



Trollhättans Stad

DNR.NR 2018:993

ARB.NR. 19 E

**Detaljplan för del av
EKOXEN 3 M.FL.
Sylte**

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

SEPTEMBER 2020



**Detaljplan för del av
EKOXEN 3 M.FL.
Sylte**

19 E SAMRÅDSHANDLING

SAMRÅDSHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

ÖVRIGA HANDLINGAR/UTREDNINGAR

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Bullerutredning, Akustikverkstan, 2020-08-18

Geoteknisk undersökning, MITTA, 2020-06-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
GENOMFÖRANDE	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
MEDVERKANDE I PLANARBETET	22



SAMMANFATTNING

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra bostäder, alternativt äldreboende inom planområdets avgränsning. Byggnaden medges en högsta höjd av +90 meter över nollplanet vilket för aktuell plats innebär att en cirka 30 meter hög byggnad kan byggas. I byggnadens markplan medges också att handel till en största bruttoarea om 300 kvadratmeter får uppföras.

Detaljplanen tar i anspråk ett område som idag används som parkering. Några större biologiska och ekologiska värden bedöms inte finnas på platsen. Detaljplanen bedöms heller inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planområdet påverkas en del av trafikbuller från E45:an men genomförd bullerutredning visar att det går att få till en boendemiljö som uppfyller riktvärdena för trafikbuller.

Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära ett tillskott på bostäder i en del av Sylte som tidigare dominerats av service; skola, matbutik, vårdcentral, tandläkare med mera. Planen leder således till en mer blandad bebyggelsestruktur och att människor kommer att vistas i området under en större del av dygnet vilket bland annat bidrar till en ökad trygghet. Det bedöms också som en bra utveckling och god hushållning av mark att tidigare parkering kan omvandlas till bostäder.

INLEDNING

Fastighetsägaren Sylte centrum AB inkom i april 2018 med en ansökan om att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Ekoxen 3. Deras tanke var att kunna uppföra flerfamiljshus i 6–8 våningar vilket skulle kunna möjliggöra 40–80 lägenheter. Positivt planbesked gavs sommaren 2018. Planavtal mellan exploatören och kommunen upprättades hösten 2018.

Start-PM för detaljplanearbetet togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-10-15.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus på del av fastigheten Ekoxen 3.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus till en största byggnadsarea om 1500 kvm. Byggrätten begränsas i höjd till en högsta totalhöjd om +90 meter över nollplanet. Detta innebär att en byggnad om

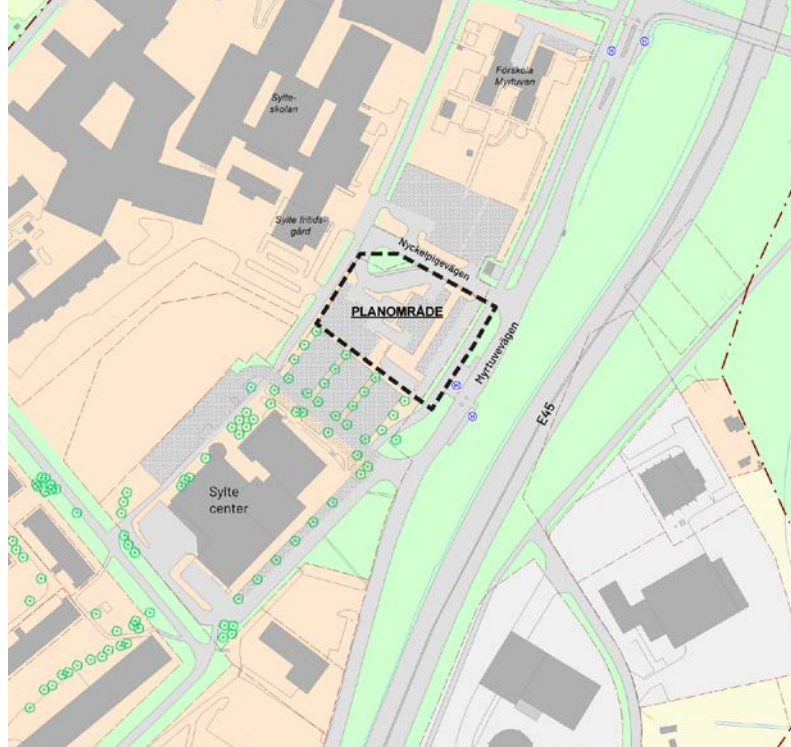


Bild 1. Planområdet och dess närområde.

cirka 30 meters höjd går att uppföra, vilket i sin tur medger 8 våningar med träkonstruktion.

Föreslagen markanvändning medger också äldreboende (D₁) och handel (H). Den senare begränsas till en största bruttoarea på 300 kvadratmeter och får endast finnas i byggnadens markplan.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för del av Ekoxen 3 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Sylte Center, inom fastigheten Ekoxen 3. Området avgränsas av Nyckelpivevä-



gen i norr, Myrtuvevägen i öster, gång- och cykelväg i väster och parkering i söder. Planområdet norra spets omfattar också en mindre del (ca 144 kvadratmeter) av fastigheten Sylte 4:8.

Planområdet omfattar totalt 4738 kvadratmeter.

Berörda fastigheter	Fastighetsägare
Ekoxen 3	- privatägda
Sylte 4:8	- Kraftstaden AB
Sylte :41	- Kommunägd

