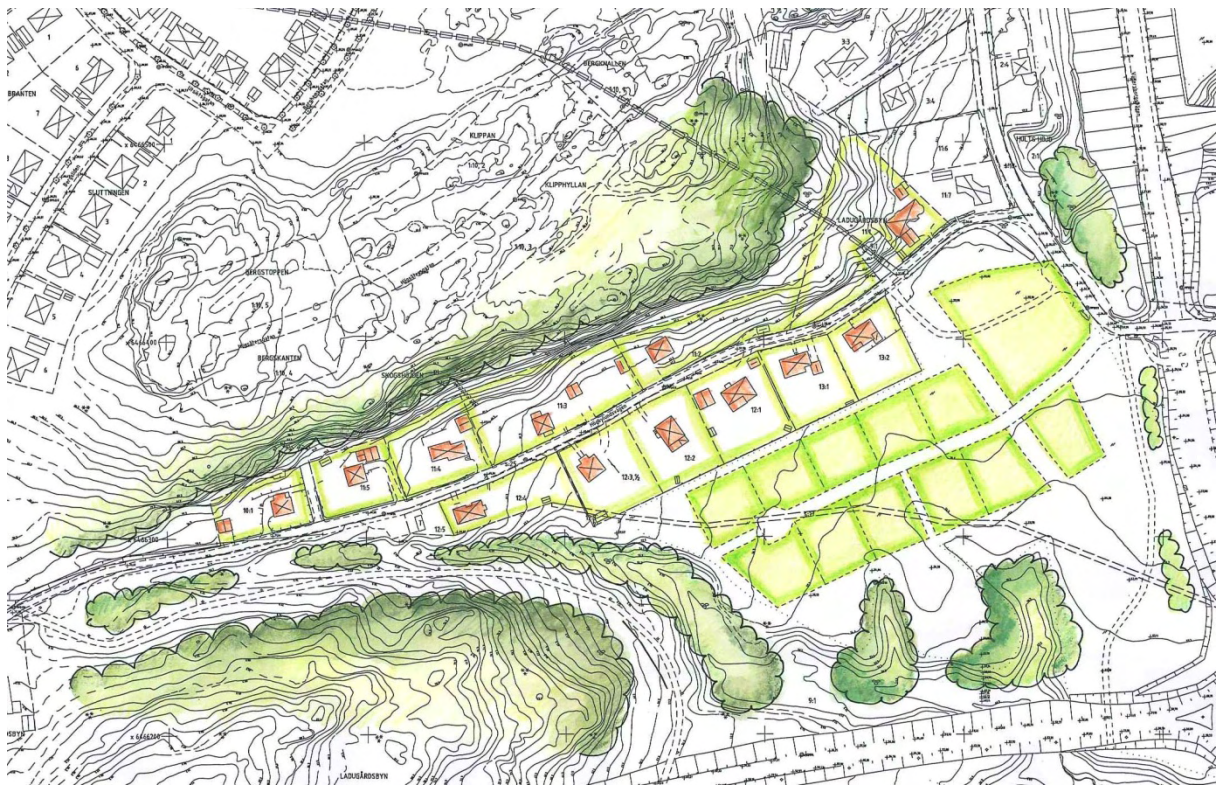




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av NYBERGSKULLA Skogshöjden



07B ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i februari 2009



Detaljplan för del av **NYBERGSKULLA** Skogshöjden

07B ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- PM - geoteknisk utredning
(2007-07-04, 2008-02-23, 2009-01-11)
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nybergskulla redovisas i ÖP 2003, Vårt framtida Trollhättan, som område för nya bostäder. Det råder stor efterfrågan på villatomter inom tätorten. Planen syftar till att bebygga planområdet med bostadsbebyggelse. Planförslaget innehåller 11 villatomter för enskilt byggande, grupperade utefter en "säckgata" med vändplan. Ett kvarter i planområdets östra del kan vara lämpligt för någon form av gruppboende inom omsorgsförvaltningens ansvarsområde. Tolv befintliga bostadsfastigheter på Högbylundsvägen omfattas även av detaljplanen. Befintlig väg inom planområdet; Högbylundsvägen övergår till det kommunala lokalgatunätet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget strax söder om stadsdelen Skogshöjden. Avståndet till centrum är ca 4,5 km. Totalt omfattar planområdet cirka 11,5 hektar varav 3,2 hektar upplåts som kvartersmark.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Motiven redovisas under rubriken **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.**

Länsstyrelsen har framfört att man delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att ge upphov till betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

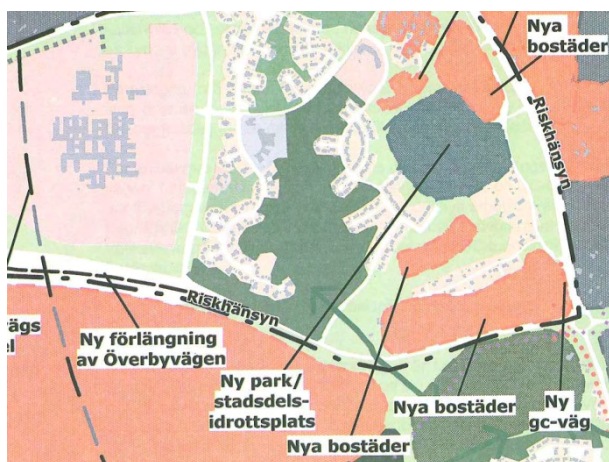
Översiktsplan

I "Vårt framtida Trollhättan", Översiktsplan 2003, antagen av kommunfullmäktige i februari 2004, görs bl.a. följande rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande inom stadsdelen Skogshöjden:

Den planerade fortsatta utbyggnaden i östra och södra delarna kommer att ske successivt i takt med efterfrågans storlek den närmaste tiden. Det är viktigt att man här tar tillvara de erfarenheter som finns och som man bl.a. skaffat sig vid utbyggnaden av trädgårdsstaden Skogshöjden för att skapa en god boendemiljö med god social gemenskap i små grannskap m.m. Det är också angeläget att tänka på bostäder lämpliga för äldre även om behoven just nu inte är så akuta.

Vänersborgsvägen och Överbyvägen avses för transporter av farligt gods. Med hänsyn till riskerna ska en bebyggelsefri zon gälla på 30-100 meter beroende på bebyggelsens placering och utförande. Säkerhetsaspekterna skall alltid belysas och beaktas i samband med markanvändningsförändringar invid dessa leder. Se vidare kommunens riskhanteringsplan.

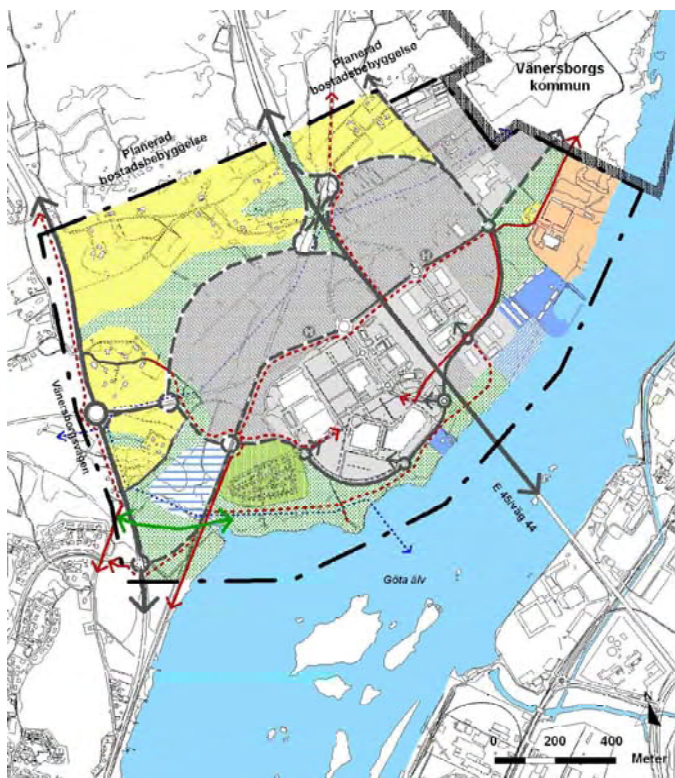
En separerad GC-väg avses byggas utmed Vänersborgsvägens norra del förbi Nybergskullarondellen. Trafiksäkerheten för GC-trafikanterna avses förbättras på lämpligt sätt vid korsningen med Vänersborgsvägen.



Utdrag ur översiktsplanen, Nybergskulla till höger.

Översiktsplan Överby

En fördjupning av Översiktsplanen för Trollhättans kommun för området Överby antogs av Kommunfullmäktige 2008-10-27. En del av Nybergskulla ingår i planområdet och beskrivs särskilt. Bl.a. gång- och cykelvägarna som går igenom området mot Skogshöjden respektive Överby samt behovet av en ny nord/sydgående g/c-väg utmed Vänersborgsvägen.



Översiktsplan Överby, Nybergskulla till vänster.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kulturmiljöprogram

Planområdet berörs inte av kommunens kulturmiljöprogram.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast 2008. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att:

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas".

