



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **SKOFTEBYN 4:1 m fl** Skoftebyn



12B ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen

Upprättad i februari 2014, reviderad i april 2014

ANTAGEN AV BTN 2014-04-29

LAGA KRAFT 2014-06-07

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2014-04-29, § 109 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Detaljplan för **SKOFTEBYN 4:1 m fl** Skoftebyn

12B ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Handlingarna består av:

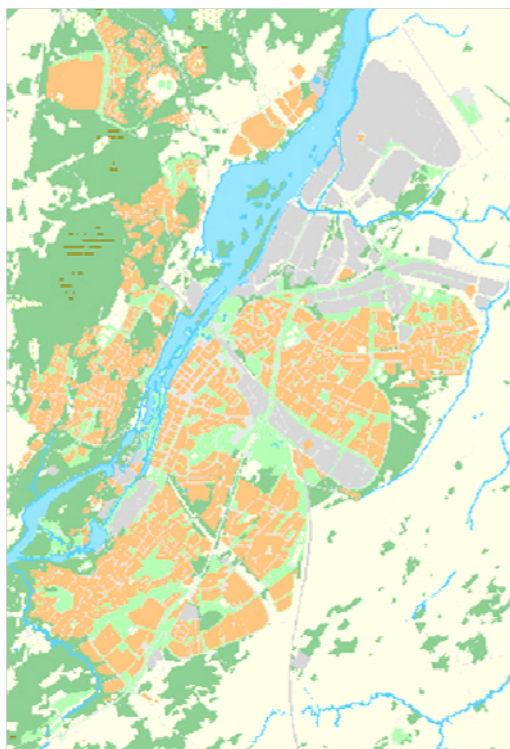
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- utlåtande efter granskning

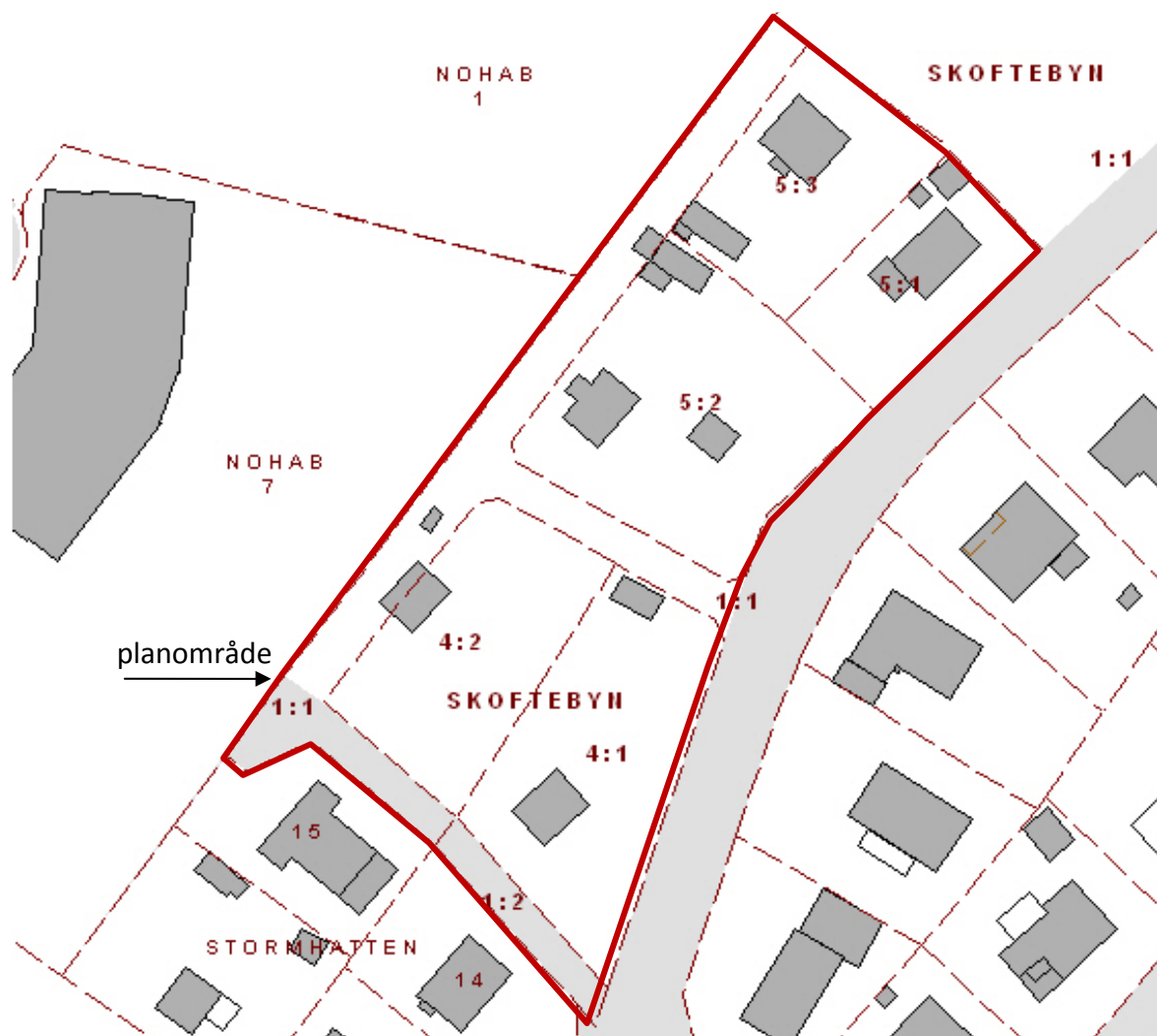
Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrunden till detaljplanearbetet är att samtliga fastigheter inom planområdet ligger på parkmark. Fyra av fastigheterna ägs för närvarande av kommunen och är bebyggda med bostadshus som hyrs ut till privatpersoner. Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig bostadsbebyggelse mellan Innovatumområdet och Nysätersvägen, vilket innebär att allmän platsmark i gällande stadsplan från 1958 och 1969 överförs till kvartersmark. I planförslaget medges även komplettering med ytterligare bostadsbebyggelse. De kulturmiljövärden som identifierats inom området kommer att få ett framtida skydd i detaljplanen.





PLANDATA

Planområdet ligger i stadsdelen Skoftebyn ca 2,5 km söder om Trollhättans centrum. Området utgörs av mark mellan Innovatumområdet och Nysätersvägen i öster.

Planområdets totala yta är ca 0,6 ha och utgörs i sin helhet av allmän platsmark. Fastigheten Skoftebyn 5:1 är knappt 600 m² och är privatägd. Övrig mark inom planområdet ägs av Trollhättans stad. När detaljplanen är genomförd kommer ca 400 m² att utgöras av allmän plats medan övrig mark kommer att vara kvartersmark.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt plan- och bygglagen krävs miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner som medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Med hänvisning till att konsekvenserna för miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten kan beskrivas nedan samt under rubriken KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE, har det inte bedömts nödvändigt att upprätta särskild MKB.

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, 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. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Av dess fördjupning på stadsdelsnivå, *Skoftebyn- NOHAB/Innovatum*, framgår bl.a. att:

"Skoftebyn har fått sin nuvarande form under mer än ett sekel. Från början växte småhusbebyggelsen fram utan planering och synbar samordning. Den var starkt förknippad med arbetsplatsen Nohab. Först långt in på 1900-talet kom stadsdelen att planläggas. Utbyggnaden av småhus har fortsatt ända fram till 1980-talet. Därmed är Skoftebyns bebyggelse idag av blandad karaktär, även om den till allra största delen består av villor. En miljö, som visar upp Skoftebyns tidigare utseende, finns väster om Nysätersvägen."

"Det finns ett behov av kompletterande bebyggelse av främst smålägenheter för att ge äldre och ungdomar möjlighet att bo kvar i Skoftebyn. Stadsdelen är relativt tätt bebyggd varför endast ett mindre antal områden kan kompletteras med bostäder."

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Detaljplaneområdet ligger dock i kanten av riksintresset allmän farled Vänern, Göta Älv/Trollhätte kanal, sträckan Göteborg Frihamnen – Vänersborg Normansgrund och farledens buffertområde.

Kulturmiljöprogram

Kommunens kulturmiljöprogram, antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Enligt programmet redovisas två byggnader inom detaljplaneområdet som kulturhistoriskt värdefulla; Skoftebyn 4:2 och Skoftebyn 5:3. Vid en översyn av kulturmiljöprogrammet som gjordes år 2000 omnämns även byggnaden på Skoftebyn 5:2.

Byggnader som är omnämnda i Kulturmiljöprogrammet har skydd enligt PBL 8 kap. 13 § ff. (SFS 2010:900). Det innebär att byggnaden inte får förvanskas. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Vid ändring av en byggnad ska den utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara. Se vidare under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" på sidan 8.

Detaljplaner

Inom planområdet

S: XII-1958 Stadsplan för Skoftebyn

S: I-1969 Stadsplan för Stormhatten

D7/2006 Detaljplan för Stormhatten

I anslutning till planområdet

S: II-1963 Stadsplan för Verkstaden/ Vitsippan

D1/2010 Detaljplan för Innovatum, södra delen, etapp 1

Planområdet omfattas till största delen av S: XII-1958 och är planlagd för parkändamål. Detaljplan för Innovatum har genomförandetid som slutar 2015-12-31. Övriga planer har utgången genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte upprättats.



Översikt gällande planer

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar nedåt mot Nysätersvägen och består till största delen av mjukmark med mindre inslag av berg i dagen. Vegetationen utgörs av trädgårdar med lägre häckar, gräsmatta och fruktträd. I mitten av området finns en förvuxen trädgård med lövträd och inslag av gran.

I anslutning till planområdet i väster och norr finns ett grönstråk kallat Nohabsparken. Parken är en del av den skyddszon med naturlig vegetation som går norrut längs det gamla industriområdet.

Planförslaget innebär i stort sett inga förändringar av naturmiljön.

Geoteknik

Någon särskild geoteknisk utredning i samband med planarbetet har inte bedömts som nödvändig. De geotekniska förhållandena är goda. Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen alt. tunna jordlager ovan berg. Grundläggnings- och/eller stabilitetsproblem föreligger inte.

Radon

Särskild radonutredning har inte utförts. Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms planområdet utgöra radonmark med normal risk. Det innebär att bostadsbyggnader ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Planbestämmelse införs på plankartan.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag fem enbostadshus. Byggnaden på fastigheten Skoftebyn 5:1 byggdes i början på 40-talet och de övriga är från sekelskiftet. Byggnaden på fastigheten Skoftebyn 5:2 är sedan några år tillbaka obebodd och den besiktning som har gjorts av byggnaden visar att det finns så pass omfattande skador på konstruktionen att det är svårt att rädda byggnaden. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer byggnaden att rivas och en ny fastighetsindelning föreslås. Övriga byggnader inom området skall finnas kvar.

I detaljplanen tillskapas nya byggrätter inom det område som utgörs av fastigheten Skoftebyn 5:2. En viss justering av fastighetsgränserna bör ske mot Skoftebyn 4:1 och 4:2. De planbestämmelser som föreslås för ny bebyggelse syftar till att bibehålla den befintliga bebyggelsestrukturen inom området. För att bibehålla den luftiga kvartersstrukturen finns en bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek på 1000 kvm. Av samma anledning är också planbestämmelserna utformade för att ge mindre byggnadsvolymer. Huvudbyggnader placeras långt bak på tomten för att få större sammanhängande, öppna ytor – vilket också regleras i planbestämmelse.

Byggrätten för huvudbyggnad är 80 kvm med möjlighet att göra tillbyggnader omfattande max 25 kvm i en våning. Tillbyggnader får inte omfatta mer än 50 % av fasadens totala längd. Bestämmelser om begränsning av tillbyggnadens volym avses bidra till att tillbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden och att bebyggelsens karaktär som helhet upplevs som mer småskalig.

Byggrätten medger inredning av vind, vilket innebär en total bruttoarea för huvudbyggnad/fastighet på ca 150 kvm. Två komplementbyggnader får uppföras omfattande totalt 50 kvm, varav den största får vara högst 40 kvm och skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns till annan bostadsfastighet och minst 6 m från gatumark. Byggnadshöjden för komplementbyggnader är 3,0 m.



Illustrationerna visar en tänkbar utveckling av området. Bilden ovan illustrerar befintlig bebyggelse inom området. Bilden nedan illustrerar hur området skulle kunna se ut fullt utbyggt i framtiden. De nya byggnaderna är brunfärgade.





Skofte-
byn 4:2

Skofte-
byn 5:2

Skofte-
byn 4:1

Miljöbild bef
bebyggelse

Miljöbild
omgivning

Miljöbild
gångfarts-
gata

Miljöbilder från området en-
ligt redovisade bildtexter

Skofte-
byn 5:2



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet utmärker sig vad gäller de kulturhistoriska värdena. Den aktuella bebyggelsen tillkom i början av 1900-talet, då fler människor började arbeta vid Nohab och bosatte sig i Skoftebyn. Skoftebyn var på den tiden inte en del av Trollhättan utan blev det först i samband med att Trollhättan fick sina stadsrättigheter år 1916.

I Skoftebyn, där det fanns några gårdar och torp, var det enklare och billigare att bygga sig ett hus eller att kunna hyra ett boende än vad det var i Trollhättan på den tiden. Där man fick köpa eller arrendera mark byggdes bostäderna på platser som bergshällar och backar, så att åkerjorden sparades. Stadsdelen bebyggdes helt fritt och slentrianmässigt.

Länge tog folk sig fram på upptrampade stigar och några få vägar som fanns. Mindre djurhållning med grisar och höns fanns också. Folk kom från landsbygden och andra delar av Sverige, började arbeta på "verkstan" och bosatte sig nära arbetsplatsen. (referens. Skoftebyn - ett samhälle uppstår och utvecklas. Hilding Johansson. Föreningen Gamla Skoftebybor. 1991.)



Bilden ovan visar bl a byggnaden på fastigheten Skoftebyn 5:3 till vänster. Längst till höger uppe på kullen syns Skoftebyns gamla skola. På bilden till höger syns Stormhatten 3:1, som ligger söder om planområdet i förgrunden. Skoftebyn 4:1 och 5:3 skymtar i bakgrunden.



Skoftebyns tidigare bebyggelsekaraktär går att läsa av än idag inom det aktuella planområdet. Platsen utmärker sig i stadsdelen där den yngre bostadsbebyggelsen generellt är tätare och har större byggrätter i förhållande till tomtstorleken. För den äldre bebyggelsen är förhållandet det omvända.

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Två av de befintliga byggnaderna inom planområdet finns med i kulturmiljöprogrammet. Vid en översyn av kulturmiljöprogrammet tillkom även en beskrivning av Skoftebyn 5:2. Nedanstående texter är hämtade från kulturmiljöprogrammet och den översyn som gjordes av detta år 2000 samt från antikvarisk bedömning gjord av kommunantikvarien Mats Ronnevik.

"Skoftebyn 4:2. Litet bostadshus av dubbelhustyp".

Rak skorsten murad av rött tegel. Fasaderna har kvadratiska locklister med fräst spår på sidorna. Taktassarna är figursågade. Sockelbrädan är kraftig med fasad översida. Kopplade fönster utan spröjsar. Dörr och fönster i källaren har enkelglas och är troligen ursprungliga. Den sydvästra källarväggen är uppbyggd av kluvna stenar och är mellan en och en och en halv meter tjock. Övriga källarväggar är byggda av ljusa lättbetongblock."

Bostadshuset på fastigheten Skoftebyn 4:2 har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde, men dess arkitektoniska värden är inte unika. Huvudbyggnaden har genomgått mindre förändringar sedan den byggdes och föreslås i detaljplanen skyddas med varsamhetsbestämmelse k₁.

Skoftebyn 5:2 Gul stående locklistpanel. Naturstenssockel. Vit gesimslist, fönsterfoder, takfot och profilerade lister. Frontespis. Alla fönster utbytta till vita perspektivfönster. Fristående källare på tomten. Naturstenssockel och röd panel. Vita vindskivor. Enkupigt tegel, sadeltak. Huset står tomt efter en vattenskada."

Vattenskadan har orsakat så pass omfattande skador på byggnadens konstruktion att byggnaden bedöms vara svår att rädda. Den befintliga byggnaden kommer därför att rivas.

"Skoftebyn 5:3. Kvadratisk sekelskifteshus med hög stengrund och påkostad träpanel. På bottenvåningen liggande beige fasspontad panel, sågtandad gesimslist och stående slätpanel på översta våningen. Mörkbruna foder, lister, vindskivor etc. 2-luftsfönster med 3 spröjs. Ljus putsad grund. Frontespis. Uthus."

Byggnaden på fastigheten Skoftebyn 5:3 bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och är relativt välbevarad. I detaljplanen skyddas byggnaden med q₁- och q₂-bestämmelser.

På den befintliga fastigheten Skoftebyn 5:2 finns en jordkällare som även den bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Värdet består dels av att byggnaden är bevarad i sin

ursprungliga utformning, dels av dess betydelse för den ursprungliga bebyggelsestrukturen. I detaljplanen skyddas byggnaden med q₁- och q₂-bestämmelser.

Varsamhets- och skyddsbestämmelser

Hela planområdet utgör en värdefull miljö. Det är ett bebyggelseområde av det slag som åsyftas i 2 kap 6 § 3 stycket plan- och bygglagen: *"Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas."*

Särskilda planbestämmelser utformas som skydd för byggnaderna:

Högsta tillåtna byggnadshöjd och taknockshöjd är lika med nuvarande byggnadshöjd och taknockshöjd för befintliga byggnader betecknade med q- och k-bestämmelser.

Varsamhetsbestämmelser

k₁ Ombyggnad/ändring skall ske med hänsyn till bebyggelsens kulturhistoriska värde. De karaktärsdrag hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring.

Skyddsbestämmelser

q₁ Byggnad eller del av byggnad får inte rivas.

q₂ Byggnad omfattas av 8 kap 13§ PBL. Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid ändring/renovering ska exteriört användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande.

Utökad lovplikt:

Utökad lovplikt krävs för byggnader med q- och k-bestämmelse. Bygglov krävs även för utbyte, flyttning och igsättning av fönster och ytterdörrar samt för omfärgning (byte av kulör) av byggnader.

Pågående/föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av q- och k-beteckningarna. De är därför inte ersättningsgrundande.

Gator och trafik

Gatunät

Nysätersvägen är en lokalgata i bostadsområdet/stadsdelen. In- och utfarter till fastigheterna Skoftebyn 5:1, 5:2 och 5:3 sker direkt från Nysätersvägen. Fastigheten Skoftebyn 5:3 har idag sin infart över Skoftebyn 5:2. Då detaljplanen genomförs skall en fastighetsreglering göras med en ny tomtindelning. Avsikten är att infarten till fastigheten Skoftebyn 5:3 skall vara gemensam med den nya fastigheten på samma sätt som tidigare.

Fastigheterna Skoftebyn 4:1 och 4:2 angörs via en mindre tillfart som är gemensam för fastigheterna Skoftebyn 3:1 och 3:2 samt Stormhatten 14 och 15. Denna tillfart är inrättad som en gemensamhetsanläggning. Gatan regleras som GÅNGFARTSGATA i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafiken kan ske på trottoarer längs båda sidor om Nysätersvägen. Cykeltrafiken är inte separerad från biltrafiken.

Kollektivtrafik

Busslinje 21 till och från centrum går längs Nysätersvägen och busshållplatsen ligger 140 meter från planområdet.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

Trollhättans Stad har utfört en översiktlig bullerutredning genom ÅF konsult 2009. Den redovisar ekvivalenta dygnsnivåer samt maximal ljudnivå från vägtrafiken. Samtliga byggnader klarar 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus. Samtliga byggnader klarar 70 dB(A) maximalnivå på uteplats. Inomhusvärden klaras med god marginal vid användande av "normalfönster". "Skyddade" uteplatser kan dessutom erbjudas på husens baksidor.

Övrigt buller och vibrationer

Närheten till farleden och farledens buffertområde kan innebära en ökad risk för buller och vibrationer. Störningar kan uppstå temporärt då fartyg passerar. Planområdet ligger strax utanför buffertområdet och bedömningen är att risken för störningar är liten.

Miljö kvalitetsnormer

Trafiken förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken.

Miljöförvaltningen utför mätningar vid några hårt trafikerade gator inom centrum. Uppmätta halter av kvävedioxid understiger de gränsvärden som utgör miljö kvalitetsnorm. Partikelhalten (PM 10) har vid enstaka tillfällen i centrum konstaterats överskrida gällande miljö kvalitetsnormer. Miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte längs Nysätersvägen.

Störningar

Planområdet gränsar till Nohabs industriområde dvs. Innovatumområdet. Det finns idag cisterner med bioolja nere vid kanalen, till vilka skyddsavståndet är 100 meter. Avståndet från dessa till det aktuella planområdet är 200 meter. Vid vissa vindriktningar kan det förekomma luktproblem för de boende i denna del av Skoftebyn. Bedömningen är dock att detta är ett problem av acceptabel art inom ett befintligt bostadsområde. Tidigare industriverksamheter som krävde längre skyddsavstånd mot bebyggelsen i Skoftebyn har upphört.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till VA-nätet. Förbindelsepunkter anordnas av Trollhättan Energi AB (TEAB).

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", KF 2010-03-01. Riktlinjerna innebär att nytillkommande dagvatten inom bebyggelseområden i möjligaste mån ska kunna omhändertas lokalt. Om marken saknar förutsättningar till infiltration ska dagvatten fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet. Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till dagvattennätet och förutsättningar för att ansluta tillkommande fastigheter finns. Fö är markens förutsättning för infiltration god och större delen av dagvattnet kommer troligtvis att fördröjas inom fastigheterna. Planbestämmelse reglerar att dagvatten skall omhändertas lokalt.

Elförsörjning

Inom planområdet finns två elskåp, varav det ena kommer att hamna en bit in på en av de nya fastigheterna vid genomförandet av detaljplanen. Från detta elskåp matas för närvarande fastigheterna 4:2 och 5:2. Då detaljplanen genomförs avlägsnas detta elskåp.

Det andra elskåpet, som står i den södra fastighetsgränsen till fastigheten Skoftebyn 4:1 skall finnas kvar och föreslås mata Skoftebyn 4:2 samt de nya fastigheterna. Området regleras med E - teknisk anläggning. För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

Kabeln för elförsörjning till fastigheten Skoftebyn 5:3 är delvis placerad på fastigheten Skoftebyn 5:1. Denna kabel behöver vara kvar på fastigheten Skoftebyn 5:1 och regleras med ledningsrätt eller liknande. På plankartan regleras området som *u-område*.

Tele och fibernät

För distributionsnätet svarar TeliaSonera. I dagsläget finns inget fibernätverk utbyggt i området.

Uppvärmning

För de aktuella bostadshusen finns ingen planbestämmelse om uppvärmning. Energiprestandakrav för nybyggnation inom planområdet följer Boverkets byggregler men Staden förespråkar lågenergihus med närproducerad värme som solvärme och pellets o d. För de äldre husen förespråkas fortsatt uppvärmning med förbränning för att undvika fuktproblem. Dock föreslås konvertering till biobränsle.

Sophantering

Trollhättans Stad ansvarar för sophämtningen. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans Stad lämnas vid återvinningsstationer. Inom planområdet avsätts ett område för gemensam uppställning av sopkärl. Erforderliga utrymmen för källsortering skall finnas. Närmsta återvinningsstation finns vid Syltevägen/Skoftebyskolan, ca 650 meter söder ut.

KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Luftmiljö

Ingen påverkan.

Buller

Ingen påverkan.

Grönstruktur och naturmiljö

Mark som i gällande stadsplan varit parkmark övergår i den nya detaljplanen till kvartersmark. Detaljplanen föreslår ingen ny användning, utan bekräftar den gällande, vilket i praktiken innebär att det inte är någon påverkan på grönstruktur och naturmiljö.

Stadsbilden

Eftersom detaljplanen bekräftar pågående användning är det ingen påverkan på stadsbilden.

GC-trafik och kollektivtrafik

Området ligger nära olika målpunkter vilket främjar gång- och cykeltrafiken. Bostadsområdet försörjs av kollektivtrafik två till fyra gånger per timme.

Kulturmiljön

Värdefull och kulturhistoriskt intressant bebyggelse får skyddsbestämmelser.

Nuvarande markanvändning

Den nuvarande markanvändningen bibehålls och bekräftas i detaljplanen, vilket innebär att fastigheterna i framtiden går att sälja.

Påverkan på miljömålen

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning - kollektivtrafik
- Giftfri miljö - avfallssortering
- Säker strålmiljö - radonsäkert byggande
- God bebyggd miljö - antikvarisk kompetens, kulturhistorisk miljö skyddas, återvinning nära, inget trafikbuller

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Den nya lagen gäller från och med den 2 maj 2011. Planprocessen drivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan skall samrådas och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för godkännande och antagande. Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Tidsplan

Preliminär tidplan enligt nedan:

Beslut om samråd, PBL 5:11	mars 2012
Samråd	oktober 2013
Utställning	mars 2014
Antagandeprövning	april 2014

Handläggning

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 2019-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilket i detaljplanen endast omfattar GÅNGFARTSGATA.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark, samt i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen innebär en förändrad fastighetsindelning inom planområdet. En mindre del av fastigheterna Skoftebyn 4:1 och 4:2 kommer att överföras till den ena av de båda nya fastigheterna som bildas av nuvarande Skoftebyn 5:2. Samtidigt kommer Skoftebyn 4:2 och 5:3 att utökas mot öster för att fastighetsgränserna skall överensstämja med omfattningen av den mark som respektive fastighet i realiteten nyttjar som trädgård. Marköverföringarna regleras vid en lantmäteriförrättning.

- Mark som överförs från Skoftebyn 1:1 till fastigheten Skoftebyn 4:2.
- Mark som överförs från Skoftebyn 4:1 och 4:2 till ny fastighet.
- Mark som överförs från Skoftebyn 1:1 till de nya fastigheterna och till fastigheten Skoftebyn 5:3.



Gemensamhetsanläggning

Infarten till fastigheten Skoftebyn 5:3 går över fastigheten Skoftebyn 5:2. Då detaljplanen genomförs kommer infarten att gå över en av de nya tomterna. En gemensamhetsanläggning inrättas för att säkerställa tillfarten.

Ett gemensamt område för uppställning av sopkärl anordnas i den södra delen av planområdet. En gemensamhetsanläggning skall inrättas för att säkerställa förvaltningen av området.

Den gemensamhetsanläggning som berör det område som regleras som GÅNGFARTSTRAFIK i detaljplanen övergår vid plangenomförandet till kommunal förvaltning. Gemensamhetsanläggningen kommer att omprövas vid lantmäteriförrättning, då den även berör ett område utanför planområdet. Den del av tillfarten som ligger utanför planområdet skall även i framtiden vara inrättad som en gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi -VA.

Radon

Uppförande av byggnad för bostad ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Dessa frågor bevakas i bygglov-/bygganmälskedet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunala intäkter

Intäkter erhålls genom kompletterande anläggningsavgifter (utökat antal lägenheter) för vatten och avlopp, enligt gällande VA-taxa samt försäljning av tomter.

Kommunala kostnader

Genomförandet av detaljplanen belastas av kostnader för lantmäteriförrättningar, rivning av fastighet samt standardhöjning av gångfartsgatan.

Övrigt

Följden av att man omprövar gemensamhetsanläggningen och gör om den del som ingår i planområdet till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheterna Skoftebyn 4:1 och 4:2, Stormhatten 14 och 15 samt Nohab 7 slipper kostnader förknippade med ga:n.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Lovplikten utökas för byggrätter med q- och k-bestämmelse:

Utökad lovplikt gäller för byggnader med q- och k-bestämmelser. Bygglov krävs för omfärgning av byggnader samt utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.

Pågående/föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av q- och k-beteckningarna. De är därför inte ersättningsgrundande.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2019-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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.

REVIDERINGAR I APRIL 2014

Trafikverket har påpekat att områdets närhet till riksintresset Allmän farled Vänern, Göta älv/Trollhätte kanal och farledens buffertzona. Planbeskrivning har kompletterats med en beskrivning avseende detta.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende att gemensamhetsanläggning skall inrättas för förvaltning av plats för uppställning av sopkärl. För övrigt har enstaka redaktionella förändringar skett avseende plankartan.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
Planchef

Anna-Karin Sjölen
Planarkitekt