



Trollhättans
Stad

Detaljplan för FOTKVARNEN 2 M.FL. Hjortmossen

PLANBESKRIVNING



16C SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

FEBRUARI 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
MILJÖMÅL	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	10
GATOR OCH TRAFIK	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	18

Detaljplan för Fotkvarnen 2 m.fl. Hjortmossen

16C SAMRÅDSHANDLING

HANDLINGAR:

Samrådshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av miljöpåverkan, 2018-11
- "Grönkonsekvensbedömning", Solid ground , 2017-03-06
- "PM Geoteknik + MUR", Bohusgeo AB ,2017-02-17
- "Miljöteknisk markundersökning", Structor, 2017-03-01
- "Utredning VA-anläggning + bilagor", ÅF, 2018-11-05
- "Solstudie", studio ekberg, 2018-08-31

BAKGRUND

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga två flerbostadshus med totalt ca 54 lägenheter. Därtill syftar planen till att ordna upp byggrätt för befintliga flerbostadshus och garage inom Fotkvarnen 1 som idag avviker mot den gällande detaljplanen från 1959.

I ÖP2013- *Plats för framtiden* har kommunen som mål att till år 2030 växa till 70 000 invånare. Detta ska göras bland annat genom förtätning vilket den föreslagna utvecklingen av planområdet är en del av. Inom planområdet finns i nuläget en nedlagd värmecentral, en återvinningsstation samt naturmark.

Planen möjliggör byggnation av två punkthus; 6 respektive 8 våningar med sadeltak. För det högre huset är det dessutom möjligt att uppföra 1 våning i suterräng. Område för återvinningsstation planeras vid Hjortmossevägen. Då Hjortmosseparken är ett viktigt rekreationsområde ska en gångbana anläggas till parken. Ett genomförande av planen innebär att tidigare allmän platsmark omvandlas till kvartersmark för bostäder.

Inom Fotkvarnen 1 justeras byggrätt för befintliga flerbostadshus och garagelänga till att motsvara deras faktiska placering. Därtill ges byggrätt för bostadskomplement upp till 250 kvm.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 6§. Ett utökat förfarande har valts utifrån att planen bedöms ha ett betydande intresse för allmänheten då allmän platsmark planläggs för bostäder. I övrigt bedöms detaljplanen som förenlig med översiktsplanen samt bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i Kommunstyrelsen.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Hjortmosseparkens sydöstra del och omfattar Fotkvarnen 2, Fotkvarnen 1 och del av Hjortmossen 1:1. Planområdet angränsar till Hjortmossevägen i väster, Hjortmosseparken i norr, den gamla järnvägsbanken i öster och Karlstorpsvägen i söder.

Planområdet omfattar ca 1,55 hektar.

Marken inom området ägs av Trollhättans kommun och två privata fastighetsägare.

Berörda fastigheter:		Fastighetsägare:
Fotkvarnen 1	-	Privatägd
Fotkvarnen 2	-	Privatägd
Hjortmossen 1:1	-	Trollhättans kommun

Planförslaget innehåller:

