



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för PARADiset M M /området norr om Paradisskolan/ Källstorp

04G Antagandehandling

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

ÖVRIGA HANDLINGAR

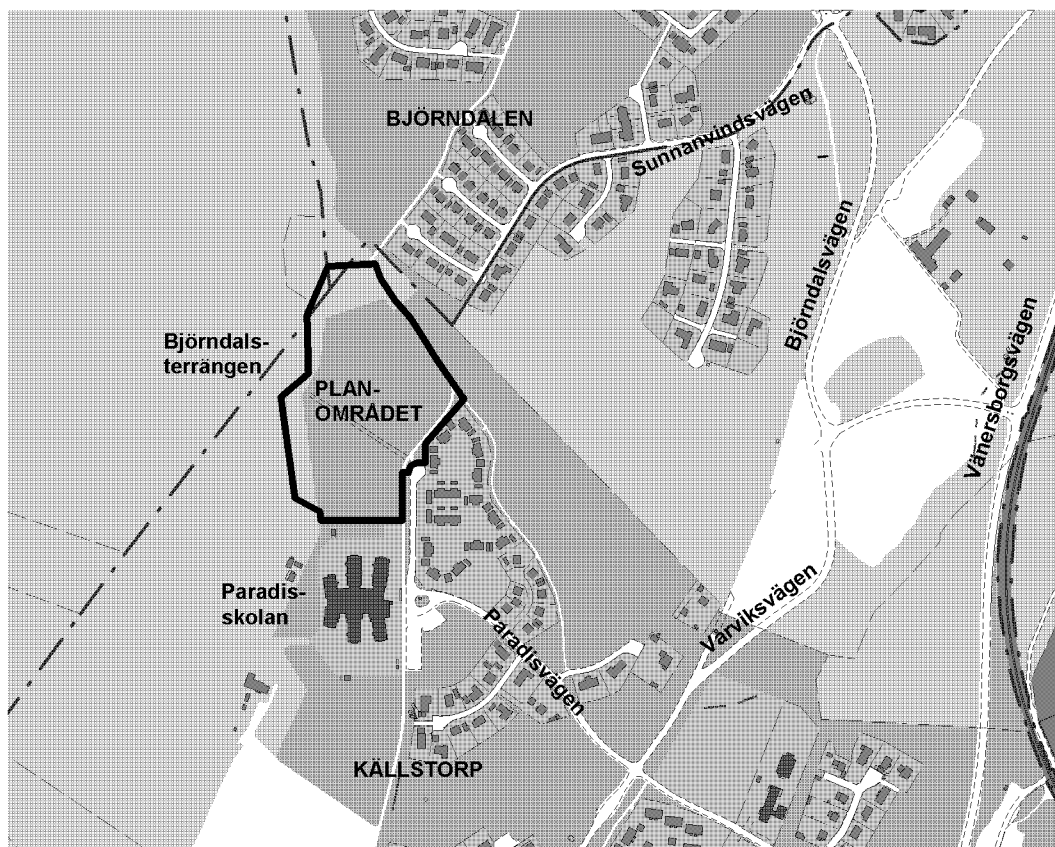
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Byggnads- och trafiknämnden antog i augusti 2003 en "flexibel" detaljplan för bostäder inom kv Paradiset. Detaljplanen vann laga kraft den 24 september 2003.

Av detaljplanen framgår att bostadsbebyggelse får uppföras i två våningar med en största tillåtna exploatering av 8400 kvm bruttoarea vilket motsvarar cirka 75 bostadslägenheter.

Då efterfrågan på tomter är stor har Trollhättans Stad beslutat att Paradiset skall upplåtas för enskilt byggande. Gällande detaljplan redovisar endast kvartersmark och föreslås därför omarbetas för att ge en tydlig redovisning av vad som skall utgöra kvartersmark respektive allmän platsmark samt inarbeta planbestämmelser anpassade för enbostadshus. Sammanlagt innehåller detaljplanen 26 bostadstomter.



PLANDATA

Planområdet ligger väster om Göta älv knappt två kilometer nordväst om Trollhättans centrum.

Områdets areal är ca 3,7 hektar och omfattar och ersätter i sin helhet den antagna detaljplanen från 2003.

