



***Trollhättans Stad***

**Detaljplan för  
HÄLLTORPS GÅRD NORRA DELEN**  
Torsred  
**PLANBESKRIVNING**



**14E ANTAGANDEHANDLING**  
**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
Plankontoret

Upprättad i juni 2015  
Antagen av BTN 2015-09-24

LAGA KRAFT 2015-10-23

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut  
2015-09-24 § 346 betygar;

Peter Andersson  
ordförande

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## BAKGRUND 3

- Planens syfte och huvuddrag
- Planförfarande
- Plandata
- Förenlighet med miljöbalken
- Miljömål
- Bedömning av miljöpåverkan
- Avvägningar enligt miljöbalken
- Tidigare ställningstaganden

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8

- Mark- och vatten
- Bebyggelse
- Gator och trafik
- Störningar och risker
- Teknisk försörjning

## GENOMFÖRANDE 17

- Organisatoriska & ADMINISTRATIVA frågor
- fastighetsrättsliga frågor
- Ekonomiska frågor
- Övrigt

# Detaljplan för HÄLLTORPS GÅRD, NORRA DELEN

## Torsred

### 14 E ANTAGANDEHANDLING

#### HANDLINGAR:

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationskarta  
Planbeskrivning  
Granskningsutlåtande

#### Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta	
Fastighetsförteckning	
Samrådsredogörelse	
Geoteknisk utredning	COWI AB, oktober 2014, rev mars 2015
Siktschakt vid Hälltorps gård norra utmed Edsvägen, geotekniskt utlåtande avseende stabilitetspåverkan	COWI, augusti, 2015
Arkeologisk förundersökning	Lödöse museum, Rapport 2015:10
Trafikbulerutredning för Hälltorps Gård	Rådhuset Arkitekter AB, 2008-04-18
Dagvattenutredning	ALP Markteknik AB, 2015-03-25

## BAKGRUND

För att uppnå den kommunala målsättningen om att bli 70 000 invånare år 2030 och också för att möta den efterfrågan som finns på villatomter, har Trollhättans Stad bedömt att det är angeläget att mer resurser satsas på att få fram fler detaljplaner för bostadsbebyggelse.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva marken inom området för bostadsbebyggelse. Planområdet utgör den andra etappen inom bostadsutbyggnadsområdet "Torsred Södra", inom vilket utbyggnaden av villor har pågått sedan 2008. Till skillnad från den föregående detaljplanen som i huvudsak innehåller villabebyggelse, innehåller denna detaljplan till största delen byggrätter för radhus och flerbostadshus. Detta skall möjliggöra ett större utbud av varierade typer av bostadsmöjligheter i stadsdelen Torsred, vilken i nuläget främst består av villabebyggelse. I planområdet ingår även den tomt som planlades som förskola alternativt bostäder i den första planeringsetappen av Hälltorps gård. Anledningen till detta är att man redan nu inser att det kommer att finnas ett behov även av en lågstadieskola inom området i framtiden.

Planområdet förutsätts trafikmatas via Kungälvsvägen och den östra delen av bostadsområdet Hälltorps gård. En möjlighet att ta sig in i området kommer också att finnas från Edsvägen.

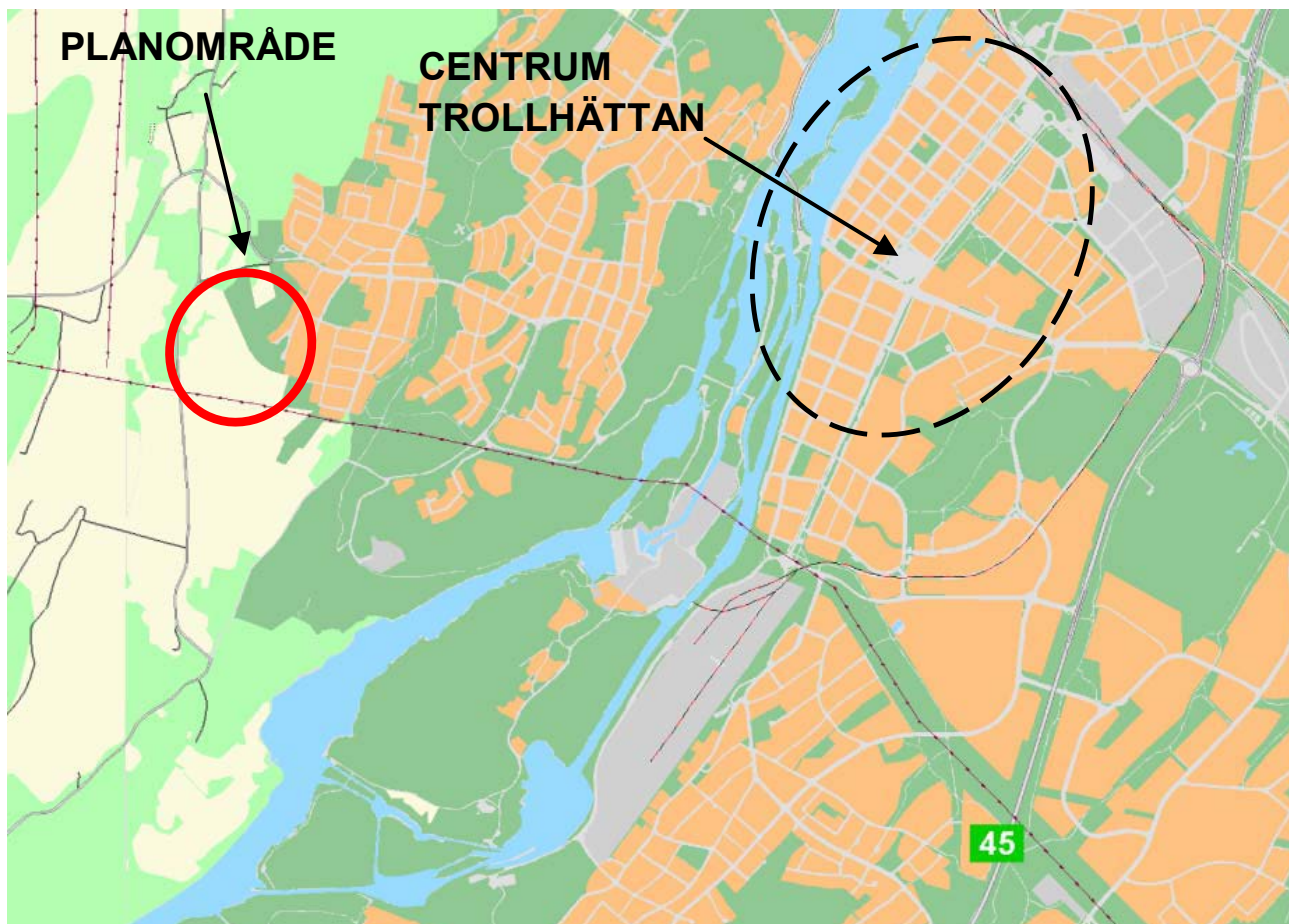
Exploateringsgraden för området innebär att byggnadsarean medges till 25-35 % av fastighetens areal, beroende på vilken typ av bebyggelse som föreslås. Enbostadshusen och radhus/gruppbyggda småhus får byggas i maximalt två våningar medan flerbostadshusen får byggas i två till fyra våningar

beroende på läge i landskapet. Området vilket föreslås för flerbostadshus och radhus/gruppbyggda småhus har parkeringsplatser samlade i två större parkeringsområden.

## PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Hälltorps gård, Norra delen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt förfarande 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.



*Planområdets läge i förhållande till centrum*

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och avgränsning

Hälltorp är beläget i västra delen av Trollhättan, direkt sydväst om stadsdelen Torsred. I väster gränsar området till Edsvägen och i öster till Kungälvsvägen. Avståndet till centrum är ca 3 km.

### Sammanställning

Planområdets areal i hektar (uppskattade areor) 8,5

- varav kvartersmark för bostäder 4
- varav kvartersmark för skola/förskola 0,7
- varav allmän platsmark 3,8

Antal nya bostäder ca 10 villor, 40 lägenheter samt 30 radhus/  
gruppbyggda småhus

## Markägoförhållanden

Planområdet berör huvudsakligen mark ägd av Trollhättans kommun. Övriga ägarförhållanden redovisas i fastighetsförteckning.

## 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 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" (maj, 2005). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

### Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

### Giftfri miljö

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

### God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

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:

- Planrådets ringa omfattning
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av detaljplanen 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
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

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. Bedömningen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### 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.

**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

### Översiktsplan

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.

### *Aktuellt planarbete påverkar visionerna om en livfull, inkluderande och stolt stad*

Översiktsplanen fokuserar på stadsutveckling genom förtätning och utveckling av befintliga bostadsområden, där nytillkomna byggnader ska ha en positiv inverkan på omgivningen. Aktuellt planområde bedöms som lämpligt för utveckling av befintlig bostadsbebyggelse i Torsred. Bostadsbebyggelsen i Torsred och Strömsslund domineras av villabebyggelse och i det aktuella planområdet planeras i huvudsak radhusbebyggelse samt flerbostadshus.



Planförslaget följer intentionerna som finns i den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

### Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område eller skyddsvärd byggnad inom eller i nära anslutning till planområdet.

Under år 2013/2014 har arbetet med ett nytt kulturmiljöprogram för Trollhättans tätort påbörjats. Inte heller i det nya kulturmiljöprogrammet uppmärksammas något speciellt skyddsvärt område eller byggnad i anslutning till planområdet.

### Skyddsavstånd

Planområdet genomkorsas av en kraftledningsgata. Kraftledningsgatan delar av planområdet från tidigare planlagt område för Hälltorps gård. Inom området finns tre luftledningar - två 130 kV ledning som tillhör Vattenfall samt en 10 kV ledning som tillhör Trollhättans Energi AB.

I anslutning till kraftledningar uppkommer elektromagnetiska fält. Det finns en oro för att elektriska

och magnetiska fält kan orsaka hälsoeffekter. Något vetenskapligt stöd finns idag inte för att elektriska och magnetiska fält orsakar hälsoeffekter. Myndigheterna menar att kunskapen inte är tillräcklig för att fastställa gränsvärden men rekommenderar vissa försiktighetsprinciper:

”Om åtgärder som generellt minskar exponeringen kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt, bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas”.

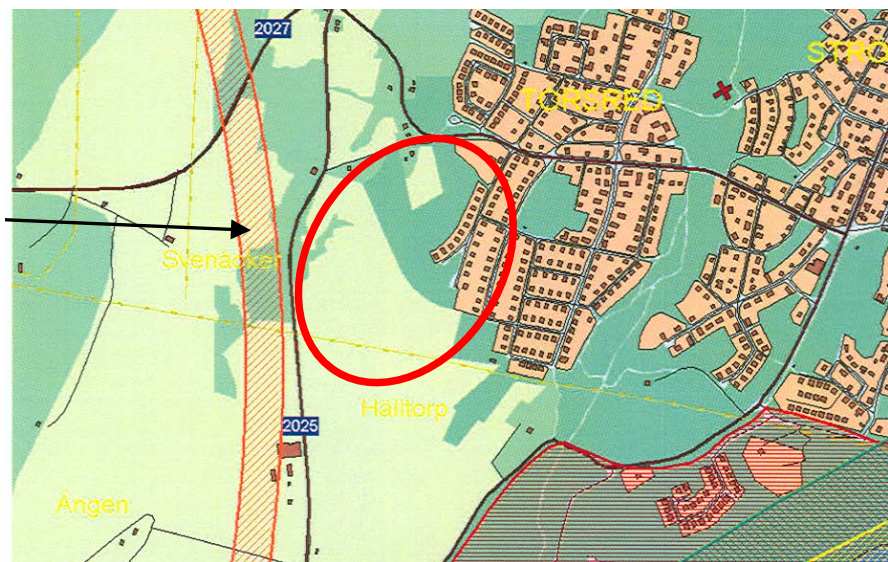
”Försiktighetsprincipen” tolkas i vissa sammanhang så att den elektromagnetiska flödestätheten inte skall överstiga 0,2  $\mu\text{T}$ /0,4  $\mu\text{T}$  (mikrottesla) i miljöer där man stadigvarande vistas. I kommunens översiktsplan (ÖP 2013) hänvisas under rubriken ”Kommunövergripande rekommendationer” till försiktighetsprincipen och att värdet 0,4  $\mu\text{T}$  bör tillämpas.

Föreslagen byggrätts södra begränsningslinje är placerad cirka 50 meter från ledningsmitt vilket innebär att riktvärdet 0,4  $\mu\text{T}$  inte kommer att överskridas (magnetisk flödestäthet beräknad som årsmedelvärde).

### Vägreservat

Det finns ett vägreservat för planerad västlig sträckning för väg 45 väster om Edsvägen. Vägens exakta sträckning är ännu inte klarlagd. En förnyad vägutredning och tillståndsprövning ska ske enligt miljöbalken. En utbyggnad är i dagsläget osäker och bedöms inte att ske före 2030.

Byggnadsfritt avstånd på 12 meter (enligt Väglagen) gäller för väg 2025, Edsvägen. För en planerad västlig sträckning av väg 45 gäller samma byggnadsfria avstånd som för nuvarande dragning av väg 45, d v s 50 meter. Detaljplanen föreslår ingen bebyggelse inom någon av dessa byggnadsfria zoner.



Kartan visar det vägreservat som är utlagt för en eventuell framtida västlig dragning av E45.

### 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.

### **Krav på energieffektiva byggnader**

Trollhättans Stad ställer krav på energieffektivitet på den byggnation som sker på mark inköpt av Staden. Energikraven omfattar maximal energianvändning/kvm och regleras i köpeavtalet. Uppföljning sker genom energideklaration senast 2 år efter att byggnaden tagits i bruk. Kraven gäller flerbostadshus och grupphusbebyggda småhusområden.

### **Gällande detaljplan**

Inom den södra delen av planområdet gäller detaljplan för Hälltorps gård, laga kraft 2007.11.26. Denna detaljplan innehåller ca 90 tomter för villabebyggelse och gruppbbyggda småhus/radhus samt en tomt för förskoleverksamhet alternativt bostäder. Den aktuella tomten ingår i den nya detaljplanen och får en ny planbestämmelse som möjliggör skola, förskola och bostäder.

I norr och öster gränsar planområdet till Detaljplan för Södra Torsred, laga kraft 2005.02.15. Stadsdelen Torsred, södra delen, byggdes ut under framförallt 1950—60-talen som ett egnahemsområde. Detaljplanen syftar till att ge ändamålsenliga byggrätter för befintlig bebyggelse utan att områdets karaktär går förlorad. Föreslagna planbestämmelser skall ligga till grund för ställningstaganden vid kommande bygglovprövningar, framför allt avseende tillbyggnader och ändringar. En mindre del av ett naturområde ligger i södra delen av detta område ingår i det aktuella planområdet. Anledningen till ianspråktagandet av detta område är att det i dagsläget ligger på åkermark.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN**

### **Mark och vegetation**

#### ***Förutsättningar:***

Större delen av marken inom området utgörs av åker- och ängsmark. I ravinerna finns ett fåtal träd och för övrigt till största delen busk- och övrig lågväxande vegetation. Norr om och längs med planområdets norra gräns finns värdefulla skogsbryn med grövre ekbestånd. Längs med den västra delen av planområdets norra gräns finns även ett antal välvuxna alar.

Inom planområdet finns en åkerholme som skyddas av det generella biotopskyddet (Miljöbalken 7 kap 11§).

Öster och väster om området finns naturmiljöer med höga värden, t ex lövskogsområden och hagmarker. Naturen i dalgången mellan Strömslund och Torsred utgör en viktig spridningskorridor för växter och djur i stadens grönstruktur. Det är ett välbesökt närströvområde som också utgör förbindelse mellan friluftsområdena utmed Göta älv i söder och Björndalsterrängen i norr. Väster om Edsvägen finns också stora strövområden kring Ladkasen - Ängens Gård - Brandsbo - Öresjö. Vid Ängens Gård finns även en ridanläggning.

Öster om Kungälvsvägen, i sluttningarna ner mot Göta älv finns även sammanhängande skogsmarker av värde för friluftslivet. Norr om Torsred, inom Björndalsterrängen, finns vidsträckta skogsområden. Här finns även elljusspår med olika längder. Söder och sydväst om befintlig villabebyggelse i Torsred finns i gränsen mot den öppna jordbruksmarken mindre grönområden som också är av betydelse för närrekreation, lek och spel.

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

Naturmark i tätorternas närhet är särskilt betydelsefulla, såväl med hänsyn till den biologiska funktionen och mångfalden som för närrekreation. De inslag av naturmark som finns i området, t ex åkerholmen i den östra delen samt naturområden i de västra delarna av området, sparas och



integreras i planområdet som allmän platsmark med beteckningen "NATUR".

Ett antal träd inom planområdet har mätts in och skyddas i planen med bestämmelsen n<sub>1</sub>.

All bostadsbebyggelse kommer att gränsa till naturmark. Gångvägar som planeras i området kommer att förbättra tillgängligheten till naturområden väster och öster om planområdet. Den föreslagna utformningen av bostadskvarter och grönområden inom planområdet bidrar till att spridningskorridorer för djur- och växtlivet i angränsande områden bibehålls.



**HÄLLTORPS  
GÅRD, NORRA  
DELEN**

*Värdefulla natur- och  
friluftsområden öster och väster om  
Hälltorp*



Värdefull naturmiljö med  
ovanliga vegetationstyper  
och landformer

Ekologiskt känsligt vattendrag  
och strandskydd

## **Geotekniska förhållanden**

### **Förutsättningar:**

Enligt den övergripande markinventeringen utförd av Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av berg/tunna jordlager ovan berg samt glacial lera. Stabilitetsproblem föreligger inte.

En geoteknisk utredning har utförts av COWI i oktober 2014 (rev mars 2015), Detaljplan för Hälltorps gård norra, Markteknisk undersökningsrapport och PM geoteknik. Utredningen visar att totalstabiliteten inom området är tillfredställande. I området kring ravinen som delar området mellan de föreslagna enbostadshusen och radhusen har särskilda beräkningar utförts med avseende på

säkerhet mot stabilitetsbrott vid släntkrön.

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

Resultatet av beräkningarna i utredningen innebär att bestämmelser avseende lastrestriktioner införs i detaljplanen. Planbestämmelse  $b_1$  innebär att en maxlast på 30 kPa/m<sup>2</sup> avseende byggnader och markuppfyllnad får påföras såvida inte påning till fast botten eller någon form av kompensationsgrundläggning sker. Planbestämmelse  $b_2$  innebär att ingen last i form av byggnader eller markuppfyllnad får påföras såvida inte kompensationsgrundläggning eller påning till fast botten sker.

Lerdjupet inom planområdet varierar mellan ca 2,5 och 24 meter, vilket kan orsaka differenssättningar vid grundläggning. Uppfyllnader överstigande 0,5 m bör utföras i samråd med geotekniker. Lättare byggnader (en till två våningar) bör kunna grundläggas på platta på mark på sand eller torrskorpelera. Vid högre byggnader bör det övervägas om de ska grundläggas på pålar/plintar ner till fast botten.

Vegetationen och trädriddan utmed ravinerna bör bibehållas så långt det är möjligt för att minimera erosion i det övre jordlagret.

### **Radon**

#### **Förutsättningar:**

Den planerade bebyggelsen kommer i huvudsak att byggas på område med lera och där är jorden så tät att den kan klassas som lågradonmark. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder behövs därför ur radonskyddssynpunkt. Vid grundläggning i närheten av berg bör kompletterande radonmätning utföras i samband med bygglov. BBR:s gränsvärde på 200 bq/m<sup>3</sup> inomhusluft skall uppfyllas vilket kontrolleras i bygglovsskedet.

### **Friytor, lek- och rekreationsområden**

#### **Förutsättningar:**

I planområdets nära omgivning finns stora naturområden. Naturmarkspartierna inom planområdet säkerställs som naturmark. Stadsdelslekplats ligger i södra delen av Torsred och gränsar till planområdet. Här finns även en mindre fotbollsplan.

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

Planförslaget innebär att ytor vilka delvis är åkermark, delvis vegetationsbeksidda tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Inom planområdet redovisas ett område som lämpligt för anläggande av lekplats.

### **Kulturmiljö**

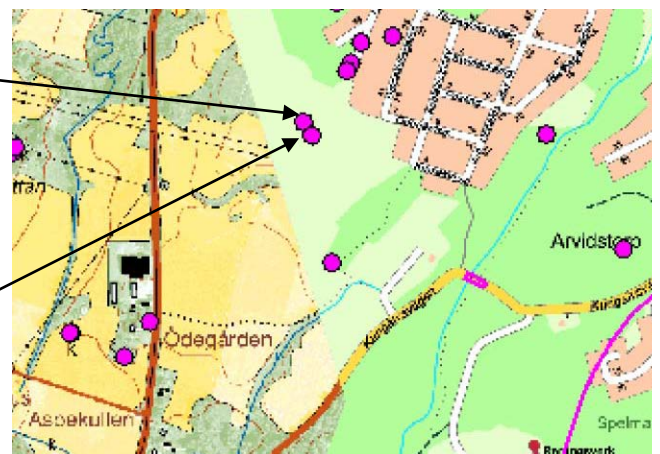
#### **Förutsättningar:**

Områdena kring Trollhättans sluss- och kanalområde, öster om Kungälvsvägen och direkt öster om planområdet, är av riksintresse för kulturmiljövården. Inom planområdet och dess närmaste omgivning finns inga byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla.

Inom planområdet finns två sedan tidigare

RAÅ Trollhättan 49:2  
Hällristning

RAÅ Trollhättan 49:1  
hällristning



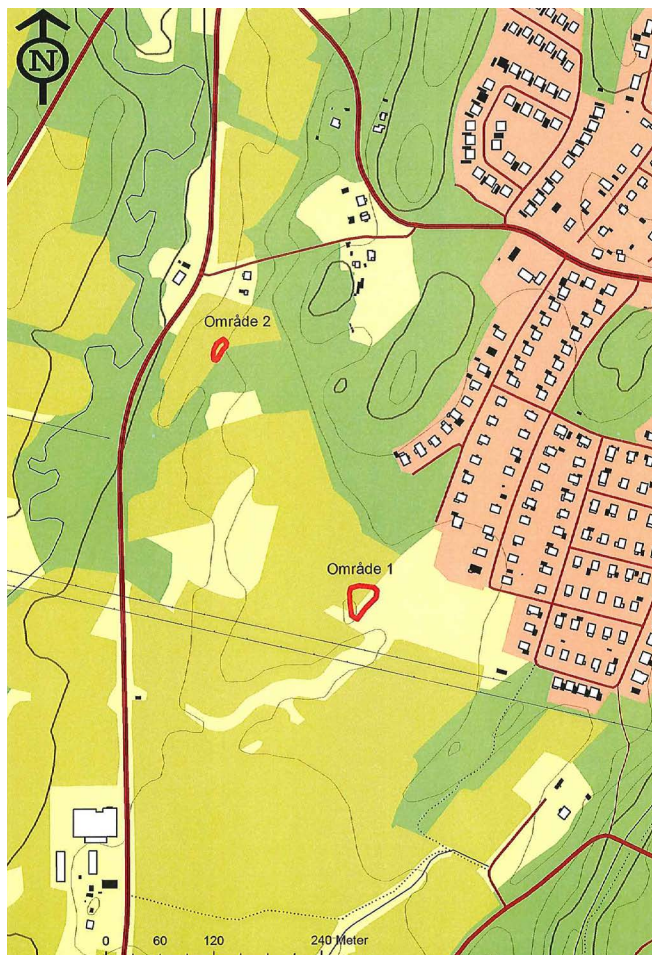
Lämningar inom och i anslutning till planområdet som tidigare registrerats av Riksantikvarieämbetet.

registrerade fornlämningar, RAÄ 49:1 och RAÄ 49:2(se karta nedan). De registrerade fornlämningarna är belägna inom och i anslutning till en åkerholme i den östra delen av planområdet. Båda fornlämningarna består av hållristningar.

En arkeologisk utredning gjordes under sommaren 2014 för att utreda eventuell förekomst av ytterligare fornlämningar. Två nya fornlämningsområden hittades. Båda är av typen förhistorisk boplatzlämning och vid utgrävningen fann man boplatzlämningar i form av stolphål, härdar och mörkfärgningar innehållande kol och sot. Ytterligare en utredning gjordes i januari 2015 för att avgränsa fornlämningarna. Fornlämningarna är skyddade av kulturmiljölagen och om de ska vara kvar krävs ett skyddsavstånd mellan dessa och den föreslagna bebyggelsen.

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

Åkerholmen där hållristningarna och den ena av de nyfunna fornlämningarna finns kommer att säkerställas genom ett större naturområde i detaljplanen. Den fornlämning som hittats nordväst om den föreslagna plangränsen ligger ca 25 meter från föreslagna kvartersmark i detaljplanen med motiveringen att den ravin som löper i plangränsen utgör en naturlig topografisk gräns för fornlämningens skyddsområde. De föreslagna skyddsområdena kring fornlämningsområdena har samrått med länsstyrelsen.



Kartan ovan visar de nyfunna fornlämningsområdena.

## **BEBYGGELSE**

### **Bebyggelse och landskapsbild**

#### **Förutsättningar:**

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Planområdet gränsar i norr till Torsredsområdet som består av villabebyggelse från 1950-60-talet. Området är uppbyggt med ett strikt rutnätsmönster. Gatunätet är rätvinkligt och tomterna är relativt små, ca 600 m<sup>2</sup>. I söder gränsar planområdet till den södra utbyggnadsetappen av Hälltorps gård där utbyggnaden av villabebyggelse påbörjats. Området kommer att bebyggas med ca 90 villor, radhus och gruppbyggda småhus.



Bilderna illustrerar den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet med enbostadshus, flerbostadshus och radhus/gruppbyggda småhus. Illustration: Nils Andreasson Arkitektkontor AB.

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

Inom större delen av planområdet föreslås bostadsbebyggelse uppföras i form av radhus/gruppbyggda småhus samt flerbostadshus. Bostadsbebyggelsen föreslås uppföras i maximalt två våningar för radhus/kedjehus samt maximalt fyra våningar för flerbostadshus. Kvarteren utformas som storgårdskvarter.

Exploateringsgraden för radhus/gruppbyggda småhus samt flerbostadshus varierar mellan 25 och 35% beroende på den aktuella fastighetens läge och utformning.

Inom planområdet föreslås ett mindre antal tomter för enskilt byggande av villor. Planen tillåter hus med två våningar med en högsta nockhöjd 9,0 meter. För villabebyggelsen begränsas exploateringsgraden till högst 25% av tomten, dock får maximalt 250 m<sup>2</sup> bebyggas med huvudbyggnad och garage/förråd. Förutsättningar för respektive tomt beskrivs närmare i de bygganvisningar som kommer att upprättas innan fördelning av tomter genom den kommunala tomtkän sker. Med hänsyn till ljusförhållanden och energiförbrukning bör bostadshusen orienteras mot söder/väster.

## **Service**

### ***Förutsättningar:***

Inom stadsdelarna Strömslund/Torsred finns viss tillgång till offentlig och social service. Grundskola (1-9), förskola och fritidsverksamhet finns i stadsdelen Strömslund, nordost om planområdet. I den norra delen av den föregående utbyggnadsetappen finns en byggrätt för en förskola. Gymnasieskolor finns i centrala delarna av staden. Dagligvaruhandel finns i Strömslund.

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

Förskoletomten som ingick i den tidigare etappen av Hälltorps gård ingår i planområdet. Eftersom det redan har flyttat så många barnfamiljer till området att kommer det att finnas ett behov av en skola för årskurs 1-3 inom en snar framtid. Tomten har även utökats något mot norr för att inrymma fler parkeringsplatser. Den föreslagna utökningen ligger inom det markområde som utgörs av skyddsområde med avseende på högspänningsledningen som går genom området. Marken får därför endast användas till parkering och en plantering skall avgränsa parkeringsytan från skolverksamheten.

## **Tillgänglighet**

Inom större delen av planområdet är de topografiska förhållandena relativt flacka, vilket ger goda förutsättningar till god tillgänglighet för funktionsnedsatta såväl inom som utanför planområdet. Det finns två tillfarter för bil till området - en från söder och en från väster. I förslaget finns ytterligare kopplingar till omgivande gatunät via gång- och cykelvägar. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionsnedsättning. Tillgängligheten för bostäder bevakas i bygglovskedet.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gång- och cykeltrafik**

#### ***Förutsättningar:***

Inom planområdet finns några arbetsvägar anordnade för jordbruket. Dessa används i viss mån även av gående. För övrigt finns det inga anordnade gång- eller cykelvägar.

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

När det aktuella området byggs ut föreslås gång- och cykelväg iordningställas med koppling till det övergripande gång- och cykelvägnätet. GC-väg föreslås ansluta i planområdets östra del till GC-bana utmed von Döbelns väg vilken ansluter till GC-bana längs Torsredsvägen. Denna gång- och cykelväg får också en anslutning norrut mot Lundängsvägen. En standardhöjning av cykelvägen längs Torsredsvägen till Albertsvägen är planerad till 2015. Utmed Albertsvägen mellan Torsredsvägen och Vassändagatan (Strömslundsskolan) finns GC-väg utbyggd. Denna kommer att utgöra skolväg för barn bosatta i området vilka ska ta sig till skolan i Strömslund.

Boende i planområdet kommer tills vidare att hänvisas till samma övergripande gång- och cykelsystem som boende i Strömslund och Torsred, via Albertsvägen till centrum. Landbergsliden är annars det mest logiska alternativet för boende i Torsred och Södra Strömslund. En GC-väg längs Åkersbergsvägen mellan Oscarsbron och Malgöbron är planerad till 2016. Den kommer i så fall att utgöra en del av kopplingen via Landbergsliden ner mot centrum. Än så länge finns däremot ingen lösning för hur en GC-väg skall anläggas över den smala stenvalvsbron vid Hojumsstationen. Avståndet till Drottningtorget är cirka 3 km.

Det aktuella planområdet kommer att bindas ihop med gata och g/c-väg i anslutning till skoltomten. En gång- och cykelvägskoppling ut mot Edsvägen finns redan i höjd med tillfartsvägen för Ängens gård. Detta innebär att barn och ungdomar som ska ta sig till Ängens gård inte behöver cykla eller gå utmed Edsvägen. För att förbättra möjligheten att röra sig inom området förbinds flera av gatorna med gångvägar/-stigar.

En ny gång- och cykelvägskoppling med belysning kommer att anordnas från planområdets norra gräns till busshållplatsen Vändeken vid Torsredsvägen.

## **Kollektivtrafik**

### **Förutsättningar:**

Lokal busslinje 22 går idag längs Torsredsvägen och vänder i västra delen av Torsred. Busslinje 421 mot Lilla Edet kör Kungälvsvägen och vidare Edsvägen söderut. Avståndet till de båda busshållplatserna är ca 500 meter för de boende inom området.

### **Busslinjer:**

22 Strömslund Vändeken - Resecentrum - Sandhem

421 Älvängen - Lilla Edet - Hälltorps gård - Resecentrum, Trollhättan

### **Planförslag och konsekvenser:**

I dagsläget finns inga planer på att trafikera huvudgatan genom Hälltorp med busslinje 22. Den nya gång- och cykelvägen från planområdets nordvästra gräns kopplar samman området med busshållplatsen vid Vändeken.

Hållplatsen för linje 421 nås via den södra delen av Hälltorps gård.

## **Biltrafik och gator**

### **Förutsättningar:**

Inom planområdet finns inga befintliga bilvägar. I väster gränsar planområdet till Edsvägen (väg 2025). Ytterligare en bit väster om denna finns ett vägreservat för en västlig sträckning av väg 45 inlagt. Vägens exakta sträckning är ännu inte klarlagd. En förnyad vägutredning och tillståndsprövning ska ske enligt miljöbalken. Planerad vägsträckning framgår av kartor sid 6.

Huvudman för Edsvägen är Trafikverket. Byggnadsfri zon enligt väglagen är 12 meter. På väg 2025, var trafiken år 2005 ca 380 fordon/dygn varav andelen tunga fordon var ca 3%. Trollhättans Stad tog fram en trafikutredning under våren 2007 där man studerade olika scenarier för trafiksituationen i området 2030. Tidpunkten för när och om väg 45 kommer att byggas i den nya sträckningen är idag ännu osäker, därför redovisas inte dessa scenarier som relevanta i den här detaljplanen. I det fall väg 45 behålls i nuvarande läge kommer trafikbelastningen på Edsvägen att motsvara den trafiktillväxt som prognostiserats i Trafikprognos 2002, d v s en årlig trafiktillväxt med ca 1,2 %. Trafikmängderna på Edsvägen bedöms då år 2030 komma att uppgå till 550 fordon/dygn.

### **Planförslag och konsekvenser:**

För att bedöma vilken påverkan trafiken på angränsande vägar kan komma att få på de planerade bostäderna inom planområdet bör man även väga in andra förändringar som kan komma att påverka trafikföringen i området.

En huvudgata kommer att koppla samman det nya planområdet med den södra delen av Hälltorps gård. Denna anslutning bedöms vara förstahandsvalet för flertalet boende i det nya bostadsområdet.

Det finns också en möjlighet till utfart via Edsvägen. För att möjliggöra denna utfart krävs en siktschakt norr om utfarten.

Områdets koppling till Trollhättans centrum blir i huvudsak via Edsvägen/Torsredsvägen-Landbergsliden/Albertsvägen. Trafiken mot centrum kommer att fördelas mellan Albertsvägen och Landbergsliden. Landbergsliden bedöms trots en förhållandevis låg standard tåla den ökning av trafik som utbyggnaden av planområdet medför.

Inom området föreslås även en lokalgata som servar de föreslagna enbostadshusen. En bostadsgata för övriga byggrätter ligger på kvartersmark.

### **Cykel- och bilparkering**

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

Cykelparkering anordnas av respektive fastighetsägare i nära anslutning till bostäderna.

Bilparkering anordnas på respektive fastighet avseende villatomterna. För flerbostadshus respektive radhus/gruppbyggda småhus regleras två områden på kvartersmark som parkeringsplats. Den ena parkeringsplatsen ligger inom område som inte får bebyggas med bostäder p g a närhet till högspänningsledningen i anslutning till området. Det senare parkeringsområdet regleras som parkering för att öka tillgängligheten till parkeringsplatser för boende i samtliga flerbostadshus, radhus och gruppbyggda småhus.

## **STÖRNINGAR OCH RISKER**

### **Buller**

Den föreslagna utbyggnaden som omfattar ca 80 bostäder bedöms ge upphov till ca 320 fordonsrörelser/dygn. Den trafikbullerutredning som togs fram av Rådhuset Arkitekter AB i samband med planarbetet för Hälltorps Gård 2008 har använts som underlag. I det scenario som redovisas är väg 45 kvar i nuvarande läge. Bullerberäkningar har utförts med hänsyn till buller från trafiken på Edsvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna vid bostadshusens fasad kommer ingenstans inom planområdet att överstiga 55 dBA. Möjlighet att anordna skyddad uteplats där maximalnivån för buller understiger 70 dBA finns inom samtliga tomter. För tomterna närmast Edsvägen bör uteplats förläggas på ett avstånd av minst 40 meter från vägmitt. En sänkning av tillåten hastighet från nuvarande 70 km/h till 50 km/h kan ytterligare komma att förbättra situationen.

### **Luft**

#### ***Förutsättningar:***

Biltrafik medför utsläpp av olika luftföroreningar varav flera ämnen omfattas av Naturvårdsverkets gräns- och riktvärden. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan dessa luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), kolväten, inandningsbara partiklar (PM<sub>10</sub>) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står 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.

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL 2:2) ska miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5:3 iaktas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

I planen ska säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljö kvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område.

**Planförslag och konsekvenser:**

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Avgashalterna i det aktuella området är idag låga och underskrider rekommenderade gränsvärden med god marginal. Den goda luftomsättningen och de små trafikmängderna i området bidrar till detta.

**Skyddsavstånd****Förutsättningar:**

Två 130 kV kraftledningar tillhöriga Vattenfall AB genomkorsar planområdet i öst-västlig riktning. Med hänsyn till elektromagnetiska fält bör försiktighetsprincipen gälla. Socialstyrelsens meddelandeblad "Elektromagnetiska fält från kraftledningar juni 2005", tolkar försiktighetsprincipen som att den elektromagnetiska flödestätheten inte ska överstiga 0,4 µT (mikrot Tesla) i miljöer där man stadigvarande vistas. Det motsvarar skyddsavstånd på 35 meter.

**Planförslag och konsekvenser:**

När det gäller nya bostäder i närheten av kraftledningar bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. I detaljplanen föreslås ett skyddsavstånd till kraftledningar på ≥50 meter till de närmast belägna bostads- och skoltomterna. Parkeringsplatser har placerats mellan bebyggelse och kraftledning både söder och norr om kraftledning, vilket avskärmar bebyggelsen och aktiviteter inom bostadsområdet ytterligare från kraftledningen.

**Förorenad mark**

Det finns ingen kännedom om tidigare verksamheter som skulle kunna ha förorenat marken i området.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

**Vatten och avlopp****Förutsättningar:**

Kommunalt vatten och avlopp finns inte utbyggt inom området idag.

**Planförslag och konsekvenser:**

Både ny och befintlig bebyggelse inom planområdet kan anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Ny pumpstation föreslås i den sydvästra delen av området. Avloppsnätet till det nya planområdet kommer att kopplas samman med den södra delen av Hälltorps gård och renvatten kommer att komma in i området via Lundängsvägen.

**Dagvatten****Förutsättningar:**

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

Det aktuella planområdet ligger till större delen inom avrinningsområdet till Åkerströmsån, som är ett biflöde till Göta älv. Avrinningsområdet domineras av barrskog och myrar men även jordbruksområden finns. Åkerströmsån är ett värdefullt naturområde som utgör lekplats för lax och öring. Ån är av riksintresse för naturvården och friluftslivet enligt MB 3 kap 6§. Ån är ekologiskt särskilt känslig.

**Planförslag och konsekvenser:**

En dagvattenutredning har tagits fram av ALP Markteknik AB. Marken inom det aktuella området domineras av mjukmark - tomtmark och naturmark, vilket innebär att förutsättningarna för fördröjning och infiltration är goda.

Det finns ingen risk för instängt vatten eller översvämningar inom området eftersom det består av en naturlig slänt från öster till väster och området som helhet ligger högre än den naturliga dämningssnivån vid Edsvägens lägsta punkt i sydväst. Avrinningen från större delen av området leder till en vägtrumma ca 50 m söder om Edsvägens lägsta punkt.

Beräkning av framtida flöden inom området för ett 10-minutersregn med 10 års återkomsttid har gjorts. Flödet har multiplicerats med klimatfaktorn 1,25 enligt Svenskt Vattens publikation P90. Det dimensionerande flödet blir ca 380 l/s vid full utbyggnad av området, vilket medför en fördröjningsvolym på 228 m<sup>3</sup> vatten vid ett 10-minutersregn med 10 års återkomsttid. Totalt omfattar avrinningsområdet som avleds till den södra trumman ca 5,7 ha, varav större delen består av tomtmark och naturmark.

För ett 200-årsregn ökar fördröjningsvolymen ökar till 423 m<sup>3</sup>. Föreslagna ytvattendiken och fördröjningsdamm kan uppehålla och fördröja ca 335 m<sup>3</sup>, resterande är överskottsvatten som kommer att flöda ovanpå marken ner till Edsvägens lägsta punkt där befintlig vägtrumma dämmer för att slutligen svämma över vägen. Inga övriga skador förutses för planområdet.

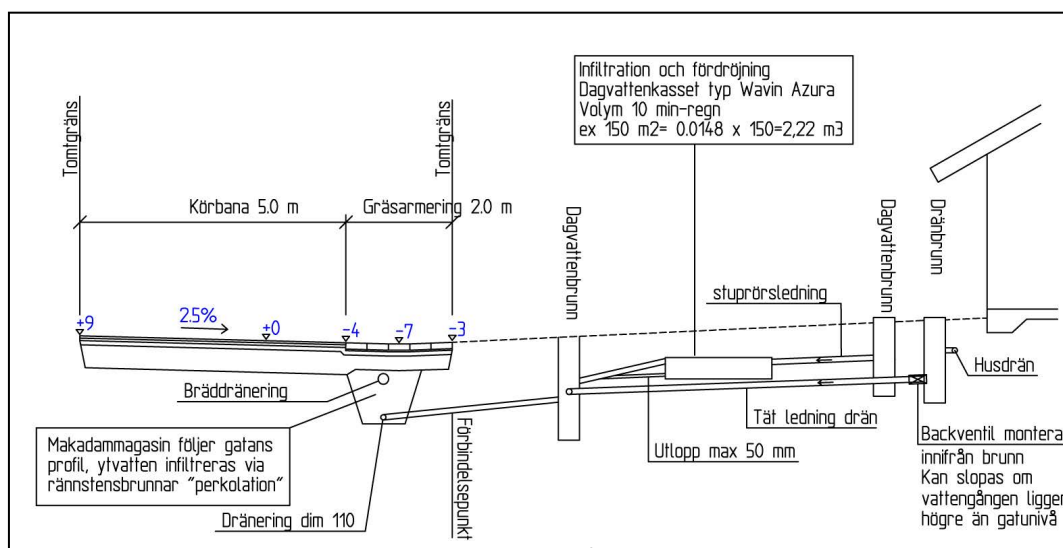
Ett förslag till dagvattenhantering har tagits fram. LOD - Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas inom området. Det dagvatten som skall tas om hand består av:

- Flöde från huvudgatan och lokalgatan

Alla gator och GC-vägar kommer att byggas med fördröjningsmagasin alternativt med öppna diken. Utmed lokalgator kommer en två meter bred infiltrationsyta med gräsarmeringsplattor eller liknande att anläggas under vilken dagvattenmagasinen kommer att ligga. Överskottsvattnet kommer att avledas till våtmarken i planområdets sydvästra del. De befintliga diken som leder vatten mot en våtmark i sydväst skall bibehållas och utnyttjas som dagvattenfördröjning även efter utbyggnad av området.

- Flöde från nya tomter inklusive tak och parkeringsytor

Planförslaget innebär att allt dagvatten från tak skall avledas till fördröjningsmagasin inom respektive fastighet. Inom alla fastigheter kommer krav att ställas på att dagvatten ska fördröjas. Detta kommer att skrivas in i köpeavtal för småhustomter samt redovisas i de bygganvisningar som stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta för tomterna inom planområdet (se bild nedan).



Principer för dagvattenlösningar inom planområdet

- Flöde från naturmarken

Avrinning från naturmarken inom området leds via naturliga avrinningsvägar till den sydvästra delen av området. För att utjämna de ökade volymer som uppstår vid höga flöden utnyttjas befintliga ytvattendiken och en större och en mindre fördröjningsdamm på båda sidor om huvudgatans västra del. Tillgänglig yta för fördröjningsdamm är cirka 5-600 m<sup>2</sup>. Med ett djup på 0,2 meter blir det en volym på ca 120 m<sup>3</sup>. Syftet med fördröjningsdammarna är att skapa en utjämnande effekt vid höga flöden. För att motverka erosion och strömningar kan växter såsom kaveldun, vass och starr planteras in. Dessa växter har även en viss renande effekt.

Den totala fördröjningsvolymen för hela området blir ca 335 m<sup>3</sup>, vilket överstiger beräkningen för



10-årsregn. För 200-årsregn kan resultatet bli att huvudgatan översvämmas i den nedre, sydvästra delen, vilket bedöms vara acceptabelt.

## **Elförsörjning**

### **Förutsättningar:**

För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

### **Förändringar:**

En ny transformatorstation anordnas i anslutning till den föreslagna parkeringsplatsen på fastigheten för flerbostadshus i den nordvästra delen av planområdet.

## **Uppvärmning**

### **Förutsättningar:**

Fjärrvärmesystemet är inte utbyggt till denna del av tätorten. Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem. Enligt kommunens energiplan samt beslut i kommunfullmäktige (februari, 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.

### **Planförslag och konsekvenser:**

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas." Denna bestämmelse gäller för flerbostadshus.

Enskilda uppvärmningssystem kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t ex i form av värmepumpsystem, pellets pannor eller liknande.

## **Övriga markförlagda ledningar**

### **Förutsättningar:**

I Trollhättan finns två huvudsakliga producenter av biogas, avloppsreningsverket i Arvidstorp och avfallsanläggningen i Heljestorp i Vänersborgs kommun. Anläggningarna är förbundna med varandra med en lång gasledning. Biogasen används bl a till fordonsdrift och uppvärmning av fastigheter. Biogasledningen korsar planområdets västra del.

### **Planförslag och konsekvenser:**

Biogasledningen kommer att läggas i ny sträckning i naturmark längs Edsvägen.

## **Avfall**

### **Förutsättningar:**

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. En återvinningsstation finns inom den norra delen av den föregående detaljplaneetappen av Hälltorps gård. Avståndet till denna blir som längst 400 m för de boende inom det aktuella planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser:**

Inom planområdet anordnas gemensamma sophus för de boende inom område med flerbostadshus samt radhus/gruppbyggda småhus.

# **GENOMFÖRANDE**

## **ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **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

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

Beslut om samråd - mars 2015

Beslut om granskning- augusti 2015

Beslut om antagande - september 2015

Beslut om antagande anslås på kommunens anslagstavla och planen vinner laga kraft inom tre veckor om den inte överklagas.

## Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen för Hälltorps gård norra delen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 5 kap 6 §.

## Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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 den ändras eller upphävs.

## Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Trollhättans Stad föreslås bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu-, park- och naturmark.

Planområdet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättans Energi AB för utbyggnad och underhåll av gemensamma vatten- och avloppsledningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark. TeliaSonera, Trollhättans Energi, Vattenfall samt RagnSells AB har även anläggningar/ledningar inom planområdet.

Respektive fastighetsägare svarar för uppförande av byggnader liksom för skötsel och underhåll av den egna tomten.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser		
NATUR	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
PARK	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
HUVUDGATA	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
LOKALGATA	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
GÅNG-/CYKELVÄG	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Gatubelysning	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Fördröjningdamm för dagvatten	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Öppna diken	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar	Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB
EI	Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB
Tele	Eldistributör	Eldistributör
Kraftledning	Vattenfall	Vattenfall

Kvartersmark

B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
P	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E1	Trollhättans Energi AB	Trollhättans Energi AB
E2	Trollhättans Stad	Trollhättans Stad
E3	Trollhättans Stad	Fastighetsägare

### **Avtal**

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen genom plankontoret och Kontoret för Tillväxt och Utveckling.

Ett avtal skall upprättas mellan Trollhättans Stad och Trafikverket angående utförande av siktschakt norr om den planerade utfarten.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

All mark inom planområdet ägs av kommunen och Vattenfall. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning skall anordnas för körbar väg inom kvartersmark samt för gemensam parkeringsplats för flerbostadshus och radhus/gruppbyggda småhus. Fördelning av parkeringsplatser inom det parkeringsområde som ligger närmast kraftledningen sker vid anläggningsförrättning då också en gemensamhetsanläggning för denna inrättas.

### **Ledningar / servitut**

Inom planområdet har det inom kvartersmark lagts ut ledningsområden, s k u-områden. Genom u-området säkerställs rätten att bibehålla och underhålla ledningarna genom ledningsrätt eller servitut.

Inom servitutet på Vattenfalls fastighet gäller att marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga luftledning, vilket regleras med I-bestämmelse i detaljplanen. Enligt gällande ledningsrätt får inte markanvändningen ändras genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning eller anlägga upplag så att ledningens bibehållande enligt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planläggning**

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av Trollhättans Stad.

### **Vägar, va-nät, el mm**

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar samt VA-ledningar fram till föreslagna tomter. Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna tomten. Samtliga fastighetsägare bekostar och ansvarar för anläggningar för fördröjning av dagvatten inom tomtmark. För köpare till småhustomterna kommer detta att skrivas in i köpeavtal samt redovisas i de bygganvisningar som stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta för småhustomterna inom planområdet.

Kostnader för anläggande och underhåll av gator, gångvägar inom allmän platsmark samt gemensamma vatten- och avloppsledningar, belysning etc som föranleds av plangenomförandet bekostas av kommunen och TEAB.

Plankostnaden regleras i avtal med Kontoret för Tillväxt och Utveckling.

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar Trollhättans Stad.

Trollhättans Stad erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan. Kostnader/intäkter redovisas i detalj i samband med att exploateringskalkyl för området upprättas.

## **ÖVRIGT**

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att upprätta bygganvisningar för de aktuella småhustomterna. Dessa ska utgöra stöd för den byggande vid val av hustyp, placering av hus, grundläggningssätt, uppfyllnader, dagvattenhantering m m inom respektive tomt.

Nya kvarters- och gatunamn tas fram av kommunen. Byggnadsnämnden beslutar om kvarters- och gatunamn i samband med att detaljplanen prövas för antagande.

## **REDAKTIONELLA JUSTERINGAR**

Efter granskningen har redaktionella justeringar skett av handlingarna.

**Trollhättan i juni 2015**

**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

**Plankontoret**

Leif Carlsson  
planchef

Anna-Karin Sjölen  
planarkitekt