Planförslaget innehåller

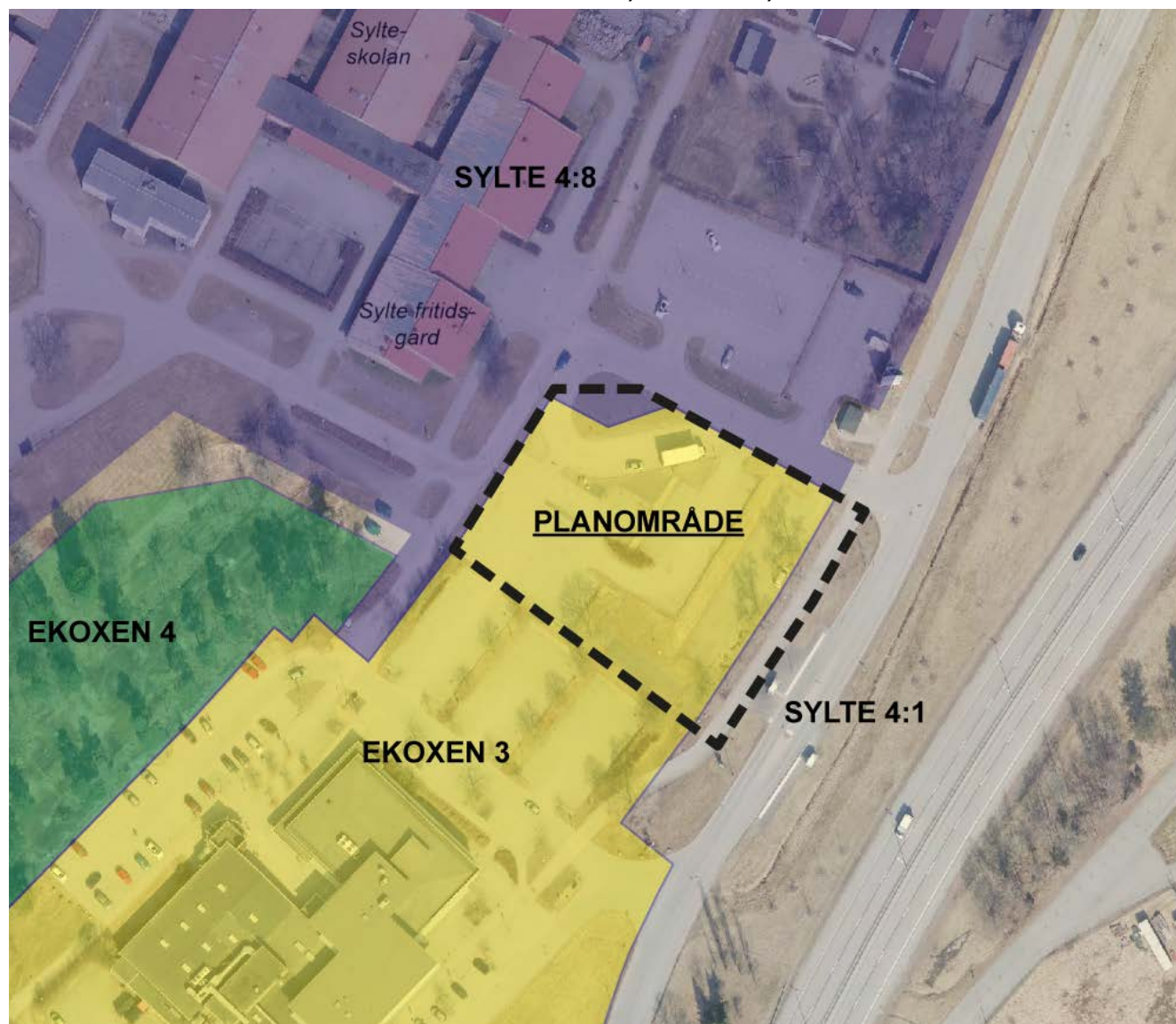
Allmän plats

Cykel, Gång - ca 513 kvadratmeter

Kvartersmark

Bostäder, vård och handel - ca 4225 kvadratmeter

Bild 2. Planområdet och vilka fastigheter som berörs. Inom planområdet ligger del av Ekoxen 3 och del av Sylte 4:8 och Sylte 4:1.



TIDIGARE STÄLLNINGSGÅNDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats och Råda övningsflygplats. Detta innebär att planområdet berörs av stoppområde för byggnader/anläggningar högre än 45 meter. Sådana objekt riskerar att skada riksintresset.

Planförslaget påverkar inte riksintresset då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter.

ÖVERSIKTSPLAN

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till cirka 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

I översiktsplanen ingår planområdet i kategorin storskaligt bostadsområde. Följande rekommenderar översiktsplanen för dessa områden: Områdena är i behov av en mer blandad hussammansättning vilket innebär att ny bebyggelse i första hand bör utgöras av villor, radhus och mindre flerbostadshus. Gator och grönområden kan med fördel omvandlas till att bli mer definierade offentliga rum som skapar en större tydlighet och struktur i den storskaliga miljön. Lokala mötesplatser som torg, parker, lekplatser och sportanläggningar bör tillskapas och utvecklas i samband med andra åtgärder i den byggda miljön. De för Miljonprogramsområdena karaktäristiska centra bör

utvecklas och etableringar av verksamheter med liten omgivningspåverkan och kommunal service bör främjas runt om i områdena.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner även om det inte direkt går att utläsa i rekommendationerna ovan. Istället är det förslaget innebär med en förtätning med bostäder i en del av Sylte som tidigare dominerats av Sylte skola, Sylte center och dess parkeringar som ses som positivt. Förslaget leder till en bättre blandning av användningar och bidrar till att öka antalet människor som rör sig i området.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom planområdet gäller detaljplan för D:VI-1994, 1994-11-23 vilken medger användningen industri, kontor till en största bruttoarea av 2700 kvm. Bygg-rätten medger att byggnader får uppföras i högst två våningar.

Ovanstående detaljplan saknar genomförandetid men gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny enligt plan- och bygglagen.

Infart till planområdets parkeringar sker idag via Nyckelpigevägen. Efter att en ny detaljplan upprättades och vann laga kraft 2017 (D:5/2017) är Nyckelpigevägen planlagd som kvartersmark för Skola. Detta behöver beaktas i planarbetet då det kan innebära, om rättighet saknas, att planområdet inte kan angöras via Nyckelpigevägen.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Planområdet består mestadels av hårdgjord parkering i två olika nivåer där parkeringen närmast Myrtuvevägen ligger på en lägre nivå. Mindre gräsytor och buskar och några träd finns mellan parkeringsytorna och ut mot omkringliggande gator och gång- och cykelvägar. Planområdet består till cirka 80 % av hårdgjorda ytor såsom asfalt.

Planförslag och konsekvenser

Marken inom planområdet kommer att till stora delar bebyggas. Befintliga höjdnivåer är i stort tänkt att bevaras. Möjligheten finns att göra källare/garage under byggrätten. Förutsättningarna för detta får anses goda då det inte behöver byggas ramp eller liknande utan de naturliga förutsättningarna möjliggör anslutning från de lägre delarna i nivå med eventuellt källarplan.

I jämförelse med nuläget bedöms inte förslaget leda till en negativ förändring. Den mark som tas i anspråk är redan ianspråktagen som parkering och vändplats.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts av MITTA (2020-06-09). Följande avsnitt är hämtat från deras rapport.

Marken inom området utgörs huvudsakligen av asfalterade parkeringsplatser, det förekommer även gräs-



Bild 3. Flygbild över planområdet.

ytor. Markytan inom området är relativt plan med en lätt sluttning åt sydöst, de avvägda nivåerna vid borrhålen varierade mellan +58,4 och +60,6.

Jorddjupet inom området är generellt mindre än 5 meter.

Ytskiktet inom området utgörs huvudsakligen av ca 5-10 cm asfalt. I punkt 20M009 bestod jorden av fyllning innehållande grus och sand ner till 0,6 meter och i punkt 20M012 bestod ytskiktet av fyllning innehållande mulljord och sand ner till 0,05 meters djup följt av fyllning innehållande grus och sand ner till 0,8 meters djup.

I punkterna 20M001, 20M004, 20M006, 20M007 och 20M010 består jorden direkt under asfalten av fyllning innehållande grus och sand ner till mellan 0,6 och 1,6 meters djup.

Direkt under fyllningen utgörs jorden i punkt 20M001



Bild 4. Bild tagen i planområdets södra del, blickandes norrut. Höjdskillnaden inom planområdet syns tydligt med den lägre placerade parkeringen ut mot Myrtuvevägen till höger i bild.



av grusig sand och siltig grusig sand ner till 2,7 meters djup.

I punkt 20M007 påträffades något mullhaltig siltig lera direkt under fyllningen ner till 1,2 meters djup följt av lerig sandig silt ner till 2,0 meters djup.

I punkt 20M010 påträffades något mullhaltig siltig lera ner direkt under fyllningen ner till 2,0 meters djup följt av siltig lera ner till 3,0 meter under markytan.

Förekommande lerjordar bedöms som löst lagrade.

Vid jordbergsonderingen påträffades berget mellan 0,1 och 3,5 meter under markytan, jorddjupet är generellt som störst inom områdets nordöstra delar. Det bör beaktas att flertalet block påträffats vid sonderingar.

Berg i dagen har mätts in i anslutning till punkt 20M013.

Geohydrologi

I samband med fältundersökningen monterades två st grundvattenrör i punkterna 20M009 och 20M010. 2020-05-18 uppmättes grundvattennivån på +58,8 resp. +59,3 (motsvarande 1,1 resp. 1,1 meter under markytan).

Schaktning

Schaktning i lera kan ovan grundvattenytan utföras i slänt med lutning 1:1 ner till 3 meters djup vid en belastning på markytan intill schaktet med max 20 kPa (dock ej närmare släntkrön än 1 meter).

Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Eftersom det delvis kommer att bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas.

Inom delar av schaktområdet kommer det att bli aktuellt med torrläggning av schakt, detta kan ske med hjälp av pumpning i slutna vakuumbrunnar (s.k. well-point) alternativt pumpbrunnar.

Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t. ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

Bergschakt utföres enligt anvisningar i AMA Anläggning 17. Innan bergschakt/sprängning påbörjas bör beslut tas om huruvida förbesiktning av närliggande byggnader och anläggningar bör utföras.

Risicanalys ska upprättas i god tid före sprängningsarbetena där det framgår riktvärden och omfattning på syneförrättning (besiktning).

Då grundläggning troligtvis kommer att ske under grundvattennivån kommer någon form av vattentät betong att krävas.

Planförslag och konsekvenser

Genomförd geoteknisk utredning visar inte på några specifika grundläggningsförutsättningar som behöver regleras i detaljplanen. Marken bedöms lämplig för föreslagen bebyggelse.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser

Även för normalriskområde för markradon är det rekommenderat att för bostäder bygga radonsäkert.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Inga konsekvenser.

Friytor, lek- och rekreationsområden

I anslutning till planområdet ligger Sylteskolan och strax norrut ligger förskolan Myrtuvan. Båda skolorna har sina respektive gårdar med lek- och friytor som utanför skoltid kan komma boende i närområdet tillgodo. Bakom Sylteskolan finns större sammanhängande grönområden, Myrtuve- och Sylteparken. I den förstnämnda byggs, hösten 2019, lekplatsen om och ges nya lekredskap. Till Myrtuveparken är det strax över 200 meter.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför inga negativa konsekvenser på befintliga friytor eller lek och rekreationsområden.



BEBYGGELSE

Bebyggelse, gestaltning och stadsbild

Ingen bebyggelse finns inom planområdet idag.

Sylte är planerat och uppfört som en grannskapsenhet, ett planeringsideal som bland annat innebar att boende i områdena skulle ha närhet till matbutik, skola, kyrka och rekreationsområden. Sylte centrum utgör tillsammans med Sylteskolan med årskurserna f-9 en tidstypisk närcentrummiljö, placerad i stadsdelens mitt.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av Sylteskolan, Sylte center och förskolan Myrtuvan. Den senare är på gång att ersättas på annan plats och nuvarande byggnader ska rivras. Vad som sedan händer på fastigheten är i dagsläget okänt.

Sylteskolan är under ombyggnation vilket kommer resultera i att en helt ny skola kommer att tas i drift höstterminen 2020. De gamla delarna ska därefter rivras och helt färdigt planeras projektet, med fritidsgård, bibliotek med mera, att vara i slutet av 2022. Den nya skolan är i 2–3 våningar att jämföra med den gamla som var i ett plan. Bilder på nya skolan (under byggnation) och idrottshallen ses här intill.

Söder om planområdet ligger Sylte center som är ett slags stadsdelscentrum med diverse kommersiella och offentliga verksamheter. Byggnaden är uppförd i suterräng i 1–3 våningar.

Omkringliggande bebyggelse får anses som storskalig i sin utbredning och form. Stora öppna ytor mellan de olika byggnaderna ger en luftig känsla vilket samtidigt bidrar till långa siktlinjer.

Närmsta bostadsbebyggelse finns cirka 200 meter från planområdet. Byggrätt för bostäder finns i anslutning till Sylte center inom fastigheten Ekoxen 4, cirka 50 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören har visat på ett förslag till bebyggelse som innebär byggnation av en byggnad bestående av en sammanhållen bottenvåning som sedan går upp i två högre lameller i 6 respektive 8 våningar. Den primära användningen är bostäder (B) men användningen vård/äldreboende (D_x) har också lyfts som en möjlig användning. Därtill har det efterfrågats möjligheten att tillåta någon form av service/enklare handel (H) i bottenvåningen, läs mer under rubriken *Service*. Kombinationen bostäder och äldreboende bedöms som en lämplig användning och tillför en markanvändning



Bild 5. Nya Sylteskolan under byggnation.



Bild 6. Nya idrottshallen på Sylteskolan.

som hittills inte byggts i denna del av Sylte.

Detaljplanen medger att bebyggelse till en största byggnadsarea om 1500 kvadratmeter uppförs. I detta ingår möjligheten att i bottenplan bygga ihop de två byggnadskropparna.

Byggnadens höjd regleras genom planbestämmelse om högsta totalhöjd till +90.0 meter. Detta medger att en byggnad i 8 våningar, med träkonstruktion, kan byggas.

Byggnaden får ett exponerat läge mot E45:an och blir del av stadens entré söderifrån där sedan tidigare värmeverket, på E45:ans östra sida, är en karaktärsbyggnad.

Komplementbyggnader regleras till en största byggnadsarea om 400 kvadratmeter och en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Service

I Sylte center finns matbutik, apotek, vårdcentral, tandläkare, bibliotek, pizzeria med mera.

Planförslag och konsekvenser

För att ge en något större flexibiliteten i användningen medges verksamheter/handel i bottenplan till en största bruttoarea om 300 kvadratmeter.



Detaljplanen bidrar till att öka kundunderlaget för den befintliga service som finns i närområdet.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

Marknivåerna inom planområdet är flacka även om området är uppdelat på två nivåer. Båda nivåer kan nås via tillgängliga gator samt gång och cykelvägar.

Planförslag och konsekvenser:

Planområdets karaktär gör att det bedöms möjligt att uppfylla kraven om bra tillgänglighet. Eventuellt byggande av trygghetsboende med tillhörande träffpunkt ställer krav på god tillgänglighet.

Hållbart byggande och energihushållning

Trollhättans Stads mål är en ökad användning av trä i bebyggelsen. Kommunfullmäktige har därför antagit en strategi för ökat träbyggande. Syftet med strategin för ökat träbyggande är att den ska vara ett led i att minska utsläpp av växthusgaser och att nå nationella, regionala och lokala miljömål för Trollhättan. Dessutom ska den förstärka Trollhättans profil som energi- och klimatklok kommun för framtiden samt

stimulera tränäringen i regionen genom ökat fokus på trä i byggandet.

Framförallt berör strategin staden och dess bolags byggprojekt, eller där kommunen är markägare och genom exploateringsavtal säljer mark för byggnation. Men självklart ser Trollhättans Stad positivt på att fler aktörer därutöver väljer att bygga i trä eller med motsvarande eller bättre material sett ur ett klimatperspektiv.

Trollhättans Stad ser även positivt på byggnation som eftersträvar en god energihushållning i såväl byggskedet som i den framtida driften.

Planförslag och konsekvenser

Exploatörens ambition är att bygga i huvudsak trä men kommer också använda andra material som är både ekonomiska, hållbara och praktiska. Till exempel hiss/trapphus som vid högre våningstal bäst lämpar sig att utföra i stål och betong.

Detaljplanens bestämmelser om tillåten byggnadshöjd har anpassats för att möjliggöra byggnation i trä, vilken kräver något tjockare bjälklag vilket resulterar i en något högre byggnad.

Bild 7. Tidigt förslag på ny bebyggelse.



MOBILITET

Trollhättans Stad arbetar för en omställning till mer hållbara transportsystem, tillgängligt för alla. Nedan redogörs för detaljplanens delar som rör trafik, gator, parkering med mera.

Trafikflöden

Gång- och cykelväg passerar på två sidor av planområdet. Goda förbindelser med närområdet finns och det är även möjligt att med gång och cykel ta sig till andra delar av staden. Till Drottningtorget är det, fågelvägen, cirka 3 kilometer.

Planområdet nås via Nyckelpigevägen som i sin tur ansluter till Myrtuvevägen. E45:an nås enkelt från planområdet.

En korttidsmätning av trafiken på Myrtuvevägen gjordes 2020, i vecka 20, i höjd med förskolan Myrtuvan. Resultatet gav en veckodygnstrafik på 2691 fordon och medelhastigheten låg på 39 km/h. Skyltad hastighet på Myrtuvevägen är 50km/h.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms leda till en i sammanhanget marginell ökning av trafikmängden på omgivande gator. Uppskattningsvis bedöms cirka 50 lägenheter leda till omkring 200 fordonsrörelser.

Utformning av gator

Både Nyckelpigevägen och Myrtuvevägen har god standard och framkomlighet för bilar. Nyckelpigevägen är 7 meter bred och Myrtuvevägen är cirka 8 meter bred.

Gång- och cykelvägen utmed Myrtuvevägen är cirka 4 meter bred.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen leder inte till någon förändring av befintliga gator eller gång- och cykelvägar. Tillfart föreslås ske som idag och planen reglerar att ingen ytterligare ut-/infart direkt mot Myrtuvevägen kan komma till. För att möjliggöra utfartsförbudet tas del av gång- och cykelvägen med i planen och får användningen CYKEL, GÅNG. Någon förändrad utformning eller standard är inte aktuellt.

Angöring och parkering

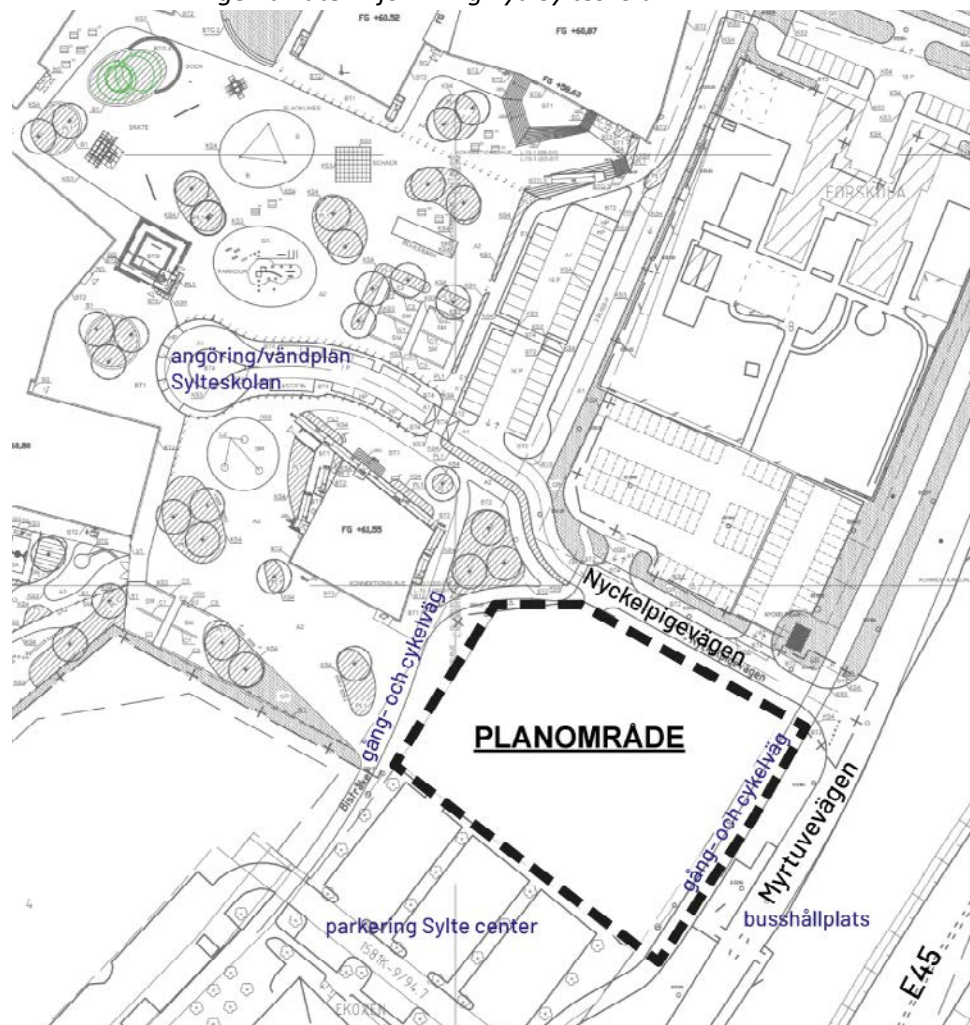
Planområdet angörs via Nyckelpigevägen och innehåller idag omkring 90 parkeringsplatser för bil. Ingen anordnad cykelparkering finns idag.

Planområdet ligger inom område där rekommenderat parkeringstal är 0,7 parkeringsplats/lägenhet för bil och för cykel gäller 21 platser inomhus och 6 platser utomhus per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Om istället äldreboende byggs gäller 8 parkeringsplatser för bil respektive 15 platser för cykel per 1000 kvadratmeter bruttoarea.

Planförslag och konsekvenser

Redovisat förslag från exploatören innehåller 55 lägenheter. Utifrån ett parkeringstal på 0,7 skulle det innebära ett behov av 39 parkeringsplatser för bil, exklusive besöksparkering. Redovisat förslag visar dock att det går att få till fler parkeringsplatser och det finns därtill god tillgång på parkeringsplatser mellan planområdet och Sylte center vilka skulle kunna samutnyttjas. Parkering inom planområdet föreslås

Bild 8. Planområdet inlagt tillsammans med utformningen av utemiljön kring nya Sylteskolan.



närmast Myrtuvevägen men regleras inte i detalj i planen.

Utfart direkt mot Myrtuvevägen är inte önskvärt då Nyckelpigevägen och infarten till Sylte center redan finns. Därtill ligger busshållplatsen nästan mitt för planområdet vilket gör det olämpligt med ytterligare tillfart. Gränsen mot Myrtuvevägen förses därför med utfartsförbud i detaljplanen.

Beroende på hur byggnaden och entréer placeras går det att på olika sätt lösa tillgängligheten till entréer. Framkörningsmöjligheter för transporter med färdtjänst och liknande nära entrén är möjligt att ordna.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till busshållplatsen Sylte Center. Beroende på hur entréer placeras ändras avståndet till hållplatsen något men det bedöms ändå maximalt bli uppåt 100 meter mellan entré och hållplats.

Från hållplatsen till centrala Trollhättan, och vice versa, är det 10 minuters-trafik stora delar av dygnet. Det tar cirka 15 minuter med buss in till centrum.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig hållplats påverkas inte. För boende blir det goda förutsättningar att åka kollektivt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Myrtuvevägen samt i Nyckelpigevägen.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. En ny anslutningspunkt är önskvärt för den nya bebyggelsen då den med stor sannolikhet kommer att styckas av och bilda en egen fastighet.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram en dagvattenpolicy där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Planområdet består till cirka 80 % av hårdgjorda ytor

såsom asfalt. Dagvatten inom området tas idag omhand i befintlig dagvattenledning vilken är nedgrävd längs med Nyckelpigevägen och Myrtuvevägen. Vatten leds sedermera till Ryrbäcken.

Planförslag och konsekvenser

Grundinställningen att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt ska eftersträvas. Mer dagvatten än som leds från planområdet idag får inte tillföras ledningsnätet.

Om dagvattenanläggning anordnas ska detta anmälas till Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB.

Planförslag och konsekvenser

Anslutning till elnätet sker på av Trollhättan Energi anvisad plats.

Fiber/Bredband

Fiberkablar finns i anslutning till planområdet

Planförslag och konsekvenser

Det är möjligt att ansluta den nya bebyggelsen till fibernätet.

Uppvärmning

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

Fjärrvärmeledningar finns under gång- och cykelvägen mot Sylteskolan. För fjärrvärmenätet ansvarar TEAB.

Planförslag och konsekvenser

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Trollhättans stad gärna att kommande byggnation ansluts till fjärrvärmenätet eller ges annan uppvärmning baserad på förnyelsebara energislag.



Fastigheten Ekoxen 3 är sedan tidigare ansluten till fjärrvärmenätet för Sylte Centers räkning. En ny förbindelsepunkt för den nya byggnaden vore att föredra.

Avfall

Insamling av brännbart och matavfall görs av Trollhättan Energi AB. FTI ansvarar för insamling av förpackningar såsom kartong, plats, tidningar med mera. Närmsta återvinningsstation finns vid Bergkullevägen, cirka 1,4 kilometer bort med cykel och 1,7 kilometer med bil.

Planförslag och konsekvenser

Insamling av avfall ska ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall. Trollhättans Stad ser gärna att fastighetsägare tillhandahåller möjligheten att källsortera de vanligaste fraktionerna i direkt anslutning till bostaden.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Trollhättans Stad har genom ÅF 2017 tagit fram en vägbullerkartläggning, utsnitt för planområdet ses i bilden här bredvid. Kartläggningen visar på att planområdet är utsatt för högre bullernivåer vilket behöver beaktas.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning (Akustikverkstan 2020-08-18) har tagits fram för att studera vilka bullernivåer den nya bebyggelsen kan tänkas utsättas för. I utredningen testas två alternativ för placering av bebyggelsen. I alternativ 1 är gavlarna orienterade mot E45:an och i alternativ 2 är byggnadskroppen med 8 våningar orienterad med långsidan ut mot E45:an. Se bilder på nästa sida.

I alternativ 1 överskrider ekvivalent fasadnivå 60 dBA på 8-våningshuset på norra, östra och södra fasaden. På 6-våningshuset överskrider ekvivalent fasadnivå 60 dBA på östra och södra sidan, se Bilagor 1, 3, och 4. I alternativ 2 överskrider ekvivalent fasadnivå 60 dBA på 8-våningshuset på norra, östra och södra fasaden. 6-våningshuset överskrider inte ekvivalent fasadnivå 60 dBA. Där fasadnivå överskrider 60 dBA klaras krav om bostäder är som högst 35 kvadratmeter. För bostäder över 35 kvadratmeter där ekvi-

valent fasadnivå överskrider 60 dBA kan krav klaras genom att:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

En gemensam uteplats kan uppföras där krav om uteplats enligt avsnitt 3 uppfylls. Så länge det finns en primär uteplats som klarar kraven så kan sekundära uteplatser uppföras där kraven inte uppfylls. I alternativ 1 finns ytor bakom husens kortsida som uppfyller krav för uteplats. I alternativ 2 finns ytor bakom husens långsidor. Alternativt kan skärmande åtgärder användas för att skapa en gemensam primär uteplats.

Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO_2), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO_2) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande

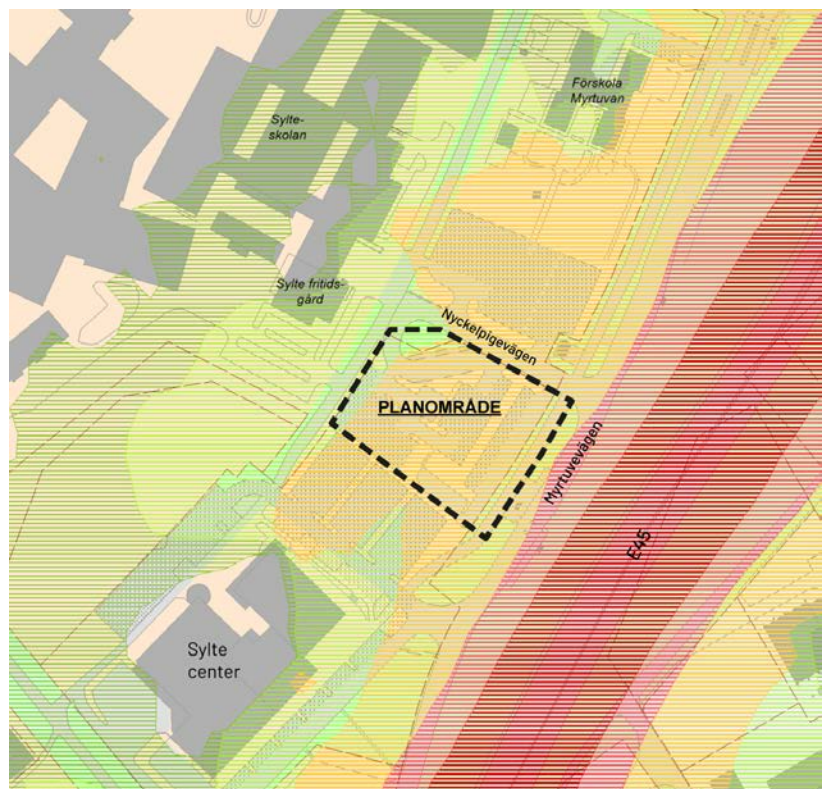


Bild 9. Kartbild som visar på resultatet av vägbullerkartläggningen från 2017. Planområdet påverkas av trafikbuller från framförallt E45:an.



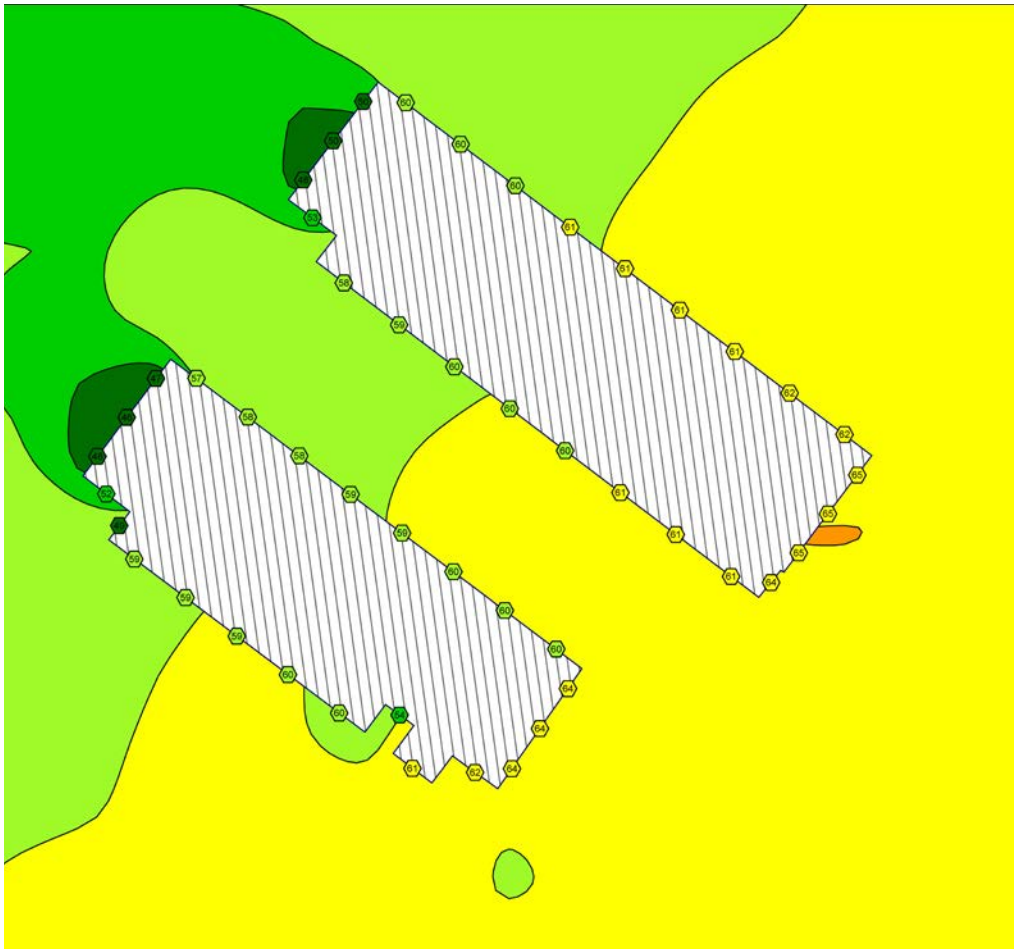


Bild 10. Placering alternativ 1 enligt bullerutredning (Akustikverkstan 2020-08-18), bilden visar ekvivalent ljudnivå.

Ekvivalent ljudnivå
L_{eq} dBA

≤ 50	≤ 50
50 < ≤ 55	≤ 55
55 < ≤ 60	≤ 60
60 < ≤ 65	≤ 65
65 < ≤ 70	≤ 70
70 < ≤ 75	≤ 75
75 < ≤ 80	≤ 80
80 < ≤ 85	≤ 85
85 < ≤ 90	≤ 90
90 <	

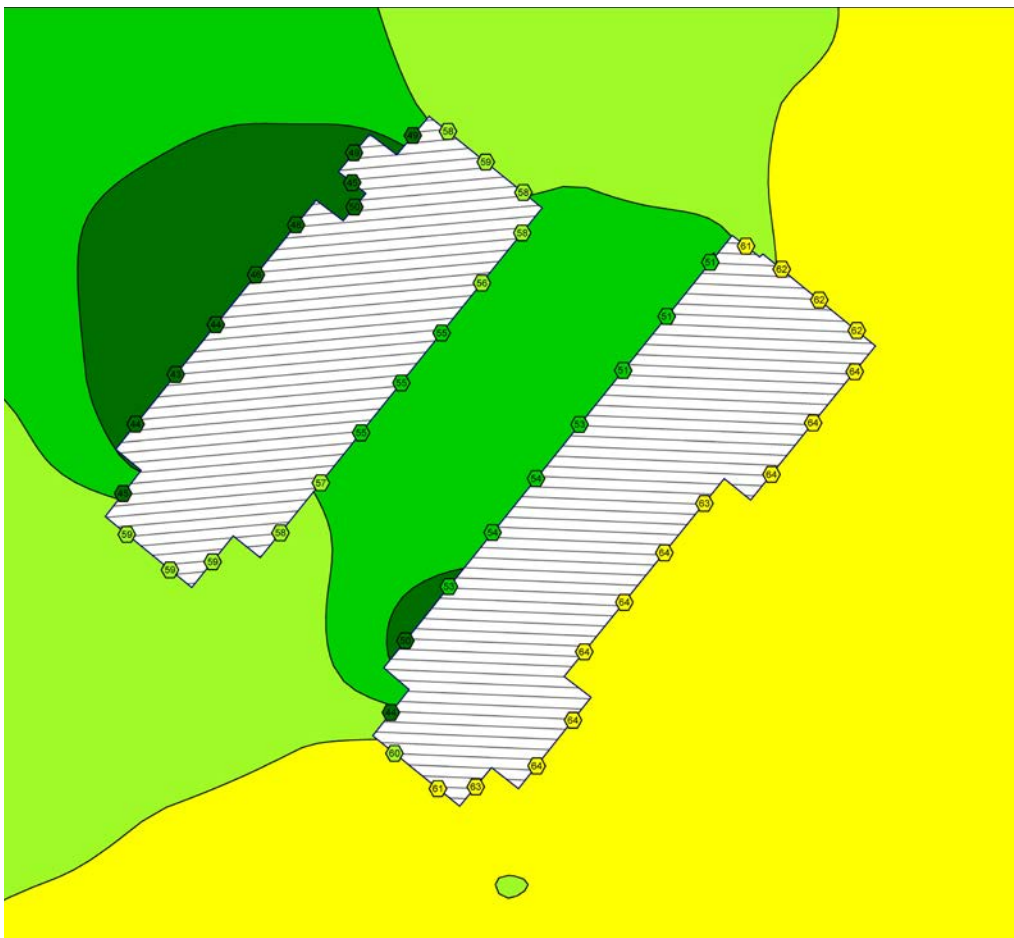


Bild 11. Placering alternativ 2 enligt bullerutredning (Akustikverkstan 2020-08-18), bilden visar ekvivalent ljudnivå.



bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

De mätningar av luftföroreningar som utförts av luft i väst i Trollhättans stad visar att inga miljö kvalitetsnormer avseende luft överskrids. En modellberäkning av NOx längs med E45 i höjd med planområdet visar på ett 5 års medelvärde av 12 µg/m³. Nedre utvärderingströskeln för NOx är 26 µg/m³.

Planförslag och konsekvenser

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden.

Trots planområdets närhet till E45:an bedöms inte den föreslagna bebyggelsen utsättas för luftföroreningar över gällande miljö kvalitetsnormer. Vägrummet är luftigt och det är långt mellan olika byggnader som annars kunnat leda till att luftföroreningar stannar kvar.

Förorenad mark

I samband med geoteknisk undersökning togs prover för att undersöka eventuella markföroreningar. Resultatet blev följande: PAH påträffades ej över rapporteringsgräns. Låg halt alifater, understigande riktvärde för KM, påträffades i prov 20M010 på nivå 0,05-1,6 m. Generellt påvisades låga halter av metaller. Dock påfanns krom markant överskridande riktvärde för MKM i provpunkt 20M004 på nivån 0,05-1,6 m. Provet utgörs av fyllning bestående av grus och sand. Utförd provtagning har ej kunnat avgränsa eventuell föroreningsutbredning. I utförandeskedet kan det finnas behov av att masshantering sker på sådant sätt att föroreningar ej sprids i miljön och utgör en risk för människors hälsa. (MITTA, 2020-06-09)

Planförslag och konsekvenser

Grundläggning kommer leda till att marken grävs ur

vilket kommer att exponera de markföroreningar som finns. Villkor om att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning har därför lagts in i planen.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till E45:an vilken är en utpekad väg för transporter av farligt gods.

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods (E45, Edsborgsvägen samt Gärdhemsvägen) och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 100 meter från leden kan skilda typer av bebyggelse tillåtas.

Beroende på avståndet till vägen kan olika typer av verksamheter/bebyggelse anses lämpligt. Planområdet ligger bortom 50 meter från vägen vilket är att anse att bostäder i upp till 8 våningar kan tillåtas. Därtill ska ett antal rekommendationer följas. Enligt rikshanteringsplanen gäller: *Sluten bebyggelse i tåligt material. Entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från leden. Avstängningsbar ventilation och gasdetektorer. Fönstrens utformning och storlek anpassas med hänsyn till exponeringen från leden inom ramen för gällande regelverk. Skyddsbarriär bör uppföras i omedelbar närhet av leden mot bl a värmestrålning. Mycket frekventerade p-platser bör ligga i skydd genom att t ex garage eller vallar lokaliseras mellan leden och p-platsen. Lekplatser eller motsvarande samlingsplatser skyddas mot värmestrålning och gas. Trafikverket bör dessutom i förekommande fall godta placeringen.*

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger bortom 50 meter vilket enligt stadens riskhanteringsplan betyder att bebyggelse i upp till 8 våningar är lämpligt. I övrigt ska de rekommendationer som föreslås i zon B följas.

Planbestämmelse (f₁) om att högst 8 våningar får uppföras har lagts in i planen för att säkerställa att det inte byggs högre.



Översvämning

Planområdets höjder och topologi indikerar inte att det skulle finnas några större risker för översvämning. Inga kända instängda områden, enligt genomförd skyfallskartering, eller problem vid exempelvis större nederbörds mängder finns inom eller i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte leda till ökade risker för översvämning. Men då grundläggning troligtvis kommer att ske under grundvattennivån kommer någon form av vattentät betong att krävas (MITTA 2020-06-09).

Övriga/andra risker (bensinstation, riskobjekt etc.)

Lextorps värmeverk ligger på motsatt sida om E45. Planområdet är beläget utanför det rekommenderade skyddsavståndet.

Planförslag och konsekvenser

Ingen påverkan/inga konsekvenser.

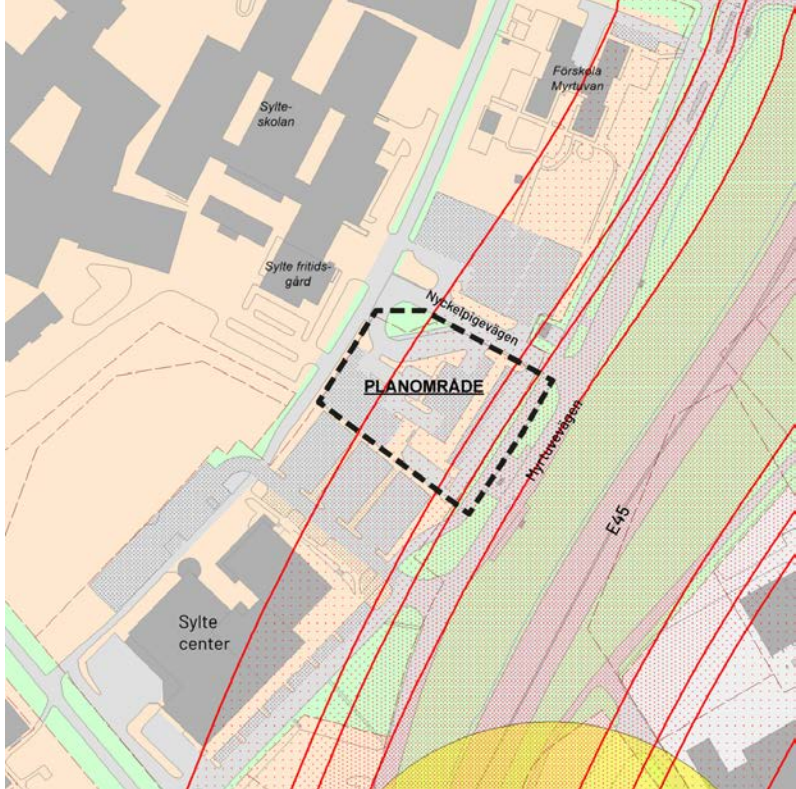


Bild 12. Kartbild som visar hur planområdet påverkas av riskzonsindelningen avseende transporter med farligt gods på E45:an. Gul cirkel visar skyddszon från värmeverket i Lextorp vilket inte påverkar planen.

