



Trollhättan

**Detaljplan för
KV MJÖLKVARNEN
Hjortmossen**

**97 D ANTAGANDEHANDLINGAR
Enkelt planförfarande**

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande efter samråd

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Gunnel Hallberg

ANTAGEN AV SBN 1997-05-21

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 1997-05-21 § 88; betygar

Ann-Christine Tornebjør/Torslid
ordförande

LAGA KRAFT 1997-06-18



Trollhättan

Detaljplan för KV MJÖLKVARNEN Hjortmossen

**97 D ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande efter samråd

BAKGRUND

Längs Hjortmossegatan utmed kv. Mjölksvarnen är i gällande detaljplan fem mindre markområden avsedda för allmänna bilparkeringar. Inom området gäller nu datumparkering utmed gatusträckningen, varför kommunen menar att berörda markområden saknar betydelse som allmänna parkeringar. I syfte att förändra nuvarande förhållande har kommunen såsom fastighetsägare försålt två av markområdena till tomträttshavarna till Mjölksvarnen 7 och 8, Stadshypotek AB. Vidare har Stadshypotek AB initierat en utbyggnad av butikslokaler i bottenvåningen till bostadshuset på fastigheten Mjölksvarnen 7.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen upprättas dels för att möjliggöra för fastigheterna inom kv. Mjölksvarnen att ianspråktaga parkeringsytor utmed Hjortmossegatan, dels för att utöka byggrätten för fastigheten Mjölksvarnen 7.

Planförslaget innebär att den enligt gällande detaljplan tillåtna markanvändningen för berörda markområden allmän plats, gata, ändras till kvartersmark. Förslaget ger också Mjölksvarnen 7 en utökad byggrätt för utbyggnad av butikslokaler mot Karlstorpsporten.

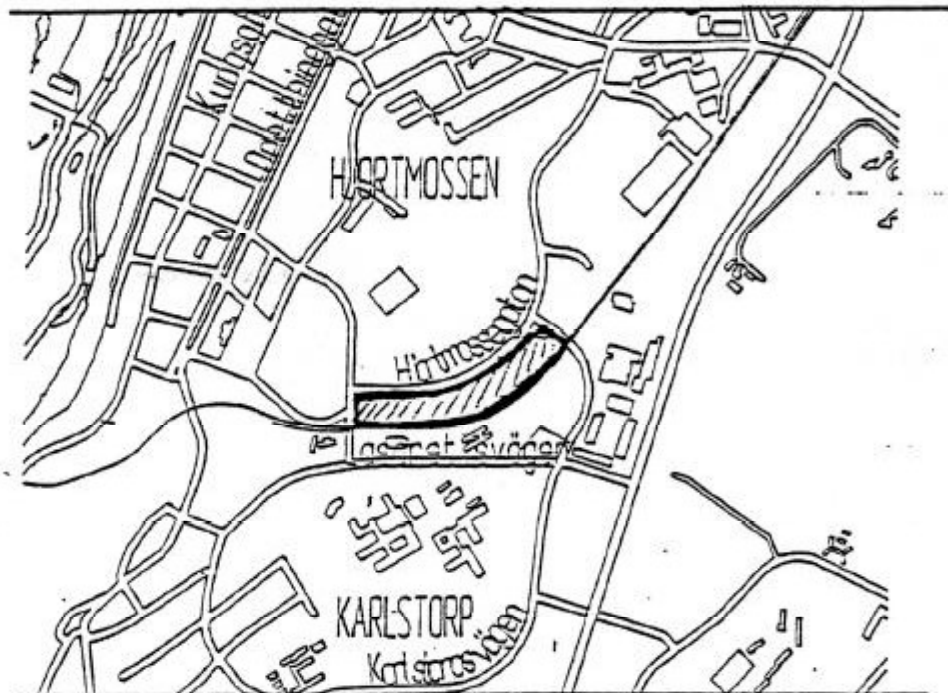
PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Kvarteret Mjölkvärnen ligger i stadsdelen Hjortmossen, ca 1 km sydost om Trollhättans centrum. Planområdet begränsas i norr/nordost av Hjortmosse-
gatan och Karlstorpsporten och i söder/sydväst av Nohabjämavägen och
Hjortmosseporten. Det omfattar hela kv. Mjölkvärnen och delar av den
angränsande gatumark som skall tillföras kvarteret.

Arealen uppgår till ca 35 000 kvm.

KARTBILD 1. Planområdets läge.



Markägandeförhållanden

Trollhättans kommun är lagfaren ägare till all mark inom planområdet.
Fastigheterna Mjölkvärnen 7 och 8 innehas med tomträtt av Stadshypotek
AB, medan fastigheterna Mjölkvärnen 2-3, 5 och 6 är upplåtna med tomträtt
för Lundquist Byggförvaltning AB.

PROGRAM

Fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) har att handlägga en ansökan
inkommen 1996-05-09 Dnr 13/96 från kommunen och Stadshypotek AB
avseende överföring av två mindre områden i gällande plan avsedda för
allmän plats, parkering. Tomträtthavarna till fastigheterna Mjölkvärnen 7
och 8 är angelägna om skyndsam handläggning. Då genomförandet möter
hinder i gällande plan har Stadshypotek AB, 1997-03-10, gett FBM i upp-
drag att upprätta förslag till detaljplan så att de aktuella marköverföringarna
kan medges och fastigheten Mjölkvärnen 7 erhåller en utökad byggrätt.

Samhällsbyggnadsnämnden har vid sammanträde 1997-03-19 gett Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utarbeta ett planförslag för hela kvarteret Mjölkvärnen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN (NRL)

Den aktuella detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap NRL.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer.

Översiktsplan Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20.

I planen ingår Hjortmosseområdet och kv. Mjölkvärnen i begreppet "Centrala staden", vidare sägs att Hjortmosseområdet med kv. Mjölkvärnen utgör en centrumnära, attraktiv boendemiljö som självfallet bör bevaras och utvecklas. Trots närheten till centrum är det angeläget att ha kvar och utveckla stadsdelens dagligvaruservice. En sådan förändring som sker genom föreliggande detaljplaneförslag är förenlig med den antagna översiktsplanen.

Energiplan I översiktsplanen hänvisas också till kommunens energiplan vad gäller utredande av möjlighet till kollektiv uppvärmning, baserad på förnyelsebar energi. Energiplanen antogs av kommunfullmäktige 1994-06-20. I planen sägs bl a att en särskild planbestämmelse avseende uppvärmning med fjärrvärme eller lokalt producerad miljövänlig värme skall införas i berörda detaljplaner inom kommunens fjärrvärmeområde.

Trafikledsplan Trafikledsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1996-04-29. Planen redovisar inga förändringar i området närmast kv. Mjölkvärnen. Hjortmossegatan förblir i nuvarande användssätt, lokalgata.

Detaljplaner

Planområdet är beläget inom gällande detaljplaner (stadsplaner) för Mjölkvärnen, fastställda: 1956-09-05 akt S:I/1956, 1958-06-11 akt S:XII/1958 och 1960-12-30 akt S:IV/1960.

Planerna för kvarteret Mjölkvärnen är genomförda.

Fastighetsplaner

För planområdet gäller följande fastighetsplaner (tomtindelningar) :

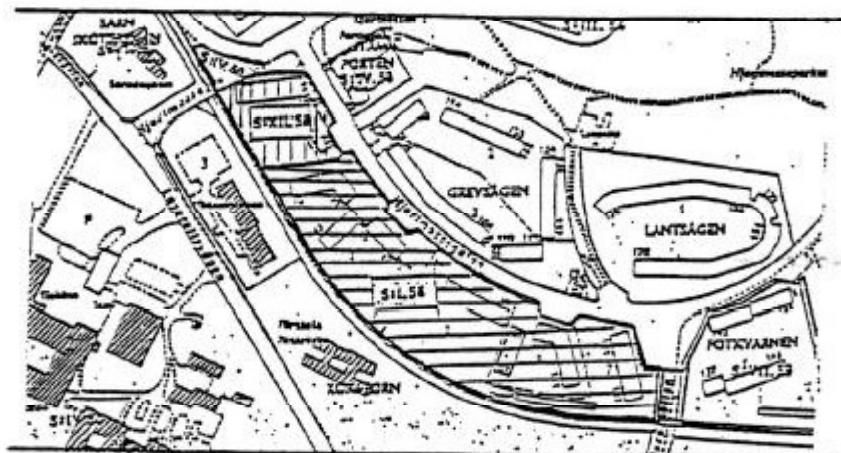
T: XVI/1956

T: II/1961

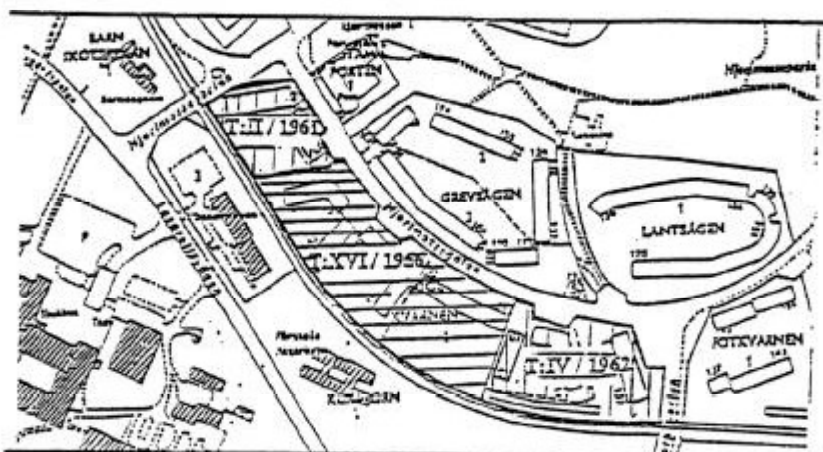
T: IV/1962

Fastighetsplanerna skall upphöra när planförslaget vunnit laga kraft, se vidare i genomförandebeskrivningen.

KARTBILD 2. Gällande detaljplaner



KARTBILD 3. Gällande Fastighetsplaner



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Vegetation** Befintliga trädplanteringar på tillkommande och befintlig tomtmark utmed Hjortmossegatan har ett högt miljö- och bevarandevärde, varför planbestämmelse om bevarande och utökad lovplikt för trädfällning har införts. Om träd på grund av ålder eller dylikt måste fällas skall det ersättas med nytt.
- Geoteknik** Grundförhållandena inom planområdet är växlande, men utgörs i huvudsak av berg eller stenfyllning i dagen eller på ringa djup under markytan. Delvis finns områden med brant berg och lera. Undergrunden vid den utökade byggrätten på Mjölkvärnen 7 utgörs av berg.

Bebyggelseområde

Det berörda planområdet, kv. Mjölkvärnen, utbyggdes under 1950-60-talen och utgörs av bostadsbebyggelse i flerfamiljshus med centrumfunktioner i bottenplanet på fastigheten Mjölkvärnen 8 samt dagligvaruhandel i särskild byggnad på fastigheten Mjölkvärnen 6.

Planförslaget innebär utökad byggrätt för fastigheten Mjölkvärnen 7, avseende utbyggnad för affärsverksamhet i markplanet på befintligt bostadshus samt byggrätt för två uppförda garagelängor på samma fastighet.

Inom fem mindre områden ändras användningssättet från allmänt ändamål; gata, till kvartersmark i huvudsak avsedd för parkeringsändamål.

Redovisningen av de befintliga byggnadernas våningsantal har anpassats till vad som stadgas i 9 § plan- och byggförordningen (PBF).

Skyddsrum

Planområdet ligger inom hemskyddsområde 30017. För närvarande ställs inte krav på ytterligare skyddsrum. Inför handläggningen av kommande bygglovärenden skall dock skyddsrumsbeked begäras.

Friytor

Som redan nämnts övergår markområden från att ha varit allmän plats till kvartersmark. Detta medför en utflyttning av parkeringsytor från det inre av kvarteret till områden i direkt anslutning till gatan, vilket i sin tur medför frigöring av ytor för lek- och utevistelse inom tomtmarken.

Gator och trafik

Kvarteret angörs via Hjortmossegatan och Karlstorpsvägen / Karlstorpsporten.

Genom överföring av områdena allmän plats, gata till kvartersmark kan erforderligt antal bilplatser för fastigheterna inom kvarteret Mjölkvärnen anordnas på tomtmark.

En utökad byggrätt medger nybyggnad av varuintag med direktangöring mot Karlstorpsporten vilket medför en förbättrad trafikmiljö.

Teknisk försörjning

De befintliga byggnaderna är anslutna till kommunens va-anläggning.

Kvarteret Mjölkvärnen ligger inom kommunens fjärrvärmeområde. Med stöd av den antagna energiplanen har följande planbestämmelse om uppvärmning införts:

Uppvärmning med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

Innebörden av "lokalt, miljövänligt producerad värme" skall tolkas som att värmen ej produceras med:

- olja, kol, gas eller torv eller
- med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.

Den befintliga bebyggelsen i kv. Mjölkvärnen är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande synes inte medföra några konsekvenser av negativ art för omgivningen vare avseende mark, vatten, luft o klimat, landskap o stadsbild, kulturmiljö, växter o djur, mark o vatten-användning, hälsa o säkerhet, samhällsservice, transporter, energi eller rekreation o friluftsliv.

Genom att de försålda markområdena övergår till kvartersmark kan en bättre parkeringssituation åstadkommas genom minskad bilkörning i de inre delarna av kvarteret.

Den utökade byggrätten medför att butikernas varuintag kan flyttas från det inre av kvarteret till angöring direkt från Karlstorpsporten, vilket innebär en förbättring för gårdsutrymmena på fastigheten Mjölkvärnen 7.

På sikt kommer ett genomförande av detaljplanen att innebära ett rationellare trafikflöde till och från kv. Mjölkvärnen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av fastighetsplaner

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar)

T:XVI / 1956, T:II / 1961 och T:IV / 1962 upphävs.

Lovplikt

Planens innehåll motiverar ingen annan förändring av lovplikten än att marklov erfordras för trädfällning inom med träd₁ betecknat område.

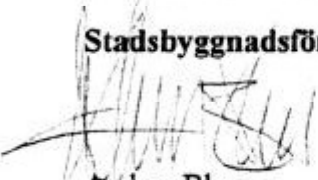
Genomförandetid

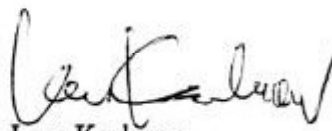
Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2007.

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 genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i april och maj 1997.

Stadsbyggnadsförvaltningen


Anders Blom
lantmäteringenjör


Lars Karlsson
planingenjör