



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av SKÖRDETRÖSKAN 6 M.FL.

Kronogården

PLANBESKRIVNING



14H ANTAGANDEHANDLING

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i november 2014

ANTAGEN AV BTN 2015-01-29

LAGA KRAFT 2015-03-02

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2015-01-29, § 9 betygar;

Peter Andersson

ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANFÖRFARANDE.....	4
PLANDATA.....	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN.....	5
MILJÖMÅL.....	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
MARK- OCH VATTEN.....	9
BEBYGGELSE.....	10
GATOR OCH TRAFIK.....	12
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
GENOMFÖRANDE.....	15
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	15
TEKNISKA FRÅGOR.....	16
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16

Detaljplan för del av SKÖRDETRÖSKAN 6 M.FL. Kronogården

14 H ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar::

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
-

BAKGRUND

Ett nytt kulturhus och skola F-9 stod klart i Kronogårdens centrum höstterminsstarten 2009. I samband med detta föreslogs i "Riktlinjer för förnyelsen av Kronogårdens centrala delar" (Kommunstyrelsen 2009-04-08) att en förnyelse ska ske av Kronogårdens centrala delar i övrigt. Syftet är att förbättra stadsdelen stadsbilda- och livskvalitetsmässigt. De stora ytorna för det tidigare skolområdet som blivit lediga ger goda möjligheter till en sådan förnyelse. Dessutom finns ett antal markområden i området som är lågt utnyttjade och därmed ödsliga och som med fördel skulle kunna bebyggas för att ge Kronogården en mer tilltalande och trygg miljö.

"Riktlinjer för förnyelsen av Kronogårdens centrala delar" resulterade i en kortsiktig och en långsiktig inriktning för området.

Utdrag ur Vision för förnyelsen (*Riktlinjer för förnyelsen av Kronogårdens centrala delar*, Kommunstyrelsen 2009-04-08):

"Förnyelsen ska ske med sådan markanvändning som det finns behov av och önskemål om i stadsdelen, sådant som saknas och bidrar till att förbättra levnadsförhållandena och livsmiljön i Kronogården. Förnyelsen ska bidra till att förbättra Kronogårdens "status" och bilden av Kronogården i övriga samhället samt öka kronogårdsbornas stolthet över sin stadsdel. Att tillföra något som är av intresse för hela stadens befolkning är angeläget.

Förnyelsen ska bidra till att förbättra tryggheten och närmiljöns gestaltning i Kronogården. De centrala delarna vid Kronogårdens torg och det nya Kulturhuset/skolan ska tillsammans utvecklas till stadsdelens gemensamma och självklara mötesplats. Förnyelsen ska anpassas till och förstärka de nya rörelsemönster och mötesplatser som blir följderna av det nya Kulturhuset/skolan."

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva marken inom området för bostadsbebyggelse.

Detaljplanens huvuddrag innebär att området planläggs för bostäder, radhus eller kedjehus. Detta skall möjliggöra ett större utbud av varierande typer av bostadsmöjligheter i stadsdelen vilken i nuläget främst består av flerbostadshus.

Exploateringsgraden för området innebär att byggnadsarean medges till 30 % av områdets areal, högsta nockhöjd är 7,5 meter och byggnaderna får byggas i maximalt två våningar.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Skördetröskan 6 m.fl. hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

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 och avgränsning

Planområdet är beläget i stadsdelen Kronogården nära skola och närcentrum. Planområdet avgränsas i norr och i väst av flerbostadshus. I söder och i öst angränsar planområdet till del av Kronogårdsparken och skolan Kronan.

Planområdet omfattar ca 12 300 kvm.



Del av Kronogården - planområde

Planförslaget innebär:

Bostäder	-	ca 12 300 kvm
Byggrätt	-	ca 2400 kvm i byggnadsarea (30 %)
Ca antal lägenheter	-	25-30 stycken

Markägoförhållanden

Fastigheterna Skördeträskan 6 och Kronogården 3:1 ägs av Trollhättans Stad.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

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

MILJÖMÅL

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

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

Begränsad klimatpåverkan

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

Giftfri miljö

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

God bebyggd miljö

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

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

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.

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

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

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresset för totalförsvaret, flygtrafiken innebär en höjdbegränsning. Detaljplanen påverkar inte riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö n i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden*, antogs av Kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen 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.

Aktuellt planarbete påverkar visionerna om:

1. En innovativ regional nod

Våra goda kommunikationer gör det enkelt att resa både till och från Trollhättan och möjliggör för utbyten av tankar, idéer och innovationer. Idag väljer fler att bosätta sig på den plats de trivs bäst på och inte där deras arbete är placerat, och kommungränserna är sällan relevanta för den som pendlar.

Kommunen ska byggas ut kraftigt i kollektivtrafikknutpunkter som centrala staden och Upphärad.

2. En livfull, inkluderande och stolt stad

En livfull stad är beroende av människor, och det är för människorna vi bygger staden. Att blanda olika former av bostäder med mindre verksamheter som affärer, frisörer, skolor, kontor, caféer och kulturinrättningar är vägen vi ska gå för att skapa områden som lever under större delen av dygnet och där alla känner sig välkomna oavsett härkomst, könstillhörighet, ålder eller funktionsnedsättning.

Översiktsplanen fokuserar på stadsutveckling genom förtätning, där nyttillkomna byggnader ska ha en positiv inverkan på omgivningen. I en tät blandstad finns både arbete, skola, mötesplatser och service inom gångavstånd, vilket är en förutsättning för att kunna växa i invånarantal utan att trafiken ska dominera stadsbilden.



Översiktsplanen redogör för att det i de storskaliga områdena, inom vilka Kronogården innefattas, skall eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning samt fler arbetsplatser och mötesplatser. Områdena är i behov av en mer blandad hussammansättning vilket innebär att tillkommande bebyggelse i första hand bör utgöras av villor, radhus och mindre flerbostadshus.

Aktuellt planområde bedöms som lämpligt för förtätning av Kronogården och följer intentionerna som finns i den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område eller skyddsvärd byggnad inom eller i nära anslutning till planområdet.

Under år 2013/2014 har arbetet med ett nytt kulturmiljöprogram för Trollhättans tätort påbörjats och Kronogården är en av de stadsdelar vilka har inventerats och utvärderats. Området innehåller välbevarade flerbostadshus från 1960-talet vilka speglar tidens bostadsideal och miljonprogrammets tidigaste lamellhusbebyggelse. Kvarteren Skördetröskan 1 och 3 angränsar till planområdet och utgörs av en samlad och bevarad lamellhusbebyggelse. Det rationaliserade och industriella byggandet präglar arkitekturen i dessa miljöer. De kompakta byggnadsvolymer med röda släta tegelfasader och flackt sadeltak var rådande och är idag starkt förknippat med miljonprogrammets bebyggelse.

Byggnadernas orientering och placering i bostadsgrupper präglades av Bostadsstyrelsens skrift *God bostad* som var normgivande vid planeringen av miljonprogrammets bebyggelse. I denna belystes bland annat vikten av solljus vilket i många fall tillsammans med rådande trafiknormer kom att avgöra byggnadernas placering.

Även det förråd som finns inom planområdet är utpekade i inventeringen. Det kulturhistoriska intresset för byggnaden motiveras utifrån den arkitektoniska medvetenhet som finns i både utformning och val av material. Tegelfasader murade i blockförband och falsat plåttak i grönärgad kopparplåt är värdefullt för byggnadens karaktär. Kontrasterar mot byggnader med liknande allmänna funktioner av senare tillkomst i närområdet.



Skördetröskan 1



Skördetröskan 3



Skördetröskan 3:1

Energiplan

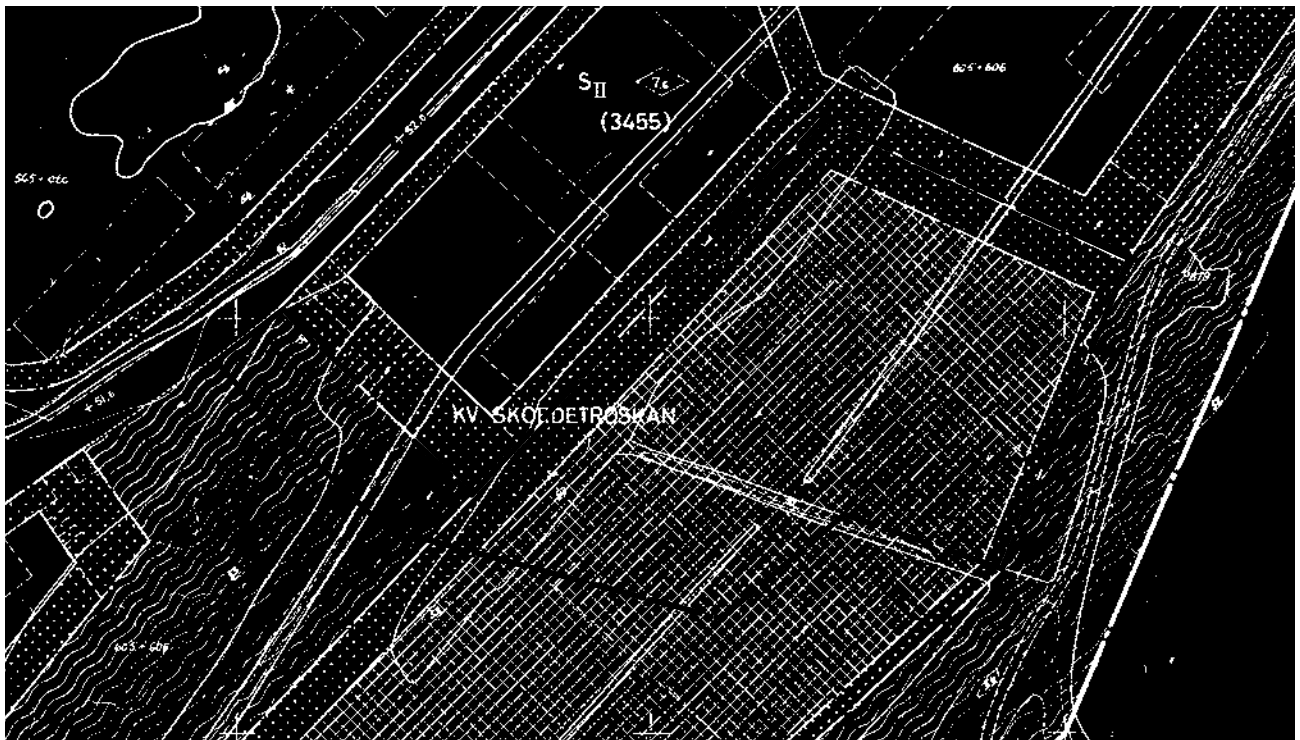
I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende 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 detaljplaner.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller stadsplan för Kronogården, 1581K-S:XII/1963 1963-09-11 vilken medger allmänt ändamål inom den del av fastigheten Skördetröskan 6 vilken berörs av detaljplanen samt allmän plats; park eller plantering, på den del av fastigheten Kronogården 3:1 vilken berörs. Ovanstående stadsplan saknar genomförandetid men gäller som detaljplan tills den upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.



Gällande stadsplan för Kronogården, 1581K-S:XII/1963 medger allmänt ändamål samt park och plantering inom aktuellt detaljplaneområde.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av fastighetsplan 1581K-T:VII/1964, med beslutsdatum 1964-03-11. Fastighetsplanen föreslås bli upphävd inom de delar vilka berörs av aktuell detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

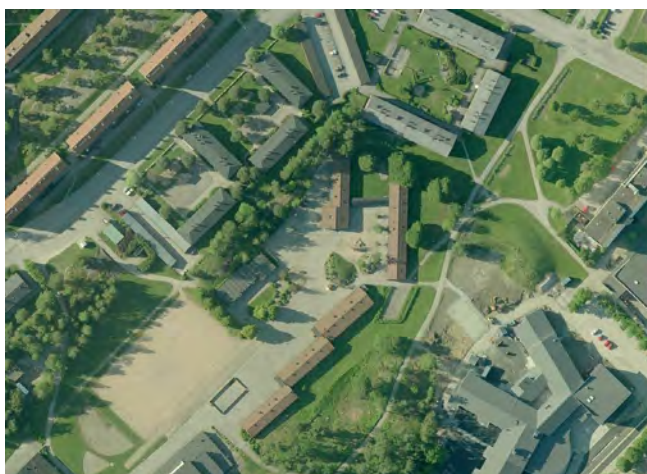
MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet är relativt plant, markhöjderna ligger på ca +52 till +53 meter. Intill planområdet ligger Kronogårdsparken - Klockareparken vilken är en viktig närpark för hela stadsdelen, vissa delar av denna park berörs av aktuellt planförslag. Delar av området är gräsbeklädda och i planområdets norra del finns flera äldre träd. Vegetationen i norr ramar in området och avgränsar det från den befintliga bostadsbebyggelsen.

Området består för övrigt av asfalterad mark vilken finns kvar inom området sedan skolans byggnader revs. Sydost om planområdet finns en anlagd multisportplan.



Planområdet år 2010 - Kronogårdsskolan



Planområdet år 2012



Vegetation och multisportplan

Planförslag och konsekvenser-

Planförslaget innebär att användningen allmänt ändamål ändras till bostadsändamål. De asfalterade ytorna inom området kan komma att utvecklas för bostadstomter samt gemensamma grön-/lekytor. Byggnaderna föreslås enligt illustration placeras för att skapa en gemensam innergård.

Den vegetation som finns i de västra och norra delarna av planområdet föreslås bevaras och utgöra en naturlig avgränsning mellan flerbostadshusen och de planerade par- eller kedjehusen. Detta inslag i den byggda miljön medför att bostadsbebyggelsen möter parkmiljön i söder på ett attraktivt sätt.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Enligt den övergripande markinventeringen utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av berg/tunna jordlager ovan berg samt glacial lera. Stabilitetsproblem föreligger inte.

Planförslag och konsekvenser-

För att klarlägga markens lämplighet för bebyggelse görs bedömningen att ingen geoteknisk utredning krävs.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet främst utgöra normalriskområde för markradon. Området i östra delen av fastigheten samt öster om området bedöms utgöras av lågriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser:

Bostadsbyggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Planbestämmelse införs på plankartan.

Markföroreningar

Förutsättningar:

Det finns ingen kännedom om tidigare verksamheter som skulle kunna ha förorenat marken i området.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Området består främst av före detta ytor för skolan. Ytorna innehåller inga direkta kvaliteter gällande lek och rekreation. Parkområdet söder om det planerade bostadsområdet bör dock uppgraderas och utvecklas och budget finns för detta.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att ytor vilka delvis är asfalterade, delvis vegetationsbeklädda tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planområdet är avgränsat så att anlagd multisportplan kan bevaras.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och service

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ingen bebyggelse, år 2009 gavs rivningslov för de byggnader som tillhörde Kronogårdsskolan vilka var belägna inom planområdet.

Stadsdelen Kronogården byggdes under 1960-talet, flerbostadshusen dominerar. Kronogården är en bostadsstadsdel med få arbetsplatser. Vid Kronan och Kronogårdstorg finns dagligvarubutik, bibliotek, dagcentral med servicehus för äldre mm. Det finns en skola öster om planområdet, Kronan, vilken har elever från F-9. Det finns också flertalet förskolor och ett kulturhus i planområdets närhet. Inom aktuellt planområde finns ingen bebyggelse men i väst och i norr angränsar planområdet flerbostadshus i två till tre våningar.

Planförslag och konsekvenser:

Inom planområdet föreslås bostadsbebyggelse i form av radhus och/eller kedjehus. Bostadsbebyggelsen medges uppföras i maximalt två våningar med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Exploateringsgraden är maximalt 30% av egenskapsområdets areal. Huvudbyggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta gäller dock inte radhus och kedjehus vid gräns för sammanbyggnad. Komplementbyggnader skall placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Högsta medgivna nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.

Bostäderna kommer ha god tillgång till offentlig och social service. Ingen service planeras inom planområdet.



Förslag till utveckling av planområdet med radhus, skiss nils andréassons arkitektkontor AB

Intentionen är att bostäderna skall upplåtas som hyresrätter och området skall utformas med gemensamma ytor för lek och rekreation, förslagsvis genom en "central innergård" samt kopplas till grönytor söder om planområdet. Antalet lägenheter bör uppgå till ca 25-30 stycken.

Detaljplanen möjliggör för att området i framtiden skall kunna styckas i mindre bostadsfastigheter och om detta sker kan hyresrätterna och dess upplåtelseform förändras.

GATOR OCH TRAFIK

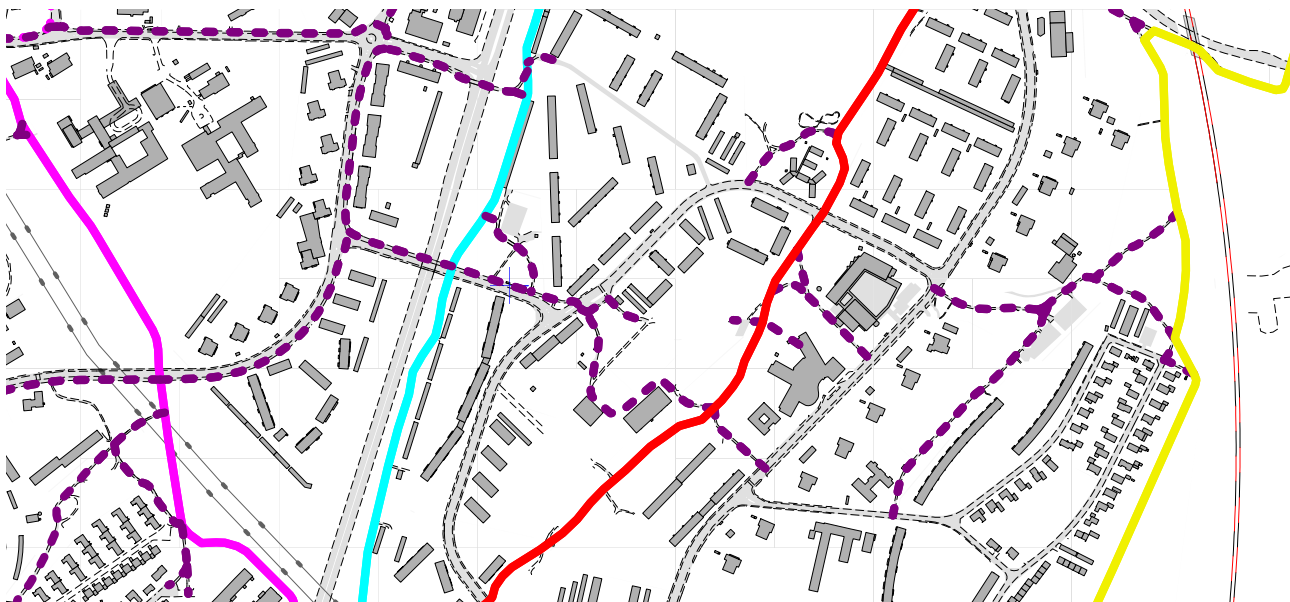
Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Planområdet är beläget inom område vilket är väl försörjt med gång- och cykelmöjligheter. Planområdet kopplas genom mindre gång- och cykelvägar till större stråk, Kronostigen i öst och gång- och cykelvägen längs med E45 i väst. Det är ca 2,5 km till Drottningtorget och Trollhättans Resecentrum på kommunens utbyggda gång- och cykelnät.

Enligt översiktsplanen (*Översiktsplan 2013, Plats för framtiden*) ska utvecklingen av trafikstrukturen inom kommunens tätorter möjliggöra att större delen av all förväntad trafikökning sker genom gång-, cykel- och kollektivtrafik.

I *Riktlinjer för förnyelsen av Kronogårdens centrala delar* (Kommunstyrelsen, 2009-04-08) föreslås två nya gång- och cykelstråk anläggas i öst-västlig riktning. Det som bedöms vara av stor vikt i planeringen av gång- och cykelstråkens placering är att dragningarna anpassas efter områdets landskapsformer. En tydlig koppling till gång- och cykelstråket mot centrum är av betydelse för att knyta Kronogården närmare Hjortmossen och centrala Trollhättan.



Befintligt gång- och cykelnät

Planförslag och konsekvenser:

Bostadsområdet är beläget i nära anslutning till större gång- och cykelstråk. Möjligheten för besökare i området att ta sig genom planområdet från Slåttervägen till gång- och cykelstråket skall ej begränsas. Inga nya allmänna gång- och cykelvägar planeras inom planområdet, dock bör parkområdet i söder utvecklas med tydliga gång- och cykelvägar i öst- västlig riktning. En gång- och cykelväg kan med fördel placeras söder om planområdet vilken kan försörja såväl boende inom planområdet samt passerande.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmsta busshållplats är belägen ca 70 meter väster om planområdet, Sädesbingen. Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 23, 27, 47, 52 och 93. Hållplatsen Kronan i öst trafikeras av busslinje 24.

Planförslag och konsekvenser:

Planområdet är beläget inom ett område vilket har god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget innebär inga förändringar gällande kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inga bilvägar. Området gränsar till Slåttervägen, en huvudgata med en hastighetsbegränsning på 50 km/timme. Där planområdet angränsar vägen finns en taxizon

Busslinjer:

- 23 Drottningtorget - Kronogården - Drottningtorget
- 24 Lextorp - Resecentrum - Sylte
- 37 Kronogården - Hjortmossen - Stallbacka
- 47 Skoftebyn - Kronogården - Drottningtorget - NÄL
- 52 Sylte - Kronogården - Drottningtorget
- 93 Strömslund - Kronogården - Lextorp - Sylte

vilken tidigare har använts som busshållplats för skolan.

Planförslag och konsekvenser:

In- och utfart till planområdets bostäder föreslås ske vid Slåttervägen. Vägen inom området för bostadsbebyggelse föreslås vara smal då den ej skall trafikeras av så många fordon då parkering skall ske vid anslutning till Slåttervägen. Den smala vägen kan användas för ex. framkörning till bostäderna.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inga ordnade bil- eller cykelparkeringar.

Planförslag och konsekvenser:

Parkering föreslås ske inom aktuell tomt. Förslagsvis kan mindre sammanhållna parkeringsytor anordnas likt skissen på sida 11, besöksparkering kan anordnas vid infarten i väst. Cykelparkering sker i anslutning till bostad.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Luft

Förutsättningar:

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

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

Planförslag och konsekvenser:

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Slåttervägen. En tunnelledning för spillvatten löper söder om planområdet i öst/västlig riktning.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt eller som kräver ytterligare rening skall ledas vidare

till någon form av utjämning och rening. Fördröjningsmagasin, dammar och våtmarker är exempel på möjliga lösningar. Dagvattnet skall om möjligt fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem.

Därmarkförhållanden, topografi, tomtens storlek och placering är olämpliga för lokalt omhändertagande, kan ofta enklare lösningar väljas som i viss mån får små flöden att tas upp av jordlagren. I andra fall kan en fördröjning och viss rening ske. En anslutning av dagvattnet till en kommunal dagvattenservis vid tomtgräns eller ett dike måste dock ske för att ta hand om de stora flödena.

Dagvatten inom området tas främst omhand inom området då stora delar av ytan består av gräsbeklädda ytor. Befintlig dagvattenledning finns längs med Slåttervägen.

Planförslag och konsekvenser:

Dagvattenflöden inom området skall inte öka i och med exploateringen. Fördröjning/infiltrering av dagvatten skall ske på egen fastighet. Planbestämmelse gällande hantering av dagvatten införs på plankartan.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Förutsättningar:

Enligt kommunens energiplan samt beslut i kommunfullmäktige (februari, 2010) gäller att för byggnader med bruttoarea överstigande 500 kvm får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Miljöanpassad värme 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. Fjärrvärmeledningar är nedgrävda delvis i Slåttervägen samt till byggnaderna söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas."

Området bör kopplas på fjärrvärmenätet och möjlighet för detta finns.

Avfall

Förutsättningar:

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns idag vid OKQ8, Lantmannavägen, ca 500 meter norr om planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Inom planområdets västra del kan med fördel en plats för avfallshantering för de tillkommande bostäderna anläggas. Den befintliga byggnaden i områdets västra del vid framtida in-/utfart, vilken idag används som förråd, kan med fördel användas då den har arkitektoniska värden. Denna skall dock vid användning som avfallsanläggning tillgänglighetsanpassas vilket skall bevakas i bygglov.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beslutsordning

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.

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen för Skördetröskan 6 m.fl. handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

Tidplan

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

Beslut om samråd - juni 2014

Beslut om granskning- oktober 2014

Beslut om antagande - januari 2015

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Avtal

Ett markanvisningsavtal mellan Trollhättans Stad och exploatör ska upprättas och vara godkänt i samband med detaljplanens antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsplanen för Skördetröskan 6 (1581K-T:VII/ 1964) upphör att gälla inom planområdet.

För att skapa den nya bostadsfastigheten bör fastighetsbildning ske med mark från fastigheten Kronogården 3:1 samt Skördetröskan 6 (ca 1 300 kvm från Kronogården 3:1 och ca 11 000 kvm från Skördetröskan 6).

Lantmäteriförrättningen bekostas av markägare/exploatör.



Illustration visar mark vilken berörs av lantmäteriförrättningen. Röd färg nuvarande Skördetröskan 6, blå färg nuvarande Kronogården 3:1.

Huvudsyftet är att tillskapa en bostadsfastighet men detaljplanen möjliggör för att området i framtiden kan komma att styckas i flera fastigheter. Behov av att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar kan då uppkomma för anläggningar som är gemensamma så som körvägar, parkering, avfallshantering, lek- och rekreationsområden, VA etc.

TEKNISKA FRÅGOR

Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft är 200 Bq/m³ vilket ska uppfyllas.

Bestämmelse om radonskyddande grundkonstruktion har införts på plankartan. Detta bevakas i samband med bygglov.

De ledningar som finns inom området innehar ej ledningsrätt. Flytt av ledningar bekostas av berörd ledningsägare. Ett u-område tillskapas inom planområdets västra del för de ledningarna vilka hör till transformatorstationen. Ledningsrätt kan tillskapas vilken berörd ledningsägare bekostar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar m m.

Den nya bostadsfastigheten bildas genom lantmäteriförrättning och bekostas av exploatören.

Trollhättans Stad erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Eventuella utredningar avseende geoteknik, radon m.m. bekostas av berörd exploatör.

Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar uttages enligt gällande VA-taxa och bekostas av exploatör.

Anläggningsavgift avseende fjärrvärmeanslutningar uttages enligt gällande taxa och bekostas av exploatör.

Trollhättan i november 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Frida Stenberg
planarkitekt