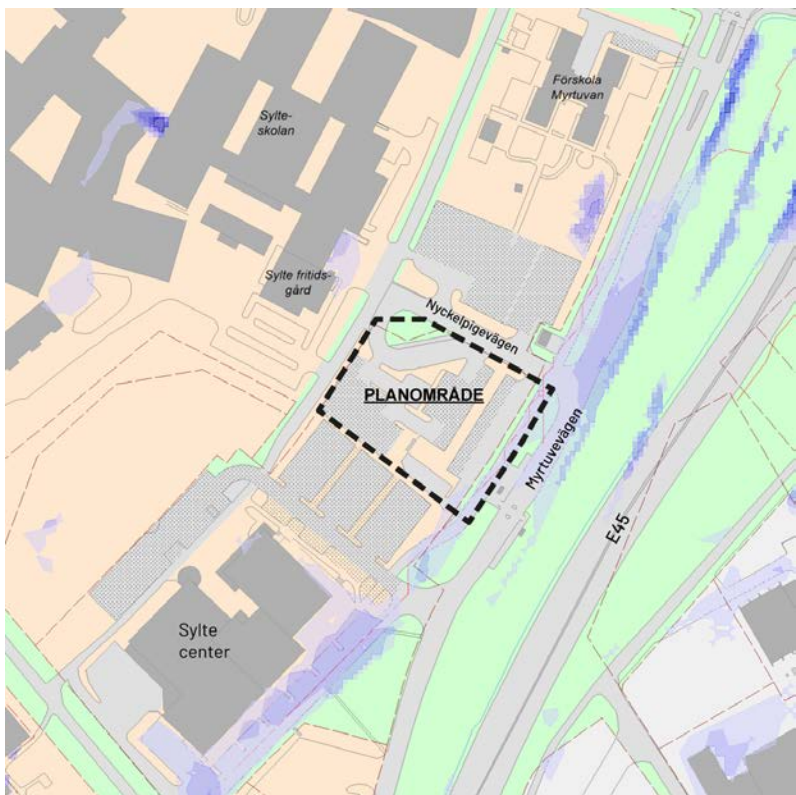


Bild 13. Kartbild som visar områden som riskerar att översvämmas. Ju mörkare blå färg desto djupare riskerar vattenansamlingarna att bli. Planområdet berörs inte av något sådant område



GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plan-genomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	september 2020
Samråd	oktober 2020
Granskning	januari 2021
Beslut om antagande	februari 2021
Fastighetsbildning	vår/sommar 2021
Byggnation	2021–2023

(Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Här nedan redogörs för vem som ansvarar för respektive del av planens genomförande samt framtida drift och underhåll.

Huvudmannaskap för allmän plats

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Anläggningar inom allmän plats

Befintliga: gång- och cykelväg

Nya: Ny/förbättrad busshållplats på Myrtuvevägen. Förbättrad passage över Myrtuvevägen.

Anläggningar inom kvartersmark

Befintliga: parkering

Nya: bostäder, äldrevård, handel med tillhörande parkering och komplementbyggnader.

Drift och förvaltning

Allmän plats; Trollhättans stad är huvudman för allmän plats och ansvarar således för drift och underhåll av gång- och cykelväg.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll. Med undantag för ledningar inom ledningsrätt/u-område där respektive ledningsägare ansvarar för sina ledningar/anläggningar. Några sådana ledningar finns inte inom planområdet.

Dispenser och tillstånd

Eventuella dispenser och tillstånd söks av fastighetsägare/exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Ingen ny allmän gata ska anläggas inom planområdet utan bara internvägar/parkering för bostäderna vilket exploatören ansvarar för.

Exploatören bekostar och ansvarar för anslutning till det kommunala va-nätet till av Trollhättan Energi anvisad anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för att Postnords riktlinjer angående placering av postlådor följs. *I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.* Kontakt med Postnord ska tas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markanvändningen i detaljplanen

Allmän plats

Kommunen äger fastigheten Sylte 4:1 vilken redovisas som allmän plats i detaljplanen.

Kvartersmark

Detaljplanen berör två fastigheter; Ekoxen 3: privatägd och Sylte 4:8: ägs av Kraftstaden AB. Kvartersmarken får användningen bostäder (B), äldrevård (D₁) och handel (H). Markägandet ses i bild 2 och 14.

Lantmäteriåtgärder

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom planområdet och som tillhör Ekoxen 3 kommer med största sannolikhet att styckas av och bilda en egen fastighet, benämns Ekoxen X härefter. Alternativt kan marken fortsatt ligga kvar inom Ekoxen 3.

Kvartersmarken inom fastighet Sylte 4:8 ska överföras genom fastighetsreglering till Ekoxen X, alternativt att marken överförs till fastigheten Ekoxen 3.

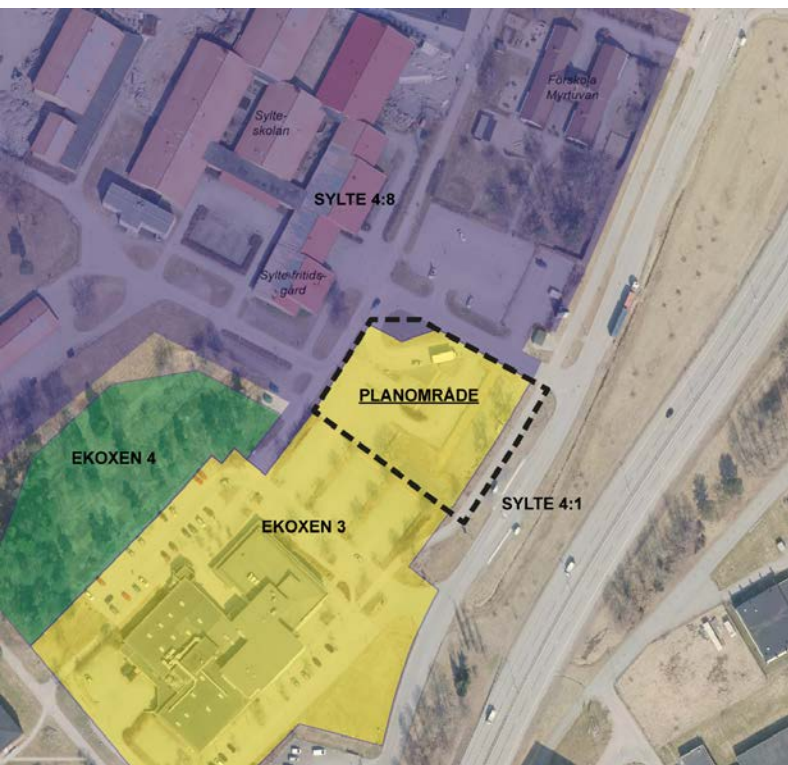


Bild 14. Befintlig fastighetsindelning i området.



Bild 15. Mark som regleras från Sylte 4:8 till den nya fastigheten har markerats med blått i kartan.

Servitut/Gemensamhetsanläggning

Om marken som nu planläggs som kvartersmark även fortsättningsvis ska tillhöra Ekoxen 3 förutsätts utfart ske inom den egna fastigheten. Ett annat alternativ är att de eventuellt kan träffa avtal med ägaren till Sylte 4:8, Kraftstaden, om utfart över Nyckelpigevägen. Rättighet för utfart via Nyckelpigevägen kan inte ske tvångsvis när den egna fastigheten har utfart till allmän plats gata.

Om marken som nu planläggs som kvartersmark ska styckas av och då blir en egen fastighet bör rättighet bildas för styckningslotten. Det kan ske genom bildande av servitut inom stamfastigheten om inte stamfastigheten eller annan fastighet ska använda samma gata. Om det är fler som ska använda samma gata är det lämpligare med gemensamhetsanläggning eftersom kostnaderna för utförande och drift då regleras. Om utfart istället ska ske via Nyckelpigevägen behöver ägaren till styckningslotten komma överens med ägaren till Sylte 4:8 om bildande av gemensamhetsanläggning. Om utfartsfrågan ska lösas tvångsvis sker en prövning vart det är lämpligast att utfart ska ske och kan då bli servitut eller gemensamhetsanläggning beroende på om det är någon annan fastighet som använder samma utfart.

Ledningsrätt

Ingen ledningsrätt behövs för att genomföra detaljplanen.



Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Servitut/ledningensrätt
Sylte 4:1			Från park/natur till cykel och gång	
Sylte 4:8		144 kvm	Från skola till bostäder	
Ekoxen 3		4081 kvm		
Ekoxen X	4225 kvm		Från industri/kontor till bostäder	

AVTAL

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunal tekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. Avtal om fastighetsbildning kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Exploatören bör ingå ett avtal med fastighetsägaren av Sylte 4:8 rörande köp av del av fastigheten i enlighet med vad som redogjorts för tidigare.

Avtalsservitut (ex. parkering)

Avtalsservitut avseende parkering skulle kunna tecknas till förmån för Ekoxen X ifall de skulle vilja få till ett samutnyttjande av de parkeringar som ligger precis utanför planområdet. Servitutet skulle i så fall belasta fastigheten Ekoxen 3. Alternativt kan även gemensamhetsanläggning avseende samutnyttjad parkering bildas.

Exploateringsavtal, Övriga avtal



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MILJÖKONSEKVENSER, AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

Detaljplanen bedöms inte innehålla eller påverka några direkta allmänna intressen. Marken är privatägd och har sedan tidigare varit ianspråktagen för parkering. De enskilda intressena ligger i att möjliggöra byggnation av bostäder på mark som tidigare bara medgett markanvändningen industri och kontor. Indirekt kan det finnas ett visst allmänintresse av detaljplanen då det möjliggör fler bostäder i Trollhättan.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Platsen är sedan tidigare ianspråktagen för parkering och har inga större ekologiska värden. En bättre fördröjning, rening av dagvatten och/eller minskad hårdgörandegrad skulle kunna innebära förbättringar för dagvattenhanteringen.

Planområdets lokalisering utmed E45:an innebär viss utsatthet för trafikbuller och risker kopplade till transporter av farligt gods. Avståndet till vägen bedöms dock som tillräckligt för att kunna hantera osäkerheterna som får förtydligas i planbeskrivningen.

Utredning har konstaterat kromföroreningar inom planområdet vilket behöver hanteras i den fortsatta processen. Marksanering kommer med stor sannolikhet behövas för att uppnå kraven för känslig markanvändning.

Utifrån genomförd undersökning av miljöpåverkan

gör Trollhättans stad bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvattnen samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål för Sverige. Miljö målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättan har utifrån nationella miljö mål men även globala miljö mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram en strategi för ekologisk hållbarhet, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-01. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljö mål.

Nedan redogörs några av de miljö mål som är särskilt angelägna för Trollhättan och stadens ställningstagande för ekologisk hållbarhet. Detaljplanens påverkan listas under varje miljö mål.

Begränsad klimatpåverkan

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad 2020, Klimatsmarta bostäder och lokaler

Planförslaget innebär en bättre användning av befintlig infrastruktur och där det blir möjligt att välja hållbara transportmedel. Exploatören har uttalat ambitioner om att bygga med träkonstruktion i enlighet med stadens ambitioner om ett ökat träbyggnande.

God bebyggd miljö

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad år 2020, Hållbara och gröna tätorter, En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur, Goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation.



Planförslaget innebär en förtätning vid Sylte center, på mark som tidigare nyttjats som parkering. Närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och nödvändig basservice gör det möjligt att välja andra transportsätt än bil.

Ett rikt djur- och växtliv

Ställningstagande: En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur

Detaljplanen tar inte i anspråk någon mark som innehåller några högre ekologiska värden. Området har tidigare varit parkering.

Giftfri miljö

Även om målet inte är utpekad som särskilt angeläget av staden är miljömålet aktuellt för detaljplanen. Vissa föroreningar har konstaterats i samband med undersökning av marken i planområdet. Ett genomförande förutsätter med största sannolikhet att marken behöver saneras vilket bidrar till att minska förekomsten av gift i miljön.

RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN

Nedan redovisas eventuella konsekvenser för de riksintressen som tidigare (kapitlet *Tidigare ställningstagande*) konstaterats beröra detaljplanen.

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats och Råda övningsflygplats. Detta innebär att planområdet berörs av stoppområde för byggnader/anläggningar högre än 45 meter. Sådana objekt riskerar att skada riksintresset.

Planförslaget påverkar inte riksintresset då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter.

SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för

beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Förutsättningar

Inväntar underlag, kompletteras efter samrådet.

Social konsekvensanalys

Till planen har en liten social konsekvensanalys genomförts då förslaget inte anses vara av sådan art, enligt stadens bedömningsmall, att en stor analys är befogad.

Ansvar för hela staden

Planområdet berör ett mindre område som redan idag är ianspråktaget som parkering. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära en förtätning invid Sylteskolan och Sylte center och tillföra bostäder till ett område som tidigare saknat ett sådant inslag. Det i sin tur leder till att fler människor kommer att finnas och röra sig i området vilket kan ge trygghetsskapande effekter. En fortsatt förtätning i planområdets närhet kan hjälpa till att stärka de centrala delarna av Sylte och bättre länka samman norra och södra/västra Sylte.

Vardagsliv

De framtida invånarna i den föreslagna bebyggelsen får god tillgång till service i och med närheten till Sylte center. Därtill finns kollektivtrafik med god turtäthet in mot centrala Trollhättan. I området finns också förskola och grundskola vilket kan underlätta vardagslivet för barnfamiljer.

Gröna miljöer

Till större naturområde; Ryrbäcken och dess naturreservat är det cirka 700 meter från planområdet och till Myrtuveparken är det cirka 300 meter. Samtliga kan nås via gång- och cykelväg. Planområdet är i sig begränsat och innehåller inget förslag på mer omfattande grönska utan det blir enbart i form av uteplats för bostäderna.

Identitet

Området har en stark prägel av stadsdelscentra och saknar boende som därmed direkt kan knyta an till platsen. Området utgör på sätt och vis en kil mellan norra och södra/västra Sylte där också Sylteskolan bidrar till att skapa avstånd. Nya Sylteskolan kan förhoppningsvis hjälpa till att stärka området där också



den nya idrottshallen och kommande nya fritidsgård och bibliotek kan hjälpa till. Utan inslag av bostäder riskerar området att få en avskild karaktär som särskilt kvälls- och nattetid kan upplevas som otrygg. Det kan därför framöver vara till sin rätt att se på möjligheterna till att förtäta med mer bostäder i området för att på så vis få till en bättre blandning och samtidigt, åtminstone stadsbyggnadsmässigt, länka samman norra och södra/västra Sylte.

Barnperspektiv

Detaljplanen bedöms ha liten direkt inverkan på barn och unga. Angränsande Sylteskolan med idrottshall och kommande nya fritidsgård har däremot en stark koppling till barn och ungas liv. Planområdet i sig utgörs idag av parkering och är inte en plats som riktar sig mot barn och unga. Nya Sylteskolan får en genomarbetad utformning som ger barn och unga en bra skolmiljö. Området för aktuell detaljplan ligger utanför skolområdet men genom att det bebyggs bidrar det till upprustningen av området

Ett genomförande av planen innebär att, som tidigare konstaterats, att tryggheten kan öka i området då fler människor kommer att röra sig och vistas i området.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunens investeringsekonomi

Planen innebär inga investeringar för Trollhättans Stad.

Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

Ingen direkt påverkan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader rörande genomförande av detaljplanen. Till det hör även anslutningsavgifter och andra kostnader kopplade till genomförandet av planen; sanering, tillståndsansökningar etc.

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Sylte 4:8

Beroende på vad fastighetsägarna kommer överens om erhåller fastighetsägaren till Sylte 4:8 ersättning för den mark som fastigheten avstår i den förrättning som föreslås.



MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är Viktor Zettergren, planarkitekt på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av följande representanter från olika kontor och förvaltningar deltagit:

Ann-Sofie Karlsson, kontoret tillväxt och utveckling

Andreas Emanuelsson, gatu-parkkontoret

Camilla Johansson, stadsarkitektkontoret

Mika Thomasdotter, miljökontoret

Gunilla Edgren, kommunala lantmäterimyndigheten

Lisette Bäcklund, kart- och mätkontoret

Andreas Oskarsson, plankontoret

Från TEAB har Örjan Andersson, Robin Ruth och Niklas Andersson medverkat.

Trollhättan i september 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo

planchef

Viktor Zettergren

planarkitekt







Trollhättans Stad

DETALJPLAN FÖR DEL AV EKOXEN 3 M.FL.

PLANKONTORET
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TROLLHÄTTANS STAD

GÄRDHEMSVÄGEN 9
461 83 TROLLHÄTTAN
samhallsbyggnad@trollhattan.se
0520-49 50 00