



**Trollhättans  
Stad**

Detaljplan för del av  
**FORS 1:1**  
Sjuntorp

## PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

MAJ 2020

**ANTAGEN AV SBN 2020-05-28**

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens  
beslut 2020-05-28, § 174 betygar;

Mikael Sundström

**19G ANTAGANDEHANDLING**

Standardförfarande

**LAGA KRAFT 2020-06-26**

# INNEHÅLL

<b>BAKGRUND</b>	<b>3</b>
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	4
<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>	<b>5</b>
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>7</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>8</b>
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	10
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>17</b>
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
EKONOMISKA FRÅGOR	19

# Detaljplan för del av FORS 1:1 Sjuntorp

## 19G ANTAGANDEHANDLING

### HANDLINGAR

#### Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

#### Övriga Handlingar/Utredningar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av miljöpåverkan, november 2019
- lanspråktagande av jordbruksmark, november 2019
- Geoteknisk utredning, Bohusgeo AB, januari 2019, kompletterad februari 2020
- Dagvattenutredning, Vajpro AB, mars 2020
- Trafikbullerutredning, Akustikverkstan AB, oktober 2019
- Skjutbullerutredning, Akustikverkstan AB, januari 2020
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, AFRY AB, februari 2020

---

## BAKGRUND

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag (Eidar) har ansökt om planbesked för uppförande av lägenheter i flerbostadshus i Sjuntorp. Plankontoret utredde aktuella platser för ny bostadsbebyggelse i Sjuntorp under sommaren 2018, planområdet överensstämmer med förordat området.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att uppföra flerbostadshus med sammanlagt 30-40 bostäder.

Planområdet består av betesmark som tidigare arrenderats av Norra Älvsborgs Ryttarklubb, vars verksamhet ligger i anslutning till planområdet. Arrendet är sedan 13 mars 2020 uppsagt för den yta som detaljplanen omfattar, med undantag för en mindre del av planområdet som är uppsagt först till 30 juni 2020. Inom planområdet finns även en parkeringsplats som används av förskolan Stommen som ligger på andra sidan Stomgårdsvägen. Eidar arrenderar idag parkeringen för användning till förskolan och har uttryckt intresse att köpa parkeringsplatsen. Utöver att skapa förutsättningar för upprättandet av flerbostadshus behöver en yta för parkering för förskolans verksamhet säkras inom planområdet. Detta kommer att ske genom upprättandet av en gemensamhetsanläggning. För att öka flexibiliteten i detaljplanen inkluderas gemensamhetsanläggning ej i plankartan, vilket möjliggör för detaljplanen att fortsätta att gälla även om förskolan i framtiden inte har behov av parkeringsytan och gemensamhetsanläggningen därmed upphävs. Ytan som gemensamhetsanläggningen ämnas omfatta regleras till parkering i plankartan. Detaljplanen har anpassats till att det ska finnas utrymme för en eventuell framtida gång- och cykelväg längs Torpavägen. En sådan utbyggnad av gång- och cykelväg omnämns i kommunens cykelplan från 2013.

# PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för del av Fors 1:1 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. 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 avseende översiktsplanen enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen.

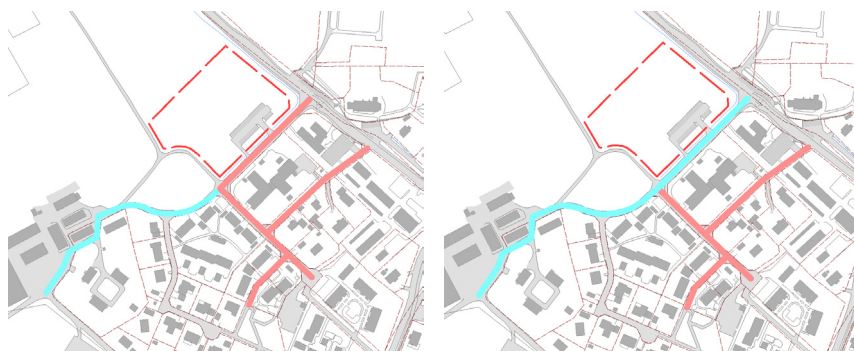
Antagande av detaljplanen föreslås ske i Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i tätorten Sjuntorp, cirka 100 meter väster om Fors kyrka, och omfattar totalt cirka 1,1 hektar. Planområdet angränsar till Torpavägen i nordost, Stomgårdsvägen i sydost och betesmark i syd- och nordväst. Torpavägen inkluderas ej i planområdet och ytterligare utrymme lämnas för eventuell framtida gång- och cykelväg längs Torpavägen. Avgränsningen mot betesmark tar hänsyn till befintlig stig samt förhållandet mellan behov av mark för bostäder med tillhörande utemiljöer och bevarandet av jordbruksmark, som idag används som betesmark av Norra Älvsborgs Ryttarklubb.

I samband med planarbetet har det framkommit att vägen sydost om planområdet inte haft en korrekt namnsättning i grundkartan. Detta har justerats och vägen har nu fått korrekt namnsättning i grundkartan; ändrat från Kyrkvägen till Stomgårdsvägen. Se illustrationer som visar vilken sträcka som fått justerat namn från samrådet.



Vägnamn i samrådet. Kyrkvägen (röd linje) och Stomgårdsvägen (blå linje).

Justerade vägnamn. Kyrkvägen (röd linje) och Stomgårdsvägen (blå linje).

#### **Berörd fastighet:**

Fors 1:1

#### **Fastighetsägare:**

Trollhättans kommun

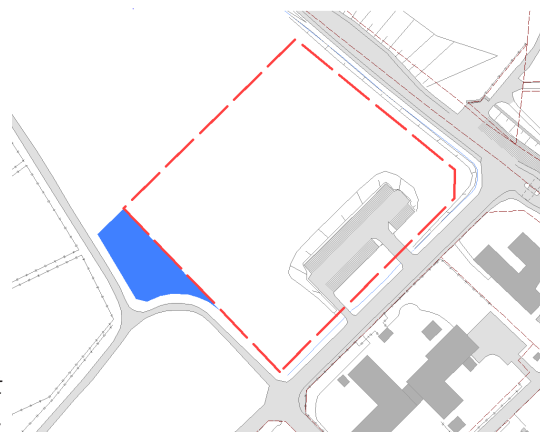
#### **Planförslaget innehåller:**

##### **Kvartersmark**

Bostäder - cirka 10 200 kvadratmeter  
Parkering - cirka 600 kvadratmeter

### Utvidgat planområde till granskningen

Mellan samrådet och granskningen har planområdet utvidgats, se karta. Arrendet för det område som planen utvidgats med är uppsagt och upphör att gälla den 30 juni 2020.



Yta som planområdet utvidgats med (blå yta) gentemot planområdesgränsen i samrådet (röd streckad linje).

# FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen 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 (1998:808) ska tillämpas.

Planläggningen medför att brukningsvärd jordbruksmark, som använts som betesmark, tas i anspråk. Utöver att det allmänna intresset att bevara brukningsvärd jordbruksmark påverkas så finns det enskilda intressen att nyttja betesmarken från ryttarklubben som tidigare arrenderat marken. Arrendet är uppsagt sedan 13 mars 2020 (en del av planområdet är uppsagt till 30 juni 2020) och uppsägningen skedde på grund av arbetet med detaljplanen och för att det ska vara möjligt att bygga enligt detaljplanen till hösten 2020. Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att det finns andra grönytor inom Sjuntorps tätort som Staden kan arrendera ut för att ersätta betesmarken.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Detaljplanen är av ringa omfattning och berör ett relativt litet område. Den enda negativa miljöpåverkan som detaljplanen medför är kopplad till ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark och bedöms vara av mindre vikt än den väsentliga samhällsnytta som planen medför genom upprättandet av nya lägenheter i Sjuntorp. En undersökning av alternativa lokaliseringar för bostäder av föreslagen storlek, med hänsyn till ianspråktagande av jordbruksmark, har gjorts i samband med detaljplanen.

Kommunen gör, med hänvisning till genomförd undersökning av miljöpåverkan, bedömningen att ingen betydande miljöpåverkan uppstår på grund av planförslaget, varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

### Samråd

Länsstyrelsen har givits tillfälle att yttra sig över genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen har under samrådet framfört att de delar kommunens bedömning gällande betydande miljöpåverkan.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Riksintressen, 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken - Göta och Nordre älvs dalgångar. Planens genomförande bedöms inte innebära någon negativ effekt på riksintresset eller påverka någon av de naturtyper, växtsamhällen och djurgrupper eller de geovetenskapliga formationer som ligger till grund för riksintresset. Målet om fortsatt jordbruk med åkerbruk påverkas, men i mycket begränsad omfattning.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken - Hinderfritt område kring Såtenäs flotttilflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt inom sammanhållen bebyggelse, begränsat till högst 45 meter. Planens genomförande påverkar inte riksintresset för totalförsvaret.

## Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken

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

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. Dagvattenutredningen redovisar och föreslår åtgärder som medför att en utbyggnad enligt planförslaget skulle minska mängden föroreningar som överförs via dagvatten från planområdet till vattenrecipienten (Slumpån). Därmed gynnas möjligheten att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormerna för vatten i mottagande vattenförekomst av planförslaget.

## MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål 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 Stad har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljö målen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljö mål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljö målen" (2008-10-15). Några av de miljö mål som anges som särskilt angelägna för planförslaget kommenteras nedan.

### Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till kollektivtrafik, skola, förskola och fritidsaktiviteter vilket uppmuntrar till hållbara transporter.
- Planområdets lokalisering bedöms bidra till att miljö målet lättare kan uppnås.

### God bebyggd miljö

- Planförslaget innebär en komplettering med lägenheter i ett område som till största delen består av friliggande småhus. Förslaget bygger vidare på Sjuntorps befintliga struktur.
- Befintliga system och investeringar avseende infrastruktur kan nyttjas väl.
- Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning, närhet till skola, förskola och fritidsaktiviteter.
- Planförslaget bedöms inte motverka att miljö målet kan nås.

### Ett rikt odlingslandskap

- En utredning gällande ianspråktagande av jordbruksmark har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen i november 2019.
- Ett genomförande av planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Detta står i konflikt med miljö målet vars syfte bland annat är att säkerställa möjligheterna för regional livsmedelproduktion och andra ekosystemtjänster, samt en bevarad kulturlandskapsbild.
- Planförslaget bedöms motverka miljö målet *ett rikt odlingslandskap* i viss mån.

### Levande sjöar och vattendrag

- Föroreningsbelastningen på recipienten förväntas, utan åtgärd, öka till följd av exploateringen, detta då andelen grönyta minskar.
- Genomförd dagvattenutredning föreslår och påvisar hur åtgärder som innefattar en rening av dagvattnet gör att miljö belastningen till recipienten reduceras på grund av planens utbyggnad.
- Planförslaget bedöms kunna bidra till att miljö målet lättare kan nås.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljö mål och bidrar till att uppfylla miljö målen. Den negativa påverkan som planförslaget medför på miljö målet ett rikt odlingslandskap bedöms vara begränsad samt av mindre vikt än den väsentliga samhällsnyttan som planförslaget medför genom upprättandet av lägenheter i centrala Sjuntorp.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan ÖP 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 cirka 70 000 Trollhättebor.

Stadens inriktning är att ytterligare bebyggelse, både bostäder och verksamheter, på landsbygden är önskvärt. Växande småtätorter är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska enligt översiktsplanen växa proportionerligt mot centralorten. Ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter.

Enligt översiktsplanen ingår planområdet inom område för *Tätortsutveckling i småtätorterna*. I småtätorterna eftersträvas en varsam förtätning med framför allt lägenheter. Vid utveckling av orterna kan gröna ytor komma att tas i anspråk för ny bebyggelse. All sådan byggnation ska föregås av en undersökning som ser till grönområdets sociala värde och till byggnationens nytta, vid behov ska kompensationsåtgärder vidtas. Vid utveckling av orterna ska möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser, både inom- och utomhus, främjas. Området är inte tidigare planlagt och anses inte inkräkta på allmänhetens intresse för allmän platsmark. Därför bedöms det inte finnas behov att upprätta en grönkonsekvensbedömning. Läs mer under rubriken *Friytor, lek- och rekreationsområden*.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

## Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, ligger planområdet delvis inom kulturhistoriskt värdefull miljö. I området för kulturhistoriskt värdefull miljö ingår främst det före detta bomullsspinneriet grundat 1813 med tillhörande arbetar- och tjänstebostäder samt sockenkyrkan med medeltida ursprung. Ny bebyggelse inom området ska hanteras restriktivt och med åtanke av Sjuntorps karaktär som villasamhälle.

## Gällande detaljplaner

Den absoluta majoriteten av planområdet är inte tidigare detaljplanlagt.

För en mindre del av planområdet i öster gäller byggnadsplan för Sjuntorps samhälle, centrala delen från 1958 (1581K-1419), som medger Vägmark och Park, plantering. Trafiklösning enligt denna del av byggnadsplanen har inte genomförts.

Södra delen av planområdet ligger nära detaljplan för Sjuntorps tätort, Fors 1:1 m.fl. från 1987 (1581K-D:1/1987), vilken medger Lokalgata, avsett för lokal fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

Ovanstående byggnadsplan och detaljplan saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny plan enligt plan- och bygglagen.



Gällande detaljplaner (röda linjer) samt ungefärlig plangräns för ny detaljplan (svart streckad linje).

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## MARK OCH VATTEN

### Mark och vegetation

#### *Förutsättningar*

Planområdet består i huvudsak av sluttande odlingsmark som använts som betesmark. I sydöstra delen av planområdet finns en parkeringsyta för bilparkering som används av förskolan Stommen, som ligger på andra sidan Stomgårdsvägen. I anslutning till planområdet finns vägar, bebyggelse samt jordbruks- och betesmark.

#### *Planförslag och konsekvenser*

Planförslaget innebär att odlingsmark i form av betesmark tas i anspråk för bostadsändamål. Befintliga höjdförhållanden i form av sluttande mark ämnas till stor del kvarstå. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

För att utveckla Sjuntorp i enlighet med översiktsplanen måste en mindre del jordbruksmark tas i anspråk. Aktuellt planområde innefattar en relativt liten del jordbruksmark och ligger i nära anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur.

En lokaliseringsutredning gällande ianspråktagande av jordbruksmark i Sjuntorp har tagits fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen som en bilaga till planhandlingarna. Bilagan består av en intresseavvägning, alternativredovisning samt en sammanfattning där det redogörs varför detaljplanen föreslår ianspråktagande av jordbruksmark för Sjuntorps framtida tätortsutveckling. Lokaliseringsutredningen visar att förslaget område är mest lämpat för bostadsbebyggelse av den omfattning som avses, sett utifrån planeringsförutsättningar som riksintressen, naturvärden, geoteknik, serviceutbud, m.m.

### Geotekniska förhållanden

#### *Förutsättningar*

En geoteknisk undersökning togs fram av Bohusgeo AB i januari 2019 och kompletterades i februari 2020 efter synpunkter från Statens Geologiska Institut, SGI.

Områdets fasta ytlager utgörs av 0,3 meter vegetationsjordlager följt av silt och torrskorpelera vars tjocklek varierar i huvudsak mellan cirka 1,5 meter och 3,5 meter. Under detta lager finns, i delar av området, lera mellan cirka 2,5 meter och 16 meter djup under markytan. Under leran finns friktionsjord vilande på berg.

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir icke tillfredställande. Förhållandena för grundläggning inom området är goda. Grundläggning bedöms kunna ske direkt i mark. Inom del av planområdet kan det krävas begränsningar avseende belastning.

För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation med mera, bör infiltration övervägas.

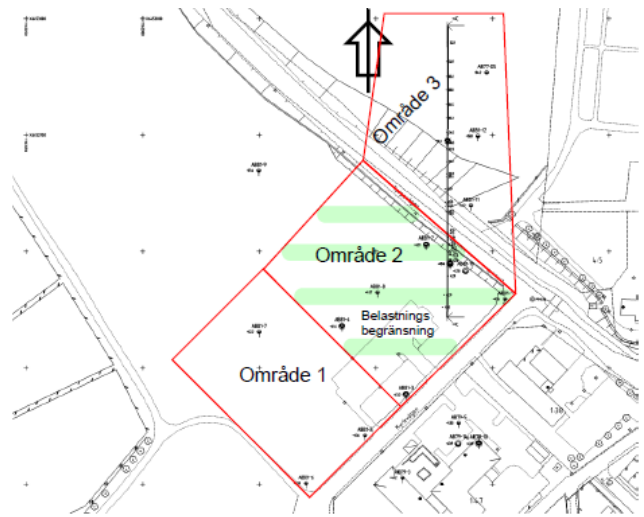
Planområdet omfattas inte av risk för bergras eller blocknedfall.



### Planförslag och konsekvenser

En del av området bör inte utsättas för högre belastningstryck (se karta till höger). Marken bedöms dock inte vara olämplig att bebygga enligt planförslaget förutsatt att detta beaktas.

I den geotekniska undersökningen föreslogs en planbestämmelse som sätter en belastningsbegränsning på 40 kPa för en del av planområdet. Kommunen har valt att inte lägga in en planbestämmelse i plankartan om belastningsberäkningar i linje med rekommendationer från Boverket. En upplysning i plankartan om begränsningar i belastning tas med för att säkra att informationen når exploitörer och bygglovshandläggare. Med denna information tillgängliggörs bedömningen att planförslaget är lämpligt.



Indelning i områden som gjordes i den geotekniska utredningen, där en belastningsbegränsning på 40 kPa rekommenderades för område 2.

### Radon

#### Förutsättningar

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra lågriskområde för markradon.

#### Planförslaget och konsekvenser

Den geotekniska undersökningen visar på varierande jordlagerförhållanden. På grund av detta kan det vara relevant att markradonmätningar utförs i byggnadslägena vid detaljprojektering. BBR:s krav på inomhusluft ska uppfyllas.

### Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av AFRY AB i februari 2020. Där har bedömningen gjorts att föroreningsnivån i planområdet är relativt låg i jämförelse med gällande riktvärden från Naturvårdsverket. Dock har föroreningshalter över eller i nivå med gällande riktvärden för *Känslig markanvändning*, enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer, påvisats i några av proverna, vilket är grund för följande regleringar:

- Inga schaktarbeten får påbörjas innan en *Anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd* har upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten, Miljökontoret i Trollhättans Stad. Av anmälan ska framgå hur jord ska hanteras samt rutin för länshållning och eventuell miljökontroll.
- Massor 0-0,5 meter under markytan som schaktas bedöms kunna hanteras som under riktvärden för *Känslig markanvändning*. Detta måste stämmas av med aktuell mottagare samt tillsynsmyndighet, Miljökontoret i Trollhättans Stad. Om medelvärdet inte godtas som aktuell halt i massorna kan ytterligare provtagning utföras innan massorna körs iväg för att separera massor med halter över respektive under riktvärden för *Känslig markanvändning* och därmed möjliggöra korrekt hantering samt undvika att massor med halter under *Känslig markanvändning* måste hanteras som förorenade.
- Fyllnadsmassor under parkeringen samt massor i hagen som ligger djupare än 0,5 meter under markytan bör kunna återanvändas fritt inom området. Om dessa massor ska schaktas och transporteras från området bör de kunna omhändertas som om de vore under riktvärden för *Känslig markanvändning*.
- I samband med markarbeten bör uppmärksamhet riktas mot misstänkt förorening. Om misstanke uppstår ska miljökontrollant tillkallas så att provtagning kan utföras. Om länsvatten uppstår ska

provtagning utförs på vattnet innan utsläpp till recipient. Eftersom det endast påträffats låga halter av förorening i jord förväntas vattnet inte vara förorenat utöver suspenderat material, varför infiltration i närområdet bör kunna tillämpas.

I närheten av planområdet finns två verksamheter registrerade i Länsstyrelsens EBH-register. Inför framtagandet av den miljötekniska markundersökningen gjordes en bedömning att risken var liten att föroreningar från industrierna spridits till planområdet, varvid det beslutades att inte undersöka förekomsten av dessa ämnen. Bedömningen gjordes utifrån lokalisering, aktuella ämnen och grundvattnets strömningsriktning. Samma bedömning gjordes av både konsulten (AFRY AB), och Miljökontoret.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. Utifrån omgivande fornlämningsbild och terrängtyp bedöms sannolikheten för förekomst av okända fornlämningar inom planområdet som låg.

### Friytor, lek- och rekreationsområden

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd från idrottsanläggning, friluftsområde, hästgård och lekplats.

#### *Planförslag och konsekvenser*

Området är inte tidigare planlagt och anses inte inkräkta på allmänhetens intresse för allmän platsmark. Därför bedöms det inte finnas ett behov av att upprätta en grönkonsekvensbedömning. Planområdet har en god lokalisering avseende närhet till friytor, lek- och rekreationsområden, vilket gynnar såväl barn som vuxna. Planförslaget ger även utrymme för friyta inom planområdet för de bostäder som planeras.

## BEBYGGELSE

### Bebyggelse och stadsbild

#### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. På den sydöstra sidan om Stomgårdsvägen finns förskolan Stommen och Kyrkans hus, båda byggnaderna är upprättade i ett våningsplan. Bebyggelsen öster och söder om planområdet utgörs i övrigt i huvudsak av villor i 1-2 våningar, men även några radhus och flerbostadshus i 1-2 våningar. Vidare finns Fors kyrka öster om planområdet.

#### *Planförslag och konsekvenser*

Exploatören har föreslagit en bebyggelse som rymmer cirka 30-40 lägenheter och fördelas på flera byggnadskroppar. Största byggnadsarea per byggnad är 400 kvadratmeter, vilket innebär att 6 byggnader av den storleken kan upprättas utifrån gällande bestämmelse om största byggnadsarea för fastighetsarean. Mellan byggnadskropparna föreslås gemensamma gårdar och lektytor anläggas. Inga planbestämmelser som reglerar utseende av bebyggelsen bedöms vara nödvändiga, men vid bygglov ska hänsyn tas till Sjuntorps karaktär som villasamhälle. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 m, vilket är tänkt att inrymma 2 våningar för en byggnad med träkonstruktion. Byggnadshöjden utökades från 6,5 meter i granskningen till 7,0 meter i antagandet för att bättre möjliggöra för byggnader i träkonstruktion. Största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket utökades från 20% i samrådet. Användningsområdet för bostäder ökade till granskningen med den utvidgning som gjordes av planområdet, men minskade med den yta som avgränsats till parkering i plankartan.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte ha en negativ inverkan på befintlig bebyggelse avseende skuggning utifrån beaktande av avstånd mellan bebyggelsen och enligt planförslaget tillåtna höjder. Föreslagen bebyggelse ansluter till befintlig bebyggelsestruktur, men är inte i direkt anslutning till annan bostadsbebyggelse.

## Service

### *Förutsättningar*

På andra sidan Stomgårdsvägen finns Stommens förskola i tre avdelningar. Sydost om planområdet, inom 500 meter, ligger Sjuntorpsskolan samt Sjuntorps idrotts- och simhall. Direkt öster om planområdet ligger Fors kyrka och tillhörande lokaler. Cirka 300 meter nordväst om planområdet ligger Sjuntorps idrottsanläggning med anslutande friluftsområde. Väster om planområdet ligger Norra Älvsborgs Ryttarklubb. Närmaste mataffär finns i norra Sjuntorp, cirka 1 kilometer från planområdet.

### *Planförslag och konsekvenser*

Ny bebyggelse enligt planförslaget får en lämplig placering avseende närhet till befintlig service i Sjuntorp. Planförslaget medför inte någon ny service.

## Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Detta hanteras i efterföljande bygglovsprövning. Planförslaget bedöms ej hindra att en god tillgänglighet kan uppnås.

## Sociala aspekter

### *Förutsättningar*

Planförslaget möjliggör för lägenheter i Sjuntorp som domineras av villabebyggelse. Vidare är tanken att de nya bostäder ska vara hyresrätter, vilket är en underrepresenterad upplåtelseform i Sjuntorp.

### *Planförslag och konsekvenser*

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse som främjar äldres möjlighet att bo kvar i sin ort utan att bo kvar i sin villa, samt ungas möjlighet att flytta hemifrån. Hästverksamheten bedöms kunna kvarstå i nuvarande omfattning genom upprättande av nya arrenden, vilket medför att såväl barn som vuxnas rekreationella nyttjande av höstverksamheten kvarstår.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykeltrafik

#### *Förutsättningar*

I anslutning till planområdet finns befintlig infrastruktur i form av vägar. Trottoar finns längs Torpavägen samt längs Stomgårdsvägens sydöstra sida, vilket skapar en god tillgång till planområdet för gångtrafikanter. Staden har planer på att anlägga en kombinerad gång- och cykelväg längs Torpavägen, förbi planområdet i nordvästlig riktning, vilket ytterligare skulle förbättra planområdets tillgänglighet.

En anlagd stig finns från Stomgårdsvägen till Sjuntorps idrottsanläggning. Stigen ligger i anslutning till planområdets sydvästra sida. Stigen ligger inom mark som arrenderas av Norra Älvsborgs Ryttarklubb, men trafikeras av många som rör sig mellan besöksmål i Sjuntorp.

#### *Planförslag och konsekvenser*

Inga nya gång- och cykelvägar planeras anläggas i samband byggandet av bostäderna, undantaget vägar som försörjer bostäderna.

Planområdet har anpassats för att bevara stigen sydväst om planområdet samt möjliggöra för anläggandet av en gång- och cykelväg längs Torpavägen, vilket kan innebära uppförande av både gång- och cykelväg på södra sidan av vägen samt fordonsväg söder om vägen via en förskjutning av vägen i samband med utbyggnad av gång- och cykelväg på norra sidan av vägen. Planområdets avgränsning har anpassats för att ge utrymme för en sådan utbyggnad utanför planområdet.

## Kollektivtrafik

### *Förutsättningar*

Inom 100 meter från planområdet finns busshållplatsen Fors, som försörjs av linje 630 Trollhättan-Velanda-Sjuntorp-Upphärad. Busslinjen har generellt en avgång i timmen, med en variation mellan en gång i halvtimmen och en gång varannan timme beroende på tid på dygnet. Busslinjen trafikeras inte hela dygnet och stannar inte vid alla hållplatser alla turer. Bostäderna inom planområdet kommer att ligga inom cirka 200 meter från busshållplatsen.

### *Planförslag och konsekvenser*

Inga nya busshållplatser planeras i samband med detaljplanen. Planområdets lokalisering möjliggör för effektivt nyttjande av befintlig kollektivtrafik.

## Biltrafik och gator

### *Förutsättningar*

Planområdet angränsar till Torpavägen i nordost och Stomgårdsvägen i sydost. Torpavägen förvaltas av Trafikverket. Trollhättans centrum nås inom 20 minuter med bil från planområdet.

### *Planförslag och konsekvenser*

Detaljplanen tar hänsyn till anläggandet av en gång- och cykelväg längs Torpavägen förbi planområdet, vilket kan innebära att en gång- och cykelväg anläggs på södra sidan om Torpavägen alternativt att Torpavägen breddas söderut via en förskjutning av vägen i samband med utbyggnad av gång och cykelväg på norra sidan av vägen.

Kommunen bedömer att det i samband med antagen detaljplan är nödvändigt att tillämpa åtgärder för att skapa en säkrare hastighetsanpassning längs Stomgårdsvägen. Detta då planförslaget medför ökad trafik och behovet av att korsa Stomgårdsvägen kvarstår för de som besöker förskolan Stommen med bil. Dessa åtgärder kommer att bekostas av exploatören och omfattningen av åtgärderna klargörs i det avtal om marköverlåtelse som tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med antagen detaljplan. Åtgärderna innefattar huvudsakligen farthinder i samband med övergången mellan förskolan och dess parkering.

## Cykel- och bilparkering

### *Förutsättningar*

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta för bil som bland annat nyttjas av förskolan Stommen.

### *Planförslag och konsekvenser*

Bilparkering för förskolans verksamhet kommer även fortsättningsvis att finnas inom planområdet. Parkering för förskolans verksamhet regleras till kvartersmark och parkering i plankartan och förskolans tillgång till parkeringen säkras genom upprättandet av en gemensamhetsanläggning, där även besöksparkering för bostäderna ingår. Ytterligare parkeringsbehov uppstår för de bostäder som tillkommer, vilket bedöms kunna hanteras inom planområdet. Kommunen bedömer att det inte är nödvändigt att styra exakt var bostädernas parkering placeras. I linje med kommunens parkeringsprogram från 2016, kräver 36 bostäder i detta fall utrymme för 44 st parkeringsplatser för bil, varav 4 st gästparkeringsplatser. Därtill ger förskolan ett behov av ytterligare 13 st parkeringsplaner för bil. Planförslaget kräver således 57 st parkeringsplatser för bil om det byggs 36 bostäder.

Förskolan har i linje med parkeringsprogrammet ett behov av 16 st cykelparkeringar, gärna med utrymme för parkering av lastcyklar/cykelvagnar. Bostäderna har ett behov av 21 st cykelparkeringar inomhus för boende per 1000 m<sup>2</sup> bostad samt ytterligare 6 st parkeringsplatser utomhus för boende och besökare per 1000 m<sup>2</sup> bostad. Cykelparkering för bostäderna bedöms kunna inrymmas i planförslaget och hanteras i kommande bygglovsskede. Cykelparkering för förskolan hanteras inom förskolans fastighet.

# HÄLSA OCH SÄKERHET

## Buller

En trafikbullerutredning av upprättats av Akustikverkstan AB i oktober 2019. Utredningen visar att planerad bebyggelse uppfyller riktvärden för högsta ljudnivå vid fasad och vid minst en uteplats. För bostäder nära Torpavägen bör uteplatser placeras på tyst sida. Inga bullerreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

En utredning av skjutbuller har upprättats av Akustikverkstan AB i januari 2020. Beräkningsresultaten visar att ljudnivån från skytte med de kaliber som används vid skjutbanan inte överskrider de riktvärden gällande skottbuller som finns för permanentboenden. Detta gäller inom hela planområdet.

## 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 (NO<sub>2</sub>), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) ger upphov till globala miljöproblem i form av så kallad växthuseffekt, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland annat astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

### *Planförslag och konsekvenser*

Ökningen av utsläppshalterna bedöms vara marginell i jämförelse med dagens förhållanden. Detaljplanen bedöms ej bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

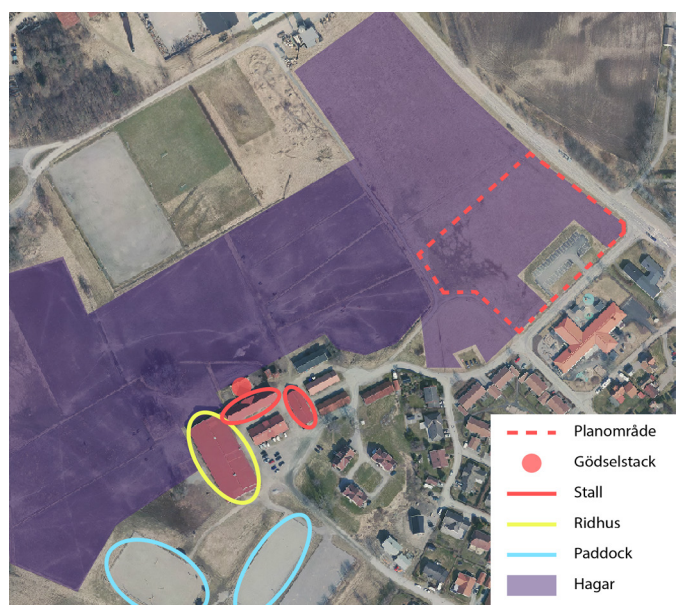
## Störningar från närliggande verksamheter

Cirka 200 meter nordväst om planområdet finns ett verksamhetsområde. Verksamhetsområdets påverkan på planområdet bedöms vara begränsad. Risk för störningar i form av buller och lukt bedöms vara låg. Transporter till verksamhetsområdena innefattar inte transport av farligt gods.

## Djurhållning

### *Förutsättningar*

Cirka 150 meter sydväst om planområdet finns Norra Älvsborgs Ryttarklubb, där ridverksamhet bedrivs. Hagar finns i anslutning till planområdet. Anläggningen har plats för 30 hästar. Hästarna är uppdelade på två stall lokaliserade cirka 140 respektive cirka 160 meter från planområdet. Gödselstacken ligger cirka 170 meter från planområdet, i anslutning till det ena stallet. Ridhuset är lokaliserat cirka 200 meter ifrån planområdet. Anläggningen innefattar två paddockar, varav den närmsta är cirka 215 meter från planområdet. Paddockarna är den del av ryttarklubbens verksamhet som är belysta i mer omfattande grad.



Hästar är ett positivt inslag i landskapet genom att de bidrar till att göra landsbygden både mer levande och öppen. Samtidigt kan de ge upphov till störningar för närboende i form av lukt, insekter och allergener. Av nämnda störningar ovan bedöms det allvarligaste, av hälsoskäl, vara allergenspridning från hästhållning i omgivningen.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamhet som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse, vilket ska ses som en utgångspunkt för vidare utredning i enskilda fall. Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning (Rapport 2011:6) anger att relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50-100 meter, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. Halterna varierar kraftigt under årstiderna och detta tros bero på att det under hösten normalt regnar mer än på sommaren, vilket gör att allergenerna spolats bort och det faktum att marken på vintern är frusen minskar halterna av allergener i luften. Undersökningar visar också på att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas. Vidare anger Boverket i vägledningen (2011:6) att lämpligt avstånd mellan djurhållning och övrig bebyggelse får bedömas i varje enskilt fall och att en avvägning får göras mellan djurhållningen och grannarnas behov. Verksamhetens art och omfattning ska beaktas liksom de lokala förhållandena samt var verksamheten är lokaliserad. På landsbygden bör djurhållning vara mer accepterad än i en miljö där det normalt inte förekommer och vissa olägenheter som lukt, insekter med mera får accepteras.

Vindriktning och terrängens öppenhet påverkar spridningen via luft. Det finns inga naturliga barriärer i landskapet mellan hästverksamheten och planområdet, eftersom marken är relativt flack och landskapet öppet. Anläggning och plantering av buskar och barrträd vid fastighetsgräns skulle kunna minska risken för störning, dock är det inte möjligt att bedöma hur stor effekt detta skulle ha.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Planområdet är beläget nordöst om befintlig hästverksamhet. Detta innebär att bostäderna kommer att ligga i vindriktningen när det blåser från väst/sydväst, vilket är den vanligaste vindriktningen. Planområdet är beläget i en mindre tätort, i anslutning till sammanhållen bebyggelse med omgivande landsbygd. Avvägningen mellan djurhållningen och grannarnas behov är därmed svår. Om olägenheterna från djurhållningen bedöms vara stora vid en tillsynsämälan, är det alltid verksamhetsutövaren som måste vidta åtgärder. Planläggning av fler bostäder i anslutning till befintlig hästverksamhet innebär att verksamhetens möjlighet att expandera eventuellt begränsas. Vid eventuell förändring av hästverksamheten efter att de planerade bostäderna har uppförts måste placering av stall, gödselstackar med mera ta hänsyn till de nya förutsättningarna.

I nuläget finns redan cirka 20-30 närliggande grannar till ridklubben. Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 30-40 lägenheter. Risken att verksamheten måste anpassa eller ändra vissa delar i sin djurhållning finns redan idag med hänsyn till befintlig bebyggelse, men antalet bostäder som behöver visas hänsyn ökar med planförslaget.

Utifrån avstånden mellan planområdet och olika delar av ryttarklubbens verksamhet bedöms störningar i form av ljus, ljud, lukt och flugor att vara begränsad. Sjuntorp är en ort på landsbygden som präglas av bland annat villabebyggelse och hästverksamheter, vilket kräver en högre tolerans för mindre störningar än vad som kan anses rimligt i stadsmiljö. Störningar på bostäder enligt planförslaget bedöms vara begränsad och inom acceptabla gränser utifrån Sjuntorps karaktär som villasamhälle på landsbygden.

