



Generella bygganvisningar vid fördelning av tomter inom Liljedal, kvarteren Ålen, Mörten, Braxen, Gösen.

Allmänt

Tomterna inom Liljedal är belägna öster om Skogshöjden/ Vänersborgsvägen. Tillfart till området sker från Vänersborgsvägen i korsningen med Skogshöjdsvägen. För aktuella tomter gäller detaljplan för Liljedal, antagen av byggnadsnämnden den 27 september 2007, laga kraftvunnen 10 december 2009.

OBS! Det är viktigt att varje tomtköpare tar del av detaljplanen med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning! Planhandlingarna finns tillgängliga på Stadens hemsida.

De flesta tomterna har storlekar som varierar mellan ca 1000 och ca 1600 m². Topografin varierar mellan +83 till +77 meter över grundkartans nollplan för de områden där tomter är utlagda. Marken sluttar från väster till öster. Tre tilltänkta tomter i kv Ålen är tills vidare undantagna från bebyggelse beroende på höjrestriktioner från Trollhättan-Vänersborgs flygplats.

Kv Mörten och fastigheten Ålen 1 gränsar till Vänersborgs kommun. Området är förberett för en möjlig utbyggnad av bostäder på Vänersborgssidan genom att Kavel-dunsvägen och Näckrosvägen kan förlängas åt väster.

Tillfart till tomterna sker från Västra Hultsjövägen, Kavel-dunsvägen och Näckrosvägen. In- och utfart kan i princip anläggas på valfri plats utefter angränsande gator, undantaget Gösen 4 och Ålen 5 som hänvisas till Näckrosvägen (utfartsförbud mot Västra Hultsjövägen).

Grundförhållanden

Geoteknisk utredning för Liljedal har tagits fram som underlag för planarbetet. Utredningen har utförts av Bohusgeo och redovisas i "PM – Geoteknisk utredning", daterad 2006-10-11.

Större delen av området utgörs av fastmark med partier av berg i dagen. Den totala jordlagermäktigheten uppgår i regel till 5-6 meter. Under vegetationsjordlagret utgörs jordlagren i huvudsak av friktionsjord bestående av silt, sand och/eller grus.

I områdets södra del, fastigheterna Gösen 3-4 samt Ålen 5, finns ett begränsat parti med ytlig torv samt ett lösare skikt av lera eller lerig silt.

Fastmarksområde

Grundläggning bedöms kunna utföras i de naturliga jordlagren med platta på mark eller kryppgrund. Jord med fyllningskaraktär och organiskt material har påträffats lokalt. Det är viktigt att sådan jord schaktas bort och ersätts med friktionsjord som packas. Inom vissa delar kommer sprängning bli nödvändig. Grundläggning utförs då på sprängbotten och/eller fyllning som packas. Preliminärt bedöms utfyllnader upp till 1 meter kunna tillåtas.



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

Område med ytlig torv samt lera/silt (Gösen 3-4, Ålen 5)

För att ta ut eventuella sättningar har vegetationsjorden schaktats bort och en sprängstensfyllning av 1,5 meter lagts ut. Mätning av jordens deformationer har där- efter utförts under ca 0,5 år. Deformationerna/ sättningarna uppgår som mest till 3 cm. Den befintliga fyllningen är inte packad och behöver packas innan byggnation kan ske på den. För att undvika deformationer i framtiden bör ytan avlastas så att minst 0,5 meter fyllning tas bort för att åstadkomma en permanent avlastning. Förbe- lastade ytor framgår av kompletterande information som finns på hemsidan. Utanför förbelastade ytor har ingen vegetationsjord tagits bort.

Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark eller krypgrund ovan den packade fyllningen.

I den mån ytterligare grundundersökningar kan behövas så får de bekostas av tomt- köparen.

Radon

Området klassas som normalradonmark. Det innebär att bostadshus ska uppföras med minst radonskyddande grundkonstruktion. Grov friktionsjord (t ex morän) påträff- fas i schaktbotten eller om byggnader grundläggs direkt på berg, behövs komplette- rande mätningar av markradon och gammastrålning. Av Boverkets Byggregler (BBR) framgår att radonhalten i inomhusluft inte får överskrida 200 Bq/m³. Detta bevakas i byggnämälanskedet.

Växtlighet

Det finns bara ett fåtal träd på tomtmark. Värdefulla träd bör sparas och ansluta på ett naturligt sätt mot de trädbevuxna naturmarksområden som omsluter kvarteren. Tänk på att det tar många år för ett träd att bli fullvuxet!

Markarbeten på tomten

Markarbeten, sprängningar, urschaktningar och utfyllnader, ska planeras med om- sorg och begränsas. Ändringar av marknivåer ska göras med försiktighet. Återhåll- samhet 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 an- ger dessutom hur stora 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 grund- kartans marknivå vid närmaste del av gränsen.*



Dagvatten och infiltration

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering". En särskild dagvattenutredning har tagits fram för området, Ramböll 2014-11-21.

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade. 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 dagvatten infiltreras ner i marklagren. Förutom att växtligheten mår bättre motverkas grundvattensänkning.

Inom de nya tomterna ska fördröjningsmagasin anläggas inom respektive tomt. Dessa dimensioneras för en volym av 2,4 m³. Detta kommer att skrivas in i köpeavtal samt bevakas i byggnämnsbeslutet.

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 avvägningskarta 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.

Ett terränganpassat byggande förutsätter att några tomter lämpligast bebyggs med suterränghus/ slutningshus alternativt halvplanslösningar. Mer detaljerade "specifika" byggnadsvisningar ska upprättas och avser klarlägga lämplig hustyp/placering av byggnader på tomt. Dessa kommer att delas ut när tomterna fördelas.

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 tomtgräns.*
- *Garage eller annan 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.*
- *Högsta byggnadshöjd (ungefär lika med höjden från marken till takfoten) för huvudbyggnad är 6,5 meter. Motsvarande höjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Största taklutning för komplementbyggnad är 30 grader.*
- *Bostadsbyggnad ska ha radonskyddande grundkonstruktion.*

OBS! Vissa specialbestämmelser gäller när komplementbyggnad byggs samman med huvudbyggnad.



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Källare får inte uppföras 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 huvudbyggnad.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för vatten, avlopp, dagvatten 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.

Inom fastigheten Gösen 2 finns en gemensamhetsanläggning för VA-ledningar till Gösen 6-7 (närmast gränsen mot Gösen 3).

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. solpaneler, bergvärme, pellets pannor 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 ibruktageandet av denna.

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

Övrigt

Gemensamhetsanläggning har bildats för gemensam tillfart till Gösen 6-7 från Näckrosvägen.

Beroende på höjdrestriktioner från Trollhättan-Vänersborgs flygplats får inga byggnader/ byggnadsdelar överskrida +86,7 meter över grundkartans nollplan. Hur detta berör enskilda tomter redovisas i illustrationskarta som finns tillgänglig på hemsidan.

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. Upplys-



Trollhättans Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

ningar 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:

- Silvia Holmer (direktnr 0520-49 74 49) – bygglov
- Sofie Heimdal (för tillfället föräldraledig)- bygglov
- Leif Carlsson (direktnr 0520-49 74 09) – planfrågor, planbestämmelser
- Magnus Åkesson (direktnr 0520-49 74 58) – tekniskt samråd, byggt teknik m m
- Tomas Johansson (direktnr 0520-49 74 44) – tekniskt samråd, byggt teknik m.m.
- Pontus Gläntegård (direktnr 0520-49 74 70) – tekniskt samråd, 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 oktober 2015

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret