



**Trollhättans Stad**  
Stadsbyggnadsförvaltningen

# Detaljplan för del av Skoftebyn 1:1 (Ryrs gård) Skoftebyn



**15M SAMRÅDSHANDLING**  
Standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plankontoret

SEPTEMBER 2017

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BAKGRUND</b>	<b>3</b>
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>	<b>4</b>
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
MILJÖMÅL	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>6</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>7</b>
MARK- OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	8
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>13</b>
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15

# Detaljplan för del av Skoftebyn 1:1 (Ryrs gård) Skoftebyn

## 15M SAMRÅDSHANDLING

### HANDLINGAR:

#### Samrådshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

#### Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Trafikbulerutredning, Akustikverkstan 2017-09-01
- Geoteknisk utredning, Structor, 2016-01-15
- Dagvattenutredning, ÅF, 2017-03-08

---

## BAKGRUND

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I ÖP2013 - *Plats för framtiden* har kommunen som mål att till 2020 växa till 70 000 invånare. Detta ska göras bland annat genom förtätning vilket är aktuellt i den föreslagna utvecklingen av planområdet.

Planområdet är beläget i Skoftebyn, ca 3 km från centrum och omfattar del av Skoftebyn 1:1 och innefattar det som finns kvar av Ryrs gård, en gammal gård med anor från 1500-talet. De enda kvarvarande byggnaderna är mangårdsbyggnaden och tillhörande uthus, båda från 1700/1800-talet. Planområdet ligger även nära Ryrbäckens naturreservat.

Planen syftar till att pröva förutsättningarna för att bygga flerbostadshus i suterräng, som högst 8 våningar samt att undersöka hur befintliga byggnader kan användas och utvecklas/bevaras.

### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och 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 planen 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.

# PLANDATA

## Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Skoftebyn, där stadsdelarna Skoftebyn och Sylte möts. Planområdet omfattar del av Skoftebyn 1:1.

Planområdet omfattar ca 5700 m<sup>2</sup> och gränsar till kvarteret Vitmåran, Bergkullevägen och Sylteparken/Ryrbäcken.

Marken inom området ägs av Trollhättans kommun.

*Berörda fastigheter:*  
Skoftebyn 1:1 - *Fastighetsägare:*  
Trollhättans kommun

*Planförslaget innehåller:*  
*Allmänplatsmark*  
Natur - ca 1700 kvm

*Kvartersmark*  
Bostäder - ca 4000 kvm



*Planområdets lokalisering*

## 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 och 4 kap miljöbalken.

## BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande

kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Ställningstagande

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Detaljplanen är av begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresset för totalförsvaret gällande höga objekt. Detta innebär en höjdbegränsning på 45 meter.

Planförslaget påverkar inte på riksintresset då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter.

### Miljö kvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

## MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljö mål 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 miljö målen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljö mål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljö målen" (2008-10-15). Några av de miljö mål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

### Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt har bra närhet till kollektiva transportmedel vilket ger förutsättningar för ett hållbart resande.

### God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik kan med utnyttjas väl till planområdet.
- Det finns en god kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera vilket kan bidra till ett minskat bilåkande.
- Hänsyn visas till kulturmiljön genom att både bevara och utveckla den för framtiden

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljö mål och bidrar till att uppfylla dessa.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun Översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antogs av Kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor.

En del i att nå dessa mål är att arbeta med förtätning så som är detaljplanens intention. Vid förtätning ska nytillkomna byggnader ha en positiv inverkan på omgivningen. I en tät blandstad finns både arbete, skola, mötesplatser och service inom gångavstånd, vilket är en förutsättning för att kunna växa i invånarantal utan att trafiken ska dominera stadsbilden. Med detta i åtanke är en förtätning på Ryrs gård lämplig pga. det centrala läget och närheten till kollektivtrafik och goda GC-förbindelser.

## Skyddsavstånd

Riksintresset för totalförsvaret innebär en höjdbegränsning på 45 meter.

## Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

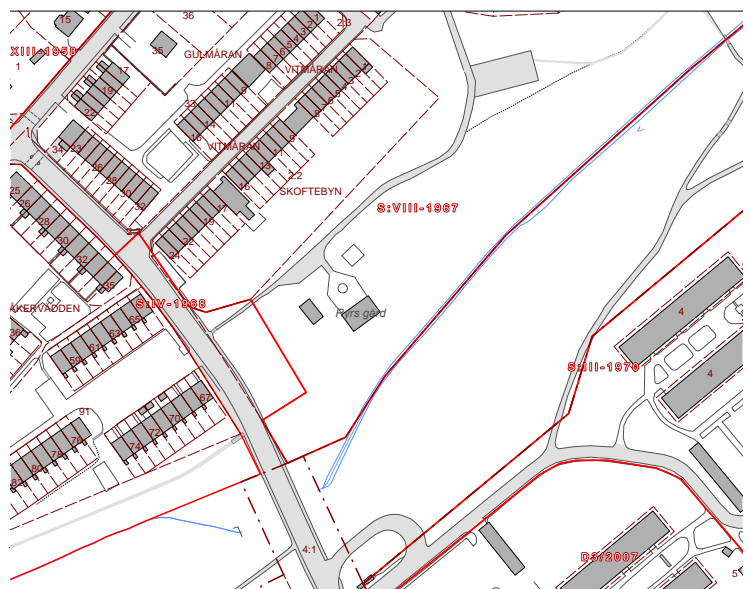
I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

## Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan (stadsplan) S:VII/-1967 samt detaljplan (stadsplan) S:IV-1968 som medger användning för allmänt ändamål. Ovanstående stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt PBL.

## Kulturmiljöprogram

Ryrs gård är upptaget i den inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader som gjordes 2013/2014. Gården är utpekad som kulturhistoriskt värdefull.



Gällande detaljplaner

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## MARK- OCH VATTEN

### Mark och vegetation

#### *Förutsättningar:*

Planområdet ligger nära Ryrbäcken som omfattas av kommunens naturvårdsplan. Området är beläget nära Ryrbäckens naturreservat. Den branta slänten ner mot Ryrbäcken består till mestadels av lövträd och en del död ved som agerar som biotopdepå.

Inom planområdet finns några stora almar, varav en av dem troligtvis är ett sk. "vårdträd" som planterades för att skydda gården.

Marken är kuperad och sluttar brant mot planområdets angränsning i öst, en höjdskillnad på 4 meter. Marken sluttar även ned mot Bergkullevägen i söder, en höjdskillnad på ca 7 meter.

#### *Planförslag och konsekvenser*

För att inte skada de närliggande naturområdena är det viktigt att inte göra intrång i dessa både under och efter byggnation. Ev. röjning i naturområdena ska ske i samråd med kommunekolog.

Det är önskvärt att bevara de stora almarna i området, men på grund av den vanliga almsjukan kan träden ej skyddas i plan.



*En av de stora almarna vid entrén till mangrårdsbyggnaden.*



*Vy ner mot Bergkullevägen. Mindre och större träd och buskar samt sly.*

### Geotekniska förhållanden

#### *Förutsättningar:*

Området domineras av fastmark med berg i dagen eller ett tunt lager friktionsjord ovan berg eller mycket fast lagrad morän.

Det finns inga kända skredrisker inom området.

#### *Planförslag och konsekvenser*

En geoteknisk utredning har genomförts av Structor 2016-01-15. Utredningen visar att de geotekniska förhållandena är goda. Jordlagren inom område för byggnation utgörs av friktionsjord och djupet

till berg eller mycket fast lagrad friktionsjord är ringa. Jordlagren innehåller silt vilket kan orsaka flytjordsproblem vid vattenmättnad. Schakt för grundläggning samt ledningar bör därför utföras i torrhet. Grundläggning kan ske på berg efter urgrävning och/eller plansprängning.

### Förorenad mark

#### *Förutsättningar:*

Det finns inga kända markföroreningar i området.

### Radon

#### *Förutsättningar:*

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra både låg, normal och högriskområde för radon. Särskild radonutredning har inte utförts.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Byggnader ska uppföras radonsäkert och skrivs in som planbestämmelse ” Byggnader ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig”. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### Fornlämningar

#### *Förutsättningar:*

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

### Friytor, lek- och rekreationsområden

#### *Förutsättningar:*

Inga friytor eller rekreationsområden tas i anspråk.

Närmaste lekplatserna ligger 200 meter (Brunörten) och 250 meter (Ormbunksparken) från området.

## BEBYGGELSE

### Bebyggelse och stadsbild

#### *Förutsättningar:*

I planområdet finns det som är kvar av Ryrs gård, en gård med anor från 1500-talet. Idag finns endast mangårdsbygganden och ett uthus kvar från 1700/1800-talet, men den häradsekonomiska kartan från 1800-talet visar att till mangårdsbyggnaden hörde ytterligare ett uthus och en ladugård som var placerad på andra sidan den gamla infartsvägen.



Uthuset 1965



Framför mangårdsbyggnaden, början 1900-talet



Mangårdsbyggnaden är uppförd med träfasad och den senaste användningen var förskola. Byggnaden har genomgått många förändringar och det enda som finns kvar som är av kulturhistoriskt värde är den stora spisen i köket samt två, numera igenmurade, kakelugnar.



Uthuset består av en timrad stomme vilket tydligt kan ses i fasaden. Runt dörrar och fönster finns snickerier målade i gult som avviker från fasadens röda färg. Grunden är troligtvis stenlagd och sedan putsad. Taket består av enkupigt rött lertegel som ligger ovanpå spånplattor.

Mangårdsbyggnaden och uthuset visar tydligt på den gamla gårdsstrukturen, även om den delvis gått förlorat i och med den ladugård och motsvarade uthus på norra sidan av mangården idag är borta (se häradsekonomska kartan).

*Häradsekonomska kartan från slutet av 1800-talet.  
Ungefärligt planområde i gult.*

Entrén till gården markeras av en gammal gjutjärngrind samt två stora almar som står vid sidan av gången till gårdsplanen. Även detta är typiskt för den gamla gårdsstrukturen.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Bebyggelsen som föreslås är ett punkthus, som högst 8 våningar, närmast Bergkullevägen som utnyttjar slänten upp mot den befintliga gården samt flytt av befintligt uthus.

Mangårdsbyggnaden bedöms ha ett mindre kulturhistoriskt värde pga. de omfattande förändringar som skett med huset under åren. Det finns en möjlighet att omvandla huset till ex. ett gemensamhetshus för de boende med ex. övernattningslägenhet, festlokal etc. alternativt göra om huset till lägenheter. Den gamla infartsvägen upp till gården har bedömts olämplig för annat än sällantrafik ex. vid flytt, ambulanser etc. Tillgänglighet till mangårdsbyggnaden säkerställs genom att utnyttja punkthusets passage genom byggnaden upp till gårdsmiljön och mangårdsbyggnaden. Eftersom det är en kulturmiljö kan undantag från tillgänglighetskrav medges (PBL 2010:900 8 kap 7§).

Den föreslagna placeringen av punkthuset innebär att uthuset måste flyttas till andra sidan av mangårdsbyggnaden där det förr låg ett ytterligare ett uthus. Flytten av uthuset är ett stort ingrepp i kulturmiljön, men innebär att en bättre rumslighet skapas på platsen tillsammans med punkthuset ,



Mangårdsbyggnaden, uthus och gårdsbildning.

vilket ger bättre förutsättningar för att kunna återkoppla till den gamla gårdsmiljön och skapa en gård som boende kan nyttja. Uthuset föreslås användas som förråd för ex. trädgårdsverktyg. Uthuset flyttas från befintlig plats, område 1 i plankartan, till angivet område 2 i plankartan.

