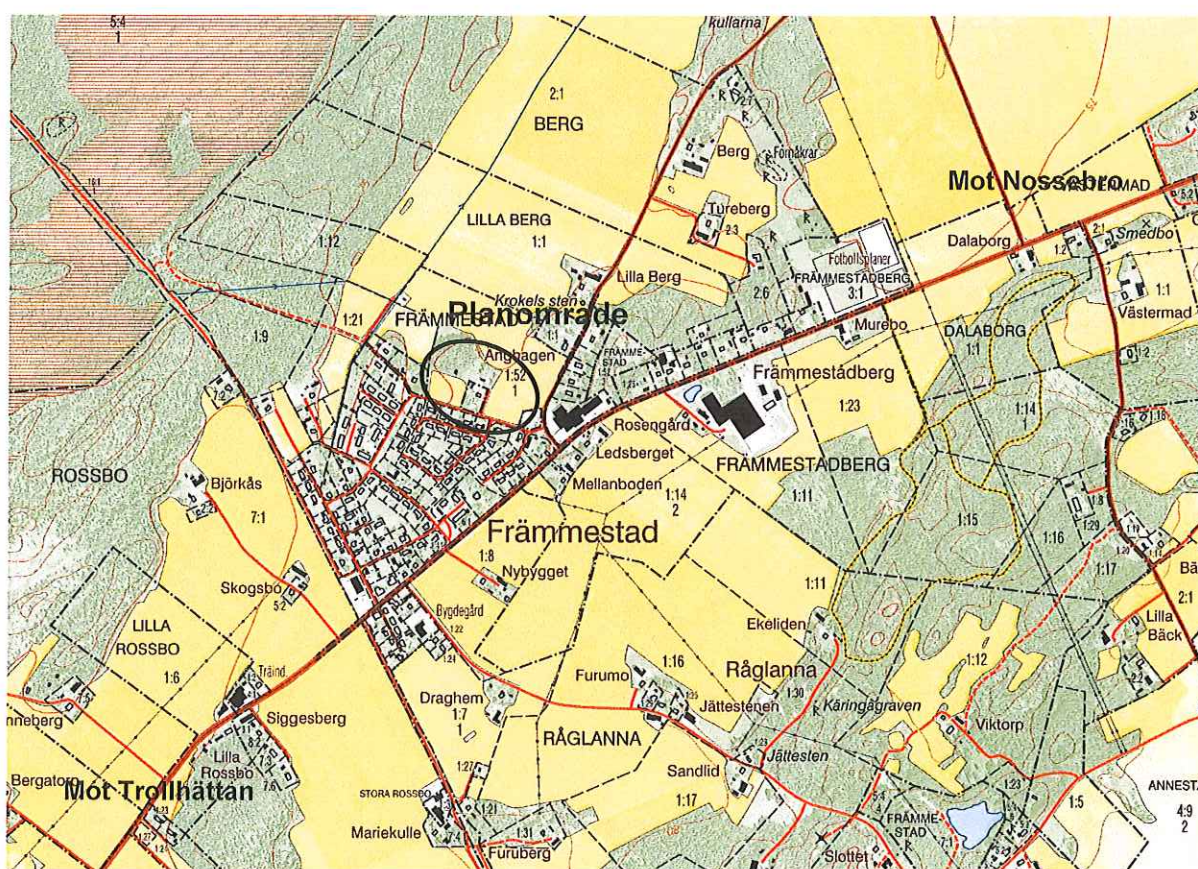


Detaljplan för

Änghagen 1:10, m. fl. Främmestad, Essunga kommun

Antagandehandling

2012-04-24



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Utställningshandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

**Antagen av kommun-
fullmäktige 2012-06-18 §51**

LAGA KRAFT 2012-07-16

1408

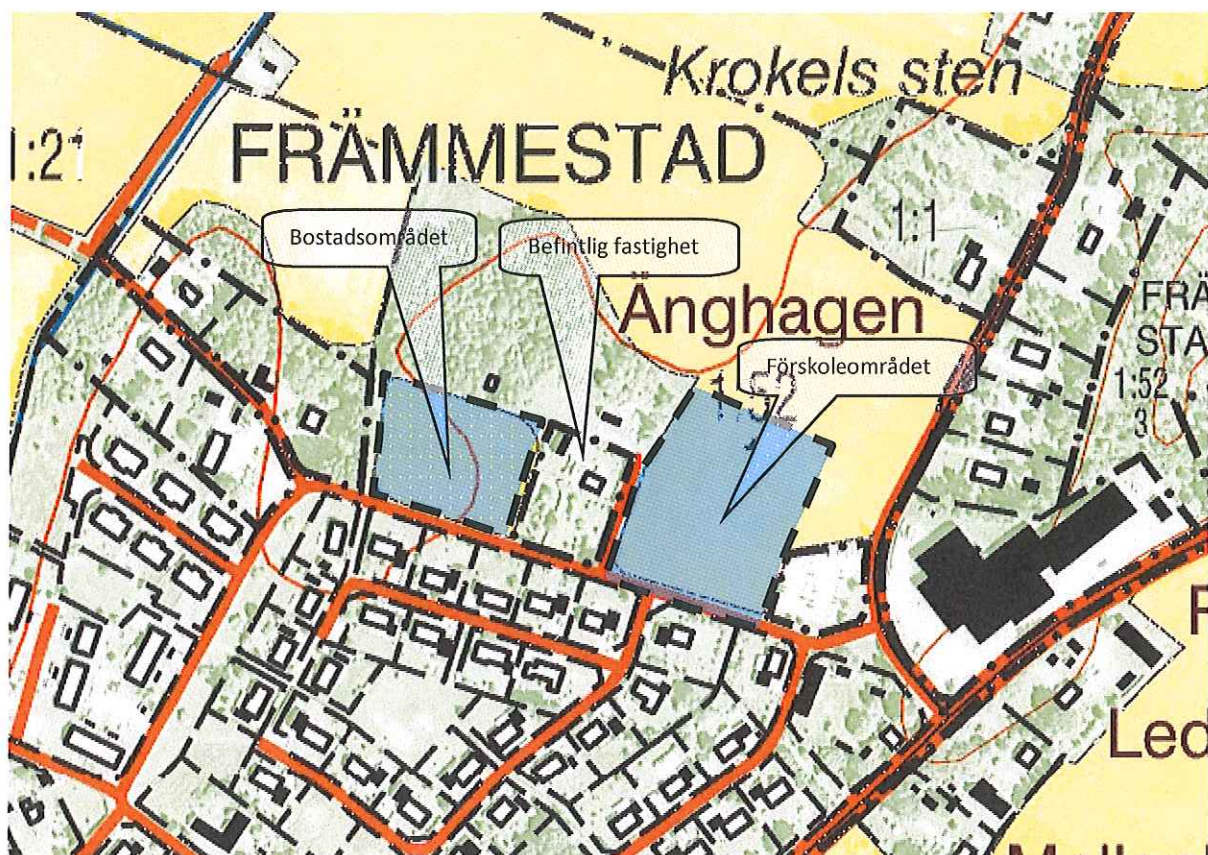
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en ny etablering för Dalagårdens förskola, på kommunal mark, centralt belägen i Främmestad.

Detaljplanen upprättas också för att planlägga för 4 st bostadstomter avsedda att uppföras med friliggande villor på kommunal mark.

Planläggning sker också av den befintlig bostadsfastighet, Änghagen 1:10 och del av Granudden 1:1.

Componenta Främmestad AB:s parkering utökas så att drygt 60 p-platser inryms.



PLANDATA

Läge och areal

Detaljplaneområdet ligger utefter Änghagevägen i den norra delen av Främmestads tätort och i anslutning till befintlig villabebyggelse.

Planområdet för förskolan upptar en areal av ca 0,8 ha medan området för bostäderna är ca 0,5 ha stort. Befintlig bostadsfastighet är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Områdena för exploatering ägs idag av Essunga kommun.

Befintliga fastigheter är i enskild ägo.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) skall kommunen ta ställning till och ange motiv för om den bedömer att en miljöbedömning måste göras eller inte när detaljplan eller program för detaljplan upprättas.

För planer/program som avser "små områden på lokal nivå" krävs inte miljöbedömning, under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Omfattningen av denna detaljplan bedöms beröra ett litet område på lokal nivå samt det den föreslår bedöms inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra "betydande miljöpåverkan" och därmed inte behöver genomgå miljöbedömning. Motiven redovisas kortfattat under rubriken KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Essunga kommun, 1993-01-26, aktualitetsförklarad 1999-06-15.
Se fördjupad översiktsplan nedan.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Främmestad tätbebyggelse, antagen 1987, är den norra delen av samhället med fastigheten Änghagen avsatt som reservområde för bostäder.

Detaljplanen bedöms från en allmän synpunkt vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

Program för detaljplan

Med hänsyn till detaljplanens föreslagna ändamål och omfattning samt att den endast i mindre omfattning avviker från den fördjupade översiktsplanen, har det ej bedömts föreligga behov av särskilt program.

Detaljplaner

Fastigheterna finns inte inom gällande detaljplan.

I anslutning till planområdet finns gällande planer:

- Detaljplan (byggnadsplan) för Främmestad 1:52 m fl, 1401.
- Detaljplan (byggnadsplan) för Änghagen 1:5 m fl, 1402.
- Detaljplan för Granudden 1:2 m fl, 1403.

Kommunala Mål och Visioner

Boende och befolkning:

Kommunens mål enligt verksamhetsplanen för åren 2012 – 2013 är att under planperioden tillskapa minst 100 nyproducerade bostäder i småhus och flerbostadshus varav minst 25 skall vara trygghetsbostäder (för personer över 70 år).

Samhällsservice:

Människors möten är viktiga i vår kommun.

Barn och unga skall ha bra uppväxtvillkor i kommunen.

Vårt gemensamma ansvar är god hälsa och trygghet åt alla kommuninvånare.

Kommunal Miljöstrategi

En kommunal miljöstrategi baserad på de 16 nationella miljömålen antogs 2005.

Se nedan under KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Befintlig mark och vegetation

Planområdet är helt plant och utgörs av ängsmark och åkermark som gränsar till ett mindre skogsområde. Endast enstaka vegetation av sly och buskar förekommer inom planområdet idag. Planområdet för bostäder har i sin västra kant ett mindre dike, en meter brett med ett vattendjup av ca 20 cm, som rinner mot krondiket. Till viss del betjänar detta dike dagvattenhanteringen inom området.

En närliggande skogsdunge är ett positivt inslag i den totala miljön då den kommer att bilda fond och inrama nybebyggelsen på ett välgörande sätt. Den ger också möjlighet till närliggande rekreation i naturmiljö och kan vara ett spännande utflyktsmål för förskolebarnen.



Änghagevägen sett från förskoletomten



Förskoletomten med befintlig fastighet och skogsdungen i bakgrunden



Änghagevägens fortsättning med bostadstomten till höger



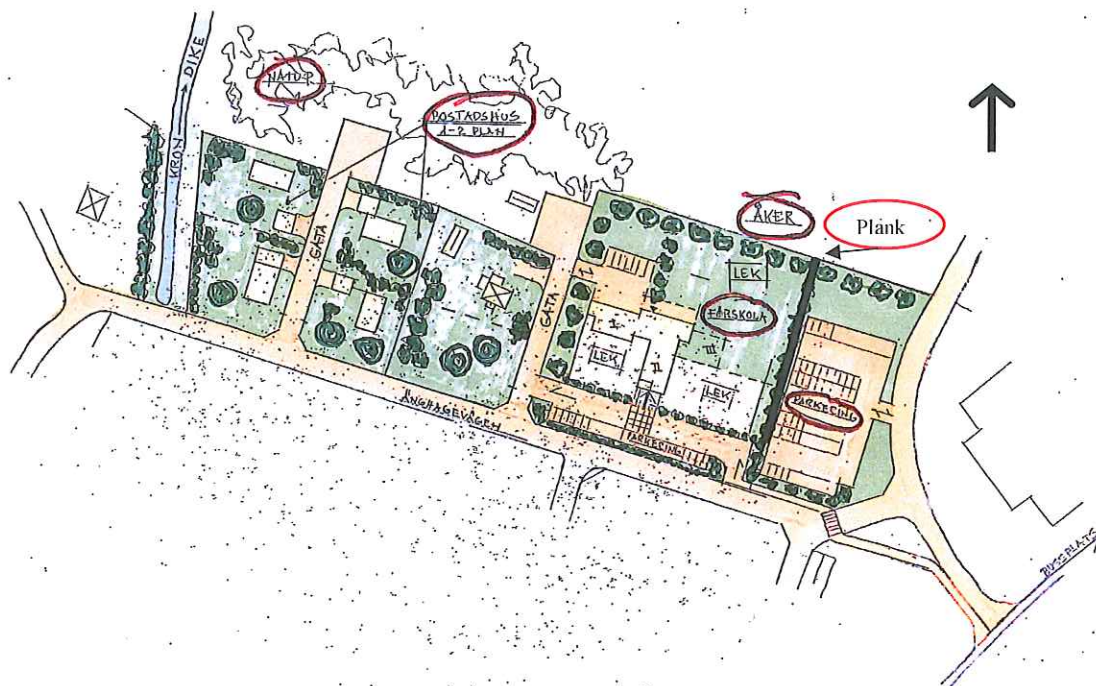
En tät träddridå bildar rygg för de nya bostadsfastigheterna

Nyordnad mark och vegetation

För bostadsområdet anordnas en lokalgata som avslutas i en vändplats vid det lilla skogsområdet. Gata och vändplan asfalteras.

I västra kanten av planområdet ligger det mindre diket som i planförslaget ändras från delvis tomtmark, delvis åkermark, till naturmark i en zon om 16 meter totalt vid diket. Detta för att säkerställa kommunens åtkomst för skötsel på ett bättre sätt, eftersom diket utgör en viktig länk i bland annat dagvattenhanteringen. Kommunen har även en spillvatten- och en vattenledning nedlagda längs med diket.

Förskolans område föreslås bli inramat med plank samt trädrader och buskplanteringar i gräsytor. Därigenom skapas en egen rumslighet för tomten och viss avskärmning mot omgivande trafik och grannparkering skapas. I övrigt utförs grus- /asfaltgångar och gräsytor för lek. Närmast byggnaderna läggs lämpligen gångplattor som en övergång till grus- /asfaltytor respektive gräsytor. Parkeringen med angöring beläggs med asfalt. Se illustrationsskiss på sid 6.



Illustrationsskiss

Geotekniska förhållanden

En geundersökning är utförd av Bohusgeo. De har lämnat en rapport daterad 2012-04-11 och ett PM daterat 2012-04-12 med utvärderingar och bedömningar. Av denna framkom att föreslagen byggnation kan grundläggas med kompenserad grundläggning. Vid ytlig grundläggning skall kompletterande undersökning göras.

Det mindre diket i planområdet är en meter brett med ett vattendjup av ca 20 cm och rinner mot kronodiket, utanför planområdet. Släntstabiliteten bedöms vara tillfredställande.

Radon och markföroreningar

Radonhalten i markluften har inte uppmätts. Byggnader ska dock uppföras i radonsäkert utförande, det vill säga med tät grundkonstruktion och täta genomföringar i bottenplatta.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag utan bebyggelse när det gäller bostadstomten och förskoletomten. Den mellanliggande fastigheten innehåller ett äldre bostadshus tillsammans med ett antal komplementbyggnader, också de av äldre datum. Omgivande kvarter utgörs av 1-1½-plans villabebyggelse samt i öster en kontor / industribyggnad i två plan med en personalparkering som gränsar till förskoletomten.

Granudden 1:2 avträder mark vid diket c:a 240 m² samt minskad byggrättsområde med c:a 5 meter mot diket. Byggrättsarean förändras inte.

Änghagen 1:10 avträder mark mot Änghagevägen ca 50 m² och yta erhålles vid fastighetens norra och östra gräns, ca 100 m². Fastigheten ingår i den nya detaljplanen och får där en redovisad byggrätt.

Ny bebyggelse, förskola

Kommunen avser att bygga en förskola. I ett första skede ska förskolan innehålla 2 st avdelningar och planeras då totalt till ca 500 - 600 m². Ett andra skede avses bestå av ytterligare avdelningar. För fortsatt utbyggnad är tomtområdet väl tilltaget så att lek- och friytor inte ska bli för knappa.

Största tillåtna bruttoarea och högsta tillåtna bygghöjd alt. nockhöjd anges på plankarta.

Ny bebyggelse, bostäder

Bostäderna utförs som friliggande med garagebyggnad, alternativt carport med förrådsbyggnad. Av de fyra bostäderna uppförs de i 1 – 2 plan med begränsade byggnads- och våningsytor Detta för att skapa en viss variation i såväl hustyp som för området som helhet. Det kan upplevas välgörande eftersom omgivande bebyggelse är relativt likartad idag.

Utformningen bör efterlikna bostadshus utförda i vad som kan uppfattas vara en lokal byggnadstradition. Fasadpanel utförs i kulörer med ljusa nyanser. Detaljer som öppen takfot, fönster och dörrar bör vara enkelt utförda och välproportionerade.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och Bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Detta bevakas i bygglovsfasen. Förutsättningarna för en miljö med god tillgänglighet bedöms här som goda med hänvisning till de små nivåskillnaderna inom båda områdena.

Gator och trafik

Trafikstruktur

Planområdet nås från Änghagevägen, som är en lokalgata med måttlig biltrafik med främst personbil. För bostadsområdet föreslås en ny lokalgata med anslutning till Änghagevägen. Den nya gatan med vändplats förser samtliga 4 fastigheter med in- och utfart. Fastighetsgränser mot Änghagevägen föreslås anordnas med förbud mot körbar utfart.

Förskolans tomt kommer att nås via en enskild väg, som idag betjänar den befintliga bostadsfastigheten inom planområdet. Denna väg görs till lokalgata så att förskolans trafik med både varor, gods och personbil sker här. Härigenom åstadkoms separata trafikområden för varutransporter respektive föräldraparkering.

Störningar

Området gränsar till befintlig bostadsbebyggelse med små störningar. En arbetsplats innehållande företaget Componenta och deras kontorsbyggnad med parkering för personbilar kommer att gränsa till förskoletomten. Ett plank föreslås uppföras mot parkeringsytan för att minska eventuellt buller och andra former av störningar.

Detaljplanens förslag med bostäder och förskola bedöms inte ge några väsentliga störningar på sin omgivning.

Gc-trafik

Gång- och cykelväg finns idag i anslutning till planområdet och byggs med förslaget ut ytterligare via de nya lokalgatorna.

Angöring, parkering inom tomter

Parkeringsplatser för förskoleverksamheten utförs inom tomtmark mot Änghagevägen. För att minimera störningar och öka säkerheten ska parkeringen ha infart resp. utfart från lokalgatan och Änghagevägen.

Kollektivtrafik

Busslinje som trafikerar Trollhättan – Nossebro passerar Främmostad. Turtätheten är koncentrerad till morgon och eftermiddag och restid från Trollhättan och Nossebro är ca 30 till 45 minuter respektive 10 minuter. Hållplats i Främmostad finns utefter Främmostadsvägen, ca 100 m från planområdet.

Service mm

Butik för livsmedel finns i Nossebro.

Skyddsrum

Området ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Vägrafikbuller förekommer i måttlig omfattning från Främmestadsvägen. Genom förskolebyggnadens placering på tomten bildar den en bullerskärm så att skyddade uteplatser med acceptabla bullervärden kan ordnas, d.v.s så att enstaka buller från tyngre trafik inte överskrider 70 dB(A). Detta ska bevakas i bygglovskedet. Bostadstomterna ligger längre från vägen och kommer inte att påverkas i någon nämnvärd omfattning.

Trafik

Genom separata trafikstrukturer för personbilar/gående och godsleveranser skapas förutsättningar för att kunna undvika trafikfarliga situationer. Detta ska följas upp och styras på lämpligt vis i bygglovskedet så att t ex backande tyngre fordon inte förekommer där det finns barn som lämnas eller hämtas.

Luft-/miljö kvalitetsnormer

Planen medför en mindre ökning av fordonsrörelser i lokalområdet och en större andel hårdgjorda ytor. Inga miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten kommer dock att överskidas till följd av planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna kopplas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Allt dag- och dräneringsvatten inom de nya fastigheterna ansluts till det befintliga dagvattennätet, som har tillräcklig kapacitet. Dagvatten inom gatumark och på hårdgjorda markytor inom förskoletomten avleds till dagvattennätet via brunnar i den hårdgjorda ytan. Allt dagvattnet omhändertas genom avrinning i krondiket ut till ån Nossan.

El, fjärrvärme och bredband

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för leverans av el till området.

Uppvärmning

Uppvärmning ska i möjligaste mån ske genom miljövänliga lokala produktionsmetoder.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av kommunens entreprenör. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningscentralen Krusegården, Nossebro. En återvinningsstation till förpackningar finns vid Främmestads bygdegård.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas, sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär.

Bedömning av miljökonsekvenser

Avgränsning

Naturmiljö och kulturmiljö (bebyggelse) bedöms vara de mest relevanta frågorna.

Platsen

Platsen bedöms vara lämplig för det beskrivna ändamålet. Närheten till naturområdet är en av flera positiva lokaliseringsfaktorer för bostäder. Övrigt är bland annat närheten till kollektivtrafik inom gångavstånd. Dessutom bidrar planen till en lämplig utveckling av det kommunala va- och gc-nätet.

Planens karaktär

Planen innebär en förtätning i övergångszonen mellan stad och land och har haft ambitionen att bli väl anpassad till de naturliga geografiska förutsättningarna med goda möjligheter för ett trivsamt och naturnära boende, bland annat med utökade möjligheter för egen odling på tomt.

Påverkan

Mark och vatten

Jordbruksmark ändras till hårdgjord fastighetsmark som en utveckling och förtätning av tätorten. Dagvattnet omhändertas genom avrinning i diket som rinner till krondiken och därefter ut till ån Nossan.

Enligt kartan till förslaget tillhörande "Råglanna dikningsföretag av år 1946" framkommer att område "D", mellan pkt 16 och 17, ligger på de planerade bostadstomterna samt in på Änghagen 1:10.

Råglanna dikningsföretag utmynnar i "Främmostads kloakvattenavlopps- och dikningsföretag år 1968". Kommunen har här tagit på sig det fulla ansvaret för underhåll av dikningsföretaget inom det planlagda området. Därigenom kommer Råglanna dikningsföretag inte att påverkas.

Luft

Den utökade verksamheten bedöms ge en mycket liten förändring av miljöbelastningen på luften i lokalområdet. Inga miljökvalitetsnormer för utomhusluften kommer att överskridas som en följd av planen.

Klimat

Ingen nämnvärd förändring.

Stadsbild

Föreslagen bebyggelse har förutsättningar att ansluta väl till den befintliga bebyggelsen. Tillgängligheten till grönområden kommer genom planen att kunna förbättras.

Natur, växter och djur

Ingen nämnvärd förändring.

Hälsa och säkerhet

Ingen nämnvärd förändring.

Transporter

Ökar i någon omfattning i det lokala perspektivet. Dock bidrar en större samlad förskola, centralt i samhället, till minskade transportbehov i ett vidare perspektiv.

Befintlig förskola i bostadsområde kommer att avvecklas.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala dagvatten och VA-nätets befintliga ledningar inom planområdet. Dagvattnet leds till det öppna diket som har förbindelse med krondiket – Nossan.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål:

Av de 16 nationella miljömålen enligt Boverket oktober 2003, vilka ligger till grund för Essunga kommuns Miljöstrategi antagen 2005, bedöms följande delmål vara särskilt relevanta för planförslaget:

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan

Nedan följer en bedömning av detaljplanens förenlighet med dessa miljömål:

God bebyggd miljö

- + Genom att ny bebyggelse av traditionell karaktär skapar nya energieffektiva bostäder och en utbyggd samhällsservice.
- + Genom att närliggande natur- och grönområde tas tillvara som lokalt frilufts- och rekreationsområde (en grön lunga).

Begränsad klimatpåverkan

- + Genom tillförsel av nya energieffektiva bostäder och förskolebyggnad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglövplikt

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglövplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetidens utgång, ända tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna planbeskrivning har upprättats av Contekton Arkitekter Fyrstad AB genom; Mattias Öhlin och Per-Yngve Johansson samt av Tord Hallén och Christina Lundgren, Essunga kommun.

Vänersborg 2012-04-24



Tord Hallén
Plan- och byggingenjör
Essunga kommun



Mattias Öhlin
Arkitekt
Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Detaljplan för

Änghagen 1:10 m. fl. Främmestad, Essunga kommun

Antagandehandling

2012-04-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagen av kommun-
fullmäktige 2012-06-18 §51

LAGA KRAFT 2012-07-16

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och beräknas kunna ges ut för samråd under 1:a kvartalet 2012, för att därefter ställas ut och bli antagen under 2:a kvartalet 2012.

Planförfarande

Antagande av detaljplanen sker i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Essunga kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatumark och mark för teknisk anläggning.

Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Essunga kommun för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar fastighetsägaren.

Vattenfall eldistribution AB svarar för eldistributionen.

Lantmäteriet i Lidköping ansvarar för fastighetsbildningen.

1408

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det aktuella planområdet ägs till största delen av Essunga kommun med undantag för fastigheterna Änghagen 1:5, Änghagen 1:10 och Granudden 1:1.

De nya bostäderna av typen friliggande bostadshus som byggs kommer att efter avstyckning utgöra separata bostadsfastigheter.

Nya bostadstomter som bildas kommer genom avstyckning från kommunens fastighet Främmostad 1:52.

Tomtmarken föreslås bli upplåten med äganderätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning för bildande och ändringar av fastigheter inges av fastighetsägaren.

Befintliga va-ledningar kommer delvis att ligga inom "Natur".

Innan bygglov beviljas för bostadshusen skall erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vara klara.

EKONOMISKA FRÅGOR

Alla anläggningar på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av lokalgator, naturmark, VA-ledningar och nya förbindelsepunkter i tomtgräns.

Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark samt anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp ska ske mot de nya lokalgatorna. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp hänvisas av Essunga kommun.

El och bredband

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för leverans av el till området. Deras markkablar inom planområdet skyddas genom u-områden. En flytt av 400W ledningen är möjlig till u-område i norr.

Tillgång till datatrafik ordnas av fastighetsägaren.

Uppvärmning

Uppvärmning sker genom egna uppvärmningssystem. Dessa bör anpassas för alternativa uppvärmningssystem t ex passivhus, värmepump, pelletspanna, solceller eller liknande.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av kommunens entreprenör Ragn-Sells AB. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Förpackningar lämnas vid Främmestads bygdegård. Återvinningsstation finns vid Krusegården i Nossebro.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Tord Hallén och Christina Lundgren, Plan- och bygghuset, Essunga kommun.

Nossebro 2012-04-24



Tord Hallén
Plan- och byggingenjör
Essunga kommun



Christina Lundgren
Karttekniker
Essunga kommun