



**Trollhättans
Stad**

Detaljplan för del av NYCKLEBY 1:34 med flera

Upphärad

PLANBESKRIVNING



17J ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

MARS 2021

LAGA KRAFT 2021-04-21

ANTAGEN AV SBN 2021-03-25

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2021-03-25, § 46 betygar;

Mikael Sundström
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGA	8
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	10
GATOR OCH TRAFIK	10
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
GENOMFÖRANDE	14
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15

Detaljplan för del av NYCKLEBY 1:34 m.fl. Upphärad

17J ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram för Upphärad, februari 2017
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/Geo), Bohusgeo AB, 2018-10-19
- Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, 2018-10-19
- lanspråktagande av jordbruksmark, mars 2021

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för 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 § då 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 samhällsbyggnadsnämnden.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

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

Planområdet berör huvudsakligen privatägd mark. 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

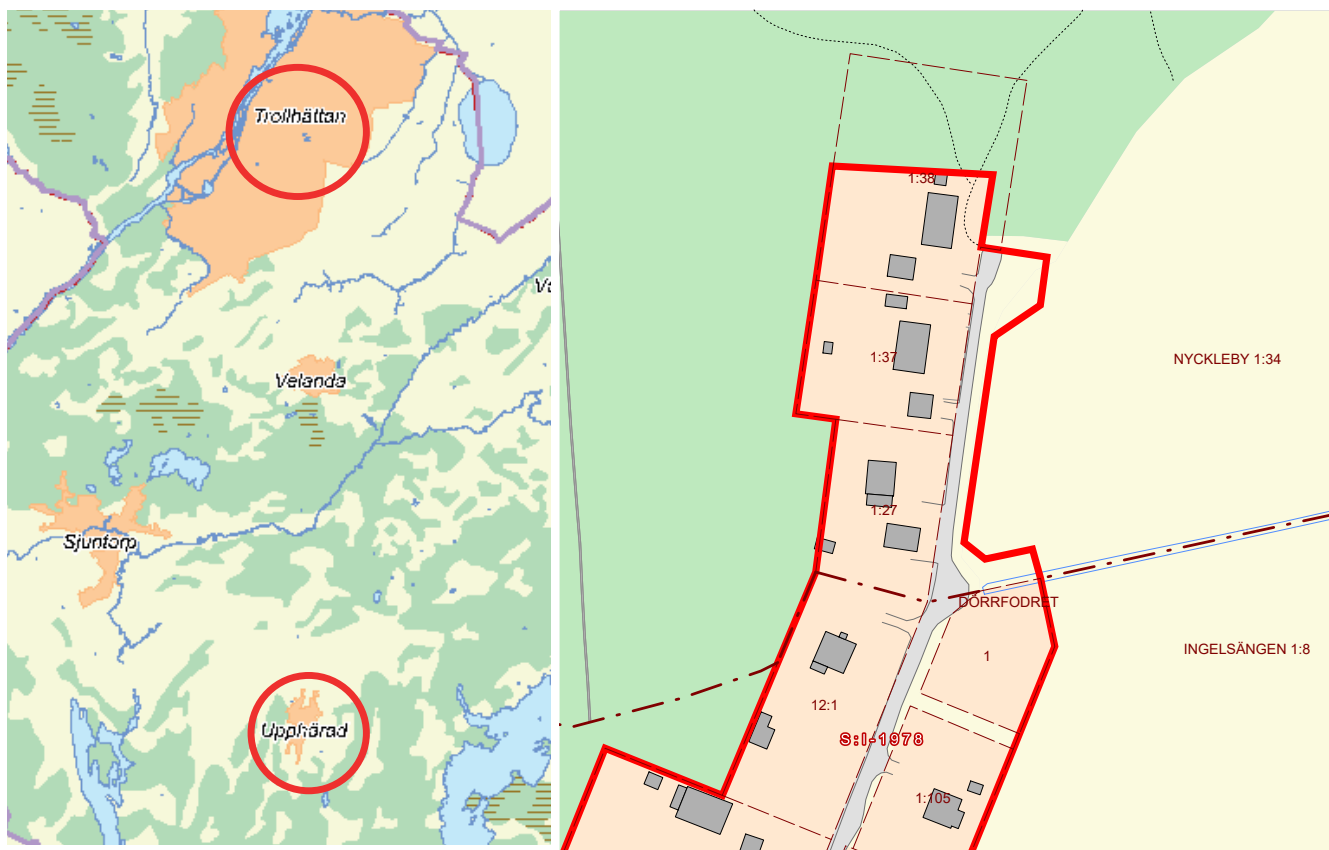
Planförslaget innehåller

Kvartersmark

Bostäder - ca 1,0 ha

Allmän platsmark

GATA - ca 0,05 ha



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

Bilden ovan visar befintliga 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 ska 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 annan mark tas i anspråk.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som berör totalförsvarets riksintresse, stoppområde för höga objekt. Riksintresset bedöms inte påverkas genom planförslagets utformning.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan och planförslaget är:

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, ledningsnät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- Förtätning inom befintlig bebyggelse är god markhushållning.
- Landsbygdsutveckling, en levande landsbygd och växande småtätorter.

Begränsad klimatpåverkan

- Närhet till kollektivtrafik
- Goda förutsättningar för alternativa uppvärmningsformer/ förnyelsebar energi.
- Samhällets anpassning inför ett framtida tågstopp

Ett rikt odlingslandskap

- Åkermark tas i anspråk vilket är en negativ påverkan på miljömålet. Lansspråktagande av jordbruksmark (mars 2021) bedömer att det är rimligt att ta åkermark i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i tätortsnära lägen.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid både upprättande och ändring av detaljplan ska kommunen göra en miljöbedömning av planen för att se om dess genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan (miljöbalken 1998:808, 6 kap.5§). Om planen anses medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. Baserat på förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar 4§ bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan p g a följande skäl:

- Detaljplanen är av begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte genomföras. Länsstyrelsen har under samrådet framfört att man delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning behöver således inte tas fram.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

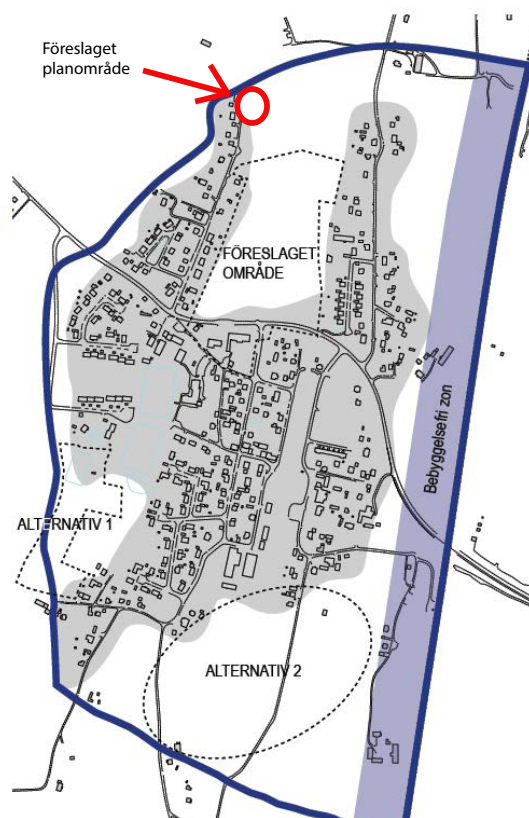
Översiktsplanen för Trollhättans kommun, "Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden", antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Staden ska även skapa förutsättningar 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 en alternativredovisning. Med intresseavvägning menas de avvägningar som görs mellan jordbruksintresset och samhällsintresset. Med alternativredovisning redogörs och motiveras de alternativa platser för bostadsutveckling. Planområdet ligger inom planprogrammets område, men utanför dess föreslagna utbyggnadsområden.



Intresseavägning

I samrådsförslaget av Planprogram för Upphärad är bedömningen att åkermark kan ianspråkta för bostadsbebyggelse. 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

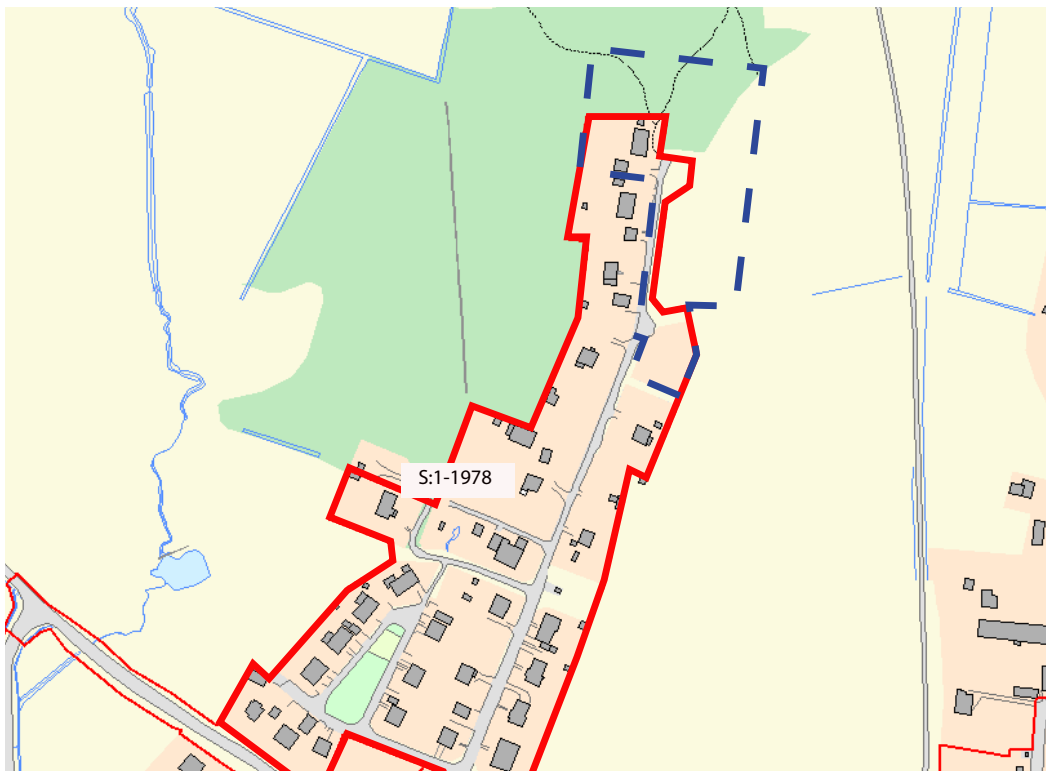
I planprogrammet föreslås bostadsbyggnation både norr och söder om Sjuntorpsvägen. I området norr om Sjuntorpsvägen, d.v.s på åkermark föreslår planprogrammet ungefär 270 bostäder.

Detta bedöms vara i enlighet med översiktsplanen då orten utvecklas och förtätas genom att orten kopplas samman. Området är beläget nära planerad pendlingsstation vilket ger goda förutsättningar för att underlätta användandet av hållbara transportmedel.

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, sedan tidigare, del av planområdet planlagt som kvartersmark för bostäder.



Bilden visar gällande detaljplan S:1-1978 markerad med röd heldragen linje. Blåprickad linje visar föreslaget planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

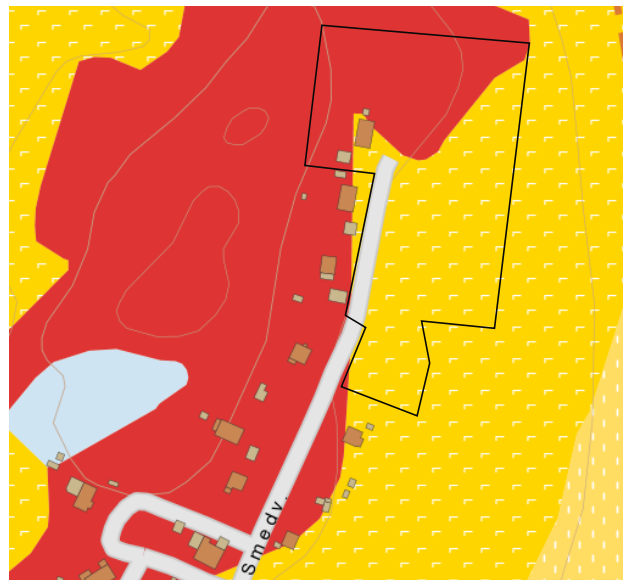
Förutsättningar

I de östra delarna inom planområdet är marken flack. I de nordvästra delarna inom planområdet består marken till största del 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 utförd intresseavvägning och alternativredovisning i utförd utredning för lanspråktagande av jordbruksmark (mars 2021), där slutsatsen är att det är rimligt för samhällsutvecklingen att markanvändningen ändras.



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

Geotekniska förhållanden

Följande information har tagits från, av Bohusgeo genomförd, geoteknisk utredning 2018-10-19. Resultatet finns i sin helhet att läsa i rapporten Projekterings-PM med tillhörande markteknisk undersökningsrapport (MUR).

Förutsättningar

Nedan beskrivs jordlagerförhållandena för detaljplaneområdet samt för slänten direkt öster om detaljplaneområdet. Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 0.3 och ca 9 m. Jordlagren bedöms under det ca 0.3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av:

- fast ytlager
- lera, saknas delvis
- friktionsjord vilande på berg

Det fasta ytlagret utgörs av torrskorpesilt och/eller torrskorpelera och tjockleken uppgår i huvudsak till mellan ca 1 och ca 3 m.

Lera saknas i den nordöstra delen av detaljplaneområdet och marken utgörs av tunna jordlager på berg. Inom övriga delar av planområdet finns lera med upp till ca 3 m mäktighet. I slänten öster om detaljplaneområdets gräns har lera med upp till ca 5 m mäktighet påträffats. Leran är i regel siltig.

Skjuvhållfastheten har i fält bestämts genom vingförsök och CPTsonderingar och på laboratorium genom konförsök. Dessutom har en empirisk utvärdering med ledning av utförda CRS-försök utförts. Två olika skjuvhållfasthetsfördelningar har utvärderats inom området, en för den övre delen av slänten och en för den nedre delen.

Leran bedöms vara mellan- till högsensitiv och delvis kvick. För att undersöka lerans sättningsegenskaper har kompressionsförsök typ CRS utförts.

Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare.

Planförslag och konsekvenser

Med ledning av de utförda kompressionsförsöken, torrskorpans tjocklek, skjuvhållfasthet och vattenkvoter bedöms leran kunna påföras en viss belastning utan att långtidssättningar uppstår. Enligt utförda kompressionsförsök bedöms leran kunna belastas med i storleksordningen 30 till 35 kPa i tillskottslast utan att långtidssättningar uppkommer.

Planerade byggnader innefattar villor i 2 plan. Med ledning av detta bedöms en ytlig grundläggning med kantförstyvad platta på mark som möjlig, så länge ovan nämnda tillskottslaster för byggnader och eventuella uppfyllnader, inte överskrider för områden där lera förekommer.

Om tillskottslasterna från byggnader och fyllnadsmassor överskrider ca 30 till 35 kPa föreslås att byggnaden grundläggs med spetsbärande pålar eller att kompenserad grundläggning med lättfyllning utförs.

Släntstabiliteten bedöms med nuvarande förhållanden, och för förhållanden med höjt portryck med 20 kPa, vara tillfredsställande med god marginal och den planerade bebyggelsen (påförd last 35 kPa) bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga. Dels förekommer inga branta bergssluttningar och dels är berget i området fritt från sprickor och lösa block.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

BEBYGGELSE

Bebyggelse

Förutsättningar

Området är beläget i utkanten av norra Upphärad. Inom planområdet finns ett friliggande 1½-planshus med sadeltak (Nyckleby 1:38). Byggnaden är belägen i den nordvästra delen av planområdet. Angränsande bebyggelse utgörs av friliggande 1½-planshus med sadeltak.

Planförslag och konsekvenser:

Planen möjliggör för upp till tre nya fastigheter utmed Smedvägen. Därtill regleras fastigheten Nyckleby 1:38 samt, den redan planlagda men obebyggda, fastigheten Dörrfodret 1.

Bebyggelsen begränsas med nockhöjd istället för, som i gällande detaljplan, byggnadshöjd. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 meter vilken motsvarar tidigare bestämmelse om byggnadshöjd 7,6 meter. Minsta tomtstorlek för tilltänkta fastigheter och Nyckleby 1:38 är 1500 m².

Dörrfodret 1 är beläget i planområdets södra del och ingår i planområdet i syfte att säkerhetsställa ledningsdragning (u-området) på fastigheten.

Förslaget innebär en lämplig utökning av antalet bostäder längs Smedvägens norra del genom att möjliggöra för byggnation på bägge sidor av vägen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

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

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Idag finns det ingen separat gång- och cykelväg längs Smedvägen då behovet av trafikseparering är mycket begränsat.

Gångavstånd till närmaste matvarubutik samt skola är ca 1 km.

Smedvägen är idag i behov av upprustning.



Smedvägen kommer att förseas med vändplan

Planförslag och konsekvenser:

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

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Avstånd till närmaste busshållplats är ca 500 m söderut, på Sjuntorpsvägen. Området försörjs av kollektivtrafik ca en gång per timme.

Planförslag och konsekvenser

Inga planerade förändringar som berör kollektivtrafik i dagsläget. Ett framtida tågstopp i Upphärad skulle avsevärt förbättra tillgängligheten med kollektivtrafik.

Biltrafik och gator

Förutsättningar

I stadsplan S:1/1978 är Smedvägen utlagd som allmän platsmark/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 och tillhör fastigheten Nyckleby 1:34.

Planförslag och konsekvenser

Smedvägen kommer att rustas upp i den del som omfattas av detaljplanen och avslutas med en vändplan. Vändplanen och den del av gatan som ligger på allmän platsmark har kommunalt huvudmannaskap, medan den norra delen av nuvarande Smedvägen kommer att utgöras av kvartersmark och ingå i en gemensamhetsanläggning för tillfart.

Bilparkering

Förutsättningar

Parkering ordnas inom egen fastighet.

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 särskild bullerutredning inte anses nödvändig. Den ökade trafiken som planförslaget medger är endast marginell och påverkar inte riktvärdena för buller.

Buller från järnväg

Förutsättningar

Planområdet är beläget ca 600 m från järnvägen.

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 miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken skall iaktas vid planläggning. Miljö-kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

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

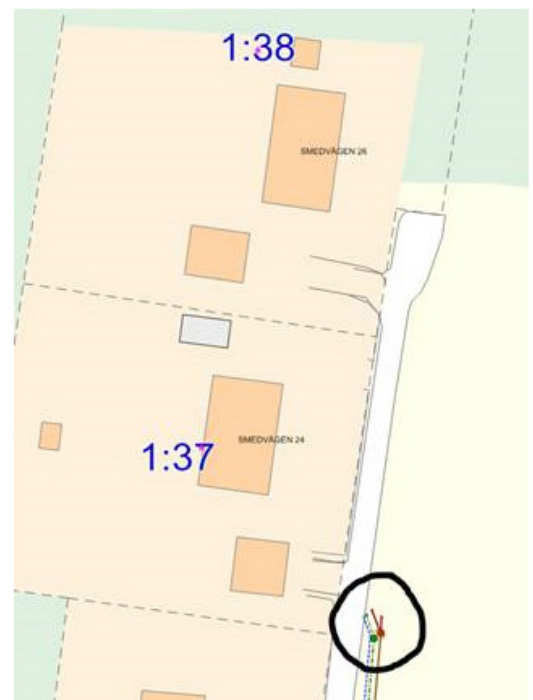
Förbindelsepunkt för vatten och avlopp för befintliga fastigheter finns sedan tidigare i Smedvägen.

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.



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 och leds vidare till befintligt dike öster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Nya bostadsfastigheter ansluts till dagvattenledning öster om tomterna. De topografiska förutsättningarna med lutning åt öster gör att risk för instängda områden inte finns. Särskild skyfallskartering har i denna detaljplan bedömts vara onödig.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution AB.

Inom planområdets nordöstra del finns det en nedgrävd 12 kV markkabel som ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Kabeln är skrotad. Vattenfall Eldistribution AB har ingen avsikt att gräva upp och ta bort kabeln, se illustration.

Luftledning

En luftledning för tele sträcker sig förbi planområdets nordvästra del. Luftledningen säkerställs inte som markreservat, då det inte är nödvändigt för teleledningar. Ledningen är belägen inom prickat område i plankartan.

Uppvärmning

Förutsättningar

Upphärad saknar utbyggt fjärrvärmenät. Någon utbyggnad av fjärrvärmenät planeras inte.

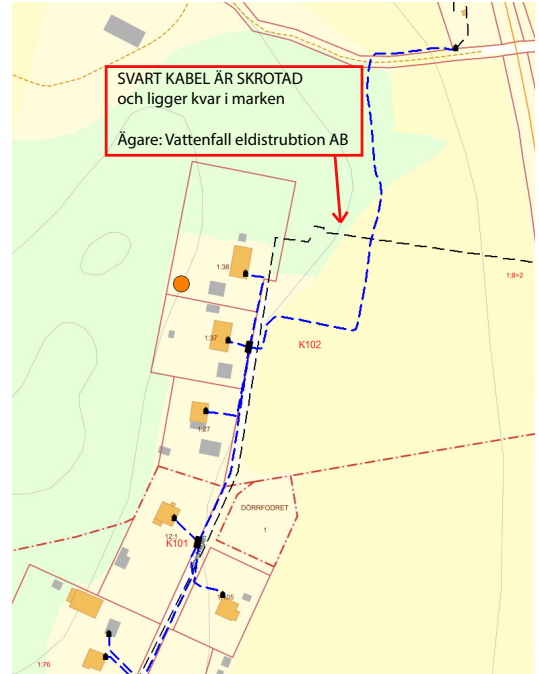
Planförslag och konsekvenser

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.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd 1:a kv 2018

Granskning 1:a kv 2021

Beslut om antagande 1:a kv 2021

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

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 byggrätt. 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 samt inom ledningsområden (u-områden) på kvartersmark. Trollhättans Energi (TEAB) och Vattenfall Eldistribution AB har anläggningar/ledningar inom planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan exploitören och Trollhättans stad. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning mellan exploitören och Staden för utbyggnad av Smedvägen inklusive vändplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Större delen av marken inom planområdet är privatägd. Trollhättans kommun äger ett mindre område i den södra delen av planområdet. När det gäller ägoförhållanden hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter, vilket innebär att nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Nyckleby 1:34. Till grund för detta finns ett marköverlåtelseavtal som reglerar Exploatörens förvärv av mark från Nyckleby 1:34.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att del av Nyckleby 1:34, som ska utgöra GATA, överförs till Stadens fastighet, Ingelsängen 1:160.

Lantmäteriförrättning initieras av Exploatören och Trollhättans Stad där Exploatören ska stå för kostnaden.

Ledningsrätt

I anslutning till ny/befintlig bebyggelse ska ledningsrätt för TEAB bildas inom u-område.

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

Gemensamhetsanläggning

I samband med ny bebyggelse ska gemensamhetsanläggning för tillfart inrättas. Nyckleby 1:38 tillsammans med ny fastighet kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av Exploatören.

Servitut

Fastigheterna Nyckleby 1:37 och Nyckleby 1:38 har idag servitut för att ta sig ut till kommunal gata. I och med detaljplanens genomförande kan detta upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

Särskild radonutredning har inte utförts. Enligt kommunens översiktliga radonkarta bedöms planområdet utgöra radonmark med låg till normal risk. I samband med exploateringen bör markradonmätningar utföras vid schaktbotten samt på tillförda massor. Beroende av utförande kan kompletterande undersökningar behöva utföras för enskilda byggnader.

Dagvatten

Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark och fastighetsbildning

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

Anläggningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Trollhättan i mars 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Ida Andersson
planarkitekt