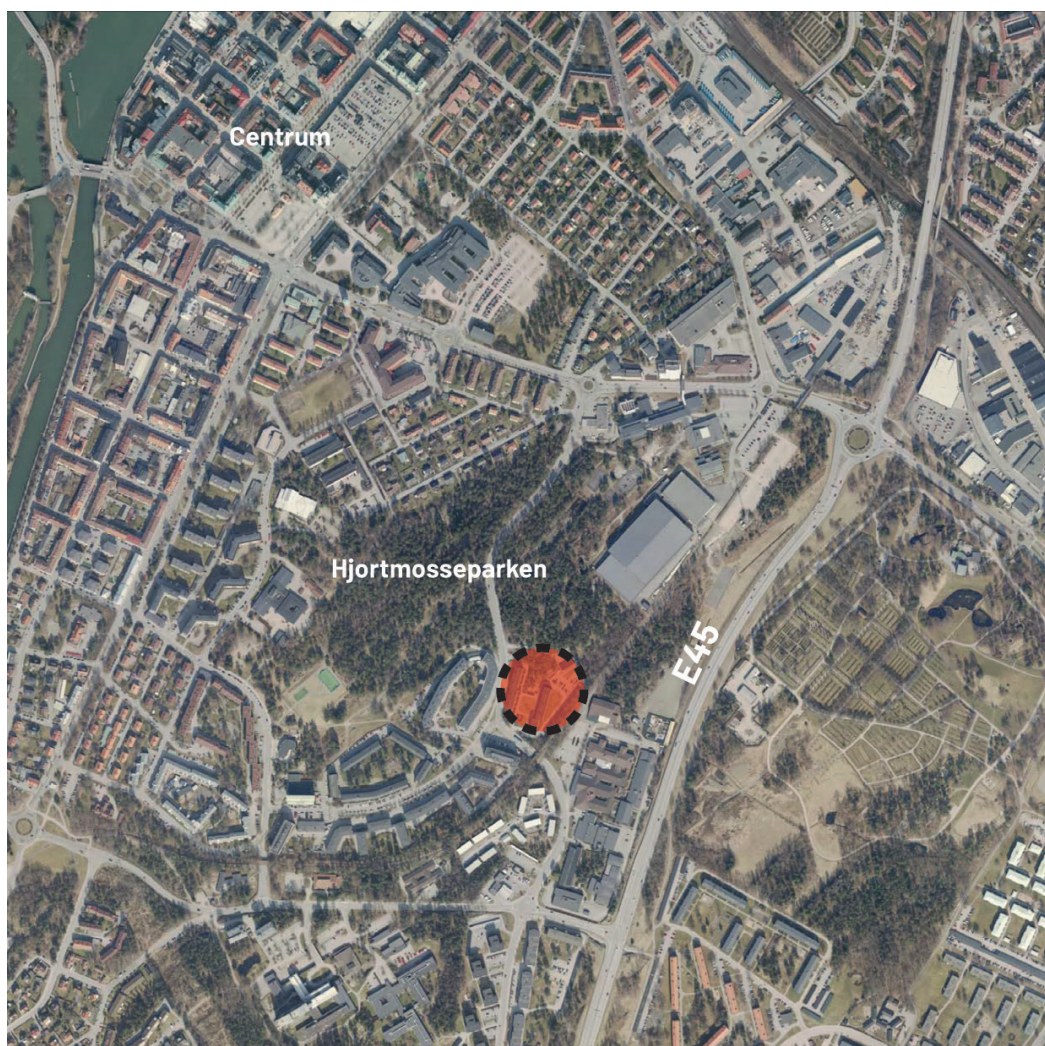
Allmän platsmark

Återvinning - ca 270 kvm

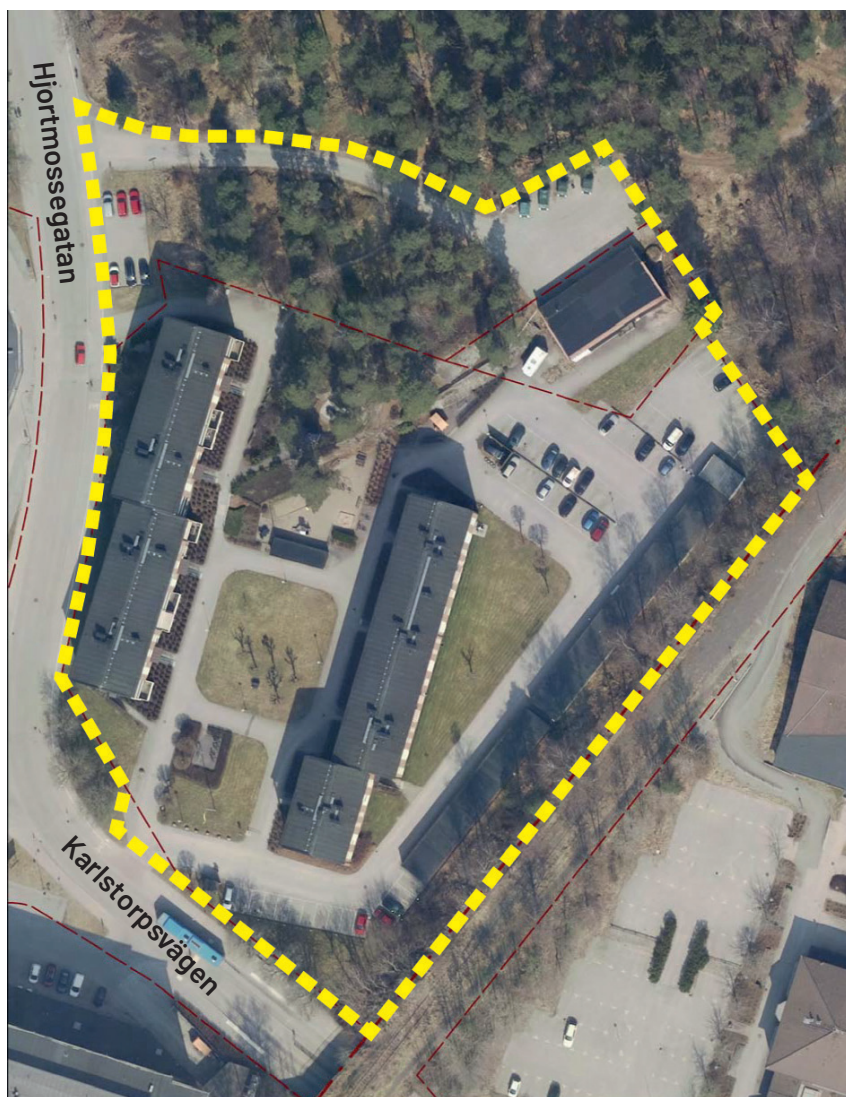
Gång - ca 50 kvm

Kvartersmark

Bostäder - ca 15 200 kvm



Karta 1. Planområdets
lokalisering i
Trollhättan



Karta 2. Översikt avgränsning av planområdet.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen markanvändning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (Miljöbalken 1998:808 6 kap. 5 §). Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning av miljöpåverkan har genomförts tillsammans med kommunekolog. Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte genomföras.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresset för totalförsvär gällande höga objekt. Detta innebär en höjdbegränsning på 45 meter.

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

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt har bra närhet till kollektiva transportmedel vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande.

Giftfri miljö

- Marken inom i huvudsak hela planområdet har undersökts och konstaterats innehålla inslag av ferrokalk. Även befintlig byggnad, fd värmeverk, har undersökts och några förhöjda värden av bl.a. krom har hittats. Det kan även finnas kvar rester av olja. I byggnationsfasen skall detta saneras och planen bidrar därmed positivt till att uppfylla målet "giftfri miljö".
- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät och annan infrastruktur kan utnyttjas väl till planområdet.
- Det finns en god kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera vilket kan bidra till ett minskat bilåkande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna detaljplanen vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla dessa.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun Översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antogs av Kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen 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 år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor.

En viktig del i att nå dessa mål är att arbeta med förtätning så som är detaljplanens intention. I en tät blandstad finns både arbete, skola, mötesplatser och service inom gångavstånd, vilket är en förutsättning för att kunna växa i invånarantal utan att trafiken ska dominera stadsbilden. Med detta i åtanke är en förtätning på Fotkvarnen 2 lämplig pga. det centrala läget och närheten till både kollektivtrafik och service.

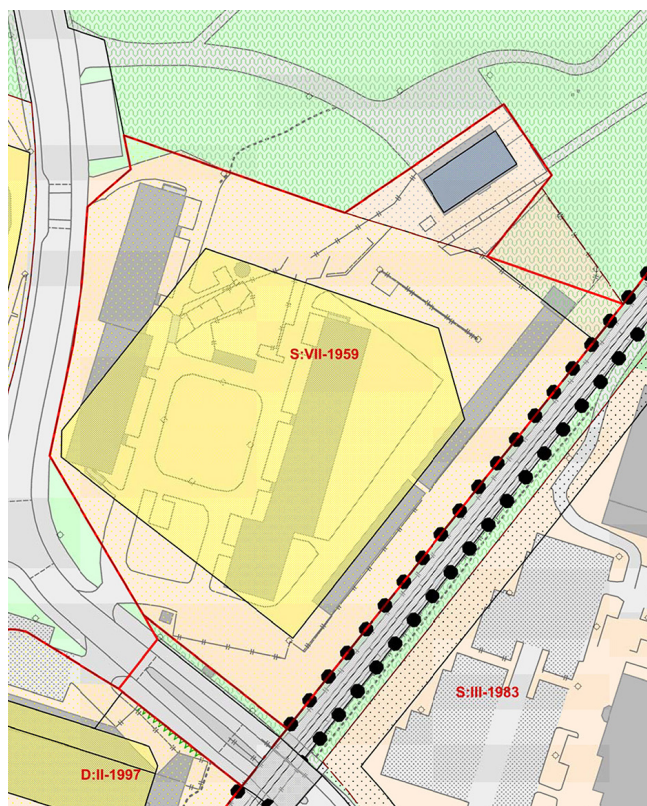
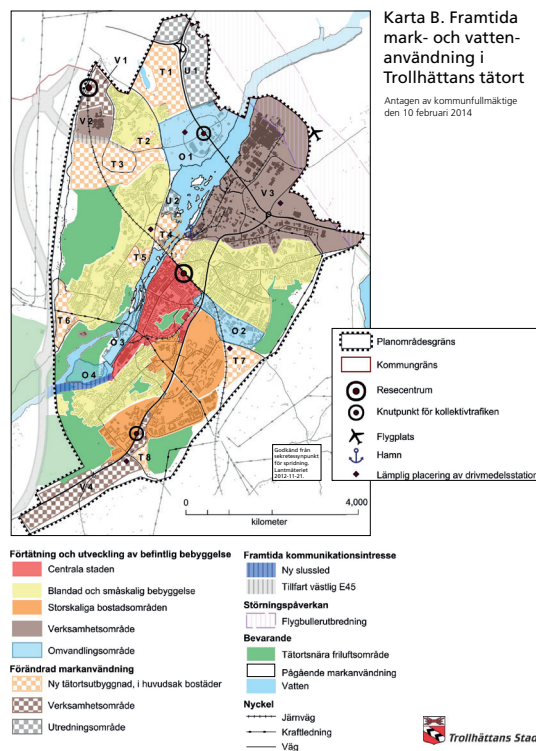
Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan (stadsplan) S:VII-1959 som medger användning värmecentral och bostäder samt plantering eller park och detaljplan (stadsplan) S:III-1954 som medger användning plantering eller park samt lokalgata.

För Fotkvarnen 1 råder avvikelser mellan detaljplanen från 1959 och de byggnader som uppfördes på 60-talet. Delar av bebyggelsen ligger på prickmark, se bild till höger nedan.

Ovanstående stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

ÖVERSIKTSPLAN 2013: KARTA B



Befintlig bebyggelse avviker mot gällande detaljplan. Byggrätten visas i gult fält.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet ligger nära Hjortmosseparken som är en del i Slättbergens naturreservat och har klassats i Trollhättans naturvårdsplan som "klass 3, påtagligt naturvärde". Grönområden inom planområdet är dock ej upptaget i naturreservatet eller i naturvårdsplanen.

