



Trollhättans Stad

ARKIV-/PLANNUMMER
D3/2021

DIARIENUMMER
PLAN.2019.1256

ANTAGEN AV SBN
2021-01-28

LAGA KRAFT
2021-03-02

**Detaljplan för
FÖNSTERSMYGEN 1
Upphärad**

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
JANUARI 2021



Detaljplan för FÖNSTERSMYGEN 1 Upphärad

20C ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingar

Plankarta med bestämmelser, Samhällbyggnadsförvaltningen, januari 2021

Planbeskrivning, Samhällbyggnadsförvaltningen, januari 2021

Granskningsutlåtande, Samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2021

Övriga handlingar/utredningar

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Undersökning av miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2020

Ordlista över förkortningar som kan förekomma

BBR	Boverkets byggregler
KF	Kommunfullmäktige
KS	Kommunstyrelsen
SBN	Samhällsbyggnadsnämnden
LST	Länsstyrelsen Västra Götaland
PBL	Plan- och bygglagen
MB	Miljöbalken
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
MKN	Miljö kvalitetsnorm/-er
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
SGI	Statens geologiska institut
TEAB	Trollhättan Energi AB

BOA	Boarea
BYA	Byggnadsarea
BRA	Bruksarea
BTA	Bruttoarea
NTA	Nettoarea
OPA	Öppenarea



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANFÖRFARANDE	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
DETALJPLANER OCH PLANPROGRAM	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
MARK OCH VATTEN	9
BEBYGGELSE	10
MOBILITET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
GENOMFÖRANDE	15
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN OCH PLAN- OCH BYGGLAGEN	17
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	17
MILJÖKVALITETSNORMER	17
MILJÖMÅL	18
RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN	18
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	18
EKONOMISKA KONSEKVENSER	19
MEDVERKANDE I PLANARBETET	20



SAMMANFATTNING

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra mindre flerbostadshus inom planområdet. Det kommer även att vara möjligt med skolverksamhet (vilket inkluderar förskola). Planförslaget medger en högsta byggnadshöjd på 7,0 meter, största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean. Exploateringen har föreslagits ske genom om- och tillbyggnad av befintlig byggnad och innefatta 6-8 lägenheter.

Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära ett tillskott av lägenheter i form av radhus eller mindre flerbostadshus i Upphärad, som domineras av småhusbebyggelse. Planförslaget medför således en mer blandad bebyggelsestruktur i enlighet med kommunens översiktsplan.



INLEDNING



HÄR LIGGER
PLANOMRÅDET

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag (Eidar) har ansökt om planbesked för uppförandet av bostäder inom fastighet Fönstersmygen 1, som är reglerad till förskoleverksamhet i gällande detaljplan. I samtal med Eidar har det beslutats att även pröva förutsättningarna för fortsatt förskoleverksamhet samt skolverksamhet. Befintlig byggnad inom planområdet används för tillfället för skolverksamhet, vilket är en tillfällig lösning och markanvändning. Planförslaget prövar förutsättningarna för att göra denna tillfälliga användning beständig, såväl som fortsatt förskoleverksamhet och ny användning i form av bostäder. Flertalet användningar prövas för att skapa en mer flexibel plan och därmed förlänga dess aktualitet och användbarhet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva och skapa förutsättningarna att upprätta bostäder i form av mindre flerbostadshus. Vidare är syftet att pröva förutsättningarna för skolverksamhet.

Föreslagen markanvändning och medföljande bebyggelse föreslås upprättas genom ombyggnad av samt tillbyggnad på befintlig bebyggelse. Plankartan stödjer dock bebyggelse som är lämplig på fastigheten i fråga och utgår inte ifrån befintlig byggnad vid utformning av byggrätten. Befintlig bebyggelse upprättades som förskola och används tillfälligt för skolverksamhet.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med



kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i Samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till Samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i västra delen av Upphärad, väster om den nya förskolan Lindåsen och söder om radhusbebyggelse. Vidare angränsar planområdet till en villafastighet i väster och en vändplan i norr. Söder om planområdet finns rekreationsytor. Planområdet omfattar ca 3 600 m².

Berörda fastigheter	Fastighetsägare
Fönstersmygen 1	AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag
Planförslag innehåll	
Kvartersmark	
Bostäder (alt. Skola)	cirka 3 600 kvadratmeter



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - Plats för framtiden antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den 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.

Stadens inriktning är att ytterligare bebyggelse, både bostäder och verksamheter, på landsbygden är önskvärt. Växande småtätorter är en förutsättning för en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Landsbygden och småtätorterna ska enligt översiktsplanen växa proportionerligt mot centralorten. Ny bebyggelse ska framförallt koncentreras till befintliga småtätorter.

I översiktsplanen lyfts vikten av att utveckla och förtäta bebyggelsen i småtätorterna. En förtätning av småtätorterna skapar fördelaktiga förhållanden med större befolkningsunderlag för större satsningar. En varsam förtätning med framförallt lägenheter förespråkas i småtätorterna. Lägenheter ämnar främja äldres möjlighet att bo kvar i sin ort utan att bo kvar i sin villa, samt ungas möjlighet att flytta hemifrån. Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna variera för att passa olika hushållssammansättningar. Även radhus lyfts fram som underrepresenterad boendetyp som ska prioriteras.

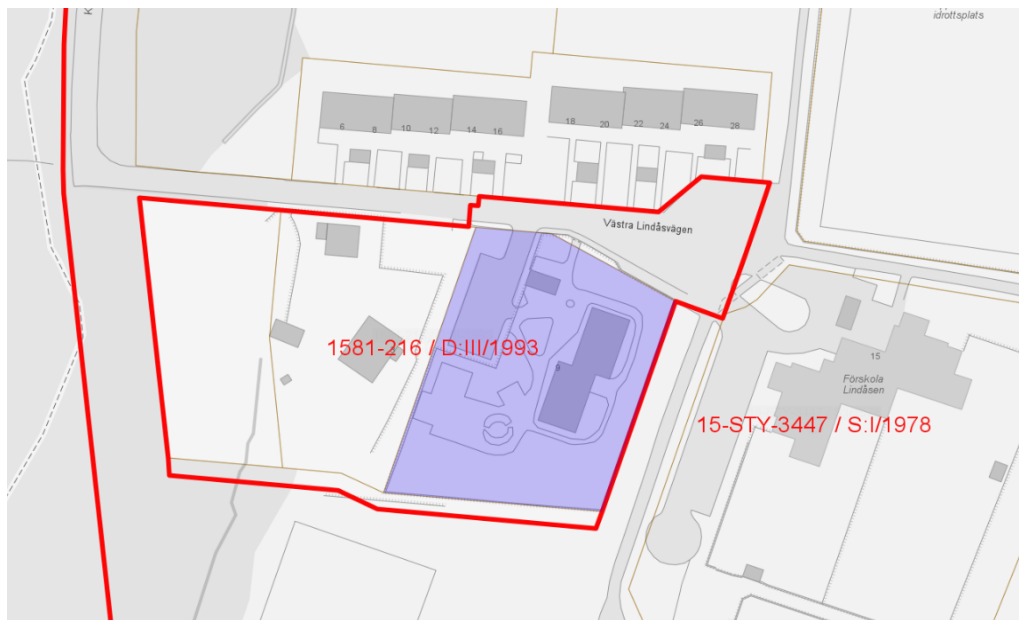
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER OCH PLANPROGRAM

Planområdet ligger inom en gällande detaljplan (aktbeteckning 1581-218, arkivnummer D:III/1993) som reglerar den aktuella fastigheten till förskola och två fastigheter västerut till bostäder. Den aktuella detaljplanen reglerar även vändplatsen till lokalgata.