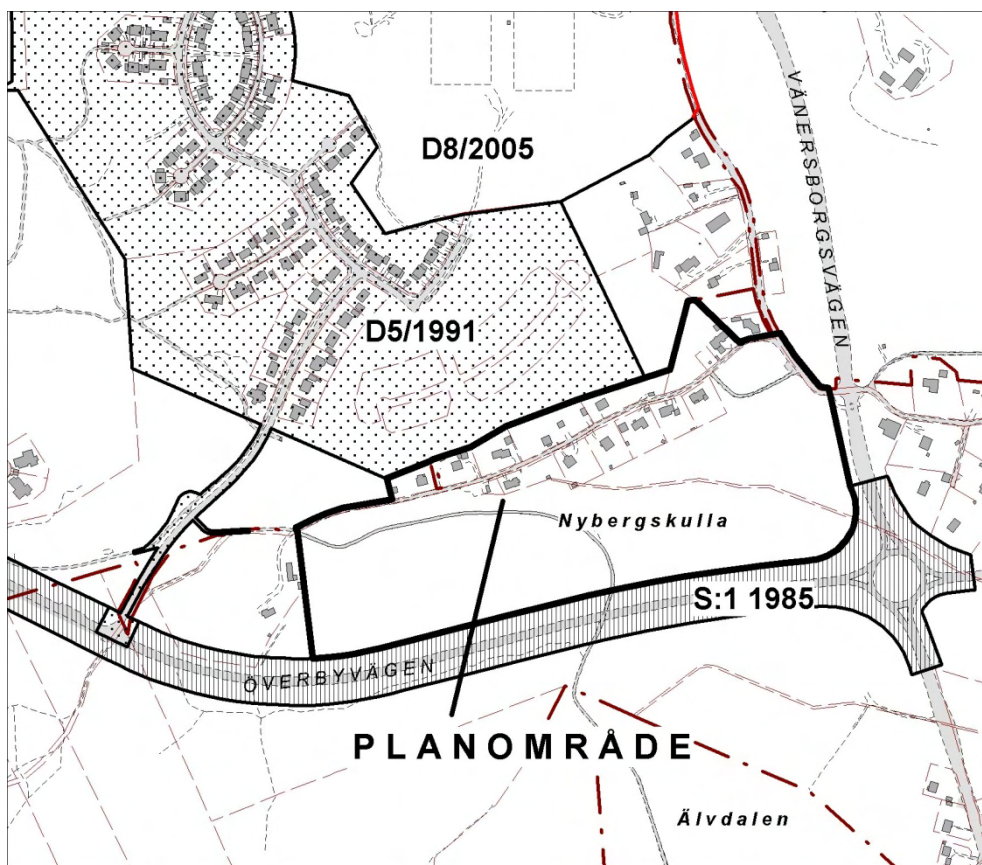
Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även i fortsättningen införas i berörda detaljplaner.

Riskhanteringsplan

Ny riskhanteringsplan – farliga ämnen och farligt gods – antogs av kommunfullmäktige i januari 2004. Planen skall utgöra underlag vid bl.a. upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

Detaljplaner

Angränsande till planområdet



Gällande detaljplaner

S:1 1985 Förslag till stadsplan för Överbyvägen. Planen antogs 1984-09-24.

D:5 1991 Detaljplan för Kv. Bergtåkten m.m. Detaljplanen antogs 1991-02-25. Detaljplanen omfattar ca 380 bostadslägenheter med varierande upplåtelseform.

Program för detaljplan

Särskilt planprogram har inte bedömts erforderligt. Detaljplanen är i överrensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt plan- och bygglagen krävs miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Med hänvisning till att del av planområdet sedan tidigare är bebyggt samt att konsekvenserna för miljö, hälsa och hushållning med

mark och vatten kan beskrivas nedan samt under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**, har det inte bedömts nödvändigt att upprätta särskild MKB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Inom det aktuella planområdet finns inga utpekade värdefulla eller ekologiskt känsliga naturmiljöer eller skogsområden som är av betydelse för friluftslivet.



Område för nya villatomter med befintliga hus i norr.

Planområdet utgörs av bebyggelsen i norr, i öster gränsar området till Vänersborgsvägen och i söder och väster angränsar området till en bäckravin. Berget går i dagen i anslutning till den befintliga bebyggelsen i norr. Berget ligger på nivåer upp till ca +90 meter. Markytans nivå vid bebyggelsen i norr är på nivån ca +60 - +65 meter. I den del som nybyggnad planeras varierar markytans nivå mellan ca +53 - +56 meter. I anslutning till detta går en bäckravin med en bottennivå av ca +49 meter. Marken utgörs till största delen av åkermark. Den sydvästra delen består dock av skogbevuxen naturmark. Skötseln för naturmarken kommer att följa kommunens normala skötselarbete.

Utmed Högbylundsvägen finns ett antal träd av varierande storlek och ålder som troligtvis kommer att behöva tas ner i samband med gatuarbetena. Riskerna finns att träden dör i och med arbetena och med detta följer risk för fallande träd/grenar mot befintliga hus m.m. Ett träd står på en enskild fastighet, övriga står på inom det kommunalägda vägområdet. Kontakt kommer att tas med berörd fastighetsägare innan arbetena startar.



Träd utmed Högbylundsvägen som kommer att tas ner.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning för planområdet har tagits fram, "Översiktlig utredning för detaljplan, PM - Geoteknisk utredning", (Vägverket Konsult, 2007-07-04).

Utredningen syftar till att undersöka förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse genom att översiktligt redovisa grundläggningsförhållandena och bedöma släntstabiliteten. I norra delen av det undersökta området finns berg i dagen och befintlig bebyggelse ansluter till berget. I övrigt delas området geotekniskt upp i två delområden – väst och öst.

Område väst består av skogspartier, befintlig bebyggelse och en del av bäckravinen. Djupet till fast botten varierar enligt sonderingar mellan ca 2 och ca 4 meter. Jordlagren utgörs i huvudsak av sand och silt, torrskorpelera, lera, friktionsjord (saknas i huvudsak) samt berg.

Område öst utgörs av det öppna åkerlandskapet. Djupet till fast botten varierar här mellan ca 10 och ca 24 meter. Jordlagren utgörs i huvudsak av fast ytskikt (saknas lokalt), friktionsjord och berg. Ytskiktets tjocklek varierar mellan 0 och 7 meter. Friktionsjorden är mäktig med en tjocklek av 10 – 20 meter.

Släntstabilitetsberäkningar har utförts inom området. Sammanfattningen är att området närmast ravinen i söder, på en sträcka av ca 10 meter inte bör bebyggas. Detta eftersom ravinen inom området är relativt brant och stabilitetsberäkningarna med kombinerad analys är känsliga för höga portryck i leran och höga grundvattennivåer i friktionsjorden under leran. Området kan lämpligen användas som naturmark.

Möjligheterna att grundlägga nya hus inom område öst ytligt direkt i mark bedöms som mycket goda. Grundläggning av 1-2 våningshus bedöms kunna utföras utan problem direkt efter avschaktning av vegetationsjorden. Inom område väst bedöms möjligheterna till grundläggning ytligt direkt i mark som goda.

Kompletterande stabilitetsutredning för bäckravinen mellan Dalhemsvägen och Vänersborgsvägen i anslutning till Högbylundsvägen har utförts under januari och februari månad 2008, PM - geoteknisk utredning, (Vägverket konsult 2008-02-23). Slutsatsen är att stabiliteten är tillfredsställande för befintliga förhållanden och att den planerade bebyggelsen kan uppföras utan att stabiliteten påverkas. Synbar erosion finns ej i slänten.



Ravinen i södra delen av planområdet.

Kompletterande geoteknisk utredning har efter samrådsremissen gjorts, PM nr 2 – geoteknisk utredning (Vägverket Konsult 2009-01-11). Detta för att förtydliga eventuella risker för blocknedfall samt belastningsfall i stabilitetsberäkningarna så att dessa stämmer med planintentionerna. För fastigheten 12:4 har kompletterande undersökningar utförts för att få bättre underlag för stabilitetsberäkningar. Undersökningar har även gjorts för att bedöma schaktningsförhållandena för planerade VA-schakter.

Utredningen belyser även frågan om erosion utmed bäckfåran. Någon synbar erosion finns inte i bäckravinen. Den planerade byggnationen kommer att medföra att dagvatten släpps ut i den nedre delen av ravinen. Utlopp i ravinen erosionskyddas. Skyddet utförs förslagsvis av ett 20 cm tjockt lager av natursten med fraktion 100-300 mm. På plankartan har planbestämmelser lagts in för att reglera detta. Risk för blocknedfall inom området föreligger ej.

Utredningen ger vidare rekommendationen att en generell belastningsbegränsning med avseende på stabiliteten bör införas på tomtmark av max 25 kPa. Belastningen 25 kPa motsvarar ungefär 1 meter uppfyllnad och belastningen av en enklare villa. En zon närmast ravinen på 10 meter har tidigare föreslagits som ett område som inte ska bebyggas, det har i detaljplanearbetet tagits hänsyn till detta. Denna zon bör nu kompletteras lokalt vid fastigheten 12:4 med en 5 meter närmast ravinen som ej skall belastas.

Radon

Planområdet ligger delvis inom normalriskområde för radon. Om inte särskild utredning visar att marken utgör lågradonmark, erfordras radonskyddad grundläggning vid ny- eller tillbyggnader. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs. I delar av utredningsområdet bedöms jorden vara så tät att marken kan klassas som lågradonmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innehåller 11 villatomter för enskilt byggande, grupperade utefter en "säckgata" med vändplan. Tomterna är svagt lutande och varierar i storlek mellan ca 900 och 1200 kvm. Ett kvarter i planområdets östra del kan vara lämpligt för någon form av gruppboende inom omsorgsförvaltningens ansvarsområde. Planbestämmelser som möjliggör detta är införda i detaljplanen.



12 befintliga bostadsfastigheter och 12 föreslagna nya tomter ingår i planen.

Norr om den föreslagna bebyggelsen finns tolv befintliga bostadsfastigheter som föreslås ingå i detaljplanen med planbestämmelser i likhet med föreslagen ny bebyggelse.

Mellan befintliga fastigheter och den nya bebyggelsegruppen kommer en obebyggd zon, gräsbelagd, finnas med en bredd av 5 meter där bl.a. VA-ledningar till befintliga fastigheter kommer att dras. Likaså finns ett släpp emellan de nya tomterna på ett par ställen där bl.a. VA-ledningar till Skogshöjden ligger samt ett dike mellan ett par tomter ner mot bäckravinen där dagvattenhantering kommer att anläggas. Detta dike föreslås utformas med en bredd av 4 meter med 2 meter grusbeklägning i mitten samt 1 meter gräs på var sida.

De nya tomterna kan bebyggas med bostadshus i en våning. Maximal byggnadshöjd föreslås vara 4,0 meter med en största takvinkel om 45 grader. Källare är inte lämpliga att uppföra med hänsyn till dämningnivåer för dagvatten. Befintliga bostadsfastigheter får bebyggas med 2-våningshus med maximal byggnadshöjd 5,5 meter, utöver detta får vind inte inredas.

Huvudbyggnad får byggas närmast 4,5 meter från gräns mot granntomt och lokalgata. Mot naturområde får huvudbyggnad placeras närmast 2 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad får placeras närmast 1 meter från gräns mot granntomt. För fastigheten 12:4 gäller dessutom att en zon på 5 meter mot tomtgräns i söder inte får belastas eller bebyggas beroende av närheten till bäckravinen. I övrigt som ovan.

Förutsättningarna för respektive tomt beskrivs närmre i de bygganvisningar som kommer att upprättas innan fördelning av tomter genom den kommunala tomtkon sker. Med hänsyn till ljusförhållanden och energiförsörjning är det viktigt att bostadshus orienteras mot söder/väster och kan ta tillvara solljuset.

Service

Inom stadsdelen Skogshöjden finns två skolor; Skogshöjdens respektive Dalkjusans skola. Flera förskolor finns inom stadsdelen liksom kyrka och samlingslokaler. I Skogshöjden finns en mindre servicebutik och en pizzeria. Övrig kommersiell service finns närmast på Överby köpcentrum som ligger inom 2 km avstånd från planområdet.

Arbetsplatser

Arbetsplatser finns inom nära avstånd, t.ex. på Överby köpcentrum, NÄL samt inom skola och barnomsorg.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Inom tomt skall tillses att god tillgänglighet uppnås mellan biluppställningsplats och entré. De topografiska förhållandena ger goda förutsättningar för god tillgänglighet inom planområdets föreslagna villatomter.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrumbyggnande erfordras.

Friytor

Området är väl försett med friytor inom omgivande naturområden. Näraliggande skogsområden samt ängsmark och bäckravin säkerställs som naturmark. Lekplats kan komma att bli aktuell inom planområdet, en sådan kan placeras inom mark planlagd som Natur.

Gator och trafik

Vänersborgsvägen (väg 2028) är huvudtillfart till planområdet. Byggnadsfri zon enligt väglagen är 12 meter. Trafikmängderna uppgår till cirka 5 500 fordon/årsvardagsdygn (åvdt).

Vänersborgsvägen utgör tillfart till planområdet. Tillfart till de nya villatomterna sker via en ny lokalgata som anknyter Dalhemsvägen. Befintliga bostadsfastigheter kommer även i fortsättningen ha tillfart från Högbylundsvägen som i och med planläggningen övergår till att ha kommunalt huvudmannaskap.

Högbylundsvägen kommer att byggas om/rustas upp inom planområdet i samband med att VA-ledningar läggs ner i vägen. Vägen har idag en bredd om ca 4 meter och denna standard kommer även att gälla efter ombyggnad. Vägens bärighet kommer att följa normal, kommunal standard. Gatuområdet redovisat på plankartan innefattar körbana, dike och slänter m.m. När man anlägger nya eller förbättrar äldre vägar i befintliga bostadsområden är det ofta som den befintliga gatubredden inte räcker till utan ett visst intrång krävs på befintliga fastigheter. Utmed Högbylundsvägen kan det bli nödvändigt att anlägga slänter inom fastigheterna Ladugårdsbyn 12:1, 12:2, 13:1, 13:2. Av detaljplanekartan framgår hur mycket mark som skall vara tillgängligt för slänt. Detta regleras i avtal mellan Trollhättans Stad och fastighetsägare.

Högbylundsvägen kommer att övergå från Sopmadens vägsamfällighet till kommunalt huvudmannaskap genom detaljplanen, avtal kommer att upprättas som reglerar övertagandet närmre.



Kollektivtrafiken trafikerar Vänersborgsvägen med flera linjer. Närmsta hållplats är Nybergskulla i direkt anslutning till planområdet.

Parkering för bostäderna anordnas inom egen tomt. Garage/carport placeras så att en bil kan ställas upp framför öppningen, inom egen tomt.

Cykelväg från Skogshöjden/NÄL passerar planområdet i sydväst. Även Högbylundsvägen och Dalhemsvägen ingår i tätortens gc-nät. Detta förhållande ändras inte i och med planläggandet.

Inom planområdets östra del kan utbyggnad av gc-väg i nordsydlig riktning bli aktuell med en överfart/undergång under Överbyvägen i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Illustrerad gång- och cykelväg i planområdets östra del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

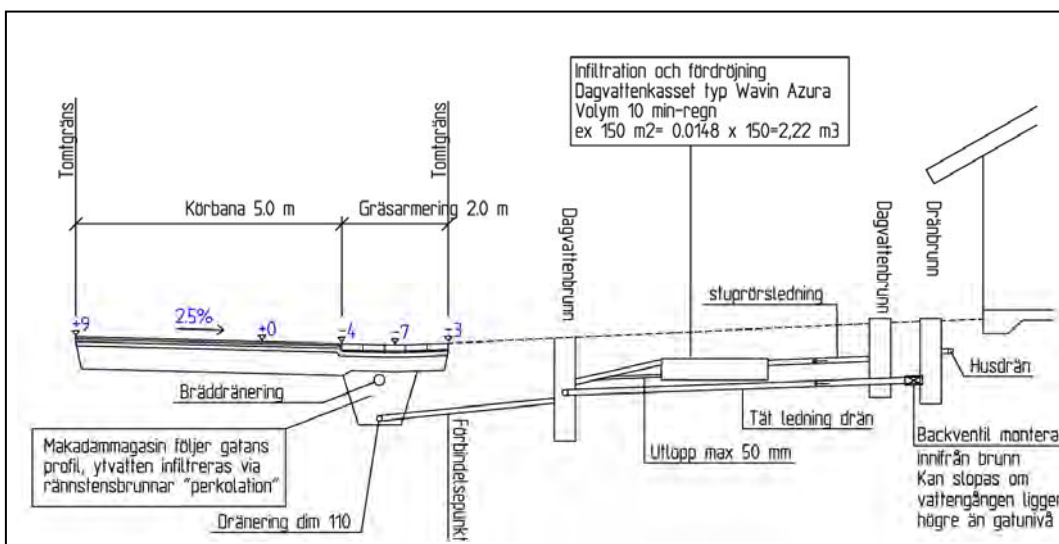
Bostäderna inom planområdet, både befintliga och nya villatomter kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet. Ledningar byggs ut i Högbylundsvägens sträckning och kopplas på VA-nätet från Skogshöjden. De tolv befintliga bostadsfastigheterna vid Högbylundsvägen har enskilda avloppsanläggningar av varierande ålder. Föreslagen detaljplan medför alltså att dessa kommer att ersättas och anslutas till det allmänna nätet.

VA- ledningar kommer till de befintliga fastigheterna dras i Högbylundsvägen samt inom naturmarken mellan befintliga och nya villatomter. Ledningar till de nya tomterna kommer att dras i den nya lokalgatan. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi-vatten.

Dagvatten

Trollhättans Stad arbetar med en "dagvattenpolicy" med grundinställningen att dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån skall omhändertas lokalt. Inom de nya tomterna skall fördröjningsmagasin anläggas inom respektive tomt där så är möjligt.

Högbylundsvägen samt den nya lokalgatan kommer att byggas med fördröjningsmagasin. Befintliga fastigheters dagvatten hanteras genom diken utmed Högbylundsvägen samt inom naturmark. Utmed den nya lokalgatan, Skogshyddevägen, kommer en två meter bred infiltrationsyta att anläggas under vilken dagvattenmagasinen kommer att ligga. Överskottsvattnet kommer att avledas till bäckravinen i planområdets södra del.



Principer för dagvattenlösningar inom planområdet

Dagvatten från naturområden, gator och överskottsvatten från tomter föreslås avledas via fördröjningsmagasin/ledningsnätet till bäckravinen som avvattnar området.

Den planerade byggnationen kommer att medföra att dagvatten släpps ut i den nedre delen av ravinen. Utlopp i ravinen erosionsskyddas, särskild planbestämmelse med detta innehåll införs.

Även inom tomtmark kommer krav att ställas på att dagvatten ska fördröjas och infiltreras. Detta kommer att skrivas in i köpeavtal samt redovisas i de bygganvisningar som stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta för tomterna inom planområdet.

Elförsörjning

Trollhättans Energi AB svarar för distributionen av el inom området.

Tele

För distributionsnätet svarar Comeva/TeliaSonera.

Skanova/TeliaSonera har även en mindre telestation inom området, denna fastighet kommer att planläggas som teknisk anläggning.

