



Trollhättans
Stad

Detaljplan för SKINNMO 1:157 Velanda

Planbeskrivning



17E GRANSKNINGSHANDLING

Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

FEBRUARI 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK- OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	9
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
GENOMFÖRANDE	14
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16

Detaljplan för SKINNMO 1:157 Velanda

17E GRANSKNINGSHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Delutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Dagvattenutredning, Lundgrens rör AB, februari 2019
 - Arkeologisk utredning, Lödöse museum, oktober 2018
-

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 ÖP2013 - 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 36 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 garage/förråd som kan agera som avskärmning mot ridverksamheten samt att vegetation eller likvärdigt ska anläggas som ytterligare skydd mot spridning av allergener. Bostadshusen begränsas också till att inte uppföras närmre än 40 meter från hagar där hästarna vistas samt 130 meter från ridhuset.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (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 Velandavägen, 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: - Fastighetsägare:
Skinnmo 1:157 - Privat

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark
Bostäder - 1,2 hektar



Ungefärligt planområde

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.

UNDERSÖKNING 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 undersökning av 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 berörs av influensområde för totalförsvaret gällande höga objekt. Detta innebär en höjdbegränsning på 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

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 kulturresurser 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). Följande miljö mål bedöms särskilt intressanta med avseende på planförslaget för Skinm 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 miljö målet 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 miljö målet kan uppnås.

Ett rikt odlingslandskap

- Ett genomförande av planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Detta står i konflikt med miljö målet vars syfte bland annat är att bevara jordbruksmark för att säkerställa möjligheterna för regional livsmedelsproduktion och andra ekosystemtjänster, samt en bevarad kulturlandskapsbild.
- Det öppna diket som finns inom planområdet bevaras inom biotopskyddet.
- Planförslaget bedöms inte motverka att miljö målet kan nås.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden (ÖP2013) 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.

Gällande de små tätorterna är målet att de ska förtätas varsamt med framförallt lägenheter, så som är detaljplanens intention. Flerbostadshus är ett bra komplement och innebär att det finns fler möjligheter för unga att flytta hemifrån eller för äldre att flytta från sin villa till en lägenhet i samma område.

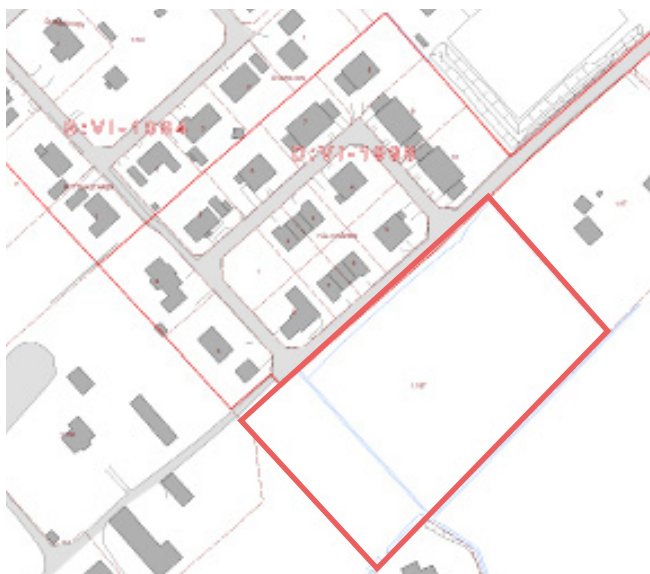
”Översiktsplan för Velandatätort” antagen av kommunfullmäktige 1998 bedöms i ÖP2013 som inaktuell pga. sin ålder, ändrade förutsättningar och att planerna i viss mån frångåtts.

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.



Gällande detaljplaner samt ungefärlig plangräns för ny detaljplan

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.

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".

Inomen 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.

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 i anspråk annan jordbruksmark eller grönyta finns ej.



Planområdet sett från Laxgårdsvägen med biotopskyddat dike till höger i bild.



Biotopskyddat dike i nordvästlig riktning (bild: Länsstyrelsen)

En dagvattenutredning har utförts som föreslår hur dagvatten i bla. diken i framtiden kan hanteras, se "Dagvatten" under "Teknisk försörjning" s.13. Det befintliga diket som löper genom planområdet är biotopskyddat 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 Velanda 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 besvärande sättningsskillnader kan uppstå pga 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 bevarandeområden 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, gräsbanor 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 sex huskroppar med radhus (ca 20 lägenheter) samt två friliggande flerbostadshus (16 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. Största tillåtna byggnadsarea är 1/3 av fastighetens area.

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



Skiss på bebyggelse

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

Det finns två ridverksamheter i närområdet varav en ligger i direkt anslutning till planområdet. 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 allergi. 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.

Allmänt gäller att ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Spridning av lukt, damm och hästallergen påverkas också av vind, topografi och vegetation. Totalt finns ca 25 respektive 30 hästar i respektive verksamheter. Placering av stall, paddock, gödselstack och hagar redovisas nedan (observera att placering av dessa är ungefärliga).



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.

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 bostäder har uppförts måste placering av stall, gödselstackar etc. ta hänsyn till de nya förutsättningarna.

Av de två ridverksamheterna är det närmaste ridhuset placerat ca 130 meter från planerade bostäder. Rasthagarna ligger vid planområdesgräns men det är ca 40 meter från planområdets gräns till planerade bostäder. I nuläget finns ca 20 närliggande grannar till hästgården. Planförslaget innebär ett framtida tillskott på ca 36 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.

I planområdets sydvästra del är marken reglerad med kryssmark, endast garage, carport eller miljöhus får placeras. Högsta nockhöjd är 3,5 meter. Bestämmelsen f_1 reglerar att byggnaderna ska uppföras sammanbyggda och bestämmelsen p_1 innebär att byggnad ska placeras med kortsidan mot sydvästlig fastighetsgräns och att byggnad ska uppta hela sträckan längs med sydvästlig fastighetsgräns.

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 Velandå är 1,1 p-platser per bostad, exklusive besöksparkering.

Planförslag och konsekvenser:

40 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_1 i plankartan anger att parkering ska uppföras i planområdets sydvästra del. Planbestämmelsen n_2 som införs i plankartan på den prickade marken längs Laxgårdsvägen samt inom varje bygggrätt 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 pga 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 (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 iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a) pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-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.

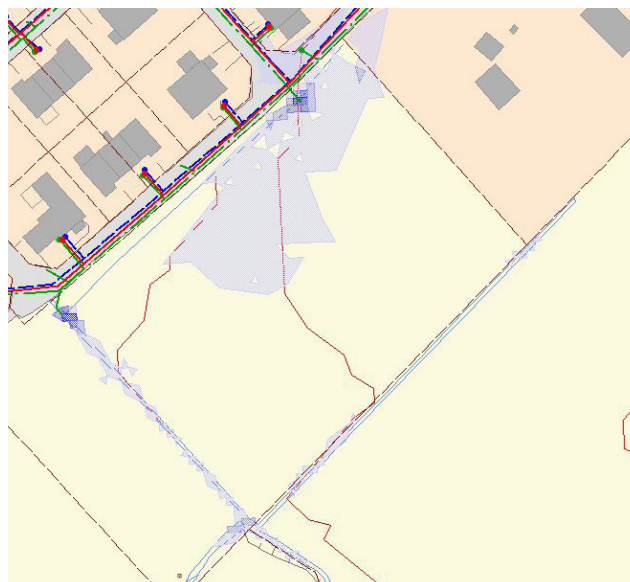
Planförslag och konsekvenser:

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.



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

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.

Ytan på Skinnmo 1:157 är sammanlagt 11 948 m² 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 takytor) att öka med ca 3500 m² 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 m³.

Dagvattenutredningen ska följas. Utformning och placering studeras närmare i projekteringskedet.

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 genom u-områden. Vid flytt av ledning ska detta bekostas av exploitören.

Fiber

Förutsättningar:

I Laxgårdsvägen finns fibernät utbyggt. En fiberkabel korsar fastigheten till närliggande fastighet Skinmo 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 kommunens försorg 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
Beslut om antagande	april 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/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Dagvatten

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Marken inom planområdet är inom privat ägo.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighet	Ägoförhållanden	Bef. användning	Förändring
Skinmno 1:157	Privat	Betesmark (ej planlagd)	Bostäder

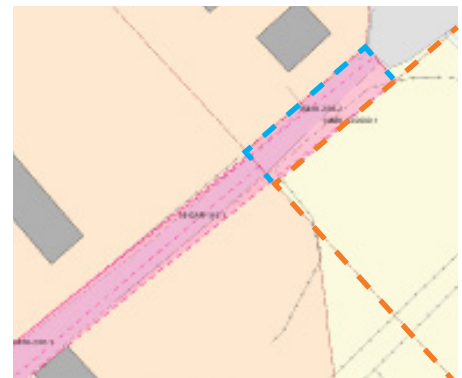
Ev. lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

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 februari 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Emelié Carlsson
planarkitekt

I framtagandet av samrådshandlingar till detaljplan har planarkitekt Josefin Franzén medverkat.