



Bygganvisningar vid fördelning av tomter i Sjuntorp (Detaljplan för del av Fors 1:1).

Allmänt

Planområdet ligger i södra delen av Sjuntorp i anslutning till befintlig bebyggelse. För området gäller detaljplan för del av Fors 1:1 & Spinnrocken 8, antagen av byggnads- och trafiknämnden BTN den 29 januari 2015. I väster gränsar planområdet till Sjuntorps ridskola. Söder om planområdet finns en paddock som nyttjas av ridskolan.

Genomförandet av detaljplanen innebär att två nya tomter tillkommer i den västra delen av området. Tillfart till de nytillkommande fastigheterna sker söderut från Skolvägen respektive norrut från Postvägen.

OBS Det är viktigt att varje tomtköpare tar del av detaljplanen med bestämmelser och planbeskrivning!

Grundförhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts i samband med planarbetet. Tidigare geoteknisk utredning (GeoVäst AB 1987) visar att stabiliteten är god.

Radon

Marken kan klassas som normalradonmark. Det innebär att bostadshus skall uppföras med radonskyddande grundkonstruktion, exempelvis extra tät bottenplatta eller välventilerad krypgrund. Detta bevakas i bygganmälskedet.

Växtlighet

Området utgörs av en plan gräsbevuxen yta. Längs med Skolgatan på den södra fastigheten står en rad större träd. Dessa träd skyddas med en bestämmelse om marklov för fällning i detaljplanen.

Markarbeten på tomten

Generellt skall markarbeten, sprängningar, urschaktningar och utfyllnader 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. Undvik att anlägga stora hårda ytor som inte släpper igenom vatten!

Schaktning eller fyllning inom tomten kräver marklov om markens höjdläge ändras mer än 1,0 meter i förhållande till ursprunglig mark.



Dagvatten och infiltration

"Hårdgjorda" ytor uppkommer i samband med byggande, t ex tak, garageuppfarter, plattsättningar m.m. De hårdgjorda ytorna minskar den naturliga infiltrationen av dagvatten i området. Det är värdefullt om viss del av dagvattnet kan infiltreras ner i marklagren. Förutom att växtligheten mår bättre motverkas grundvattensänkning.

De nya tomterna skall anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Bebyggelse

Planbestämmelserna för de nya tomterna följer de bestämmelser om utformning och utförande som finns för omkringliggande bebyggelse.

Följande planbestämmelser gäller angående byggande:

- *Planen medger bostadsbebyggelse i två våningar med en högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea på 25%. Endast friliggande hus.*
- *Högsta byggnadshöjd medges för bostadshus till 7,6 m samt för komplementbyggnader 3,0 m.*
- *Huvudbyggnader och komplementbyggnader skall placeras minst 4,0 resp 1,5 meter från fastighetsgräns. Garage skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.*
- *Källare får inte anordnas.*
- *Bostadsbyggnad skall ha radonskyddande grundkonstruktion.*

Utökad lovplikt:

- *Marklov krävs för trädfällning, vilket regleras med a₁-bestämmelse.*

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för vatten, avlopp och el samt för tele finns i området. För närvarande finns inget fibernät utbyggt i området

Fastighetsägaren svarar för enskild ledningsdragnings m.m. inom tomtmark. När det gäller tele måste fastighetsägaren ta kontakt med sin leverantör för framdragnings av ledning även i gatumark.

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.

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

Hälsa och säkerhet

I närheten av de nya bostadsfastigheterna ligger ett stall. I anslutning till stallet finns två paddockar och flera hagar. Hagarna är placerade väster om stallet och stallbygg



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

naderna. De topografiska förhållandena innebär att dessa ej bedöms beröra aktuella bostadstomter nämnvärt. En av paddockarna är dock placerad söder om Skolvägen ca 15 meter från den södra bostadsfastighetens gräns. Djurhållning kan ge upphov till störningar för närboende i form av lukt, insekter, buller och allergi. Av nämnda störningar ovan bedöms det allvarligaste för aktuellt område, av hälsoskäl, vara allergi. Risken för övriga störningar bedöms som liten.

Hästarna vistas inte varaktigt i paddocken, den används dock regelbundet av ridskolan och privata ryttare. Paddocken rengörs regelbundet från gödsel, vilket minskar risken för lukt och insekter.

Bedömningen som gjorts är att föreslagna bostadsfastigheter samt befintlig bostadsfastighet inte bedöms påverkas påtagligt av att paddocken är placerad, som närmst ca 15 meter, från bostadsfastigheten. Möjlighet för nämsta bostadsfastighet att ha uteplats vänd bort från paddocken finns.

Planbestämmelser reglerar att det krävs marklov för trädfällning för de befintliga träden längs med Skolgatan. Träden ligger inom tomtmark. Detta innebär att en vegetationsremsa bibehålls mot paddocken.

Bygglov m.m.

Regler för bygglov m.m. finns i plan- och bygglagen (PBL). Kortfattat finns reglerna också i Boverkets informationsskrift "Behöver jag bygglov? Behöver jag göra bygganmälan?".

Dessa bygganvisningar är generellt utformade. Förutsättningar inom den enskilda tomten kommer närmare att beskrivas i samband med att tomterna fördelas. Upplysningar finns också på den nybyggnadskarta som ska ligga till grund för bl.a. bygglovritning (beställ i god tid innan bygglov söks!).

Kontakta oss

Bygganvisningar upprättas för att göra det lättare att välja tomt och att bygga på ett bra sätt i området.

Bygganvisningarna har inte svar på alla frågor. Vi vill gärna hjälpa dig att få den ytterligare information om tomter och byggnad som du saknar.

Om du vill ha mer upplysningar eller rådgivning så kan du kontakta oss på telefon 0520-49 50 00 (växel).

Några viktiga kontaktpersoner är:

- Silvia Holmér (direktnr 0520-49 74 49) – bygglov
- Anna-Karin Sjöln (direktnr 0520-49 74 54) – planfrågor, planbestämmelser
- Magnus Åkesson (direktnr 0520-49 74 58) – bygganmälan, byggteknik mm
- Tomas Johansson (direktnr 0520-49 74 44) – bygganmälan, byggteknik mm



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

- Pontus Gläntegård (direktnr 0520-49 74 70) – bygganmälan, byggteknik mm
- 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

Trollhättan i oktober 2015

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET