



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan (stadsplan) för del av

ÅSAKA 8:29

Åsaka

PLANBESKRIVNING



STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad den 28 september 2017

ANTAGEN AV BTN 2017-09-28

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2017-09-28, § 356 betygar;

17G ANTAGANDEHANDLING

Enkelt standardförfarande

LAGA KRAFT 2017-10-30

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Ändring av detaljplan för del av ÅSAKA 8:29 Åsaka

17G ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Planområdet är beläget invid väg 42 genom Åsaka tätort, strax norr om skolan. Området omfattar cirka 5.600 kvm och berör fastigheten Åsaka 8:29.

Kommunstyrelsen upprättade under våren 2017 ett marköverlåtelseavtal med Stavre LKV/Bygg med inriktningen att markområdet försäljs och bebyggs med fyra så kallade fyrbohus med totalt 16 lägenheter.

Gällande detaljplan, Stadsplan för del av Åsaka samhälle, S:VIII-1984, medger bostäder samt småindustri i högst två våningar. Detaljplanen medger inte att huvudbyggnad får innehålla fler än en lägenhet. Ändringen av detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för att medge att flerbostadshus får uppföras. En gångväg i söder ska säkerställas i nytt läge.

PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan för del av Åsaka 8:29 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med "enkelt" standardförfarande då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

"Enkelt" standardförfarande innebär att beslut om samråd och granskning inte behöver fattas av Byggnads- och trafiknämnden. Antagande av detaljplanen föreslås ske i Byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till Byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Åsaka tätort, mellan väg 42 och Domarringsvägen, norr om skolan. Området är ca 5.600 kvm stort och berör del av fastigheten Åsaka 8:29 som ägs av kommunen. Planområdet nås via Domarringsvägen.

Berörda fastigheter:

Åsaka 8:29

-

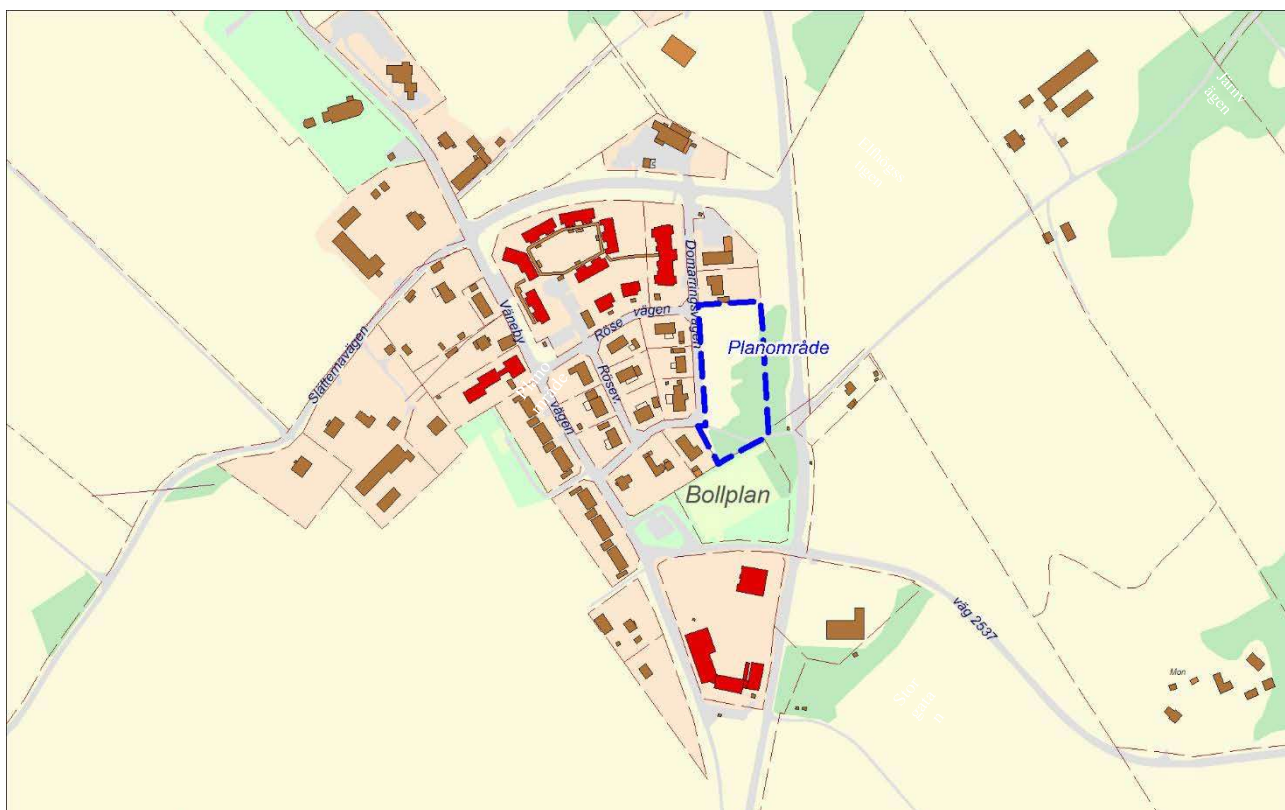
Fastighetsägare:

Trollhättans kommun

Planförslaget innehåller:

Bostäder, småindustri (Bj) - ca 5200 kvm

Allmän platsmark (Gång, Park) ca 400 kvm



BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid både upprättande och ändring av detaljplan ska kommunen göra en miljöbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan (SFS 1998:808 6 kap.11§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Baserat på Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan p g a följande skäl:

- Detaljplanen är av en begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

- 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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Av översiktsplanen, Strategi 6 "Tillväxt som gynnar hela kommunen", framgår att "I småtätorterna eftersträvas en varsam förtätning med framförallt lägenheter..... Fler lägenheter i småtätorterna möjliggör för äldre personer att bo kvar i närområdet även om de av olika anledningar väljer att inte bo kvar i sin villa, samt ökar ungas möjligheter att flytta hemifrån. Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna anpassas så att en blandning finns mellan små och stora lägenheter för att passa olika hushållssammansättningar. Ett ökat antal boende i orterna skapar ett större lokalt underlag för servicefunktioner och verksamheter med liten omgivningspåverkan bidrar till ett mer livfullt område".

Riksintresse

Planområdet påverkas av följande riksintresse:

Kommunikationer, riksintresse för vägar, väg 42

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för vägar. Byggnadsfri zon enligt Väglagen saknas då området omfattas av detaljplan (stadsplan).

Influensområde för flygtrafiken, lufterum och stoppområde för höga objekt

Riksintresset för flygtrafik innebär en höjdbegränsning för att inte byggnadshöjder ska äventyra flygsäkerheten. Planens genomförande har ingen påverkan på riksintresset då det inte innefattar någon högre bebyggelse.

Energiplan

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

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

Planbestämmelsen är inte tillämplig inom ändringsområdet.

