



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av **KV MÅSEN** Dannebacken



03J ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i mars, reviderad i augusti 2005

ANTAGEN AV BTN 2005-08-26

LAGA KRAFT 2005-09-27

Tillhör Byggnads- och Trafiknämndens
Beslut 2005-08-26 § 185; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande



Detaljplan för del av **KVARTERET MÅSEN** Dannebacken, Trollhättans kommun

03J ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För området gäller i dag en detaljplan från 1955, *stadsplan för kv Bäckelyckan, Havstruten och Måsen, S:II –1955*. Denna plan medger användningen allmänt ändamål för det aktuella området. Fram tills nyligen har kommunen haft sina växthus inom området men denna verksamhet är nu nedlagd.

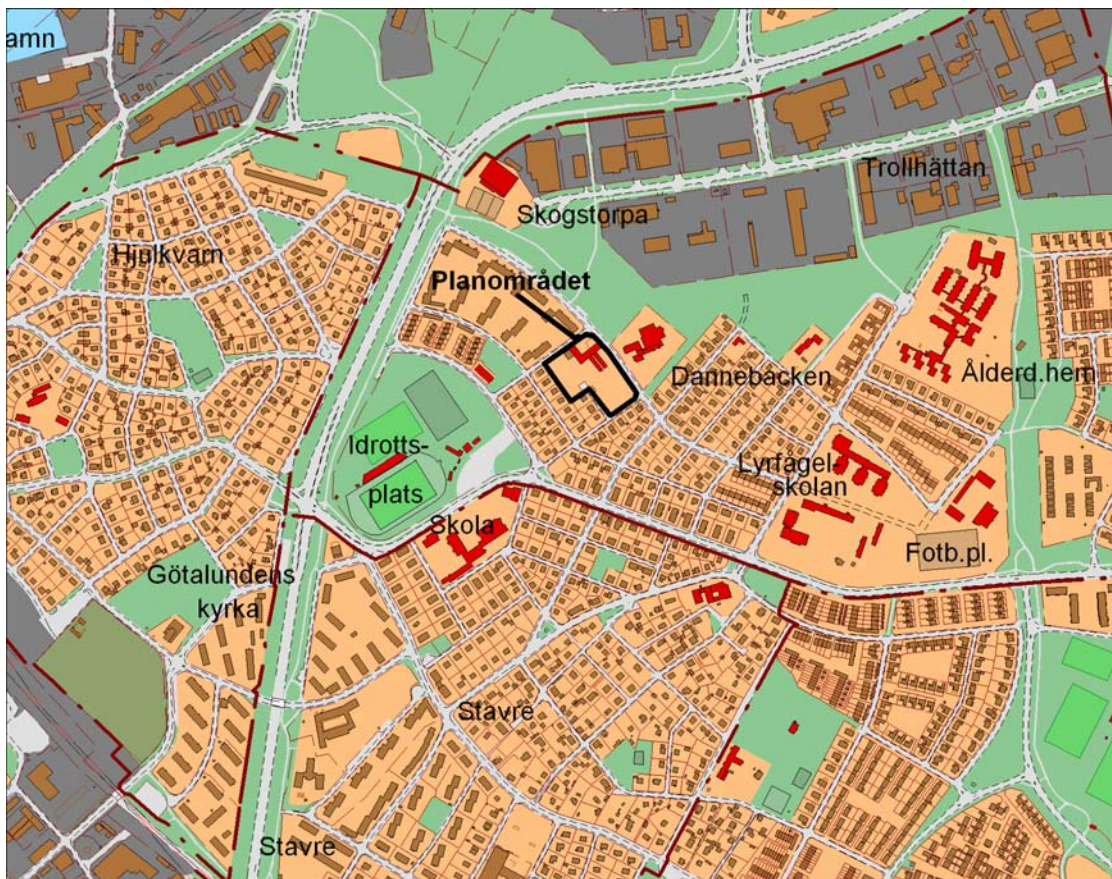
Efterfrågan på tomter för småhusbebyggelse samt andra boendeformer är stor inom hela Trollhättans tätort. I Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan" har därför olika områden för kompletteringsbebyggelse eftersökts. Fyra områden inom Stavre/Dannebacken/Sandhem har föreslagits vara lämpliga för bostadsbebyggelse varav kvarteret Måsen i Dannebacken är ett.

Detaljplanen syfte är att klarlägga förutsättningarna för en förtätning med bostäder inom kvarteret Måsen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Aktuellt markområde är beläget vid Östra Margaretavägen, i den nordvästra delen av Dannebacken, cirka 2 km från Trollhättans centrum. Området avgränsas av Östra Margaretavägen, Floravägen, Dannebacksvägen och Konvaljstigen.



Planområdet

Markägförhållanden

Marken ägs av Trollhättans Stad.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 10 500 kvm.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms föreslagna åtgärder vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kapitlet i Miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I "Vårt framtida Trollhättan", Översiktsplan 2003, antagen av kommunfullmäktige i februari 2004, görs följande rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande inom stadsdelen Stavre/Dannebacken/Sandhem:

Stadsdelen är ganska tätbebyggd men kompletterande bebyggelse är ändå intressant att åstadkomma, dels för att skapa lämpliga boendeformer för äldre och dels för att motverka utglesning och befolkningsminskning, för att kunna upprätthålla servicenivån inom stadsdelen. Ny bostadsbebyggelse avses tillkomma i södra delen av kv Sädesärlan, i kv Måsen och öster om kvarteret Trastsångaren.

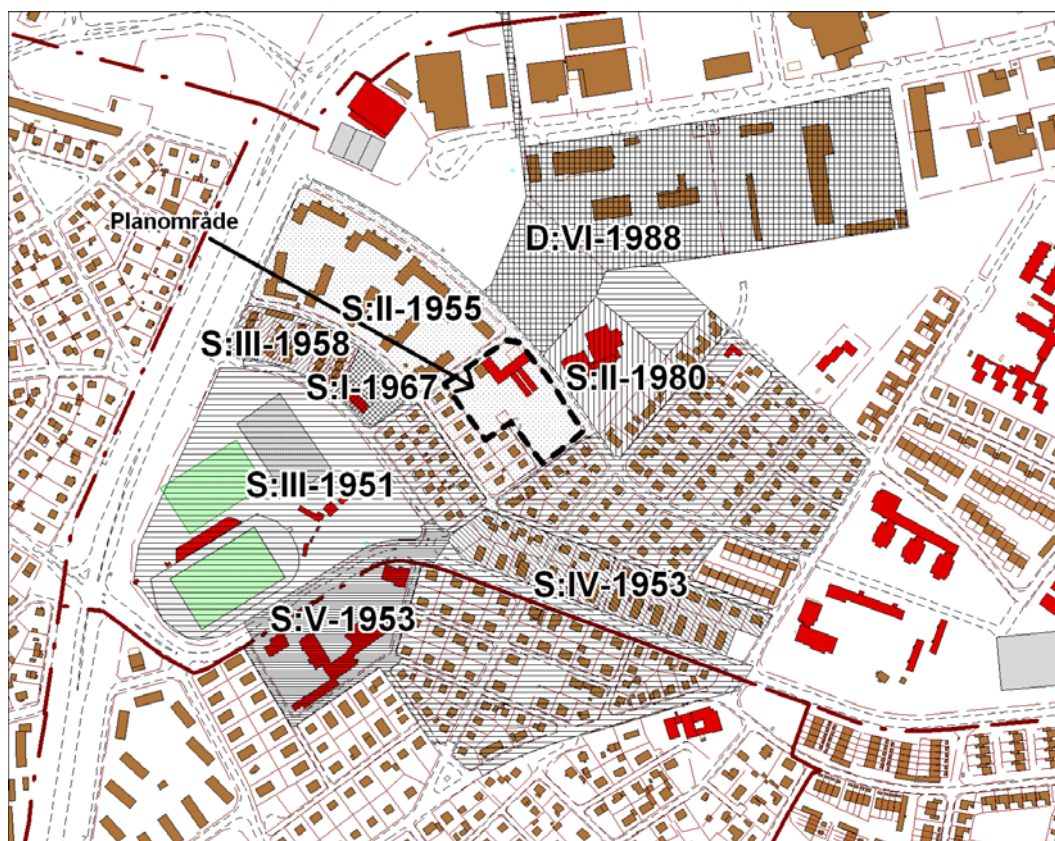
Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats under 2003. 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 producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas".

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

Detaljplaner



Gällande detaljplaner

Inom planområdet

Del av S:II –1955, Stadsplan för kv Bäckelyckan, Havstruten och Måsen.
Område för allmänt ändamål.

Angränsande till planområdet

S:III-1951, Stadsplan för del av stadsdelen Dannebacken

S:IV-1953, Stadsplan för kvarteren Sångsvanen, Rödstjärten, Rödhaken och Steglitsan.

S:V-1953, Stadsplan för kvarteren Ugglan och Edsborg

S:II –1955, Stadsplan för kv Bäckelyckan, Havstruten och Måsen. Område för bostadsändamål

S:III-1958, Stadsplan för kvarteren Ringduvan och Skogsduvan

S:I-1967, Stadsplan för kvarteret Skogsduvan mm

S: II -1980, Detaljplan för kvarteren Dannebacken och Snäppan mm.

D: VI-1988, Detaljplan för kvarteret Karossen mm.

Planerna saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Fastighetsplaner

Fastigheterna i kvarteret ingår i fastighetsplan 1581K-T:X1X/1957.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2004-11-04, KS § 282, att en kombination av de tidigare framtagna alternativen:

1/ 10 mindre tomter och fyra flerfamiljshus

2/ 10 större tomter och två flerfamiljshus

ska ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Program

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte då markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig. Programområdet omfattar redan planlagd mark och är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Konsekvenser för miljö, hälsa, säkerhet samt hushållning med mark och vatten mm beskrivs under respektive rubrik nedan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Topografin inom området varierar från som lägst +43 meter vid Floravägen till +48 meter i planområdets centrala del och faller mot området södra del ner till +46 meter.

Större delen av planområdet består av hårdgjorda ytor. Rester av kommunens trädgårdsmästeri finns kvar och en del träd och växter kan vara värdefulla att bevara inom den framtida bebyggelsen. Värt att nämna är ett stort valnötsträd och en blodlönn .



Valnötsträd



Växthuset

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts av Geo-gruppen AB i Göteborg daterad 2005-02-25 (ersätter tidigare geoteknisk utredning daterad 2004-02-12).

Under ytlagret, som dels består av asfalt och dels av mulljord, utgörs jordlagren av fyllning som delvis vilar på lera och delvis på friktionsjord. Friktionsjord finns också under leran och vilar på berg

Fyllningen bildar ett 1.0 meter tjockt lager av grusig sand med stenar och varierande silthalt. I den sydöstra delen av planområdet där det tidigare legat en damm är fyllningen ca 1,5 meter tjock och består av sandig grusig sten. Lerans mäktighet har uppmätts till mellan 0-6 meter och torrskorpan är ca 2 meter tjock. Friktionsjorden i området har moränkaraktär och består av grusig siltig sand eller grusig sandig silt.

På grund av siltinnehållet kan både fyllningen och friktionsjorden vara erosionskänslig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd

Grundvattennivån ligger 0,6 –1,6 meter under markytan.

Vid måttliga belastningar som villabebyggelse och uppfyllnader som understiger 1,0 meter, bedöms sättningarna bli små (2-3 cm). Lättare byggnader, enbostadshus, kan grundläggas på betongplattor eller längsgående väggsulor i befintliga jordlager efter det att mullhaltig jord och fyllning schaktats bort. Totalstabiliteten inom planområdet bedöms med planerad bebyggelse (lätta byggnader och måttliga uppfyllnader) som tillfredsställande.

Dagvatten

Eftersom det förekommer lera i större delen av området och friktionsjorden dessutom är siltig och delvis något lerig bedöms förekommande naturliga jordar ha en relativt låg infiltrationskapacitet. Dagvatten rekommenderas därför ledas bort i dagvattenledningar. För lokalt omhändertagande av dagvatten krävs fördröjningsmagasin.

Förorenad mark

En miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, Geo-gruppen AB 2005-03-23, har utförts. Av denna framgår att det inom området har funnits växthus (varav ett med en tropisk avdelning), en damm, en smörjgrop samt ett måleri för bl a parksoffor.

Miljöteknisk provtagning har genomförts i form av vattenprover, jordprover, betongprover samt asfaltprover. Av analysresultaten konstateras förekomst av tungmetaller vid det gamla måleriet (*bedömt som mycket allvarlig förorening*), bekämpningsmedel vid det gamla växthuset (*överstigande amerikanska riktvärden*) samt förhöjda halter av cancerogena PAH:er och av alifater "motorolja" (*måttligt allvarliga enligt naturvårdsverket*) i två punkter.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts av SWECO VIAK AB i augusti 2005. Sammanfattningsvis bedöms föroreningssituationen vara sådan att risken för människa eller miljö är liten. Dock bör åtgärder vidtas för att minska exponeringsrisken i de områden föroreningar noterats. Detta kan ske genom att föroreningen avlägsnas från området alternativt förse med skyddsskikt.

Radon

Markradonhalten varierar mellan 2 till 36 kBq/m³. Marken klassas därmed som normalradonmark och alla grundkonstruktioner skall utföras radonskyddande. Bestämmelse införs på plankartan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområdet

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag kvar lokaler från kommunens tidigare trädgårdsmästeri. I den norra delen finns en suterrängbyggnad och i anslutning till denna finns två växthus uppförda. Byggnaderna kommer att monteras ned/rivas.

Den närmast omkringliggande bebyggelsen består dels av fristående enfamiljshus på tomter i storleksordningen 500-600 kvm och dels av större flerfamiljshus norr om Floravägen.



Flerfamiljshus vid Floravägen



Bostadshus på Konvaljstigen

Planerad bebyggelse

Stadsdelen består idag av en varierad bebyggelse som vuxit fram under lång tid. Då det är ett underskott på villatomter i Trollhättan men också viktigt att erbjuda andra boendeformer föreslås bostäderna i det aktuella detaljplaneområdet bli en kombination av villatomter och mindre flerfamiljshus alternativt radhus.

Illustrationen i bilaga 1 och 2 visar två exempel på hur bebyggelsen i planområdet kan grupperas. Det är önskvärt om bostäderna kan ha varierande upplåtelseformer.

I områdets norra del, mot Floravägen, föreslås bebyggelse av mindre flerfamiljshus/fyrfamiljshus alternativt radhus. För denna del av kvarteret redovisas endast en generell byggrätt som medger en största byggnadsarea på 1200 kvm. Planbestämmelserna medger att bebyggelsen får uppföras i två plan och att parkeringsplatser för de boende ska finnas inom fastigheten. Planens bestämmelser ger således stor frihet att utforma en attraktiv bebyggelse inom ramen för den högsta tillåtna exploateringen. I den norra delen av planområdet lutar marken mot norr och markhöjderna inom området varierar. Höjdskillnaderna kan eventuellt tas upp inom bebyggelsen genom byggande av suterrängvåning alternativt kan en parkeringsplats anläggas inom det lägst liggande och skuggigaste området. Hur detta ska lösas kommer att studeras vidare vid detaljprojekteringen.

I den södra delen av kvarteret föreslås friliggande villor på enskilt ägda tomter. Planen utformas som en sk flexibel plan och kvarteret kan inrymma 7 – 9 nya tomter beroende på tomtstorleken. Planbestämmelserna medger att en fjärdedel av varje tomt får bebyggas med friliggande hus i två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7, 6 meter och högsta byggnadshöjd för garage/förråd är 3, 0 meter. Huvudbyggnad placeras minst 4, 5 meter från tomtgräns. Fristående eller med huvudbyggnad sammanbyggt garage/förråd ska placeras minst 1 meter från gräns mot granntomt för att utrymme ska finnas för skötsel/underhåll mm, alternativt byggas samman i gemensam tomtgräns.

Flertalet av tomterna innehåller endast små nivåskillnader men i sydöstra delen av planområdet är skillnaderna större. Där kommer det bli nödvändigt att fylla upp marken. Ändringar av befintlig marknivå ska göras med försiktighet och placering och utformning av hus, garage mm ska göras med stor omsorg så att gynnsamma klimatlägen och enhetlighet i bebyggelsen uppnås.

Offentlig service

Skolor och förskolor finns inom stadsdelen. Närmaste kommunala skolor är Lyrfågelskolan ca 400 meter sydost om planområdet och Stavreskolan ca 300 meter sydväst om planområdet. Läkar- och tandläkarmottagningar finns i Stavre respektive Dannebacken. Äldreomsorg ombesörjs av Stavregården – Kastanjebacken.

Kommersiell service

Viss service finns på Tunhemsvägen. Till Trollhättans centrum och dess utbud av kommersiell service är det ca 2 km.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Kvarteret Måsens relativt plana topografi ger förhållandevis goda möjligheter för god tillgänglighet inom kvarters och tomtmark.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Friytor

Ytor för lek och rekreation kan erbjudas på tomtmark samt i Dannebacksparken som ligger i direkt anslutning till planområdet. Ungefär 300 meter från planområdet ligger Edsborgs idrottplats och närmaste kommunala lekplats finns inom kv Skogsduvan ca 150 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gator och gcm-vägar

Kv Måsen inklusive omgivande kvarter ingår i s k 30-zon. Trafikföringen i området påverkas inte i någon större omfattning av planändringen. Samtliga gator, Östra Margaretavägen, Floravägen, Dannebacksvägen och Konvaljstigen runt kvarteret fungerar som lokalgator. Trafikmängden på Östra

Margaretavägen mellan Floravägen och Dannebacksvägen uppgår till 360 fordon /årsmedeldygn.

Planförslaget innebär att Konvaljstigen kommer att förlängas något och förses med en ny vändplan. Ytterligare några fastigheter kommer att få sin tillfart via Konvaljstigen vilket innebär att trafiken kommer att öka något. I övrigt kommer tillfart till de nya tomterna ske via befintliga lokalgator. Lokalgatorna är försedda med trottoarer på ena eller båda sidorna.

För att minska hastigheten på Dannebacksvägen föreslås att ett farthinder i form av ett gupp utförs i samråd med de boende längs gatan. För att undvika att trafiken istället väljer Floravägen föreslås att även denna gata förses med ett farthinder i korsningen med Vallmovägen.

Gång- och cykelväg med förbindelse mot centrum finns på Tunhemsvägen ca 300 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

Goda bussförbindelser mellan planområdet och centrala Trollhättan finns via stomlinjenätet (linje 22) som trafikerar Tunhemsvägen ca 300 meter från planområdet. Servicelinjen trafikerar även Östra Margaretavägen/Floravägen.

Parkering

Parkeringsplatser för bilar ska finnas inom respektive fastighet.

Störningar

Buller

Det föreligger inga problem med buller inom området.

Luft

Inga problem föreligger avseende luftföroreningar. Utsläppsnivåer kommer inte att överskrida de miljökvalitetsnormer som meddelats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till planområdet. Anslutning kan ske till befintligt ledningsnät i Floravägen och Östra Margaretavägen. Nytt ledningsnät erfordras i Konvaljstigen.

Separata dagvattenledningar saknas. Dagvatten avleds genom spillvattennätet. Anslutning av ytterligare dagvatten till spillvattennätet kan komma att orsaka källaröversvämningar för lägre liggande fastigheter i närområdet vilket redan förekommer.

Ny dagvattenledning föreslås i Dannebacksvägen med anbörning till befintlig tunnel. Denna åtgärd förbättrar även nuvarande situation genom att tak- och dräneringsvatten från befintliga fastigheter i anslutning till ledningen kan separeras från spillvattennätet.

Särskilt u-område för dagvattenledning inom kvartersmark erfordras i Konvaljstogens förlängning.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen ska uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet skall tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis under perioden mars t o m november. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas. Bestämmelse införs.

Den tätare bebyggelsen som föreslås längs Floravägen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Sophantering

Kommunen ansvarar för sophämtning. Erforderliga utrymmen för källsortering skall finnas. Närmaste återvinningsstation finns på parkeringen vid Edsborgs idrottsplats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2011-12-31.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan 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 genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Upphävande av fastighetsplan

För fastigheten Måsen 7 gäller tomtindelning (fastighetsplan) som fastställdes 1957-12-18. Denna tomtindelning kommer att upphävas i de delar som berörs av det aktuella planområdet.

REVIDERING

Efter genomförd utställning har detaljplanen reviderats och kompletterats enligt nedan:

- Avsnittet "Gator och trafik" har kompletterats med att ett farthinder skall anläggas i Floravägen samt att området ingår i s k 30-zon.
- Avsnittet "Förorenad mark" har kompletterats med resultatet av den kompletterande miljötekniska markundersökningen.
- Ett u-område för dagvattenledning har markerats på plankartan inom fastigheten Måsen 7.

Trollhättan i augusti 2005

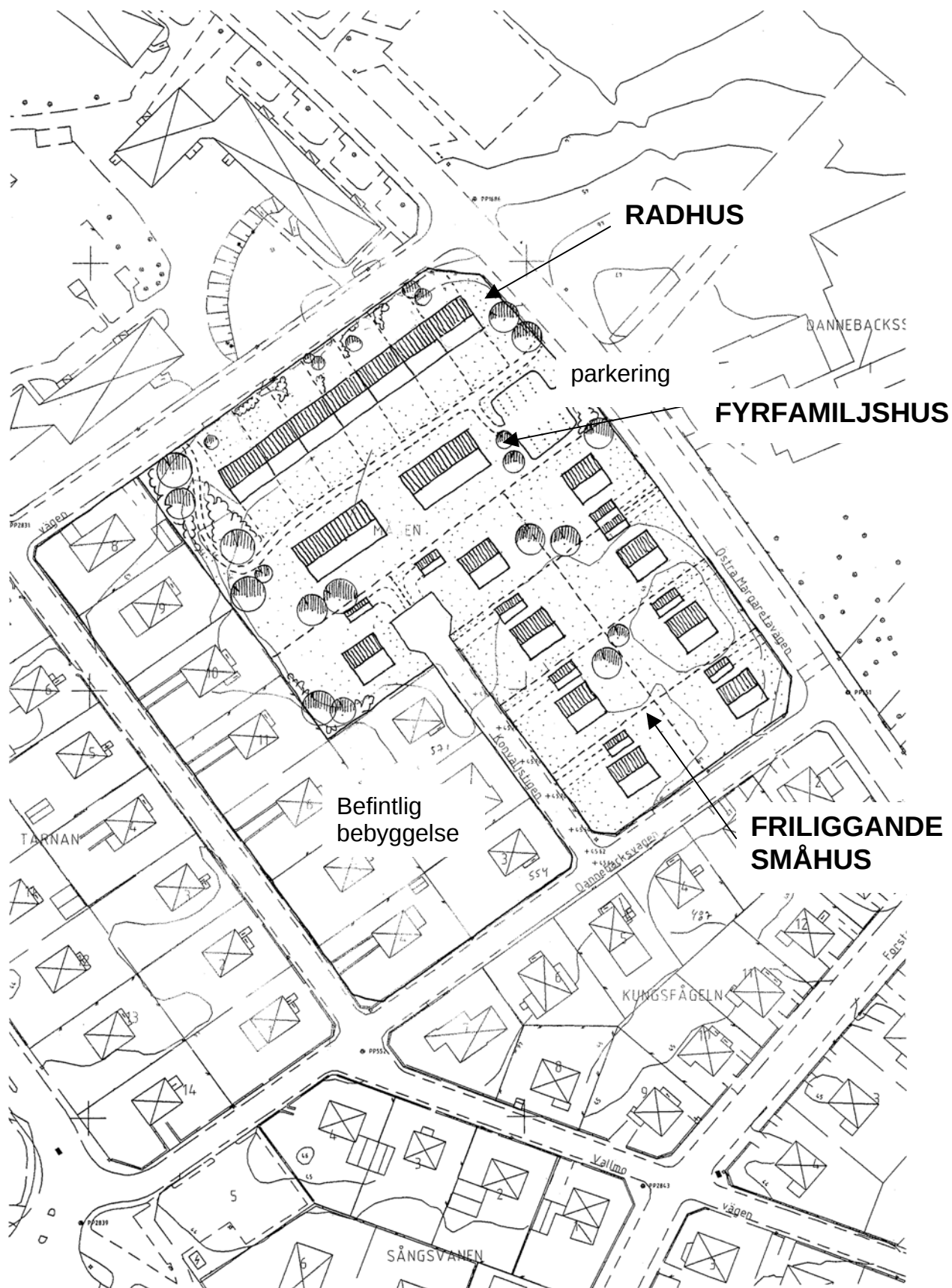
**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson / Leif Carlsson
planarkitekt

Bilaga 2 - ILLUSTRATION

- 9 tomter på ca 600 kvm





Detaljplan för del av KV MÅSEN Dannebacken

03 J ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna bli antagen under 3:e kvartalet 2005.

Planens 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 slutar 2011-12-31.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såväl inom som i anslutning till planområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av gator, naturmark mm.

Dannebacken ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmarken.

Telia samt Trollhättan Energi har även anläggningar/ledningar inom planområdet, för vilka de ansvarar.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning/fastighetsplan

För fastigheten Måsen 7 gäller tomtindelning (fastighetsplan) som fastställdes 1957-12-18. Gällande tomtindelning inom planområdet upphävs.

Fastighetsbildning

När planen vunnit laga kraft ansöker kommunen om avstyckning av det antal tomter som då provas lämpligt.

Gemensamhetsanläggningar

Beroende på hur en exploatering kommer att utföras kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning/-ar för gemensamma ytor, parkering mm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av lokalgata/vändplan (Konvaljstigen), farthinder i Dannebacksvägen/Floravägen, utbyggnad av dagvattennätet samt VA-ledningar till föreslagna tomter.

Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

TEKNISKA FRÅGOR

Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av tekniska förvaltningen.

Uppförande av byggnad för bostad ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark.

Utbyggnad av Konvaljstigen, anläggande av VA-ledningar samt farthinder i Dannebacksvägen utförs innan villatomterna bebyggs.

Miljötekniska saneringsarbeten skall utföras innan kvarteret bebyggs. Arbetet sker i samråd med miljöförvaltningen.

REVIDERING

Efter genomförd utställning har detaljplanen reviderats och kompletterats, se planbeskrivningen.

Trollhättan i augusti 2005

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson / Leif Carlsson
planarkitekt

gfbeskr Måsen antagande
050824/LC