Detaljplanen gränsar i söder till tomten för Paradisskolan. I öster/nordost gränsar den till Paradisvägen, kvarteret Markören och till en gång- och cykelväg som kallas Paradisstigen. I väster och norr gränsar planområdet till skogsmark i Björndalster-rängen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

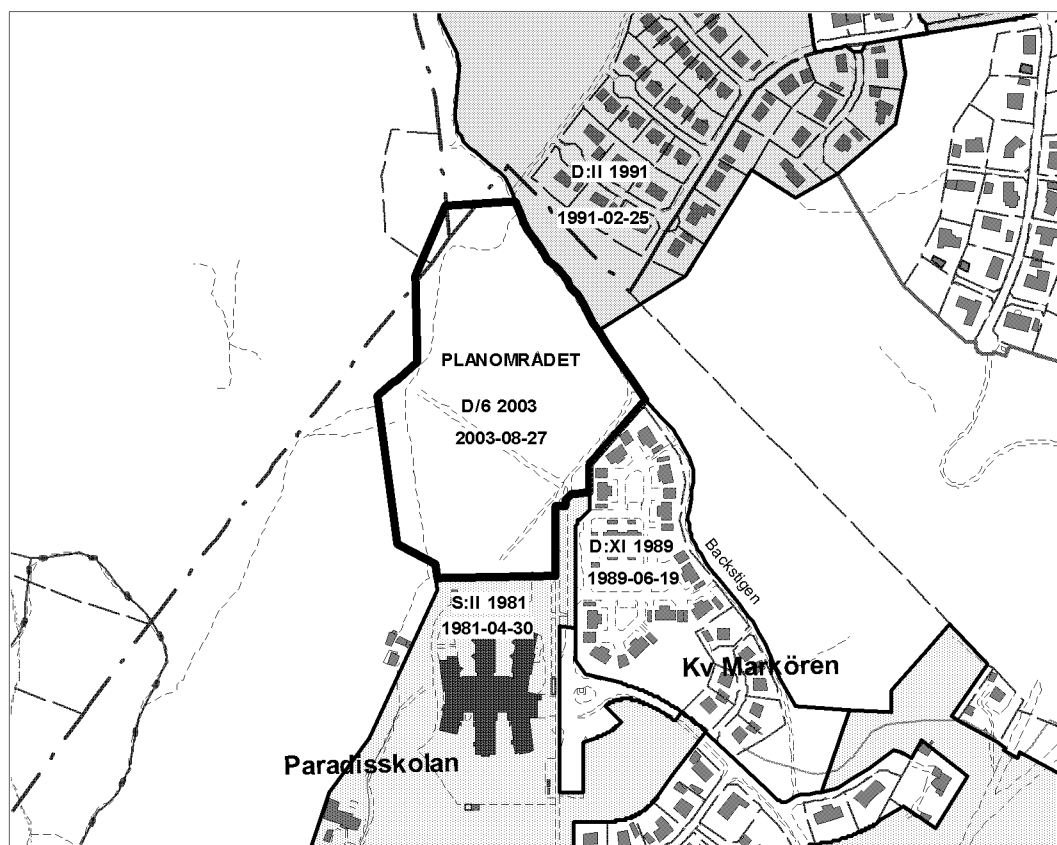
Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförhållanden

Den nyligen antagna detaljplanen för *del av kv Paradiset mm* har prövat markanvändningen i det aktuella planområdet. Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft har kommunfullmäktige i Trollhättan antagit en ny översiktsplan (februari 2004), *Översiktsplan 2003—Vårt framtida Trollhättan*. Denna redovisar att området skall utnyttjas för bostadsändamål.

Nedan redovisas gällande detaljplaner i och i anslutning till planområdet.



Inom planområdet

D6/2003 (2003-08-27)

Del av kv Paradiset mm

Angränsande till planområdet

D:II/1991 (1991-02-25)

Kv Solgården mm

D:XII/1989 (1989-06-19)

Kv Markören mm

S:II/1981 (1981-04-30)

Källstorpsområdet mm

Program

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Då markanvändningen redan prövats erfordras inget program.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Detaljplaneområdet är obebyggt och består till största delen av igenväxande ängs- mark. Den förut öppna marken är ganska plan. Den ligger i en sänka mellan Björndalsterrängen i väster och ett höjdparti vid Sunnanvindsvägen. I väster och norr slutar marken så att nivåskillnaderna inom planområdet uppgår till ungefär 10 m.

På den gamla ängsmarken håller lövskog på att växa upp. I västra och nordvästra kanterna av planområdet finns större träd, bl a några stora ekar och björkar. I östra delen av området finns en ekdunge med flera större träd.

I trädningen i öster ska befintliga ekar bevaras. Området läggs ut som allmän platsmark med särskild bestämmelse angående bevarande av ekarna. Även i övrigt bör naturligtvis värdefulla träd sparas. Sådan gallring som erfordras ur skötselsynpunkt är tillåten.

Markarbeten måste ske med omsorg och begränsas. Återhållsamhet med markarbeten kan bl a innebära att träden får bättre livsvillkor. För vegetationen är det viktigt att dagvatten tas om hand lokalt.

Strax utanför planområdets sydvästra del finns värdefull blandskog (objekt nr 70) i sluttningen upp mot Skidstugans spårområde. I växtbeståndet fanns vid inventering 1996 bl a en s k signalart. Utanför planområdets nordvästra del finns lämningar av ett torp på fastigheten Edsäter 2:5.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning för planområdet och tillhörande utredning har gjorts av Bohusgeo AB, Uddevalla, kring årsskiftet 2002-2003. Utvärderingar, beräkningar och bedömningar ingår i en PM daterad 2003-01-16. Tidigare hade en översiktlig geoteknisk utredning för planområdet gjorts 1967 av VIAK AB, Göteborg.

Från geoteknisk synpunkt kan området delas in i två områden, som i Bohusgeos PM kallas "område norr" och "område syd".

I **"område norr"** varierar jordlagrens tjocklek upp till ca 5 m. Berg i dagen förekommer. Provtagningar visar att under vegetationsjordlagret finns det mestadels siltig torrskorpelera och silt, som vilar på ett lager av friktionsjord på berg. Jorden bedöms vara tjälfarlig och delvis flytbenägen. I västra delen har "lös" siltig lera påträffats.

I detta område bedöms byggnader kunna grundläggas på de naturliga jordlagren med platta på mark eller kryppgrund. Uppfyllnader på ca 1 m bedöms acceptabla. De enskilda byggnaderna bör ha likartade grundförhållanden.

I **"område syd"** varierar djupet till fast botten enligt sonderingarna mellan ca 5 och ca 17 m. Jordlagren under vegetationsjordlagret består i huvudsak av silt, torrskorpelera, lera samt friktionsjord på berg. Silten har ca 0,5 m tjocklek och är mycket tjälfarlig samt starkt flytbenägen. Torrskorpeleran har i regel 1-2 m tjocklek. Den är tjälfarlig. Leran, som är siltig och innehåller siltskikt, har djup upp till ca 14 m – störst djup i söder – och den är tjälfarlig samt mycket flytbenägen. Leran är också kvick, d v s känslig för omrörning eller annan störning. Sättningar i lerlagren kan uppstå, men leran är något överkonsoliderad.

I detta område är förutsättningarna rätt goda för att grundlägga lätta byggnader på de ytliga jordlagren. Uppfyllnader bör begränsas i möjligaste mån. Tyngre byggnader kräver stödpålning.

Geohydrologi, släntstabilitet samt möjligheter till schaktning och infiltration beskrivs i utredningen. Grundvattenmätningar antyder att silten i markytan blir mättad med vatten vid riklig nederbörd, och att en övre grundvattenyta tidvis kan stå i nivå med markytan.

Marken i planområdet kan klassas som lågradonmark. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms nödvändiga med hänsyn till radon. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller med friktionsjord närmast berget, bör kompletterande radonmätningar göras. Detta bevakas i byggnämslanskedet.

När husens läge och utformning bestämts, är det troligt att vissa kompletterande undersökningar behövs för att kontrollera att det är "tillräckligt jämna" förhållanden under byggnaderna. Detta bevakas i byggnämslanskedet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

F d skjutbana

I norra delen av planområdet har det tidigare funnits en skjutbana för skytte på ca 100 m avstånd mot en "tavelvall" i väster. Vid höjdfoten mot Björndalsterrängen syns rester av vällen, en betongmur mm.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts av Golder Associates, rapport daterad 2004-05-26. Denna redovisar förhöjda blyhalter i de ytliga jordlagren vid skjutbanan (halter som överskrider riktvärdet för "känslig markanvändning"). Där tydligt förhöjda blyhalter konstaterats har även förhöjda halter av kadmium, koppar och nickel påträffats.

I skjutvallen förekommer förhöjda blyhalter ned till 0,5 meters djup. Även i ett dräneringsdike med stillastående vatten har förhöjda blyhalter konstaterats.

Med anledning av undersökningsresultaten har ett område på cirka 1000 kvm i anslutning till skjutvallen undantagits från bebyggelse och får utgöra allmän platsmark. Här föreslås att de förorenade jordlagren täcks över med 0,7—1,0 meter rena massor för att förhindra exponering för människor, djur och växter samt minska fortsatt infiltration. Efter det att återställningsarbetena avslutats kommer grävning och schaktning i jordlagren inte vara tillåten.

Före exploateringen skall anmälan om efterbehandling av marken inlämnas till miljöförvaltningen. Erforderliga åtgärder måste vidtas senast i samband med att gator och VA-ledningar byggs ut i området.

Lokalklimat

Planområdet har ett skyddat läge för flera vanliga vindriktningar. Möjligheterna att ordna en bebyggelse med gott lokalklimat måste bedömas vara goda.

Bebyggelse

Planområdet är idag helt obebyggt.

Detaljplanen innehåller 26 bostadstomter för enskilt byggande, samtliga anslutande till allmän gata. Storleken på tomterna varierar mellan drygt 800 kvm till cirka 1100 kvm. Varje tomt får bebyggas till en $\frac{1}{4}$ av tomtens storlek.

Alla tomter får bebyggas med hus i 1-2 våningar. Vind får inte inredas över två våningar. Beroende på terrängförhållanden kan en del hus med fördel förses med suterrängvåning.

Områdets läge i landskapsrummet och anpassning till omgivande bebyggelse ställer krav på viss enhetlighet och harmoni. Därför föreslås att byggnaders tak skall beläggas med röda takpannor. Särskild planbestämmelse införs.

Tillgänglighet för äldre och för personer med funktionshinder ska beaktas. Tryggheten i boendet är viktig.

Ett mindre område i planens södra del redovisas för allmänt ändamål, men det saknar byggrätt. Det ska ingå i tomten för Paradisskolan, som därmed i sin helhet får samma beteckning för användningssätt. Gränsen mot området för bostäder stämmer överens med pågående fastighetsbildning kring skolan.

Offentlig service

Närmaste kommunala skola är Paradisskolan som ligger omedelbart söder om planområdet. Förskolor finns i både Björndalen och Källstorp. Läkar- och tandläkarmottagningar samt anläggning för äldreboende finns vid Strömsviksvägen omkring 600 m sydöst om planområdet.

Kommersiell service

Avståndet till Trollhättans centrum är ungefär två km. Ett begränsat utbud av service finns också i Strömslund, delvis på något kortare avstånd.

Skyddsrum

För det aktuella planområdet finns ingen skyldighet att bygga skyddsrum.

Friytor

Naturområdena utanför planen ger rika möjligheter till olika slag av aktiviteter utomhus. Iordningställda allmänna lekplatser finns på några hundra meters avstånd både norr och söder om planområdet. Dessutom är Paradisskolans lekytor tillgängliga under stora delar av veckan.

Större anläggningar för idrott med fotbollsplaner, motionsspår, idrottshall o s v finns vid Torsbovallen/Skidstugan i söder. Anläggningarna finns inom ett avstånd som är mindre än en kilometer. I planområdets västra del finns en stig som leder till Skidstugans spårområden. Det är angeläget att tillgängligheten via stigen får finnas kvar.

Gator och gatutrafik

Trafik till och från planområdet sker via Paradisvägen, som är en ca 500 m lång befintlig lokalgata. Denna gata utgår från Vårviksvägen mitt emot Strömsviksvägen. Paradisvägen avslutas med en vändplats intill planområdets östra del.

Den tillkommande trafiken på Paradisvägen kan bedömas till 150-200 bilar per dygn. Gatans kapacitet är god i förhållande till denna trafikmängd. För att öka trafiksäkerheten bör dock gångbanan mellan skolan och Vårviksvägen breddas med ungefär 0,5 m till 2,25 m och körbanan på samma avsnitt göras något smalare. Med hänsyn till trafiksäkerhet är det också fortsatt viktigt att fordonshastigheten hålls på låg nivå. Låga hastigheter minskar dessutom ljudnivåerna från passerande fordon.

Infarten till planområdet korsar en gång- och cykelväg intill Paradisvägen. Infarten måste utformas så att säkerheten för de oskyddade trafikanterna förblir god. Lokalgator med 7 meters bredd byggs ut och ansluter till varje tomt.

I bergskanten omedelbart utanför planområdets västra sida kommer en räddningstunnel från den nya järnvägstunneln mellan Källstorp och Edsättersdalen att mynna ut. För räddningstunneln behövs en utfartsväg med viss bredd och viss underhållsstandard. Föreslagen lokalgata uppfyller dessa krav. En uppställningsplats, cirka 200 kvm, i anslutning till tunnelmynningen inryms inom med y betecknad allmän platsmark.

Kollektivtrafik

Vid Vårviksvägen och Björndalsvägen, 500-700 m från planområdet, finns busshållplatser, som trafikeras av bl a en linje Trollhättans centrum – NÄL – Vänersborgs centrum.

Gång- och cykelvägar

Utefter östra sidan av kvarteret Paradiset finns en gång- och cykelväg. Den kommer att förbli ett viktigt stråk i stadens gång- och cykelvägnät genom att den binder samman stadsdelarna Strömslund, Källstorp och Björndalen.

Parkering

Parkering anordnas inom egen tomt. Garage/carport skall placeras så att en bil kan ställas upp framför öppningen, inom egen tomt.

Vatten och avlopp

Genom planområdet i nord-sydlig riktning finns ledningar för både vatten, spillvatten och dagvatten. Dessa kommer att flyttas och förläggas, dels i Paradisstigen (distributionsledning för vatten), dels i allmän gata och gc-väg genom bostadskvarteren.

Bostadstomterna ansluts till det kommunala ledningsnätet som anläggs i lokalgatorna. Tomterna kan anslutas med självfall. Förbindelsepunkter anvisas av tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.

El och tele

En ny transformatorstation behövs för att försörja den nya bebyggelsen. Den föreslås bli placerad vid infarten till planområdet.

Transformatorstationen ska också kunna ge viss strömförsörjning till den utrymnings-tunnel från järnvägen som mynnar väster om planområdet. Kablarna föreslås följa lokalgatan fram till tunnelmynningen.

Befintliga el- och telekablar i anslutning till Paradisstigen är belägna inom tidigare planerad kvartersmark. Mindre justeringar av kvartersgränsen har därför gjorts så att kablarna helt blir förlagda inom allmän platsmark.

Värme

Utbyggt fjärrvärmenät saknas. Uppvärmning får ske genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, exempelvis värmepump, pelletspanna eller liknande.

Den föreslagna energibestämmelsen enligt Energiplanen är inte tillämplig inom planområdet då detta avses för enbostadshus (understiger 500 kvm).

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid tomtgräns av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas av Trollhättans Stad lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstationer finns f n vid Albertsvägen i Strömslund och vid Gryningsvägen i Björndalen.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Miljökonsekvensbeskrivning ska enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen upprättas om en detaljplan medger användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Områdets markanvändning samt dess konsekvenser för miljön prövades i samband med upprättande av detaljplan D6/2003. Nu aktuell detaljplan redovisar en minskad exploatering varför dessa frågeställningar inte bedöms att ytterligare behöva utredas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikten i området ökas eller minskas inte genom denna detaljplan. Bestämmelserna om vilka åtgärder som kräver bygglov, rivningslov och marklov finns i 8 kap plan- och bygglagen.

Genomförandetiden upphör vid utgången av 2010. 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, tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i oktober 2004

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt