



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av
DANSKA VÄGEN M.M.
fastigheterna Sjuntorp 1:1, 1:9 m.fl.
Sjuntorp



04N ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i augusti 2006



Detaljplan för del av **DANSKA VÄGEN M.M.** fastigheterna Sjuntorp 1:1, 1:9 m.fl. Sjuntorp

04N ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

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

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- planprogram
- redogörelse för programsamråd
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Endast en liten del av Sjuntorp har idag gällande detaljplan och de områden som är planlagda är i stort sett färdigutbyggda. Det innebär att det i dag är ont om lediga tomter.

Ett program för detaljplan för nya bostäder inom Rönnängen, Danska vägen m.m. togs fram i november 2004. Efter genomfört programsamråd beslutade byggnads- och trafiknämnden att det fortsatta detaljplanarbetet skulle delas upp i två etapper, varav denna detaljplan är etapp 1.

Ny bebyggelse kan enligt detaljplanen tillkomma inom tre områden. Vid Danska vägen/Björkvägen och Ekvägen föreslås två tomter inom respektive område för enskilt byggande som får uppföras i högst två våningar.

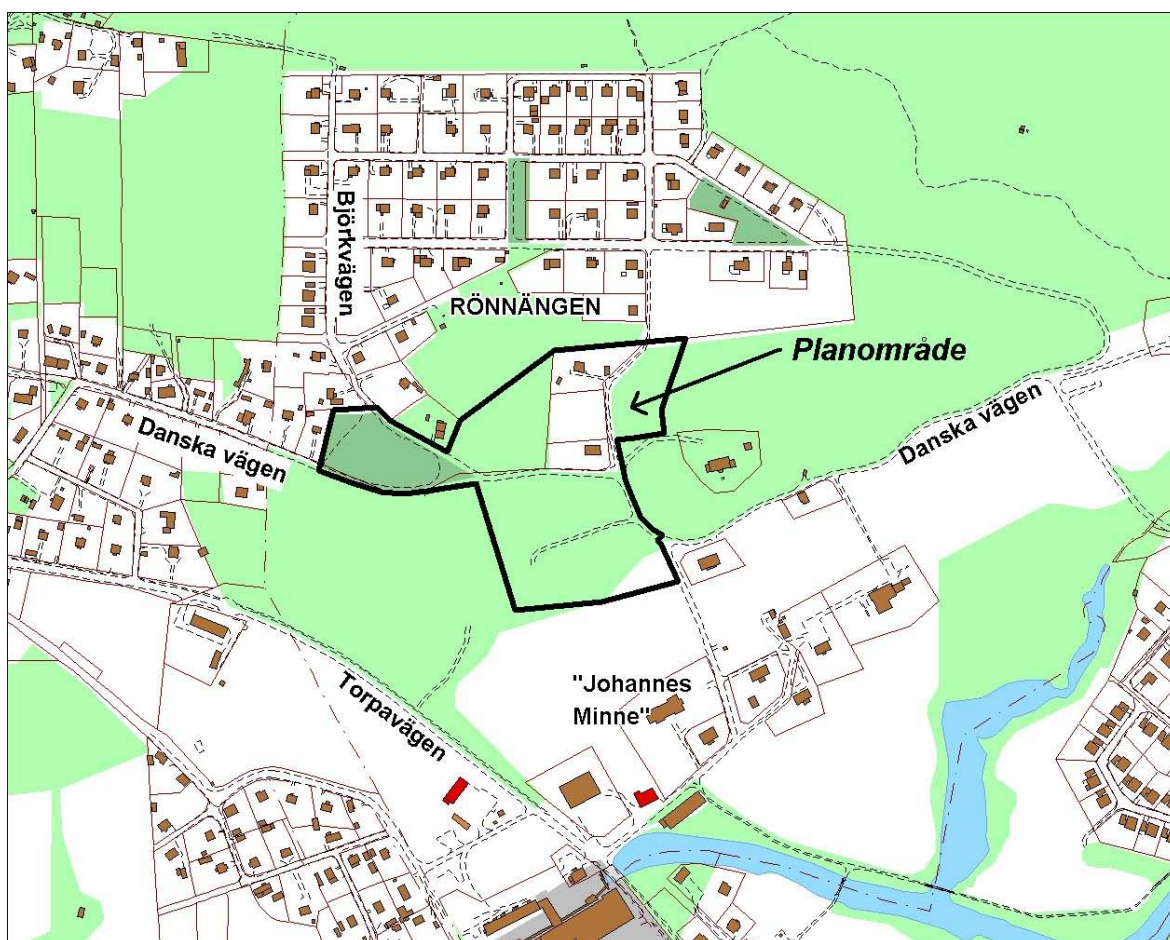
På platsen för de s.k. Skogsvillorna föreslås en bebyggelse med 4 mindre flerfamiljshus i högst två våningar. Detaljplanen anger att området utgör en sådan värdefull miljö ur kulturmiljösynpunkt som avses i 3 kap., 12 § PBL. Hänsyn till detta bevakas i bygglovskedet

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i norra delen av Sjuntorp, mellan Danska vägen, Ekvägen och platsen där de s.k. Skogsvillorna låg. Totalt omfattar planområdet ca 4,2 ha varav ca 1,7 ha upplåts som kvartermark.

Den obebyggda marken är till största delen kommunägd och den bebyggda marken är privatägd.



Sammanställning

Planområdets areal (hektar)	ca 4,2
varav kvartermark	1,7
varav allmän platsmark	2,5
antal byggrätter:	4 villatomter + 16 lgh i flerfamiljshus

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3: e kapitlet i miljöbalken (MB).

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

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. Se vidare under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Sjuntorp, antagen av Kommunfullmäktige 1998-06-11, redovisas de platser som kommunen bedömer ha förutsättningar för attraktiva bostäder.

Norr om "Johannes Minne", på platsen för de rivna Skogsvillorna, finns plats för en ny bebyggelse motsvarande ca 6 villatomter. Området ligger inbäddat i Ulvebergets natur och har fin utsikt åt söder över fabriksbyggnaderna och "Johannes minne". Att återuppföra byggnader på denna speciella plats ställer mycket höga krav på utformning och anpassning till den känsliga miljön.

I översiktsplanen pekas även parkeringsytan vid Danska vägen och lucktomter vid Ekvägen ut som möjliga platser för nya bostäder.

Riksintressen

Kulturminnesvården

Södra delen av planområdet, platsen för de s.k. Skogsvillorna, ingår i omgivningarna kring Sjuntorps industrier som är av riksintresse för kulturminnesvården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB).

Naturvården

Slumpåns dalgång är av riksintresse för naturvården enligt 3 kap. 6 § MB.

Friluftslivet

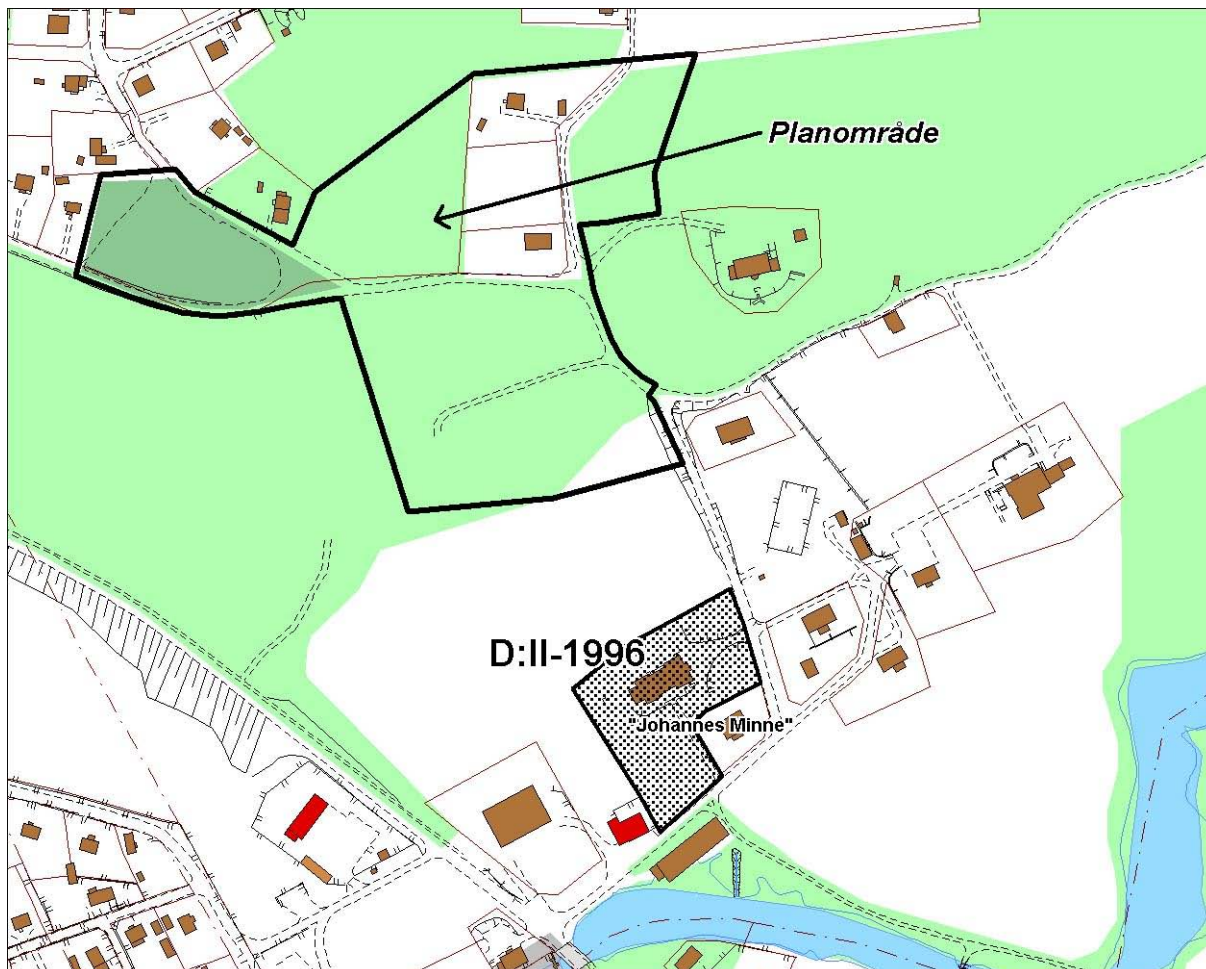
I väster gränsar Sjuntorp till ett riksintressant område för friluftslivet. Området innefattar hela Göta älvs sträckning genom kommunen samt Slumpåns dalgång som når ända fram till tätorten Sjuntorp. Området kring Göta älv utgörs av ett

värdefullt och omväxlande kulturlandskap som är av stor betydelse för det rörliga friluftslivet och för fritidsfisket.

Detaljplaner

Inom planområdet

Det finns inga detaljplaner inom planområdet.



Angränsande till planområdet

D: II/1996

"Johannes Minne", Sjuntorp 1:94

Säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och miljön.

Genomförandetiden för detaljplanen för Sjuntorp 1:94 slutade 2002-12-31.

Kulturmiljöprogram

Södra delen av planområdet berörs av avsnittet om Sjuntorps fabriker i Kulturmiljöprogrammet för Trollhättans kommun som antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24.

"Det är av största vikt att det som kvarstår av den genuina industrimiljön bibehålls genom varsamhet och hänsyn. För att bibehålla miljöns speciella karaktär bör nybebyggelse behandlas restriktivt. Hela Sjuntorps karaktär av villasamhälle bör uppmärksammas vid nybyggnation. Området utgör en sådan värdefull miljö att 3 kap. 12 § PBL skall tillämpas".

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast under 2003. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild planbestämmelse 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 fortsättningsvis införas i berörda planer.

Naturvårdsplan

I Trollhättans kommuns naturvårdsplan, antagen 1992-02-24, redovisas särskilt värdefulla naturområden och hur de ska kunna bevaras. I naturvårdsplanen ingår stora delar av odlingslandskapet kring Sjuntorp och några mindre avgränsade naturområden. Planområdet berörs av avsnittet ”Skogsklädda branter vid Sjuntorp”.

”I de sydvettande branterna strax norr om Sjuntorp och vid Ulveberget växer skog av varierande karaktär. Här finns några mindre bokståndsbestånd omväxlande med blandlövskog där inslaget av grov ek, alm, ask och lönn gör sig särskilt bemärkt intill vägen, strax norr om Sjuntorp”.

”Vid Ulveberget växer ekdominerad skog utmed bergskanten...floran är rik och kalkdominerande och ett flertal intressanta arter har noterats i området...”.

Området är av betydelse för naturtypens representation i kommunen. Försiktig gallring och röjning kan rekommenderas.



Utsikt från Ulveberget

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara erforderlig. De förändringar som här redovisas för planområdet är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Konsekvenser för miljö, hälsa, säkerhet samt hushållning med mark och vatten m.m. beskrivs under respektive rubrik nedan.

Program för detaljplan

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Ett program för detaljplan upprättades under 2004 och programsamråd hölls under tiden november-december 2004.

Efter genomfört samråd godkände byggnads- och trafiknämnden, 2005-06-15, § 146, redogörelsen för programsamrådet och gav stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området med indelning i etapper varav denna är etapp 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Topografin inom området varierar stort både mellan och inom de tre delområdena.

Vid Danska vägen/Björkvägen består största delen av utbyggnadsområdet av relativt plan skogsbevuxen mark. Topografin varierar från som lägst +63 meter mot Danska vägen i söder till +65 meter mot Björkvägen i norr.

I sydvästslutningen vid Ekvägen varierar topografin från som lägst +60 meter i syd till drygt +70 meter i nordväst. I slutningen växer blandad skog utan större bevarandevärde ur naturvårdssynpunkt, bl.a. ett par höga granar.

Vid platsen för de s.k. Skogsvillorna varierar topografin från som lägst +39 meter på gårdet nedanför slänten till drygt +50 meter i norr och mot vägen. Den aktuella ytan för bebyggelse är däremot plan med relativt små nivåskillnader. På sydslutningen växer skog av varierande karaktär med inslag av grov ek, alm, ask och lönn.

Geotekniska förhållanden

På grund av branta bergspartier och djupa bäckraviner med mäktiga lerdjup är grundförhållande dåliga på många ställen i Sjuntorp. Ett flertal geotekniska utredningar har tidigare gjorts. För det aktuella planområdet har Geo-gruppen AB på uppdrag av Trollhättans Stad utfört geoteknisk utredning i mars/april 2005.

För de tre delområdena inom planområdet gjordes bedömningen att totalstabiliteten är tillfredsställande och att risken för sättning bedöms vara liten vid måttliga belastningsökningar. Grundläggning bör kunna ske i naturliga jordlager.

Markföroreningar

På uppdrag av Trollhättans Stad har Vägverket Konsult utfört en miljögeoteknisk undersökning för befintlig fyllning på parkeringsytan vid Danska vägen under oktober månad 2005. Utvärderingar, beräkningar och bedömningar ingår i en PM daterad 2005-11-20. Denna redovisar att markföroreningar av krom⁶⁺ finns i de ytliga jordlagren på parkeringsytan (halter som överskrider riktvärdet för "känslig markanvändning").

Med anledning av undersökningsresultaten har ett område motsvarande två villatomter (ca 2000 m²) undantagits från bebyggelsen och får utgöra allmän platsmark. Här föreslås att de förorenade jordlagren täcks över med 0,7 – 1,0 meter rena massor för att förhindra exponering för människor, djur och växter samt minska fortsatt infiltration. Efter det att återställningsarbetena avslutas kommer grävning och schaktning i jordlagren inte vara tillåten. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs.

Radon

Planområdet ligger 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.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Befintliga bostäder

Under åren mellan 1939-49 bebyggdes Rönnängen, norr om planområdet, med ett 60-tal enfamiljshus, de flesta byggda som egnahem av Sjuntorp AB. Detta var den sista större byggnadsetappen i bolagets regi. Under årens lopp har material, färg och byggnadsdetaljer som fönster och dörrar förändrats på de flesta husen. På en del har också mindre tillbyggnader gjorts.

Den villabebyggelse som finns inom planområdet har uppkommit genom avstyckningar av tomter och komplettering till egnahemsbebyggelsen vid olika tidpunkter under senare hälften av 1900-talet.

De så kallade Skogsvillorna på Ulveberget, se bild nedan, uppfördes 1897. Det var tre flerfamiljshus i två våningar, bostäder för arbetare vid Sjuntorps fabriker. Tillhörande garage byggdes på 1940-talet. Byggnaderna revs 1986.



F.d. disponentvillan Bim ligger på höjden strax öster om planområdet. Villan är utförd i renodlad funktionalistisk stil, med släta, vitputsade fasader och sparsmakad fasadutsmyckning. Villan finns med i Kulturmiljöprogram för

Trollhättans kommun, antagen 1992 och skyddas enligt 3 kap. 12 § PBL., "stort värde för miljön och landskapsbilden" samt genom 3 kap. 6 § MB "riksintresse för kulturminnesvården".

Nya bostäder

Ny bebyggelse kan enligt detaljplanen tillkomma inom tre områden. Vid Danska vägen/Björkvägen och Ekvägen föreslås två tomter inom respektive område för enskilt byggande som får uppföras i högst två våningar. Där så prövas lämpligt får suterrängvåning anordnas.

På platsen för de s.k. Skogsvillorna föreslås en bebyggelse med 4 mindre flerfamiljshus i högst två våningar. Detaljplanen anger att området utgör en sådan värdefull miljö ur kulturmiljösynpunkt som avses i 3 kap., 12 § PBL. hänsyn till detta bevakas i bygglovskedet. Planbestämmelse införs som anger att enskild byggnad ej får ha större byggnadsarea än 300 kvm.

Arbetsplatser

Förekommande arbetsplatser i anslutning till stadsdelen finns inom närhandel samt skola, vård och barnomsorg.

Service

I Sjuntorp finns idag fyra förskolor och en grundskola som innehåller verksamhet från förskoleklass t.o.m. skolår 9, samt fritidshem. Äldreomsorg bedrivs på Nordängen med plats för 70 boende i egna smålägenheter eller som hemvård. Sjuk- och hälsovården i Sjuntorp består av en vårdcentral och av folktandvården. Det finns också en livsmedelsbutik, gatukök, bensinstation, frisör och några mindre butiker m.m.

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 förutsättningarna ger begränsningar i tillgängligheten mellan olika bebyggelseområden och andra aktiviteter inom stadsdelen.

Tillgängligheten i bostäder bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Förslaget med nya villatomter eller mindre flerfamiljshus/parhus utgör en komplettering till befintligt bebyggelsemönster. Karaktären av småhusområde bibehålls.

Området vid Sjuntorp fabriker, Johannes minne m.m. av riksintresse för kulturminnesvården. Bebyggelsen vid Skogsvillorna kommer att utformas med hänsyn till den kulturhistoriska miljön.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrumbyggnad erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Hela planområdet ligger nära till större naturområden kring Sjuntorp med möjlighet till rekreation, motion och friluftsliv.

Naturmiljö

I området kring Ulveberget, där de s.k. Skogsvillorna låg, finns utmed bergskanten bokskog och blandlövskog med inslag av ädellövträd. Området är av betydelse för naturtypens representation i kommunen. Det är värdefullt att bevara så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen inom det framtida bostadskvarteret. Planbestämmelser införs med innebörden att befintliga, stora träd skall bevaras. Försiktig gallring kan rekommenderas.

I och med planförslaget kommer en del av den sammanhängande grönstrukturen utmed Danska vägen att försvinna. Naturvärdena vid Ekvägen bedöms dock inte så stora att tomterna inte kan bebyggas. Tillgängligheten till naturmarken och utsiktsplatserna på Ulveberget påverkas inte av planen. Vid Skogsvillorna bebyggs delar av området, de värdefulla sydslänterna bevaras dock och förbinder naturen invid Danska vägen/Stenliden med Ulveberget. Härmed behålls till viss del den grönstruktur som idag finns i södra planområdet.

Gator och trafik

Den nya bebyggelsen innebär inte någon större förändring av vägarna i området. Lokalgatunätet behålls som det är idag. Tillfart till den nya bebyggelsen på lucktomter kommer att ske från befintliga lokalgator. Utrymme för parkering skall anordnas inom kvartersmarken.

Sjuntorps vägförening har fram tills årsskiftet 2004/05 ansvarat för gatunätet i Sjuntorp. Kommunen har nu tagit över ansvaret. Alla vägar inom bebyggelsen ligger inom den så kallade 30-zonen.

Kollektivtrafik

Buss med förbindelse till Trollhättans centrum trafikerar hållplatserna Sörby och Sjuntorps torg på Torpavägen båda ca 700 meter från planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser ska ordnas inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp liksom dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

Under parkeringsytan vid Danska vägen finns en vattenledning. Denna förläggs inom allmän platsmark på betryggande avstånd, minst 2,0 meter, från tomtgräns så att skötsel och underhåll kan utföras utan att åsamka skada på angränsande fastighet.

Dagvatten från föreslagen bebyggelse vid Ekvägen tas om hand genom ny dagvattenledning längs Ekvägen.

I övriga delar av planområdet kommer dagvatten helt eller delvis att omhändertas lokalt där så är möjligt. Vid Skogsvillorna avleds dagvatten lämpligen till skogsmarken i söder och väster om området.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution, Region Väst i Trollhättan.

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas i denna del av tätorten. Uppvärmning får sker genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. värmepump, pelletspanna eller liknande.

Planbestämmelsen i enlighet med energiplanen är inte tillämplig i aktuell plan.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Erforderliga utrymmen för källsortering ska finnas. Närmaste miljöstation och återvinningsstation finns vid Kvarntorpsvägen, norr om Sjuntorps fabriker.

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

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär en viss begränsad schaktning och uppfyllnad inom befintlig mark. Genom att anpassa husen till befintlig terräng kan ingreppen i befintlig marknivå minimeras. Mängden hårdgjorda ytor ökas mot dagens förhållanden genom tomttillfarter m.m. samt uppförande av byggnader med tillhörande hårdgjorda ytor.

En miljögeoteknisk undersökning utförd av Vägverket Konsult redovisar att markföroreningar av krom⁶⁺ finns i de ytliga jordlagren på parkeringsytan vid Danska vägen (halter som överskrider riktvärdet för "känslig markanvändning"). Sanering av markföroreningar kommer att göras i den utsträckning som rekommenderas vid s.k. känslig markanvändning. Området undantas från bebyggelsen och får utgöra allmän platsmark. Före exploateringen skall anmälan om efterbehandling av marken inlämnas till miljöförvaltningen.

Dagvatten från nya tomter som ligger inom den befintliga bebyggelsen kommer i de flesta fall ledas från området via dagvattenledningar och vidare ut i Slumpån. Där det är möjligt kommer dagvattnet helt eller delvis att omhändertas lokalt.

Luft

Det ökade trafikarbetet till följd av en utbyggnad av nya bostäder innebär viss ökning av utsläpp av bilavgaser. De totala utsläppsmängderna kommer inte att

överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats. Uppvärmning av hus kommer sannolikt att ske genom vattenburen elvärme eventuellt kompletterade med värmepumpslösningar, pelletspanna m.m. Gemensamma uppvärmningslösningar (biobränsleanläggning m.m.) eventuellt kompletterade med solfångare, jordvärme m.m. lämpar sig bäst för alternativet med grupphusbebyggelse.

Klimat

Planområdet ligger i en syd/sydvästsluttning. Föreslagna bostadshus inklusive uteplatser kan förläggas så att ett bra lokalklimat erhålls med tanke på både utevistelse och energiförbrukning. Bebyggelsen ska planeras och grupperas med hänsyn till bevarande av trädvegetationen, framförallt i sydsluttningen mot Johannes minne.

Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget med villatomter och mindre flerbostadshus inom det aktuella området utgör en komplettering till befintligt bebyggelsemönster. Karaktären av småhusområde bibehålls.

Området kring Sjuntorps fabriker, Johannes minne m.m. är av riksintresse för kulturminnesvården. Området kring Skogsvillorna ligger högt ovanför Johannes minne. Den planerade bebyggelsen kommer att utformas med hänsyn till platsens speciella läge.