Uppvärmning

Fjärrvärmesystemet är inte utbyggt i denna del av tätorten. Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. i form av värmepumpsystem, pellets pannor, solfångare m.m. i det sistnämnda fallet är husets placering på tomten en viktig förutsättning. Passivhus/lågenergihus är andra exempel på långsiktigt hållbar energiförsörjning.

Innan fastighetsägare väljer uppvärmningssystem rekommenderas kontakt med kommunens energirådgivare för att få aktuell information om uppvärmningsmetoder och råd om isolering.

Avfall

Kommunen hämtar källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns vid Dalkjusans skola.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för vägtrafikbuller vid bostäder:

- Ekvivalentnivå inomhus	30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid	45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

Med hänsyn till buller från trafiken på Vänersborgsvägen och Överbyvägen har föreslagna bostadstomter förlagts minst 50 meter från vägmitt för att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad inte skall överstiga 55 dBA.

Luftföroreningar/miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för bl.a. utomhusluft. Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Trafikmängderna är inte av den nivå att gällande miljö kvalitetsnormer i det här fallet riskerar att överskridas.

Farligt gods

Vänersborgsvägen ingår som rekommenderad led för transporter av farligt gods (sekundär väg). Överbyvägen finns med som planerad led vid en framtida västlig förbifart av väg E45. Inom 100 meter från farligt godsled skall särskild hänsyn tas vid uppförande av nya byggnader eller anläggningar. Dimensionerande olycka är gasolycka med brand och/eller giftspridning som följd. Sekundära leder som Vänersborgsvägen är avsedda för transporter av farligt gods av lokal karaktär. Genomfartstrafiken är hänvisad till E45.

Inom 50-100 meter från vägen finns 5 villatomter föreslagna. De topografiska förutsättningarna mellan vägarna och de aktuella tomterna är relativt gynnsamma då dessa är belägna något högre än vägen samt att bäckravinen i söder respektive i öster delvis avgränsar mot vägen. Utförda riskanalyser längs E45 visar att "acceptabla" risknivåer uppnås på 20-25 meters avstånd från vägen. Då Vänersborgsvägen dessutom utgör sekundär transportled bedöms inte att särskild riskanalys erfordras.

I detaljplanen föreskrivs en jordvall mot Vänersborgsvägen i sydöst. Denna fungerar som "terrängmodellering" inom det flacka åkermarkspartiet mot vägen och ger positiva effekter i händelse av en olycka med farligt gods på vägen samt ur bullersynpunkt. Massor från gatu- och VA-arbeten m.m. inom planområdet kan användas för att modellera marken och ge en avskärmning mot Vänersborgsvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Marken som föreslås bli bebyggd består av svagt lutande åkermark. Byggnads- och anläggningsarbeten innebär med rätt höjdsättning begränsade schaktnings- och utfyllnadsarbeten. Inom området kommer system för lokalt omhändertagande av dagvatten att byggas ut, en åtgärd som, förutom minskade ledningsdimensioner, även påverkar befintlig och planerad vegetation positivt.

Luft

Det ökade trafikarbetet till följd av en utbyggnad enligt detaljplanen innebär viss ökning av utsläpp av bilavgaser. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats.

Uppvärmning av enbostadshus kommer sannolikt att ske genom vattenburen elvärme som kan kompletteras med värmepumpslösningar, pellets pannor, solfångare m.m.

Klimat

Då området vänder sig mot sydväst finns goda förutsättningar att få ett bra lokalklimat med goda solvärden.

Stadsbildsfrågor

Den nya bebyggelsen kommer att ansluta till den bebyggelsegrupp som idag avslutar det öppna landskapsrum som finns mot Överbyvägen, Vänersborgsvägen och älven. Uppförande av envåningshus på den aktuella platsen får därmed stöd i den omgivande bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen ligger något högre än den relativt plana ängsmarken som kommer att exploateras, vilket ger förutsättningar till att utblickar och den känsla av luftighet som finns kommer att kvarstå.

Kulturmiljö

Liten påverkan.

Växter och djur

Den öppna marken som tas i anspråk är av ringa värde för växter och djur. Befintlig skogsvegetation inom naturmarken säkerställs genom planbestämmelse.

Markanvändning

Området används som jordbruksmark. Översiktsplanen anger att området är lämpligt för tätortsutbyggnad. Genomförandet av detaljplanen innebär att cirka 2,5 ha "potentiell jordbruksmark" försvinner.

Hälsa och säkerhet

Rubriken **Hälsa och säkerhet** ovan beskriver konsekvenser med anledning av föreslagen utbyggnad.

Transporter

Tyngre transporter kommer inte att öka förutom under byggnation och inflyttning.

Teknisk försörjning

Ny och befintlig bebyggelse ansluts till allmänna VA-ledningar.

Rekreation, friluftsliv

Ingen påverkan på befintliga natur- och friluftsområden.

Överrensstämmelse med miljömålen

Nedanstående miljömål kan påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- begränsad klimatpåverkan
- frisk luft
- grundvatten av god kvalitet
- ett rikt odlingslandskap
- ett rikt växt- och djurliv
- god bebyggd miljö

Något ökad trafik påverkar *begränsad klimatpåverkan* och *frisk luft* negativt. Utbyggda gång- och cykelvägar kan innebära positiva effekter på samma miljömål.

Anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät samt i viss mån återförande av dagvatten till marklagren inverkar positivt på miljömålet *grundvatten av god kvalitet*.

Miljömålet *ett rikt odlingslandskap* samt *ett rikt växt- och djurliv* påverkas sannolikt inte då inga biotopskyddade eller andra värdefulla miljöer tas i anspråk. Grönstrukturen i övrigt kan bibehållas.

Miljömålet *god bebyggd miljö* påverkas positivt genom en långsiktigt hållbar planering och hushållning med naturresurser. Utnyttjande av tillgänglig mark inom staden med tillgång till kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar utgör goda

exempel. Förutsättningar för en god boendemiljö finns där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker samt har tillgång till närrecreation.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden av Nybergskulla vara i god överrensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2014-12-31.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i februari 2009

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Maria Tognolina
planarkitekt



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av NYBERGSKULLA Skogshöjden

07B ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan (preliminär)

Arbetet skall bedrivas med inriktningen att en antagen detaljplan kan föreligga under 2: a kvartalet 2009. Preliminär tidplan enligt nedan:

<i>Beslut om samråd, PBL 5:20</i>	<i>september 2008</i>
<i>Samråd</i>	<i>oktober-november 2008</i>
<i>Utställning</i>	<i>april 2009</i>
<i>Antagandeprövning</i>	<i>2:a kvartalet 2009</i>

Planförfarande

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2014-12-31.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

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

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

Skanova, Comeva samt Trollhättan Energi AB har anläggningar/ledningar inom planområdet för vilka de ansvarar.

För åtgärder inom kvartersmark för bostäder (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Särskilda avtal angående förvärv av mark skall träffas mellan exploatörer/byggare och Trollhättans Stad.

Överenskommelse om övertagande av väg mellan Trollhättans Stad och Sopmadens vägsamfällighet har upprättats. Denna reglerar förutsättningar, villkor och tidpunkt m.m. för övertagande av vägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning/-reglering

Föreslagna bostadstomter avstyckas från Ladugårdsbyn 9:1 i samband med att fördelning av tomterna påbörjas. Trollhättans Stad tar initiativ till fastighetsbildningen.

Marksamfälligheterna s:17, s:18 samt s:25 regleras så att största delen av marken övergår till kommunens fastighet Ladugårdsbyn 9:1. En mindre del tillfaller Ladugårdsbyn 12:3 samt en del Ladugårdsbyn 5:3 belägen utanför planområdet. Trollhättans Stad tar initiativ till fastighetsregleringen.

Innan bygglov beviljas skall ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Släntintrång

Utmed Högbylundsvägen kan det bli nödvändigt att anlägga slänter inom fastigheterna Ladugårdsbyn 12:1, 12:2, 13:1, 13:2. Av detaljplanekartan framgår vilken mark som skall vara tillgängligt för slänt. Rätt att anlägga slänt säkras genom servitut vid lantmäteriförrättning vilken kommunen ansöker om och bekostar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad och upprustning av gator, gång- och cykelvägar, VA-ledningar, nya förbindelsepunkter i tomtgräns till de föreslagna samt befintliga bostäderna.

Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Kostnader/intäkter redovisas i detalj i samband med att en exploateringskalkyl för området upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan energi AB - vatten. För de nya tomterna gäller att dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor skall avledas till fördröjningsmagasin inom tomtmark. Den planerade byggnationen kommer att medföra att dagvatten släpps ut i den nedre delen av ravinen. Utlopp i ravinen erosionsskyddas.

Högbylundsvägen rustas inom befintlig bredd upp till en bärighet som motsvarar kommunal standard i och med att VA-ledningar byggs ut i vägens sträckning.

Trollhättans Stad ansvarar för och utför terrängmodellering mot Vänersborgsvägen (inom med "vall" betecknat område).

Uppförande av byggnad för bostad ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.

Fördelning av tomter sker genom Trollhättans Stad.

Brandpost med erforderlig kapacitet skall anläggas inom området. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta bygganvisningar för de aktuella bostadstomterna. Dessa skall utgöra stöd för den byggande vid val av hustyp, placering av hus, grundläggningssätt, uppfyllnader m.m. inom respektive tomt.

NAMNSÄTTNING

Byggnads- och trafiknämnden beslutar om kvarters- och gatunamn i samband med att detaljplanen prövas för antagande.

Trollhättan i februari 2009

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Maria Tognolina
planarkitekt