



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för INNOVATUM SÖDRA DELEN, ETAPP 1

del av Nohab 1 m fl

samt upphävande av detaljplan för del av NOHAB 1

Innovatumområdet

05H ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd

feb-mars 2009

Utställning

dec 2009—jan 2010

Antagandeprövning

1:a kv 2010

Antagande av detaljplanen föreslås ske i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2015-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen/ TEAB Vatten för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt inom u-områden på kvartersmark.

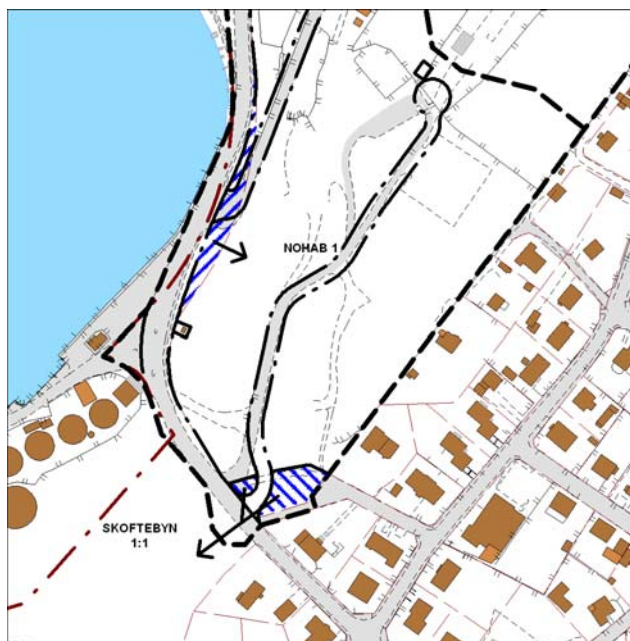
För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar exploitören/fastighetsägaren.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan Trollhättans Stad och fastighetsägaren/ exploatören Peab Sverige AB. Avtalet skall bland annat reglera vilka åtgärder på allmän platsmark, inom och i anslutning till planområdet, som skall utföras, när åtgärden skall ske samt fördelning av kostnader mellan Trollhättans Stad och exploatören/ fastighetsägaren. I avtalet skall också klargöras tidpunkt när miljöstörande verksamhet inom fastigheten Nohab 1, norra delen, skall upphöra. Avtalet skall vara påtecknat och godkänt senast i samband med antagandet av detaljplanen.

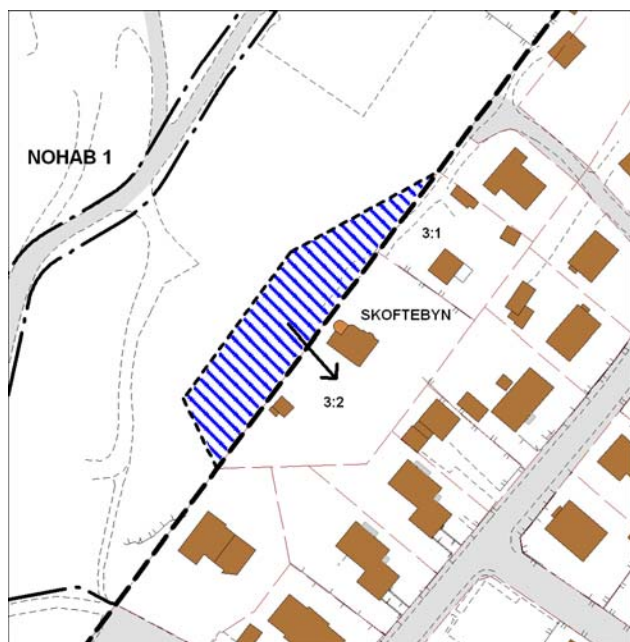
Rysskranens industrihistoriska värde och bevarande för framtiden skall även säkerställas i avtal mellan Staden och Peab.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

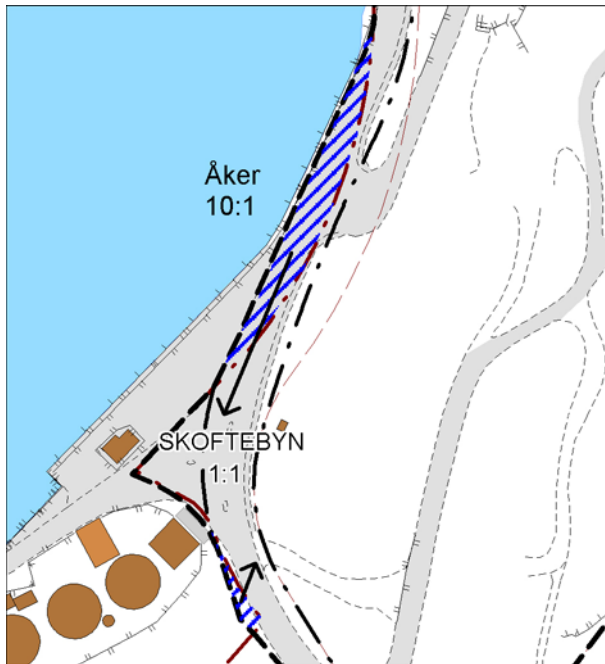


Fastighetsbildning/-reglering

Till Nohab 1 överförs cirka 800 kvm av kommunens fastighet Skoftebyn 1:1 som idag utgör gatemark och föreslås bli kvartersmark. Samtidigt överförs den del av Nohab 1 som skall utgöra allmän platsmark (LOKALGATA, NATUR) till Skoftebyn 1:1.



Till Skoftebyn 3:1 och 3:2 överförs del av Nohab 1. Det aktuella markområdet föreslås utgöra kvartersmark för bostäder. Åtgärden förutsätter överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.



Till kommunens fastighet Skoftebyn 1:1 överförs cirka 700 kvm av Sjöfartsverkets fastighet Åker 10:1, mark som idag ingår i Åkerssjövägen.

En exploateringsfastighet bildas av den del av Nohab 1 som planeras för bostäder. Efter det att exploateringsfastigheten bildats kan denna komma att delas upp i nya fastigheter. Innan bygglov beviljas skall ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar mm

När den nybildade exploateringsfastigheten delas upp i fler fastigheter blir det aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning(-ar). Natur- och rekreationsområden samt parkeringsplatser är exempel på gemensamma anordningar som förutsätts fungera oavsett framtida fastighetsbildning och därför skall utgöra gemensamhetsanläggning(-ar). Dessa frågor behandlas i anläggningsförrättning.

U-områden

VA-ledningar, fjärrvärmeledningar samt el- och telekablar kommer delvis att förläggas inom u-områden på kvartersmark. Dessa säkerställs genom servitut/ ledningsrätt. Ledningsinnehavaren tar initiativ till lantmäteriförrättning.

Servitut m m

En uppdelning i fler fastigheter kan innebära att behov uppkommer för att säkerställa nyanlagda ledningar, kablar eller andra anläggningar inom kvartersmark för annan fastighets eller bolags behov. Dessa säkerställs genom servitut/ ledningsrätt. Ledningsinnehavaren tar initiativ till lantmäteriförrättning.

Inom kvartersmarken finns ett område betecknat x_1-x_2 (gångväg). Rätten att utnyttja gångvägen för allmän gångtrafik säkerställs genom servitut till förmån för en av Staden tillhörig fastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på kompletterande geotekniska utredningar komma att ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt. Detta bevakas i samband med bygglov/ byggnmälan.

Betongmurens (mot Åkerssjövägen) förmåga att ta upp jordtrycket från den bakomvarande stenfyllningen har utretts separat, Integra AB 2008-04-30. Muren skall åtgärdas genom en tilläggsjutning utanför befintlig mur, kompletterad med förankring bakåt genom dragstag. Viss förekomst av lösa block har i Geogruppens PM, 2009-09-14, konstaterats i tre bergsskärningar. Dessa måste åtgärdas vid byggnation i området.

En administrativ bestämmelse införs, *Vid bygglovgivning skall föreskrivas att befintlig betongmur mot Åkerssjövägen samt lösa block i bergslänter skall åtgärdas enligt utförda utredningar, Integra AB 2008-04-30, Geogruppen AB 2009-09-14, se vidare plan- och genomförandebeskrivningar.* Detta bevakas i samband med bygglov/ byggnmälan. Av kontrollplanen skall framgå att åtgärderna efter utförande skall besiktigas och godkännas av betong- och bergtekniskt sakkunniga.

Stabiliteten utmed vattenområdet har särskilt studerats, Geogruppen AB 2009-09-14, Geotekniskt PM 2 inklusive rapport. Stabiliteten är enligt Geogruppen tillfredsställande även då vattenområdet torrläggts. Statens geotekniska institut (SGI) gör med det presenterade underlaget ingen annan bedömning. Beräkningarna förutsätter dock att även grundvattennivån sjunker vid tömning av vattenområdet vilket innebär att tömning måste ske tillräckligt långsamt, varvid också kontroll av att porttrycken sänks av i motsvarande takt behöver ske. Då tömning av trafikkanalen inte kräver särskilda tillstånd skall Sjöfartsverket delges synpunkterna från SGI.

Radon

Utförd undersökning, Geosigma AB, redovisar att marken generellt kan klassificeras som normalradonmark. Risk föreligger att ytor med högre strålningsnivåer framträder vid schakt- eller sprängningsarbeten. Ytterligare strålningsmätningar bör därför genomföras vid grundläggningsarbeten. Bestämmelse om "radonsäkert byggande om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig" finns införd på plankartan. Boverkets Byggregler (BBR) anger maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft (200 Bq/m³) vilket bevakas i samband med bygglov/ byggnmälan.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av TEAB Vatten.

Dagvatten

Dagvatten skall infiltreras/ fördröjas innan anslutning till allmän dagvattenledning. Bevakas i bygglov-/ byggnmälan.

Transporter av farligt gods

Förslag till byggnadstekniska åtgärder framgår av utförd riskutredning, Utvägen i Fyrbodalen 2008-01-22. I samband med projekteringen diskuteras de åtgärder som

behöver utföras tillsammans med Räddningstjänsten. Bevakas i kontrollplan/ brandskyddsdocumentation i byggnämnskedet.

Utrymning

Samråd skall ske med Räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning, utrymningsvägar/ räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning skall ske.

Buller

Särskilda planbestämmelser för undvikande av störande buller från trafiken finns angivna på plankartan. Planbestämmelserna hänvisar även till planbeskrivningen. Trollhättans Stad ansvarar för åtgärder på Åkerssjövägen, sänkt hastighet till 40 km/h samt användande av lågbullrande asfalt (stenstorlek 0/6).

Ljudnivåer i bostäder skall klara minst ljudklass C i Svensk Standard, SS 02 52 67, vilket bevakas i samband med bygglov/ byggnämnsplan.

Förorenad mark

I utförda miljötekniska utredningar har markföroreningar konstaterats. Det innebär att marken måste efterbehandlas för att kunna användas för bostäder. Anvisningar för efterbehandling av förorenad mark, "Strategi för efterbehandling, Peab 2008-04-09", skall följas. Den övergripande målsättningen är att efterbehandlingen skall ske med ett minimum av transporter och massförflyttningar, samtidigt som det säkerställs att föroreningssituationen efteråt inte medför risk för människor och miljö inom och i anslutning till området. Ansökan om efterbehandling görs hos miljöförvaltningen.

Kvalitets- och gestaltningsprogram

Ett kvalitets- och gestaltningsprogram skall upprättas. Av planbeskrivningen framgår ett antal viktiga frågor som skall inarbetas i ett sådant program och utgöra underlag vid bygglovprövning. Arbetet med ett kvalitets- och gestaltningsprogram pågår parallellt med planarbetet och skall utgöra underlag vid projektering samt bygglovprövning.

Naturmark, värdefulla träd

På plankartan finns ett område betecknat med n_1 respektive n_2 omfattande trädbevuxen naturmark. Naturmarken skall hållas "vårdad", d v s ingå i regelbunden skötsel för vilken kommande gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening ansvarar för. Träd med stamdiameter >20 cm får inte fällas. Sjuka eller skadade träd skall ersättas med nya träd.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas i bygglov-/ byggnämnskedet.

Uppvärmning

Nya bostäder kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Enligt Energiplanen skall byggnader överstigande 500 kvm bruttoarea uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme.

Alternativa uppvärmningsformer som solenergi och bergvärme skall studeras liksom uppförande av lågenergihus alternativt passivhus.

Trafikåtgärder

- Åkerssjövägen får status som huvudgata och förses med gång- och cykelväg.
- Hastighetssänkande åtgärder vid "Villa Sjökulen" kombinerat med säker gångpassage.
- Utbyggnad av gång- och cykelväg längs Sörvallavägen fram till Syltevägen.
- Enkelriktning av Sörvallavägen kombinerat med hastighetsdämpande åtgärder.
- Utbyggnad av gång- och cykelväg längs Syltevägen, från befintlig gång- och cykelväg vid Hårdaregatan fram till Skoftebyskolan.
- Gång- och cykelväg från utbyggnadsområdet till Syringevägen (Nysätersvägen).
- Siktförbättrande och hastighetsdämpande åtgärder vid utbyggnadsområdets södra anslutning till Sörvallavägen (ev utbyggnad av cirkulation).

Alternativa förslag skall även studeras och konsekvensbeskrivas, bl a för att undvika att Nysätersvägen påförs onödig genomfartstrafik.

Cisternerna

Användandet av cisternerna söder om planområdet kan innebära risk för miljöpåverkan för bostäder inom södra delen av planområdet. Idag förekommer lagring av bioolja samt urea, verksamhet som inte är tillståndspliktig eller anmälningspliktig enligt Miljöbalken. Enligt översiktsplanen för Östra Älvstranden skall de befintliga cisternerna söder om Rysskajen tas bort. Det är angeläget att detta sker samordnat med bostadsutbyggnaden inom planområdets södra del, då denna förutsätter att miljöstörande verksamheter inte får finnas kvar vid inflyttning. Trollhättans Stad avser att diskutera frågan vidare med Sjöfartsverket som markägare.

För att säkerställa att störningar inte uppkommer införs en administrativ bestämmelse inom planområdets södra del; *Bygglov får inte lämnas innan avtal upprättats som säkerställer att miljöstörande verksamheter, söder om planområdet (cisternerna), upphör innan bostäderna tas i bruk.*

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad inom Nysätra och Innovatum enligt översiktsplanen innebär exploateringskostnader för

- utbyggnad/sanering av VA-nätet i Nysätersvägen
- trafik- och bullerskyddsåtgärder i Skoftebyn samt på Åkerssjövägen, Sörvallavägen och Lasarettsvägen
- gång- och cykelvägar längs Drottninggatan, Sörvallavägen, Syltevägen och Åkerssjövägen
- åtgärder på Kungsgatan
- borttagande av cisternerna vid Rysskajen

En del av ovanstående punkter är helt avhängiga ett genomförande av denna detaljplan (se även rubriken **Trafikåtgärder** ovan), andra indirekt eller är att betrakta som generalplanekostnader. I exploateringsavtalet skall klarläggas exploatörens kostnadsandel i ovanstående anläggningar samt när åtgärder skall genomföras.

Medel för trafiksäkerhetsåtgärder finns även avsatta i kommunens MRP (Mål- och resursplan).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Administrativa bestämmelser

- Lovplikten utökas till att omfatta marklov för trädfällning inom med n_2 betecknat område närmast kv Stormhatten.
- Bygglov får inte lämnas innan förekomst av markföroreningar har åtgärdats. (Bestämmelsen bör tolkas så att markföroreningarna senast skall vara åtgärdade vid inflyttning.)
- Bygglov får inte lämnas innan avtal upprättats som säkerställer att miljöstörande verksamheter, inom upphävandeområdet, upphör innan bostäderna tas i bruk.
- Bygglov får inte lämnas innan avtal upprättats som säkerställer att miljöstörande verksamheter, söder om planområdet (cisternerna), upphör innan bostäderna tas i bruk. (Gäller planområdets södra del, betecknat med a_1).
- Vid bygglovgivning skall föreskrivas att befintlig betongmur mot Åkerssjövägen samt lösa block i bergslanter skall åtgärdas enligt utförda utredningar, Integra AB 2008-04-30, Geogruppen AB 2009-09-14, se vidare plan- och genomförandebeskrivningar.

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats efter utställning, se planbeskrivningen.

Texten i genomförandebeskrivningen har därför kompletterats under rubrikerna TEKNISKA FRÅGOR samt ADMINISTRATIVA FRÅGOR, avsnitten:

- Geoteknik
- Trafikåtgärder
- Cisternerna
- Administrativa bestämmelser

Trollhättan i januari 2010

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef