



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

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



15M GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

MARS 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK- OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	8
GATOR OCH TRAFIK	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
GENOMFÖRANDE	16
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	17

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

15M GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Delutlåtande, daterat februari 2018
Trafikbullerutredning, Akustikverkstan 2017-09-01
Geoteknisk utredning, Structor, 2016-01-15
Dagvattenutredning, ÅF, 2017-03-08
Solstudier, NovArk samt Stadsbyggnadsförvaltningen

BAKGRUND

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I ÖP2013 - *Plats för framtiden* har kommunen som mål att till 2030 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 8-9 våningar samt att undersöka hur befintliga byggnader kan användas och utvecklas/bevaras.

I huvuddrag prövar planen förutsättningarna att bygga ett högre flerbostadshus i Skoftebyn som samspelar med kulturmiljön på platsen, gamla Ryrs gård. Detta sker genom att flytta befintligt uthus om ny bebyggelse kommer närmare än 8 meter från denna, att uthuset förses med varsamhetsbestämmelser och att befintlig mangårdsbyggnad regleras med utseendebestämmelser som tar hänsyn till kulturmiljön. Nytt hus ska byggas i suterräng för att utnyttja höjdskillnaderna på ett fördelaktigt vis och den gamla gårdsmiljön kan utvecklas till en trivsamt gård för nya boende.

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 markägförhållanden

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

Planområdet omfattar ca 6000 m² och gränsar till kvarteret Vitmåran, Bergkullevägen och Sylteparken/Ryrbäcken.

Marken inom området ägs av Trollhättans kommun.

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

Planförslaget innehåller:

Allmänplatsmark

Natur	-	ca 2000 kvm
-------	---	-------------

Kvartersmark

Bostäder	-	ca 4000 kvm
----------	---	-------------



Planområdets lokalisering

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap ska 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 och 4 kap miljöbalken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 ska 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:

- Detaljplanens omfattning
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt yttrande daterat 2017-11-24, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

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

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

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna 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 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. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokalt tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15). Några av de miljömål 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 möjliggöra att bevara och utveckla den för framtiden. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål 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 nyttillkomna 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. Förtätning och utveckling ska även ske i områden med blandad och småsaklig bebyggelse som i Skoftebyn för att bl.a. komplettera bostadsutbudet. 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 totalförsvar innebär en höjdbegränsning på 45 meter.

Energiplan

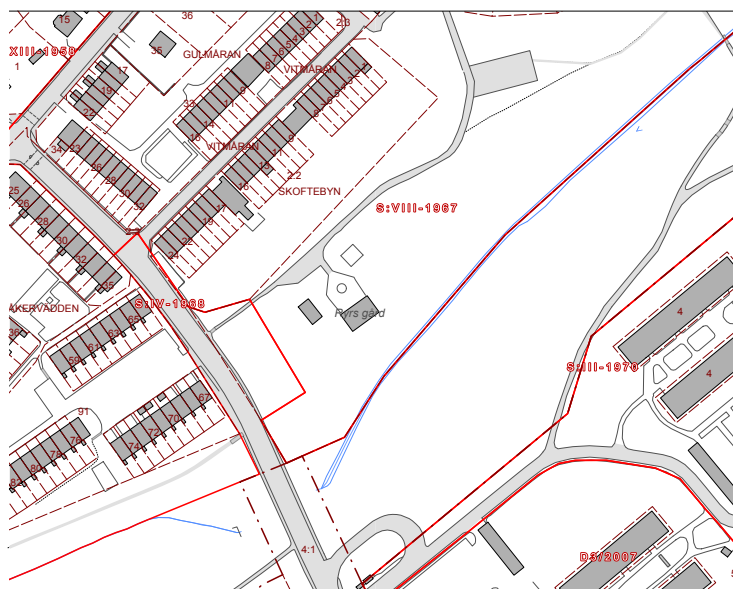
I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende 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".

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, som ligger utanför planområdet, består till mestadels av lövträd och en del död ved som agerar som biotopdepå och bedöms i kommunens naturvårdsplan som naturklass 2.

Inom planområdet finns bla. två stora almar vid entrén till gårdsplanen. Ett av dem är troligtvis 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. En skötselplan ska upprättas som styr/vägleder hur närliggande naturområden, särskilt slänten ner mot Ryrbäcken, ska skötas.

Det är önskvärt att bevara träden vid gårdsplanens entré, då de både har ett kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Träden skyddas med bestämmelse om att de inte får fällas (n_1) samt att marklov krävs för fällning av träd (n_2). Om träd tas ner ska ett nytt träd av inhemsk art med minsta stamdiameter 22 cm planteras på samma plats.

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.



En av de stora almarna, "vårdträdet" vid entrén till gårdsplanen.



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

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/m³.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Inga kommunala friytor eller rekreationsområden som finns upptagna i Trollhättan parkprogram 2016 tas i anspråk. Backen ner mot Bergkullevägen används av boende i området som pulkabacke på vintern. Närmaste lekplatserna ligger 200 meter (Brunörten) och 250 meter (Ormbunksparken) från området.

Planförslag och konsekvenser:

Vid exploatering kommer pulkabacken att tas i anspråk. Andra rekreationsmöjligheter finns i Ryrparken, Ryrbäckens naturreservat och på närliggande lekplatser.

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 mangårdsbyggnaden och ett uthus kvar från 1700/1800-talet, men den häradsekonomska kartan från 1800-talet visar att till mangårdsbyggnaden hörde ytterligare ett uthus och en ladugård som var placerad på andra sidan av den gamla infartsvägen.

Mangårdsbyggnaden är uppförd med träfasad och den senaste användningen var förskola. Byggnaden har genomgått många förändringar och av det ursprungliga utseendet finns inte mycket kvar. Det finns få gamla kort på mangårdsbyggnaden, men det som finns visar på en träpanel med locklist målad i en ljus kulör. Fönstren hade sk. t-korsning och foder var målade i vitt och entrédörren var troligen en pardörr.



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



Uthuset 1965



Framför mangårdsbyggnaden, början 1900-talet



Mangårdsbyggnaden, uthus och gårdsbildning.

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 att ladugård och motsvarande uthus på norra sidan av mangården idag är borta (se häradsekonomiska kartan).

Entrén till gården markeras av en gammal gjutjärnsgrind samt två stora almar, varav ett troligen är ett sk. "vårdträd", som står vid sidan av ingången till gårdsplanen. Även detta är typiskt för den gamla gårdsstrukturen.

Planförslag och konsekvenser:

Bebyggelsen som föreslås är ett punkthus, i högst 8 våningar med en souterrängvåning, närmast Bergkullevägen som utnyttjar slänten upp mot den befintliga gården.

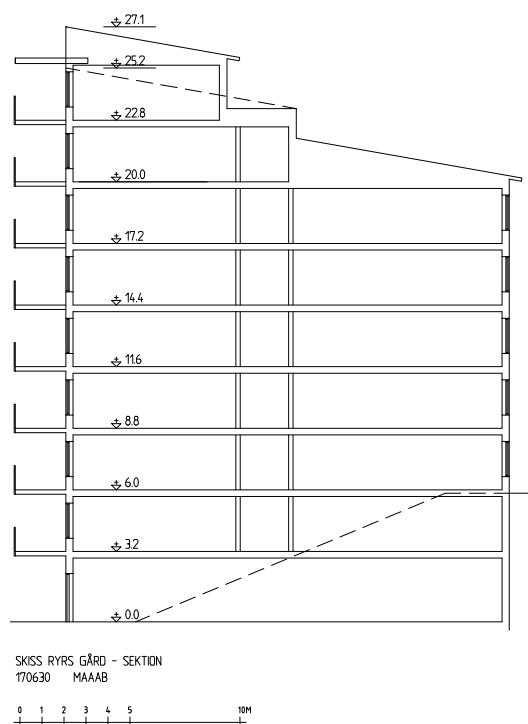
Mangårdsbyggnaden bedöms ha ett mindre kulturhistoriskt värde pga. de omfattande förändringar som skett under åren. Det finns en möjlighet att omvandla huset till ex. ett gemensamhetshus för de boende med ex. övernattningslägenhet, festlokal etc. alternativt göra om huset till lägenheter. Den gamla infartsvägen 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 ytterligare ett uthus. Flytten av befintligt uthus är ett stort ingrepp i kulturmiljön, men innebär att en bättre rumslighet skapas på platsen tillsammans med punkthuset, vilket ger bättre förutsättningar för att kunna anknyta till den gamla gårdsmiljön och skapa en gård som boende kan nyttja. Uthuset föreslås användas som förråd för ex. trädgårdsverktyg. Flytt av uthus styrs genom placeringsbestämmelse p_1 - *Vid placering av ny byggnad närmare än 8 meter från befintligt uthus får bygglov inte ska denna flyttas till angivet område (1)*. Detta innebär större flexibilitet i detaljplanen.

Varsamhetsbestämmelser (k_1 , k_2 , k_3) sätts på område dit uthus kan flyttas. Detta det befintliga uthusets utseende (om det flyttas) gällande fasader, färgsättning, taktäckning osv. På samma område sätts även utseendebestämmelser (f_3 , f_6 , f_7) som reglerar taktäckning, fasadens utseende och kulör.

Utseendebestämmelser (f_2 , f_3 , f_4 , f_5) sätts på mangårdsbyggnaden som även här reglerar fasader, , taktäckning, fönster och dörrar samt tillbyggnader, men ger större möjlighet till att byggnaden kan byggas om alt. byggas upp på nytt.

Punkthuset som planeras får vara upp till 28 meter högt, och ska anläggas i suterräng för att ta fördel av terrängen, vilket styrs genom utseendebestämmelse f_1 . På detta sätt kan ett garage anläggas på det nedre planet vilket innebär färre markparkering. För att samspela med den omgivande miljön föreslås punkthuset delas



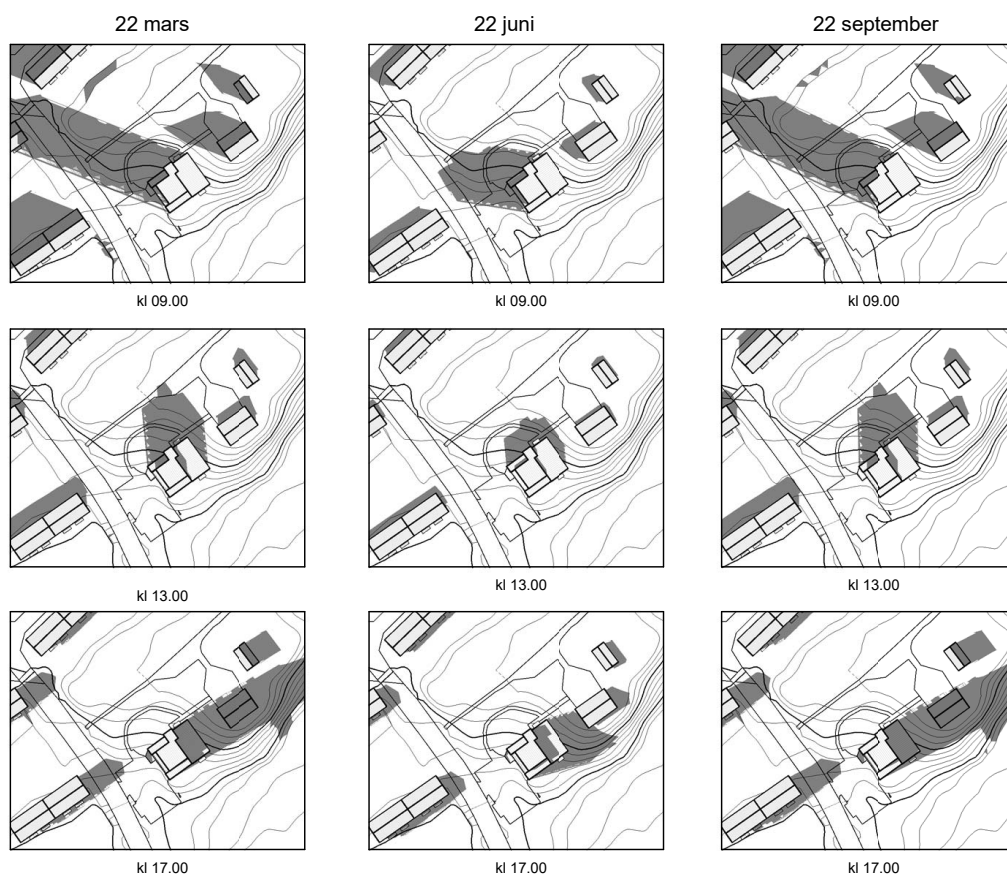
Skiss på sektion



Solstudie (SBF) vår ca kl.9



Solstudie (SBF) sommar ca kl.9



Ryrs gård
Trollhättan
Solstudie
17.08.17.
NovArk AB

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. Totalt planeras det för ca 24 lägenheter.

En solstudie har genomförts av NovArk AB (s.11) samt av Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF) (s.11). Dessa visar att det är endast fastigheterna Vitmåran 23 och 24 vars hus och trädgård påverkas av skuggning från föreslaget hus mellan ca kl 9-10 på morgonen, och då ej under sommarmånaderna då närliggande fastigheter inte skuggas alls. Den skuggning som sker bedöms inte påtagligt negativt påverka grannar. Befintlig mangårdsbyggnad kommer att ligga i skugga under kvällstid. En video som visar solens rörelse under dagen från kl. 9 på morgonen finns på kommunens hemsida.

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. Det finns goda förutsättningar för att barn och unga kan ta sig självständigt till skolan då gång- och cykelvägar är separerade från biltrafik.

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 bevakas i bygglovsprövningen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

På Bergkullevägen finns idag en smal gångväg på båda sidor av gatan. 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 gamla infartsvägen behålls. Denna planläggs som allmän plats "NATUR" samt med egenskapen "gång". Se vidare under "Biltrafik och gator".

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

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Närmsta busshållplats ligger 150 meter från planområdet. Turtätheten in till resecentrum är 7 gånger/timme på vardagar och 4 gånger/timme på helger.

Det finns gång- och cykelvägar till busshållplatsen.

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" med egenskapsbestämmelsen "gång". 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.

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 (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 iakttagas 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 medför en viss ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-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 spillvatten 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).

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för alla vattentjänster. 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 tillräckligt för platsen pga ökad hårdgjord yta, berg i dagen och berg nära markytan. Efter byggnation beräknas ämnena bly, zink och suspenderade/lösa partiklar öka. Ett hålrumsmagasin föreslås därför anläggas som har en renande effekt på dagvattnet samt fördröjer det.

Dagvatten föreslås ledas i ledning och anslutas till befintlig dagvattenledning i Bergkullevägen alternativt släppas till Ryrbäcken via ett utlopp, efter att fördröjning har skett i hålrumsmagasin.

En planbestämmelse om att dagvatten 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.

Avfall

Förutsättningar:

Närmaste återvinningscentral ligger ca 200 meter från planområdet.

Sophantering för ny bebyggelse sker via infart från Bergkullevägen.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Granskning februari 2018

Beslut om antagande april 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 Management.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

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

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

Markägende

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 som "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 mars 2018

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Josefin Franzén
planarkitekt