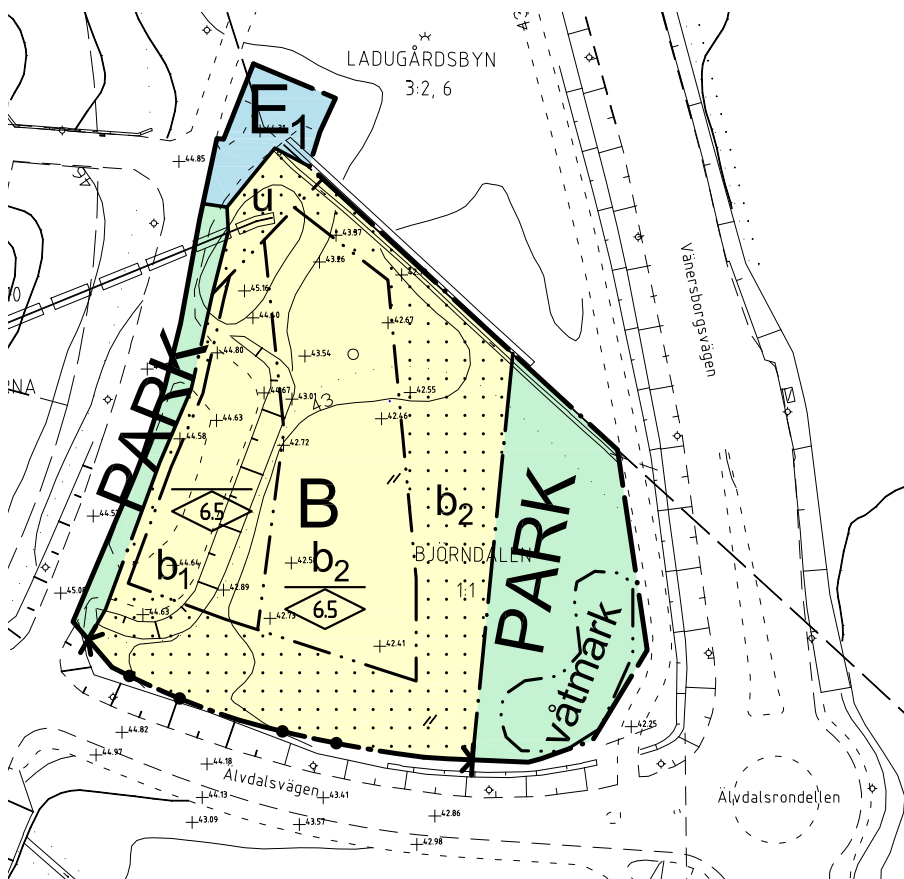




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av
BJÖRNDALEN 1:1, KV ÄLVDALLEN
BJÖRNDALEN

PLANBESKRIVNING



171 GRANSKNINGSHANDLING

Utökat förfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Oktober 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	
PLANFÖRFARANDE	
PLANDATA	
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	
MILJÖMÅL	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
MARK OCH VATTEN	
BEBYGGELSE	
GATOR OCH TRAFIK	
HÄLSA OCH SÄKERHET	
TEKNISKA FRÅGOR	
GENOMFÖRANDE	24
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	
TEKNISKA FRÅGOR	
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	
EKONOMISKA FRÅGOR	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	

Detaljplan för del av Björndalen 1:1, kvarteret Älvdalen BJÖRNDALEN

171 GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Trafikbullerutredning
Dagvattenutredning
Geoteknisk utredning
Riskanalys avseende psykiatriboende, kvarteret
Galaxen

BAKGRUND

Planområdet ligger i anslutning till Trollhättans västra infart och utgör en mindre del av Björndalen 1:1. Området ligger norr om Älvdalsvägen och Älvdalsrondellen och har delats av från det tidigare planområdet för del av Björndalen 1:1, Galaxen. Det nu aktuella området har bedömts vara lämpligt för bostäder inom omsorgsförvaltningens ansvarsområde. Eftersom planområdet ingår i område för vilket samrådshandling har upprättats inleds det fortsatta planarbetet med att en granskningshandling upprättas.

Det aktuella området har ett attraktivt läge i anslutning till älven och har sedan flera år varit aktuellt att omvandla till bostadsområde. I samband med att Björndalen utvecklades och bebyggdes på 80-talet planlades området dock som småindustri, men inga verksamheter har etablerat sig i området. För att uppnå den kommunala målsättningen om att bli 70 000 invånare år 2030 har Trollhättans Stad bedömt att det är angeläget att mer resurser satsas på att få fram detaljplaner för bostadsbebyggelse och att det aktuella området är lämpligt för ändamålet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva marken inom området för bostadsbebyggelse. Totalt kommer cirka tio lägenheter att byggas. I samband med detaljplanens genomförande kommer även återvinningsstationen i planområdets norra del att säkerställas.

Utformningen av bebyggelsen inom planområdet har bedömts vara betydelsefull på grund av det attraktiva läget i anslutning till Vänersborgsvägen och stadens västra entré.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för kvarteret Älvdalen, del av Björndalen 1:1 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom den bedöms vara av betydelse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Det som föreslås är i enlighet med kommunens översiktsplan och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

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 anslutning till Vänersborgsvägen som utgör entré till staden från nordväst. Området utgörs av ett mindre område norr om Älvdalsvägen. Området avgränsas av Älvdalsvägen i söder och av Allévägen i väster. I norr smalnar planområdet av i en spets mellan omgivande vägar. All mark inom planområdet ägs av Trollhättans kommun.

Planområdet omfattar ca 6200 kvm.

Planförslaget innehåller:

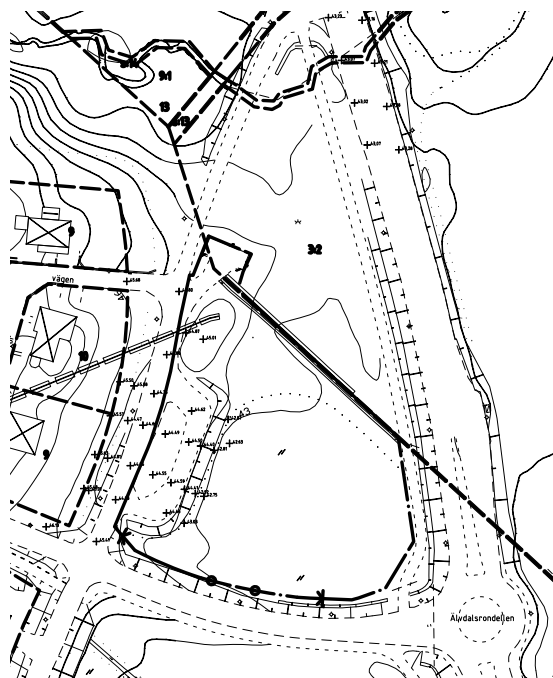
Allmän platsmark

Natur - ca 1500 kvm

Kvartersmark

Bostäder - ca 4500 kvm

Återvinningsstation - ca 200 kvm



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.

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:

- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- 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

Planen medför inte betydande miljöpåverkan enligt några av de kriterier som anges i bilaga 4 i MKB-förordningen eller 4 kap 34§ Plan- och bygglagen.

Ställningstagande

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. Bedömningen har samrådts med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

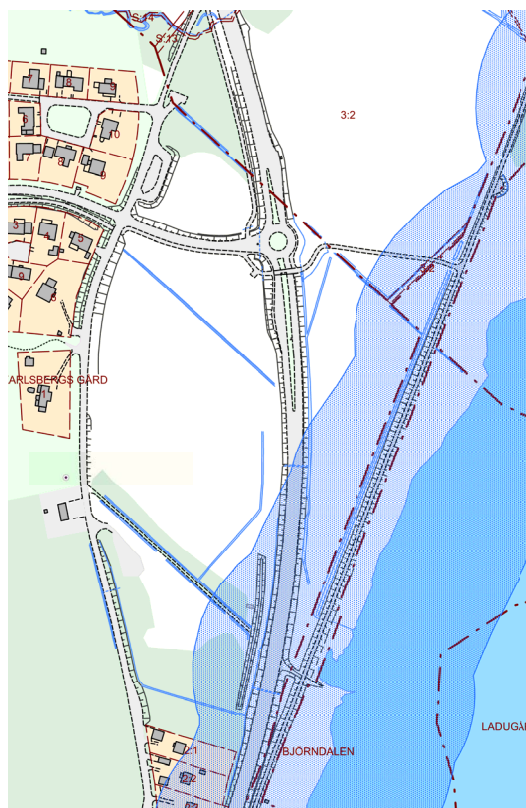
Planområdet gränsar till riksintresse för friluftsliv enligt MB 3 kap 6 § Göta Älv.

Planförslagets påverkan:

Riksintresset för friluftsliv berörs inte av planförslaget. Vänersborgsvägen utgör en stark barriär mellan det aktuella riksintresset och det föreslagna exploateringsområdet.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitets för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inomettgeografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Enligt Plan- och Bygglagen (PBL 2:2) ska miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5:3 iaktas vid planering och 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.



Vattenförekomsten Göta älv – Slumpån till Stallbackaån har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exkl. kvicksilver). Målet är god ekologisk och god kemisk ytvattenstatus (år 2021). Miljöproblemen är övergödning, miljögifter, försurning, främmande arter, förändrade habitat genom fysisk påverkan samt annat betydande miljöproblem. Göta Älv är dessutom skyddat fiskvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). De kvalitetskrav som gäller för vattenförekomster som omfattas av fiskvattendirektivet (SFS 2001:554) gäller parallellt med och i förekommande fall utöver kraven för kemisk ytvattenstatus (SFS 2004:660).

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.

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.

Genomförandet av den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att den totala dagvattenmängden som i nuläget lämnar planområdet inte kommer att öka. Den föreslagna dagvattenhanteringen kommer att medföra en viss rening av dagvattnet innan det når Göta Älv.

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.

Gifrfri 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.

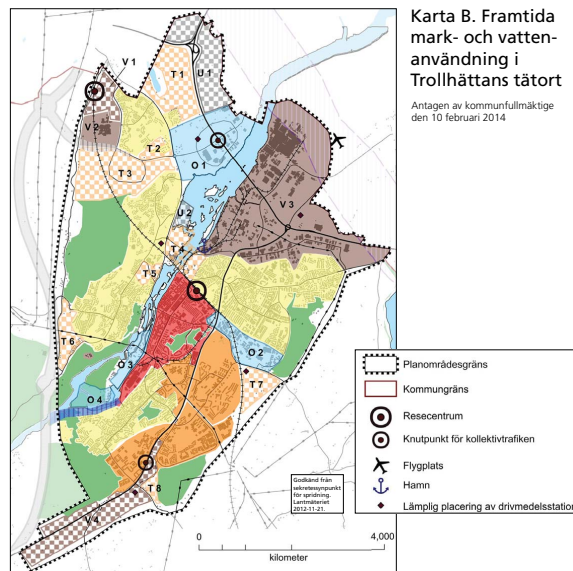
TIDIGARE STÄLLNINGSTÄNDEN

Översiktsplan

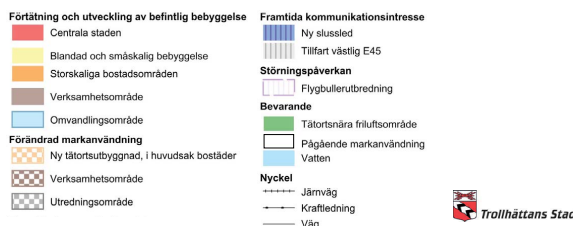
Översiktsplanen för Trollhättans kommun Översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antogs av Kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen 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 till år 2030 växa 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. Ett större fokus ska läggas på att utveckla redan inanspråktagen mark.

ÖVERSIKTSPLAN 2013: KARTA B



Karta B. Framtida mark- och vattenanvändning i Trollhättans tätort
Antagen av kommunfullmäktige den 10 februari 2014



I översiktsplanen är planområdet markerat som blandad och småskalig bebyggelse. I dessa områden bör utveckling ske genom varsam förtätning med framför allt lägenheter, där verksamheter med liten omgivningspåverkan med fördel kan inrättas i gatuplan längs de stråk där mycket folk är i rörelse. Vid utvecklingen av områdena ska möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser, både inom- och utomhus, främjas. Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna anpassas till en blandning av små och stora lägenheter.

Aktuellt planarbete påverkar visionerna om en livfull, inkluderande och stolt stad

Översiktsplanen fokuserar på stadsutveckling genom förtätning och utveckling av befintliga bostadsområden, där nytillkomna byggnader ska ha en positiv inverkan på omgivningen. Aktuellt planområde bedöms som lämpligt för utveckling av befintlig bostadsbebyggelse i Björndalen. Bostadsbebyggelsen i Björndalen domineras av villabebyggelse och i det aktuella planområdet planeras i hett gruppboende med cirka tio lägenheter.

Ett Trollhättan närmare älven och naturen

I ÖP 2013 har älvrummet en central roll för centralorten både i ett historiskt och i ett framtida perspektiv. Trollhättan skall knytas närmare älven och strandkanterna skall göras mer tillgängliga för Trollhättebor och besökare. Ny bebyggelse i älvnära lägen bidrar till att skapa spännande vattennära stadsmiljöer.

Planförslaget följer intentionerna som finns i den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Knorren /Hjulkvarnelund

En samrådshandling har tagits fram för utveckling av en ny stadsdel i centrala Trollhättan - Knorren/Hjulkvarnelund. Planområdet omfattar bl a det gamla industriområdet Stridsberg och Biörck, grönområdet Knorren samt Hjulkvarnelund. En volymstudie för den nya stadsdelen visar att det går att bygga mellan 1500-2000 lägenheter och ge rum för 17 000 m² kontors- och verksamhetsyta, samtidigt som hänsyn tas till de natur-, kultur- och rekreationsvärden som finns på platsen. Genom planområdet passerar Göta Älv och i planförslaget ingår att en ny bro föreslås byggas över älven. I den fördjupade översiktsplanen för Knorren/Hjulkvarnelund utreds möjligheterna att genomföra bl a byggnation av bostäder, utveckling av en evenemangsplats och en förstärkt älvförbindelse inom det aktuella området.

Utbyggnaden av stadsdelen Knorren/Hjulkvarnelund kommer på flera sätt att få en viktig strukturell betydelse för den fortsatta utbyggnaden av staden som helhet. Utbyggnaden av stadsdelen Knorren/Hjulkvarnelund bidrar till att koppla samman och förstärka sambanden till stadsdelar norr och väster om centrum.

Pågående detaljplanearbete för kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1

Det aktuella planarbetet skall även ses i sammanhanget utifrån den planerade utvecklingen av kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1 som pågår söder om planområdet. Tydliga samband som finns mellan den fördjupade översiktsplanen och båda dessa utbyggnadsområden är exempelvis: koppla samman staden

- bygga för en blandad befolkningssammansättning
- bygga i anslutning till kollektivtrafik
- öka andelen gång-, cykel- och kollektivtrafik
- knyta Trollhättan närmre älven
- förlänga och förstärka rekreationsstråk i älvrummet norrut

Beröringspunkter mellan utvecklingen av den nya stadsdelen Knorren/Hjulkvarnelund och planläggningen av kvarteret Älvdalen och kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1 omnämns även längre fram i planbeskrivningen.

Trafikstrategi

Trollhättans Stad har tagit fram en trafikstrategi, antagen av kommunfullmäktige 19 oktober 2015. Trafikstrategin är till för att peka ut riktningen för trafikens utveckling i det framtida Trollhättan. Den är på så sätt ett stöd i planeringen då olika prioriteringar och avvägningar skall göras.

Trollhättans trafikstrategi har fyra inriktningsmål:

- Ett säkert trafiksystem där ingen riskerar att omkomma eller skadas allvarligt.
- Ett tryggt trafiksystem där alla kan delta på lika villkor.
- Ett hälsofrämjande trafiksystem där trafikens negativa inverkan på människor och miljö minimerats.
- Ett sammanhållet trafiksystem där viktiga målpunkter är sammanknutna med ett ändamålsenligt vägnät.

Exploateringsåtgärder i form av ny cykelbana på den västra sidan av Vänersborgsvägen söder om planområdet kommer att genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen för kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1. Det kommer även att anordnas fler cykelparkeringar i anslutning till de hållplatslägena vid Vänersborgsvägen.

En sänkning av hastigheten på Vänersborgsvägen samt åtgärder på Vänersborgsvägen som bidrar till ett tryggare gaturum har också föreslagits i samband med genomförandet av detaljplanen för kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1.

Dessa åtgärder kommer inte att genomföras i samband med utbyggnad av kvarteret Älvdalen utan blir först aktuella då detaljplanen för kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1 skall genomföras.

Cykelplan

Trollhättans cykelplan som antogs av kommunfullmäktige 2014-06-23 syftar till att skapa goda förutsättningar för cykeltrafiken i kommunen att växa och att öka nöjdheten hos cyklisterna. I cykelplanen presenteras åtgärder på vägnätet för ökad säkerhet, framkomlighet och trygghet. Största fokus ligger på cykeltrafik vid pendling till arbete och skola.

Söder om planområdet planeras en ny cykelbana längs med Vänersborgsvägen i samband med att detaljplanen för kvarteret Galaxen, del av Björndalen 1:1 genomförs. Denna cykelväg ingår inte i cykelplanens aktivitetslista.

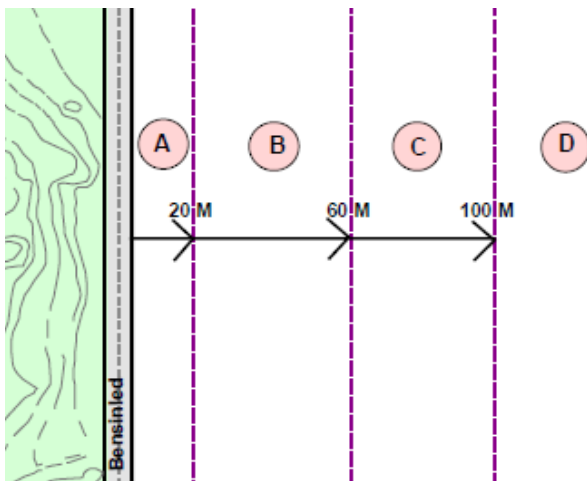
Naturvårdsplan

Planområdet gränsar i öster till naturvårdsintresset "Öar och stränder vid Smedströmmen, Göta Älv" som har klass 3 i stadens naturvårdsplan. Vänersborgsvägen skär av området från det område som utgör naturvårdsintresse. Den barriäreffekt som Vänersborgsvägen utgör medför att en utbyggnad enligt planförslaget får marginell eller ingen påverkan på naturvårdsintresset.

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 i sin planering ska sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning". Detta innebär att uppvärmning av byggnader endast får ske med "miljöanpassad värme", d v s värmen får ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv och inte heller med el. Detaljplanebestämmelser om detta tillämpas kontinuerligt i alla detaljplaner. Byggnader med en högsta bruttoarea på 500 kvm är undantagna.



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. Vänersborgsvägen utgör bensinled. För Vänersborgsvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen avseende tillåtet avstånd mellan bostadsbebyggelse och trafikled. Det rekommenderade avståndet är 60 meter, men den föreslagna bebyggelsen är placerad 45 meter från väggkant. Därför har en kompletterande riskanalys tagits fram, se sidan 16.

A. (0-20 m) Bebyggelsefritt område

B. (20-60 m) Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler samt parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor.

Rekommendationer:

Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser samt mycket frekventerade p-platser skyddas mot värmestrålning.

C. (60-100 m) Bostäder, verksamheter, samlings- och fritidslokaler och samlingsplatser av typ idrottsanläggningar samt parkering kan förekomma. Dock bör ej tillkomma verksamhet av typ vårdinrättningar och skolor.

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

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller Stadsplan för Älvdalen som antogs 1985. Den gällande stadsplanen omfattar större delen av den nordöstra delen av Björndalen och medger till största delen bostadsbebyggelse. Det aktuella planområdet är reglerat som småindustriområde.

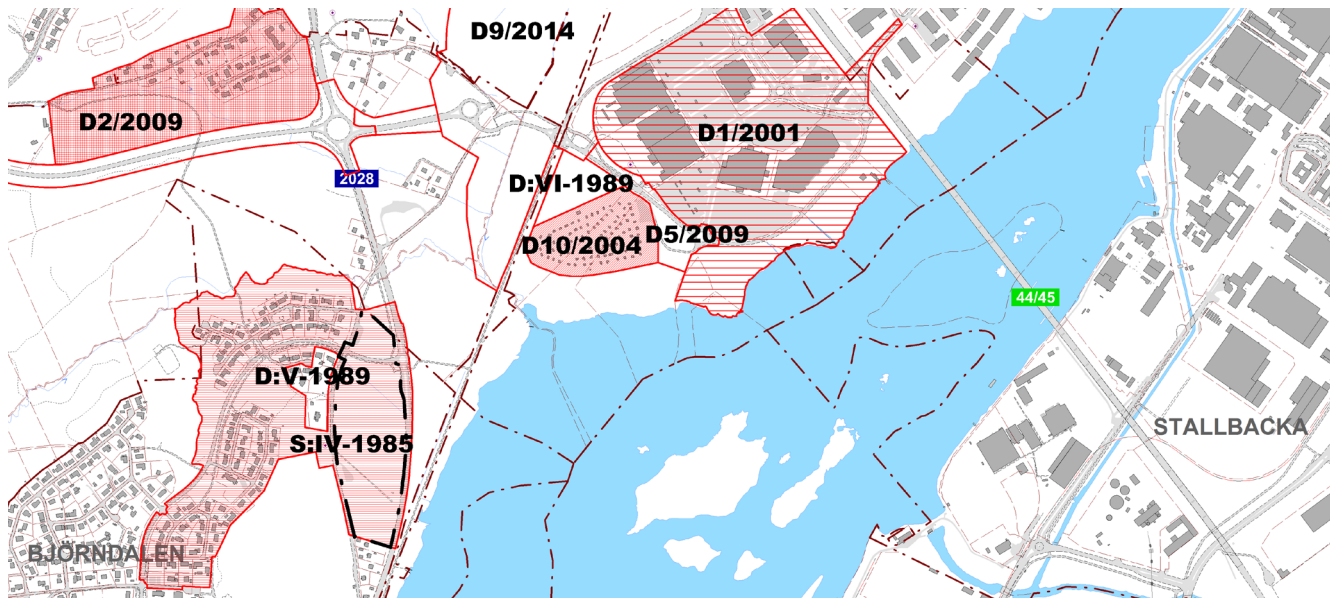
Sydväst om planområdet ligger Karlsbergs gård. För denna och närmast omgivande fastigheter finns en stadsplan från 1989 - Stadsplan för Karlsbergs gård. Syftet med planläggningen var dels att genom bevarandebestämmelser skydda de tre byggnader som ursprungligen ingår i miljön Karlsbergs gård, dels att möjliggöra avstyckning av de befintliga bostadshusen till enskilda fastigheter.

Några hundra meter nordöst om planområdet ligger köpcentrat Överby. Området är utbyggt etappvis och omfattas i huvudsak av en stadsplan från 1989 och en detaljplan från 2001. D5/2009 berör infartslösningen till handelsområdet. I närområdet finns även en detaljplan för Karlsviks koloniområde - D10/2004. Norr om Lärketorpsvägen ligger bostadsområdet Nybergskulla - D2/2009 planlagt för villabebyggelse.

Dessa stadsplaner och detaljplaner saknar genomförandetid men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

En detaljplan för utbyggnad av västra Överby fastställdes 2014. Syftet med detaljpaneläggningen är att möjliggöra ytterligare utbyggnad av utrymmeskrävande handel väster om Ladugårdsvägen där det idag inte finns någon bebyggelse. Inom denna detaljplan finns det även en större yta för anläggande av dagvattendamm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



På kartan redovisas de stadsplaner och detaljplaner som gäller i planområdet och dess närmaste omgivning.

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Hela planområdet är planlagt för småindustri, men har inte utnyttjats för detta ändamål. Tidigare fanns en mindre livsmedelsbutik /kiosk men den är numera riven. Inom planområdet finns en mindre del hårdgjorda ytor som utgör rester av denna verksamhet och som numera används som vändslinga/ uppställningsplats i anslutning till återvinningsstationen. För övrigt är planområdet i huvudsak bevuxet av gräs och buskvegetation och uppfattas som relativt igenvuxet. Buskvegetationen och en del mindre träd finns främst i den norra delen där planområdet gränsar till ett mindre dike samt i området som gränsar till Vänersborgsvägen.

Längs Vänersborgsvägen har markytorna fuktiga inslag. Öster om Vänersborgsvägen finns områden med fuktängar. Längs strandremsan - framförallt öster om Vänersborgsvägen finns ett rikt fågelliv. Strax nordöst om planområdet i anslutning till cykelvägen mot Överby finns ett fågeltorn som nås via en liten gångväg.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att större delen av området omvandlas till kvartersmark för bostäder.

Området närmast Vänersborgsvägen regleras som allmän platsmark - PARK. En del av området kommer att användas för fördröjning av dagvatten. Avsikten är att den karaktär som finns närmast Vänersborgsvägen idag med en växtlighet som trivs i fuktig miljö o s v skall förstärkas. Röjning av en del större träd och buskar i anslutning till Vänersborgsvägen kan komma att behöva göras vid anläggning av dagvattenanläggningar.

Vattenområden och strandskydd

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inget öppet vattenområde. Fuktiga områden inom den östra delen av planområdet kan vara mer eller mindre översvämmade beroende på nederbördsmängd.

Planförslag och konsekvenser:

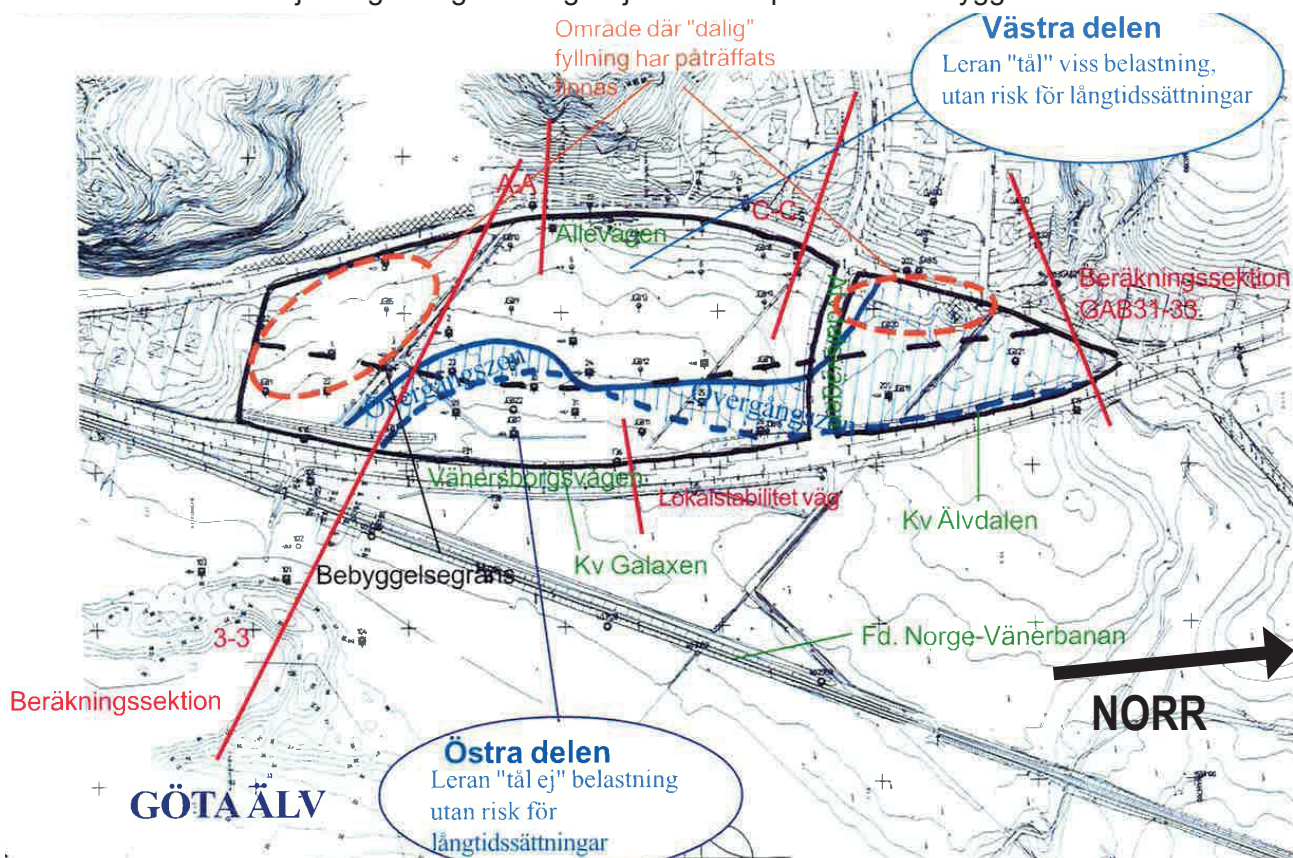
De fuktiga områdena utvecklas till fördröjningsdammar och utgör en resurs i planförslaget.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning genomfördes 2010 av Bohusgeo AB. Utredningsområdet utgörs av hela det ursprungliga planområdet. Som underlag för den geotekniska utredningen användes en utredningsskiss med enbart en- och tvåvåningshus. I samband med att de första skisserna för samrådshandlingen av aktuell detaljplan för samma område togs fram under våren 2015 gjordes ett kompletterande geotekniskt PM av samma företag. Efter inkomna synpunkter från Statens geotekniska institut under samrådsskedet har ytterligare ett kompletterande PM för hela området tagits fram.

Utredningsområdet i sin helhet utgörs av åkermark och ängsmark som är relativt plan utom i den västra kanten av området där marklutningen ökar något. Området gränsar i väster och sydväst till ett bergs- och fastmarksparti där berget inom den sydvästra delen går i dagen på ett flertal ställen. Mellan 100 och 300 m öster om planområdet ligger Göta älv. För nuvarande förhållanden bedöms stabiliteten för området som helhet vara tillfredsställande. Den utförda undersökningen tyder på att skred tidigare inträffat i området. I samband med nivå-sättning av området bör släntstabiliteten kontrolleras för de västliga slänterna.

Undersökningarna visar att de geotekniska förhållandena inom området varierar kraftigt. Undersökningsområdet har delats i en västlig och en östlig del samt en del för Göta Älv. Avgränsningen mellan västra och östra delen framgår av den blå linjen nederst på föregående sida. Den svarta streckade linjen utgör begränsningslinjen för den planerade bebyggelsen.



Förutsättningarna för en ytlig grundläggning direkt i mark av 1-2 våningsbyggnader är goda inom det västliga området. Släntstabiliteten har sedan tidigare studerats, dels mot Göta Älv, dels i slänter väster om planområdet. För nuvarande förhållanden bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande.

Det skrafferade området öster om den blå begränsningslinjen bedöms utgöra en "övergångszon" mellan den västra och östra delen. Leran inom övergångszonen har i denna undersökning antagits ha samma egenskaper som inom den östra delen. Sannolikt kan leran påföras viss belastning inom detta område utan risk för långtidssättningar, men kompletterande utredningar bör göras innan bygglov ges.

På uppdrag av AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag genomfördes en geoteknisk utredning inför framtida bygglovansökan för kvarteret Älvdalen av Bohusgeo AB (2017-06-28). Vid området inom uppfyllnaden och längre västerut upp mot slänten på västra sidan av Allévägen har inte lera påträffats utan istället fast lagrad friktionsjord. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Emellertid bör inte marken inom uppfyllnaden påföras mer än 20 kPa. Utanför uppfyllnaden bör ingen ytterligare last påföras.

Planförslag och konsekvenser:

Bestämmelser om lastrestriktion införs på plankartan.

Kulturmiljö

Inom planområdet och dess närområde finns inga fornlämningar.

Söder om planområdet ligger Karlsbergs gård och Vårviks gård. Dessa båda gårdar med dess omgivande odlingsmarker och kopplingen till Göta Älv dominerade Björndalen, som i huvudsak inte byggdes ut med nuvarande villområden förrän på 1980-talet. Planförslaget bedöms inte beröra dessa kulturmiljöer.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inga befintliga ytor för lek och rekreation. I närområdet finns tillgång till grönområden som lätt kan nås via gång- och cykelvägnätet. Ett fågeltorn finns väster om Vänersborgsvägen.

Planförslag och konsekvenser:

Friytor för rekreation och sociala möten för de boende skall tillgodoses inom kvartersmark. Lekplats kommer att anordnas inom det planerade bostadsområdet söder om Älvdalsvägen.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Planområdet är för närvarande helt obebyggt och utgörs av ett relativt öppet landskap. Inom området har det tidigare funnits en mindre livsmedelsaffär - Älvdalens Livs. Längst upp i norr finns även en återvinningsplats.

Området är strategiskt beläget längs med stadens västra infart och den gällande stadsplanen medger byggnation av småindustri. De aktuella byggrätterna har i den gamla stadsplanen en exploateringsgrad på 40% och en byggnadshöjd på 6,5 meter. Takvinkeln och placeringen av bebyggelsen är inte reglerad.

I ÖP 2013, Plats för framtiden - framhävs värdet av de älv- och strandnära lägena i staden dels i ett rekreationsperspektiv, dels utifrån en möjlighet att skapa nya spännande stadsmiljöer i älvnära lägen.

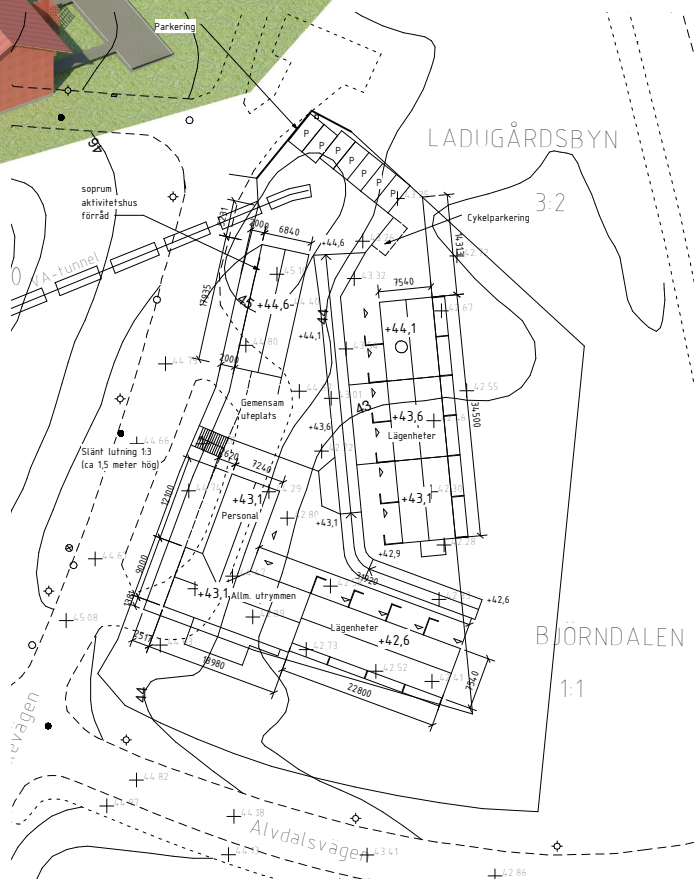


Planförslag och konsekvenser:

Stads- och landskapsbild

Landskapet väster om planområdet ligger betydligt högre än planområdet och den föreslagna bebyggelsen kommer därför inte att förändra landskapssiluetten från ett längre avstånd.

Den föreslagna utbyggnaden är inte bara betydelsefull för anländande till staden och för boende i stadsdelen Björndalen utan är även strategiskt viktig i perspektivet att gränsen för den täta stadsbebyggelsen förflyttas längre mot nordväst. I ett längre perspektiv kommer den föreslagna bebyggelsen att vara ett led i att binda samman stadsdelen Björndalen med den nya stadsdelen Knorren-Hjulkvarnelund och därmed även få en tydligare koppling till centrum.



Föreslagen bebyggelse

Utformningen av området består i princip av ett kvarter för bostadsbyggnation norr om Älvdalsvägen. Den planerade bebyggelsen kommer att byggas i trä enligt stadens Strategi för ökat träbyggande. Denna strategi är ett led i att minska utsläpp av växthusgaser och att nå nationella, regionala och lokala miljömål för byggande. Strategin skall ge Trollhättan en förstärkt bild som värnare av en långsiktigt hållbar utveckling och den utgör ett viktigt steg mot ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart byggande.

Exploateringsgrad

Byggrätterna kommer att styras med en nockhöjd som möjliggör byggnation av en våning med möjlighet till inredd vind eller loft. Den föreslagna exploateringsgraden är totalt 25% av fastighetens area. Ett genomförande av planförslaget innebär ett tillskott av cirka 10 lägenheter inom planområdet.

Service

Förutsättningar:

Inom planområdet finns ingen service. Älvdalens livs som låg inom planområdet försvann i slutet på 1990-talet.

För boende inom stadsdelen Björndalen finns det två grundskolor. Björndalsskolan för F-3 samt Paradisskolan för F-9. Det finns 6 förskolor, varav tre ligger i Källstorp där det även finns vårdcentral och folk tandvård.

Från planområdet är det ca 2,5 km till centrum och 1,5 km till Överby köpcentrum där man har tillgång till all service.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Marken inom planområdet är relativt flack.

Planförslag och konsekvenser:

Frågor rörande tillgänglighet till bostäderna hanteras i bygglovskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Kartan överst på nästa sida är hämtad från cykelplanens aktivitetsdel och illustrerar det befintliga cykelvägnätet i området med kopplingar till omgivande stadsdelar.

Öster om planområdet och Vänersborgsvägen går en gång- och cykelväg på den gamla banvallen från centrala staden till Vänersborg (grön linje). Från denna cykelväg tar man sig även till Överby. Längs den västra sidan av Vänersborgsvägen har en ny cykelväg byggts ut mellan Överbyrondellen och Älvdalsrondellen (röd streckad linje). I anslutning till rondellen finns en överfart till östra sidan samt en anslutning till cykelväg från Björndalen (grön linje).

Lokalgatan väster om planområdet är en återvändsgata som i huvudsak används av de närboende samt av dem som skall lämna avfall till återvinningsstationen. Med cykel går det att ta sig vidare norrut och ansluta till övriga befintliga cykelvägar.

Planförslag och konsekvenser:

De åtgärder som planeras i samband med detaljplanen söder om planområdet kommer att få en positiv effekt för de boende inom planområdet. Med anledning av den aktuella detaljplanen kommer

inga förändringar att genomföras.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Det finns en busshållplats längs med Vänersborgsvägen i anslutning till området - Älvdalen. Vänersborgsvägen trafikeras av tre busslinjer 62 Vänersborg-Öxnered-Trollhättan, 65 Vänersborg-Överby-Trollhättan samt 712 Dals Rostock via NÄL till Trollhättans resecentrum.

Även längs med Älvdalsvägen finns en busshållplats strategiskt placerad för de boende i Björndalen. Denna trafikeras av linje 47 Skoftebyn-NÄL, 53 Servicelinje NÄL-Drottningtorget via Överby, 61 Vänersborg-Stallbacka via NÄL, 670 Uddevalla-Trollhättans Resecentrum via NÄL.

Av de befintliga hållplatserna är det endast en som har väderskydd - Älvdalen i nordlig riktning längs Vänersborgsvägen. I anslutning till Älvdalsrondellen finns det även en anordnad plats med cykelställ för fyra cyklar.

Planförslag och konsekvenser:

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för att pendla med kollektivtrafik eftersom området är så pass väl försörjt med busshållplatser och busslinjer. Inga ytterligare åtgärder planeras i samband med genomförande av det aktuella planförslaget.

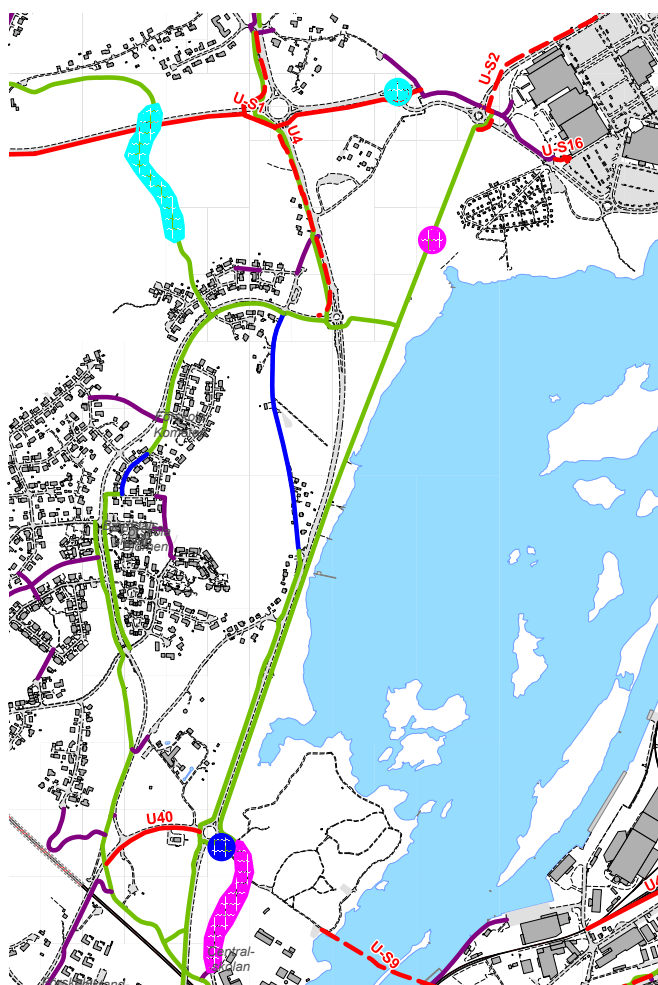
Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Övergripande

Vänersborgsvägen utgör ett av huvudstråken in till Trollhättans centrum. Vänersborgsvägen ingår i den övergripande struktur som kopplar samman de norra och västra stadsdelarna med stadens centrum, Överby, NÄL och via broarna även med de östra stadsdelarna. Inför utbyggnaden av den nya stadsdelen Knorren/Hjulkvarnelund planeras en ny broförbindelse över Göta Älv. Den broutredning som gjordes i samband med att samrådshandlingen för den fördjupade översiktsplanen togs fram visar att behovet av olika trafikslag på bron är olika om man tittar enbart på stadsdelen Knorren/Hjulkvarnelund eller om man tilltar på hela staden. Utredningen visar att hela staden behöver ytterligare en broförbindelse för biltrafik, men samtidigt bidrar bron till att mer gena kopplingar skapas till stadskärnan även för gående och cyklister till och från stadsdelar som Björndalen och Skogshöjden.

Vänersborgsvägens funktion som huvudstråk i den övergripande infrastrukturen är viktig att vidmakthålla liksom vägens kopplingar till omgivande stadsdelar och områden. Det är viktigt att gatan tål ett större flöde av individer och fordon än övriga gaturum samtidigt som utformningen skapar trygga trafikförhållanden för dem som rör sig där. Aktiva stråk ökar förutsättningarna för en bättre orienterbarhet och för trygga passager. Genom aktiva åtgärder såsom utrymme i gaturummet,



Kartutdrag ur cykelplanens aktivitetsdal som visar befintliga cykelvägar i anslutning till planområdet.

genaste vägdragning o s v kan man visa vilket trafikslag som prioriteras.

Ett förslag till ny utformning av Vänersborgsvägen söder om planområdet har tagits fram av gatukontoret. Vänersborgsvägen kompletteras med en cykelbana längs med den västra sidan av vägen i det avsnitt där det saknas en sådan i nuläget.

Inom och i anslutning till planområdet

Allévägen är som tidigare nämnts en återvändsgata och trafikeras i första hand av de boende i närområdet. Älvdalsvägen som löper genom områdets norra del utgör infartsgata till och huvudgata genom stadsdelen Björndalen.

Planförslag och konsekvenser:

I samband med detaljplanens genomförande planeras inga förändringar av gatunätet.

Cykel- och bilparkering

Cykel- och bilparkering för boende och personal skall anordnas inom kvarteretsmark. Enligt de gällande parkeringstalen behövs ca 15 parkeringsplatser för bil och ca 15 cykelparkeringar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Transporter av farligt gods

En särskild riskanalys avseende transporter av farligt gods på Vänersborgsvägen har tagits fram för den föreslagna bebyggelsen av Ramböll, ” Riskanalys avseende psykiatriboende, kvarteret Galaxen”, 2017-11-04. Eftersom bebyggelsen är placerad 45 meter från väggkant rekommenderas riskreducerande åtgärder, vilket innebär att dike och avrinning skall finnas närmast vägbanan i syfte att hindra brandfarlig vätska från att rinna mot byggnaderna om olycka med läckage med brandfarlig vara skulle ske.

Övriga rekommendationer avser utformning av bebyggelsen och innebär att minst en utgång skall placeras vänd från Vänersborgsvägen, fasader och takdetaljer mot Vänersborgsvägen skall utföras i ej brännbart material, ventilation skall vara avstängningsbar och tilluftsdon skall placeras vända bort från Vänersborgsvägen. Utöver detta skall uteplatser och utgångar placeras vända bort från Vänersborgsvägen. Krav avseende utformning av bebyggelsen hanteras i bygglovskedet.

Trafikbuller

Förutsättningar:

En bullerutredning har utförts av Akustikverkstan AB. Beräkningar har utförts för det ursprungliga planområdet och dess närliggande omgivning och utan framtida bostadsfastigheter. Förordning (2015:216) om riktvärden för buller utomhus vid bostadsbyggnader anger riktvärden för ekvivalent respektive maxmalt buller vid fasad respektive uteplats. Gällande ekvivalenta riktvärden är 65 respektive 50 dbA. Beräkningarna har utförts utifrån två alternativ: dagens trafiksituation på Vänersborgsvägen och Älvdalsvägen samt den prognosticerade trafiksituationen för år 2030. Samtliga bullervärden är beräknade på hastigheterna 50 och 70 km/h på Vänersborgsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån från trafik uppfyller riktvärdet på hela området för båda hastigheterna.

Planförslag och konsekvenser:

Den föreslagna bebyggelsen ligger i sin helhet placerad på ett sådant sätt att riktlinjerna för buller uppfylls.

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.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenförekomsten som är recipient för planområdet är Göta älv – Sumpån till Stallbackaan. Miljöproblemen i förekomsten är miljögifter och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Statusen har blivit klassad till måttlig ekologisk potential och god kemisk ytvatten status.

Den föreslagna utbyggnaden av bostäder bedöms inte ge någon negativ effekt på vattenförekomsten. Den föreslagna öppna dagvattenhanteringen med fördröjning inom planområdet bidrar med en viss rening av det vatten som så småningom släpps ut i älven.

Radon

Byggnader skall utföras med radonskyddad grundläggning såvida inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Förutsättningar:

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Den 1 mars 2010 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun. Följande riktlinjer för dagvattenhantering skall tillämpas i kommunen:

- Dagvatten skall ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt.
- Dagvatten skall hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och god naturmiljö kan uppnås. Dagvattnet skall användas som en resurs för närmiljön och synliggöras där så är möjligt och motiverat.
- Den naturliga vattenbalansen skall eftersträvas.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Dagvatten till ledningssystem och reningsverk skall minska.
- Förorening av dagvatten skall begränsas, främst vad gäller metall- och petroleumprodukter. Åtgärder för att minska föroreningar skall genomföras i första hand vid föroreningarnas källor där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Förorenat dagvatten skall där så är möjligt och motiverat separeras från rent dagvatten.

Ramböll har genomfört en dagvattenutredning för det ursprungliga planområdet (PM: *Dagvattenutredning för detaljplan för del av Björndalen 1:1, 2016-04-25*). Området består av åkermark och ängsmark där den östra delen av området är vattensjukt. Det avvattnas idag genom diken som

leds till trummor under Vänersborgsvägen och vidare ut i Göta Älv. Området i sin helhet är instängt av Vänersborgsvägen och övriga kringliggande vägar som samtliga ligger på en högre nivå. Bebyggelse och naturområden väster om planområdet ligger betydligt högre och tillrinning av dagvatten sker till planområdet från dessa områden.

De geotekniska förhållandena inom området varierar kraftigt, vilket också påverkar möjligheterna till infiltration inom de olika delarna av området. Den västra delen av planområdet utgörs till större delen av jordarten lera, som inte lämpar sig för infiltration. Den östra delen av planområdet däremot är inte lämplig att bebygga på grund av sankhet och dåliga geotekniska förutsättningar, men lämpar sig i gengäld för anläggande av fördröjningsmagasin.

Planförslag och konsekvenser:

I dagvattenutredningen föreslås att dagvatten avleds österut till en damm där vattnet fördröjs innan det leds igenom en befintlig trumma under Älvsborgsvägen. Placering och dimensionering av fördröjningsdamm regleras i plankartan med bestämmelsen fördröjningsdamm. Utformningen av fördröjningsdammar skall vara så naturlig som möjligt och den befintliga floran på platsen skall förstärkas.

Det ursprungliga planområdet är uppdelat i fyra olika delområden (se karta till höger) för vilka separata dagvattenlösningar föreslås. Det aktuella planområdet benämns på kartan "delområde A1". Dagvatten från område benämnt A1 avleds till en damm invid korsningen Älvdalsvägen -Vänersborgsvägen. Område A2 och A3 avleds till en gemensam större fördröjningsdamm centralt placerad i området. Slutligen placeras en tredje damm inom område A4. För samtliga delområden gäller att efter fördröjning leds vattnet vidare till befintlig eller nyanlagd trumma under Vänersborgsvägen och vidare till Göta Älv.

Inom kvartersmark skall separata lösningar anordnas.

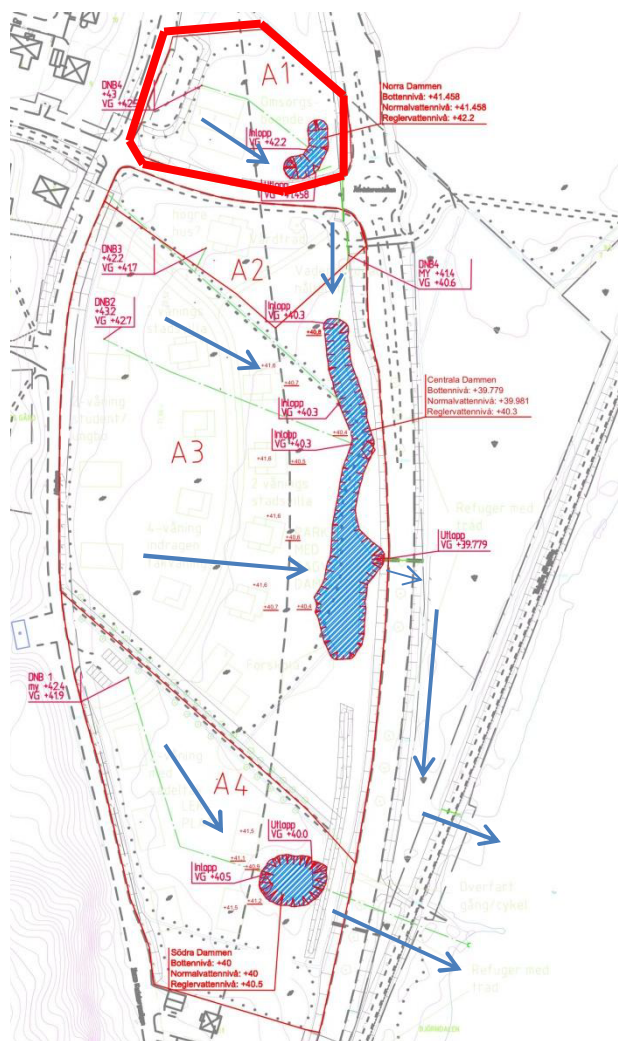
Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet i området svarar Trollhättans Energi AB (TEAB). Sydväst om planområdet finns en transformatorstation.

Planförslag och konsekvenser:

Ett genomförande av planförslaget kommer inte att innebära att elförsörjningen inom området behöver förstärkas.



Dagvattenutredningen genomfördes i samrådsskedet för det ursprungliga planområdet. Kartan visar den föreslagna placeringen av fördröjningsdammar och rinningsvägarna respektive kopplingen mellan dessa.

Det aktuella planområdet ligger i den norra delen och är avgränsat med en röd linje.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Enligt kommunens energiplan samt beslut i KF (feb 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. Det finns i nuläget inga fjärrvärmeledningar framdragna till området.

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."

Avfall

Inom planområdets norra del finns en återvinningsstation. Återvinningsstationen regleras med planbestämmelse i detaljplanen. I övrigt skall möjlighet till sortering och återvinning av avfall ordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planprocess och handläggning

Detaljplanen för kvarteret Älvdalen, del av Björndalen 1:1 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7 § eftersom den bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

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.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för det fortsatta planarbetet:

Beslut om granskning	september 2017
Beslut om antagande	november 2017

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag 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 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

Användningsområde	Planbestämmelse	Åtgärd	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning	Tidplan för genomförande
Parkområde	PARK	Parkområde	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad	År 1
Användningsområde	Planbestämmelse	Åtgärd	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning	Tidplan för genomförande
Fördröjningsmagasin	Våtmark	Anläggande av fördröjningsanläggningar och diken	Trollhättans Stad /TEAB	Trollhättans Stad / TEAB	År 1

Kvartersmark

Användningsområde	Planbestämmelse	Åtgärd	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning	Tidplan för genomförande
Bostäder	B	Byggnation av lägenheter.	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren	
parkering		Parkering för cykel och bilar för fastighetens behov skall anordnas	Fastighetsägaren	Fastighetsägaren	

Huvudmannaskap

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Avtal

Trollhättans kommun kommer att skriva marköverlåtelseavtal med Eidar AB. Avtalen reglerar marköverlåtelse, exploateringsfrågor, gestaltningsprogram, exploatörens del i anläggningar på allmän platsmark, tidplan etc.

Samtliga avtal ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

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

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en fastighetsreglering behöver ske.

Allmän plats

Den mark som redovisas som allmän platsmark kommer även fortsättningsvis att vara i kommunal ägo.

Kvartersmark

Den mark som redovisas som kvartersmark inom planområdet, skall överföras till exploatören, vilket sker vid en lantmäteriförrättning.

Servitut/Ledningsrätt

För dagvattenledningar inom u-område på kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas till förmån för TEAB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

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

Va-anläggningsavgift

Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

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

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan oktober 2017

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

AnnaKarin Sjölen
planarkitekt