Natur

Inom området där Skogsvillorna tidigare låg finns stora naturvärden, bland annat i form av ädellövskog i bergskanten, som delvis kommer att försvinna vid en exploatering. På sydsluttningen ner mot gårdet och Johannes minne finns flera stora ekar som bör bevaras. Särskild planbestämmelse med innebörden att befintliga lövträd bevaras införs.

Markanvändning

Planens föreslagna markanvändning är i överensstämmelse med översiktsplanen för Sjuntorp, antagen av Kommunfullmäktige 1998-06-11, som redovisar kompletterande bostadsbebyggelse.

Detaljplaneförslaget är i överensstämmelse med detaljplaneprogram för nya bostäder inom Rönnängen, Danska vägen m.m., upprättat i november 2004.

Buller

I området finns inga problem med buller och bullernivåerna om maximalt 55 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad enligt miljömålet "God bebyggd miljö" överskrids således inte.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteret bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation samt vid in- och utflyttning.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA - nät beläget i omgivande gator.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas inte nämnvärt av detaljplanen, förutom vid de bebyggda områdena. Vid en utglesning av vegetationen genom röjning av sly inom området i stort kan tillgängligheten snarare öka något. Tillgängligheten till Ulveberget behålls genom att området lämnas oexploaterat.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2012-12-31.

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 augusti 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Stadsarkitekt

Maria Tognolina
Planarkitekt



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av **DANSKA VÄGEN M.M.** fastigheterna Sjuntorp 1:1, 1:9 m.fl. Sjuntorp

04N ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna bli antagen under 4: e kvartalet 2006.

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 2012-12-31.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

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

Sjuntorp ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

TeliaSonera samt Vattenfall Eldistribution har även anläggningar/ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

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

Avtal

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Vid Danska vägen/Björkvägen föreslås två nya bostadstomter som avstyckas från kommunens fastighet Sjuntorp 1:9. Sjuntorp 1:12 tillförs ett mindre markområde från Sjuntorp 1:9 genom fastighetsreglering.

Två nya bostadstomter föreslås öster om Ekvägen genom avstyckning från kommunens fastighet Sjuntorp 1:1.

Vid "Skogsvillorna" bildas lämpligen en exploateringsfastighet genom avstyckning från kommunens fastighet Sjuntorp 1:1. Kvarteret kan sedan upplåtas till en exploatör som uppför "grupphusbebyggelse" i form av hyresrätt eller bostadsrätt.

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

Rätt till underjordiska ledningar inom kvartersmark säkerställs med servitut eller ledningsrätt till förmån för deras ägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Tekniska förvaltningen. Trollhättans Stad avser anlägga nya VA-ledningar längs Stenliden fram till Danska vägen där befintliga ledningar ansluts. Dagvatten från Skogsvillorna avleds till skogsmarken söder och väster om området. Dagvattenledning anläggs vid Ekvägen.

Dagvattenmagasin

Anläggande av dagvattenmagasin inom respektive tomt rekommenderas där markförhållandena är sådana att infiltration är möjlig.

Geoteknik

Utförda geotekniska utredningar visar i stora drag hur området kan bebyggas. Det ankommer vidare på respektive tomtköpare/byggherre att göra sådana detaljerade undersökningar som kan krävas för att klarlägga mer exakt grundläggning av byggnader, möjlighet till uppfyllnad m.m. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämnsarbetet.

Radon

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.

Förorenad mark

Miljötekniskt saneringsarbete skall ha genomförts inom "parkeringsytan" vid Danska vägen/Björkvägen innan angränsande område bebyggs med bostäder. Före exploatering skall anmälan om efterbehandling av marken på parkeringsytan inlämnas till miljöförvaltningen.

I anslutning till parkeringsytan skall befintlig förorenad mark täckas med rena jordmassor till en tjocklek av 0,7 – 1,0 meter. Efter avslutat arbete får schaktning eller grävning inte ske inom detta område. Trollhättans Stad ansvarar för genomförandet.

Byggande

Fördelning av tomter sker genom Trollhättans Stads försorg.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av lokalgata, VA-ledningar, nya förbindelsepunkter i tomtgräns, sanering av förorenad mark m.m.

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

Exploateringsbudget för området kommer att upprättas innan detaljplanen förs till antagande.

Trollhättan i augusti 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Stadsarkitekt

Maria Tognolina
Planarkitekt