

Detaljplan för del av KV. KÄLLSTORPSLYCKAN

Källstorp, Trollhättans kommun

08M ANTAGANDEHANDLING

Januari 2013, reviderad februari 2014

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

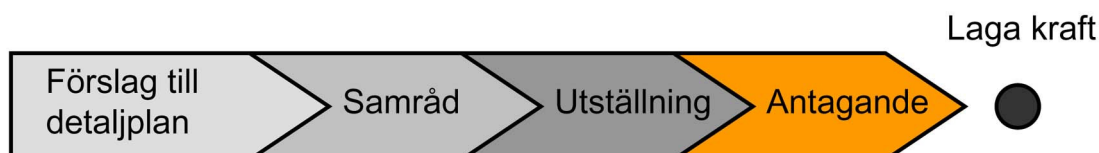
1:a kvartalet 2013	Beslut om utställning
1:a kvartalet 2013	Utställning
1:a kvartalet 2014	Antagande
1:a kvartalet 2014	Laga kraft

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Handläggning och antagande

Planen upprättas i enlighet med ÄPBL (plan- och bygglagen 1987:10) och planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan är föremål för såväl samråd som utställning innan det tas upp för antagande.

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 för planen slutar 2019-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören, Trollhättans Stad och Trafikverket. En översiktlig redovisning av ansvarsfördelningen för planens genomförande redovisas i tabell nedan.

Anläggning (kartbeteckning)	Ägare	Genomförande- ansvarig	Drift- och skötsel- ansvarig
Allmän plats			
LOKALGATA	<i>Trollhättans Stad</i>	<i>Trollhättans Stad</i>	<i>Trollhättans Stad</i>
NATUR	<i>Trollhättans Stad</i>	<i>Trollhättans Stad</i>	<i>Trollhättans Stad</i>
Vatten- och avlopps- ledning	<i>Trollhättan Energi AB</i>	<i>Trollhättan Energi AB</i>	<i>Trollhättan Energi AB</i>
Kvartersmark			
T₁, Järnvägsområde	<i>Trafikverket</i>	<i>Trafikverket</i>	<i>Trafikverket</i>
B, Bostad	<i>Enskilt ägande</i>	<i>Exploator</i>	<i>Enskilda fastighets- ägare</i>
S₁B, Förskola och/eller - bostad	<i>Trollhättans Stad</i>	<i>Eidar AB</i>	<i>Eidar AB</i>
tillfart	<i>Nybildad ga</i>	<i>Exploator</i>	<i>Nybildad samfällighets- förening</i>
Gemensamma parkerings- platser och grönytor, sop- rum, lekplats	<i>Nybildad ga</i>	<i>Exploator</i>	<i>Nybildad samfällighets- förening</i>
Bullerplank mot Vårviks- vägen och järnvägen	<i>Nybildad ga</i>	<i>Exploator</i>	<i>Nybildad samfällighets- förening</i>
Dagvattenledningar	<i>Enskilda fastighets- ägare/nybildad ga</i>	<i>Exploator</i>	<i>Enskilda fastighets- ägare/nybildad samfäl- lighetsförening, fram till anvisad anslutnings- punkt</i>
Allmänna dagvattenled- ningar inom u-område	<i>Trollhättan Energi AB</i>	<i>Trollhättan Energi AB</i>	<i>Trollhättan Energi AB</i>
Vatten- och avlopps- ledning	<i>Enskilda fastighets- ägare/nybildad ga</i>	<i>Exploator</i>	<i>Enskilda fastighets- ägare/nybildad samfäl- lighetsförening, fram till anvisad anslutnings- punkt</i>
Magasin för släckvatten inom T₁ -område	<i>Trafikverket</i>	<i>Inget nytt genomfö- rande</i>	<i>Trafikverket</i>

Översiktlig redovisning av föreslagen ansvarsfördelning för planens genomförande.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören Götenehus AB. Avtalet ska klarlägga parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt redovisa vilka ekonomiska åtaganden som förutsätts exempelvis gällande utförande av bullerplank och dagvattenhantering.

Avtal behöver även träffas mellan Trafikverket och Trollhättans Stad angående eventuell marköverlåtelse.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet berör fastigheterna Källstorpslyckan 2 och 3, del av fastigheterna Källstorp 3:1 och 5:1, vilka alla ägs av Trollhättans Stad. Fastigheten Skogshöjden 9:1 ägs av Trafikverket. För fullständig redovisning av fastighetsägförhållanden och rättigheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsreglering, fastighetsindelning

Den del av fastigheten Källstorp 5:1 som planläggs för bostadsändamål avser Trollhättans Stad att försälja till exploatören Götenehus AB. Götenehus har i sin tur för avsikt att avstycka ett 25-tal fastigheter och sälja dessa med äganderätt. En marksamfällighet föreslås bildas för den kvartersmark inom bostadsområdet som inte ska ha enskilt ägande (tillfartsväg, interna bostadsgator, gemensamma parkeringsplatser, grönytor och lekplats). Samtliga bostadsfastigheter som inom planområdet avstyckas från fastigheten Källstorp 5:1 ska ingå som delägare i marksamfälligheten.

Allmän platsmark inom planområdet ska ligga kvar inom fastigheten Källstorp 5:1.

De delar av fastigheterna Källstorp 3:1 och 5:1 som planläggs som järnvägsområde föreslås överföras till Trafikverkets fastighet Skogshöjden 9:1.

Gemensamhetsanläggningar, samfällighetsförening

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltningen av anläggningarna sker genom bildande av samfällighetsföreningar.

För gemensamma anläggningar inom det blivande bostadsområdet bildas nya gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning föreslås för interna bostadsgator, gemensamma parkeringsplatser, grönytor, lekplats, ytor och byggnader för sophantering liksom skyddsplank och dagvattenledningar inom kvartersmark. För tillfartsvägen föreslås en separat gemensamhetsanläggning, i vilken även fastigheten Källstorpslyckan 2 ska ingå.

Förvaltningen av mark och anläggningar föreslås ske genom samfällighetsförening. Vid anläggningsförrättningen fattas det slutliga beslutet om bl a anläggningarnas omfattning, fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor m m. Ansökan om bildande av marksamfällighet, gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ombesörjs och bekostas av exploatören. Ansökan om anläggningsförrättningen ställs till lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt, servitut

Inom planområdet har Trollhättan Energi AB dagvattenledningar och Skanova har kablar. Enligt planförslaget kommer ledningsstråk och kablar att ligga inom kvartersmark. Trollhättan Energi AB bör ansöka om ledningsrätt för de ledningar (dagvatten) som ligger inom kvartersmark. Frågan om ledningsrätt och servitut prövas genom lantmäteriförrättning när planen vunnit laga kraft. Förrättningen samordnas lämpligen med avstyckningen av de nya bostadsfastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning och utbyggnad av bostadsområde

Planläggningen och utbyggnaden av bostadskvarter inom planområdet kommer ekonomiskt i huvudsak att belasta exploatören.

Skyddsåtgärder

Kostnader för uppförande av erforderliga bullerskydd mot väg och järnväg belastar exploatören. Kostnader för skötsel och underhåll belastar nybildad samfällighetsförening.

Vatten, avlopp, dagvatten

Anläggningsavgift för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan. Exploatören ska bekosta gemensamma vatten- och avloppsledningar fram till förbindelsepunkt som anvisas av Trollhättan Energi AB.

Kostnader för kulvertering av de avvattande dagvattendikena inom planområdet, nya ledningsnät liksom eventuella omläggningar av befintliga dagvattenledningar inom planområdet belastar exploatören.

El och tele

Kostnader för nytt ledningsnät inom planområdet samt eventuell flytt av befintliga ledningar/ kablar belastar exploatören.

Fastighetsbildning, lantmäteriförrättningar

Kostnader för fastighetsbildning och lantmäteriförrättningar kopplade till avstyckningen från Källstorp 5:1 i samband med genomförande av detaljplanen, exklusive förrättning avseende ledningsrätt, belastar exploatören. Kostnader för eventuell fastighetsreglering och lantmäteriförrättningar kopplad etill Källstorpslyckan 2 och 3 belastar fastighetsägaren, Trollhättans Stad. Kostnader för eventuell fastighetsreglering och lantmäteriförrättningar kopplade till Källstorp 5:1 och Skogshöjden 9:1 föreslås belasta Trafikverket.

Ledningsrätt för dagvattenkulvert inom kvartersmark ska upplåtas utan ersättning. Vid bildande av ledningsrätter är det ledningshavaren som betalar förrättningskostnaderna.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägutformning

Utformning och dimensionering av tillfartsväg och interna bostadsgator ska göras i samråd med Trollhättans Stad så att erforderliga krav på tillgänglighet och framkomlighet för exempelvis räddningstjänst och servicefordon kan tillgodoses. Den gemensamma tillfartsvägen och vändplanen (gemensamhetsanläggning) utformas så att det finns utrymme för en 3 meter bred slänt mot grannfastigheten Källstorpslyckan 1, vilket är detsamma som idag, och vändplanen ges en diameter av 16 meter för att underlätta rundkörning.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Alla fastigheter inom planområdet ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar erfordras för utbyggnaden inom planområdet. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark. Anslutningsmöjlighet för vatten och avlopp finns i Strömsviksvägen. Förbindelsepunkter anvisas av Trollhättan Energi AB.

En förprojektering av gata, VA och dagvatten har genomförts inför planarbetet. (ALP Markteknik AB, 2010-12-13). Anvisningar enligt studien bör följas vid utbyggnaden av området. Om- och utbyggnad av dagvattennätet erfordras för utbyggnaden av planområdet. Den befintliga dagvattenledningen med

dimension 800 mm genom området leds om i nytt läge, invid vallen, norr om den föreslagna bebyggelsen. På så sätt frigörs yta för blivande interna bostadsgator och interna VA-ledningar. Nya dagvattenledningar som avvattnar interna bostadsgator och nya huskroppar ansluts i nordost till det som återstår av den befintliga 800 dagvattenledningen. Förbindelsepunkt för dagvatten är beroende av hur exploatören väljer att fördröja dagvattnet. Innan anslutning till kommunal dagvattenledning ska dagvattnet fördröjas via dagvattenmagasin som också möjliggör infiltration exempelvis makadammagasin alternativt dagvattenkassetter.

För underhåll av ledningar inom kvartersmark har så kallade u-områden lagts ut på plankartan. Områdena ska hållas tillgängliga för skötsel och underhåll av ledningarna och får inte bebyggas. I enlighet med kommunens riktlinjer anges bredden på u-områdena till minst 6 meter.

Släckvatten

Brandposter finns i planområdets närhet. För exploateringen kan en komplettering med ytterligare brandposter behövas. Anläggande av eventuella ytterligare brandposter ska ske i samråd med Räddningstjänsten.

El och tele

Skanova samt Trollhättan Energi har anläggningar/ledningar inom planområdet. Bland annat har Skanova en äldre matarledning, s.k. rikskabel, tvärs igenom området. Ledningen behöver inte flyttas men får överbyggas enligt besked från Skanova. Innan anläggningsarbeten påbörjas ska Skanova kontaktas. Inom planområdet kommer en utbyggnad av el- och telenäten att behövas. El och tele kan anslutas till befintliga ledningsnät i närområdet.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar är framdragna i Strömsviksvägen och befintlig förskola inom planområdet är ansluten till fjärrvärmenätet. Möjlighet finns att koppla även tillkommande bostadsbebyggelse till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme föreskrivs för byggnader över 500 kvm. För ett eventuellt nyttjande av solenergi så finns goda möjligheter att placera bebyggelsen så att solfångare kan orienteras mot söder/sydväst.

Geoteknik, markradon

En geoteknisk utredning för planområdet har gjorts av GEO-gruppen AB som underlag för planarbetet (Geoteknisk undersökning, RGeo, GEO-gruppen AB, 2008-11-18, Rev C 2011-02-22, Rev D 2013-10-18. Geoteknisk utredning, PM angående markförhållanden och bebyggelseförutsättningar, GEO-gruppen AB, 2008-11-18, Rev B 2011-02-22, Rev C 2013-10-18).

Anvisningar enligt den geotekniska utredningen inklusive PM ska följas vid utbyggnad inom planområdet. Särskilt viktigt är att rekommenderade belastningsbegränsningar i den geotekniska utredningen beaktas. Detta belyses även i planbeskrivningen. Vid schaktarbeten på och söder om befintlig vall i norra delen av planområdet gäller att marklov krävs vid schaktning och utfyllnad. För marken i anslutning till vallen gäller att ingen ytterligare belastning får ske ovan nuvarande marknivå. För vallens krön gäller att marken endast får belastas med bullerplank ovan nuvarande marknivå. Grundläggning av plank på vallen ska föregås av detaljerad utredning.

Inom T₁-området finns ett magasin för släckvatten utformat som en betongkassun. I konstruktionsberäkningar och geotekniska beräkningar som gjorts vid anläggandet av magasinet samt i den nu framtagna geotekniska utredningen konstateras att magasinet ej bör tömmas i samband med höga vattennivåer i omgivande mark då det annars kan finnas risk för bottenuppträckning i magasinet samt risk för skred i angränsande slänt. Trafikverket ansvarar för den löpande driften av magasinet. Vid kontroll med Trafikverket har framkommit att magasinet alltid har en lägsta kontrollerad vattennivå. Risken för bottenuppträckning får därmed betraktas som godtagbar enligt nuvarande förhållanden.

Marken inom planområdet klassas som högriskmark för radon och byggnader ska radonsäkras. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft är 200 Bq/m³ vilket ska uppfyllas.

Skyddsåtgärder

Planområdet är påverkat av buller från väg och järnväg. Trafikbullerutredningar har utförts av Akustikverkstan AB och bifogas planhandlingarna. Delar av planområdet är utsatt för bullernivåer över gällande riktvärden. För att uppnå god ljudmiljö inom hela planområdet behöver åtgärder vidtas vid planeringen av bostäderna och exploateringen av området. Mot järnvägen samt mot Vårviksvägen ska bullerplank uppföras till i planbestämmelserna angiven höjd. En planbestämmelse har också införts som anger att bostadshus närmast järnvägen inte tillåts ha fönster mot norr på andra våningen.

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar utgör underlag för detaljplanen och bifogas planhandlingarna:

Geoteknisk undersökning, RGeo, GEO-gruppen AB, 2008-11-18, Rev. C 2011-02-22, Rev D 2013-10-18. Geoteknisk utredning, PM angående markförhållanden och bebyggelseförutsättningar, GEO-gruppen AB, 2008-11-18, Rev B 2011-02-22, Rev C 2013-10-18.

Markvibrationer i planerat bostadsområde i Källstorpslyckan, Akustikverkstan AB, 2009-08-31.

Nybyggnation av Gata och VA – förprojektering, Planritn. och PM, ALP Markteknik AB, 2010-12-13.

Riskanalys för kv. Källstorpslyckan, FSD Göteborg AB, 2008-12-03.

Trafikbuller i planerat bostadsområde i Källstorpslyckan, Trollhättan, Akustikverkstan AB, 2012-11-29.

Komplettering av Trafikbullerberäkning i planerat bostadsområde Källstorpslyckan, Trollhättan, Akustikverkstan AB, 2013-01-16.

REVIDERING 2014-02-11

Den geotekniska utredningen har kompletterats. Planbestämmelser avseende belastningsbegränsningar inom planområdet har införts. Ansvarsförhållandena för magasinet för släckvatten beläget inom T₁-området har förtydligats i genomförandebeskrivningen.

I genomförandebeskrivningen har mindre justeringar och förtydligande gjorts avseende dagvattenhantering och ledningsrätter.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Trollhättans Stad: Leif Carlsson, planchef

Rådhuset Arkitekter AB: Anna Eklund, landskapsarkitekt och Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt

Anna Eklund
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Karin Bjelkenäs
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö