

KOPIA

Förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för NORRA DELEN AV KV PLOGEN Kronogården, Trollhättans kommun

ANTAGANDEHANDLINGAR

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1987-09-14 §201; betygar

Ingvar Johnsson
INGVAR JOHNSON
kommunfullmäktiges ordf

Kopian bestyrkas
På tjänstens vägnar:

Helena Elmhjelm

Beslutet lagakraftvunnet 1987-10-12

DENNA DETALJPLAN HAR ÄNDRATS
GENOM BESLUT 1994-10-26

SE AKT ÄD:I 1994



KOPIA

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen)
NORRA DELEN AV KV PLOGEN
Kronogården, Trollhättans kommun

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Kvartersmark

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och andra mindre gårdsbyggnader.
- 3 mom Med punkt-och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får garage och andra gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

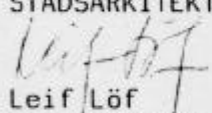
- 1 mom På med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 9,5 meter. Byggnads höjd räknas i detta sammanhang till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Byggnads tak får inte skjuta över ett plan, som skär närmaste fasadplan på den för byggnaden tillåtna högsta höjden och höjer sig inåt byggnaden med en lutning av 45 grader. Byggnadsnämnden får dock medge att takkupor och andra anordningar, som kan anses påkallade med hänsyn till byggnadens utseende eller av praktiska skäl, skjuter över detta plan.
- 4 mom På med korsprickning eller punkt-och korsprickning betecknad mark får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. Byggnads höjd räknas i detta sammanhang som anges i 3 mom ovan.

4 § GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1992.

Trollhättan i maj 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

Fastighetsförteckning tillhörande ett i maj 1987 upprättat förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för NORRA DELEN AV KV PLOGEN, Kronogården, Trollhättans kommun

Avdelning A Fastigheter

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
1 Inom planområdet		
Plogen 1	Lagfart: Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
	Tomträtt: Engård Consulting AB	Enehagsgatan 27 441 57 ALINGSÅS
2 Utanför planområdet		
Plogen 2	Lagfart: Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
	Tomträtt: AB Stadsfastigheter	Vårholmsbackarna 62 127 42 SKÄRHOLMEN
Båset 1	Lagfart: Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
	Tomträtt: OK Västra Sverige ek för	Box 8014 402 77 GÖTEBORG
"- 2	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
"- 3	Lagfart: Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
	Tomträtt: Bostads AB Eidar	Box 928 461 29 TROLLHÄTTAN
Kronogården 1:1	Trollhättans församling	Box 161 461 24 TROLLHÄTTAN
"- 3:1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN

Avdelning B Samfälligheter

Inga

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Inga

Förestående fastighetsförteckning bestyrkes:

Lennart Blom

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
NORRA DELEN AV KV PLOGEN
Kronogården, Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget består av

- plankarta
- bestämmelser

Till förslaget hör också

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

MOTIV FÖR PLANEN

Planförslaget har föranletts av önskemål om förtätning av bebyggelsen inom fastigheten Plogen nr 1. Bruttoarean för bostäder kan ökas med 50 procent genom att bostadshusen förses med en tredje våning.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Plogen nr 1. Det ligger intill Lantmannavägens norra del, 1,5 km sydost om Trollhättans centrum. Planområdets areal är ca 2,8 hektar.

Tomträttsinnehavare till Plogen nr 1 är Emgård Consulting AB, Alingsås.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGARDetaljplan

För kvarteret Plogen gäller detaljplan (stadsplan) för del av Kronogården, fastställd 1967-05-16. Det nu aktuella planområdet gränsar i väster och norr till detaljplan (stadsplan) för Kronogården, fastställd 1964-08-06. I väster angränsar också stadsplan för Håjums begravningsplats m m, fastställd 1987-04-

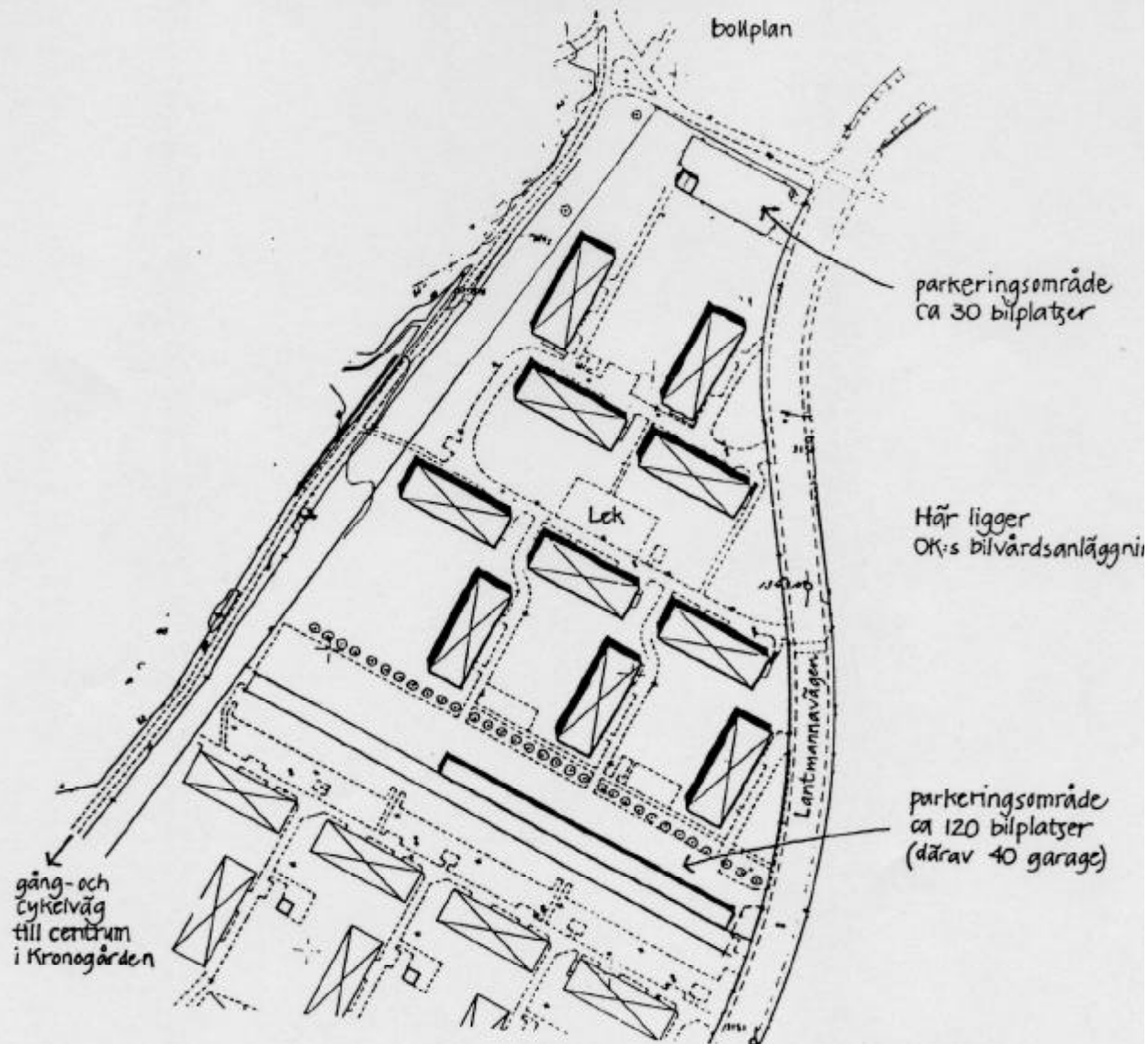
Gällande detaljplan för fastigheten Plogen nr 1 medger bostadsbebyggelse i två våningar. Våningsytan (bruttoarean ovan mark) får uppgå till sammanlagt högst 8 700 kvm inom fastigheten. Därutöver får byggnader för garage uppföras i erforderlig utsträckning.

Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 1986, är ingen utbyggnad av lägenheter i kv Plogen angiven. I kommande bostadsförsörjningsprogram kommer troligen 60 nya lägenheter i flerbostadshus att redovisas med planerad byggstart i slutet av 1987.

Befintliga förhållanden

Inom Plogen nr 1 finns 10 stycken tvåvånings flerbostadshus uppförda omkring 1969. Bostadshusens totala bruttoarea ovan mark är ca 8 700 kvm, vilket stämmer överens med fastighetens maximala utnyttjande enligt detaljplanen. Antalet lägenheter är 120. Husen är inte handikappanpassade.



En lång garagebyggnad med 40 bilplatser finns vid fastighetens södra gräns. Ett litet garage med plats för två bilar finns på norra delen av fastigheten. Antalet biluppställningsplatser uppgår totalt till ca 150.

Marken mellan och runt bostadshusen är öppen och utgörs i huvudsak av gräsmattor. På några ställen i området finns enkla lekplatser.