Inom planområdet finns en skogsdunge som består av höga tallar, några lövträd, sly och buskar samt en del olika gräsarter och nässlor men även lingon, kärleksört och vårfryle. Det finns även en del berg i dagen. Genom dungen leder en upptrampad gångstig.

Topografin inom området är kuperat i skogsområdet och det finns en brant slänt åt öst där den befintliga byggnaden för värmeverket ligger i suterräng.



Hjortmosseparken vid planområdets gräns



Skogsområdet i planområdet med stig som leder till/från Fotkvarnen 1

Planförslag och konsekvenser

För att inte skada naturreservatet är det viktigt att inte göra intrång i Hjortmosseparken, både under och efter byggnation.

Tillgängligheten till Hjortmosseparken är viktigt för både rekreation och skötsel. Denna säkerställs genom en 1.5 meter bred gångväg som ansluter till befintlig ingång till parken.

En grönkonsekvensbedömning har upprättats av Solid ground (Grönkonsekvensbedömning, 2017-03-06) som utreder områdets ekologiska och sociala värden. Variationen i träd-, busk-, och fältskikt är det som bidrar mest till värdet.

SAMRÅDSHANDLING - DETALJPLAN FÖR FOTKVARNEN 2 M.FL.

Planens genomförande innebär att befintlig grönyta/allmän plats tas i anspråk. I grönkonsekvensbedömningen beskrivs att kompensationer i den kvarvarande delen kan vara svårt på grund av den begränsade ytan. De åtgärder som kan göras i området är att utveckla karaktären "Lustgården" som innebär att bl.a. öka inbjudan till lek och möten. Andra kompensationsåtgärder kan vara att förstärka olika karaktärer i angränsande Hjortmosseparken.

I utarbetandet av marköverlåtelseavtalet hålls en dialog mellan exploatör, gatu-, parkkontoret och kommunekolog för att finna vilka kompensationsåtgärder som kan genomföras för att kompensera för ianspråktagen allmän platsmark.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

En geoteknisk undersökning har genomförts av Bohusgeo AB (2017-02-17). Jordlagren består av fast ytskikt, lera och friktionsjord vilande på berg.

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Det kan finnas risk för släntberg vilket ska beaktas vid val av metod för pålning.

Planförslag och konsekvenser

På grund av risken för släntberg ska val av metod för pålning beaktas. Detta bevakas i bygglovsskedet.

Förorenad mark

Förutsättningar:

Vid undersökning av marken i området av Bohusgeo AB (2017-02-17) påträffades inslag av ferrokalk.

I och med den befintliga byggnadens tidigare användning som värmecentral/panncentral har även en miljöteknisk markundersökning genomförts av Structor (Miljöteknisk markundersökning, 2017-03-01). Undersökningen visar att marken i undersökta punkter inte är allvarligt förorenad. Uppmätta halter av tungmetaller och PAH ligger endast strax över KM (känslig markanvändning).

På grund av värmecentralens användning av olja förväntas det finnas kvar rester av olja i de oljetankarna som finns i byggnaden. Det finns även olja i den asfalt som finns på nedsidan av byggnaden mot Fotkvarnen 2.

Planförslag och konsekvenser:

Då området i samband med exploateringen ska schaktas ur kommer överskottsmassor (>KM) behöva omhändertas på extern godkänd mottagningsanläggning eller återanvändas på annan plats. Ytterligare provtagningar av urskillningsbara jordlager (bärlager, mulljord, blandfyllning och lera) bör göras i samband med kommande schaktarbeten. Asfalten och de tjärade bärlagren omhändertas av extern godkänd mottagningsanläggning som icke farligt avfall.

Hantering av de förorenade massorna säkerställd genom en planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpes.

All efterbehandling av förorenad mark ska anmälas till Samhällsbyggnadsnämnden.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Detta innebär att bostadshus ska uppföras med en radonskyddande grundkonstruktion. Särskild radonutredning har inte utförts.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Friitor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Planområdet är beläget bredvid Hjortmosseparken som är ett naturreservat. I parkprogrammet från 2016 står följande: *"Hjortmosseparken är belägen i centrala Trollhättan. En stor del av parken ingår i Slättbergens naturreservat. Enda undantaget är för en aktivitetspark i söder samt Rhododendrondalen som går genom området. Parken är väl använd för promenader, rastning av hund samt motion. Parken har stor potential för att vidare kunna utvecklas med fokus på motion och rörelse."*

Området ligger ca 300 meter till en närlekplats i Hjortmosseparken. En närlekplats är en lekplats med ca 3-5 olika aktiviteter och är ett komplement till hemmaleken. Målgruppen är barn mellan 1-6 år.

Ca 400 meter från planområdet i Hjortmosseparken finns även en aktivitetspark med en aktivitetsplan och utegym.

Planförslag och konsekvenser:

Närheten till Hjortmosseparken är en stor tillgång för planområdet. Det är därför viktigt att säkerställa tillgänglighet till parken både för befintliga boende och tillkommande vilket görs genom område "GÅNG".

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

På Fotkvarnen 2 ligger idag en nedlagd värmecentral. Byggnaden är uppförd i suterräng med tegelfasad och har angöring från både övre och undre plan.



Bebyggelse i Fotkvarnen 1 och Fotkvarnen 2



Befintlig byggnad, fd värmecentral. Till vänster norra fasaden och till höger södra fasaden i suterräng.

På Fotkvarnen 1 finns flerfamiljshus med lamell-liknande utformning från 1950-talet samt parkering och parkeringsgarage till dessa. Flerfamiljshuset på Fotkvarnen 1 har sadeltak och tegelfasader och är fyra våningar med balkonger/uteplatser mot gården där det finns grönytor och en lekplats.

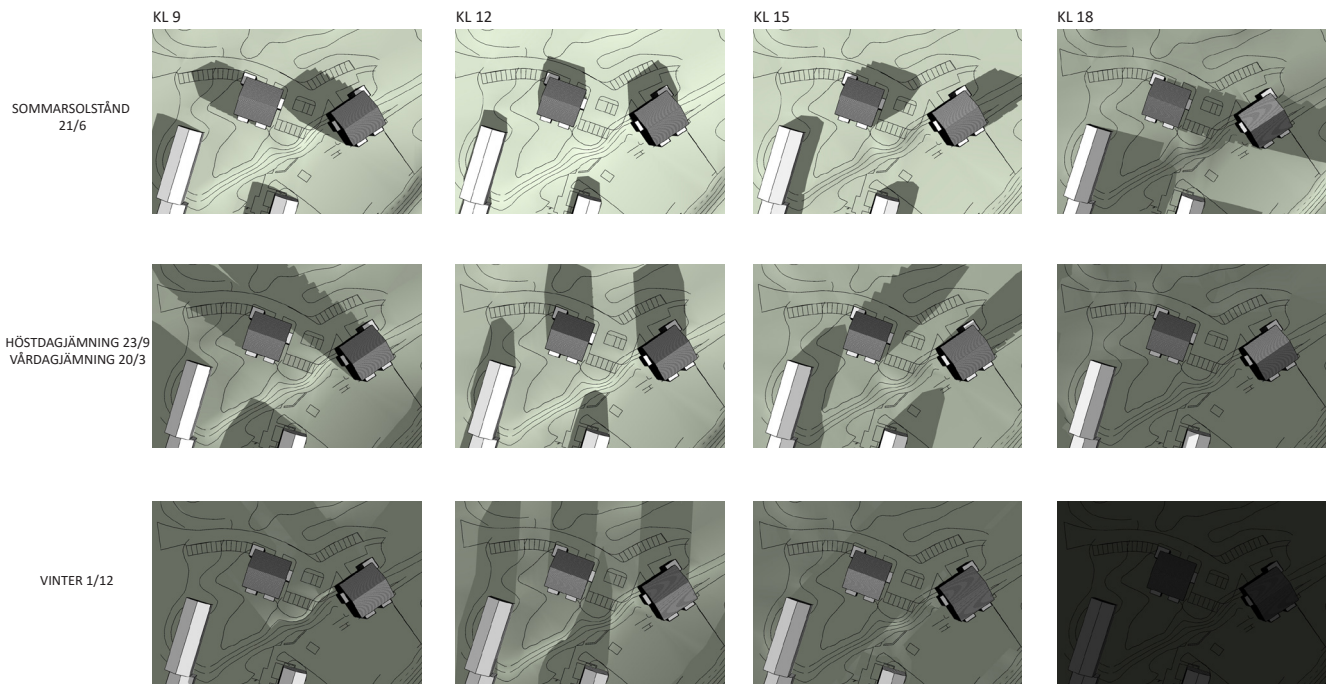
Värmeverket och bebyggelsen i Fotkvarnen 1 är inventerat i den kulturmiljöinventering som gjordes 2010-2014 och är kulturhistoriskt intressanta. Bebyggelsen är inte upptagen i Stadens kulturmiljöprogram och har inget skydd förutom det generella skydd som plan- och bygglagen 8 kap §§13,14 och 17 innebär.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att värmecentralen rivs och två nya byggrätter för flerbostadshus skapas i planområdets norra del. Rivning av värmecentralen bedöms inte vara i strid med PBL 8 kap §§ 13,14 och 17. Byggrätterna begränsas till största tillåtna byggnadsarea om 350 kvm. Föreslagna bebyggelse har en total boarea på cirka 3800 kvm och en bruttoarea på omkring 4500 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd regleras till +77 meter resp. +87 meter. De föreslagna byggnaderna blir 6 resp. 8 våningar. Taken ska utformas som sadeltak. Byggrätten som är placerad där befintlig värmecentral är idag ska utföras i suterräng för att ta upp de stora höjdskillnaderna. Den byggrätten blir därmed åtminstone 1 våning i suterräng. Byggnaderna blir väsentligt högre än övriga byggnader i närområdet och kommer troligen synas väl i Hjortmossen. Totalt blir det ca 54 lägenheter.



Illustration på möjlig ny bebyggelse (Serneke)



Skuggstudie (Studio Ekberg, 2018-08-31)

En skuggstudie har tagits fram som visar att befintliga hus inte blir negativt påverkade av skugga från de planerade byggnaderna (se bild sida 12).