Riskhanteringsplan

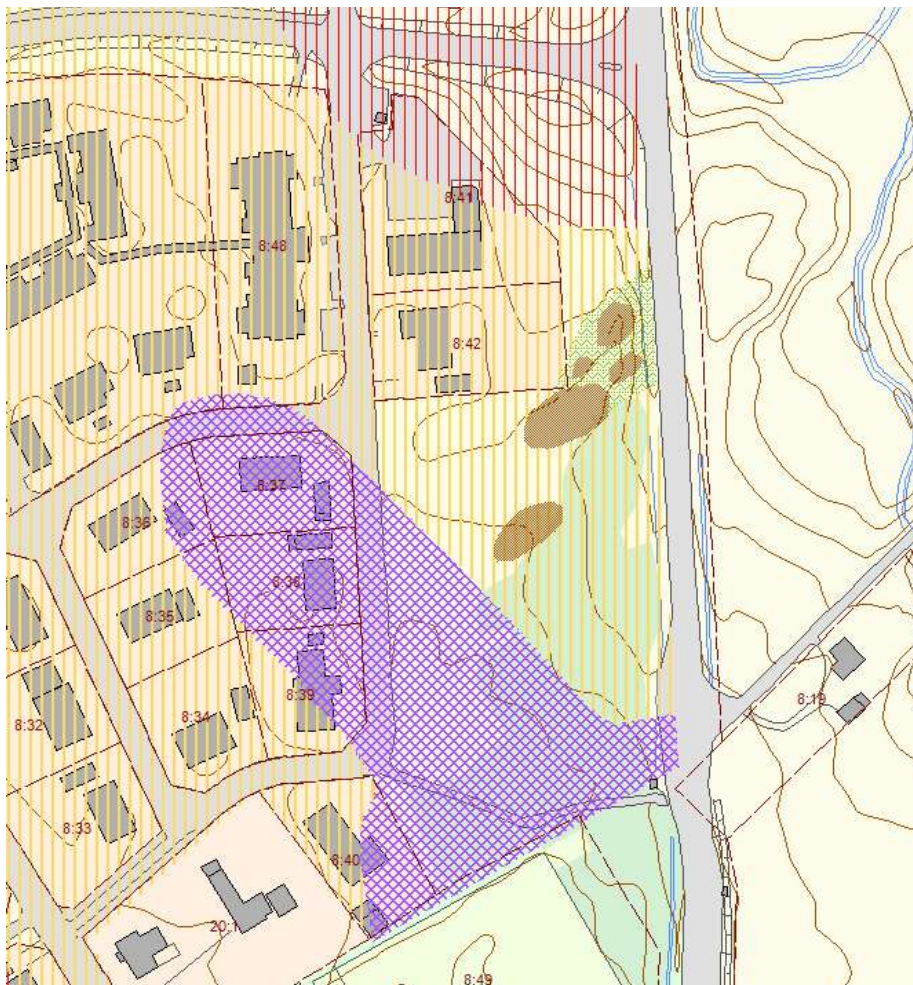
Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. Väg 42 är utpekad som primär väg för farligt gods. Riskhanteringsplanen rekommenderar ett bebyggelsefritt område av 30 meter invid väg för farligt gods. Mellan 30-50 meter kan bostäder och mindre verksamheter få förekomma. Vissa skyddsåtgärder för bebyggelse rekommenderas.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) för del av Åsaka samhälle (S:VIII-1984). Inom ändringsområdet får bostäder (enbostadshus) och småindustri (Bj) i två våningar förekomma. Detaljplanen saknar genomförandetid.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Ändringsområdet är obebyggt. Det består huvudsakligen av tidigare åkermark som delvis är trädbevuxen mot väg 42 och skolområdet i söder. Mindre partier av berg i dagen förekommer. Marken lutar cirka 5% mot vägen. Delar av området är utfyllt (blåmarkerat nedan). Geotekniska utredningar har genomförts i närområdet (AIB 1981-04-10). Jorddjup på 4-5 meter har uppmätts och stabiliteten har beräknats och bedömts acceptabel vid normal belastningsökning.



ÄNDRINGEN

Ändringen innebär att planbestämmelse om antal bostadslägenheter per huvudbyggnad upphävs. Dessutom får vissa planbestämmelser annan lydelse. Gångväg införs som ny markanvändning inom allmän plats samt rätt att uppföra komplementbyggnader medges på tidigare prickad mark. En elkabel genom fastigheten Åsaka 8:29 säkerställs genom u-område.

Planbestämmelse som utgår inom ändringsområdet

På med F eller Bj betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningshus icke inredas.

Planbestämmelse som ändras/ förtydligas

Ny utformning

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas	Byggnad får inte uppföras
Av tomt som omfattar med F eller Bj betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas	e ₁ 25 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

Planbestämmelse som tillkommer

Gångväg

Marken får med undantag för komplementbyggnad inte förses med byggnader. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Genomförandetiden slutar 2022-12-31

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

MARK OCH VATTEN

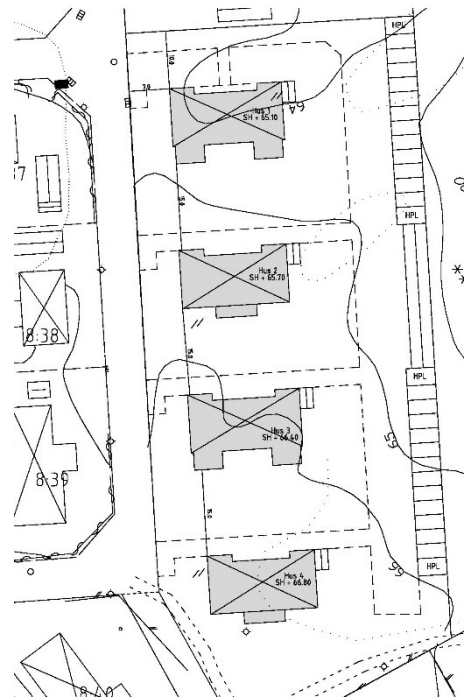
Detaljplan (stadsplan) från 1984 har en byggrätt för bostäder och småindustri som är prövad och fortsättningsvis även gäller. Markanvändning enligt gällande detaljplan genomförs.

BEBYGGELSE

Ändringen medger att mindre flerbostadshus får uppföras i Åsaka som huvudsakligen har villabebyggelse idag. Förändringen är i linje med översiktsplanens intentioner.

Förslaget innehåller fyra stycken så kallade fyrbohus, totalt 16 lägenheter.

Förslag till utformning



GATOR OCH TRAFIK

Befintligt gatunät behålls. Parkering planeras i det korsprickade området närmast väg 42. Ny gångväg anläggs till busshållplatsen i söder.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Ändringen innebär att rätt att uppföra komplementbyggnad inom 30 meter från farligt godsled medges (avstånd till vägkant är ca 23 meter). Förändringarna bedöms vara marginella då gällande regler enligt PBL medger uppförande av såväl Friggebodar som Attefallshus inom samma område. Den rätten finns inte då flerfamiljshus uppförs. Avsikten är att kunna uppföra plank/förrådsbyggnader alternativt carport i fastighetsgräns mot väg 42 vilket bedöms fördelaktigt.

De skyddsåtgärder som kan vara aktuella enligt Riskhanteringsplanen (brandklassning, tilluft för ventilation, utrymning m m) får hanteras i tekniskt samråd/ brandskyddsdokumentation innan startbesked beviljas.

En översiktlig beräkning av trafikbuller enligt "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" har genomförts. Översiktligt beräknas ekvivalent ljudnivå vid fasad mot väg 42 i byggrättsgräns (med dagens trafiksiffror 4400 fordon/årsmedeldygn, hastigheten 70 km/h och mjuk mark mellan väg och fastighetsgräns) uppgå till cirka 58 dBA. Riktvärden enligt Trafikbullerförordningen är 60 dBA vid fasad.

Huvudbyggnader kan placeras cirka 40 meter från vägmitt i gällande detaljplan. Med hänvisning till översiktligt beräknade bullernivåer föreslås att byggrättsgränsen flyttas ytterligare 5 meter från vägen. Det ger viss marginal vid förändrade trafikmängder i framtiden.

Bullerkrav inomhus enligt BBR (Boverkets Byggregler) ska uppfyllas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintligt VA-nät kan utnyttjas. Förbindelsepunkter finns anlagda.

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

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidsplan

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

Samråd/ granskning augusti—september 2017

Beslut om antagande september 2017

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

Genomförandetid

Genomförandetiden 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

Allmän platsmark

Trollhättans Stad ansvarar för allmän platsmark.

Kvartersmark

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Marköverlåtelseavtal har upprättats mellan Trollhättans Stad och exploatören. Från Åsaka 8:29 avstyckas en bostadsfastighet, cirka 5.200 kvm, som överläts till exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildningen bekostas av Trollhättans Stad.

Befintlig elkabel säkerställs med u-område/ ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Eventuella egenskapskrav på bostadsbyggnader, ventilation m m med anledning av närheten till farligt godsled bevakas i bygglov/ anmälskedet i samråd med Räddningstjänsten (NÄRF).

Vid utbyggnad av nya bostäder ska anläggning för fördröjning alternativt infiltration av dagvatten anordnas enligt anvisningar från Trollhättan Energi (TEAB).

Geoteknisk utredning för val av grundläggningssätt samt klarläggande av markfyllningens beskaffenhet ska redovisas i samband med bygglovprövning/ anmälan.

Påträffas förorenade jordmassor ska jordanalys genomföras och anmälan göras till Miljöförvaltningen.

Befintlig elkabel säkerställs med u-område/ ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Åtgärder inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare.

Omläggning av gångväg till busshållplats bekostas av Trollhättans Stad.

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter att tas ut av exploatören enligt gällande taxa.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp ska erläggas enligt gällande taxa.

Trollhättan den 8 september 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef