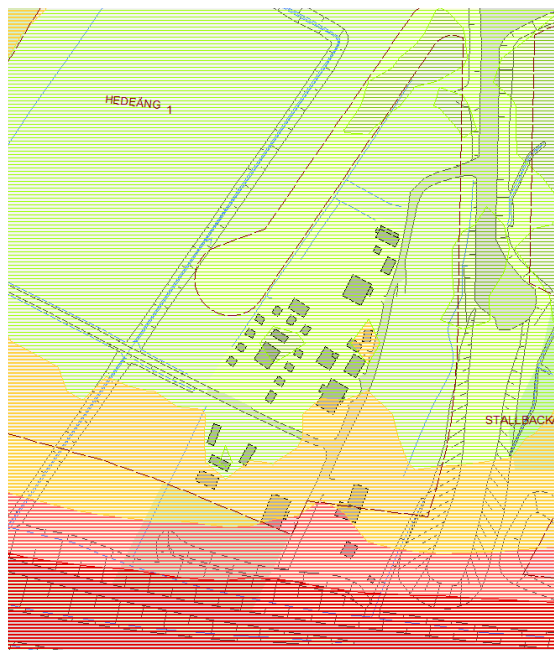
Dagvatten

Förutsättningar:

Inom området finns ett antal diken för avrinning. Dagvatten leds i nuläget till ledning i direkt anslutning till planområdet i sydväst. Det finns vattenansamlingar inom området där det är troligt att en viss fördröjning av dagvattnet sker naturligt. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för alla vattentjänster.

Planförslag och konsekvenser:

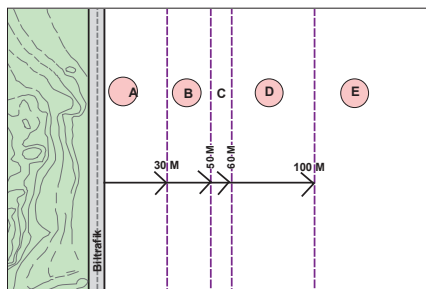
Dagvatten föreslås tas om hand om inom kvartersmark på samma sätt som tidigare och inom



Karta 3. Bullerzoner. Grön zon 50-55 dBA, gul zon 55-60 dBA och röd zon 60-65 dBA.

Väg eller gata för farligt gods
(Farligt gods-led)

Gasolycka med brand och/eller giftspridning är dimensionerande för dessa rekommendationer.



A. (0-30 m) Bebyggelsefritt område

B. (30-50 m) Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler liksom parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor. För att bygga närmare än 40 m från leden bör en förtätning vara angelägen eller stor konkurrens råda om markanvändningen. Det bör också finnas alternativa lösningar för räddningstjänsten att genomföra insatser.

Rekommendationer:

Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation och gasdetektorer. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Hus om högst fyra våningar får uppföras**. Skyddsbarriär bör uppföras i omedelbar närhet av leden mot bl a värmestrålning. Mycket frekventerade p-platser bör ligga i skydd genom att t ex garage eller vallar lokaliseras mellan leden och p-platsen. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser skyddas mot värmestrålning och gas. Vägverket bör dessutom i förekommande fall godta placeringen.

C. (50-60 m) Samma som vid B men antalet våningar kan öka till 8***.

D. (60-100 m) Samma som vid C, men här kan även uppföras större samlingslokaler och samlingsplatser av typ idrottsanläggningar, som dock kräver skydd för utövare och publik mot värmestrålning och gas.

E. (>100 m) Inga särskilda hänsyn med anledning av farligt gods.

38

Utdrag ur Riskhanteringsplanen

allmän platsmark genom ledning till dike, se under avsnitt "Genomförande".

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om granskning augusti 2017

Beslut om antagande september 2017

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2022-12-31. 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 och sammanställning av ytor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för underhåll av detta.

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markäggande

Marken inom planområdet ägs av Trollhättans kommun.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Dessa fastigheter påverkas av planläggningen:

Hedeäng 1	-	Ägare: Trollhättans kommun
Stallbacka 2:1	-	Ägare: Trollhättans kommun

Fastighetsregleringar kommer ske vid genomförandet av planen. Inom kvartersmark ska en fastighet nybildas för tillfällig boende (akutlogi). Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

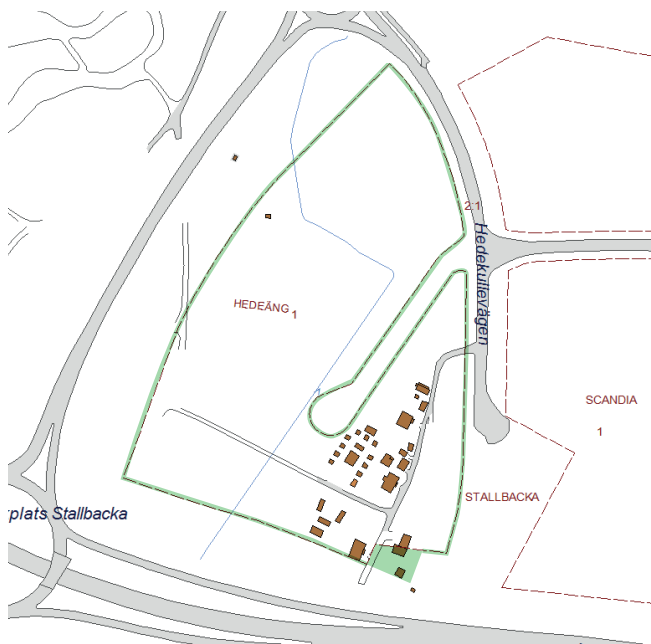
Inom kvartersmarken finns flera varsamhetsbestämmelser för bevarande av kulturmiljön inom området. Att bilda en fastighet för tillfälligt vistelse är lämplig då omgivande markanvändning är störande (vägområde, industriområde m.m.). För att bevara kulturmiljö är det lämpligt att fastigheten har en förvaltare .

En befintlig byggnad i områdets sydöstra hörn är lokaliserad på fastighetsgränsen mellan Hedeäng 1

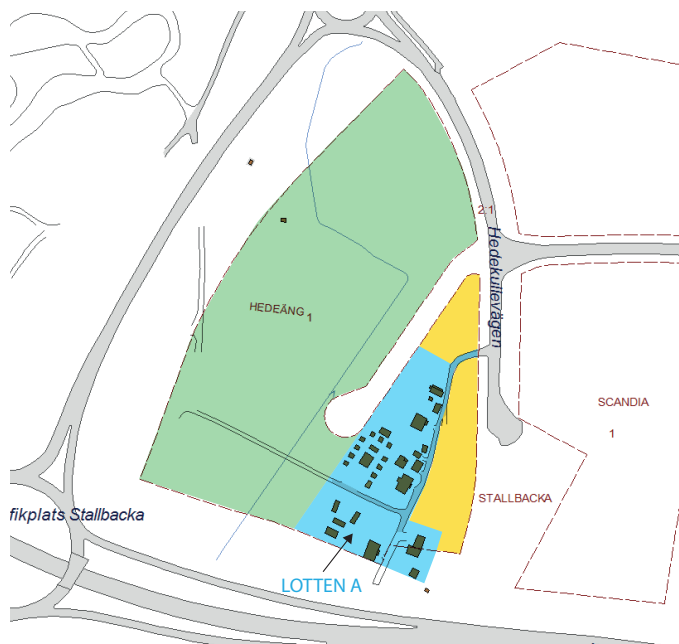
och Stallbacka 2:1. Genom fastighetsreglering överförs området, med byggnad över fastighetsgräns, från Stallbacka 2:1 till Hedeäng 1 (se karta 4). Att fastighetsgränserna anpassas till områdets byggnader och markanvändning innebär en förbättrad fastighetsindelning. Genom avstyckning från fastigheten Hedeäng 1 bildas lotten A, vilken är bebyggd med äldre bostadshus och uthus, se karta 5. Utfart sker via en skaftgata med anslutning direkt till Hedekullevägen. Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Den del av Hedeäng 1 som utgörs av naturområde, regleras till Stallbacka 2:1 (se karta 5).

Genom avstyckning och fastighetsreglering bildas en lämplig fastighet för tillfälligt boende och en anpassning sker av fastighetsindelningen till befintliga byggnader och markanvändning (FBL kap. 3 §1 och kap. 5 §4).

Hedeäng 1 och Stallbacka 2:1 är efter fastighetsbildning fortsatt lämpliga för pågående användning. Den nybildade fastigheten kommer att ägas och förvaltas av en ägare varigenom en sammanhållen förvaltning sker av den kulturhistoriska miljön.



Karta 4. Fastighetsbildning fas 1. En del av Stallbacka 2:1 regleras till Hedeäng 1. (Ungefärlig sträckning av fastigheter)



Karta 5. Fastighetsbildning fas 2. En del av Hedeäng 1 (grön) bildar en ny fastighet (lotten A) och en del regleras till Stallbacka 2:1 (gul). (Ungefärlig sträckning av fastigheter)

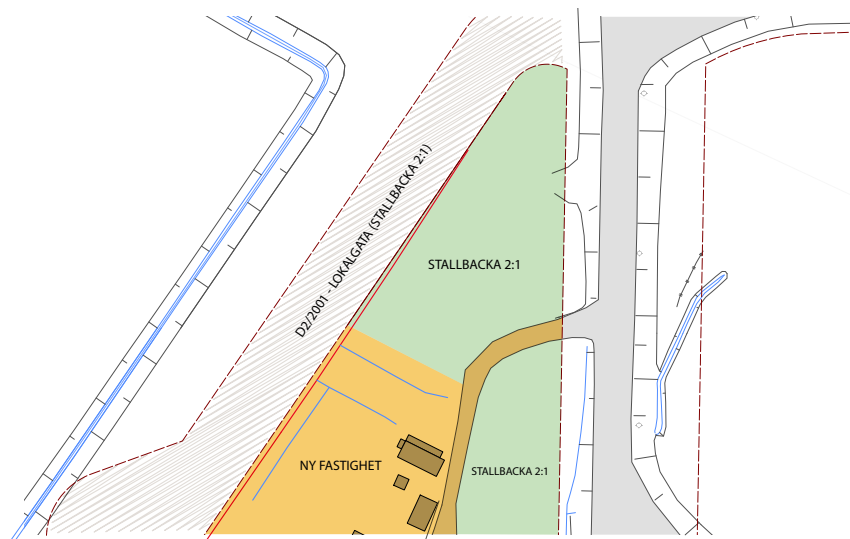
TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten

Som beskrivits tidigare finns ett antal diken samt två vattenansamlingar inom planområdet som fungerar som avledning och fördröjning av dagvatten.

Ansvar för avvattnings inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. På allmänna platser vilar det huvudmannen för den allmänna platsen. I den nya fastighetsbildningen som föreslås kommer ett av diken delas så att en del hör till den nybildade fastigheten och en del hör till den del som regleras till Stallbacka 2:1. Genom detta kan ett problem uppstå eftersom dagvatten kommer att rinna från naturmark (Stallbacka 2:1) till kvartersmark (ny fastighet), se karta 6.

För att lösa problemet finns det möjlighet anlägga ett dike på allmän plats, d.v.s. området i direkt anslutning till naturområdet som är utpekad som område för lokalgata. I den gällande planen för vägområdet (D2/2001) finns beskrivet att vägområdet är tilltaget för att det ska kunna vara möjligt att anlägga öppna diken för dagvatten i kanten av vägområdet. Efter fastighetsreglering kommer



Karta 6. Ungefärlig sträckning av nya fastigheter. Dike markerat i rött sträcker sig över två fastigheter. I anslutning till området finns område utpekad i D2/2001 för lokalgata.

naturmark och lokalgata vara inom samma fastighet med kommunen som huvudman. På detta sätt kan vatten som skulle ha hamnat på kvartersmark istället ledas till kommunens mark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Trollhättan Stad och AB Eidar innan detaljplanen antas.

Trollhättan i september 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Josefin Franzén
planarkitekt