



**Trollhättans  
Stad**

## **Detaljplan för SKINNMO 1:157 Velanda**

# **Planbeskrivning**



**17E GRANSKNINGSHANDLING**  
Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
Plankontoret  
AUGUSTI 2019

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| BAKGRUND                                | 3      |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG             | 3      |
| PLANFÖRFARANDE                          | 3      |
| PLANDATA                                | 4      |
| <br>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN         | <br>4  |
| UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN           | 4      |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN          | 5      |
| MILJÖMÅL                                | 5      |
| <br>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN         | <br>6  |
| <br>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR    | <br>8  |
| MARK- OCH VATTEN                        | 8      |
| BEBYGGELSE                              | 10     |
| GATOR OCH TRAFIK                        | 13     |
| HÄLSA OCH SÄKERHET                      | 14     |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                     | 14     |
| <br>GENOMFÖRANDE                        | <br>16 |
| ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 16     |
| TEKNISKA FRÅGOR                         | 16     |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR              | 17     |
| EKONOMISKA FRÅGOR                       | 17     |

# Detaljplan för SKINNMO 1:157 Velanda

## 17E GRANSKNINGSHANDLING

### HANDLINGAR:

#### Granskningshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Delutlåtande, februari 2019

#### Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning, Lundgrens rör AB, februari 2019
- Arkeologisk utredning, Lödöse museum, oktober 2018
- Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i närheten av hästverksamhet i Velanda, Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum (VMC), april 2019
- lanspråktagande av jordbruksmark, Plankontoret Trollhättans Stad, augusti 2019
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Plankontoret Trollhättans Stad, augusti 2019

---

## BAKGRUND

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i Velanda som ligger sydost om Trollhättan tätort, ca 8 km från centrum. Området omfattar fastigheten Skinnmo 1:157 som i nuläget är betesmark. I *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden* är målet för småtätorterna som Velanda att växa genom varsam förtätning av framförallt lägenheter vilket är ett bra komplement till den bebyggelse som finns i Velanda idag.

Syftet med planen är att pröva förutsättningarna för byggnation av ca 28 lägenheter i mindre flerbostadshus och radhus.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus i två våningar i anslutning till Laxgårdsvägen. I närheten till planområdet finns ett stall, varför det i den södra delen av planområdet föreslås anläggas carports/förråd som kan agera som avskärmning mot ridverksamheten. Vegetation eller likvärdigt ska anläggas som ytterligare skydd mot spridning av allergener. Bostadshusen begränsas också till att inte uppföras närmre än 50 meter från hagar där hästarna vistas samt 85 meter från närmsta stall.

### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) och handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6§ PBL 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 3 kap 16 § PBL.

Antagande av planen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden 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 Veland, sydost om Trollhättan tätort. Planområdet omfattar fastigheten Skinnmo 1:157 och gränsar till tolv andra fastigheter; Skinnmo 1:15, Skinnmo 1:155, Skinnmo 1:8, , Skinnmo 1:47, Fältskären 5-8, Skinnmo 1:21, Skinnmo 1:11, Ryttmästaren 6 och Översten 10. Planområdet är ca 1,2 hektar stort.

**Berörda fastigheter:**

Skinnmo 1:157

-

**Fastighetsägare:**

Privat

**Planförslaget innehåller:**

**Kvartersmark**

Bostäder

-

1,2 hektar



Ungefärligt planområde

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 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 (MB SFS 1998:808) ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. MB.

## UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § MB. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.



Under framtagandet av aktuellt planförslag har en undersökning av betydande miljöpåverkan 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

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt samrådsyttrande daterat 2018-06-18, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Riksintressen, 3 kap miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse 45 meter. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

### 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 miljökvalitetsnormer 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 – lokal tillämpning av de nationella miljömålen* (2008-10-15). Följande miljömål bedöms särskilt intressanta med avseende på planförslaget för Skinnmo 1:157.

### Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till kollektivtrafik, skola och fritidsaktiviteter vilket uppmuntrar till hållbara transporter.
- Planförslaget bedöms inte motverka att miljömålet kan nås.

### God bebyggd miljö

- Planförslaget innebär en komplettering med lägenheter i ett område som till största delen består av friliggande småhus. Förslaget bygger vidare på Velandas befintliga struktur.
- Befintliga system och investeringar avseende infrastruktur kan utnyttjas väl till planområdet.
- Inom 200 meter från planområdet finns kollektivtrafik.
- Planförslaget bedöms medverka till att miljömålet kan uppnås.

### Ett rikt odlingslandskap

- Ett genomförande av planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Detta står i konflikt

med miljömålet vars syfte bland annat är att bevara jordbruksmark för att säkerställa möjligheterna för regional livsmedelsproduktion och andra ekosystemtjänster, samt en bevarad kulturlandskapsbild. En utredning gällande i anspråktagande av jordbruksmark med alternativredovisning har upprättats av Plankontoret i augusti 2019. Utredningen är en bilaga till planhandlingarna.

- Det öppna diket som finns inom planområdet bevaras inom biotopskyddet.
- Planförslaget bedöms inte motverka att miljömålet kan nås.

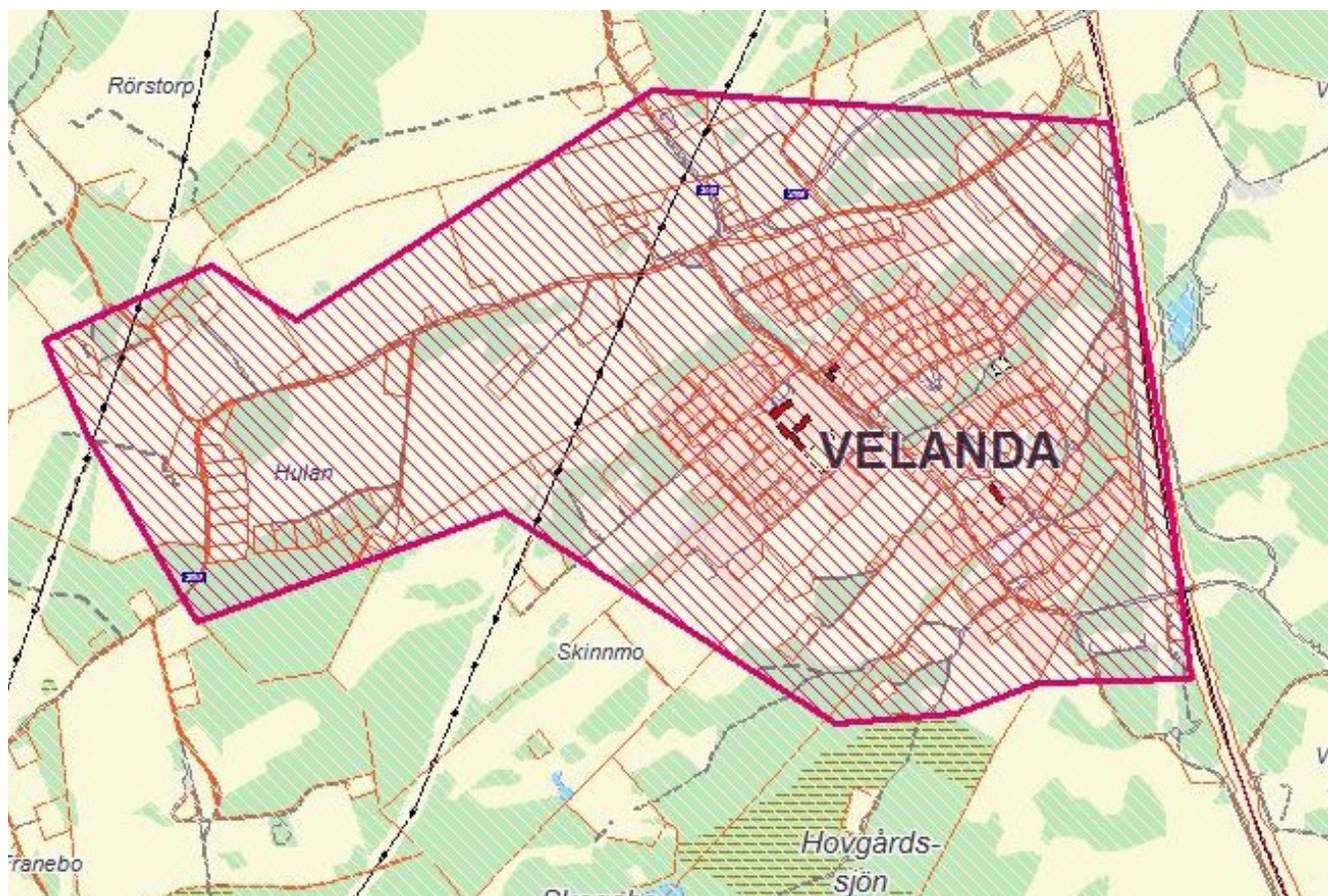
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Trollhättans kommun *Översiktsplan 2013, Plats för framtiden*, som antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10, sammanfattas med en vision om hur Trollhättan är år 2030. En del av visionen är *En levande landsbygd och växande småtätorter*, som bland annat består av följande:

*”En levande landsbygd behöver växande småtätorter, då tätorterna är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter.”*

Översiktsplanens grundvision är att utveckla och förtäta befintlig bebyggelse. Detta är lika viktigt i våra småtätorter som i centralorten, vilket beskrivs i strategin *En levande landsbygd och växande småtätorter*. Kommunens fem mindre tätorter är Veland, Sjuntorp, Upphärad, Åsaka och Norra Björke. Enligt Översiktsplanen ska orterna användas för tätortsändamål såsom boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden med mera, med inriktningen att skapa en blandning och variation av hustyper, upplåtelseformer och servicefunktioner. En levande landsbygd behöver växande



Tätortsavgränsning av Veland enligt ÖP 2013

småtätorter och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter där tillgången till goda kommunikationer såsom bredband, cykelvägar, vägar och kollektivtrafik är en förutsättning för livskraftiga småtätorter.

Översiktsplan för Velandå tätort antagen av kommunfullmäktige 1998 bedöms i ÖP2013 som inaktuell pga. sin ålder, ändrade förutsättningar och att planerna i viss mån frångåtts.

## 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 2018-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

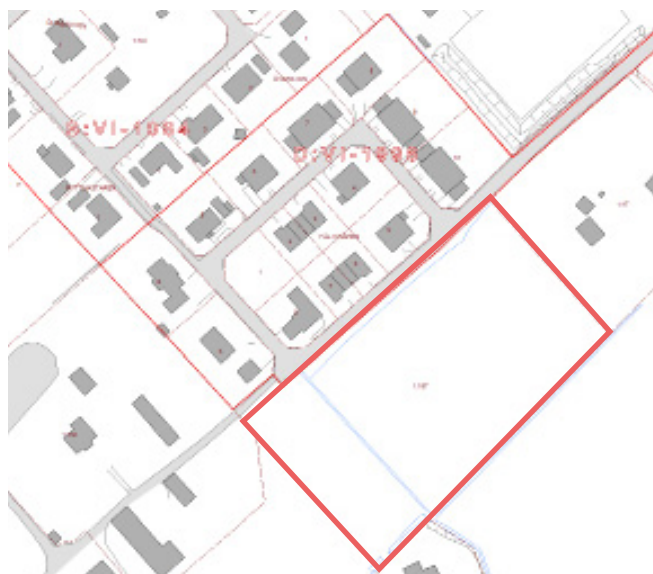
Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

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.

Då planbestämmelsen ej har stöd i plan- och bygglagen och inte är tillämplig införs ingen bestämmelse i plankartan om särskild uppvärmning.

## Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. I anslutning till planområdet gäller detaljplan D:VI-1996 som medger användning bostäder, gata och gång- och cykelväg.



Gällande detaljplaner samt ungefärlig plangräns för ny detaljplan



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

### Förutsättningar:

Planområdet består av flack mark som används som betesmark. Området innefattar inga utpekade nyckelbiotoper eller liknande. I anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse, jordbruks- och betesmark.

Genom planområdet löper ett dike som omfattas av generellt biotopskydd. Mindre områden som utgör livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda förklaras som biotopskyddsområde (7 kap. 11 § miljöbalken). Vissa biotoper är generellt skyddade medan andra skyddas genom särskilt beslut. De biotoper som är generellt skyddade finns listade i den första bilagan till förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. (1998:1252). Diket i planområdet klassas som *småvatten och våtmark i jordbruksmark*.

Inom en skyddad biotop får inga ingrepp göras som kan skada biotopen. Man får inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Den som planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd inom ett biotopskydd måste därför först bedöma om detta kan komma att skada naturvärdena i biotopen. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.



