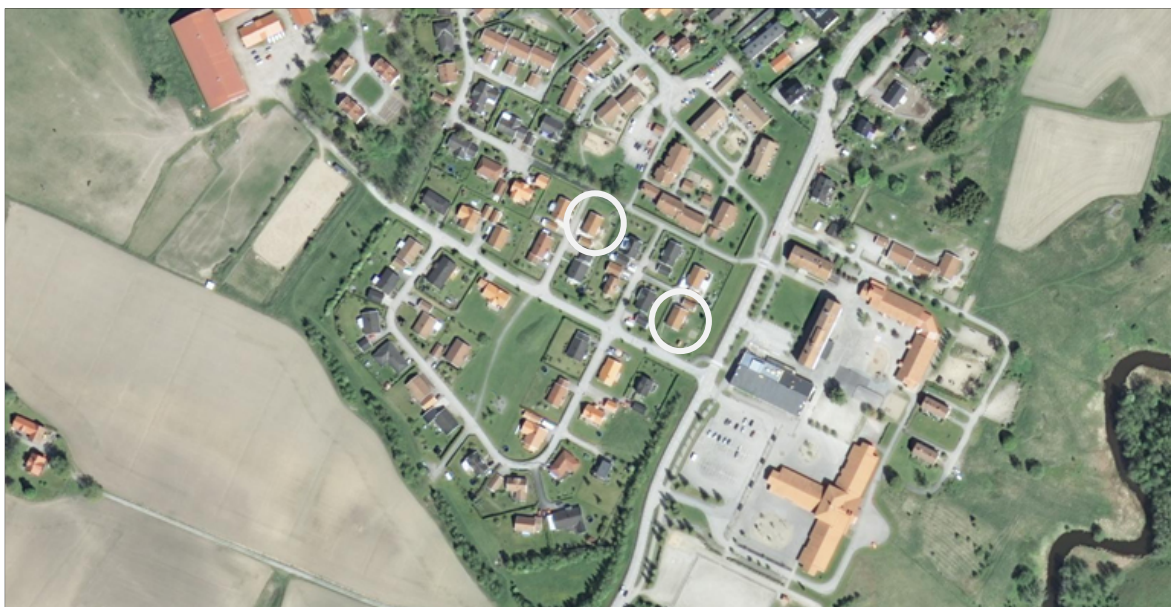




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **KARDAN 3 OCH SLÄNDAN 1** Sjuntorp



11E ANTAGANDEHANDLING Upprättad i januari 2012

ANTAGEN AV BTN 2012-02-23

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2012-02-23, § 34 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **KARDAN 3 OCH SLÄNDAN 1** Sjuntorp

11E ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Vid Sjuntorpsskolan, fast på andra sidan om Trollhättvägen, har två förskolor haft tillfällig verksamhet i ett bostadsområde. Behovet av förskoleverksamheten kvarstår men marken är avsedd endast för bostäder. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för förskoleverksamhet respektive boende inom fastigheterna Kardan 3 och Sländan 1.

PLANDATA

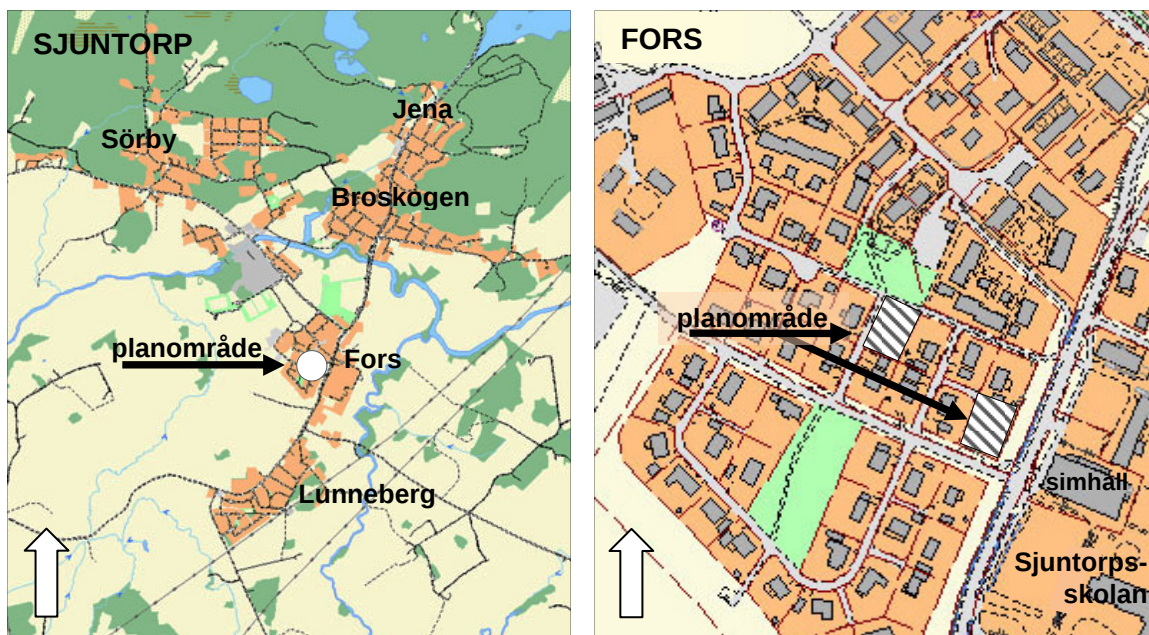
Läge

Planområdet är beläget i mellersta Sjuntorp, söder om kyrkan och väster om Sjuntorpsskolan. Totalt omfattar planområdet cirka 1 900 m² och utgörs endast av kvartersmark.

Fastigheten Kardan 3 och Sländan 1 ägs av Skyltab i väst AB.

Sammanställning

Planområdets areal (m ²)	1 900
• varav kvartersmark	1 900



Planområdets läge och omfattning

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, ska kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande ska motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Motiven redovisas under rubriken

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens beslut att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

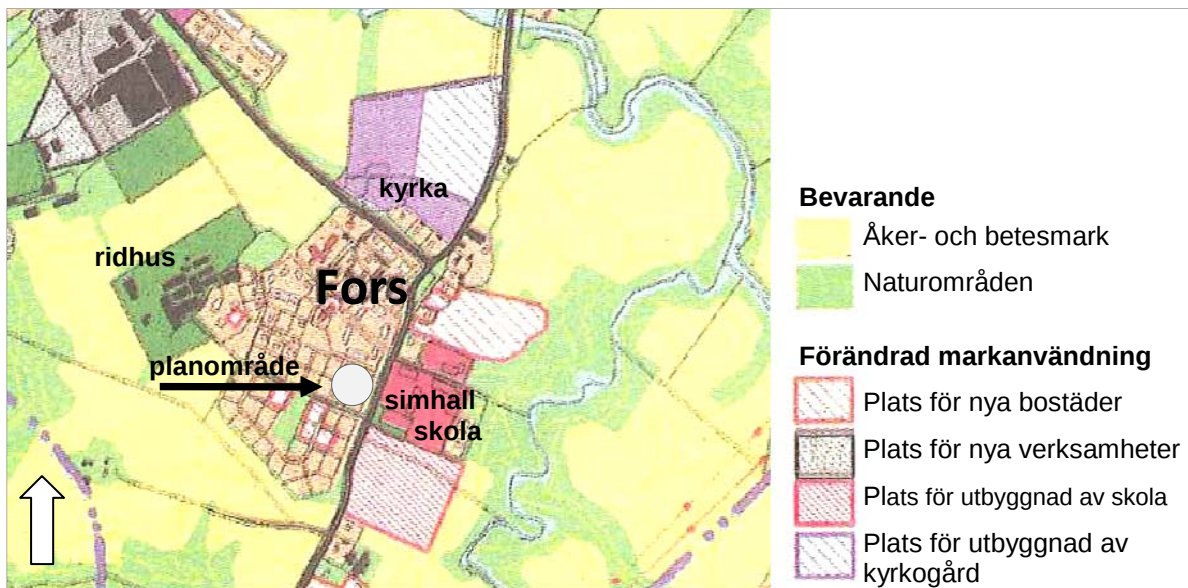
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Sjuntorp, antagen av kommunfullmäktige 1998 rekommenderas för området Fors:

"...en fortsatt användning av denna del av Sjuntorp för bostäder och verksamheter, i första hand offentlig och kommersiell service. Inslag av mindre

verksamheter som inte stör omgivningen kan tillåtas... .. I den västra delen av området måste risken för störningar pga lukt eller allergiframkallande ämnen från ridhuset uppmärksammas vid prövningen av ny bebyggelse eller förändrad användning av befintlig... .. Söder om Sjuntorpsskolan och simhallen ska marken användas för en utbyggnad av skolan.”



Utdrag från Översiktsplan Sjuntorp 1998, det mellersta området i Sjuntorp, Fors.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset för naturvård Göta- och Nordre älvs dalgångar, Miljöbalken kap.3 § 6, men är redan ianspråktaget för boende.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader inom eller i anslutning till planområdet.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast 2008. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att:

”Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas”.

Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även i fortsättningen införas i berörda detaljplaner.

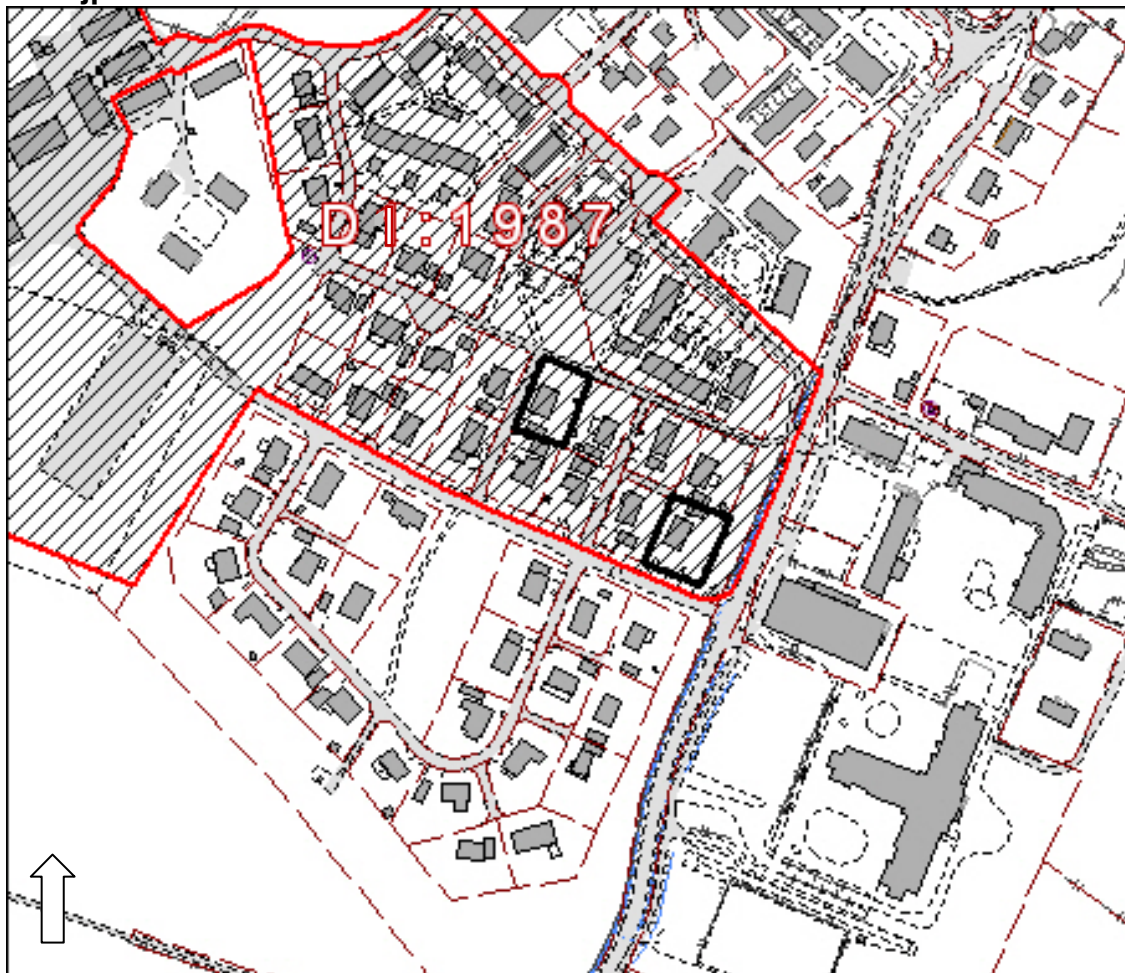
Riktlinjer för dagvatten

Nya riktlinjer för dagvattenhanteringen i Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Dagvattnet ska tas omhand efter en trestegsprincip enligt riktlinjerna. I första hand tas det omhand lokalt (LOD) där det är möjligt. Samråd ska ske med TEAB Vatten om lämplig lösning för dagvattenhanteringen.

Riskhanteringsplan

Ny riskhanteringsplan – farliga ämnen och farligt gods – antogs av kommunfullmäktige i januari 2004. Planen ska utgöra underlag vid bl.a. upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. Planområdet ligger utanför riskzonen för farliga ämnen och farligt gods.

Detaljplaner



Gällande detaljplan

Planområdesgräns för Kardan 3 och Sländan 1

D:I 1987 Detaljplan för del av Sjuntorps tätort. Planen antogs 1987-09-14 och anvisar marken inom planområdet för bostäder.

Program för detaljplan

Särskilt planprogram har inte bedömts erforderligt. Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskap

Mark, vegetation

Marken inom och invid planområdet är flack och ytan består av villatomter med klippt gräsmatta, häck och asfalterade vägar. Precis i närheten av Sländan 1 finns en gräsklädd lektya på allmän plats.



Byggnad och utomhusmiljö, Kardan 3. Byggnaderna är ritade av Anebyhus AB.

Utformningen av utomhusmiljön för förskoleverksamheten är avgörande för förskolebarnens möjlighet för lek och samvaro, vilket påverkar den fysiska/motoriska och mentala utvecklingen. Miljön kan med fördel kompletteras med växtlighet för att få skugga. Befintliga häckar längs fastighetsgränsen behöver kompletteras för att förskolebarnen ska kunna vistas i en trivsam och ostörd miljö. Se även nedan, under rubrik **"Friytor"**.

Geotekniska förhållanden

En stabilitetskartering är gjord 2001 och redovisas i en rapport från Räddningsverket 2001-05-04. Marken består av lera, eller siltig sand på lera. Inga krav på grundläggningen ställs här för befintliga byggnader. Rapporten redovisar att:

"Det finns inga förutsättningar för initiala eller provocerade skred eller ras i området, men det kan komma att beröras av skred och ras som initieras från angränsande zon."

Angränsande zon ligger 200 m österut, mot Slumpån till.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med låg risk för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

På vardera fastighet inom planområdet finns en friliggande villa i ett plan resp. garagebyggnad, uppförda i början av 1990-talet. Omkringliggande bostäder, de flesta i ett plan, är även de uppförda under samma tid. Inga förändringar av bebyggelsen är planerad inom planområdet.



Villaområdet med en- till tvåplanshus, flack mark, gräsmattor och asfalterade vägar.

Service

I nordöstra Sjuntorp finns en livsmedelsbutik, avståndet dit är ca 1,2 km. Bokbussen kommer till Sjuntorpsskolan en gång i månaden, dagtid, och två gånger per månad, kvällstid. Hälsocentralen finns ca 250 m från planområdet.

Arbetsplatser

Arbetsplatser finns inom nära avstånd, t.ex. på Sjuntorpsskolan, Hälsocentralen och ridhuset .

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Inom tomt ska god tillgänglighet uppnås mellan biluppställningsplats och entré.

Friytorna utomhus, inom planområdet, behöver ses över vad gäller tillgänglighetsfrågan för förskolebarnens lek och samvaro.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrumsb byggande erfordras.

Friytor

Friytorna utomhus är tillräckligt stora för förskoleverksamheten, inom planområdet. Friytan för Kardan 3 är ca 850 m² och för Sländan ca 710 m². Exempel på minsta friyta per förskolebarn är 55 m² i Lunds kommun och 30 m² i Malmö stad. För Kardan 3 motsvarar det 15 resp. 28 barn och för Sländan 1 13 resp. 24 barn.

Ytterligare friyta finns intill Sländan 1 och ca 90 m från Kardan 3, på ca 1300 m². Ytan finns vid förskolan Vindan. I bostadsområdet finns ytterligare en öppen gräsyta på ca 4100 m² och en gräskulle. På ca 250 m avstånd finns det omkringliggande jordbrukslandskapet resp. ravinerna vid Slumpåns dalgång för rekreation och utflykter.

Utformningen av lekytorna och innehållet ger förutsättningarna för förskolebarnens fysiska/motoriska och mentala utveckling¹. Det är av vikt att barnen har tillgång till en trivsamt utomhusmiljö, tillgänglig, som lockar till samvaro, uppfinningsrikedom och varierande lekar.

Miljöer för lek kan vara varierande i markhöjd med exempelvis en kulle, inslag av lägre buskage för barnen att gömma sig eller bygga bo i, naturmaterial att ha som redskap och att bygga med, trädstock att klättra och vara på, bärbuskar, en plats för växter där fjärilar och andra flygfän håller till, liten berså för avskildhet, lägre träd med bred krona för skugga osv.



Exempel på lekmiljö. En trädstock att sitta och klättra på. Berså för avskildhet och skugga.

Utformning av lekytorna bör ske i samråd med förskolebarnen, förskolepedagog och fastighetsskötaren.

Gator och trafik

Trollhättvägen, som går öster om planområdet, är en genomfartsväg i Sjuntorp. Söder om området går Skolvägen, som leder till ridhuset ca 270 m från planområdet och fungerar som matargata i bostadsområdet.

God tillgång finns till säkra gång- och cykelvägar.

¹ Mårtensson, Fredrika (2004). *Landskapet i leken*. En studie av utomhuslek på förskolegården. (Doktorsavhandling) Institutionen för landskapsplanering, Sveriges Lantbruksuniversitet, Alnarp.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Sjuntorpsskolan, ca 200 m från planområdet, dvs. 2 minuters gångtid. Närheten underlättar möjligheten att pendla till och från orten. Busshållplatsen är belägen vid Sjuntorpsskolans och simhallens parkering och är möjlig att använda som pendelparkering.

Parkering

Parkeringsbehovet ska normalt tillgodoses inom respektive fastighet i planområdet. Vid förskoleverksamhet ska behovet av friyta för lek och utomhusvistelse prioriteras framför parkeringsyta om området inte är tillräckligt stort för att rymma båda funktionerna (PBL 1987:10 3 kap 15 §). Vid förskoleverksamhet ska parkering ordnas utanför fastigheterna i detta fall. Personalen kan använda Sjuntorpsskolans parkering. För hämtning och lämning av barn finns iordningställda parkeringar invid Skolvägen, på kommunens mark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

Trollhättans Stads riktlinjer för dagvattenhantering innebär att dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Inom tomterna kan exempelvis fördröjningsmagasin anläggas. Samråd ska ske med TEAB om lämplig lösning.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB svarar för eldistributionen inom området.

Tele

För distributionsnätet svarar TeliaSonera Skanova Access AB.

Uppvärmning

Fjärrvärmesystemet finns norr om planområdet och leds till skolan, men det är inte utbyggt i bostadsområdet. Uppvärmning kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. i form av värmepumpsystem, pelletspannor, solfångare m.m. i det sistnämnda fallet är husets placering på tomten en viktig förutsättning.

Fastighetsägaren rekommenderas starkt att ta kontakt med kommunens energirådgivare för att få aktuell information och råd om uppvärmningsmetoder.

Avfall

Kommunen hämtar källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmsta återvinningsstation finns vid livsmedelsbutiken, ca 1,2 km norrut resp. ca 1,1 km söderut i Lunneberg.

Hälsa och säkerhet

Säkerhet

Vid förskoleverksamhet förutsätts att planområdet utformas utifrån gällande regler för utomhusmiljön.

Buller

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för vägtrafikbuller vid bostäder:

- Ekvivalentnivå inomhus	30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid	45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)	55 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad	70 dBA

Trafikbuller från Trollhättevägen vid Kardan 3 uppskattas till knappt 50 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad resp. knappt 70 dBA maximalnivå. För Sländan 1 föreligger ej någon risk för överskridande av riktvärdena då fastigheten ligger längre från vägen. God miljö för boende resp. för lek utomhus uppnås därmed.

Luftföroreningar/miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns framtagna för bl.a. utomhusluft. Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Trafikmängderna vid Trollhättevägen är så pass låga att gällande miljökvalitetsnormer inte riskerar att överskridas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Ingen påverkan. Befintliga lösningar kan fortsätta att användas.

Luft

De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljökvalitetsnormer som meddelats.

Klimat

Ingen förändring av lokalklimatet.

Stadsbilsfrågor

Bebyggelsen inom planområdet samstämmer med övrig bebyggelse i närområdet.

Kulturmiljö

Ingen påverkan.

Växter och djur

Ingen påverkan.

Markanvändning

Inga förändringar. Används redan för boende. Befintliga byggnader och markområden kan nyttjas för ytterligare ett användningsområde dvs. förskoleverksamhet.

Hälsa och säkerhet

Rubriken **Hälsa och säkerhet** ovan beskriver konsekvenser med anledning av föreslagen utbyggnad.

Transporter

Tyngre transporter kommer inte att öka förutom under in- och utflyttning samt vid leveranser till förskolan.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen är ansluten till allmänna VA- och dagvattenledningar.

Rekreation, friluftsliv

Närheten till riksintresset för naturvård Göta- och Nordre älvs dalgångar är en tillgång för boende och förskoleverksamheten .

Överensstämmelse med miljömålen

Nedanstående miljömål kan påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- god bebyggd miljö

Något ökad trafik för hämtning och lämning vid förskolorna påverkar *begränsad klimatpåverkan* och *frisk luft* minimalt negativt.

Befintlig anslutning till allmänt vatten- och avloppsnät samt i viss mån återförande av dagvatten till marklagren är i linje med miljömålet *grundvatten av god kvalitet*.

Miljömålet *god bebyggd miljö* påverkas positivt genom en långsiktigt hållbar planering och hushållning med naturresurser. Utnyttjande av tillgänglig mark inom staden med tillgång till kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar utgör goda exempel.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna användningen av planområdet för boende resp. förskoleverksamhet att överensstämma med såväl nationella som lokala miljömål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2017-12-31.

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.

Trollhättan i januari 2012

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Harlin
planarkitekt