



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
KARLSVIKS KOLONIOMRÅDE -
kv. Barken
Överby, Trollhättans kommun



04 C ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i augusti 2004

ANTAGEN AV BTN 2004-11-03

LAGA KRAFT 2004-12-03

Tillhör byggnads- och trafiknämndens
beslut 2004-11-03, § 251 betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande



Detaljplan för
KARLSVIKS KOLONIOMRÅDE
- kvarteret Barken
Överby, Trollhättans kommun

04 C ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Samrådshandlingar:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning

BAKGRUND OCH SYFTE

För området gäller i dag en detaljplan från 1989, D: VI –89. Denna plan medger användningen odling, kolonistugeområde för det aktuella planområdet.

Byggnads- och trafiknämnden beslutade den 26 november 2003, BTN § 317, om anstånd med avgörandet av en bygglovansökan på fastigheten Ladugårdsbyn 3:1, stuga 31, i Trollhättans kommun. Om inte planarbetet har avslutats inom två år, från beslutsdagen, återupptas ärendet till behandling.

Nämnden beslutade samtidigt att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för koloniområdet i samråd med ägarna till kolonistugorna och deras förening.

Syftet med planen är att tillsammans med Karlsviks koloniträdgårdsförening reglera bebyggelsens utformning samt att medge bygglovsbefrielse för byggande i överensstämmelse med planbestämmelserna.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på den västra sidan om Göta älv mellan nuvarande järnvägen och handelsområdet på Överby.

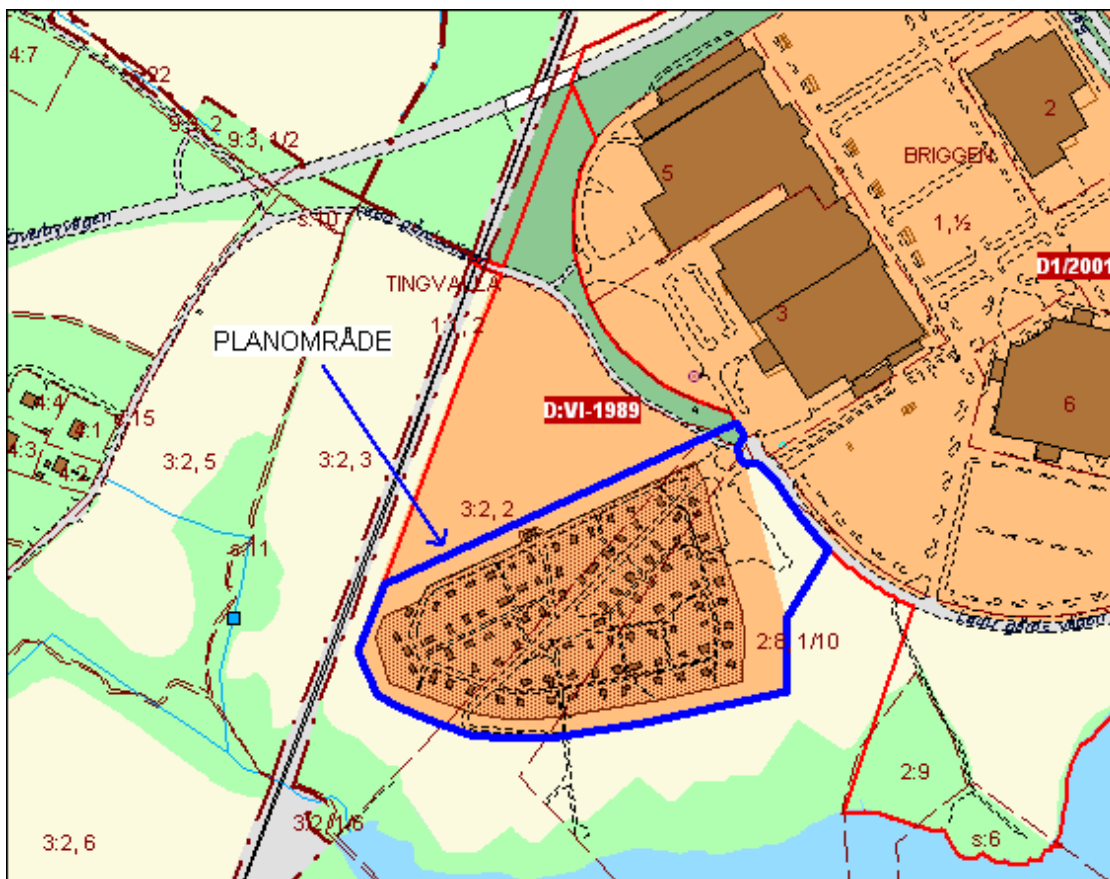
Markägförhållanden

Trollhättans kommun äger marken inom planområdet. Karlsviks kolonistuguförening arrenderar marken. Arrendekontraktet löper ut 2012.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca kvm 4.3 ha. Karlsviks koloniområde arrenderar idag 2.5 ha av kommunen och lottmarken utgörs av 2.1 ha.

Planområdet omfattar det område som idag är bebyggt med kolonistugor och arrenderas av Koloniföreningen samt en markremsa på bägge sidor om samlingslokalen där det finns plats för ett tiotal nya kolonistugor. Planen omfattar endast en del av den tidigare detaljplanen D: VI –89.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny översiktsplan för Trollhättans kommun, "Vårt framtida Trollhättan" Översiktsplan 2003, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16.

I rapport 34 "Så här vill vi ha det" beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella planområdet inryms i avsnittet "Överby".

Riksintressen

Riksantikvarieämbetet har beslutat att kanal- och slussområdet är av riksintresse för kulturmiljön enligt Miljöbalken 3 kap 6 §.

Naturvårdsverket har beslutat att Göta älv utgör riksintresse för friluftslivet enligt Miljöbalken 3 kap 6 §.

Detaljplaner

Inom planområdet

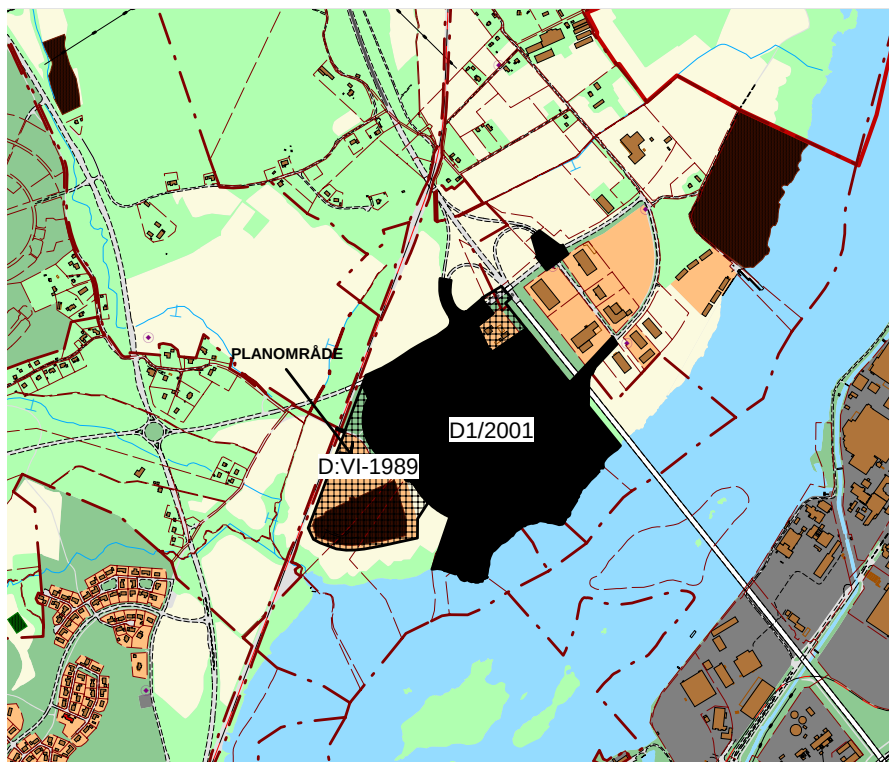
För planområdet gäller idag detaljplan D:VI 1989. Denna plan medger användningen odling alternativt kolonistugeområde för det aktuella planområdet.

I detaljplanen medges byggnation av en kolonistuga om maximalt 12 kvm bruttoarea samt utöver detta en veranda under tak om högst 8 kvm inom varje lott.



Angränsande planer

Angränsande detaljplan, D1/2001, anger handel som den huvudsakliga användningen.



Angränsande planer

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte då markanvändningen överensstämmer med översiktsplanen och ej kommer att förändras väsentligt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då detaljplanen inte får någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Strandskydd

Kring Göta älv stränder gäller strandskydd om 100 meter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet har tidigare använts som jordbruksmark och är i stort sett flackt. Närheten till Göta älv med dess stränder och växtlighet ger området en unik karaktär och stora kvaliteter. Kolonilotternas inramning av häckar ger tillsammans med lotternas planteringar området ett lummigt intryck.

Marken består av lera eller silt med fast ytlager.

Radon

Östra halvan av planområdet ligger inom en zon där markradonsrisken eventuellt är hög och i den västra delen av området är markradonrisken låg. Då kolonistugor kan betraktas som "tillfälligt" boende erfordras inga särskilda bestämmelser med hänsyn till radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområdet

Karlsviks koloniträdgårdsförening bildades 1986 och består idag av 91 kolonistugor. Stugorna är uppförda i en våning. De flesta stugorna har veranda med varierande utformning. En del har inbyggd veranda med fönster och dörrar och en del har bara tak. Höjden på stugorna är ungefär 3.5 meter (taknockshöjd). De flesta har någon form av förråd och en del har växthus. Den genomsnittliga stuglottsstorleken är ca 240 kvm.

Detta planförslag har utarbetats i samarbete med Karlsviks koloniförening. Koloniföreningen har också själva, efter en undersökning bland sina medlemmar, tagit fram ett förslag till "Riktlinjer för framtida bebyggelse". Där beskrivs maximalt tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd, placering av kolonistugor, förråd och växthus mm.

I dag är endast den södra halvan av planområdet bebyggd. I gällande plan finns ytterligare ett 50 –tal byggrätter för kolonistugor i den norra delen av planområdet. Det finns idag inget tryck på att bygga fler kolonistugor och

detaljplan en begränsas därför till det idag befintliga kolonistugeområdet samt en markremsa i den norra delen av planområdet, på bägge sidor om samlingslokalen, där det finns plats för ett tiotal nya kolonistugor.

Byggnadsarea

Vid uppförande av byggnad på kolonilott gäller att den totala byggnadsarean ej får överstiga 30 kvm för kolonistuga inklusive veranda och förråd samt 5 kvm för växthus. Vid byggnation av fristående förråd får byggnadsarean inte överstiga 5 kvm för förrådsbyggnaden och 25 kvm för kolonistugan.

Med byggnadsarea menas den yta som byggnaden upptar på marken.

Bygglov krävs ej för kolonistuga, förråd och växthus som uppförs enligt gällande planbestämmelser.

Byggnadens höjd

Kolonistuga får uppföras i en våning och till en högsta taknockshöjd av 3.5 meter. Fristående förråd får uppföras till en högsta taknockshöjd av 3.0 meter.

Med taknockshöjd menas höjden från medelmarknivån till taknockens högsta del.

Placering

Kolonistugorna ska placeras minst 2 meter från "stuglottsgräns". Förråd och växthus placeras så att skötsel och underhåll kan utföras från den egna tomten, inte från vägar, gångvägar eller andra gemensamma ytor.

Häckar och staket

Staket lägre än 1,1 meter kräver ej bygglov. Utformning och skötsel av häckar och staket hanteras i samråd med koloniföreningens styrelse.

Samlingslokal

Planen medger en utökad byggrätt för den befintliga samlingslokalen. Byggrätten utökas från 25 kvm till 100 kvm. Denna byggnad får uppföras i ett plan och till en högsta taknockshöjd av 4,5 meter.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Gator och trafik

Koloniområdet är bilfritt och parkering sker nordost om stugområdet. Tillfart sker via Ladugårdsvägen, söder om handelsområdet på Överby.

En gång- och cykelväg går från Trollhättans centrum, längs med älven förbi Karlsviks koloniområde fram till handelsområdet på Överby.

Busshållplats finns vid Överbyvägen.

Störningar

Miljökvalitetsnormer

Trafikmängderna invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider de miljökvalitetsnormer som meddelats. Miljökvalitetsnormer finns för närvarande för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly samt partiklar (sot).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Koloniområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Färskvatten finns vid servicebyggnaden samt i samlingslokalen. Vid servicebyggnaden finns även toaletter och duschar. Vatten för bevattning pumpas upp från älven till tappkranar som är utplacerade i området.

El

Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen till området.

Avfall

Gemensam behållare för hushållsavfall finns vid parkeringen i norra delen av planområdet. Sophämtning sker endast under sommarhalvåret och sköts av kommunen. Närmaste återvinningsstation finns vid Överby köpcenter.

Kompostering av trädgårdsavfall sker dels på den egna kolonilotten och dels vid en gemensam kompost.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs ej för kolonistuga, förråd och växthus som uppförs enligt gällande planbestämmelser.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2009-12-31.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan 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 tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i augusti 2004

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson
planarkitekt



Detaljplan för
KARLSVIKS KOLONIOMRÅDE
- kvarteret Barken
Överby, Trollhättans kommun

04 C ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd	augusti 2004
Underrättelse	oktober 2004
Antagandeprövning	3 november 2004

Detaljplanen handläggs med sk enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 28 §. Ändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen.

Planens antagande

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, §25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2009-12-31.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu- och naturmark.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Karlsviks kolonistugeförening arrenderar marken av Trollhättans stad. Arrendekontraktet löper ut 2012.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande föranleder inga ändringar i fastighetsbildningen.

Koloniföreningens stadgar skall ändras i de delar som berör byggande mm så att överensstämmelse uppnås med detaljplanens bestämmelser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande medför inga kommunala exploateringskostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns vid kvartersgräns.

Trollhättan i augusti 2004

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson
planarkitekt



**Detaljplan för
KARLSVIKS KOLONIOMRÅDE
Överby
Trollhättans kommun**

04 C ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

SÄRSKILT UTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Stadsarkitektkontoret upprättade i augusti ett förslag till detaljplan för Karlsviks koloniområde. Syftet med denna plan är att tillsammans med Karlsviks koloniträdgårdsförening reglera bebyggelsens utformning samt att medge bygglovbefrielse för byggande i överensstämmelse med planbestämmelserna.

Gällande plan D:VI-1989, anger medger användningen odling, kolonistugeområde för det aktuella området.

Då planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen, handläggs den med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

När en detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 16 augusti t.o.m 8 oktober 2004 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m fl.

De som inte godkänt detaljplanen vid samrådet underrättades skriftligen 2004-10-14 om att ett slutligt förslag till detaljplan upprättats. Delutlåtande daterat 2004-10-13 bifogades. Synpunkter på planförslaget skulle skriftligen ha inkommit senast 2004-10-28.

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

VID SAMRÅDET

KOMMUNALA INSTANSER

Miljöförvaltningen, skrivelse inkommen 04-08-26

Miljönämnden har inga synpunkter på förslaget.

Tekniska förvaltningen, skrivelse inkommen 04-09-01

Tekniska förvaltningen har lämnat följande synpunkter: Då frågan om handikappanpassade odlingslotter tidigare aktualiserats vore det en fördel om de obebyggda tomterna inom planområdet ges möjlighet att handikappanpassas inom ramen för de förslagna reglerna eller efter en viss anpassning.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

De obebyggda stuglotterna i norra delen av planområdet kan, om det finns en efterfrågan, handikappanpassas. Det är en fråga för koloniföreningen och de enskilda stuglotsinnehavarna. Då kolonistugorna inte avser helårsboende finns inga bestämmelser om tillgänglighet i gällande bygglagstiftning.

Kommunstyrelsens förvaltning, skrivelse inkommen 04-09-10

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Trollhättan Energi AB, muntligt 04-09-08

TEAB har inga synpunkter på förslaget men vill upplysa om att när koloniområdet byggdes ut, 1989, så var inte avsikten att området skulle värmas upp med elvärme. Elnätet är således inte dimensionerat för eluppvärmning och om stugorna blir större på området så ökar också uppvärmningsbehovet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Inkomna synpunkter delges Karlsviks koloniträdgårdsförening.

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN M FL**Länsstyrelsen, skrivelse inkommen 04-09-29**

Länsstyrelsen har avstått från närmare granskning av förslaget som enligt handlingarna enbart berör fortsatt användning som koloniområde. De vill dock påpeka att det numera aktualiseras helårsboende i sammanhang där man inte tidigare kunnat tänka sig sådant de senaste femtio åren. Har kommunen koll på detta, och skulle någon planbestämmelse behövas?

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Någon särskild planbestämmelse som reglerar möjligheten att bo permanent i sin kolonistuga har inte införts i detaljplanen. Detta regleras i Koloniföreningens arrendeavtal med kommunen och i koloniföreningens nyttjanderättsavtal. Då koloniområdet endast är anslutet till en sommarvattenledning och då elnätet ej är dimensionerat för större stugor med helårsboende så försvåras ett eventuellt permanentboende inom området.

SAKÄGARE

Karlsviks koloniträdgårdsförening - styrelsen, skrivelse inkommen 04-08-31

Planförslaget godkännes.

Ingrid Sandström - Karlsviks koloniförening stuga 66, skrivelse inkommen 04-08-30

Ingrid Sandström föreslår att största area på hus, dvs hus inklusive veranda och förråd fastställs till 10 % av tomtens area och att fristående förråd ska avräknas från husarean och placeras 2 meter från tomtgränsen. Att högsta nockhöjd inte får överstiga nuvarande höjd 3.35 på etapp 1 och 2.85 på etapp 2.

Altaner och uteplatser får ej byggas närmare än 2 meter från tomtgränsen och att inkoppling av vatten på huvudvattenledningarna bör prövas från fall till fall, eller ej tillåtas alls.

Hon ställer också följande frågor till byggnadsnämnden:

1. Får befintligt hus flyttas på tomten för att få plats med ett hus på 30 kvm?
2. Får den nya tillbyggda delen vara högre än den gamla befintliga delen ex. från 2.85 till 3.50 meter?
3. Får förråd byggas till en höjd på 3 meter mot väg som skiljer tomterna åt?
4. Får befintliga hus flyttas bort och bytas ut mot större färdigbyggda stugor?

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Detaljplanen för Karlsviks kolonistugeområde syftar till att se över planbestämmelserna och reglera bebyggelsens utformning. Det har tidigare varit mycket oklarheter om vad som varit tillåtet på området. Nu har vi tillsammans med Koloniföreningens ordförande arbetat fram ett förslag och förhoppningen är att få till stånd en detaljplan som klart och tydligt anger vad, var och hur man får bygga. Då behovet av att bygga större stugor har ökat på senare tid har vi ansett att en större byggrätt för kolonistugor inklusive veranda och förråd är lämplig. Däremot har vi inte ansett det vara nödvändigt att reglera förrådets, altanernas eller uteplatsernas placeringar.

Befintlig stuga får flyttas för att få plats med en stuga på 30 kvm, den tillbyggda delen får ha en taknockshöjd om 3.5 meter och man får byta ut sin stuga mot en större färdigbyggd stuga om den håller sig till planbestämmelserna. Däremot får inte förråd placeras mot en väg som delar av tomterna. Skötsel och underhåll av förråden måste kunna utföras från den egna tomten.

Briggens samfällighetsförening, skrivelse inkommen 04-10-05

Planförslaget godkännes

VID UNDERRÄTTELSEN

Inga ytterligare synpunkter har inkommit.

SAMMANFATTNING

Endast redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.
Framförda synpunkter innebär inte någon förändring av detaljplanen.

SAKÄGARE VARS SYNPUNKTER HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSES

Ingrid Sandström

Karlsviks koloniområde stuga nr 66

FÖRSLAG TILL BESLUT

att det särskilda utlåtandet godkännes

med stöd av kommunfullmäktiges beslut, 1997-02-24, § 25, antas detaljplanen för
Karlsviks koloniområde, Överby, upprättad i augusti 2004.

Trollhättan i oktober 2004

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson
planarkitekt