Planområdet sett från Laxgårdsvägen, dike med biotopskydd till höger i bild



Dike med biotopskydd i nordvästlig riktning  
(bild: Länsstyrelsen)

### Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att betesmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Betesmark är en typ av jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark, så som åkermark, endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I Trollhättans stads översiktsplan från 2013 beskrivs stadens vision för de småtätorterna. *”En levande landsbygd behöver växande småtätorter, då tätorterna är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska växa proportionerligt mot centralorten och ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter”.*

För att utveckla de småtätorterna för att tillgodose det väsentliga intresset bostadsbebyggelse måste en mindre del jordbruksmark tas i anspråk. Aktuellt planområde innefattar en relativt liten del



jordbruksmark och ligger i nära anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. En alternativ lokalisering i Velandas som inte tar anspråk annan jordbruksmark eller grönyta finns ej.

En lokaliseringsutredning gällande ianspråkstagande av jordbruksmark i Velandas har tagits fram av Samhällsbyggnadsförvaltningen som en bilaga till planhandlingarna. Bilagan består av en intresseavvägning, alternativredovisning samt en sammanfattning varför detaljplanen föreslår ianspråkstagande av jordbruksmark för Velandas framtida tätortsutveckling.

En dagvattenutredning har utförts som föreslår hur dagvatten i bl.a. diken i framtiden kan hanteras, se "Dagvatten" under "Teknisk försörjning" s.13. Det befintliga diket som löper genom planområdet har biotopskydd och ska ligga kvar i nuvarande sträckning och får inte kulverteras eller genomgå väsentliga förändringar. I plankartan föreslås bestämmelsen prickad mark (marken får inte förses med byggnad) innefatta diket och området runt diket. Vidare skyddas diket enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. Om det finns risk att naturvärdena i biotopen skadas genom t.ex. anläggning av broar, breddning av dike etc. som eventuellt kan skada naturmiljön, ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos Länsstyrelsen. Dispens från biotopskyddet prövas enligt miljöbalken. Detaljplanens genomförande förutsätter att omhändertagande av dagvatten inte föranleder dispens från biotopskyddet.

## Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar:

Marken består av glacial finlera. Det finns inga kända skredrisker inom planområdet. Marken är flack med få höjdskillnader.

1978 gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning av grundförhållandena för Velandas av Allmänna ingenjörbyrå AB. I områden med lösare lera är det sannolikt att denna är något överkonsoliderad. Detta innebär att man måste vara observant vid plattgrundläggning av lätta byggnader eftersom besvärandsättningsskillnader kan uppstå på grund av variationer i lermäktigheten. Färdiga marknivåer måste planeras så att fyllningsmäktigheter blir små och jämna.

### Planförslag och konsekvenser:

Vid bygglov bör en mer grundlig geoteknisk undersökning genomföras men marken bedöms inte som olämplig att bebygga utifrån den översiktliga geotekniska undersökningen. I samrådsyttrande från SGI 2018-06-19 instämmer SGI i kommunens bedömning.

## Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området.

## Radon

### Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

### Planförslag och konsekvenser:

Byggnader ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig.

## Fornlämningar

### Förutsättningar:

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt närhet av planområdet. Ca 60 respektive 200 meter från planområdets mitt har fornlämningar hittats.

**Planförslag och konsekvenser:**

En arkeologisk utredning har utförts av Västarvet/Lödöse museum i oktober 2018. Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

**Friytor, lek- och rekreationsområden****Förutsättningar:**

Det finns inga friytor eller lek- och rekreationsområden inom planområdet. Närmaste kommunala lekplats ligger ca 350 meter från området. Ca 250 meter från planområdet finns friluftsområdet Tallmo-Skogsbosjön som har ett motionsspår på ca 1,6 km. Tallmo-Skogsbosjön är angett som ett bevarandeområde för naturvård och friluftsliv i Trollhättans kommun gällande översiktsplan.

**Planförslag och konsekvenser:**

Inga allmänna friytor, lek- och rekreationsområden tas i anspråk. BBR:s krav på friytor ska uppfyllas och bevakas i bygglovsprövning.

## BEBYGGELSE

**Bebyggelse och stadsbild****Förutsättningar:**

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I anslutning till området finns en- och tvåplans villabebyggelse som uppfördes i slutet av 1990-talet och början av 2000-talet. Ca 50 meter från planområdets södra gräns ligger en jordbruksfastighet med tillhörande stall. Här bedrivs en aktiv ridverksamhet med ca 30 hästar. Ridanläggningen innefattar tre stall, ridhus, paddock, gräsbana samt hagar där hästarna vistas.



Befintlig bebyggelse i anslutning till ungefärligt planområde som är markerat med prickad linje

**Planförslag och konsekvenser:**

Bebyggelsen som föreslås är åtta huskroppar med radhus (ca 28 lägenheter) som är placerade runt gemensamma gårdar och lektytor. Fasaden föreslås vara i trä och husen föreslås ha sadeltak. Högsta tillåtna nockhöjd är 9 meter och största takvinkel är 30 grader.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte ha en negativ inverkan gällande skuggor på befintlig bebyggelse då närmaste bebyggelse ligger ca 22 meter från planerad.

Föreslagna bebyggelse ansluter till den rådande bebyggelsestruktur i området med friliggande hus, radhus och friyta kring husen.

I sydväst gränsar planområdet till Laxgårdens Ridcenter med 30 hästar. Det finns ytterligare en





hästverksamhet (Ängkullens Shettis ridskola) med 25 hästar på något längre avstånd från planområdet. Laxgårdens hästar är uppdelade på två stall samt ett kombinerat stall och ridhus, markerade i bilden nedan. Det minsta stallet (5 hästar) är beläget 85 meter från planerade bostäder medan avståndet till stallet i vinkel (15 hästar) är 107 meter. Ridhuset som också innehåller stall för 10 hästar är beläget ca 130 meter från planerade bostäder. Gödselstack finns i anslutning till ridhuset. Hagar ligger i direkt anslutning till planområdets sydvästliga gräns. Stallet samt gödselstack tillhörande Ängkullens Shettis ridskola är belägen bortom paddockarna på ett avstånd på 240-260 meter från planerade bostäder. För många är hästar ett positivt inslag i landskapet genom att de gör landsbygden både mer levande





och öppen. Samtidigt kan det ge upphov till störningar för närboende i form av lukt, insekter och allergener. Av nämnda störningar ovan bedöms det allvarligaste, av hälsoskäl, vara allergenspridning från hästhållningen till omgivningen.

I nuläget finns inga rekommenderade avstånd för bostäder från stall och liknande. Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning (Rapport 2011:6) anger att relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50-100 m, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. Halterna varierar kraftigt under årstiderna och detta tros bero på att det under hösten normalt regnar mer än på sommaren, vilket gör att allergenerna spolats bort och det faktum att marken på vintern är frusen minskar halterna av allergener i luften. Undersökningar visar också på att vegetation effektivt hindrar allergen från att spridas.

Boverket anger i vägledningen (2011:6) att lämpligt avstånd mellan djurhållning och övrig bebyggelse får bedömas i varje enskilt fall och att en avvägning får göras mellan djurhållningen och grannarnas behov. Verksamhetens art och omfattning ska beaktas liksom de lokala förhållandena samt vart verksamheten är lokaliserad. På landsbygden bör djurhållning vara mer accepterad än i en miljö där det normalt inte förekommer och vissa olägenheter så som lukt etc. får accepteras.

Ett miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i närheten av hästverksamhet i Velande har tagits fram av Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum (VMC) 2019-04-26.

I yttrandet framkommer att det inte kan uteslutas att hästallergiker som kommer att bo inom det planerade området kommer att löpa en ökad risk att få symptom jämfört med om de bor någon annanstans utan närhet till hästverksamhet. Det är inte känt vilken grad av exponering som behövs för att en hästallergisk person ska få symptom och den individuella variationen är stor.

Vindriktning och terrängens öppenhet påverkar spridningen via luft. Ett någorlunda brett skogsparti, gärna med barrträd, förefaller kunna dämpa luftburen spridning av hästallergen. Det finns inga naturliga barriärer i landskapet mellan hästverksamheten och planområdet, eftersom marken är flack och landskapet öppet. En sammanhängande länga med förråd och garage/carportar planeras närmast hästverksamheten. Denna kan tänkas fungera som en viss barriär för spridning av hästallergen, dock är det inte möjligt att bedöma hur stor effekt en sådan har.

Området där bostäder planeras är beläget öster om Laxgårdens Ridcenter, vilket skulle innebära att bostäderna kommer att ligga i vindriktningen när det blåser från väst/sydväst som är den vanligaste vindriktningen.

Planområdet är beläget i utkanten av en mindre tätort, med landsbygdskaraktär runt om. Det kan därför innebära att avvägningen mellan djurhållningen och grannarnas behov är svår. Om olägenheterna från djurhållningen bedöms vid en tillsynsanmälan vara stora, är det alltid verksamhetsutövaren som måste vidta åtgärder. Planläggning av fler bostäder i anslutning till befintlig ridverksamhet innebär att verksamhetens möjlighet att expandera norrut begränsas. Vid eventuell förändring av ridverksamheten efter de planerade bostäderna har uppförts måste placering av stall, gödselstackar etc. ta hänsyn till de nya förutsättningarna.

Av de två ridverksamheterna är det närmsta stallet placerat ca 85 meter från planerade bostäder. Rasthagarna ligger precis vid planområdesgräns men det är ca 50 meter från planområdets gräns till planerade bostäder. I nuläget finns ca 20 närliggande grannar till hästgården. Planförslaget innebär ett framtida tillskott på ca 28 lägenheter. Risken att verksamheten måste anpassa eller ändra vissa delar i sin djurhållning finns dock även utan byggnation av planerade bostäder.

Det finns inga naturliga barriärer i landskapet mellan hästgården och planområdet eftersom marken är flack och landskapet öppet. För att minimera risken för störning ska garage/carportlängor anläggas

i den södra delen av planområdet som vetter mot befintlig ridverksamhet. På detta sätt sker en tydlig avskiljning mellan ny bebyggelse och djurhållning. Vid anläggning och plantering av buskar och barrträd vid fastighetsgräns minskar risken för störning ytterligare.

I planområdets sydvästra del är marken reglerad med kryssmark, endast komplementbyggnad, garage, carport eller miljöhus får placeras. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Bestämmelsen  $f_1$  reglerar att byggnaderna ska uppföras sammanbyggda. En del av marken är också reglerad med prickmark, marken får inte förses med byggnad. Prickmarken är reglerad med  $n_1$ , parkering och  $n_2$ , marken får inte användas för parkering. Närmast fastighetsgräns får marken inte användas för parkering då denna yta planeras anläggas med vegetation.

Inom kryssmarken som utgör trädgård för en del av de planerade bostäderna regleras högsta byggnadshöjd till 2,5 meter.

### Service

200 meter från planområdet ligger Velandaskolan. 300 meter från planområdet ligger förskolan Husaren och ca 400 meter från planområdet ligger Skinnemo förskola. Närmaste mataffär finns i Sylte center, ca 4 km från planområdet.

### Tillgänglighet

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 Laxgårdsvägen finns ingen ordnad gång- och cykelväg. Närmaste gång- och cykelväg finns på Velandavägen, ca 200 meter från planområdet.

#### Planförslag och konsekvenser:

Ingen utbyggnad föreslås gällande gång- och cykeltrafik.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Velandakorsväg, ligger ca 700 meter från planområdet och trafikeras av busslinje 630 som går mellan Trollhättan centrum och Upphärad. Turtätheten är varje timme på vardagar och mer sällan på helgerna.

### Biltrafik och gator

#### Förutsättningar:

Närmaste gata är Laxgårdsvägen som ansluter till Velandavägen. Från Velandavägen nås Trollhättans centrum inom ca 15 minuter med bil. Utöver trafik från boende i området trafikeras Laxgårdsvägen också av trafik och lantbruksmaskiner med foder och gödsel samt besökande till ridanläggningen.

#### Planförslag och konsekvenser:

Till planområdet anläggs huvudinfart från Laxgårdsvägen i planområdets sydvästra del där området är avsett för parkering, garage/carportlängor och miljöhus. Angöring till bostadsområdet från Laxgårdsvägen kommer också vara möjlig med en mindre serviceväg i området för sällantransporter.

### Cykel- och bilparkering

#### Förutsättningar:

Det finns ingen cykel- eller bilparkering inom planområdet i nuläget. Parkeringsprogram för Trollhättan

antogs av Kommunfullmäktige 2017. Grundtalet för parkeringsplatser i Velandavägen är 1,1 p-platser per bostad, exklusive besöksparkering.

#### **Planförslag och konsekvenser:**

31 parkeringsplatser, exklusive besöksparkering, ska enligt grundtalet för parkeringsplatser ordnas inom fastigheten. Garage/carportlängor ska anläggas i den sydvästra delen av planområdet. Dessa agerar som avskärmning mellan planerade bostadshus och befintlig hästgård. Inom planområdet ska även cykelparkering anläggas.

Planbestämmelsen n<sub>1</sub> i plankartan anger att parkering ska uppföras i planområdets sydvästra del samt längs en del av Laxgårdsvägen. Planbestämmelsen n<sub>2</sub> som införs i plankartan, på den prickade marken vid sydvästlig fastighetsgräns, vid diket och mellan byggrätterna samt inom varje byggrätt, innebär att marken inte får användas för parkering. Parkering för rörelsehindrade ska dock ordnas enligt Boverkets byggregler och bevakas i bygglovsskedet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### **Buller**

Det finns inga uppmätta bullernivåer på Laxgårdsvägen. Laxgårdsvägen är en bostadsgata med små trafikmängder. Transporter med tunga fordon sker dock på grund av ridverksamheten. Inga bullernivåer som överskrider gällande riktvärden kan förväntas.

### **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 med mera. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland annat astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitets-normer (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 bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM<sub>10</sub>-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella och miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### **Vatten och avlopp**

#### **Förutsättningar:**

Kommunalt nät för vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenledningar finns i Laxgårdsvägen.

#### **Planförslag och konsekvenser:**

Planområdet ansluter till det kommunala VA-nätet. Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättans energi (TEAB).

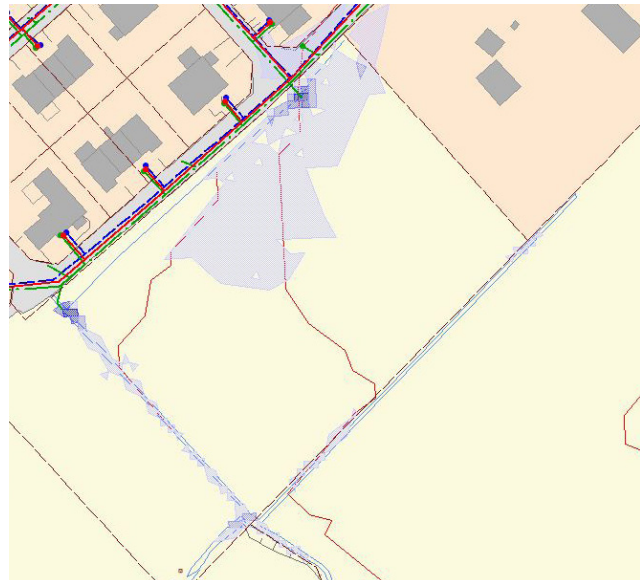


## Dagvatten

### Förutsättningar:

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

En dagvattenutredning har utförts av Lundgrens rör AB, 2019-02-15. Markområdet är grönyta med ett dike som går från södra till västra sidan av markområdet och ansluter till dagvattnet i västra änden samt ett grunt dike som angränsar till Laxgårdsvägen. Historiskt så är norra delen av planområdet den hårdast ansatta delen med tendens till översvämning mot dagvattenanslutningen som finns vid norra delen. Markområdet öst/sydöst om fastigheten har ingen problematik med vattenansamlingar eller höga flöden mot Laxgårdsvägen.



Instängda områden samt vatten-, spill-, och dagvattenledningar.

Ytan på Skinnmo 1:157 är sammanlagt 11 948 m<sup>2</sup> med sannolik regnintensitet på 0,013 och en ytkoefficient på 0,1 beräknas det nuvarande dagvattenflödet till 15.532 liter/sekund.

### Planförslag och konsekvenser:

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Dagvattnet ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten enligt dimensionerande krav och i planområdets norra del kommer nuvarande flöde, ca 15 l/s att anslutas till förbindelsepunkten.

Då planen innebär att grönyta tas i anspråk för nybyggnation, kommer andelen hårdgjord yta (asfalt och taktor) att öka med ca 3500 m<sup>2</sup> samtidigt som möjligheten att infiltrera dagvattnet på ett naturligt sätt minskar. Dagvattenutredningen visar att dagvattenflödet troligtvis ökar från 15.5 l/sek till 56.5 l/sek med föreslagen exploatering. För att inte öka påfrestningen på dagvattensystemet föreslås fördröjnings- och infiltrationsanläggningar i området om totalt 380 m<sup>3</sup>. Dagvattenutredningen ska följas. Utformning och placering studeras närmare i projekteringsskedet.

## Elförsörjning

### Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB). Det finns befintliga elledningar i norra och södra delen av planområdet som ägs av TEAB.

### Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till distributionsnätet. Tillgänglighet till befintliga ledningar säkerställs i plankartan genom u-områden, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vid flytt av ledning ska detta bekostas av exploatören.

## Fiber

### Förutsättningar:

I Laxgårdsvägen finns fibernät utbyggt. En fiberkabel korsar fastigheten till närliggande fastighet Skinnmo 1:155. För befintlig kabel finns inget nyttjanderättsavtal eller ledningsrätt.

**Planförslag och konsekvenser:**

Om ledning ligger kvar i samma läge ska ett nyttjanderättsavtal upprättas mellan ledningsägaren och exploatören.

**Teleledningar****Förutsättningar:**

I befintligt dike finns en teleledning tillhörande Skanova.

**Planförslag och konsekvenser:**

Vid flytt av ledning ska detta bekostas av exploatören. Om ledning ligger kvar i samma läge ska ett nyttjanderättsavtal upprättas mellan Skanova och exploatören.

**Avfall****Förutsättningar:**

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunen lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns ca 600 meter från planområdet.

**Planförslag och konsekvenser:**

Hantering av hushållsavfall ska lösas inom fastigheten. Avfallshantering sker genom konventionell sophämtning med infart från Laxgårdsvägen. En hårdgjord yta kommer att anläggas i anslutning till miljöhuset så att sopbilen kan ställa sig fritt från vägen, utan att hindra trafiken.

## GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

**Tidplan**

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

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Beslut om samråd     | april 2018     |
| Beslut om granskning | februari 2019  |
| Granskning           | mars 2019      |
| Ny granskning        | augusti 2019   |
| Beslut om antagande  | september 2019 |

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

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från att planen vunnit laga kraft. 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 ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

**Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor****Kvartersmark**

För kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

## 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/anmälan. Detta bevakas i samband med bygglov/bygganmälan.

### Vatten och avlopp

Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av TEAB.

### Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200 Bq/m<sup>3</sup> ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

### Dagvatten

Dagvatten från takytor och hårdgjorda ytor ska fördröjas innan det når kommunala ledningar.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägande

Marken inom planområdet är inom privat ägo. Ev. lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

| Fastighet   | Ägoförhållanden | Bef. användning            | Förändring |
|-------------|-----------------|----------------------------|------------|
| Skinm 1:157 | Privat          | Betesmark<br>(ej planlagd) | Bostäder   |

### Rättigheter

Det finns tre befintliga servitut avseende rätt att använda väg som belastar fastigheten. Dessa ligger utanför planområdet och kvarstår således.

Det finns befintliga ledningar för el inom planområdet som tillhör TEAB. För att säkerställa tillgänglighet till dessa införs u-områden för allmännyttiga ledningar i plankartan. Ledningsrätt bildas i lantmäteriförrättning.

Ledning för tele som tillhör Skanova går genom området samt fiberkabel som tillhör närliggande fastighetsägare. För att inte begränsa byggnation inom planområdet ska ett nyttjanderättsavtal upprättas istället för att i plankartan inrätta ett u-område för ledningsrätt. Ett nyttjanderättsavtal avtalas mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.



Rättigheter som belastar fastigheten.  
Fastighetsgräns i blått, planområdesgräns i orange.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Va-anläggningsavgift

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

### Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte framdraget till planområdet.



### Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

### Elledningar

Ev. flytt av ledningar inom planområdet bekostas av fastighetsägaren.

### Bygglovavgift

Vid bygglovprövning kommer bygglovavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i augusti 2019

### SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo  
planchef

Emelié Carlsson  
planarkitekt

För framtagandet av samrådshandlingar till detaljplan har planarkitekt Josefin Franzén ansvarat.