



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av NYCKLEBY 1:34

Upphärad

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

JANUARI 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK- OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	8
GATOR OCH TRAFIK	8
HÄLSA OCH SÄKERHET	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
GENOMFÖRANDE	11
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
TEKNISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	12

Detaljplan för del av NYCKLEBY 1:34 Upphärad

SAMRÅDSHANDLING

HANDLINGAR:

Samrådshandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta, januari, 2018
Fastighetsförteckning, november 2017
Planprogram för Upphärad, februari 2017
Inventerings-PM geoteknik, COWI, december 2016
Geoteknisk undersökning, Geo-Väst AB, 1993-05-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för två nya bostadsfastigheter längs Smedvägen. Detaljplanen innefattar även två befintliga bostadsfastigheter i planområdet, varav en är obebyggd (Dörrfodret 1). Del av Smedvägen ska upplåtas som allmän platsmark (GATA). Den norra delen av Smedvägen avses vara del av kvartersmark.

PLANFÖRFARANDE

Planområdet Nyckleby 1:34 m fl. är beläget vid Smedvägens norra del i Upphärad och omfattar ca 1,1 hektar.

Detaljplanen för del av Nyckleby 1:34 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 § förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt PBL 3 kap 16 §.

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 mot planförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Upphärad ca 2 mil söder om Trollhättan.

Planområdet berör huvudsakligen mark ägd av en privatperson. Övriga ägarförhållanden redovisas i fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar ca 1,1 ha

Berörda fastigheter inom planområdet:

Nyckleby 1:38	-
Nyckleby 1:34	-
Dörrfodret 1	-
Ingelsängen 1:160	-

Fastighetsägare:

Privatägd
Privatägd
Privatägd
Trollhättans Kommun

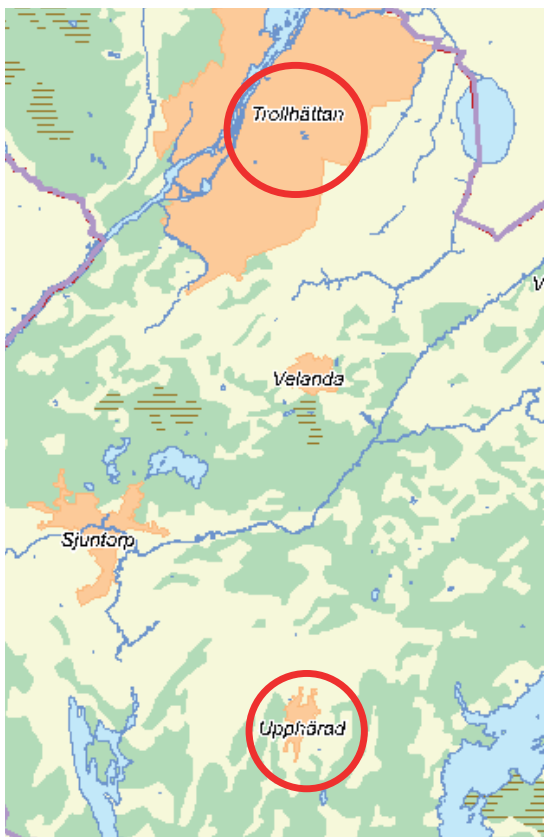
Planförslaget innehåller

Kvartersmark

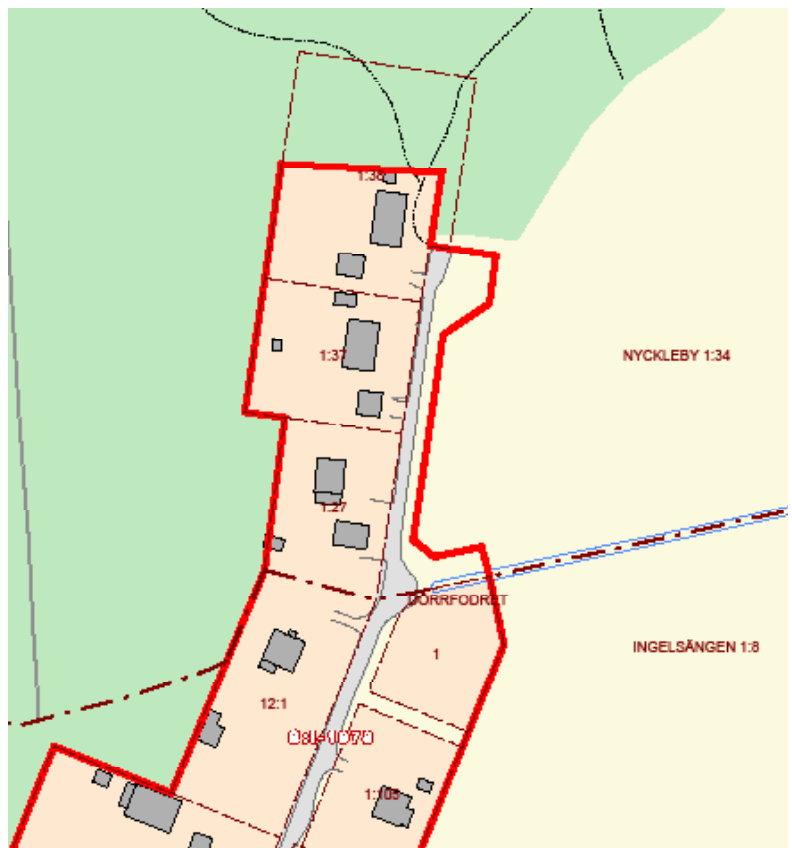
Bostäder och tillfartsväg	-	ca 1,07 ha
---------------------------	---	------------

Allmän platsmark

GATA	-	ca 0,03 ha
------	---	------------



Bilden ovan visar var tätorten Upphärad ligger i förhållande till Trollhättan.



Bilden ovan visar befintlig och angränsande fastigheter, samt gällande stadsplanegräns inom den berörda delen av planområdet S:1-1978 markerad med röd heldragen linje.

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.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark, så som åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att mark tas i anspråk.

Riksintressen

Planområdet är inom riksintresset för flygtrafik genom det influensområde avseende hinderfri höjd som omger flygplatsen. Planområdet är även inom de influensområde som berör totalförsvarets riksintresse. Inget av dessa riksintressen berörs av planförslagets utformning.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun, "Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden", antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Staden ska även skapa förutsättningar för att uppfylla visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har staden ett mål om att år 2030 ska ha vuxit till cirka 70 000 invånare. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare.

I översiktsplanen är tågstopp i Upphärad ett tydligt strategiskt mål. För att ge underlag till en pendlingsstation, samt för att ge goda förutsättningar för Upphärads utveckling har ett planprogram tagits fram som redovisar en möjlig utbyggnad av ca 450 bostäder.

I Översiktsplanen belyses att Upphärad ingår i kommunens tätortsutveckling av småtätorterna. Området ska användas för tätortsändamål som boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden m.m. med inriktningen att skapa en blandning av hustyper, upplåtelseformer och servicefunktioner.

Planprogram för Upphärad

Programmet antogs av Kommunfullmäktige 2017-04-03. I programmet görs en intresseavvägning och alternativredovisning. Med intresseavvägning menas de avvägningar som görs mellan jordbruksintresset och samhällsintresset. Med alternativredovisning redogörs och motiveras de alternativa platser för bostadsutveckling.

Intresseavvägning

I samrådsförslaget av Planprogram för Upphärad är bedömningen att åkermark kan ianspråkta för bostadsbebyggelse. Detta för att ge underlag till en pendeltågstation, samt för att ge goda förutsättningar för Upphärads utveckling avseende bland annat bostäder, kommunikationer och verksamheter, föreslår planprogrammet byggnation av ca 450 bostäder.

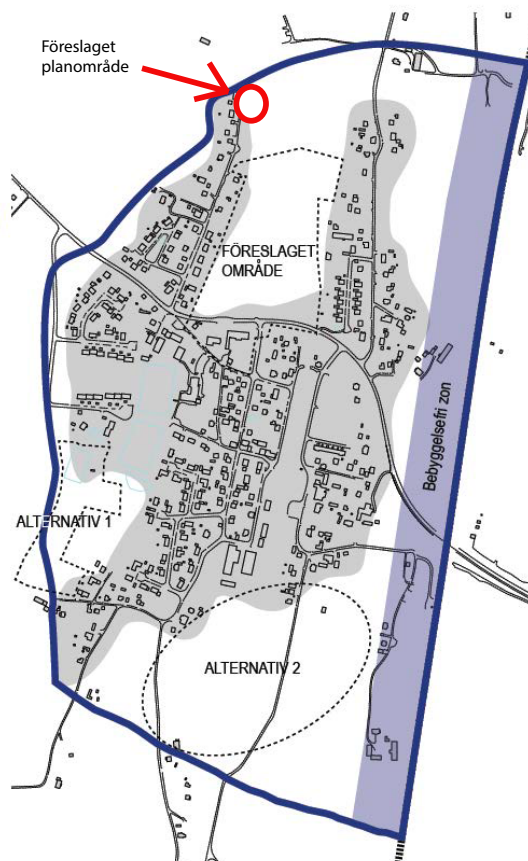
Den aktuella åkermarken brukas idag. Åkermarken har identifierats som en barriär i tätorten, med försumbara naturvärden då den ligger mellan två bostadsområden. Kommunekologen har utifrån detta värderat åkermarken som mindre värdefullt odlingslandskap i relation till övrig åkermark inom kommunen.

Alternativredovisning

I planprogrammet föreslås bostadsbyggnation både norr och söder om Sjuntorpsvägen. I området norr om Sjuntorpsvägen, d.v.s på åkermark föreslår planprogrammet ungefär 270 bostäder.

Föreslaget område som redovisas i kartbilden till höger omfattas av åkermark i norra Upphärad. Förslaget för detta område innebär att åkermark bebyggs med ca 270 bostäder. Detta bedöms vara i enlighet med översiktsplanen då orten utvecklas och förtätas genom att orten kopplas samman. Området är beläget nära framtida pendlingsstation vilket ger goda förutsättningar för att underlätta användandet av hållbara transportmedel.

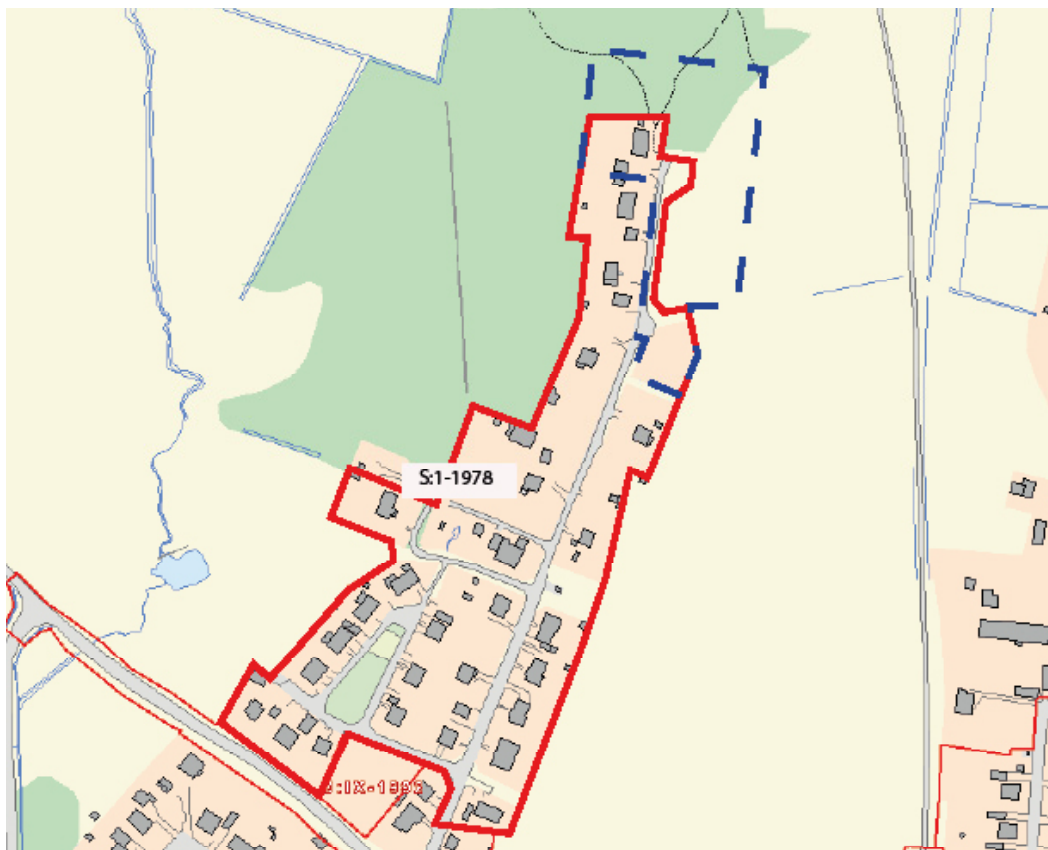
Sammanfattningsvis, bedömer Trollhättans Stad att aktuell åkermark kan ianspråkta för bostadsbebyggelse. Bedömningen grundar på ovanstående intresseavvägningar och alternativredovisning, där slutsatsen är att det är rimligt för samhällsutvecklingen att markanvändningen ändras.



Gällande detaljplaner

Inom, och i anslutning till, planområdet gäller stadsplan S:I 1978 Upphärad. Stadsplanen saknar genomförandetid men gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

I gällande detaljplan är del av markområdet planlagt som kvartersmark för bostäder.



Bilden ovan visar gällande detaljplan S:I-1978 markerad med röd heldragen linje. Blåprickad linje visar föreslaget planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar

I de östra delarna inom planområdet är marken flack. I de nordvästra delarna inom planområdet finns det branta partier och marken består till största delen av berg med mindre del tunna jordlager.

Området utgörs av åker- och ängsmark. Lokalt förekommer mindre skogsbevuxna partier.

Planförslag och konsekvenser

Aktuell åkermark föreslås tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Bedömningen grundas på intresseavvägning och alternativredovisning utifrån planprogram för Upphärad, där slutsatsen är att det är rimligt för samhällsutvecklingen att markanvändning ändras.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt Jordartskartan består marken inom planområdet av glacial finlera angränsande i norr och väster till ett bergsparti.

COWI har på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen gjort en inventering av utförda geotekniska utredningar i Upphärad i samband med framtagande av Planprogram för Upphärad (Inventerings-PM geoteknik, december 2016.)

Enligt gällande Stadsplan (S:1 1978) har en geoteknisk undersökning utförts söder om planområdet av Allmäna Ingenjörbyrå AB (AIB), Göteborg. Utredningen är daterad 1975-06-04. Undersökningen visar att markförhållandena i huvudsak är goda.

Kungliga Järnvägsstyrelsen gjorde 1954 en geoteknisk undersökning längs den gamla järnvägen. Djup till fast botten varierar mellan 4 och 15 meter och är som djupast under järnvägen och grundar upp på båda sidor om den.

Norr om planområdet har GeoVäst utfört en geoteknisk undersökning för planerade VA-ledningar, daterad 1993-05-21. Provtagning vid Upphärads reningsverk (i anslutning till gamla järnvägssträckningen) redovisar en siltig torrskepeler ned till ca 4 meters djup på en fast lera ned till 8 meter.

Planförslag och konsekvenser

Ingen särskild geoteknisk utredning har utförts till denna detaljplan. De två nya tomterna ansluter till befintlig bebyggelse i kanten av bergspartiet i väster. Berg i dagen förekommer i norr. Inga kända stabilitetsproblem har konstaterats inom Upphärad.

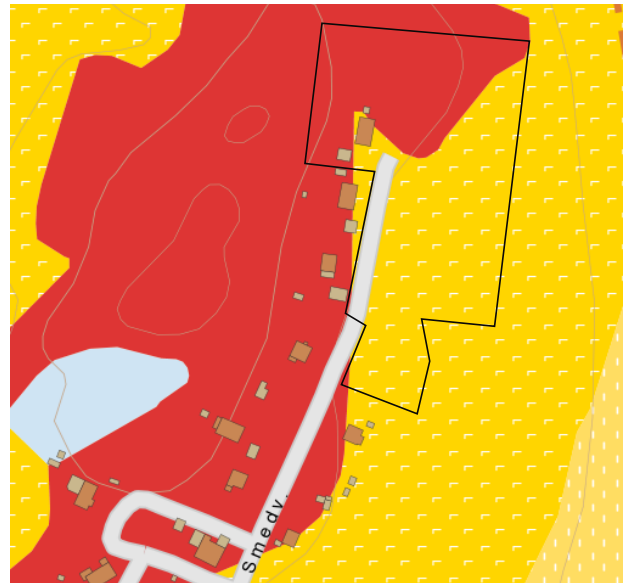
Med hänvisning till att de nya tomterna befinner sig i randzonen mellan fast mark och lösare jordlager bör en geoteknisk utredning genomföras inför bygglov för att bestämma djup till fast botten samt val av lämpligt grundläggningssätt.

Förekomst av lösa block saknas.

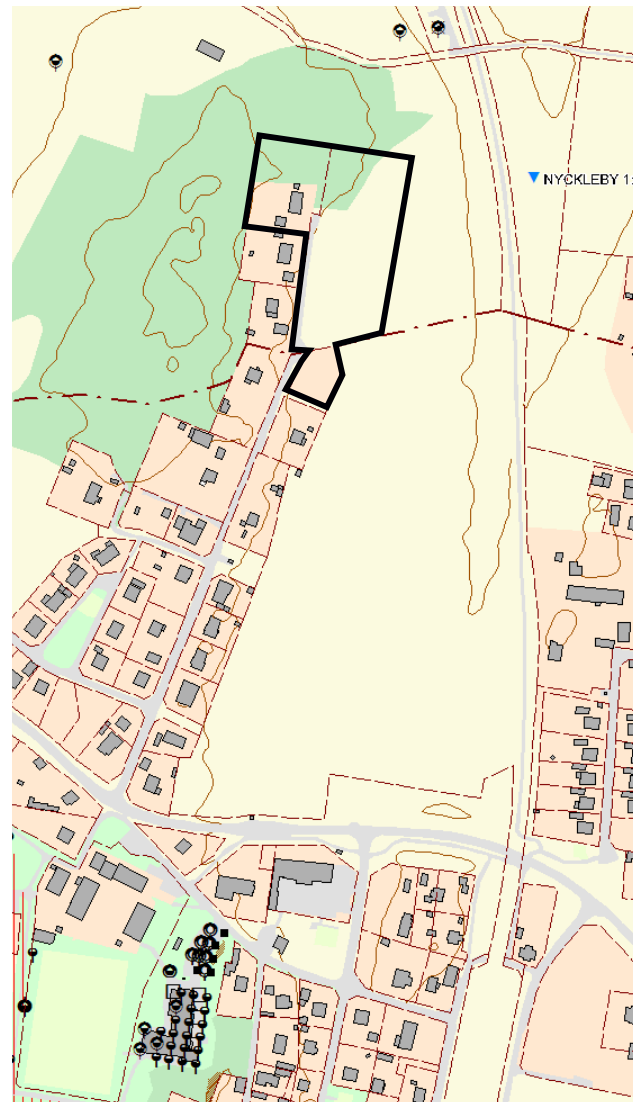
Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Jordartskarta med planområde. Bilden visar att området utgörs av glacial finlera och berg.



Bilden ovan visar utförda borrhälsplatser i området. Röd ring visar föreslaget planområde.

BEBYGGELSE

Bebyggelse

Förutsättningar

Området är beläget i utkanten av norra Upphärad. Inom planområdet finns det idag ett enbostadshus (Nyckleby 1:38). Byggnaden är belägen i den norra delen av planområdet. Angränsande bebyggelse utgörs i huvudsak av en våning med inredd vind.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen föreslår två nya enbostadshus utmed Smedvägen. Föreslagen exploatering innebär en utökning av ett befintligt bostadskvarter.

Den nya bebyggelsen begränsas i nockhöjd med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad begränsas till 6,5 m. Minsta tomtstorlek är 1500 m².

Dörrfodret 1 är beläget i planområdets södra del och omfattas av i Stadsplan S: 1- 1978 sedan tidigare. Dörrfodret 1 ingår i planområdet, detta i syfte att säkerhetsställa u-området.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt förelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten för bostäder bevakas i bygglovskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Idag finns det ingen separat gång- och cykelväg inom planområde.

Gångavstånd till närmaste matvarubutik samt skola är ca 1 km.

Smedvägen är idag i behov av upprustning.

Planförslag och konsekvenser:

Inga planerade förändringar som berör gång- och cykeltrafik inom planområdet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Avstånd till närmaste busshållplats är ca 500 m söder på Sjuntorspsvägen. Området försörjs av kollektivtrafik ca en gång per timme. Buss 630 avgår/ankommer från/till hållplats Upphärads skola.

Planförslag och konsekvenser

Inga planerade förändringar som berör kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Förutsättningar

I den tidigare stadsplanen S: 1-1978 var Smedvägen avsedd för GATA. Gatan har inte byggts ut enligt stadsplanen.

Trollhättans stad är markägare för Smedvägen fram till fastigheten Dörrfodret 1. Vägen är i behov av upprustning. I höjd med fastigheten Dörrfodret 1 och norrut över planområdet är Smedvägen privatägd.

Planförslag och konsekvenser

En vändplan kommer att byggas ut i den södra delen av planområdet. Vändplanen och den del av gatan som ligger på allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap, medan den norra delen av Smedvägen även fortsättningsvis kommer att utgöras av kvartersmark och ingå i en gemensamhetsanläggning.

De nya fastigheterna kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Bilparkering

Förutsättningar

Parkering ordnas inom egen fastighet.



En vändplan kommer att byggas ut i den södra delen inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Buller från biltrafik

Förutsättningar

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen (2015:216 med ändringar 2017:359). Följande riktvärden bör inte överstigas.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrids bör nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

För bostad om högst 35 kvadratmeter bör inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid bostadsbyggnadens fasad.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger i ett område där bullerutredning inte anses nödvändig. Den ökade trafiken som planförslaget medger är endast marginell och påverkar med största sannolikhet inte riktvärdena för buller.

Buller från järnväg

Förutsättningar

Planområdet är beläget ca 600 m från järnvägen men bedöms inte påverkas negativt av denna.

Planförslag och konsekvenser

Inför utbyggnaden av dubbelspåret mellan Trollhättan och Göteborg genomfördes en bullerutredning där framtida bullerförhållanden utreddes. Utredningen visar att de aktuella tomterna ligger utanför riskzonen för buller från tågtrafik.

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 miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Smedvägen (kombinerat avlopp). I höjd med Gläntevägen går ledningarna öster om fastigheten Ingelsängen 1:92, Ingelsängen 1:105 och Dörrfodret 1.

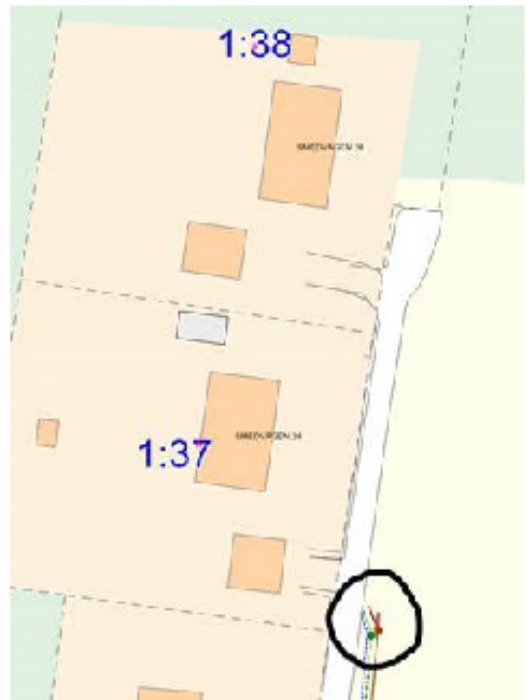
Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns sedan tidigare i Smedvägen.

Planförslag och konsekvenser

I samband med exploatering kommer nya VA-ledningar att byggas och anslutas längs planområdets östra sida (U-område).

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet. Förbindelsepunkt anvisas av TEAB.

Ledningsrätt ska skapas för nya och befintliga ledningar i en lantmäteriförättning.



Idag har Nyckleby 1:37 och Nyckleby 1:38 varsin förbindelsepunkt inom planområdet, markerat med en svart ring.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning vilken idag är nedgrävd en bit in längs Smedvägen.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet innan anslutning till allmännyttig ledning.

Elförsörjning

Förutsättningar

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Luftledning

Förutsättningar

En luftledning sträcker sig förbi planområdets nordvästra del.

Uppvärmning

Förutsättningar

Området saknar utbyggt fjärrvärmenät. Någon utbyggnad av fjärrvärmenätet planeras för närvarande inte. Energibestämmelsen enligt Energiplanen är endast tillämplig vid byggnader större än 500 kvm bruttoarea.

Planförslag och konsekvenser

Lokala lösningar erfordras. Dessa kan med fördel anpassas till förnyelsebara energikällor, exempelvis värmepump, pelletspanna eller liknande.

Avfall

Förutsättningar

Trollhättans Stad ansvarar för sophämtningen. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans Stad lämnas vid återvinningsstationer. Till den närmaste återvinningsstationen är det ca 1 km, vid Kobergsvägen 21.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd JANUARI 2017

Granskning FEBRUARI 2018

Beslut om antagande MARS 2018

Beslut om antagande anslås på kommunens anslagstavla och planen vinner laga kraft inom tre veckor om den inte överklagas.

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Trollhättans Stad föreslås bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet och ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom GATA. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för utbyggnad och underhåll av gemensamma vatten- och avloppsledningar utanför kvartersmark, inom ledningsområden (u-områden) på kvartersmark. Trollhättans Energi (TEAB) och Vattenfall har anläggningar/ ledningar inom planområdet.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

<i>Anläggning Allmänna platser</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
GATA	Exploatör	Trollhättans Stad
<i>Anläggning kvartersmark</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
GATUBELYSNING GATA	Befintlig/ Trollhättan Stad	Drift överläts till gemensamhetsanläggning.
GATUBELYSNING KVARTERSMARK gemensamhetsanläggning	Befintlig	Drift överläts till gemensamhetsanläggning.
Gemensam vatten- och avloppsledning	Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning
TILLFARTSVÄG gemensamhets anläggning	Exploatör	Exploatör

Avtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas. I avtalet ska det regleras att exploatören ska rusta upp tillfartsväg, den del av Smedvägen som ska bli en gemensamhetsanläggning.

Exploatören bekostar utbyggnad av GATA, så att det blir en vändplan i den södra delen av planområdet, se nedan illustration. Omfattningen regleras i exploateringsavtal.



Det rödmarkerade området visar det markområde som exploatören ska bekosta och bygga ut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Större delen av marken inom planområdet ägs av en privatperson. Trollhättans kommun äger ett mindre område i den södra delen av planområdet.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en del av Nyckleby 1:34 som idag ägs av en privatperson överförs till Trollhättan kommuns fastighet Ingelsängen 1:160.

Två nya bostadsfastigheter ska styckas av från Nyckleby 1:34 i en lantmäteriförättning.

I anslutning till vändplatsen kan den kommunala gatan byggas ut mot öster i samband med framtida exploatering.

I gällande stadsplan S:1-1978 är Smedvägen anlagd som allmän plats. Den lilla delen åt öster blev aldrig utbyggd som planerat.

Lantmäteriförättning initieras och bekostas av exploatören.

Ledningsrätt

I samband med ny bebyggelse ska ledningsrätt bildas inom u-område, vilket bekostas av TEAB.

Inom planområdets nordöstra del finns det en nedgrävd elkabel som ägs av Vattenfall. Utredning om dess status pågår.

Inom planområdets östra del är ett u-området inritat i plankartan. I samband med ny bebyggelse kommer nya ledningar att dras där, vilket installeras och bekostas av TEAB.

Inom planområdets västra del är ett u-område inritat då det finns en anslutningspunkt.

Vid Dörrfodret 1 finns ett u-område inritat i plankartan, detta för att säkerhetsställa ett befintlig u-område.

Tillfartsväg inom planområdet är planlagt som gemensamhetsanläggning och ska inrättas samt ledningsrätt för u-område. Gemensamhetsanläggning gäller för vägändamål. U-område gäller för rätt till underjordiska ledningar.

Gemensamhetsanläggning

I gällande plan är Smedvägen anlagd som allmän plats.

I samband med ny bebyggelse ska en gemensamhetsanläggning (vändplan och tillfartsväg) för den norra delen av Smedvägen inrättas. 1:38 kommer även att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäteriförättning initieras och bekostas av exploatören.

Servitut

Fastighet Nyckleby 1:37 och Nyckleby 1:38 har idag servitut för att ta sig ut till kommunal gata.

I och med att en gemensamhetsanläggning inrättas upphävs servitut till förmån för Nyckleby 1:38. Nyckleby 1:37 kommer inte ingå i gemensamhetsanläggning, utan servitut bibehålls.

Lantmäteriförättning initieras och bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ingelsängen 1:160

Fastigheten utökas genom att mark från Nyckleby 1:34 tillförs till den kommunalägda vägen. Den planläggs som allmän plats gata med kommunalt huvudmannaskap.



Bilden ovan visar befintlig fastighetsgräns och ägoförhållanden. Det rödmarkerade området visar det markområde som ägs av Trollhättans kommun.

Det rödmarkerade området visar det markområde som ska överföras från Nyckleby 1:34 till Trollhättans kommun.

Del av Nyckleby 1:34

Fastigheter inom området			
Beteckning på kartan	Ägoförhållande	Befintlig användning	Konsekvenser
Dörrfodret 1	Privat	Kvartersmark	Byggrätt regleras på grund av införande av ledningsrätt
Ingelsängen 1:160	Trollhättan kommun	ALLMÄN PLATS	Kvartersmark och en gemensamhetsanläggning för tillfartsväg
Del av Nyckleby 1:34	Privat	-	Två bostadsfastigheter ska avstyckas och regleras i detaljplanen En mindre del av fastigheten överförs till Trollhättans kommun och regleras som allmän platsmark GATA i detaljplanen
Del av Nyckleby 1:34	Privat	ALLMÄN PLATS (ej genomförd)	I den södra delen av planområdet genomförs ALLMÄN PLATS I den norra delen av planområdet ska del av mark övergå till KVARTERSMARK för bostäder samt en gemensamhetsanläggning ska inrättas inom g-område Gemensamhetsanläggning för väg inrättas Ledningsrätt kommer inrättas inom u-områden Ett servitut för väg upphävs
Nyckleby 1:38	Privat	Planlagt bostäder	Kvartersmark utökas

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

Förutsättningar innebär att bostadsbyggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion och bevakas vid bygglovsprövning/ anmälan. Särskild radonutredning har inte utförts. Enligt kommunens översiktliga radonkarta bedöms planområdet utgöra radonmark med låg till normal risk.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet, innan anslutning till kommunala ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Va-anläggningsavgift

Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Trollhättan JANUARI 2018

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

India Wajda
Planarkitekt