Söder om området regleras markanvändningen till bostäder i en äldre stadsplan. Planprogrammet för Upphärad från 2017 lyfter att de reaktionsområden som idag återfinns söder om planområdet ska kvarstå och att den äldre stadsplanens (aktbeteckning 15-STY-3447, arkivnummer S:I/1978) reglering av marken för bostäder ska upphävas.





Planområde (blå yta) och planområdesgränser för befintliga detaljplaner (röd linje). Planernas aktbeteckning och arkivnummer är utskrivna på kartan inom deras respektive avgränsning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Planområdet består av en byggnad som tidigare använts för förskoleverksamhet. Resterade del av planområdet omfattar utemiljö och parkering tillhörande den tidigare förskoleverksamheten. Grönytan inom fastigheten är anlagd. Planområdet är flackt.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget får tidigare kvartersmark med användningen förskola en ny markanvändning i form av kvartersmark med användningen bostäder och skola, vilket inkluderar förskola. Intentionen är att marken huvudsakligen ska användas för en av dessa, vilken bestäms av vilket behov som finns vid ett specifikt tillfälle. Planen hindrar dock inte en kombination av användningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes 1975 för en större del av Upphärad. Marken inom planområdet är huvudsakligen lera på friktionsjord eller morän, men även en del fastmark. De geotekniska förhållandena bedöms vara goda utifrån föreslagen bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och bebyggt. Stabilitetsproblem bedöms inte föreligga med hänsyn till att lutande lerterräng inte förekommer. Ny föreslagen bebyggelse bedöms ej påverka de geotekniska förhållandena negativt.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts. Byggnader ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig. BBR:s krav på inomhusluft ska uppfyllas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Lek- och rekreationsområden finns inom gångavstånd från planområdet.



BEBYGGELSE

Bebyggelse, gestaltning och stadsbild

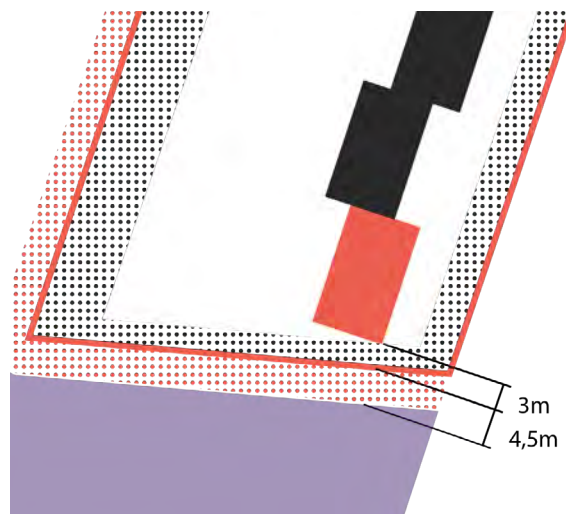
Befintlig bebyggelse inom planområdet är planlagt till förskoleverksamhet och används tillfälligt för skolverksamhet. Väster om planområdet finns två planlagda villatomter, varav enbart den närmsta är bebyggd. Öster om planområdet, på andra sidan gångvägen finns förskolan Lindåsen. Norr om planområdet, på andra sidan Västra Lindåsvägen, finns bostäder i form av radhus.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för huvudsakligen bostäder, men även skolverksamhet, vilket inkluderar bland annat förskoleverksamhet. Intentionen är i första läget att möjliggöra för bostäder, men att bevara och utveckla möjligheten för skolverksamhet för att skapa en beredskap vid förändrade behov i Upphärad.

Utbyggnad föreslås av exploatören att ske genom en om- och tillbyggnad av befintlig bebyggnad. Byggnadshöjden utökats från gällande detaljplan för att möjliggöra två våningar. Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Föreslagen utbyggnad föreslås innefatta 6-8 lägenheter. Vid fullt nyttjande av föreslagen byggrätt, vilket eventuellt kan kräva nybyggnation och inte enbart om- och tillbyggnad, så kan ännu fler bostäder inrymmas inom fastigheten. Om en förskola byggs inrymmer planområdet maximalt fyra avdelningar enligt riktlinjer om ytor för inne- och utemiljöer i Trollhättans ramprogram för förskolor. Parkeringsplatser inryms inte inom fastigheten vid upprättande av fyra avdelningar. Om parkeringsplatser kan lösas utanför fastigheten är det möjligt att upprätta en förskola i fyra avdelningar förutsatt att förskolan byggs i två våningar. Annars stöds max tre avdelningar.

Prickmark i plankartan begränsar placering av byggnader. En 4 meters begränsning gäller mot fastighetsgräns i norr och öst. I väst är prickmarken 9 meter med hänsyn till befintlig bebyggelse och att planförslaget möjliggör användning för skolverksamhet. Föreslagen prickmark i väst överensstämmer med gällande detaljplan (D:III/1993). I söder minskas prickmarken till 3 meter för att möjliggöra en tillbyggnad i form av liknande förskjutning som befintlig byggnad. Då planprogrammet för Upphärad visar på att området söder om planområdet inte avses tas i anspråk för bebyggelse utan kommer att fortsättningsvis vara område för rekreation bedöms 3 meter prickmark vara tillräckligt. Vidare kommer detaljplan D:3/1993 att fortsätta att gälla i de delar som inte ersätts av denna detaljplan. Detaljplan D:3/1993 reglerar ytterligare ca 4,5 meter söder om fastigheten Fönstersmygen 1 till prickmark. Därefter finns en byggrätt enligt en stadsplan från 1978 (S:I/1976), denna del av stadsplanen föreslås upphävas i planprogrammet för Upphärad från 2017, varvid ingen bebyggelse avses tillåtas.



Planområde (röd linje), prickmark i planförslaget (svarta prickar), prickmark i gällande detaljplan D:3/1993 som kommer att fortsätta att gälla (röda prickar), del av stadsplan som föreslås upphävas (lila markering), befintlig byggnad (svart markering) och möjlig tillbyggnad (röd markering).

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter, vilket avses kunna inrymma en 2 våningar hög byggnad med träkonstruktion. Byggnadshöjden utökades från 6,5 meter i samrådet till 7,0 meter i granskningen för att bättre möjliggöra för byggnader i träkonstruktion.

En kombination av bostäder och skolverksamhet kan medföra att boende upplever skolverksamheten som störande. Detta kan resultera att skolans verksamhet begränsas. En kombination av bostäder och skolverksamhet bör ske med varsamhet.w

Service

På andra sidan gångvägen i östlig riktning finns förskolan Lindåsen, som innefattar tre avdelningar. Nordost om planområdet, inom 200 meter, ligger Upphäradsskola och däremellan finns Lindåsvallen. I anslutning till Lindåsvallen finns även den lokala bygdegården Lindåsgården. I anslutning till planområdet finns rekreationsområden. Närmaste mataffär finns cirka 300 meter från planområdet i nordöstlig riktning.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse enligt planförslaget får en lämplig placering avseende närhet till befintlig service i Upphärad. Planförslaget medför möjlighet till ny service i form av skola och förskola vid behov. Den huvudsakliga markanvändningen är bostäder, vars omfattning ej bedöms medföra ett ökat behov av service i närområdet.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Detta hanteras i efterföljande bygglovsprövning. Planförslaget bedöms ej hindra att en god tillgänglighet kan uppnås.

MOBILITET

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns mellan planområdet busshållplatsen i centrala Upphärad. Gång- och cykelväg finns även från planområdet till Upphäradsskola, till Lindåsgården, i anslutning till mataffären samt vissa delar av Upphärad med bostadsbebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Inga nya gång- och cykelvägar planeras anläggas i samband byggande enligt planförslaget.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 400 meter från en busshållplats som trafikerar sträckan Trollhättan-Velanda-Sjuntorp-Upphärad.

Planförslag och konsekvenser

De nya bostäderna bedöms vara inom gångavstånd från kollektivtrafik, dock kan vissa grupper och individer, exempelvis barn, äldre och individer med funktionsnedsättningar ändå uppfatta avståndet till kollektivtrafik som mindre tillgängligt. Inga förändringar avseende kollektivtrafik planeras i samband med bebyggelse enligt planförslaget.



Biltrafik och gator

Ingen förändring av gatustrukturen sker. Trollhättans centrum nås inom 30 minuter med bil från planområdet.

Cykel- och bilparkering

Parkering finns inom fastigheten som planområdet innefattar. Befintlig yta för parkering ger utrymme för 10 parkeringsplatser för bil, vilket stämmer ungefärligt överens med det behov som finns med hänsyn till planförslaget och enligt exploatör föreslagen utbyggnad.

Planförslag och konsekvenser

Parkering bedöms även fortsättningsvis rymmas inom planområdet för alla de markanvändningar som planförslaget medger. Olika markanvändningar ställer olika krav på parkering.

I linje med kommunens Parkeringsprogram från 2016 är parkeringstalet för Upphärad tätort är 1,1 parkeringsplatser för bil per bostad för flerbostadshus, där cirka 10% tillkommer för besöksparkering. Därmed skulle 8 lägenheter kräva utrymme för minst 10 parkeringsplatser för bil, inklusive besöksparkeringsplatser, vid upprättande av bostäder. Planförslaget styr inte antalet lägenheter. Ifall fler än 8 lägenheter byggs krävs fler parkeringsplatser. En förskola på fyra avdelningar behöver cirka 10-11 parkeringsplatser. Grundskola och gymnasium behöver 7 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA, vilket ungefär stämmer överens med ytan för förslagen största byggnadsarea, där byggnation i två våningar skulle dubblera kravet på parkeringsplatser. Högskola kräver 14 parkeringsplatser för bil per 1000 m² BTA. Parkeringsbehovet bedöms kunna hanteras inom fastigheten så att det även finns mark kvar för friyta.

Parkeringsprogrammet ställer krav på 21 cykelparkeringar inomhus för boende i flerbostadshus samt 6 cykelparkeringar utomhus för boende och besökare per 1 000 m². Förskola ställer krav på 16 cykelparkeringar per 1 000 m² BTA och övrig skolverksamhet ställer krav på 30-45 cykelparkeringar per 1 000 m² BTA, där behovet är mindre för grundskola och högre för gymnasium och högskola.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintlig byggnad inom planområdet är ansluten till kommunala vatten- och avloppsledningar. Befintliga allmännyttiga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Västra Lindåsvägen, norr om planområdet.

Dagvatten

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten från planområdet leds via dagvattenledning mot vattenförekomsten som benämns Lillån- sammanflöde vid Rommele till källområden. Denna vattenförekomst bedöms ha en måttlig ekologisk status i dagsläget och den uppnår ej god kemisk status. Det är bedömt att vattenförekomsten ej kommer kunna uppnå god ekologisk status med avseende på näringsämnen till 2021 och nytt målår är istället 2027. Urban markanvändning är inte utpekad som en källa



med betydande påverkan på vattenförekomsten avseende näringsämnen i detta fall, dock kan näringsämnen förekomma i dagvatten från bostadsområde. Avseende kemisk status sker påverkan från atmosfärisk deposition och bedöms inte bero på källor i området.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten från det aktuella planområdet förväntas inte öka i någon större omfattning jämfört med dagens situation. En utbyggnad genom om- och tillbyggnad som innefattar 6-8 bostäder förväntas öka den hårdgjorda ytan med cirka 150-300 kvadratmeter, om inte ändringar görs i markbeläggningen inom gårdsmiljön, vilket kan resultera i både en ökning och en minskning i andelen hårdgjord yta jämfört med idag. Om byggrätten nyttjas maximalt kan mängden hårdgjord yta förväntas öka i större grad.

Det är viktigt att Trollhättans stads riktlinjer avseende dagvatten följs och att uppkomst och förorening av dagvatten förebyggs genom att skapa möjlighet till infiltration och att minimera mängden tillkommande hårdgjorda ytor. Uppkommen mängd dagvatten på området bör inte öka jämfört med dagens situation. Utrymme för lämpliga förebyggande åtgärder bedöms finnas inom planområdet, där ett större nyttjande av byggrätten kan ställa krav på mer riktade åtgärder, exempelvis regnbäddar. Med lämpliga förebyggande åtgärder bedöms inte möjligheten att nå miljö kvalitetsnormer för vatten i den aktuella vattenförekomsten påverkas negativt.

Elförsörjning

Allmännyttiga elkablar finns längs Västra Lindåsvägen och gång- och cykelvägen öster om planområdet. Ledning som försörjer Fönstersmygen 1 ansluter norrifrån och ledning som försörjer Fönstersmygen 3 ansluter från sydöst genom Fönstersmygen 1. För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution AB.

Ett avtalsservitut som belastar Fönstersmygen 1 finns för den allmännyttiga elkabeln.

Planförslag och konsekvenser

Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Vid schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras; detta beställs och bekostas av exploatören. Åtgärder som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar får inte vidtagas.

Uppvärmning

Det saknas utbyggd fjärrvärme i Upphärad. Skolan och bygdegården har ett gemensamt närvärmesystem som Trollhättan Stad sköter drift av (400 MWh/år). I övrigt tillämpas enskild uppvärmning, bland annat genom direktverkande el. Bostadsbeståndet som ägs av AB Eidar Trollhättans bostadsbolag i Upphärad har anmält borring av bergvärme och föredetta Miljöförvaltningen har inte bedömt att det finns några hinder för installationen. Den nya bebyggelsen avses uppvärmas med bergvärme.

Fiber

Planområdet och befintlig byggnad är ansluten till fibernätet. Försiktighet ska vidtas i närhet av befintliga kablar. Exploatören kontaktar TEAB stadsnät vid byggnation så att skydd av befintliga kablar kan bevakas. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.





Befintliga fibernätledningar (lila linje).

Avfall

Sortering och återvinning av avfall ska ordnas inom kvartersmark. En återvinningsstation finns vid gamla stationen öster om planområdet, inom cirka 500 meter. Lokala föreskrifter gällande sophantering ska följas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Det finns inte någon väg som passerar området, utan planområdet ligger invid en vändplan. Inga bulleralstrande verksamheter finns i närheten av planområdet. Bullernivåerna bedöms vara acceptabla för alla de markanvändningar som föreslås. Ingen separat bullerutredning har gjorts.

Luft

Förutsättningar

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av så kallad växthuseffekt, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland annat astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser

Ökningen av utsläppshalterna bedöms vara marginell i jämförelse med dagens förhållanden. Detaljplanen bedöms ej bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förorenad mark (och byggnader)

Risken för förekomst av markföroreningar bedöms vara låg. Ingen separat utredning har gjorts.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om samråd	mars 2020
Samråd	april-maj 2020
Underrättelse om granskning	november 2020
Granskning	november-december 2020
Beslut om antagande	januari 2021

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Kvartersmark

Hela planområdet består av kvartersmark. För kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Planområdet omfattar fastigheten Fönstersmygen 1 som ägs av AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag. Det finns ingen intention att ändra detta i samband med detaljplanen.

Servitut

Ett avtalsservitut för kraftledning belastar fastigheten Fönstersmygen 1 till förmån för fastigheten Lextorp 7:1 som ägs av Vattenfall Eldistribution AB.



Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

	Fastighet	Fastighetsägare	Markanvändning
Befintligt	Fönstersmygen 1	AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag	Förskola
Förändring	Fönstersmygen 1	AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag	Bostäder/Skola (inklusive förskola)



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN OCH PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:806) ska tillämpas.

Planläggningen sker på redan planlagd och ianspråktagen mark. Planförslaget medför en förändrad markanvändning från förskoleverksamhet till bostäder alternativt skolverksamhet, vilket möjliggör för en mer flexibel användning av marken för olika allmänna intressen. Enskilda intressen bevakas under planprocessen. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. I enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detaljplanen är av ringa omfattning och behandlar ett område som redan är planlagd kvartersmark för förskola. Området berörs av få andra intressen utanför ramen för planförslaget och inga sådana som bedöms vara av allmän betydelse.

Kommunen gör, med hänvisning till genomförd undersökning av miljöpåverkan, bedömningen att en betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver tas fram.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas som en följd av aktuellt planförslag.



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 Stad har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Rapporten "Miljömål i Trollhättan - lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15) har tagits fram. Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med hänseende till planförslaget.

Begränsad miljöpåverkan

- Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till kollektivtrafik, skola, förskola och fritidsaktiviteter vilket uppmuntrar till hållbara transporter.
- Planförslaget bedöms inte motverka att miljömålet kan uppnås.

God bebyggd miljö

- Planförslaget innebär en komplettering med lägenheter i en ort som till största delen består av friliggande småhus. Förslaget omfattar redan bebyggd mark.
- Befintliga system och investeringar avseende infrastruktur kan nyttjas väl.
- Planområdet har närhet till skola, förskola, rekreation och befintlig kollektivtrafik.
- Planförslaget bedöms inte motverka att miljömålet kan nås.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och motverkar inte att miljömålen kan uppfyllas.

RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken - Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt inom sammanhållen bebyggelse, begränsat till högst 45 meter. Planens genomförande påverkar inte riksintresset för totalförsvaret.

SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

Planområdet ligger inom befintlig sammanhållen bebyggelse och möjliggör för mindre lägenheter i Upphärad som domineras av villabebyggelse. Vidare är tanken att de nya bostäder ska vara hyresrätter, vilket är en underrepresenterad upplåtelseform i Upphärad. Möjligheten för föreskoleverksamhet kvarstår och utvidgas med annan skolverksamhet.

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse som främjar äldres möjlighet att bo kvar i sin ort utan att bo kvar i sin villa, samt ungas möjlighet att flytta från sina föräldrahem utan att lämna sin ort.

Detaljplanen möjliggör att fler barn kan gå i skolan nära sina hem, antingen genom att skapa mer yta för skolverksamhet i Upphärad eller genom att möjliggöra bostäder nära befintlig skola och förskola. Anslutningen till gång- och cykelvägnät bidrar till en trafiksäker miljö för barn och vuxna. Vidare har planområdet tillgång till närbelägen mark som är lämplig och stimulerande för barns utevistelse, lek



och naturstudier. Detta i form av mindre park- och lekområden, närpark och naturområden.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader rörande genomförandet av detaljplanen. Till detta hör även eventuella anslutningsavgifter, tillståndsansökningar, kostnader för flytt av ledningar, kabelutsättningar med mera.

Planavgift

Kostnader för planarbetet bekostas enligt upprättat planavvtal mellan Trollhättans Stad och exploatören.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.



MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig projektledare för detaljplanen är Andreas Oskarsson, planarkitekt på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av följande representanter från olika kontor och förvaltningar deltagit:

Lena Ekman, gatu-parkkontoret
Mika Thomasdotter, miljökontoret
Emelie Walsund Pérez, miljökontoret
Jill Olsson, kommunala lantmäterimyndigheten
Nina Granlund, kart- och mätkontoret
Leif Carlsson, plankontoret
Från TEAB har Tina Sume och David Thorström medverkat.

Trollhättan i januari 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Andreas Oskarsson
planarkitekt





Trollhättans Stad

DETALJPLAN FÖR FÖNSTERSMYGEN 1

ANTAGEN AV SBN 2021-01-28

LAGA KRAFT 2021-03-02

PLANKONTORET
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TROLLHÄTTANS STAD

GÄRDHEMSVÄGEN 9
461 83 TROLLHÄTTAN
samhallsbyggnad@trollhattan.se
0520-49 50 00