

Detaljplan för TROLLET 10 M FL

Centrala Staden, Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i augusti 2012

Planförslaget består av följande handlingar:

<i>Antagandehandlingar</i>	<i>Övriga handlingar</i>
<i>- plankarta med bestämmelser; - planbeskrivning</i>	<i>- fastighetsförteckning och grundkarta - samrådsredogörelse</i>
<i>- utlåtande efter granskning</i>	<i>- bilaga 1: Kulturmiljön i kv Trollet - bilaga 2: Planerad byggnad, - illustrationer</i>

ANTAGEN AV BTN 2012-12-18

LAGA KRAFT 2013-01-23

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2012-12-18, § 322 betygar;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLL

Läge, avgränsning	3
Markägoförhållanden	4
Riksintressen, 3 kap MB	5
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	5
Översiktsplan	6
Kulturmiljöprogram	6
Energiplan	8
Riskhanteringsplan	8
Detaljplaner	9
Fastighetsplaner	9
Mark	10
Bebyggelse	11
Offentlig och kommersiell service	13
Friytor och rekreation	13
Vägar och trafik	14
Teknisk försörjning	17
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
Medverkande tjänstemän	23

Förstasidan visar ett fotomontage av Trollgatan, med föreslagen byggnad infälld på Trollet 10, det rödvita huset i bildens mitt. Visualiseringar av den planerade byggnationen har tagits fram av arkitekt Anders Andén. Övriga foton (ej flygbilder) i dokumentet är tagna av Mats Ronnevik och Per Rathsmän.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva lämpligheten av att uppföra bostäder på fastigheten Trollet 10 i Trollhättan.

PLANDATA

Läge, avgränsning

Planområdet ligger i centrala Trollhättan, och består av fastigheten Trollet 10, samt mindre delar av grannfastigheterna Trollet 9 och Trollet 4. Fastigheten Trollet 10 ligger utmed Trollgatan på kvarterets södra sida. Trollet 9 är en hörnfastighet vars södra sida ligger mot Trollgatan. Trollet 4 ligger mot kvarterets östra sida och gränsar till Trollet 10 på gårdssidan.



Bild: Kvarteret Trollet med den aktuella fastigheten i bildens nedre del. Till vänster Trollet 11 med den ljusgula tegelbyggnad, vars brandvägg planeras att motbyggas.

Sammanställning ytor

Planområdets areal är 756 m², varav Trollet 10 svarar för 515 m². Byggrätt för bostäder är 256 m² (byggnadsarea). Allmän platsmark / gata ingår ej i planområdet.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av

- Trollet 10: KB Hästegården
- Trollet 4: KB Hästegården
- Trollet 9: Grundborgens GJWSX AB

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Om en plans genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planförslaget innebär små ändringar i markanvändningen. Den huvudsakliga användningen föreslås fortsatt vara bostadsändamål. Därutöver ska det vara möjligt att inrymma handel och kontor. En större ändring gäller tillåtet antal våningar från tre till sju. Den planerade bebyggelsen kan beskrivas som en komplettering eller "infill" i den befintliga, etablerade bebyggelsen.

Kvarteret har en traditionell utformning från 1800- och 1900-tal med bastanta stenhuss placerade utmed kvarterets fyra sidor. I en volymstudie utförd av arkitekt Anders Andén illustreras arkitektoniska konsekvenser av det planerade tillägget i kvarteret.

Tillkommande bostäder kommer att anslutas till kommunala VA-nät och fjärrvärmesystem.

Den planerade markanvändningen avses vara permanent och effekterna blir därmed varaktiga. Såväl den enskilda påverkan av tänkt exploatering som den samlade påverkan av exploateringen är dock liten, både till storlek och till geografisk omfattning. Exploateringen bedöms inte påverka omkringsliggande bostadsområden negativt.

Utbyggnaden av området förväntas inte medföra några risker för människors hälsa och säkerhet.

Föreslagen utbyggnad inom planområdet kommer inte medföra någon betydande ökning av trafiken i området. Den ökade trafiken bedöms därför inte medföra någon mätbar ökning av kväveoxidhalten och partikelhalten. Miljökvalitetsnormerna för ämnena överskrids ej.

Ställningstagande

Av ovanstående sammanfattning av miljöeffekter framgår att risken för negativ påverkan av miljön är mycket begränsad. Byggnads- och trafiknämnden beslutade 2012-08-23 att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har framfört att man delar kommunens uppfattning. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram. En redovisning av detaljplanens konsekvenser för miljön görs i avsnittet "*Konsekvenser av planens genomförande*".

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap MB

Planområdet berör ej några riksintressen

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget:

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, Vårt framtida Trollhättan, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Kommunfullmäktige har 2010-03-29 beslutat att "Vårt framtida Trollhättan – Översiktsplan 2003" inte längre är aktuell i alla delar och att en ny kommunomfattande översiktsplan ska göras under nästa mandatperiod. ÖP 2003 gäller fram till att en ny ÖP är antagen.

Av rapport 34 i ÖP2003, "Så här vill vi ha det", gäller följande rekommendationer för utveckling och förnyelse i centrala staden:

Mål för stads kärnan

"De övergripande målen för vår framtida stads kärna kan sammanfattningsvis anges så att den ska vara det naturliga valet av centrum, kulturellt och kommersiellt, för de boende, verksamma och besökande i "Trollhättans arbetsmarknadsregion". Stads kärnan ska utvecklas mot ett aktivt, dynamiskt, kreativt och attraktivt område med en mångfald aktiviteter och funktioner såsom rik och varierad handel, kultur, utbildning, boende och arbetsplatser med prioritering av arkitektur och gestaltning samt god miljö för ett långsiktigt hållbart samhälle med god kontakt med älvrummet - stadsparken och bevarandet av den speciella och kulturhistoriskt värdefulla karaktären. Tryggheten och tillgängligheten ska ökas, parkeringsmöjligheterna och kollektivtrafiken förbättras samt gång- och cykelvägnätet kompletteras".

Boende och arbetsplatser

"Den stora andelen boende i centrala staden är angeläget att behålla och utöka. Det stora och ökande antalet äldre gör det angeläget att noga beakta tillgänglighetsfrågorna samt gestaltningen av gatumiljön för att underlätta rörligheten för de äldre. Även på anpassningar av bostäderna för äldre samt behovet av service och omsorg ställs stora krav".

Kulturmiljöprogram

I kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, uppmärksammas tre fastigheter i kv Trollet. De är Trollet 2, Trollet 11 och Trollet 12:



Trollet 11 är en tegelbyggnad från 1908 i för tiden karakteristisk stil. Byggnaden har utförts i två delar, så att det upplevs som två hus. Hörnhuset har fasader av ockragult tegel, och en stillsam, omsorgsfull ornamentering. Huset ovanför på Trollgatan har nästan identiska detaljer men fasadmaterialet är ett ljusare gult tegel. Båda "husen" har tre våningar, inredd vind och tak av falsad plåt i en ljustrågrön kulör. Fönstren är höga och valvförsedda och indelade i fyra till sex lufter, mittpost eller två vertikala poster samt en högt sittande tvärpost.



Kvarterets fasad mot Torggatan med sina ståtliga fasader. I förgrunden till höger syns Trollet 12. Byggnaden uppfördes 1923 i nyklassisk stil. Den ljusa fasaden i bildens vänstra del tillhör Trollet 2 och uppfördes 1906 i jugendstil.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas också till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2008-04-07. 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.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods - antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

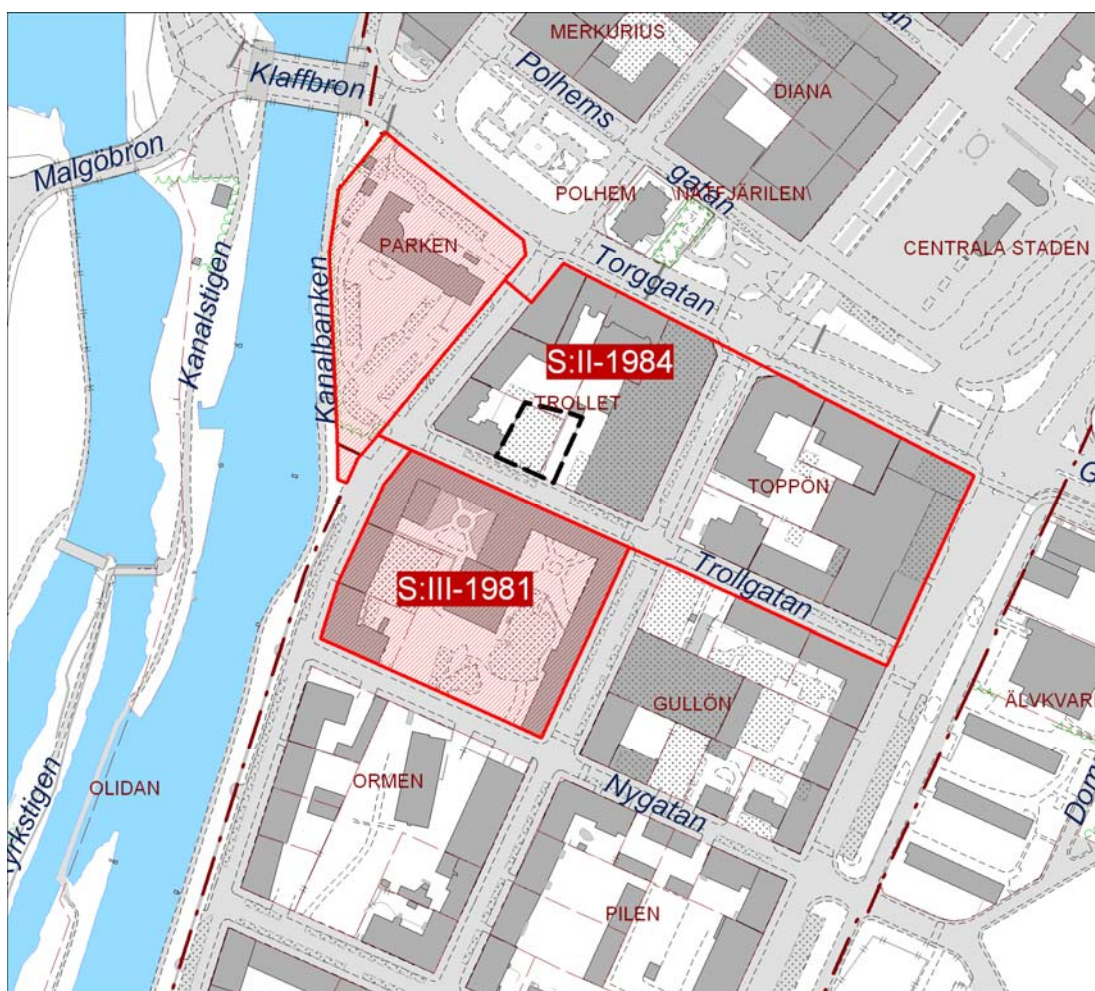
Detaljplaner

Inom planområdet

S:II-1984 - Planområdet ingår i en detaljplan fastställd 1984-04-05, som omfattar hela kvarteret, och kvarteret Toppön. Genomförandetiden har gått ut, men planen gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt PBL.

I anslutning till planområdet

Det föreslagna planområdet kommer att ligga inom gränserna för den befintliga planen S:II-1984. Närmast angränsande plan S:III-1981, fastställd 1981-06-30, omfattar kv Gripen, på södra sidan om Trollgatan. Genomförandetiden har gått ut.



Bilden visar planområdet och omgivande detaljplaner

Fastighetsplaner

Det finns en fastighetsplan 1581K-II/1929, som gäller för kvarteret Trollet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Terrängförhållanden

Marken sluttar från väster mot öster. Den föreslagna exploateringen innebär i huvudsak att nuvarande marknivåer inom kvarteret bibehålls. Planen medger att huskroppar får byggas under med parkeringsdäck.

Natur och vegetation

Inom planområdet finns ingen naturmark. Ett större lövträd finns i kvarterets mitt på en angränsande fastighet (utanför planområdet). Miljön karakteriseras av små innergårdar, avskilda från varandra och i olika nivåer beroende på den sluttande terrängen och på överdäckningar på vissa fastigheter.

Geoteknik

Det finns inte någon aktuell geoteknisk undersökning som omfattar fastigheten Trollet 10. Med kännedom om grundförhållanden på omgivande fastigheter kan man sluta sig till att undergrunden består i huvudsak av berg och stenfyllning. Några stabilitetsproblem bedöms inte förekomma. Inför kommande byggnation ska en geoteknisk undersökning göras.

Förorenad mark

Föroreningshalten inom planområdet bedöms vara låg och det finns inga tidigare kända verksamheter som kan ha medfört påverkan på området. Hälso- och säkerhetsfrågor kan lösas i den fortsatta planeringen så att en god och hälsosam boendemiljö erhålls.

Radon

Särskild radonutredning har inte utförts. Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms området utgöra lågrisk- eller normalriskområde för radon. En planbestämmelse införs om att bostadsbyggnad ska ha radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig.

Bebyggelse

Stadsbild – bebyggelse

Kvarteret har en traditionell utformning från 1800- och 1900-tal med bastanta stenhus placerade utmed kvarterets fyra sidor. Husstilarna är blandade och intrycket brokigt, framförallt i kvarterets inre. Miljön är ändå stadsmässig och anknyter till en historisk tradition av traditionell kvartersstad, med många av dess välkända och lätt igenkännbara kvalitéer.



Byggnadsförslag av arkitekt Anders Andén.

Detaljplanprojektet utgår från ett byggnadsförslag av arkitekt Anders Andén. Utformning och placering ansluter väl till kvarterets helhetsintryck. Huset är med sina sex våningar plus sockelvåning (plan 0) högre än intilliggande byggnad, det ljusgula huset på Trollet 11. Det inordnar sig ändå naturligt i helheten, bland annat beroende på terrängen med den ganska branta backen i Trollgatan. Huset innehåller i sin preliminära utformning sjutton lägenheter. Planen innehåller också användningskategorin kontor, vilket ger möjlighet att konvertera bostäder till verksamheter som ryms inom "kontor".



Arkitektens skisser mars 2012: "... dela gavelfasaden mot Trollet 9 så att byggnaden upplevs mer som 2 kroppar, med en ljusare del mot gården och en brun mot gatan, med en slits mellan. ..." - "takets och snedväggen i en mörkgrå bandplåtstäckning ..." - "Den bruna ..." "Trollet 9 också i ett rödbrunt tegel, och ner runt hörnet är husen gult tegel och brun puts. Mot gården kan det vara positivt om det är lite ljusare ..." - "huset uppvisar lite släktskap med flera av husen vid tvärgatorna till Kungsgatan."



Trollgatan och brandväggen som tillhör Trollet 11. Till höger nedfarten till parkeringsgaraget på Trollet 9.

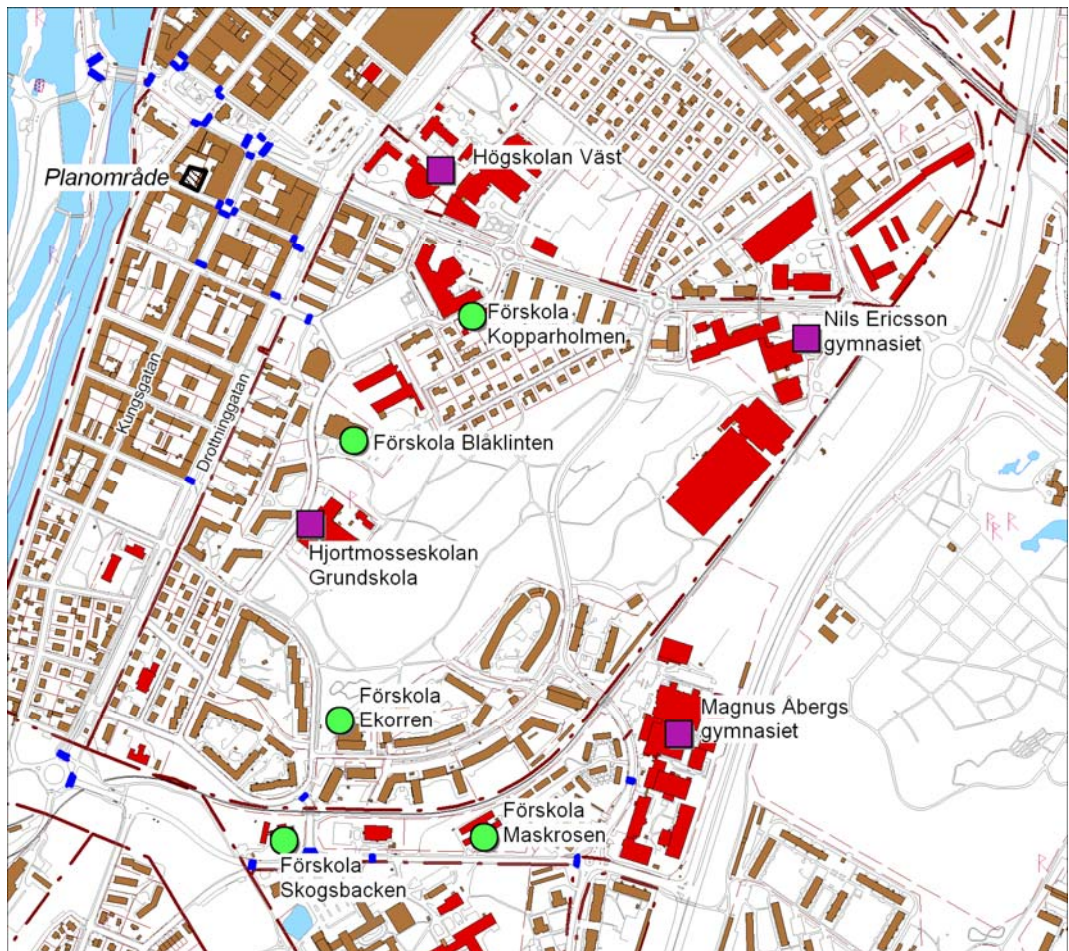
Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Detta bevakas i bygglagstiftningen.

Den planerade byggnaden har en hög grad av tillgänglighet. Det finns hiss som är tillgänglig från gatuentré och parkeringsgarage och innergård. Samtliga lägenheter är tillgängliga via gatuentré eller hiss, och lägenheternas invändiga planering håller god tillgänglighetsstandard.

Offentlig och kommersiell service

Kvarterets centrala läge ger god tillgång till såväl offentlig som kommersiell service. På nedanstående karta visas skolor i omgivningen och övergångsställen (blåmarkerade) för skolvägarna.



Karta: Skolor i omgivningen, övergångsställen är markerade med blått.

Friytor och rekreation

Inom kvarteret finns ingen naturmark eller grönytor. Miljön karakteriseras av små bakgårdar, avskilda från varandra och med en ganska torftig miljö.



Bild: Ett stort lövträd finns på en angränsande fastighet i kvarteret, och har stor betydelse för upplevelsen av kvarterets insida.

Fastigheten Trollet 10 och den del av Trollet 4 som ingår i planområdet kommer att överdäckas i sin helhet. På den del av däckets som inte bebyggs vidare uppåt planeras en gemensam uteplats med planteringar, möblerad uteplats och plats för barnens lek.

Grön- och rekreationsområden finns på gångavstånd: Fall- och slussområdet ligger mycket nära. Maria Alberts Park, Hjortmosseparken och Slättbergsområdet. Även den lilla Bergslagsparken och Folkets Park finns inom gångavstånd.

Vägar och trafik

Det centrala läget innebär att de boende kommer att ha ett mindre behov av transporter än den genomsnittliga kommuninvånaren.

Gator

De berörda fastigheterna ligger vid Trollgatan, som är en lokalgata i centrala Trollhättan.

Kollektivtrafik

Det centrala läget ger god tillgänglighet till kollektivtrafiken.



Bild: Infarten till parkeringsgaraget på Trollet 9, som föreslås kunna användas för att nå garage i Trollet 10

Parkering och utfarter

Kommunens parkeringsnorm för boendeparkering i centrala lägen med god tillgång till kollektiv trafik är 7 platser per 1000 m² BTA. Planerad byggnads bruttoarea är 1530 m². Det betyder att normen kräver elva platser.

Fastigheten Trollet 10 är en liten centralt belägen tomt, som förutsätter en yteffektiv parkeringslösning. Parkering planeras anordnas i garage under den överdäckade gården. Tolv platser bedöms kunna anordnas i det planerade parkeringsgaraget. Parkeringsplatserna ska kunna nås från Trollgatan via grannfastigheten Trollet 9. Tillfarten förutsätter också att en liten del av fastigheten Trollet 4 tas i anspråk. Fastighetsrättsliga frågor behandlas i avsnittet "Genomförande".

Parkering på den överdäckade gården ska inte tillåtas (planbestämmelse).

Buller

För trafikbuller anges i Sverige i regel den ekvivalenta ljudnivån över ett dygn, kompletterad med uppgifter om maximalnivån, främst nattetid. Ekvivalent ljudnivå avser en medelljudnivå under en given tidsperiod. Maximal ljudnivå anger högsta ljudtrycksnivån under en viss tidsperiod.

Riksdagen har fastställt följande riktvärden för vägtrafikbuller vid bostäder:

Ekvivalentnivå inomhus 30 dB(A)

Maximalnivå inomhus natt 45 dB(A)

Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 55 dB(A)

Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dB(A)

Om dessa riktvärden uppfylls är också kraven i BBR uppfyllda.

Enligt en vägtrafikbullerutredning för Trollhättans tätort av ÅF konsult 2009-12-22 understiger den ekvivalenta ljudnivån på Trollgatan 55 dbA.

Det innebär att både ekvivalentnivån inomhus och den maximala nivån inomhus natt kommer att understiga riktvärdet med fönster av konventionell konstruktion. En uteplats kan anordnas på gårdssidan med uppfyllande av riktvärdet.

Luft

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 (PM-10) 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 iaktas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM-10), kvävedioxid, bensen och ozon. Det långsiktiga miljömålet för kvävedioxidhalten i utomhus till 2010 är att årsmedelhalterna inte ska överstiga 20 µg/m³ luft.

De trafikmängder som alstras som följd av plangenomförandet bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vid fortsatt planering av parkeringsdäck alternativt garage bör ventilation samt in- och utfart utformas så att minsta möjliga störning uppstår för intilliggande bostäder. För bostäderna gäller att utemiljöer i form av eventuella balkonger placeras så långt som möjligt från ventilationsutsläpp samt in- och utfart till parkeringsdäck.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Trollhättans stads verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det allmänna VA-nätet. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp anvisas av Trollhättan Energi/Vatten.

Dagvatten

Enligt Trollhättans Stads Riktlinjer för dagvattenhantering” ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt. Om detta inte är möjligt, bör fördröjningsmagasin anordnas inom planområdet. I det aktuella fallet är möjligheterna små att åstadkomma fördröjning inom området.

Trollet 10 och den del av Trollet 4 som berörs, kommer att överdäckas i sin helhet, och den del av däckets som inte bebyggs kommer att behöva tas i anspråk för uteplats för lek och rekreation. En del av uteplatsen kommer att anläggas som plantering, och därmed medverka till omhändertagandet av dagvatten. Det är också möjligt att fördröja mindre mängder regnvatten genom anläggande av gröna tak, dvs taktäckning med växter såsom Sedum.

I Trollgatan finns idag inte någon dagvattenledning. TEAB kommer att lägga en dubbel servis till fastigheten, så att avlopp och dagvatten kan separeras i framtiden. Byggnaden ska därför utrustas med separat avvattningssystem för dagvatten till anslutningspunkt för inkoppling på den planerade kommunala ledningen.

Som tillfällig lösning föreslås att dagvatten från fastighetens tak leds till gata via utkastare vid fastighetsgränsen och via gallertäckt kanal under gångbanan/trottoaren.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB)

Uppvärmning

Enligt kommunens energiplan samt 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.

Planområdet ligger inom Trollhättans stads fjärrvärmenäts verksamhetsområde. Fastigheten Trollet 10 ska anslutas till fjärrvärmenätet. En särskild planbestämmelse med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas." har införts i planen.

Avfall

Fastigheten Trollet 10 omfattas av kommunal avfallshantering. Rum för källsortering ska anordnas inom fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Hushållning med mark och vatten

Förtätning inom stadsmiljön, utan att ta värdefulla rekreationsområden i anspråk, är god markhushållning.

Terräng och topografi

Marken som föreslås bli bebyggd består i huvudsak av måttligt lutande mark. Byggnads- och anläggningsarbeten medför med rätt höjdsättning begränsade behov av sprängnings-, schaktnings- och utfyllnadsarbeten.

Klimat

Gårdsfasaden vänder sig mot sydsydväst. Trots att fastigheten ligger i den täta innerstaden är det relativt långt till skuggande byggnadskroppar. Uteplatser, balkonger och rum som förläggs på en byggnads innergårdssida har goda förutsättningar att få ett bra lokalklimat med goda solvärden.

Luftmiljö

Viss ökad trafik kan förväntas. Påverkan blir marginell.

Buller

Riktvärden kan klaras.

Grönstruktur och naturmiljö

Begränsad påverkan då det aktuella området saknar

naturvärden.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Säkerhetsaspekter

Markstabiliteten bedöms vara god. God trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Tillräckliga avstånd från farligt godsled.

Stadsbilden

Stadsbilden vinner på kompletteringen av kvarteret. Kvarteret blir helare och det föreslagna huset blir en värdig och färgstark medspelare i kvarterets laguppsättning.

Rekreation, friluftsliv

Ingen eller liten påverkan på befintliga natur- och friluftsområden.

Påverkan på miljömålen

Det centrala läget och utnyttjandet av befintlig infrastruktur är två faktorer som bidrar till att hålla det ekologiska fotavtrycket på en låg nivå, jämfört med etableringar utanför den centrala staden. Lågt transportberoende och effektivt resursutnyttjande är kännetecknande för denna typ av förtätningsprojekt.

Nedanstående miljömål kan påverkas av det som detaljplanen föreslår:

- *Begränsad klimatpåverkan*
- *Frisk luft*
- *God bebyggd miljö* ☒

Viss ökad trafik påverkar Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft negativt. Utbyggda gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik kan innebära positiva effekter på samma miljömål. Ett energisnålt (-effektivt) byggande tillsammans med användande av förnyelsebara uppvärmningsformer minskar utsläpp av växthusgaser.

Miljömålet God bebyggd miljö påverkas positivt genom en långsiktig hållbar planering och hushållning med naturresurser. Utnyttjande av tillgänglig mark inom staden med tillgång till kollektivtrafik och goda gång- och cykelförbindelser utgör goda exempel. Förutsättningar finns för en god boendemiljö där människor inte utsätts för störningar eller hälsorisker samt har tillgång till närrekreation. Utnyttjande av dagens/framtidens teknik främjar ett miljöanpassat och energieffektivt byggande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden inom kv Trollet vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Allmänt

Planförslaget redovisar en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus. Planarbetet drivs med normalt planförfarande.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Beslutsordning

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.

Tidplan för planprocessen

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla:

Beslut om samråd i Byggnads- och trafiknämnden 2 maj 2012

Samråd maj - juni 2012

Yttranden sammanställs i en samrådsredogörelse och planhandlingarna justeras.

Beslut om utställning vid nämndens möte 23 aug 2012.

Utställning oktober - november 2012.

Yttranden sammanställs i ett granskningsutlåtande.

Beslut om antagande vid nämndens möte i december 2012.

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2018-12-31.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång har kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet innehåller inte någon allmän platsmark. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar TEAB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark.

Fastighetsägare/exploatör svarar för åtgärder inom kvartersmark såsom anläggande, drift och underhåll.

Avtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningarna kring planarbetet har upprättats mellan Trollhättans Stad och fastighetsägare/exploatör.

Exploateringsavtal bedöms inte behöva upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare – fastighetsbildning

KB Hästegården har förvärvat fastigheten Trollet 10. Den del av planområdet som utgör del av fastigheten Trollet 9 blir inte föremål för någon fastighetsreglering i planförslaget.

En liten del, 35,3 m², av fastigheten Trollet 4 ska överföras till Trollet 10 genom fastighetsreglering, för att förbättra möjligheterna att nå det nya parkeringsgaraget. Det åligger KB Hästegården att begära fastighetsregleringen hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetsplaner / tomtindelningar

Fastighetsplanen 1581K-II/1929, upphör att gälla inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Tillfarten till parkeringsgaraget för Trollet 10:s behov förutsätts kunna ske över del av fastigheterna Trollet 9. En gemensamhetsanläggning föreslås skapas för detta ändamål, där de två fastigheterna ingår. Kostnaderna för ombyggnad och förrättning kommer att belasta Trollet 10. Vid anläggningsförrättning beslutas om ansvar och fördelning av kostnader för framtida drift o underhåll.

Övrigt

Ansökan om fastighetsbildning ska göras innan en ansökan om bygglov kan prövas.

Ekonomiska frågor

Exploateringen medför inte några kommunala kostnader.

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan. Exploatören anlägger och bekostar vatten- och avloppsledningar fram till av TEAB anvisad förbindelsepunkt.

Tekniska frågor

Geoteknik och radonskydd

En geoteknisk undersökning ska utföras inför det tekniska samråd som följer på bygglov.

Uppförande av byggnad för bostad ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft är 200Bq/m³ vilket ska uppfyllas.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av arkitekt Per Rathsmän.
Medverkande tjänstemän från Trollhättans kommun har varit stadsbyggnadschef Leif Carlsson, plantekniker Gunnel Hallberg och byggnadsantikvarie Mats Ronnevik.

Karlstad i augusti 2012

Per Rathsmän, ark SAR MSA
Rathsmän Arkitekt Kontor AB