



Generella bygganvisningar vid fördelning av tomter på Hälltorps gård, etapp 1, kvarteren Katjaäppet, Duväppet, Rosenäppet, Smultronäppet.

Allmänt

Bygganvisningen togs fram under 2011 vid fördelning av tomterna inom Hälltorp, etapp 1. Den gäller i tillämpliga delar för de bägge tomterna i kv Katjaäppet som nu fördelas till tomtkön. Viss revidering av texten har därför gjorts.

Tomterna på Hälltorps gård, etapp 1, är belägna söder om stadsdelen Torsred, väster om Kungälvsvägen. Tillfart till området sker från Kungälvsvägen. För aktuella tomter gäller detaljplan för Hälltorps gård m m, antagen av byggnadsnämnden den 25 september 2008.

OBS! Det är viktigt att varje tomtköpare tar del av detaljplanen med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning! Planhandlingarna skickas ut i samband med att kontraktet överlämnas.

Tomterna har storlekar som varierar mellan ca 900 och ca 1100 m². Topografin varierar mellan +63 meter och +56 meter för de avsnitt där tomter är utlagda. Marken slutar från nordost mot sydväst. Anslutande till kv Katjaäppet finns ett höjdparti på +70 meter, längs kv Rosenäppet en ravin med lägstanivå på +52 meter, dessa områden är avsatta som naturmark.

Grundförhållanden

Geoteknisk utredning för Hälltorps gård har tagits fram som underlag för planarbetet. Utredningen har utförts av Vägverket Konsult och redovisas i "PM – Geoteknisk utredning", daterad 2008-01-03 samt i "PM2 – Geoteknisk utredning för tomtmark", daterad 2008-09-16.

Marken består av åker och ängsmark som genomkorsas av flacka delvis trädbevuxna raviner, en av dem angränsande till kv Rosenäppet. Jordlagren i området kan i princip indelas i fastmarksområde och område med "lös" lera.

Fastmarksområde

I området med fastmark utgörs jorden under vegetationsjorden i huvudsak av ca 3-4 meter torrskorpelera ovan ett 0,5- 1 m tjockt friktionslager på berg. Lager med 1-2 m löst lagrad jord kan förekomma närmast berget, sannolikt bestående av silt med lerskikt.

Område med lera

Jordlagren under vegetationsjorden består i huvudsak av:

- Fast ytskikt, 2-4 meter (torrskorpelera)
- Lera, siltig med en mäktighet av som mest, 10 meter
- Friktionsjord (har inte närmare undersökts), 0-2 meter



Leran är kraftigt överkonsoliderad, vilket innebär att den kan belastas ytterligare utan att sättningar uppstår.

Sammanfattning grundläggning

Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda. Grundläggning bedöms kunna utföras på de ytliga jordlagren efter avschaktning av vegetationsjorden enligt följande:

- Byggnadens grundläggning utformas så styv att sättningsskillnader på 2-4 cm kan accepteras.
- Belastning orsakad av utfyllnader och byggnadslaster får inte överskrida 40 kPa (4 ton/m²), lokalt kan högre belastning tillåtas i fastmarkspartier vilket i så fall skall kontrolleras av geotekniker.

För byggnader som uppförs på gränsen mellan fastmark och lera kan kompletterande undersökningar behövas för att kontrollera att likvärdiga grundläggningsförhållanden erhålls inom byggnadsläget.

För tomterna i kv Rosenäppet finns en 10 meter bred zon närmast ravinen som inte får belastas mer än 20 kPa (2 ton/m²), detta för att inte riskera slänternas stabilitet.

I den mån ytterligare grundundersökningar kan behövas så får de bekostas av tomtköparen.

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 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 nordväst och söder som trädvegetation finns. Denna är viktig att bevara som rumsbildande element, del i grönstrukturen och som spridningskorridor för växter och djur.

Markarbeten på tomten

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. 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. En särskild planbestämmelse anger dessutom hur stora nivåförändringar som är tillåtna nära tomtens gränser:



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

- *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.*

Dagvatten och infiltration

I planbeskrivningen redovisas "Principer för dagvattenlösningar inom planområdet".

Inom de nya tomterna skall fördröjningsmagasin anläggas inom respektive tomt. Detta kommer att skrivas in i köpeavtal samt redovisas i de specifika bygganvisningarna som tas fram för respektive tomt.

"Hårdgjorda" ytor uppkommer i samband med byggande, t.ex. tak, garageuppfarter, platsättningar 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.

Byggande på tomten

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! 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.

Mer detaljerade bygganvisningar skall upprättas och avser klarlägga lämplig hustyp/placering av byggnader på tomt. Bygganvisningarna kommer att delas ut när tomterna är fördelade.

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.*
- *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.*
- *Huvudbyggnad får ha högst två våningar. Utöver detta får det inte inredas någon vind.*



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

- *Högsta byggnadshöjd (ungefär lika med höjden från marken till takfoten) för huvudbyggnad i en våning är 3,5 m och i två våningar 6,5 m. Motsvarande höjd för komplementbyggnad (garage, förråd) är 3,0 m. Största taklutning för komplementbyggnad är 30 grader.*
- *Dagvatten från tak ska avledas till fördröjningsmagasin inom fastigheten.*

OBS! Vissa specialbestämmelser gäller när komplementbyggnad byggs samman med huvudbyggnad (se planbestämmelserna eller kontakta stadsbyggnadsförvaltningen).

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.

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

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 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 ledningsdragning 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. solfångare, pelletspannor eller värmepumpar, eller s.k. lågenergi-/ passivhusteknik.

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

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

Övrigt

Två tomter i kv Katjaäppet fördelas till tomtkön genom att Katjaäppet 3 delas upp i två fastigheter. En ny fastighet bildas genom avstyckning från Katjaäppet 3 och en ny samfällighet bildas av tomtskiftet. Delägare till den nybildade samfälligheten blir Katjaäppet 3 och avstyckad fastighet. En gemensamhetsanläggning bildas för gemensamma VA-ledningar, 2 delägare. En gemensamhetsanläggning bildas även för den gemensamma tillfarten/ tomtskiftet. I denna ingår även Katjaäppet 5, 3 delägare. Ansvaret fördelas lika mellan delägarna i respektive gemensamhetsanläggning.



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bygglov m.m.

Regler för bygglov m.m. finns i plan- och bygglagen (PBL).

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. Ytterligare viktig information kommer att sammanställas för varje enskild tomt. Tillsammans blir de ett hjälpmedel för att skapa en bra gemensam miljö.

Bygganvisningarna har inte svar på alla frågor. Vi vill gärna hjälpa dig att få den ytterligare information om tomter och byggande som du saknar. Om du vill ha mer upplysningar eller rådgivning så kan du kontakta oss på telefon 0520-49 50 00 (växel) eller se nedan.

Några viktiga kontaktpersoner är:

- Sofie Heimdal (direktnr 0520-49 74 49) – bygglov
- Leif Carlsson (direktnr 0520-49 74 09) – planfrågor, planbestämmelser
- Magnus Åkesson (direktnr 0520-49 74 58) – 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

Trollhättan i april 2011, reviderad i december 2014

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret