



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för KV VÅRVINDEN MM

Björndalen/Källstorp

PLANBESKRIVNING



15E ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

NOVEMBER 2015

ANTAGEN AV BTN 2015-11-26

LAGA KRAFT 2016-01-28

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2015-11-26, § 419 betygar;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
MILJÖMÅL	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK- OCH VATTEN	8
BEBYGGELSE	9
GATOR OCH TRAFIK	10
STÖRNINGAR OCH RISKER	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
GENOMFÖRANDE	12
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13

Detaljplan för KV VÅRVINDEN MM Björndalen/Källstorp

15E ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning
-

BAKGRUND

Byggnads- och trafiknämnden beslutade den 29 januari 2015 § 22 att uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att se över möjligheterna att påbörja en detaljplaneprocess för kv. Vårvinden mm. Den 28 maj 2015 tog Byggnads- och trafiknämnden ett beslut, § 207, om ett planeringsdirektiv som ligger till grund för detaljplaneförslaget:

1. Ändring av detaljplanen för Kv Vårvinden mm innebär att befintliga avvikelser innefattas samt att redaktionella ändringar genomförs
2. Underliggande detaljplans intentioner med högre begränsning i de östra kvarterens byggnadshöjd än det västra kvarterets, för att bevara utblickbarheten över landskapet, ska finnas kvar
3. Önskemål har framförts av fastighetsägare att skaftgator inom planområdet ska övergå i kommunal regi
4. Genom planändring kan naturmark mellan Kv Höstvinden och Kv Sommarvinden överlåtas till kvartersmark
5. Den obebyggda marken inom Källstorp 3:1 söder om planområdet ska inte bebyggas

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar utgår från ett planeringsdirektiv som Byggnads- och trafiknämnden beslutade 28 maj 2015, § 207. Detta innebär främst att klarlägga förutsättningarna för att göra avvikelser från gällande detaljplan planenliga.

Markanvändningen är tidigare prövad och förändringarna som föreslås är av begränsad betydelse. Därför avser inte planen göra förändringar från underliggande detaljplan utöver de som krävs för att

uppfylla detaljplanens syfte.

Detaljplanens huvuddrag innebär användningarna B, bostäder för befintlig villabebyggelse. Anslutande områden sparas som naturmark.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för kv Vårvinden mm hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap 6 § då förslaget inte bedöms vara av betydande betydelse för allmänheten eller i övrigt inte av stor betydelse, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, samt är förenligt med kommunens översiktsplan.

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om Göta älv knappt två kilometer norr om Trollhättans centrum. Detaljplanen omfattar Vårvinden 1-11, Höstvinden 1-4, Sommarvinden 1-6 samt del av Källstorp 3:1. Planområdet omfattar ca 6,5 hektar. Området gränsar i norr till Sunnanvindsvägen, i öster till Björndalsvägen och i söder till obebyggd mark inom Källstorp 3:1. I väster gränsar planområdet till kv. Östanvinden, som är bebyggt med villor.

Berörda fastigheter:

Vårvinden 1-11	-	privatägda
Höstvinden 1-4	-	privatägda
Sommarvinden 1-6	-	privatägda
Källstorp 3:1	-	Trollhättans kommun

Fastighetsägare:

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

Natur	-	ca 39 000 kvm
Lokalgata	-	ca 2 000 kvm / 260 m
GC-väg	-	ca 1 000 kvm / 240 m

Kvartersmark

Bostäder	-	ca 23 000 kvm
Teknisk anläggning	-	ca 70 kvm



Planområdet

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

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

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål 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 miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15).

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

- Ett genomförande av planen påverkar inte de närmsta Natura 2000-område
- Ett genomförande av planen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Nordöstra delen av planområdet berörs av riksintresset för kulturminnesvård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken, som avser Trollhättans sluss- och kanalområde. Området för riksintresset omfattar främst kommunikations- och industrimiljöer från 1800-talet och 1900-talets början, som har stora transporthistoriska betydelser. I området ingår även fornlämningsmiljöer, bland annat de domarringar som finns i planområdet.

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 kulturminnesvård eller riksintresset för flygtrafik. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

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 bl.a. föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanering

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

Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt. Ett större fokus ska läggas på att utveckla redan ianspråktagen mark.

I översiktsplanen är planområdet markerat som blandad och småskalig bebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24 beskrivs kortfattat det gravfält med sju domarringar, som ligger i planområdets nordöstra del. Det är kommunens enda gravfält uppbyggt enbart av domarringar.

Enligt kulturmiljöprogrammet är fortsatt fornvård av gravfältet önskvärt. Kulturmiljöprogrammet hänför gravfältet till kanal- och slussområdet, som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Fornlämningar är skyddade enligt 2 kap, Lagen om kulturminnen mm.

Energiplan

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

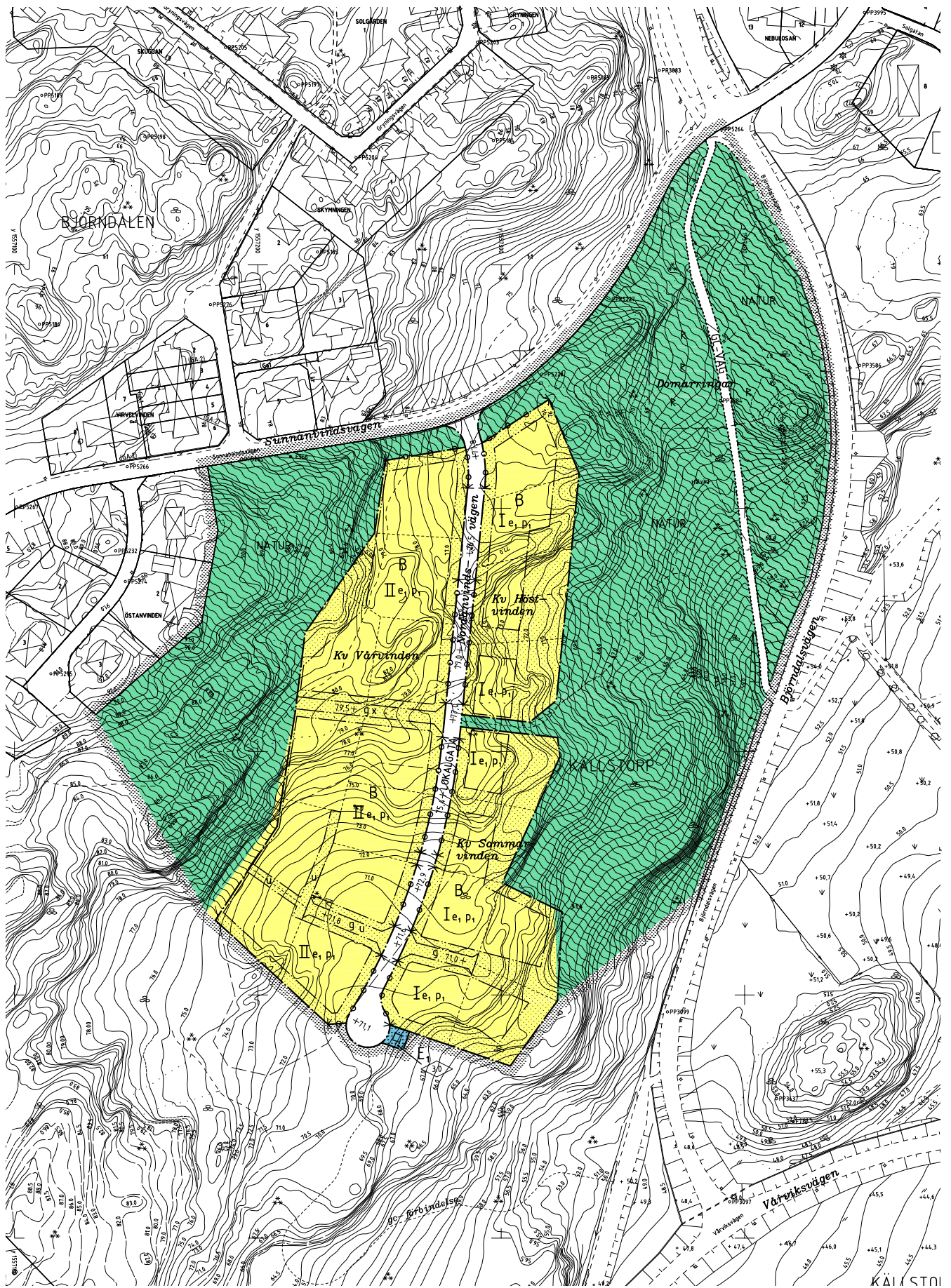
Energiplanen redovisar att *"Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning"*.

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

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan för kv. Vårvinden mm, 2002-07-19. Denna upprättades för att möjliggöra byggnation av 21 villor, då det var underskott av tomter för villabebyggelse i Trollhättans tätort. Detaljplanen medger bostäder inom kv. Vårvinden, Höstvinden och Sommarvinden. Detaljplanen medger att högst en fjärdedel av fastighetens area bebyggs. Byggnation av högst en huvudbyggnad samt två uthus eller andra gårdsbyggnader per fastighet tillåts. På grund av stora nivåskillnader tillåts suterrängvåning tillkomma där det prövas lämpligt.

Fastigheterna inom kv. Höstvinden och Sommarvinden är mer begränsade avseende våningsantal,



Gällande detaljplan (kv. Vårvinden mm 1488K-D5/2002) medger främst bostäder samt natur.

byggnadshöjd, totalhöjd samt mark som får bebyggas än inom kv. Vårvinden. Detta för att samtliga fastigheter ska ha utsikt över Göta älvs dalgång. Av samma anledning finns också vissa områden där mark inte får bebyggas i och mellan kv. Höstvinden och Sommarvinden.

Inom allmän platsmark finns lokalgata (Nordanvindsvägen), som förser området med trafik från Sunnavindsvägen, och naturmark. Bestämmelsen "g", marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, möjliggör tre så kallade skaftgator inom kvartersmark.

Genomförandetiden för detaljplanen har upphört.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet består till allra största delen av en kraftig sluttning. De högst belägna områdena finns i väster och ligger mer än 90 m ö h. De lägsta nivåerna vid Björndalsvägen i öster ligger på 50 m h h.

Naturmarken är bevuxen med blandskog.

När området exploaterades enligt underliggande detaljplan har en del förändringar i höjdförhållanden, i form av sprängningar och utfyllnader, gjorts.

Planförslag och konsekvenser:

De delar av planområdet som även fortsättningsvis föreslås som naturmark ska ha sitt trädbestånd kvar. Naturmarken ska dock ha normal skötsel, där t ex gallring i trädbeståndet kan ingå. Skötseln ska också ske med hänsyn till de kringboendes behov av lek och rekreation i närheten av bostäderna.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Geoteknisk utredning för planområdet har gjorts av GEO-gruppen AB, Göteborg. Utlåtande om mark- och grundläggningsförhållanden är daterat 2001-08-08.

Inom större delen av planområdet består marken av berg i dagen eller av berg med ett tunt jordtäckte av sand och sandmorän. I södra delen finns fasta finsediment (lera, silt och fin sand) inom en relativt begränsad yta. Finsedimenten är 1-3,5 m tjocka och de kan täckas av tunna torvskikt. I söder har grundvatten uppmätts ca 1 m under markytan, i övrigt har inget fritt vatten påträffats.

Inga stabilitetsproblem finns i området.

Planförslag och konsekvenser:

Byggnader kan normalt grundläggas i de fasta jordlagren och på berg eller packad fyllning. Byggnaderna förutsätts ha långsgående väggsulor eller hela kantförstuvade bottenplattor. Dränerande lager ska bestå av minst 15 cm makadam på geotextil. Schakt i otjänligt väder eller schakt under grundvattenytan kommer medföra problem med jordflytning, varvid pumpberedskap behövs. Ingen planbestämmelse gällande ovanstående införs i planen.

Radon

Förutsättningar:

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

Planförslag och konsekvenser:

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

Byggnader ska ha radonskyddande grundläggning, vilket innebär t ex välgjord krypgrund eller bottenplatta med god täthet. Bestämmelse i BBR om högsta nivå för radon i inomhusluft (200Bq/m³) ska uppfyllas. Ingen planbestämmelse gällande ovanstående införs i planen.

Fornlämningar**Förutsättningar:**

I planområdets nordöstra del finns fornminne i form av gravfält med sju domarringar. Det är kommunens enda gravfält uppbyggt enbart av domarringar. Området omfattas av riksintresset för kulturminnesvård enligt 3 kap 6 § Miljöbalken, som avser Trollhättans sluss- och kanalområde. Fornlämningen är skyddad enligt 2 kap, Lagen om kulturminnen mm.

Planförslag och konsekvenser:

Fortsatt fornvård av gravfältet enligt kommunens kulturmiljöprogram ska ske.

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

I planområdet finns ca 23 000 kvm naturmark. Naturmarken inom planområdet och de större naturområdena utanför ger sammantaget rika möjligheter till olika slag av utomhusaktiviteter. Iordningställda allmänna lekplatser finns på flera ställen i Björndalen norr om planområdet, den närmaste ungefär 200 meter från planområdets norra gräns.

Större idrottsanläggningar med fotbollsplaner, motionsspår m.m. finns dels vid Torsbovallen/Skidstugan i sydväst, dels på Knorren i öster. Båda dessa finns inom ett avstånd av ungefär 1 km från planområdet.

Inga åtgärder eller utredningar anses nödvändiga för planens syfte.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild**Förutsättningar:**

Planområdet är bebyggt med 21 friliggande villor på enskilt ägda fastigheter i tre kvarter, på båda sidor om Nordanvindsvägen. I stadsdelarna Björndalen och Källstorp dominerar villabebyggelse. Det finns det flera grupper av flerbostadshus strax norr om planområdet.

Inom planområdet är samtliga fastigheter större än 850 kvm och mer än två tredjedelar av dem är större än 1000 kvm, vilket innebär att de är större än i närliggande villakvarter. 17 av de 21 fastigheterna inom planområdet gränsar till naturmark och de flesta inrymmer nivåskillnader på flera meter.

Inom planområdet finns flera bygglov som tillåter avvikelser från underliggande detaljplan.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplaneförslaget syftar till att göra avvikelser från underliggande detaljplan planenliga. Det innebär att planbestämmelsen e₁, avseende utnyttjandegrad ändras från "högst en fjärdedel av tomtens area får bebyggas" till "högst 30 % av tomtens area får bebyggas".

För fastigheterna Höstvinden 2, 3 och 4 samt Sommarvinden 1, 2 och 5 utökas andelen mark där byggnad får uppföras åt öster, samt för Sommarvinden 5 även åt norr. Detta innebär inte någon

förändring avseende områdets utsikt över Göta älvs dalgång.

För fastigheterna inom kv. Höstvinden och Sommarvinden ändras planbestämmelserna avseende placering, utformning och utförande. Istället för bestämmelser om våningsantal, taklutning, byggnadshöjd och totalhöjd som finns i underliggande detaljplan anpassas dessa till den bebyggelse som finns i kvarteren idag. Detaljplaneförslaget innefattar bestämmelser om nockhöjd för huvudbyggnad som är lika med befintlig inmätt nockhöjd över fastställt nollplan.

Service

Förutsättningar:

Närmaste kommunala skolor är Paradisskolan och Björndalsskolan, som ligger på ca 500 m sydväst respektive ca 500 m norr om planområdet. Flera förskolor finns både i Björndalen och Källstorp. Läkare- och tandläkarmottagningar samt anläggning för äldreboende finns vid Strömsviksvägen ca 750 m söder om planområdet.

Närmaste butiker finns för närvarande i Trollhättans centrum och i Överby. Avstånden är i båda fallen ca 2,5 km.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Trafik till och från planområdet sker via en lokalgata (Nordanvindsvägen) som utgår ifrån Sunnanvindsvägen. Angöring till en del av fastigheterna sker från tre gemensamma infartsvägar, så kallade skaftgator, som ligger vinkelrätt mot Nordanvindsgatan. Skaftgatorna är inom kvartersmark och sköts av respektive gemensamhetsförening. Eftersom skaftgatorna inte är i kommunal regi sker inte kommunal service, så som snöröjning och färdtransport, på dessa gator.

Mot Nordanvindsvägen finns bestämmelsen "utfart får ej anordnas" delvis eller helt från samtliga fastigheter utom en. Utfartsförbudet beror på trafiksäkerhetsskäl, då det tidigare funnits planer på att förlänga Nordanvindsvägen.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplaneförslaget innebär att skaftgatorna överförs till allmän platsmark, vilket innebär att de övergår till kommunal regi.

Skaftgatorna får användningen LOKALGATA₂ och skiljs på så sätt från befintliga Nordanvindsvägen. LOKALGATA₂ får en lägre standard än LOKALGATA₁, läs mer under rubriken *Tekniska frågor*, s. 13.

Utfartsförbudet tas bort då det inte längre är aktuellt att förlänga Nordanvindsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

I planområdets östra del finns Björndalsstigen, en gång- och cykelväg som bland annat passerar domarringarna. Björndalsstigen ansluter till separata gång- och cykelvägar längs Björndalsvägen.

Från bostadsområdet finns en gång- och cykelväg mellan södra ändpunkten av Nordanvindsvägen till Björndalsvägen/Vårviksvägen. Denna gång- och cykelväg ligger utanför planområdet.

I naturmarken inom planområdet finns både anlagda och upptrampade stigar. För att fotgängare lätt ska kunna nå planområdets naturmark är ett område mellan kv. Höstvinden och kv. Sommarvinden planlagt som natur, detta område används dock inte till detta syfte idag. Istället används området som upplag och ger ett oskött intryck, se bild på nästa sida. Detta föranleder att området bedöms

som impediment, d.v.s. mark som blivit över efter exploatering. Enligt ÖP 2013 innebär detta att en mindre konsekvensbedömning med fokus på sammanhängande grönstruktur krävs vid ianspråktagande av allmän platsmark. En mindre konsekvensbedömning följer nedan.

Planförslag och konsekvenser:

På grund av att naturmarken mellan kv. Höstvinden och kv. Sommarvinden inte används enligt underliggande detaljplan föreslås den planläggas som kvartersmark och regleras in i Höstvinden 4. Detta förväntas medföra att marken sköts om på ett lämpligare sätt. Enligt detaljplaneförslaget får marken inte bebyggas, eftersom detaljplanen syftar till att utblickbarheten över Göta älvs dalgång ska bevaras. Detta innebär dock att möjligheten att ta sig mellan Nordanvindsvägen och det östra naturområdet försvinner i detta läge. Bedömningen är att stråket kan tas bort, eftersom det idag inte fyller någon funktion för allmänhetens tillgång till allmän platsmark.

Detaljplaneförslaget innebär att den nordvästra skaftgatan överförs till allmän platsmark. Möjligheten för att fotgängare ska kunna nå planområdets naturmark påverkas inte negativt av detta.



Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Vid Björndalsvägen intill planområdets nordöstra hörn finns busshållplats som trafikeras av flera linjer.

Planförslag och konsekvenser:

Förutsättningarna för att utnyttja kollektivtrafiken är mycket goda.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Parkering för cykel och bil sköts på kvartersmark.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Förutsättningar:

Från närmaste bostad till järnvägstunnels södra mynningen är det ca 200 m. I samband med detaljplanläggningen av den öppna järnvägssträckan på Trollhättan - Öxnered (utanför tunnelmynningen) sammanställdes *miljökonsekvensbeskrivning för Nordlänken (Öxnered - Trollhättan, deletapp 1)*, av VBB Viak 1995-06-30. Den visar bl.a. att riktvärden för buller uppfylls även på kortare avstånd från järnvägen än planområdet.

I övrigt bedöms inga delar av planområdet påverkas av eller ge upphov till störningar i form av buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Konsekvenser:

De VA-ledningar som finns i skaftgatorna föreslås finnas kvar i privat ägo. Gemensamhetsanläggning för detta ska finnas. Läs mer under rubriken *Gemensamhetsanläggning*, s. 13.

Dagvatten

Förutsättningar:

Dagvatten bör tas omhand lokalt där det är möjligt. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Elförsörjning

Förutsättningar:

I planområdets södra del finns en transformatorstation.

Avfall

Sortering och återvinning av avfall skall ordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om antagande november 2015

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

Handläggning

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

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2021-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Kommunalt

huvudmannaskap innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd markägare.

Avtal

En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering ska upprättats mellan Trollhättans Stad och fastighetsägare till Höstvinden 4. Området ska vid fastighetsregleringen vara belastat med servitut för stödslänt till förmån för Sommarvinden 1, läs mer under rubriken *Servitut/ledningsrätt* nedan.

En överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering ska upprättats mellan Trollhättans Stad och de fastighetsägare som innehar andel i skaftegatornas gemensamhetsanläggningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Befintlig naturmark inom planområdet som planläggs för bostäder avses försäljas. Det innebär att från del av fastigheten Källstorp 3:1 regleras mark (260 kvm) till Höstvinden 4. Det innebär att samtliga fastigheter öster om Nordanvindsvägen hamnar inom samma kvarter, vilket medför att någon av kvartersnamnen försvinner och att fastigheterna i det kvarteret får byta namn. Adresser ska inte ändras.

Samfälligheterna Vårvinden S:1, S:2 och Sommarvinden S:1 avses upphävas och marken föreslås överföras till Trollhättans Stad. Det innebär att denna mark (ca 800 kvm) regleras till fastigheten Källstorp 3:1.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningarna Vårvinden Ga:1, Ga:2 och Sommarvinden Ga:1 avses ombildas då gatorna föreslås övergå i kommunal regi. Gemensamhetsanläggningar för VA-ledningar ska finnas kvar då de fortsatt ska ägas och förvaltas av nyttjande fastighetsägare. Trollhättans Stad ska ingå i gemensamhetsanläggningen Vårvinden Ga:2 på grund av befintlig dagvattenledning.

Servitut/ledningsrätt

Rätt att ha underjordiska ledningar och kablar inom kvartersmark är säkerställda genom ledningsrätt. Ledningsrätten avses upphävas där marken (Vårvinden S:2) föreslås övergå i kommunal regi.

Servitut för gång- och cykelväg på samfälligheten Vårvinden S:1 avses upphävas då gatorna föreslås övergå i kommunal regi.

Källstorp 3:1, som delvis avses säljas, belastas med avtalsservitut för stödslänt till förmån för Sommarvinden 1. Servitutet ger rätt att bibehålla och underhålla slänt.

TEKNISKA FRÅGOR

LOKALGATA₂ ska ha en lägre standard vilket innebär att vändplan och belysning inte behöver finnas. De krav på sikt i korsningar som kommunen normalt kräver, enligt broschyren Klipp häcken från Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), gäller inte för LOKALGATA₂.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om

fastighetsbildning.

Lantmäteriförrättning för överförande av skaftgator till allmän plats initieras och bekostas av Trollhättans Stad. Kommunen ska inte betala någon ersättning för att överta aktuell mark.

Lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt samt upphävande av servitut initieras och bekostas av Trollhättans Stad.

Lantmäteriförrättning för överförande av naturmark till kvartersmark initieras av Trollhättans Stad och bekostas av fastighetsägare till Höstvinden 4.

Bildande av servitut mellan Sommarvinden 1 och Trollhättans stad initieras av Trollhättans stad och bekostas av fastighetsägare till Sommarvinden 1.

Trollhättan i november 2015

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Sofia Hjort
planarkitekt