



**Trollhättans
Stad**

Detaljplan för TOPPLUVAN 1 M.FL. Strömsslund

Planbeskrivning



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
Upprättad i september 2019

ANTAGEN AV BTN 2019-09-24
Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2019-09-24, § 267 betygar;

Mikael Sundström
ordförande

18K ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

LAGA KRAFT 2019-10-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
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
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15

Detaljplan för TOPPLUVAN 1 M.FL. Strömslund

18K ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande, september 2019

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, Akustikverkstan, 2019-03-19
- Dagvattenutredning, COWI, 2019-05-17
- Geoteknisk utredning, Inhouse Tech, 2019-04-12

BAKGRUND

Planområdet är beläget i Strömslund nära Torsbovallen och nyttjas av förskoleverksamheten Toppluvan. Förskolan inrymmer idag 4+1 avdelningar och föreslås byggas om för att inrymma 8 avdelningar. För det ändamålet behöver förskolegården och byggrätten för förskoleverksamheten utökas. Mark från den kommunalt ägda fastigheten Källstorp 6:1 behövs tillföras till fastigheten Toppluvan 1 för att tillbyggnaden ska kunna placeras på ett optimalt sätt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig förskola, samt tillhörande ytor och funktioner för verksamheten.

Även en ny trafiklösning för angöring och samnyttjad parkering inom planområdet utreds. Detta har gjorts under samrådet där slutsatsen är att parkeringsbehovet kan lösas inom förskolans egna fastighet. Planområdet har därmed förminskats till granskningssskedet. Då detta inte bedöms få några betydande konsekvenser för planens genomförande samt att sakägarkretsen inte förändrats bedömer plankontoret att det inte krävs något nytt samråd.

Detaljplanen medger en utökad byggrätt för skola och ger förutsättningar för att bygga ut förskolan med 4 avdelningar mot Torsbovallen. Planen medger kvartersmark på vilken en förskola med 8 avdelningar, tillhörande förskolegård, uthus, sophus, angöringsytor samt parkering kan uppföras.

Detaljplanen ger förutsättningar till att uppföra en envåningsbyggnad med en byggnadsarea upp till 2500 m² samt tillhörande komplementbyggnader upp till 100 m². Inom kvartersmark ryms även plats för lektyor, plantering, infartsväg och angöring samt cykel- och bilparkering.

Planen innebär att del av allmän platsmark (naturmark) inom fastigheten Källstorp 6:1 planläggs som kvartersmark med användning S - skola. När allmänna grönytor tas i anspråk ska enligt Trollhättans Stads översiktsplan en grönkonsekvensbedömning upprättas, i syfte att redogöra för sociala värden och upplevelsevärden. I samråd med kommunekolog har behovet av en grönkonsekvensbedömning utretts och eftersom den allmänna platsmarken inte bedöms ha ekologiska eller sociala värden samt är av en sådan begränsad omfattning bedöms det inte finnas behov av att upprätta en grönkonsekvensbedömning.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Toppluvan 1 m.fl. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 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 plan- och bygglagen 3 kap. 16 §.

Antagande av planen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till nämnden att anta detaljplaner som inte handläggs med utökad förfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

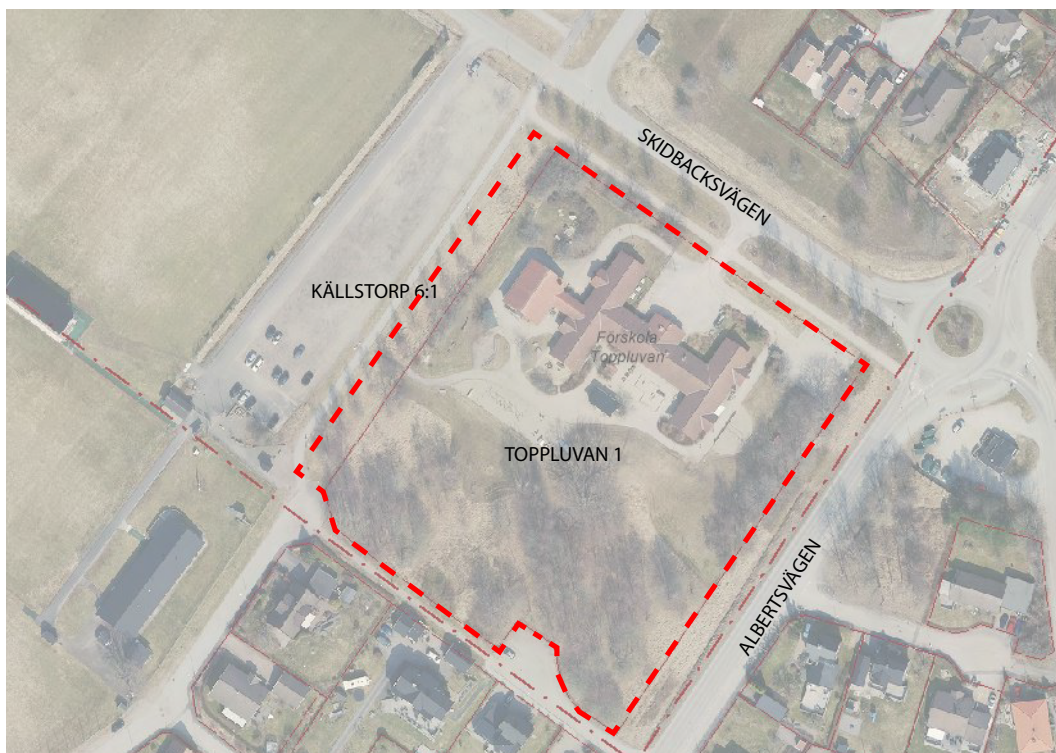
Planområdet är beläget i Strömslund ca 1 km nordväst om centrum. Planområdet avgränsas av Albertsvägen i syd och öst och Skidbacksvägen i norr. I anslutning till förskolan finns Torsbovallen och bostäder. Planområdet innefattar fastigheterna Toppluvan 1, som ägs av Kraftstaden Fastigheter AB, och Källstorp 6:1, som ägs av Trollhättans kommun. Planområdet omfattar totalt ca 1,6 hektar.

Berörda fastigheter:

Toppluvan 1
Källstorp 6:1

Fastighetsägare:

- Kraftstaden Fastigheter AB
- Trollhättans kommun



Ungefärlig planområdesgräns röd markering.

Planförslaget innehåller:

Kvartersmark

Skola (S)

-

ca 16 400 m²

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. PBL 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

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. 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 strategisk miljöbedömning:

- Detaljplanen är av begränsad art på ett litet område
- Planen innefattar inte någon av de verksamheter eller åtgärder som beskrivs i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar
- Detaljplanen är förenlig med Trollhättans översiktsplan
- Markanvändningen är, med undantag för den mindre utökningen av kvartersmark, prövad genom gällande detaljplan

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap. miljöbalken

Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga är ett så kallat riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planområdet berörs av influensområde från detta riksintresse, vilket innebär begränsningar av byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik.

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). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Offentlig service byggs ut i ett befintligt bebyggelseområde.
- Förskolan ligger inom gång- och cykelavstånd för boende i Strömslund vilket ger goda förutsättningar till hållbara resor i vardagen.
- Bra cykel- och kollektivtrafikförbindelser finns till Trollhättans centrum.

Giftfri miljö

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, fjärrvärme, VA-nät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 – Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Trollhättan ska byggas för alla. Staden ska skapa förutsättningar för att nå visionen om Trollhättan som en stolt och innovativ stad. Slutligen har Staden ett mål om att till år 2030 ha vuxit till 70 000 invånare.

Fler invånare innebär ett ökat krav på den kommunala servicen så som fler förskolor. Staden strävar efter att skapa flerfunktionella områden där bostäder blandas med ex. kontor och förskolor för att skapa en levande blandstad. Att utveckla Toppluvans förskola är därmed förenligt med översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område eller objekt inom planområdet.

Cykelplan

Cykelplan 2013, antogs av kommunfullmäktige 2014-06-23. De rekommendationer i cykelplanen som berör denna detaljplan gäller utformning av gång- och cykelvägar och användning av parkeringstal för cykel.

Skyddsavstånd

Riksintresset för totalförsvaret innebär en höjdbegränsning.

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".

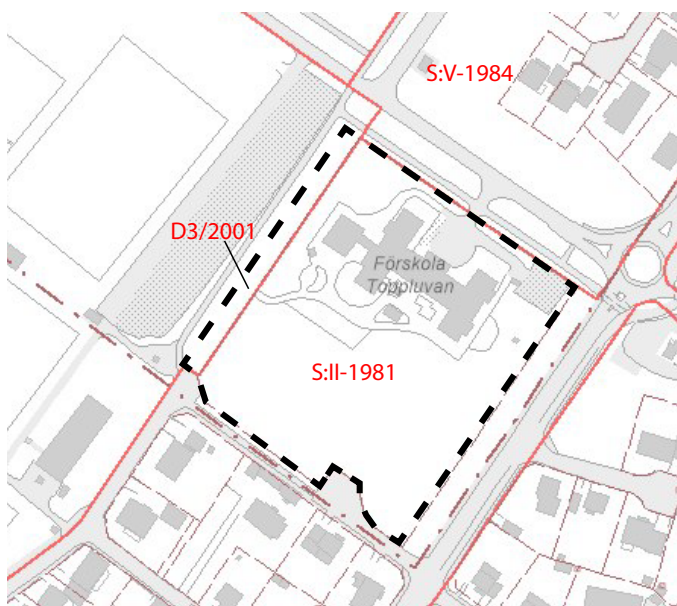
I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Då planbestämmelsen ej har stöd i plan- och bygglagen och därmed inte är tillämplig införs ingen bestämmelse i plankartan om särskild uppvärmning.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan för Kirtenområdet inkl Kv Torsbovallen m.m. (D3/2001) och stadsplan för Källstorpområdet m.m. (S:II/1981). Planområdet gränsar i norr till stadsplan för kvarteret Skidan m.m. (S:V/1984).

Detaljplanen D3/2001 innefattar inom planområdet användningarna Natur, Idrott och GC-väg samt egenskapen parkering. Stadsplanen S:II/1981 innefattar användningen Allmänt ändamål vilket är en äldre, inte längre gällande, beteckning. Områden med beteckningen i äldre detaljplaner är avsedda för allmänt ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman.

Ovanstående detalj- och stadsplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt plan- och bygglagen. Gällande detaljplaner upphävs delvis när detaljplanen för Toppluvan 1 m.fl. vinner laga kraft.



Översiktskarta som visar gällande stadsplaner och detaljplaner inom planområdet och dess omgivning. Aktuellt planområde är markerat med svartstreckad linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet har en varierad topografi med två högre kullar i planområdets södra del som nyttjas till lek i förskolans utemiljö. Planområdet har mycket grönytor med gräsmattor, uppvuxna träd och några hårdgjorda asfaltsytor. Längs befintlig gång- och cykelväg finns det plana gräsytor och en allé av björkar. Nordväst om förskoletomten finns en grusad yta som används som parkering för Torsbovallen och Torsbohallen.

Planförslag och konsekvenser:

I planförslaget överförs en del av naturmark (allmän platsmark) till kvartersmark med användningen

skola. Utökningen av förskolans verksamhet innebär att fler barn kommer att vistas på förskolegården. Eftersom andelen grönyta inom allmän platsmark tas i anspråk kan kompensationsåtgärder vara aktuellt. Kompensationsåtgärder fastställs i dialog mellan exploatör och gatu-parkkontoret och skrivs in i marköverlåtelseavtalet.

Planförslaget innebär att gräsytorna längs befintlig cykelväg tas i anspråk för förskoleverksamhet. Detta innebär att träd i den befintliga allén eventuellt behöver tas ner. Alleér omfattas av biotopskydd varav dispensansökan ska göras hos Länsstyrelsen. Trollhättan Stad har även en trädpolicy som innebär att vid fällning av träd på allmän platsmark ska dessa kompenseras. Varje borttaget träd ska kompenseras med 2 nya träd. Frågan hanteras i marköverlåtelseavtalet.

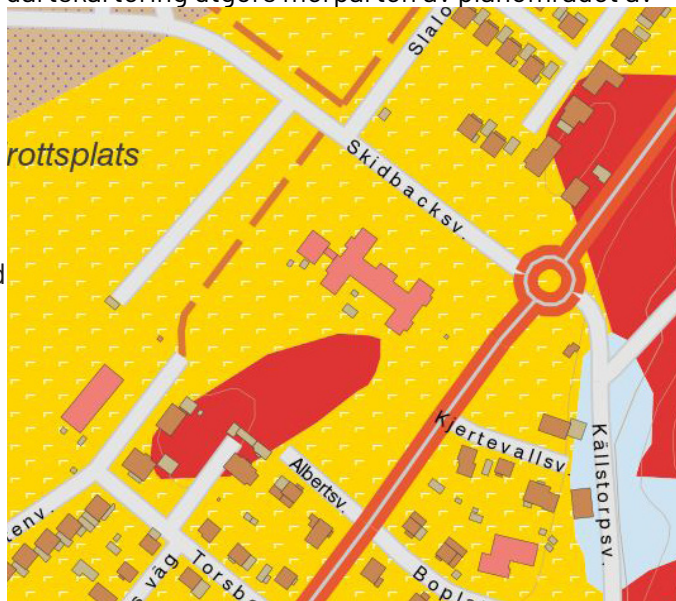
Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Planområdet har en varierad topografi med två högre kullar i planområdets södra del, annars är området till största delen flackt. Enligt SGU:s jordartskartering utgörs merparten av planområdet av glacial finlera medan kullarna i söder består av berg.

1979-05-22 togs en geoteknisk undersökning fram av K-konsult med syfte att ge underlag för bedömning av grundläggningen av förskolebyggnaden. Undersökningen visade att delar av planområdet består av överkonsoliderad lera som bedömdes tåla en tillskottslast av hus och fyllning upp till max 20 (å 25) kPa.

En geoteknisk utredning har 2019-04-12 tagits fram av Inhouse Tech Geoteknik Göteborg AB. Utredningen visar att djup till fast botten eller berg varierar och ligger på mellan ca 4-10 m under markytan där djupet ökar mot nordost. Jordlagerföljden består överst av mulljord. Därunder följer torrskorpelera som vilar på en siltig lera. Leran vilar sedan på ett tunt lager friktionsjord ovan berg eller direkt på berg. Torrskorpeleran är fast. Den siltiga leran är mellan- till högsensitiv med uppmätt sensitivitet på mellan 21-71.



SGU:s jordartskartering, glacial finlera (gult) och berg (rött)

Planförslag och konsekvenser:

Den geotekniska utredningen daterad 2019-04-12 visar att aktuell tillbyggnad kan grundläggas med hel kantförstyvad platta på mark, på grundsulor, plintar eller kantbalk. Undergrunden ska vara fri från allt organiskt material. Dimensionerande grundtryck för grundsulor, plintar eller kantbalk kan ansättas till $f_d = 100$ kPa.

Permanent laster (uppfyllning inklusive byggnad) ovan befintlig markyta får inte överstiga 25 kPa (2,5 t/m²) med hänsyn till långtidssättningar. Grundvattennivån får inte permanent avsänkas utan särskild utredning. En särskild planbestämmelse b_1 läggs till i plankartan och säkerställer att högsta tillåtna markbelastning är 25 kPa.

Stabiliteten bedöms vara tillfredställande under befintliga förhållanden och för aktuell tillbyggnation med avseende på små marknivåskillnader, aktuella jorddjup och jordlagerföljd. Lokalstabilitet ska vid schakt- och fyllningsarbeten kontrolleras och dimensioneras så att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott uppnås.

Förorenad mark

Dagens användning gör att det inte finns några indikationer på att marken är förorenad.

Radon

Planområdet ligger inom låg- och normalriskområde för markradon. BBR:s krav på inomhusluft innebär att 200 Bq/m³ inte får överstigas. Detta bevakas i samband med bygglov.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

I *Trollhättans ramprogram för förskolor*, 2018-02-26, anges riktlinjer för bland annat hur stor friyta som bör avsättas till förskolors utemiljöer. Staden har en målsättning att storleken på utemiljön ska motsvara 35-40 m²/barn. Förutsättningarna för att uppnå nyckeltalet skiljer sig beroende om förskolan etableras i befintlig stadsmiljö eller i ett glesare område. Den befintliga förskolegården är 11 000 m² och det går ca 100 barn på förskolan idag.

I närheten till planområdet finns Torsbovallen med idrottsplats och fotbollsplaner samt Torsbohallen. Nära ligger också Trollhättans SOK:s klubbstuga, Skidstugan, där det finns konstsnöspår, motionsspår, orienteringsslingor och mountainbike-banor. Nära planområdet ligger Källstorpsparken och Kirtenparken.

Planförslag och konsekvenser:

I förslaget tas en del av grönytan längs gång- och cykelvägen norr om förskolefastigheten i anspråk och överförs till kvartersmark.

Genom att bygga ut förskolan åt Torsbovallen sparas så mycket befintlig förskolegård som möjligt. Dock förväntas förskolegården efter tillbyggnad att minska på grund av att viss gårdsyta föreslås användas både för tillbyggnad och yta för hämtning/lämning, parkering och mottagning av mat- och varuleveranser.

Grova beräkningar har gjorts för att kunna bedöma storleken på utemiljön efter utbyggnaden, från 5 till 8 avdelningar, motsvarande totalt ca 176 barn. Tillgänglig friyta har beräknats utifrån planlagd kvartersmark, exklusive ytor för trafik, parkering och byggnadsarea. Slutsatsen är att detaljplanen möjliggör ca 40 m²/barn, förutsatt att förskolegården blir minst 7000 m². Parallellt med detaljplanearbetet pågår ett arbete med att ta fram skisser för utveckling och upprustning av befintlig förskolegård.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av den befintliga förskolebyggnaden, uppförd 1980 med fasad i trä. Byggnaden är i ett våningsplan och försedd med sadeltak med röda takpannor. Mindre komplementbyggnader (förråd och lekstuga) finns på gården. Förskolan består idag av 5 avdelningar där en av avdelningarna finns i en tillbyggd paviljong, uppförd i slutet av 1990-talet. Intilliggande bostadsområden består av, till största delen, friliggande villor i 1-2 våningar med tillhörande trädgårdar och uteplatser.



Toppluvans förskola

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget möjliggör utbyggnad av förskolans verksamhet, vilket innebär att byggrätten utökas gentemot befintlig situation och gällande detaljplan. Byggrätten utökas i nordväst mot Torsbovallen för att säkerställa att den befintliga förskolegården bevaras. I samband med att de nya avdelningar byggs rivs den tillbyggda paviljongen, som rymmer en avdelning. Med utbyggnaden kommer Toppluvans förskola bestå av 8 avdelningar.

Utbyggnaden föreslås ha sedum beklätt, brutet pulpettak. Fasaden föreslås bestå av limträ som



Illustration som visar förslag till placering av ny förskolebyggnad och tillhörande gård med lekytor, parkering och infart. (Illustration Contekton Arkitekter)

målats med slamfärg. Förskolans befintliga fasad föreslås också målas om. Detaljplanen medger en byggnadshöjd på 9 meter samt en byggnadsarea på totalt 2500 m². Där utöver medges en byggnadshöjd på 3,5 meter samt en byggnadsarea på totalt 100 m², för komplementbyggnader. I byggnadsarea för huvudbyggnad inryms, förutom invändig lokalyta, överbyggd gård och skärmtak. Den byggnadsarea som gäller för komplementbyggnader utgår från de behov som finns av exempelvis förråd/väderskydd för lekredskap, barnvagnar och cyklar.

Service

Förutsättningar:

Utöver förskolan finns annan offentlig service i närområdet, så som äldreboende och gruppboende. Ett flertal grundskolor och förskolor finns i Strömslund och Källstorp. Närmsta mataffär ligger cirka 900 meter söder om planområdet. Ett större utbud av kommersiell service finns i centrala Trollhättan.

Planförslag och konsekvenser:

Utökad förskoleverksamhet innebär en utökning av den offentliga servicen i området.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Förutom de två kullarna i planområdets södra del så är marken inom planområdet relativt flack vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att uppfylla tillgänglighetskraven.

Planförslag och konsekvenser:

Bebyggelsen och utemiljön ska utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta ska redovisas i samband med ansökan om bygglov.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Väster om planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg, Löparstigen, ca 3 meter bred. Planområdet ligger i anslutning till Skidbacksvägen och Albertsvägen där de större huvudstråken för gång- och cykel passerar.

Planförslag och konsekvenser:

Planen medför ingen förändring för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

De närmast belägna busshållplatserna ligger utmed Albertsvägen (150 meter) och trafikeras av ett flertal busslinjer inom stadstrafiken, som bland annat når Trollhättans resecentrum.

Planförslag och konsekvenser:

Förutsättningarna för att utnyttja kollektivtrafiken är mycket goda. Planen medför ingen förändring av kollektivtrafiken.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Angöring till förskolan sker från Skidbacksvägen för hämtning/lämning av barn och leveranser. Skidbacksvägen ansluter till Albertsvägen i öster. Vägområdet är ca 9 meter brett och försett med gång- och cykelväg på södra sidan. Skidbacksvägen har en rekommenderad hastighet på max 30 km/h och har en kommunal väghållning. Där Löparstigen korsar vägen finns ett övergångsställe markerat med annan

markbeläggning.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget medger att förskolans verksamhet får utökas. Det innebär att biltrafiken på Skidbacksvägen kommer att öka något under de tider som barnen ska lämnas/hämtas. Ökningen bedöms inte medföra en större påverkan på trafiksituationen i området.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

I Trollhättans parkeringsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2017-03-06, anges riktlinjer för antalet parkeringsplatser i anslutning till verksamheter. För förskolor anges 13 bilplatser och 16 cykelplatser per 1000 m² BTA-yta. Idag finns 15 p-platser för bilar i anslutning till förskolans verksamhet, för personal och besökare. Cykelparkering sker inom kvartersmark i enkla cykelställ utan väderskydd.

Planförslag och konsekvenser:

I planförslaget utökas antalet bilplatser till totalt ca 26 st som ryms inom fastigheten Toppluvan 1. 32 platser för cykelparkering ska anordnas utifrån de riktlinjer som finns i parkeringsprogrammet. Behovet av parkering för lastcyklar/cykelvagnar ska tillgodoses. Cykelparkeringen bör placeras med max 25 m gångavstånd till entrén. En p-plats för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska placeras med högst 25 m till entré.

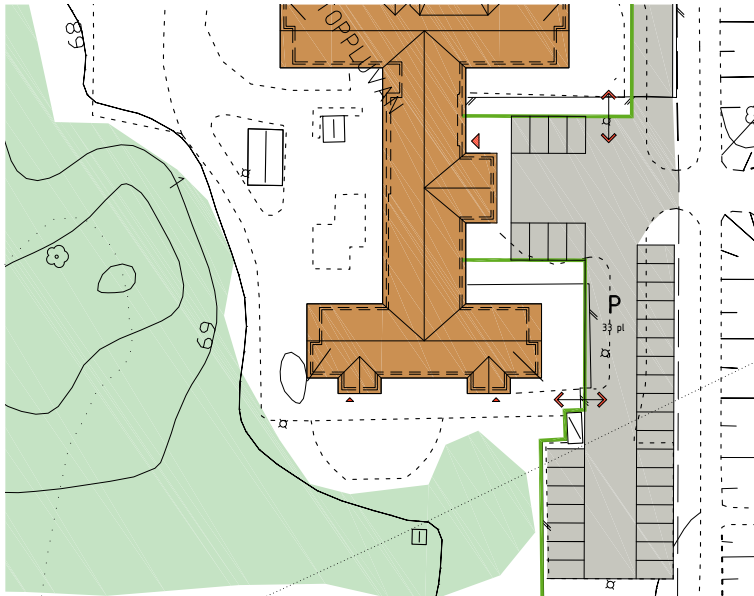


Illustration som visar 33 parkeringsplatser inom fastigheten Toppluvan 1. (Illustration Contekton Arkitekter)

Varutransporter

Förutsättningar:

Idag sker inlastning till förskolan på den hårdgjorda ytan vid personalingången som rymmer bland annat parkeringsplatser.

Planförslag och konsekvenser:

En utökad zon för inlastning till förskolan föreslås inom kvartersmark. Vändning av fordon sker i den nordöstra delen av fastigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

En bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan, 2019-03-19. Den visar att den ekvivalenta ljudnivån på den största delen av förskolegården understiger 50 dB samt maximala ljudnivåer under 70 dB. Inom en del av förskolegården närmast Albertsvägen överstiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dB.

Planförslag och konsekvenser:

Lokaler för skola samt utemiljö kan anordnas så att tillåtna bullernivåer enligt BBR (Boverkets byggregler) inte överskrids. En planbestämmelse m₁ läggs till i plankartan som medger att bullerdämpande plank och/eller vall ska uppföras längs Albertsvägen.

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 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 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 viss ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden. Gällande miljö kvalitetsnormer överskrids inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och spillvattenledning som finns i Albertsvägen.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram en dagvattenpolicy där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning vilken idag är nedgrävd längs med Albertsvägen.

Planförslag och konsekvenser:

En dagvattenutredning har tagits fram 2019-05-17 av COWI. I dagvattenutredningen föreslås den nya byggnaden ha gröna tak av gräs eller sedum. Som komplement föreslås ett underjordiskt magasin för fördröjning. Då säkerhet är något som måste beaktas på en förskoleverksamhet har andra öppna dagvattenlösningar prioriterats ned. Dagvattnet kopplas sedan på anvisad anslutningspunkt för dagvatten.

Som skyfallslösning rekommenderas att större regn än det 20-års regn som magasinet är dimensionerat för avleds ut mot svackdike i öster för att sedan avledas mot Torsbovallens idrottsanläggning.

Utredningen visar att det idag är problem med instängt vatten kring den befintliga förskolan om den

befintliga och nya förskolan kommer vara ihopbyggda. Därför har även dagvattensituationen med föreslagna lösningar tagits fram i utredningen.

För den befintliga byggnaden rekommenderas att först och främst slamsuga dagvattensystemet då detta är igensatt och har begränsad funktion. Därefter bör en ledningsinventering genomföras då ritningar saknas. På den södra delen av byggnaden ansamlas vatten mellan de två utbyggnaderna och blir kvar där. Genom att sätta en pumpstation över ledningsnätet vid anslutningspunkt, kan vatten sugas ur systemet med pump som är inställd på att starta vid höga nivåer. I övrigt gäller att få vattnet till rännstensbrunnarna samt i möjligaste mån avleda vattnet från huskroppen. Fastigheten har sin lägsta punkt i nordväst och dit söker sig också dagvattnet för att vid större regn ansamlas vid Torsbovallens idrottsanläggning.

Den nya utbyggnadens placering i västerkant av den befintliga fastigheten är inte optimal ur dagvatten synpunkt. Analyser visar att ihop byggandet av byggnadskropparna bildar ett hinder för dagvattnets naturliga avrinningsväg. Prioritet 1 blir att markmodellera för att skapa naturliga avrinningsvägar för dagvatten. Beroende på hur väl detta faller ut blir nästa alternativ att pumpa. Denna lösning kommer förmodligen att bestå då befintlig förskolebyggnad ligger i lågpunkt och oavsett inte kan få ut dagvatten som står mot mitten av byggnaden i sydläge.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB). Det finns en befintlig elledning i planområdet som ägs av TEAB.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till distributionsnätet. Vid flytt av ledning ska detta bekostas av exploatören.

Uppvärmning

Förutsättningar:

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

Fjärrvärmeledningar är nedgrävda under naturmarken nordväst om fastigheten Toppluvan 1 samt längs gång- och cykelvägen parallellt med Skidbacksvägen. Fastigheten Toppluvan 1 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Planförslag och konsekvenser:

Ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Teleledningar

Förutsättningar:

Inom planområdet finns en teleledning tillhörande Skanova.

Planförslag och konsekvenser:

Vid flytt av ledning ska detta bekostas av exploatören.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ordnas inom kvartersmark vid vändzon för varutransporter.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om samråd	mars 2019
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 den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, om 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 inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Trollhättans Kommun och Kraftstaden fastigheter AB (exploatören). I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, exploateringsfrågor och kompensation för eventuellt nedfällda träd.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

En geoteknisk utredning är framtagen 2019-04-12. Högsta tillåtna markbelastning är 25 kPa. Grundvattennivån får inte permanent avsänkas utan särskild utredning.

Radon

BBR:s krav på inomhusluft, 200 Bq/m³ ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Buller

Bullervärden på förskolegården ska följa de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets föreskrift. Ett bullerdämpande plank och/eller vall får anordnas längs Albertsvägen. BBR:s krav på ljudnivåer i undervisningslokaler bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Dagvatten

Dagvatten från takytor och hårdgjorda ytor ska fördröjas innan det når kommunala ledningar. En dagvattenutredning är framtagen och redovisas på s. 13.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Del av den kommunalt ägda fastigheten Källstorp 6:1 överförs till Toppluvan 1 genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Åtgärder som planeras inom kvartersmark genomförs och bekostas av exploatören Kraftstaden AB, bland annat nybyggnation av förskolebyggnad, anläggning av varumottagning och parkering. Kostnaden för fastighetsreglering åligger exploatören.

Markmiljö och fyllnadsmassor

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

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

VA-anläggningsavgift

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

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Trollhättan i september 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Emelié Carlsson
planarkitekt