



Trollhättans Stad

Bygganvisningar

För dig som vill köpa tomt i kvarteren:

Ananasäppet

Silvaäppet





VAD ÄR BYGGANVISNINGAR?

Syftet med bygganvisningar är att beskriva de förutsättningar som finns i området och redovisa en sammanställning av de bestämmelser som gäller samt ge råd och tips på hur du bör bygga inom Hälltorps gård etapp 4. Målet med bygganvisningar är att de ska vara en hjälp för dig att förstå området och för skapa ett sammanhållet bostadsområde som är tryggt och trivsamt.

Bygganvisningar är en hjälp i ditt husbyggande, och ersätter inte detaljplanen med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning! Det är viktigt att du tar del av dessa. Planhandlingarna finns på Trollhättans stads hemsida under "Bygga, bo och miljö".

HÄLLTORP

Hälltorp är beläget i västra delen av Trollhättan, direkt sydväst om stadsdelen Torsred. I väster gränsar området till Edsvägen och i öster till Kungälvsvägen. Avståndet till centrum är ca 3 km. De aktuella tomterna är belägna söder om Kungälvsvägen och Edsvägen. Tillfart till området sker från Kungälvsvägen och Edsvägen.

Detaljplanen för Hälltorps gård etapp 4 har utformats med "trädgårdsstaden" som förebild. Planområdets böljande landskap med sina grönskande dalgångar mellan bebyggelsegrupperna karakteriserar även tidigare etapper av Hälltorps gård.

Området i sin helhet innehåller en småskalig, blandad bebyggelse som kombinerar stadskänsla med lantlighet. Gatan utgör stommen vid utformningen av trädgårdsstaden. Vid utformningen av området är det viktigt att gatan samverkar med fasader, platser, gångar, trädgårdar och grönska och bildar tydliga och vackra rum. Varje gata utformas efter sin speciella funktion; huvudstråket görs bredare och lokalgatorna smalare och intimare. Bebyggelsen föreslås ha en enhetlig förgrändsmark mot gatan för att skapa ett intimare gaturum samtidigt som ett större privat område skapas på "insidan" för de boende.

I mötet mellan lokalgatan och den interna bostadsgatan möts finns ett naturligt fondmotiv, vilket redovisas på illustrationen till detaljplanen. Gatans dragning har anpassats efter terrängen som karaktäriseras av ett böljande landskap genombrutet av grönskande raviner. Detaljplanens krökta och vinklade gator skapar karaktär och upplevelsevariation för dem som rör sig genom området genom att undvika raka stråk och långa perspektiv.

De öppna platserna mellan och bakom husen skapar en öppenhet, släpper in ljus, luft och grönska samtidigt som de utgör platser för sociala möten. Möjligheter till siktlinjerna på olika platser genom området är viktigt.

För aktuella tomter gäller detaljplan för Hälltorps gård m m, antagen av byggnadsnämnden den 24 september 2015. Detaljplanen för Hälltorps gård möjliggör byggnation av i huvudsak friliggande villor, högst två våningar.

RÅD OCH TIPS

Lär först känna din tomt, välj sedan hus! Innan du bestämmer dig för vilket hus du ska bygga, gå igenom förutsättningarna som finns på tomten. Är tomten brant? Skuggig? Nära en väg?



Trollhättans Stad

Och vad får jag bygga? Tomtens förutsättningar och detaljplanen är två viktiga delar i att ditt bostadsbyggande ska bli så bra som möjligt.

- Åk ut och titta på tomten du är intresserad av i verkligheten! Gärna flera gånger vid olika tidpunkter på dygnet. Tänk på vad du söker efter, morgonsol eller kvällsol? En lättskött trädgård eller ett mindre odlingsparadis?
- Bygg med terrängen, inte mot den! Välj ett hus som jobbar med terrängen utan att du behöver spränga, schakta eller göra onödiga utfyllnader.
- Hur ska du placera ditt hus utifrån utsikt, insyn, solljus m m?
- Planera för framtiden! Hur ser du ditt liv om några år?

Att göra tvärtom, och anpassa tomten efter huset kan bli kostsamt både ekonomiskt, gestaltningmässigt och tidsmässigt. Se hela tiden till så att dina idéer stämmer överens med de förutsättningar som finns på platsen!

GEMENSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

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

En geoteknisk utredning har utförts av COWI i oktober 2014 (rev mars 2015), Detaljplan för Hälltorps gård norra, Markteknisk undersökningsrapport och PM geoteknik. Utredningen visar att totalstabiliteten inom området är tillfredställande. I områdena kring ravinen som delar området mellan de föreslagna enbostadshusen och radhusen samt ravinen norr om enbostadshusen har särskilda beräkningar utförts med avseende på säkerhet mot stabilitetsbrott vid slänkrön.

Område med lera

Lerdjupet inom planområdet varierar mellan ca 2,5 och 24 meter, vilket kan orsaka differenssättningar vid grundläggning. Uppfyllnader överstigande 0,5 m bör utföras i samråd med geotekniker. Lättare byggnader (en till två våningar) bör kunna grundläggas på platta på mark på sand eller torrskorpelera.

Sammanfattning grundläggning

Resultatet av beräkningarna i utredningen innebär att bestämmelser avseende lastrestriktioner införs i detaljplanen. Planbestämmelse b₂ berör några av tomterna norr om Gravensteinervägen och innebär att ingen last i form av byggnader eller markuppfyllnad får påföras såvida inte kompensationsgrundläggning eller pålning till fast botten sker.

Vegetationen och trädridån utmed ravinerna bör bibehållas så långt det är möjligt för att minimera erosion i det övre jordlagret.

Radon

Vid grundläggning på lera bedöms leran vara så tät att inga särskilda åtgärder behöver vidtas ur radonsynpunkt. I anslutning till fastmark/berg bör kompletterande radonmätning utföras i samband med schaktning. Av Boverkets Byggregler (BBR) framgår att radonhalten i inomhusluft

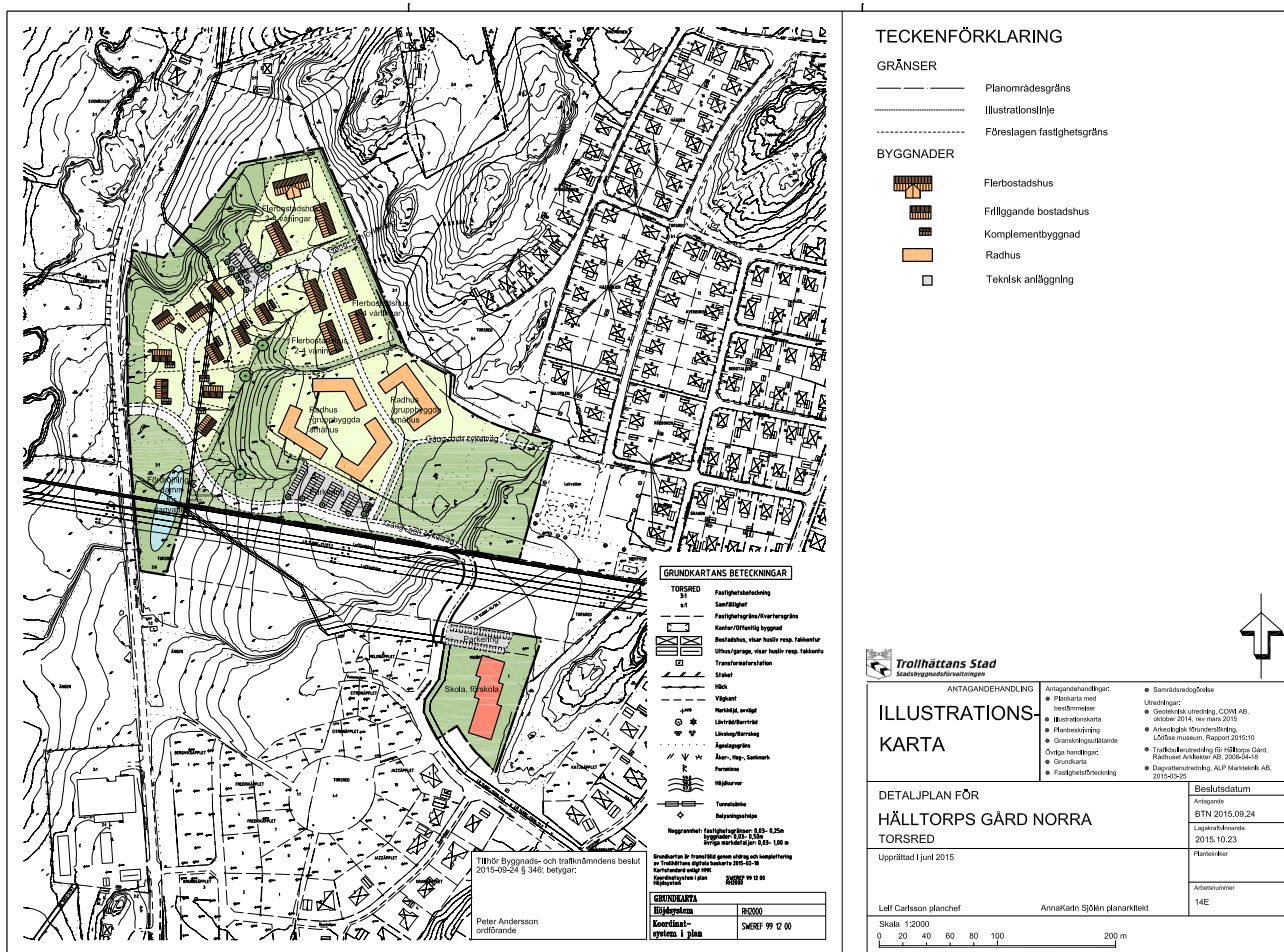


Trollhättans Stad

inte får överskrida 200 Bq/m³. Detta bevakas i bygglovskedet.

Växtlighet

Tomtmarken består huvudsakligen av åker och ängsmark. Det är endast närmast "ravinen" och naturmarksområdena i söder som trädvegetation finns. Denna är viktig att bevara som rumsbildande element, del i grönstrukturen och som spridningskorridor för växter och djur. Det finns även skyddade träd i planen som innebär att dessa inte får fällas. Dessa träd finns i kv Silvia-äpplet och utanför kv Ananasäpplet,



Illustrationskarta Hälltorps gård norra.

Topografi

Det är viktigt att välja en hustyp som är anpassad till markens lutning samt att byggnaden placeras på tomten med stor omsorg. Gör gärna en avvägningsskarta med exakt angivna markhöjder för att få tillräcklig kunskap!

Markarbeten, sprängningar, urschaktningar och utfyllnader, ska planeras med omsorg och begränsas. Ändringar av marknivåer ska göras med försiktighet. Återhållsamhet med markarbeten kan bland annat innebära att träd och annan vegetation – inom tomten och utanför – får bättre livsbetingelser.

Schaktning eller fyllning inom tomten kräver marklov om markens höjdläge ändras mer än 1,0 meter i förhållande till ursprunglig mark. En särskild planbestämmelse anger dessutom hur sto-



Trollhättans Stad

ra nivåförändringar som är tillåtna nära tomtens gränser:

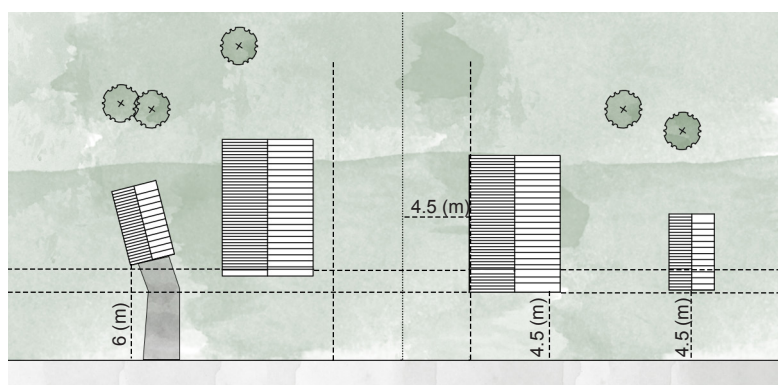
- Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från gräns mot gata får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från nivån på närmaste del av gatan. Tomtmark inom 4,5 meters avstånd från övriga fastighetsgränser får inte höjas eller sänkas så att dess nivå avviker mer än 1,0 meter från grundkartans marknivå vid närmaste del av gränsen.

Placering

Placering av hus (huvudbyggnad) och komplementbyggnader är en viktig del i områdets utformning för att få en sammanhängande bebyggelse. Det är även en viktig del för att klara tillgänglighet till huset, insyn, ljus och för att reducera risken för brandspridning.

Sammanfattning av planbestämmelser av som gäller vid byggande:

- Huvudbyggnad ska ligga minst 4,5 m från gata.
- Friliggande huvudbyggnad ska ligga minst 4,5 m från tomtgräns.
- Friliggande komplementbyggnad ska ligga minst 4,5 m från gata och minst 1,0 m från övriga tomtgränser.
- Garage/carport skall placeras så att det finns minst 6,0 m fri yta mellan öppning och gata.
- Utöver detta får komplementbyggnader sammanbyggas med huvudbyggnad.



Minsta tillåtna avstånd mellan gata och tomtgräns för huvudbyggnad och garage samt komplementbyggnad.

Utformning och utseende

När du väljer tomt och hus, ta hänsyn till väderstreck och lokalklimat (sol, vind m.m.), växtlighet, utsikt och så vidare. Noggrannheten i detta skede är den viktigaste insatsen för att tomten ska bli bra utnyttjad! Den har också betydelse för att hela villaområdet ska bli bra och trivsamt.

Inom samtliga tomter får du bygga en huvudbyggnad med max 2 våningar och högsta tillåtna nockhöjd är 9.0 meter. Komplementbyggnad får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. För huvudbyggnader är största taklutning 38 grader och för komplementbyggnad 30 grader.

Sammanfattning av planbestämmelser som gäller vid byggande:

- På tomten får det byggas en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader (garage, förråd).
- Högst 25% av tomtens area får bebyggas. Maximalt 250 kvm.
- För huvudbyggnad är högsta våningsantal 2 våningar.
- För huvudbyggnad är största nockhöjd 9.0 meter och största taklutning 38 grader.



Trollhättans Stad

- För komplementbyggnad är största byggnadshöjd 3.5 meter och största taklutning 30 grader.

Överväg noga husets höjdläge på tomten. Näraliggande gatuhöjder framgår av nybyggnadskartan för tomten.

Källare är inte lämpliga att uppföra med hänsyn till dämningnivåer för dagvatten.



Högsta nockhöjd för tvåplanhus är 9.0 meter, här illustrerat med en taklutning på 38 grader. Tänk på att för hus med pulpettak beräknas nockhöjden olika utifrån husets utformning. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3.5 meter och största taklutning 30 grader.

Uppställningsplatser för bilar ska efter behov ordnas på varje enskild villatomt. Garage/carport kan ligga i fristående byggnad eller vara sammanbyggt med huvudbyggnad

Dagvatten och infiltration

Inom de nya tomterna skall fördröjningsmagasin anläggas inom respektive tomt. Detta kommer att skrivas in i köpeavtal. I planbeskrivningen kan du läsa mer om "*Principer för dagvattenlösningar inom planområdet*".

"Hårdgjorda" ytor uppkommer i samband med byggande, t.ex. tak, garageuppfarter, plattsättningar m.m. Dessa minskar den naturliga infiltrationen av dagvatten i området. Det är värdefullt att dagvattnet infiltreras ner i marklagren, förutom att växtligheten mår bättre motverkas grundvattensänkning.

Utmed de nya lokalgatorna kommer en två meter bred infiltrationsyta att anläggas under vilken dagvattenmagasin är lagda. Dagvatten från naturområden, gator samt överskottsvatten från tomter avleds via fördröjningsmagasin till öppna diken som avvattnar området till våtmarken i områdets södra del.

En planbestämmelse anger hur dagvatten skall tas om hand om inom varje fastighet:

- Dagvatten från tak ska avledas till fördröjningsmagasin inom fastigheten

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och el finns i gatan. Förbindelsepunkter och nivåer framgår av nybyggnadskartan för tomten. På nybyggnadskartan syns det också bland annat var



Trollhättans Stad

elskåp och belysningsstolpar kommer att placeras.

Infrastruktur för tele, data och TV genom "stadsnät" finns i området. Fram till varje tomtgräns finns en slang för fiberanslutning av fastigheten framdragen. Fastighetsägaren svarar för enskild ledningsdragnings m.m. inom tomtmark.

För de aktuella bostadshusen finns ingen planbestämmelse om uppvärmning. Även om det inte krävs, så är det naturligtvis ändå bra om lokalt och miljövänligt producerad värme kan utnyttjas, t.ex. solpaneler, bergvärme, pelletspannor eller värmepumpar, eller användande av lågenergi-/passivhusteknik.

Från den 1 januari 2009 ska nybyggda byggnader energideklarerars, vilket ska ske inom två år efter att slutbesked utfärdats för byggnaden eller ibruktagandet av denna.

Sophämtning enligt nuvarande kommunala rutiner innebär normalt tömning av sop-kärl som ställs ut i tomtgräns vid gatan.

Övrigt

Byggnation av förskola/skola F-3 pågår inom kvarteret Mioäpplet. Gång- och cykelvägskopplingar byggs ut till tidigare etapper av Hälltorps gård, till busshållplatsen Vändeken samt mot Odegårdsgatan och Lundängsgatan.

Energiplanera

Husen som snart ska byggas på Hälltorp ska förhoppningsvis stå i många år, de allra flesta sannolikt över 50. Att planera för att huset ska ha bra energiprestanda i 50 år är inte lätt men med energiplanering förbättras förutsättningarna.

Ett hus med stort energibehov behöver flexibilitet framför allt för uppvärmning då det är svårt och dyrt att ändra husets klimatskal i efterhand. Utrymme för ackumuleringsvolym när energipriset varierar över dygnet, eller möjlighet att koppla en annan uppvärmningskälla är exempel på flexibilitet. Ett hus med bra energiprestanda är energiflexibiliteten mindre viktig men om det byggs ut om 20 år eller om varmvattenanvändningen inte alls är som projekterad är det bra med extra plats i teknikrummet.

Att energiplanera kan också handla om att placera huset på tomten så solenergin tas tillvara igenom fönster på vintern och via solceller på sommaren. Dra en något grövre kabel till carporten än bara för motorvärmare för en framtida laddbar bil. Energiplanera för att få bort de hinder som försvårar framtida bra energilösningar. Nu när huset ska byggas är bästa chansen att påverka det, ta den chansen.

BYGGLOV OCH STARTBESKED

Nybyggnadskarta

I en nybyggnadskarta redovisas de detaljerade uppgifterna om tomtens utformning, vilka bestämmelser som gäller, anslutningspunkter för vatten- och avloppsledningar samt höjder på angränsande väg, mark och grannfastighet.



Trollhättans Stad

En nybyggnadskarta är en förutsättning för bygglovshanteringen, så beställ i god tid innan du söker bygglov! Beställningen görs genom Jonas Gustavsson på Stadsbyggnadsförvaltningen, se kontaktuppgifter på sista sidan.

Söka bygglov

Innan du startar med ditt bygge, måste du ha ett beviljat bygglov och ett startbesked. För att underlätta processen och spara tid behöver vi ha korrekta handlingar/ritningar från dig.

Din bygglovsansökan ska innehålla:

- Situationsplan 1 ex - skala 1:500, format A4 eller A3
- Planritning 1 ex - skala 1:100, måttsett, format A4 eller A3
- Fasadritningar 1 ex - skala 1:100, glöm inte befintliga och blivande marklinjer. format A4 eller A3
- Sektionsritning 1 ex - skala 1:100, format A4 eller A3
- Teknisk beskrivning
- Förslag till kontrollplan
- Ansökningsblankett

Dessa blanketter hittar du på på Stadsbyggnadsförvaltningen eller på www.trollhattan.se/startsi-da/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/.

För att få reda på mer om färdigställandeskydd, kontrollansvarig och kontrollplan kontakta Silvia Holmér, se kontaktuppgifter nästa sida.

För att få reda på mer om energibalansräkning, kontakta Johan Andersson, se kontaktuppgifter nedan.

För att få reda på mer om husutstakning, kontakta Eva Möllborn, se kontaktuppgifter nedan.

Avgifter och taxor

Separat blad med aktuella övriga kostnader tillhandahålls av "Kontoret för tillväxt och utveckling". Bladet publiceras på hemsidan under www.trollhattan.se/tomter

KONTAKTPERSONER

- Silvia Holmér (direktnr 0520-497449) – bygglov
- Anna-Karin Sjöln (direktnr 0520-49 74 54) – planfrågor, planbestämmelser
- Magnus Åkesson (direktnr 0520-49 74 58) – tekniskt samråd, byggt teknik m m
- Tomas Johansson (direktnr 0520-49 74 44) – byggt teknik m.m.
- Pontus Gläntegård (direktnr 0520-49 74 70) – byggt teknik m.m.
- Johan Andersson (direktnr 0520-49 79 38) – energirådgivning
- Tina Sume (direktnr 0520-49 76 49) – va-frågor och tillhörande avgifter
- Jonas Gustafsson (direktnr 0520-49 74 22) – beställning av nybyggnadskarta
- Eva Möllborn (direktnr 0520-49 74 18) – utstakning