För befintliga byggnader inom Fotkvarnen 1 regleras byggrätterna till att följa byggnaderna men mot gården ges möjlighet att exempelvis bygga till entréer. Tillåten nockhöjd regleras till 15 meter vilket motsvarar den höjd de har idag. Inom *plusmarken* för Fotkvarnen 1 ges en största byggrätt för bostadskomplement om 250 kvm. Garagelängan får ett eget byggrättsområde vilket också utökats i det nordöstra hörnet av fastigheten för att möjliggöra ytterligare garageplatser. Tillåten nockhöjd för garagebyggnad är 4 meter.

Del av infarten i söder till Fotkvarnen 1, som tidigare legat på allmän platsmark inom Hjortmossen 1:1, föreslås övergå till kvartersmark för bostäder och marken föreslås regleras till Fotkvarnen 1.

Service

Förutsättningar:

Planområdet är centralt beläget, ca 1 km, från Drottningtorget och centralstationen och det finns goda kommunikationer med kollektivtrafik och gång- och cykelbanor. Det finns även förskola, grundskola och gymnasium samt kommersiell service inom 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

På Hjortmossegatan finns dubbelsidig gång- och cykelväg som leder in till centrum och det finns flertalet gångstigar genom Hjortmosseparken.

Planförslag och konsekvenser:

För att säkerställa tillgängligheten till Hjortmosseparken för både rekreation och skötsel planläggs en gångväg om 1.5 meter som ansluter till befintlig ingång till parken.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmsta busshållplats ligger precis söder om planområdet. Denna trafikerar av stadsbuss linje 24.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Planområdet nås via Hjortmossegatan och Karlstorpsvägen som båda har en god standard med en trafikmängd på cirka 4800 fordon/dygn (2015). In till värmecentralen finns endast en mindre bilväg. E45 nås på ca fem minuter med bil.



Infart till planområdet från Hjortmossegatan

Planförslag och konsekvenser:

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökad trafikmängd i området. Med ett snitt på 4 trafikrörelser/lägenhet skulle förslaget leda till strax över 200 tillkommande trafikrörelser/dag*. Det ökar trafikmängden på Hjortmossegatan med cirka 4 % (* räknat på de två nya byggrätterna i norr)

Det är möjligt att bredda infarten till värmecentralen. Men detta måste i så fall göras söderut för att inte inverka på Hjortmosseparken och naturreservatet.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Vid fd. värmecentralen finns idag ingen iordningställd bil- eller cykelparkering. På nedsidan av byggnaden och längs gamla banvallen finns parkering/garage för Fotkvarnen 1. Vid infarten till värmecentralen, utmed Hjortmossegatan, finns en allmän parkeringsplats.

Trollhättan stad har ett parkeringsprogram där p-normen för området Hjortmossen är 0.57 p-platser/bostad, exklusive besöksparkering för bil samt 27 platser (21 inomhus+6 utomhus) per 1000 kvm BTA för cykel.

Planförslag och konsekvenser:

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. För den nya byggnationen ska minst ca 29 p-platser för bilar och ca 81 platser för cykelparkering ordnas för att uppfylla p-normen. Befintlig allmän parkering vid Hjortmossegatan försvinner och ersätts av en återvinningsstation.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen. Följande riktvärden bör inte överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrids ska nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

För bostad om högst 35 kvadratmeter ska inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid bostadsbyggnadens fasad.

Merparten av planområdet ligger inom 45 till 55 dBA vilket är inom ramen för acceptabla bullernivåer gällande bostäder. För Fotkvarnen 1 har bebyggelsen mot Hjortmossegatan höga bullernivåer längs den västra fasaden. In mot gården, där uteplats/balkonger finns är bullernivåerna lägre.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget bedöms inte ha några större inverkningar på bullernivåerna, vare sig inom planområdet eller utanför. Ingen ny bebyggelse föreslås i de områden som överstiger 55 dBA.

Luft

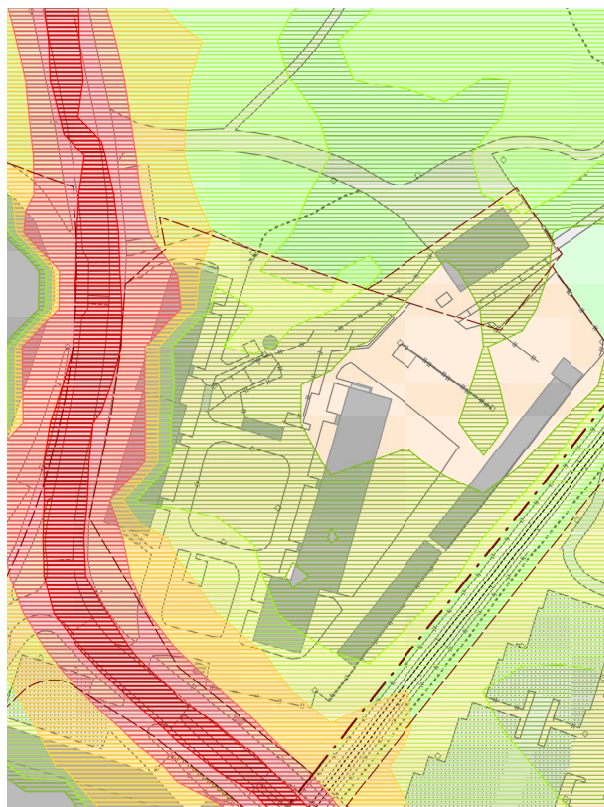
Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

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.



Utdrag ur tidigare genomförd vägbullerkartläggning, ekvivalent ljudnivå. Orangea områden visar 55-60 dBA, röda områden 60-65 dBA och mörkröda 65 dBA och högre

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga ledningar för vatten och avlopp ligger i Hjortmossegatan.

För nybyggnationen har en utredning om anslutning till VA-nätet utförts av ÅF (Utredning VA-anläggning, 2018-11-05).

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya förbindelsepunkter ska anläggas vid fastighetsgräns mot Hjortmossegatan.

Dagvatten

Förutsättningar:

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

En dagvattenutredning har genomförts av ÅF (Utredning VA-anläggning, 2018-11-05). I nuläget saknas dagvattenledning delvis i Hjortmossegatan och befintligt dagvatten från området är kopplat till spillvattenledningen.

Det befintliga avrinningsområdet för dagvatten är indelat i 2 delområden och med 2 identifierade lågpunkter.

Planförslag och konsekvenser:

Dagvatten från nybyggnationen leds i huvudsak via ny dagvattenledning till ett dagvattenmagasin som sedan ansluts till den nya anslutningspunkten i Hjortmossegata. Även dagvatten från takytor leds till dagvattenmagasinet. Dagvattenmagasinet ska fördröja dagvattnet så att dagvattenflödet nedströms magasinet, dvs utflödet mot kommunal ledning, blir opåverkat efter utbyggnad av bostadsområdet. Magasinet föreslås utföras som ett så kallat hålrumsmagasin alternativt kan dagvattenkassetter av plast användas. Magasinet har en något renande funktion på dagvattnet. Volymen beräknas bli ca 9 m³.

Dagvatten från det lägre partiet i öster föreslås tas om hand likt befintligt omhändertagande. Vatten leds på ytan till gallerbrunnar samt infiltreras i naturmark.

Dagvatten ska tas om hand enligt de principer som förespråkas i de antagna riktlinjerna för dagvatten samt följa den dagvattenutredning som har tagits fram.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Avfall

Förutsättningar:

För hämtningsavfall ansvarar TEAB. I området finns en återvinningsstation som Förpacknings och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för.

Planförslag och konsekvenser:

En förutsättning för exploatering är att befintlig återvinningsstation flyttas. Ett alternativ till ny plats är vid infarten till värmecentralen där det idag är en allmän parkering. Detta regleras med planbestämmelsen "ÅTERVINNING". Återvinningscentralen kan med fördel utformas på sätt som minimerar olägenheter för närliggande fastigheter. Ett plank föreslås uppföras.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om samråd mars 2019

Beslut om granskning maj/juni 2019

Beslut om antagande höst 2019

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit 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 sammanställning av ytor

Allmän platsmark

För åtgärder inom allmän plats mark ansvarar Trollhättans stad.

Kvartersmark

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Avtal

Ett marköverlåtelse- och exploateringsavtal mellan Trollhättans stad och exploatör utarbetas parallellt med planarbetet och godkänns i samband med detaljplanens antagande. I dessa avtal regleras bl.a. markkostnader och kompensationsåtgärder för ianspråktagande av allmän plats samt annan kostnadsfördelning.

Avtal om reglering av mark mellan Trollhättans stad och ägaren till Fotkvarnen 1 ska upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Nya servisledningar för spillvatten resp. vatten ska anläggas i planområdet till Hjortmossegatan där en ny förbindelsepunkt ska anläggas. Bekostas av exploatören.

Dagvatten

Nya servisledningar till förbindelsepunkt och andra åtgärder som dagvattenutredningen föreslagit för att följa Stadens riktlinjer för dagvattenhantering genomförs och bekostas av exploatören.

Geoteknik/grundläggning

Utförda geotekniska utredningar visar i stora drag hur området kan bebyggas. Det är exploatörens ansvar att utföra undersökningar som krävs för att klarlägga grundläggning av byggnader, vilka uppfyllnader som kan tillåtas m.m. Dessa frågor bevakas i bygglov-/bygganmälskedet.

Radon

Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft i bostäder är 200 Bq/m³. Dessa frågor bevakas i bygglov-/bygganmälskedet och regleras därför inte i detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Marken inom planområdet ägs dels av kommunen och dels av de privata fastighetsägarna till Fotkvarnen 1 och Fotkvarnen 2. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän plats

Den allmänna platsen inom detaljplanen, ÅTERVINNING och GÅNG, ska fortsatt vara kommunal.

Kvartersmark

Kvartersmark för bostadsändamål (B på plankartan) ska regleras, mestadels, till Fotkvarnen 2 men mindre ytor regleras till Fotkvarnen 1 för att bättre anpassa efter rådande förhållanden och nyttjande.

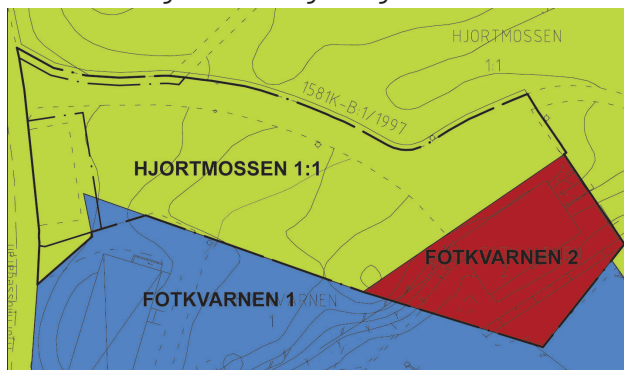
Mark som ska regleras till Fotkvarnen 1 är idag kommunal mark men marken används av Fotkvarnen 1 som tillfartsväg och gångväg. I gengäld avstår Fotkvarnen 1 en mindre utstickande del, mot den föreslagna återvinningsstationen, av sin fastighet.

Fastighetsreglering

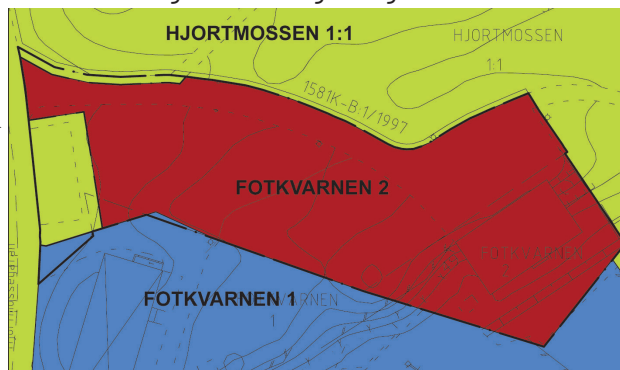
Del av Hjortmossen 1:1 avses överföras till Fotkvarnen 1 och till Fotkvarnen 2 genom fastighetsreglering. Initiering och bekostnad av förrättning regleras i avtal mellan berörda fastighetsägare.

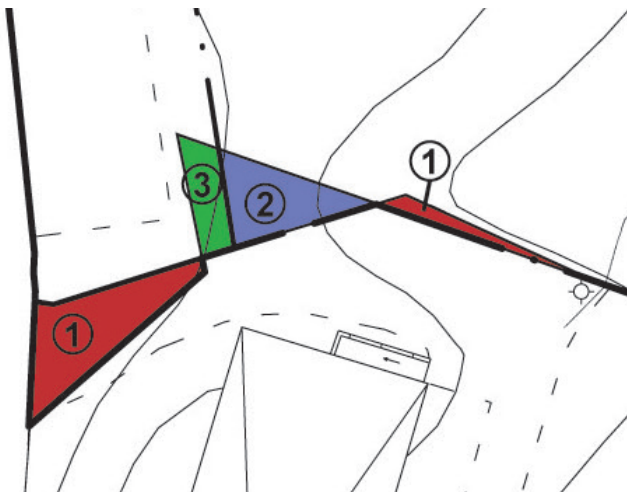
Den stora regleringen till Fotkvarnen 2 syns i före- och efterbilden nedan. Detalj av de regleringar som sker mellan Hjortmossen 1:1, Fotkvarnen 1 och 2 ses på nästa sida. På nästa sida syns dessutom den reglering av mark mellan Fotkvarnen 1 och Hjortmossen 1:1 som avser ordna upp markägandet kring infarten, från Karlstorpsvägen, till Fotkvarnen 1.

Före föreslagen markreglering



Efter föreslagen markreglering





Detalj över föreslagna regleringar. Områdena 1 (röd) regleras från Hjortmossen 1:1 till Fotkvarnen 1. Område 2 (blå) regleras från Fotkvarnen 1 till Fotkvarnen 2. Område 3 (grön) regleras från Fotkvarnen 1 till Hjortmossen 1:1.



Mark som föreslås regleras från Hjortmossen 1:1 till Fotkvarnen 1, infarten från Karlstorpsvägen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägoförhållanden	Bef. användning (i DP)	Förändring (i DP)	Konsekvenser
Hjortmossen 1:1	Trollhättans kommun	Lokalgata Park/plantering	Bostäder Återvinning Gång	Överföring till Fotkvarnen 1 samt Fotkvarnen 2
Fotkvarnen 1	Privat	Lokalgata Bostäder	Bostäder Återvinning	Överföring Överföring
Fotkvarnen 2	Privat	Värmecentral	Bostäder	Överföring

EKONOMISKA FRÅGOR

Va-anläggningsavgift

Anslutningsavgifter till kommunalt VA enligt gällande taxa.

Fjärrvärme

Befintliga ledningar för fjärrvärme ligger längs Hjortmossegatan. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare. Åtgärder inom allmän platsmark bekostas av kommunen. Saneringsåtgärder bekostas av berörd fastighetsägare.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Kommunala intäkter

Trollhättans kommun får intäkter av markförsäljning, regleras i det marköverlåtelseavtal som ska upprättas.

Trollhättan i februari 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Viktor Zettergren
planarkitekt