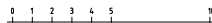
För att bevara gårdsmiljön regleras uthusets nya placering till samma sida och placering som det uthus som är borta. Varsamhetsbestämmelser ( $k_1$ ,  $k_2$ ,  $k_3$ ) sätts på uthus som reglerar uthusets utseende gällande fasader, färgsättning, taktäckning osv. Utseendebestämmelser ( $f_1$ ,  $f_2$ ,  $f_3$ ) sätts på mangårdsbyggnaden som även här reglerar fasader, färgsättning, taktäckning osv., men ger större möjlighet till att byggnaden kan byggas om alt. byggas upp på nytt ifall den befintliga stommen bedöms som svag.

Punkthuset som planeras kan vara upp till 8 våningar, 27 meter högt, och anläggs i suterräng för att ta fördel av terrängen. På detta sätt kan ett garage anläggas på det nedre planet vilket innebär färre markparkering. Totalt planeras det för ca 30 lägenheter.

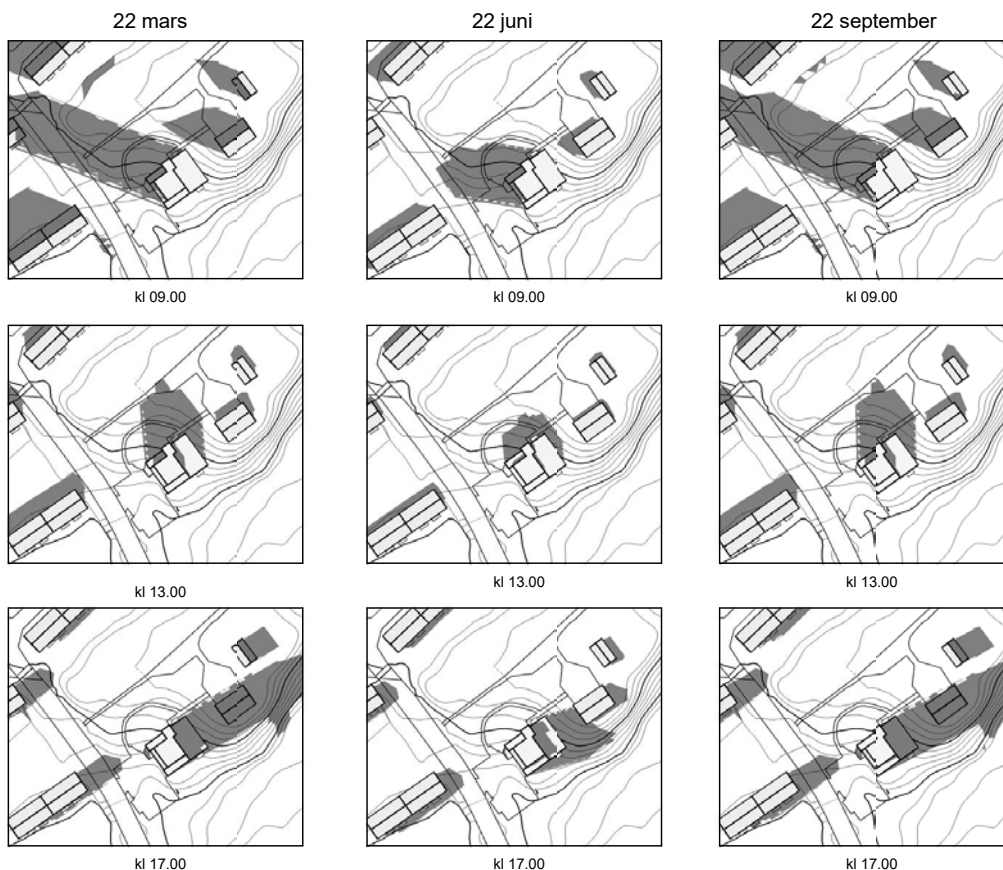
För att samspela med den omgivande miljön delas punkthuset upp i två volymer, en högre del mot Bergkullevägen och en lägre del mot den gamla gården. Mot Bergkullevägen föreslås byggnaden ha tegelfasad och balkonger och mot gården träfasader och tillgång till en nyanlagd gårdsmiljö som tar inspiration från kulturmiljön.



SKISS RYRS GÅRD - FASAD MOT SYDOST  
170522 MAAAB



Skiss på fasad mot söder



Ryrs gård  
Trollhättan  
Solstudie  
17.08.17.  
NovArk AB

En solstudie har genomförts av NovArk AB som visar att närmsta grannar inte kommer att bli negativt påverkade av skugga från det planerade punkthuset. Mangårdsbyggnad kommer att ligga i skugga under kvällstid.

## Service

### *Förutsättningar:*

Planområdet är beläget ca 3 km från centrum och det finns goda kommunikationer med kollektivtrafik. I närområdet finns även två grundskolor inom 1 km, Skoftebyskolan och Sylteskolan. Närmaste kommersiella service finns i Sylte center, ca 1 km från planområdet.

## Tillgänglighet

### *Förutsättningar*

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Detta hanteras i bygglovsprövningen.

# GATOR OCH TRAFIK

## Gång- och cykeltrafik

### *Förutsättningar:*

På Bergkullevägen finns idag en smal gångväg på båda sidor av vägen. I Trollhättans cykelplan från 2013 finns angivet att en cykelväg ska byggas ut med början vid planområdet och sedan vidare in i Skoftebyn. Planerad byggstart är 2018.

Genom planområdet går en gångväg som ansluter till den gamla infartsvägen. Denna används idag flitigt av gångtrafikanter.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Den befintliga gångvägen och infartsvägen behålls. Se vidare under "Biltrafik och gator".

Dialog hålls löpande med Gatu- parkkontoret för att säkerställa en trafiksäker miljö.

## Kollektivtrafik

### *Förutsättningar:*

Närmsta busshållplats ligger 150 meter från planområdet.

## Biltrafik och gator

### *Förutsättningar:*

Bergkullevägen har en god standard och en trafikmängd på ca 4200 fordon/dygn (2016).

Infarten till planområdet idag är en smal bilväg som används mer som en gång- och cykelväg än bilväg.

E45 nås på ca fem minuter med bil.

### *Planförslag och konsekvenser:*

Den gamla infartsvägen är smal och krokig och olämplig för annat än gång- och cykeltrafik samt sällan motortrafik. Marken planläggs som allmän platsmark "NATUR" och trafik regleras genom att en lokal trafikföreskrift införs om att endast fordon med tillstånd får köra på vägen för sällan transport. Befintlig gångpassage till Bergkullevägen behålls.

Den huvudsakliga tillfarten till planområdet ska ske från Bergkullevägen.

Antal tillkommande trafikrörelser bedöms vara ca 200/dygn.

---

Längs Bergkullevägen kommer det utanför planområdet anläggas en ny gång- och cykelväg som förbättrar kopplingen mellan Skoftebyn och Sylte.

## Cykel- och bilparkering

### Förutsättningar:

Idag finns en bilparkering uppe vid den gamla gårdsmiljö. Ingen ordnad cykelparkering finns.

### Planförslag och konsekvenser:

Det framtida behovet av parkeringsplatser löses för "punkthuset" dels genom garage i suterrängvåning och dels genom markparkering.

Trollhättan stad har antagit ett parkeringsprogram där p-normen för området Skoftebyn är mellan 0.93 och 1.11 p-platser/bostad, exl. besöksparkering, vilket ska beaktas vid bygglovsprövning.

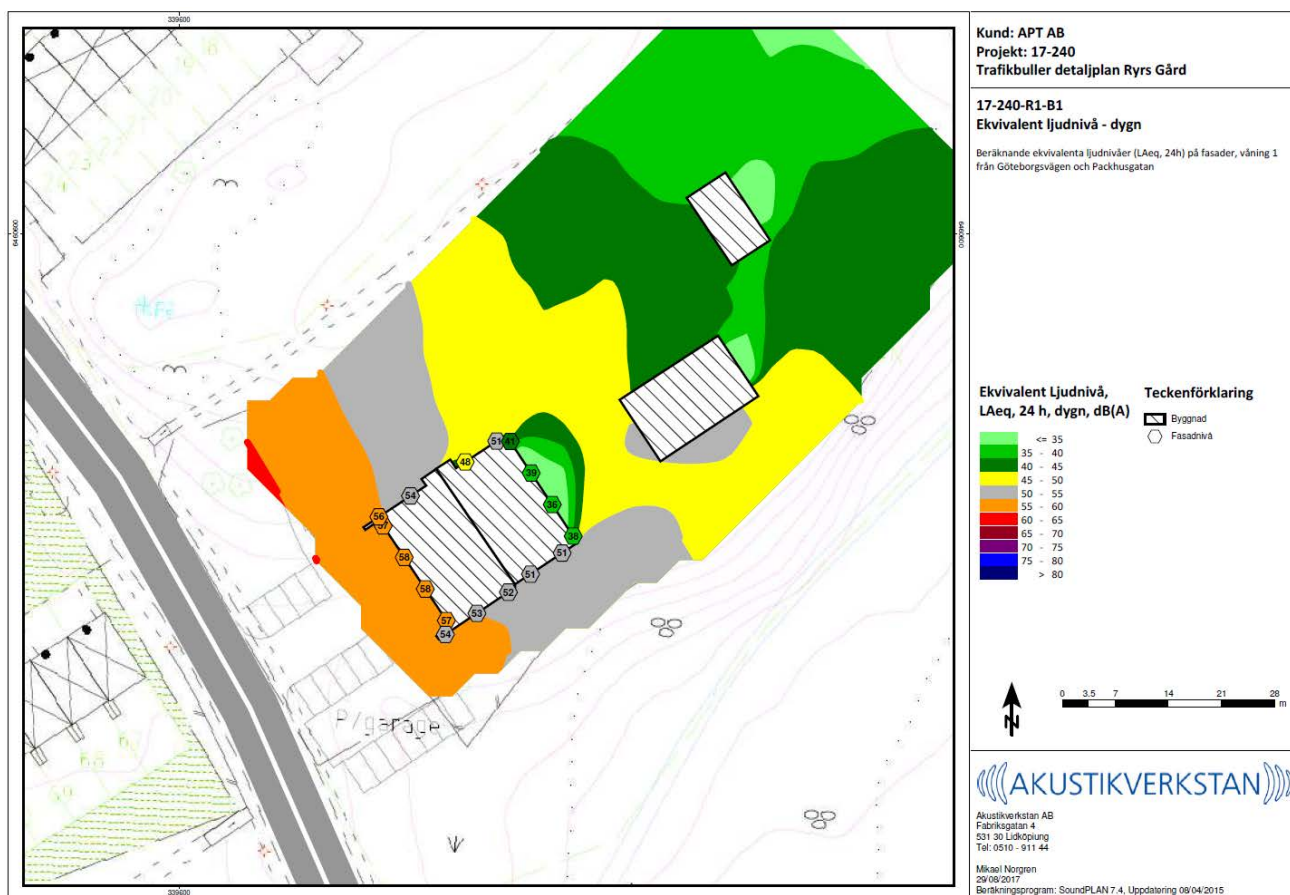
## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

#### Förutsättningar:

Bergkullevägen är vältrafikerad och en del av planområdet ligger inom 55-65 dBA ekvivalent nivå. Merparten av området ligger inom 45-55 dBA vilket är inom ramen för de bullernivåer som accepteras för bostäder enligt bullerförordningen.

Vid en bostadsbyggnads fasad får inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent nivå, och 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om den anordnas i anslutning till bostaden. Vid bostäder om högst 35 kvm gäller samma regler men 65 dBA vid fasad istället för 60.



Bullerutredning (Aukustikverkstan, 2017-09-01)

#### *Planförslag och konsekvenser:*

En bullerutredning har genomförts av Aukustikverksan (2017-09-01). Utredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer från trafik på Bergkullevägen uppfyller riktvärdet (60 dB(A)) i förordning (2015:216) vid alla fasader.

Balkonger som planeras ut mot Bergkullevägen klarar inte riktvärdena gällande ekvivalent och maximal ljudnivå, men eftersom det planeras för en iordningsställd gård (uteplats) utanför den gamla mangårdsbyggnaden som alla boende har tillgång till och som uppfyller riktvärdena, får balkonger mot Bergkullevägen betraktas som kompletterande balkonger med en sämre ljudmiljö.

## 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 (NO<sub>2</sub>), kolväten, inandningsbara partiklar (PM<sub>10</sub>) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) 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 (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen medför en viss ökning av kvävedioxid- och PM<sub>10</sub>-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden och överskrider inte gällande miljö kvalitetsnormer.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

#### *Förutsättningar:*

Befintliga ledningar för vatten, dagvatten och avlopp finns längs Bergkullevägen.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

U-område införs för den del av planområdet där allmännyttiga ledningar finns för att säkerställa tillgänglighet till dessa.

### Dagvatten

#### *Förutsättningar:*

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt (LOD).

I planområdets sydöstra hörn finns en förhöjd risk för översvämning.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

En dagvattenutredning har utförts av ÅF (Dagvattenutredning 2017-03-08) som visar på befintliga och framtida förhållanden. LOD genom infiltration i mark är inte tillräcklig hantering av dagvattnet på

platsen pga ökad hårdgjort yta, berg i dagen och berg nära markytan. Efter byggnation beräknas ämnena bly, zink och suspenderade/lösa partiklar öka. Ett hålrumsmagasin föreslås anläggas som har en renande effekt på dagvattnet samt fördröjer det.

Dagvatten föreslås ledas i ledning och anslutas till befintlig dagvattenledning eller via ett utlopp bredvid befintligt utlopp i dike i söder, efter fördröjning i hålrumsmagasin.

En planbestämmelse om att dagvattnen ska hanteras inom egen fastighet innan anslutning till allmännyttig ledning införs i plankartan.

### Elförsörjning

#### *Förutsättningar:*

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

#### *Planförslag och konsekvenser:*

Ny bebyggelse ska anslutas till distributionsnätet.

### Uppvärmning

#### *Förutsättningar:*

Enligt kommunens energiplan samt beslut i KF (feb 2010) gäller att för byggnader med bruttoarea överstigande 500 kvm får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Miljöanpassad värme ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.

#### *Planförslag och konsekvenser:*

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas."

### Avfall

#### *Förutsättningar:*

Närmaste återvinningscentral ligger ca 200 meter från planområdet.

## GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Tidplan

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

Beslut om samråd september 2017 (6 veckor)

Granskning november 2017

Beslut om antagande januari 2018

Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med laga kraft datum. 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 fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få

bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

#### Allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Kvartersmark

För kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

### Avtal

En marköverlåtelse avtal ska upprättas mellan Trollhättans stad och exploatören APF Mangement.

Flytt av uthus ska ske innan bygglov kan ges. Flytt bekostas av exploatören och regleras i marköverlåtelseavtalet.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggnings sätt i samband med bygglov/bygganmälan.

### Vatten och avlopp

Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av TEAB.

### Teleanläggningar

Skanova har ledningar inom området. Eventuell flyttning av dessa debiteras respektive fastighetsägare/exploatör.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägande

Marken inom planområdet ägs av kommunen. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### Kvartersmark och vattenområde

Den mark som redovisas som kvartersmark inom planområdet kommer ägas av den nya fastighetsägaren.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägoförhållanden	Bef.användning	Förändring	Konsekvenser
Skoftebyn 1:1	Trollhättans kommun	Allmänt ändamål	Bostäder Natur	Den del som planläggs om "Bostäder" avstyckas från Skoftebyn 1:1 till ny fastighet

Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Va-anläggningsavgift

Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

### Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte framdraget till planområdet.

### Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i september 2017

## STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson  
planchef

Josefin Franzén  
planarkitekt