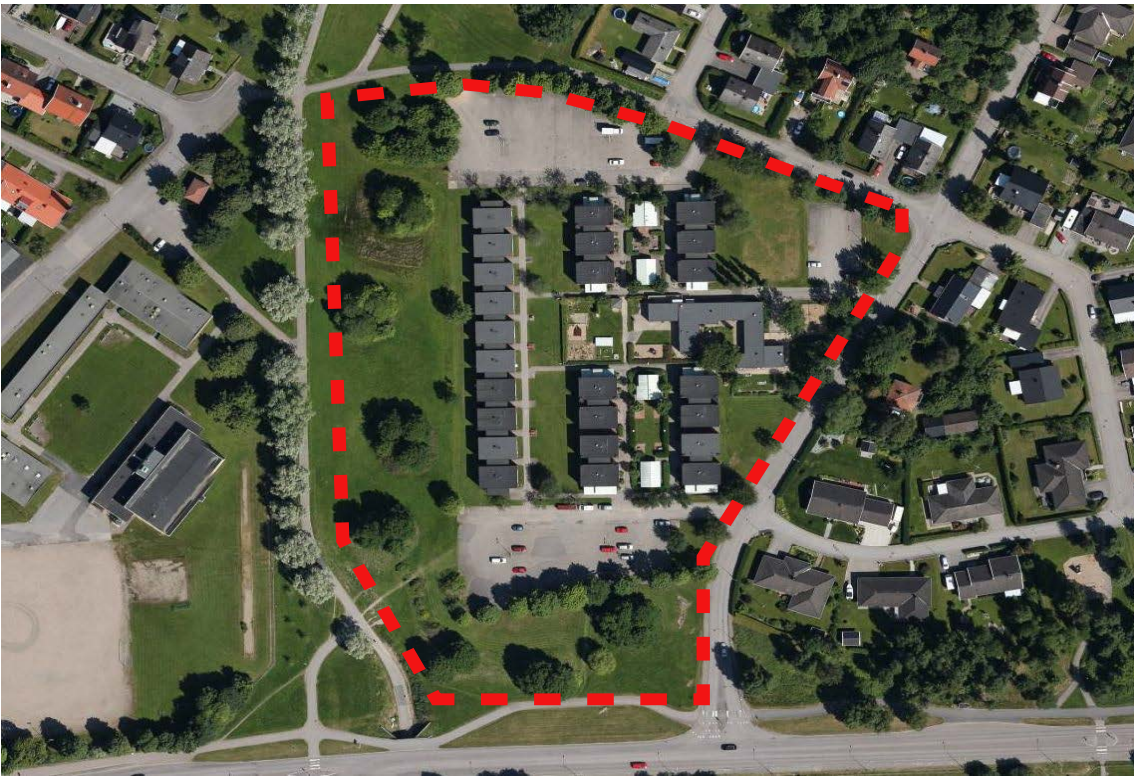




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för GULSPARVEN 1 M.M. DANNEBACKEN

PLANBESKRIVNING



14U ANTAGANDEHANDLING

Utökat förfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

UPPRÄTTAD I DECEMBER 2015

ANTAGEN AV BTN 2016-02-29
Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2016-02-29, § 86 betygar;

LAGA KRAFT 2016-08-02

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	3
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
MILJÖMÅL	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	9
GATOR OCH TRAFIK	11
STÖRNINGAR OCH RISKER	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	17

Detaljplan för GULSPARVEN 1 M.M. Dannebacken

14U ANTAGANDEHANDLING

Granskningshandlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

Utredningar:
PM geoteknik
Dagvattenutredning
Grönkonsekvensbedömning
Solstudie

BAKGRUND

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att klarlägga förutsättningarna för att uppföra bostäder i form av flerfamiljshus och radhus samt skola/förskola inom området. Syftet är också att pröva förutsättningarna för att del av Dannebacken 1:1 (parkmark) ska kunna överföras till kvartersmark för att på sätt möjliggöra fler bostäder inom Gulsparven 1. Antalet bostäder inom planområdet ska inte understiga det som finns idag.

Detaljplanens huvuddrag innebär att användningarna bostäder (B), skola (S) samt parkering (P) medges. Våningsantalen och utnyttjandegraderna för byggrätterna varierar för att skapa förutsättningar för variation av hustyper inom området.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Gulsparven 1 m.m. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 5 kap 7 § eftersom den bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Dannebacken ca 2 km nordöst om Trollhättans centrum. Planområdet avgränsas av Furulundsvägen i öster, Sparvstigen och Gärdesdungen i norr och Tunhemsvägen i söder. I väster avgränsas planområdet av parkmark intill gång- och cykelvägen mellan Sandhem och Skogstorpa.

Planområdet är ca 3 hektar stort.