Med hänsyn till avstånd mellan föreslagna bebyggelse och befintliga stall, gödselstack, ridhus, paddockar samt storlek, utformning och användning av hagar bedöms allergenspridning från hästverksamheten inte påverka föreslagna bostäder i sådan utsträckning att åtgärder behöver tillämpas. Kommunen uppmuntrar dock plantering av buskar, träd eller en tät häck i den sydvästra delen av planområdet mot hästverksamheten för att skapa en ännu större säkerhet för människors hälsa såväl som en försköning av området.

# TEKNISK FÖRSÖRJNING

## Vatten och avlopp

### *Förutsättningar*

Allmännyttiga vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet.

### *Planförslag och konsekvenser*

Ny bebyggelse avses anslutas till det kommunala VA-nätet. Lämplig anslutning för bostäderna till befintliga vatten- och avloppsledningar undersöks vidare i kommande bygglovsskede. Befintliga ledningar skyddas genom ett markreservat i plankartan.

## Dagvatten

### *Förutsättningar*

Trollhättans Stad har antagit fram en dagvattenpolicy där grundinställningen är att dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

På grund av ytliga lager av lera är infiltrationskapaciteten begränsad inom området, därmed bör en dagvattenlösning fokusera på att kunna avleda dagvatten och inte vara beroende av infiltration.

Vägdiken finns längs både Torpavägen och Stomgårdsvägen. En kombinerad dag- och spillvattenledning finns längs Torpavägens vägdike.

### *Planförslag och konsekvenser*

En dagvattenutredning har upprättats av Vajpro AB i augusti 2019 och reviderats i mars 2020. Utredningen visar på att det är möjligt att hantera dagvatten på ett tillfredställande sätt vid byggnation enligt planförslaget. Omhändertagande av dagvatten föreslås ske i ledningar med rimlig dimensionering samt ytlig avrinning i diken m.m. Vald utjämning av dagvatten föreslås utföras med öppen botten för att möjliggöra viss infiltration och därmed minska risken för grundvattensänkning. Planområdets dagvatten föreslås utjämnas inom tomtmark, där utjämnat flöde avbördas till Torpavägens vägdike. Utjämningen av dagvatten inom planområdet resulterar i att flödesbelastningen mot Torpavägens vägdike inte förändras nämnvärd mot dagens situation. Översvämningsrisker inom området hanteras lämpligen med höjdsättning av byggnader och mark. Vatten från omkringliggande ytor föreslås även fortsättningsvis hindras från att nå området med avskärmande diken och eventuell kantsten. Vattnet söker sig mot grönområdet i nordost samt Torpavägen vägdike, vilket bedöms vara en god lösning för att hantera ett skyfallsscenario.

Föroreningsbelastningen på recipienten förväntas, utan åtgärd, öka till följd av exploateringen, på grund av att andelen grönyta minskar. Genom åtgärder som översilning av takvatten, oljeavskiljning från parkeringsytor samt rening av dagvatten i krossdike bedöms miljöbelastningen till Slumpån kunna reduceras som följd av utbyggnad enligt detaljplanen.

Anläggningen av ett krossdike i nordvästra delen av planområdet bedöms vara nödvändigt för att bebyggelse enligt planförslaget ska vara lämpligt, med hänsyn till rening av dagvatten, miljömålen och riksintresset för Göta och Nordre älvs dalgångar. Diket tas med i plankartan och anläggning av diket villkoras i avtal om marköverlåtelse. En anmälan om anläggande av rening för dagvatten ska inkomma till Samhällsbyggnadsförvaltningen innan startbesked för bygglov ges och senast 6 veckor innan anläggandet av diket påbörjas. Inkommen anmälan innan startbesked regleras inte i plankartan i en planbestämmelse, utan syftar till att kommunen ska kunna stämma av att exploatören går igenom de steg som behövs inför anläggandet av diket. Innan slutbesked för bygglov ges ska diket vara anlagt; detta villkoras i avtal om överlåtelse av mark.

Att dagvattenhanteringen inom planområdet i övrigt är tillfredställande bevakas i den fortsatta projekteringen. Bland annat ska ett 100-årsregn beaktas vid utformningen av området.

## Elförsörjning

### **Förutsättningar**

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för distributionsnätet. Inom planområdet finns en allmännyttig högspänningsmarkkabel och en lågspänningsmarkkabel.

### **Planförslag och konsekvenser**

Den allmännyttiga högspänningsmarkkabeln skyddas genom ett markreservat i plankartan. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatören.

Nyanslutning till elnätet för nya bostäder beställs av exploatören.

## Uppvärmning

### **Förutsättningar**

En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. 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".

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. För fjärrvärmenätet ansvarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

### **Planförslag och konsekvenser**

Befintliga allmännyttiga fjärrvärmeledningar inom planområdet skyddas genom ett markreservat.

Detaljplanen kan inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Trollhättans Stad gärna att kommande byggnation ansluts till fjärrvärmenätet. Exploatören ansvarar för att beställa anslutning till fjärrvärmenätet för nya bostäder.

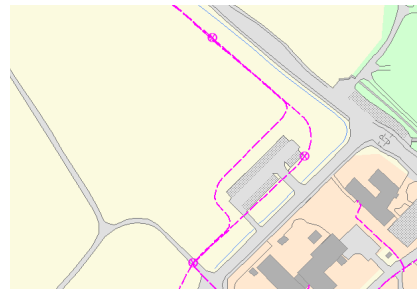
## Fiber

### **Förutsättningar**

Fiberledningar finns inom planområdet. För fibernätet ansvarar TEAB.

### **Planförslag och konsekvenser**

Vissa dragningar av fiberledningarna ligger inom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar i plankartan. Eventuell flytt av fiberledningar bekostas av exploatören. Exploatören tar kontakt med TEAB om det blir aktuellt med flytt av fiberledningar.



Befintliga fiberledningar.

## Avfall

### **Förutsättningar**

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. Det som inte hämtas genom kommunen lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns cirka 800 meter från planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Hantering av hushållsavfall för de nya bostäderna ska hanteras inom planområdet. Avfallshantering kommer att ske genom konventionell sophämtning med infart från Stomgårdsvägen. I efterföljande bygglovskeende ska hänsyn tas till de lokala föreskrifterna om avfallshantering.



# GENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Tidplan

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

Beslut om samråd	november 2019
Samråd	december 2019 - januari 2020
Underrättelse om granskning	april 2020
Granskning	april 2020
Beslut om antagande	maj 2020

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan ska 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 byggerätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

#### ***Kvartersmark***

Hela planområdet består av kvartersmark. För kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

#### ***Utanför planområdet***

Kommunen kommer fortsättningsvis att ansvara för Stomgårdsvägen med tillhörande dike. Torpavägen med tillhörande dike är under statligt väghållaransvar. För befintlig stig sydväst om planområdet ansvarar Norra Älvsborgs Ryttarklubb i egenskap av arrendator. Krav på att underhålla stigen saknas.

### Avtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Trollhättans kommun och AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag, vilket beslutades om av kommunstyrelsen 2019-09-04. Markanvisningsavtalet ger exloatören (Eidar) rätt att disponera aktuellt område för de utredningar, undersökningar och mätningar som kan komma att behövas under framtagandet av detaljplanen.

Ett planavtal som anger villkoren för hur planarbetet ska bedrivas, arbetets organisation och kostnadsansvar har upprättats mellan Trollhättans Stad och AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag.

Innan antagande av detaljplanen ska ett marköverlåtelseavtal upprättas mellan AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag och Trollhättans kommun. Marköverlåtelseavtalet reglerar parternas åtaganden vid en överlåtelse av mark. Krav på miljömässigt byggande i linje med Trollhättans Stads strategi för ökat träbyggande avses regleras i marköverlåtelseavtalet. Nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder längs Stomgårdsvägen kommer att bekostas av exloatören och regleras i marköverlåtelseavtalet. Anläggandet av ett dike för att uppnå god dagvattenhantering samt rening av dagvatten regleras i marköverlåtelseavtalet och bekostas av exloatören. En anmälan om anläggande av rening för dagvatten ska inkomma till Samhällsbyggnadsförvaltningen innan startbesked för bygglov ges och senast 6 veckor innan anläggandet startas. Innan slutbesked för bygglov ges ska diket vara anlagt.

# TEKNISKA FRÅGOR

## Geoteknik

En del av planområdet bör inte utsättas för högre belastningstryck än 40 kPa. Läs mer under *FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR, MARK OCH VATTEN, Geotekniska förhållanden*.

## Vatten och avlopp

Nya förbindelsepunkter för vatten- och avloppsledningar anvisas av TEAB.

## EI

Markförlagda kablar får inte byggas över och under byggskedet måste befintliga elanläggningar uppfylla de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Detta beställs av exploatören hos Post- och telestyrelsen.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

## Fjärrvärme

Nya förbindelsepunkter för fjärrvärmeledningar anvisas av TEAB.

## Radon

BBR:s krav på inomhusluft ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## Markägande och rättigheter

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Planområdet består av betesmark som tidigare arrenderats. Arrenden för betesmark/hagar och övrig hästverksamhet kommer att kvarstå i anslutning till planområdet. En mindre del av området består av en parkeringsplats för förskolan Stommen, som är utarrenderat till förskolans fastighetsägare AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag. Arrendet för parkeringen kommer att upphöra och ersättas med att parkeringen tillhör den nya fastigheten. En del av befintlig parkering avsätts för bildandet av en gemensamhetsanläggning som innefattar förskolans parkering och besöksparkeringar till den nya fastighetens bostäders.

## Fastighetsbildning

En ny fastighet bildas för planområdets kvartersmark genom avstyckning från befintlig fastighet, vilket genomförs i lantmäteriförrättning. AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag blir fastighetsägare för den nya fastigheten. Villkoren för marköverlåtelsen regleras i ett marköverlåtelseavtal. Kommunen ansöker om fastighetsbildning i samband med antagen detaljplan.

## Kvartersmark

Den mark som redovisas som kvartersmark inom planområdet, kommer att överlåtas till AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag, som då blir huvudman.

## Ledningsrätter

Ledningshavare har själva möjlighet att ansöka om ledningsrätt för sina ledningar utanför detaljplaneprocessen. Plankartan skyddar en stor del av befintliga ledningar genom ett markreservat i plankartan.

## Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning ska upprättas, där Fors 1:47 (förskolan) säkras yta som kan nyttjas för parkering. AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag kommer att äga kvartersmarken inom planområdet och äger även idag fastigheten som innefattar förskolan. Gemensamhetsanläggningen upprättas för att säkra förskolans tillgång till parkeringen även vid försäljning av någon av fastigheterna. Den nya fastighetens del i gemensamhetsanläggningen innefattar besöksparkeringar för bostäderna. Kommunen ansöker om upprättande av gemensamhetsanläggning i samband med antagen detaljplan.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

	<b>Fastighet</b>	<b>Ägoförhållanden</b>	<b>Markanvändning</b>
<b>Befintligt</b>	Fors 1:1	Trollhättans kommun	Betesmark
<b>Förändring</b>	Ny fastighet för kvartersmark	AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag	Bostäder och parkering

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Mark

Ersättningar eller kostnader för mark eller rättigheter som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Om det inte finns en överenskommelse kommer kostnaden för fastighetsbildningen att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

### VA-anläggningsavgift

Planområdet avses anslutas till kommunalt VA-nät. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa och bekostas av exploatören.

### Fjärrvärme

Planområdet avses anslutas till kommunalt fjärrvärmenät. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa och bekostas av exploatören.

### Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

### Elledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Anslutningsavgifter bekostas av exploatören. Vid behov av kabelutsättning bekostas detta av exploatören.

### Fiberledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Anslutningsavgifter bekostas av exploatören.

### Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

### Planavgift

Kostnader för planarbetet bekostas enligt upprättat planavtal mellan Trollhättans Stad och AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag.

## Avtal

I ett avtal om marköverlåtelse klargörs ytterligare kostnadsansvar för nödvändiga åtgärder.

Trollhättan i maj 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
PLANKONTORET

Josefin Kaldo  
planchef

Andreas Oskarsson  
planarkitekt