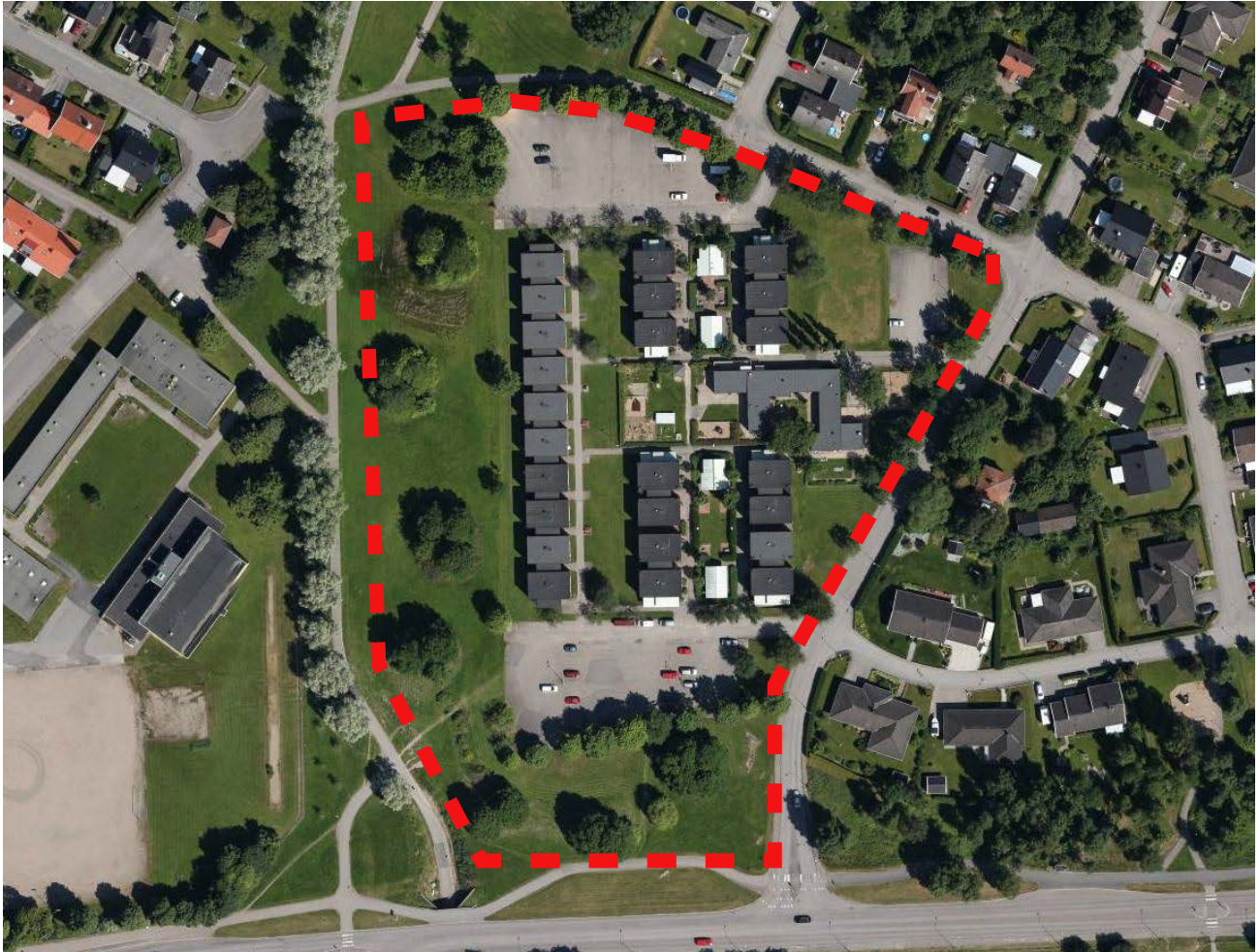
Berörda fastigheter:
Gulsparven 1
Dannebacken 1:1

Fastighetsägare:
AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag
Trollhättans Kommun

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

För bostäder	-	24 000 kvm	ca 140 lgh
Skola/förskola	-	4000 kvm	
Parkering	-	1000 kvm	



Ortofoto från 2013, Blom ASA, med aktuellt planområde markerat.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap skall 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 skall tillämpas.

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

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). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete

Gifrfri miljö

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl
- God kollektivtrafikförsörjning, goda gång- och cykelförbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planens ringa omfattning
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans Stads översiktsplan
- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmsta Natura 2000-område
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga är ett så kallat riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Planområdet berörs av influensområde från detta riksintresse, vilket innebär begränsningar av byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

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

Planförslagets påverkan: 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanering

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. Först och främst ska Trollhättan 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 vi år 2030 ska ha vuxit till ca 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. Ett större fokus ska läggas på att utveckla redan ianspråktagen mark. Även att bygga högre hus än vad som idag är normen för Trollhättan kan bli aktuellt för att få plats.

I översiktsplanen är planområdet markerat som blandad och småskalig bebyggelse. I dessa områden bör utveckling ske genom varsam förtätning med framför allt lägenheter, där verksamheter med liten omgivningspåverkan med fördel kan inrättas i gatuplan längs de stråk där mycket folk är i rörelse. Vid utvecklingen av områdena ska möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser, både inom- och utomhus, främjas. Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna anpassas till en blandning av små och stora lägenheter.

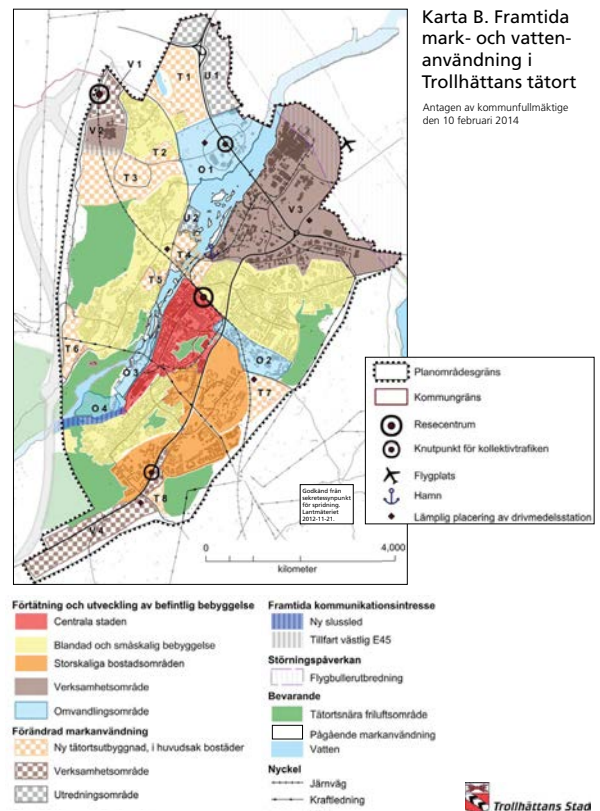
Vid utveckling och förtätning kan grönytor komma att tas i anspråk. Enligt översiktsplanen ska sådan byggnation föregås av en undersökning som ser till grönområdets sociala värde och byggnationens nytta, och vid behov ska kompensationsåtgärder vidtas. Denna prövning kallas grönkonsekvensbedömning. Läs mer under rubriken *Mark och vegetation*, s. 8.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Trafikstrategi

Trollhättans stad har nyligen tagit fram en Trafikstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2015-10-19.

ÖVERSIKTSPLAN 2013: KARTA B



Syftet med trafikstrategin är att visa vägen mot ett hållbart trafiksystem. Den innehåller olika strategier och mål som är vägledande i Trollhättans Stads arbete med trafik- och stadsplaneringsfrågor.

Cykelplan

Enligt kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-23, finns inget framtida gång- och cykelstråk utpekade inom området. Däremot finns fler planerade åtgärder mellan planområdet och resecentrum. Läs mer om gång- och cykelkommunikation under rubriken Gång- och cykeltrafik, s. 11-12.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område eller objekt inom planområdet. Inte heller i förslag till nytt kulturmiljöprogram (samrådshandling) är området utpekade som kulturhistoriskt intressant eller kulturhistoriskt värdefullt.

Energiplan

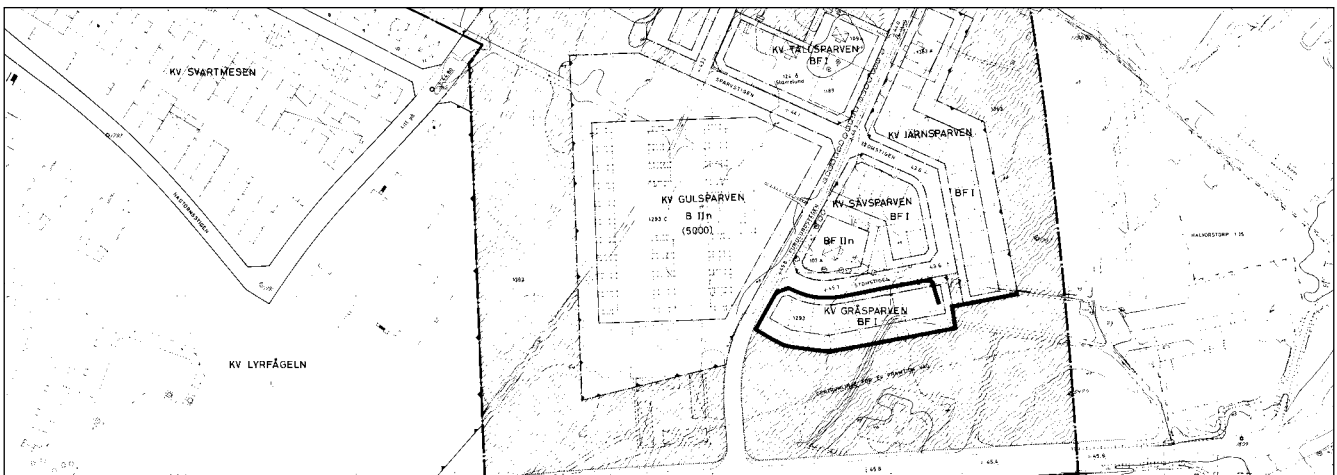
I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende 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"*.

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen *"lokalt miljövänligt producerad värme"* har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till *"annan miljöanpassad värme"*. Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan för Dannebacken 1581K-S:II/1971. Inom fastigheten Gulsparven 1 medger detaljplanen bostäder i högst två våningar, där vind ej får inredas och en högsta exploateringsgrad på 5000 kvm bruttoarea. Inom fastigheten Gulsparven 1 finns också ca 8000 kvm prickad mark vilken inte får bebyggas. För den del av fastigheten Dannebacken 1:1 som detaljplanen omfattar medges park och plantering. Detaljplanens genomförandetid har upphört.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Solid Ground AB har genomfört en grönkonsekvensbedömning av planförslaget under mars-april 2015. I grönkonsekvensbedömningen bedöms områdets kvaliteter då allmän platsmark tas i anspråk för byggnation.

Planområdet består till största delen av gräsytor och bostäder. Inom fastigheten Gulsparven 1 finns tre parkeringsytor för bil. I södra och västra delen av planområdet finns buskage, träd/träddungar och stora gräsytor. I planområdets västra del finns tre trädbevuxna kullar. De täta buskagen och träddungarna är värdefulla miljöer för bl.a. småfåglar. Gräsytan i planområdets nordvästra del är mycket blöt. I planområdets sydöstra och mittersta delar finns berg i dagen. Marken sluttar svagt mot mitten av planområdet.

Enligt grönkonsekvensbedömningen har grönstråket i planområdets västra del relativt låga sociala- och upplevelsevärden. Där bör karaktärerna rofylld, upplevd artrikedom och rymd förstärkas och utvecklas. Bedömningen ger förslag på kompensationsåtgärder i och omkring om den närpark som finns norr om planområdet. Detta område bedöms ha relativt låga sociala- och upplevelsevärden idag, men stor utvecklingspotential. Där bör karaktärerna upplevd artrikedom, allmänning och lustgård förstärkas och utvecklas.

Planförslag och konsekvenser:

Andelen allmän platsmark minskar i och med planförslaget, ca 9000 kvm parkmark föreslås överföras till kvartersmark som tillförs fastigheten Gulsparven 1. Enligt grönkonsekvensbedömningen kan parkmarken tas i anspråk om det sker vissa åtgärder inom planområdet och kompensationsåtgärder utanför planområdet.

Enligt grönkonsekvensbedömningen finns det stora möjligheter att förstärka de karaktärer som finns i planområdets västra del. Grönstråket ska även fortsättningsvis upplevas som en tyst miljö utan störning från biltrafik. Där kan en större rumslighet och upplevd artrikedom utvecklas genom att använda befintliga träd. Därför har egenskapsbestämmelsen n_2 - *Träddunge ska finnas* införts på plankartan. Området väster om planområdet, närmast gång- och cykelvägen, ska fortsatt vara allmän platsmark och ingår inte i aktuell detaljplan. Gränsdragningen mellan den allmänna marken och kvartersmarken inom planområdet bör inte upplevas för förbipasserande.

För den våta gräsytan i planområdets nordvästra del införs planbestämmelse som innebär att dagvattendamm ska anordnas, läs mer under rubriken *Dagvatten*, s. 14.

En överenskommelse gällande kompensationsåtgärder utanför planområdet ska upprättats mellan Trollhättans Stad och exploatören. Kompensationsåtgärderna ska genomföras i och omkring den närpark som finns norr om planområdet. Där ska befintliga karaktärer förstärkas enligt grönkonsekvensbedömningen. Exempel på åtgärder är att skapa rumslighet genom plantering och anlägga en kulle/pulkabacke. Grönkonsekvensbedömningen föreslår också att grusplanen väster om närparken ska gräsplanteras och utvecklas tillsammans med den befintliga närparken. Då finns större möjligheter att genomföra åtgärder som idag saknas i närområdet, exempelvis anlägga en större lekplats.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Geotekniska och hydrologiska utredningar har utförts i planområdet av COWI AB i november/december

2014. Där beskrivs att jordlagerföljden i planområdet varierar och består av fyllnadsmaterial som vilar på mulljord eller lera. Västra delarna av planområdet är mycket blöta. Där består jordlagerföljden till största del av lera ner till ca 3 m under markytan och vid en punkt uppmättes grundvattennivån till runt 0,2-0,4 m under markytan. Fast botten eller berg har påträffats 0,3-7,2 m under markytan. Stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG rapport 4:2010.

Planförslag och konsekvenser:

Eftersom jordlagerföljden och lermåktigheten varierar i området bör differenssättning beaktas vid grundläggning, särskilt där en del av byggnad grundläggs på fast botten/berg och den andra delen lösmarkspartier. Vid lokala schakter måste omgivande belastningar kontrolleras.

Lättare byggnader (1-2 vån) kan grundläggas på platta på mark. Maximal yttre belastning med avseende på stabilitetsbrott beräknas till 60 kPa (inkluderar 0,5 m utfyllnad).

Radon

I de geotekniska och hydrologiska utredningarna, gjorda av COWI AB i november/december 2014, kontrollerades gammastrålningen vid berg i dagen. De uppmätta nivåerna (6-12 µR/h) befinner sig inom normal radonklass. Bestämmelse i BBR (Boverkets byggregler) om högsta nivå för radon i inomhusluft (200Bq/m³) ska uppfyllas. Särskild bestämmelse om radonskyddad grundläggning införs.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Inom planområdet finns lekplatser som hänger ihop med den f.d. förskolans verksamhet. Idag står lekplatserna oanvända.

Norr om planområdet finns en större närpark med öppna gräsytor, trädunge, en mindre grusplan, samt Halvorstorps skolskog. I nordost finns Furulundsparken. I sydost finns Fågelparken och en kommunal lekplats. I planområdets närhet finns också Lyrfågelskolans fotbollsplan, liksom Edsborgs idrottsanläggning (1 km från planområdet).

Planförslag och konsekvenser:

Inom kvartersmark för skola/förskola ska lekplats finnas. Lekplatsen föreslås vara tillgänglig för allmänheten under kvällar och helger, då den inte används av verksamheten. I övrigt föreslås bostadsnära lekplatser, platser för odling och andra mötesplatser inom den del av kvartersmarken som ej bebyggs.

Kompensationsåtgärder enligt grönkonsekvensbedömningen föreslås genomföras i den större närpark som finns norr om planområdet, läs mer under rubriken *Mark och vegetation*, s. 8.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Inom fastigheten Gulsparven 1 finns ca 132 små lägenheter (20-42 kvm) i 24 tvåvåningshus. I folkmun kallas detta bostadsområde för Viggen och byggdes på 1970-talet som ett arbetarhotell. Garage och förråd tillhörande bostadsområdet finns inom fastigheten. I området finns också en byggnad för förskola. Samtliga byggnader inom området har fasader i trä. Lägenhetshuset och förskolebyggnaden har problem med fukt och ska rivras. Rivningslov har lämnats 2015-04-23.

Kring planområdet finns främst bebyggelse i form av villor och radhus i 1-2 våningar. Väster om planområdet ligger Lyrfågelskolan, som består av flera byggnader i 1-2 våningar. Söder om planområdet, på andra sidan Tunhemsvägen, finns ett kvarter med flerbostadshus i två våningar.



Situationsskiss över planområdet, gjort utifrån skiss av Nils Andréasson arkitektkontor AB. Förskolebyggnadens placering är inte detaljstuderad.

Planförslag och konsekvenser:

Användningarna bostäder (B) samt skola/förskola (S) föreslås inom planområdet. Våningsantal och utnyttjandegrader för byggrätterna varierar för att skapa förutsättningar för variation av hustyper inom området, se illustration på s. 10.

För att uppnå ett område med blandning av små och stora lägenheter, enligt Trollhättans Stads översiktsplan, är det nödvändigt att bygga högre hus än vad som är normen i närområdet. Genom att utgå från lamellhus i 4 våningar kan både högre och lägre hus tillåtas utan att kontrasterna inom området blir för stora. Variation i området skapas genom att tillåta två solitärer i 6 våningar i planområdets västra del, intill två 4-våningshus. I planområdets östra och nordöstra delar finns byggrätter som tillåter byggnation i högst 2 våningar, för att anknyta i skala till den bebyggelse som finns på andra sidan Furulundsvägen och Sparvstigen.

Området kan innehålla ca 140 bostäder och en förskola med 4 avdelningar.

I planområdets mitt skapas en platsbildning. Där ska också gemensamhetslokal finnas. I övrigt får centrala delar av planområdet även bebyggas med förråd eller uthus.

Service

Förutsättningar:

Avståndet till Trollhättans centrum med dess omfattande utbud av olika sorters service är ca tre kilometer. I stadsdelarna Dannebacken och Stavre finns vårdcentral, förskolor, äldreboenden, skolor och annan service. I planområdets direkta närhet ligger Lyrfågelsskolan med åk F-9.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget medger byggnation av förskola i fyra avdelningar i planområdets södra del.

Erfarenhet från liknande projekt visar att en flexibilitet i detaljplanen, som även medger annan skolverksamhet, är positivt utifrån ett lokalstrategiskt perspektiv. Planförslaget medger även därför även annan skola. Då kan annan skolverksamhet som är kopplad till förskolan tillåtas. Förslagsvis är verksamhet för åk F-3 lämplig att tillåta inom kvartersmark för skola/förskola.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. I stort har planområdet goda naturliga förutsättningar för att tillhandahålla en god tillgänglighet eftersom området är relativt plant utan några större höjdskillnader eller barriärer.

Planförslag och konsekvenser:

Bebyggelsen och utemiljön ska utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/byggnämnan.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Planområdet har goda kommunikationsvägar för gång- och cykeltrafik mot såväl Sandhem, Stavre, Halvorstorp, Kardanvägen och Trollhättans centrala delar. Separata gång- och cykelvägar finns längs Tunhemsvägen, strax söder om planområdet, samt i nord-sydlig riktning strax väster om planområdet. Från den nord-sydliga gång- och cykelvägen leder en väg in mot Sparvstigen och planområdet i norr.

Planförslag och konsekvenser:

Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik är mycket goda. Inom kvartersmark anläggs separata gångvägar. Andra åtgärder som föreslås är ny gång- och cykelanslutning i planområdets sydvästra del (förslagsvis enligt illustration på s. 10), breddning av trottoarer längs Furulundsvägen samt upphöjning av gång- och cykelöverfarten över Furulundsvägen, parallellt med Tunhemsvägen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Kollektivtrafiken trafikerar Tunhemsvägen, strax söder om planområdet, med flera linjer. Närmsta busshållplatser, Viggan och Furulundsvägen, finns 100-200 meter från planområdet. Ca 500 meter från planområdet finns hållplatsen Lyrfågelskolan. Med lokalbuss tar det 5-10 minuter att komma till Trollhättans centrum. Planområdet är med andra ord väl försörjt gällande kollektivtrafik.

Planförslag och konsekvenser:

Förutsättningarna för att utnyttja kollektivtrafiken är mycket goda.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Kvarteret är idag trafikseparerat, vilket innebär att ingen biltrafik är tillåten i bostadsområdet. Området trafikförsörjs via Furulundsvägen i öster, vilken angör planområdet från två infarter. Från Sparvstigen i norr finns en infart. Dessa infarter leder till parkeringsplatserna som finns i utkanten av kvarteret.

Planförslag och konsekvenser:

Inom kvartersmark ska kvartersgata anläggas för att försörja området med trafik.

I anslutning till förskolan ska vändplats finnas. På så sätt kan hämtning och lämning av barn samt varuleveranser till förskolan ske utan att passera bostäderna.

I planområdets mitt ska kvartersgatan kombineras med platsbildning/torg där intern biltrafik tillåts.

Cykel- och bilparkering samt angöring

Förutsättningar:

Kvarterets parkeringsbehov har tidigare lösts genom större gemensamma p-tytor i dess utkant.

Planförslag och konsekvenser:

En större parkeringsplats för bil planläggs i den sydöstra delen av planområdet. Denna parkeringsplats ska försörja förskolan samt, till viss del, boende i kvarteret. I övrigt förutsätts biluppställning ske inom kvartersmark, bl.a. i de områden som är planlagda som parkering i planområdets norra del. Studier har genomförts som visar att området kan innehålla drygt 0,8 p-platser/lgh. Cykelparkering förutsätts ske inom kvartersmark.

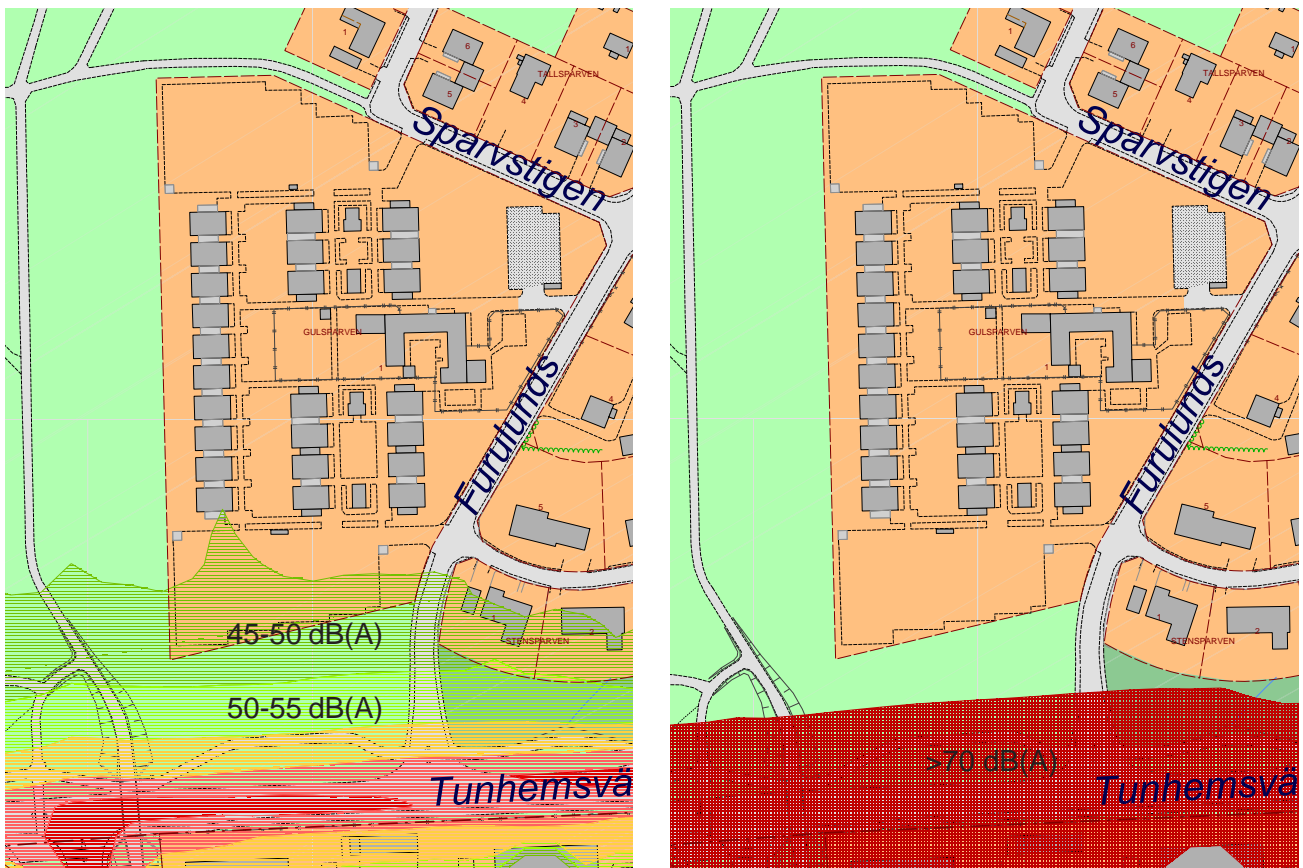
Utfarter från radhus mot Furulundsvägen ska ha minst 2,5 meter fri sikt både längst med vägen och in på uppfarten enligt broschyren "Klipp häcken!".

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Förutsättningar:

ÅF konsult utförde 2009 en översiktlig bullerutredning på uppdrag av Trollhättans Stad. Den redovisar ekvivalenta dygnsnivåer samt maximal ljudnivå från vägtrafiken. I den ingick bullerberäkningar på Tunhemsvägen.



Ekvivalent respektive maximal ljudnivå från vägtrafiken på Tunhemsvägen.

De ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet ligger på 45-50 dB(A) och 50-55dB(A), vilket markeras med mörkgrönt respektive ljusgrönt i bilden till vänster. De ekvivalenta ljudnivåerna understiger 55 dB(A), som är det riktvärde som inte bör överstigas utomhus vid nybyggda bostäder, undervisningslokaler och lekplatser. I bilden till höger visar den röda markeringen den del av planområdet där den maximala ljudnivån överstiger 70 dB(A), vilket motsvarar riktvärdet för buller vid skolors/förskolors utemiljö.

Planförslag och konsekvenser:

Lokaler för skola/förskola, bostäder samt utemiljöer kan anordnas så att tillåtna bullernivåer enligt BBR (Boverkets byggregler) inte överskrids.

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 marginell ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Förbindelsepunkt finns sedan tidigare anvisad för bostadskvarteret. Förbindelsepunkter för skola/förskola och parkering utreds under projekteringen.

Dagvatten

Förutsättningar:

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Den 1 mars 2010 antog Kommunfullmäktige riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun. Följande riktlinjer för dagvattenhantering skall tillämpas i kommunen:

- Dagvatten skall ses som en estetisk, biologisk och hydrologisk resurs och omhändertas på ett för platsen lämpligt sätt.
- Dagvatten skall hanteras på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt så att god bebyggelse- och god naturmiljö kan uppnås. Dagvattnet skall användas som en resurs för närmiljön och synliggöras där så är möjligt och motiverat.
- Den naturliga vattenbalansen skall eftersträvas.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall genomföras där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Dagvatten till ledningssystem och reningsverk skall minska.
- Förorening av dagvatten skall begränsas, främst vad gäller metall- och petroleumprodukter. Åtgärder för att minska föroreningar skall genomföras i första hand vid föroreningarnas källor där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.
- Förorenat dagvatten skall där så är möjligt och motiverat separeras från rent dagvatten.

Ramböll har genomfört en dagvattenutredning för detaljplaneförslaget (PM: *Dagvattenutredning till detaljplan för område Gulsparven i Trollhättan, 2015-07-03*). I utredningen har grundvattenytans nivå inom området undersökts. Jordarten lera, som inte lämpar sig för infiltration, dominerar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

I dagvattenutredningen studeras två principförslag till dagvattenhantering inom planområdet, varav Struktur 2 förordas. Eftersom jordlagerföljden i området består av lera, vilket har låg genomsläpplighet av vatten, är infiltration av dagvattnet i naturlig jord olämpligt. Därför krävs åtgärd för framtida dagvattenhantering i det blöta området i planområdets västra del. Här föreslås dagvattendamm anläggas.

Innan anslutning till dagvattennätet leds dagvatten från tak och hårdgjorda ytor genom ledningar/diken till fördröjning i dagvattendamm. En mindre del dagvatten leds till underjordiska fördröjningsmagasin. Vid extrem nederbörd bör dagvattnet tillåtas rinna över dagvattendammen.

Oljeavskiljare bör installeras för att behandla dagvatten från större parkeringsplatser inom planområdet.

Höjdsättningen i området måste anpassas för att förhindra översvämning av lågt belägna områden vid kraftiga regn.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Förutsättningar:

Enligt kommunens energiplan samt beslut i KF (feb 2010) gäller att för byggnader med bruttoarea överstigande 500 kvm får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Miljöanpassad värme ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november till och med mars.

Fastigheterna är inte anslutna till fjärrvärmenätet men fjärrvärme finns nedgrävt i Tunhemsvägen samt i parkmarken väster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas." Anslutning till fjärrvärmenätet förutsätts.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall skall ordnas inom kvarteretsmark.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om antagande 1:a kvartalet 2016

Planerat färdigställande för bostäder är 4:e kvartalet 2018.

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

Handläggning

Detaljplanen för Gulsparven 1 m.m. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökad förfarande enligt PBL 5 kap 7 §.

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 gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2021-12-31.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd markägare.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag. Avtalet ska reglera bl.a. marköverlåtelse, exploateringsfrågor, kompensationsåtgärder/exploatörens del i anläggningar på allmän platsmark, tidsplan etc. Avtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Allmän platsmark som planläggs för bostäder (ca 9000 kvm) överförs från Dannebacken 1:1 och regleras till Gulsparven 1. Förskolan föreslås utgöra egen fastighet och avstyckas från den nybildade fastigheten ovan. Område för parkering (P) regleras till fastighet för bostäder, alternativt fastighet för förskola.

Lantmäteriförrättningen initieras av Trollhättans Stad och bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning

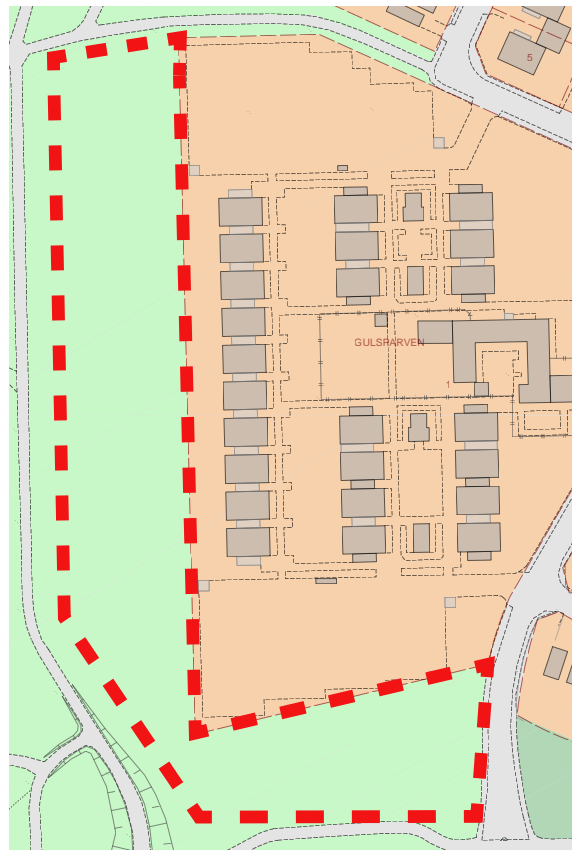
Då område för kvartersgata, vändplats ska finnas (gata₂) ska användas av både förskola, bostäder och område för parkering föreslås denna upplåtas som gemensamhetsanläggning för gatuändamål.

Då område för parkering (P) ska användas av både förskola och bostäder föreslås denna upplåtas som gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål.

Lantmäteriförrättningar initieras av Trollhättans Stad och bekostas av exploatören.

Servitut

Det är osäkert vart vatten, avlopp och dagvatten för skola/förskola samt dagvatten från parkering ska ledas. Frågan utreds under projekteringen. Ett alternativ är att servitut bildas till anslutningspunkt norr om planområdet. Ett sådant servitut belastar bostadsfastigheten. Fastighetsägare för skol- respektive parkeringsfastigheten ansöker och står för ersättning och eventuell förämningskostnad för servitutets intrång på bostadsfastigheten.



TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på kompletterande geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggnings sätt. Detta bevakas i samband med

bygglov/byggnmälan.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/byggnmälan.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi AB (TEAB).

Buller

BBR:s krav på ljudnivåer i undervisningslokaler, bostäder samt utemiljöer ska uppfyllas vilket bevakas i samband med bygglov/byggnmälan.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas innan anslutning till dagvattenledning. Dimensionering av dagvattendamm och fördröjningsmagasin sker i samråd med Trollhättan Energi AB (TEAB). Höjdsättningen i området, för att förhindra översvämning vid kraftiga regn, bevakas i samband med bygglov/byggnmälan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningar eller kostnader för allmän platsmark som ska överföras mellan fastigheter regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning.

Kommunala kostnader

Kostnader för åtgärder på allmän platsmark förutsätts ingå i projektet.

Kommunala intäkter

Intäkter uppkommer enligt nedan:

- Försäljning av mark
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp (enligt taxa)

Exploatör/fastighetsägare

Svarar för samtliga kostnader som uppkommer för anläggningar och åtgärder inom kvartersmark samt i övrigt enligt marköverlåtelseavtal.

Fastighetsägare för skol- respektive parkeringsfastigheten står för ersättning och eventuell förämningskostnad för servitut för vatten, avlopp och dagvatten.

Trollhättan i december 2015

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

plankontoret

Leif Carlsson
Planchef

Sofia Hjort
Planarkitekt