Geoteknisk undersökning för Plogen nr 1 gjordes inför husbyggandet. Befintliga bostadshus är stödpålade. Kompletterande studier av grundkonstruktionen har under 1987 gjorts av fastighetsägaren. Ytterligare geotekniska utredningar bedöms inte nödvändiga i samband med ändring av detaljplanen.

Trafikmatning till planområdet sker från Lantmannavägen. Medeltrafiken under 1986 på Lantmannavägen var ca 10 200 fordon/dygn. Skyltad hastighet är 50 km/h

Gång- och cykelvägar finns utmed plan-områdets västra och norra sidor. Gång och cykelvägen väster om kv Plogen leder till centrum i Kronogården samt skola och förskola m m.

Busslinje mellan Trollhättans centrum och Lextorp trafikerar Lantmannavägen förbi Plogen nr 1.

Bebyggelsen inom Plogen nr 1 är ansluten till Trollhättans Fjärrvärme AB:s distributionsnät.

Kv Plogen ligger i hemskyddsområde nr 40. Hemskyddsområdet har överskott på skyddsrumspplatser. Inom Plogen nr 1 finns två skyddsrum med totalt 400 platser.

PLANFÖRSLAG

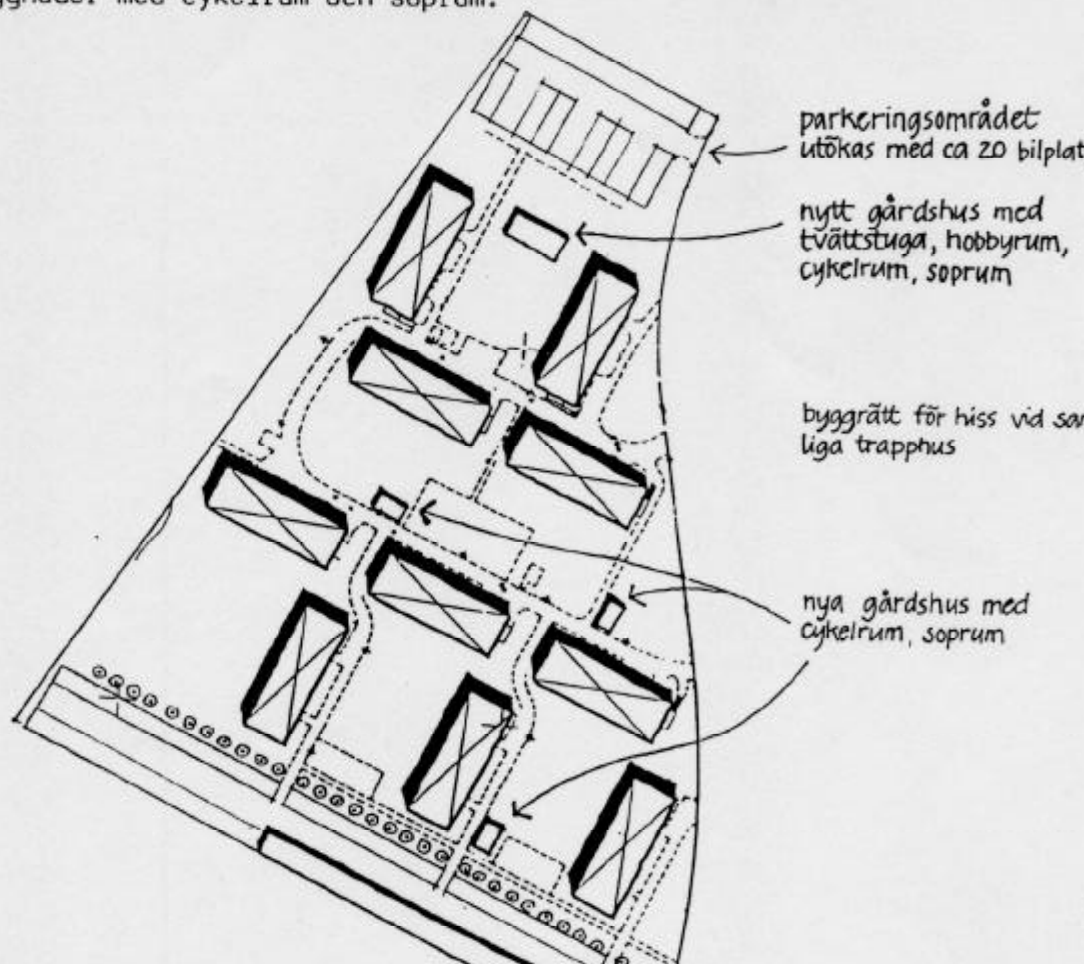
Bebyggelse

Förslaget till ändring av detaljplan medger att de tio tvåvånings bostadshus inom Plogen nr 1 påbyggs med ett tredje våningsplan.

Bostadshusens bruttoarea ovan mark ökas därigenom från ca 8 700 kvm till ca 13 000 kvm. Totala antalet lägenheter efter om- och påbyggnad föreslås bli 176 st, med följande fördelning:

40 lgh om 2 r o kv
88 "- 2 r o k
44 "- 3 r o k
4 "- 4 r o k

I norra delen av Plogen nr 1 föreslås en ny gårdsbyggnad som innehåller tvättstuga, hobbyrum, cykelrum samt soprum. I södra delen föreslås tre mindre gårdsbyggnader med cykelrum och soprum.



Planförslaget medger att hiss installeras vid samtliga trapphus.

Om-och påbyggnaden inom Plogen nr 1 ställer inte krav på ytterligare skyddsr i området.

Byggnads höjd anges i bestämmelserna med stöd i de regler som finns i 37 och 40 §§ byggnadsstadgan, giltig t o m 1987-06-30.

Friytor

Friytorna för lek och fritidsverksamheter inom Plogen nr 1 bedöms som tillräckligt stora även efter ökning av antalet bostäder. Särskild omsorg ägnas åt friytornas utformning, så att de blir attraktiva för boende i alla åldrar och ger möjligheter till varierande utomhusaktiviteter året runt.

Trafik och parkering

Tillfart för motorfordon till planområdet sker från Lantmannavägen

Parkeringsplatsen i norra delen av planområdet föreslås bli utvidgad mot väster och söder. Totala bilplatsbehovet inom Plogen nr 1 beräknas enligt Statens planverks publikation nr 13/68 till ca 170 platser. Det befintliga parkeringsområdet i söder rymmer ca 120 bilar, det norra föreslås enligt skiss på föregående sida utökas så att det rymmer ca 50 bilar.

Trafikbuller

Trafiken på Lantmannavägen uppgick under 1986 till ca 10 200 fordon/årsmedel. Detta orsakar en trafikbullernivå på ca 64 dBA intill närmaste husfasad.

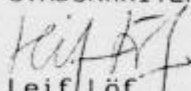
Ljudnivån inomhus efter om-och påbyggnad bör högst bli ca 30 dBA i genomsnitt under dygnet. Detta ställer för en del av bebyggelsen krav på fönster med något högre bullerdämpning än standardfönster.

Genomförandetid

Eftersom om-och påbyggnader är planerade att ske i ett sammanhang med byggst i slutet av 1987, föreslås genomförandetiden upphöra vid slutet av 1992.

Trollhättan i maj 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

KOPIA

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
NORRA DELEN AV KV PLOGEN
Kronogården, Trollhättans kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Byggstart för påbyggnader av bostadshus och nybyggnader av gårdshus föreslås ske under andra halvåret 1987.

Eftersom bygget sker i ett sammanhang föreslås genomförandetiden upphöra vid slutet av 1992. (Minsta genomförandetid enligt plan-och bygglagen är fem år).

ANSVAR

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark. Ansvaret för genomförandet vilar på fastighetsägaren.

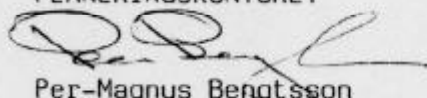
AVTAL

Förslag till exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatör har upprättats. I exploateringsavtalet behandlas bl a tidplan för byggnadsarbetena samt frågor om hyresnivå och förmedlingsrätt för de nya bostäderna.

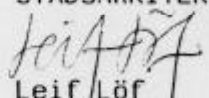
Avtalet bör följa detaljplaneförslaget till kommunstyrelsen före planens antagande.

Trollhättan i maj 1987

PLANERINGSKONTORET


Per-Magnus Bengtsson
planeringschef

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Lör
planarkitekt

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
NORRA DELEN AV KV PLOGEN
Kronogården, Trollhättans kommun

SAMRÄDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1987-02-25 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att göra ett förslag till ändring av detaljplanen så att de befintliga 2-våningshusen i Plogen 1 kan påbyggas med en tredje våning. Samtidigt beslöts att samråd enl 14 § BS skulle ske kring förslaget.

Förslaget är uppgjort i mars 1987.

Kommunala nämnder och styrelser, statliga myndigheter samt fastighetsägare m fl har tillsänts kopia av förslaget enl samrådslista. Boende i Plogen 1 har dels inbjudits till samrådsmöten i fastighetsägarens regi, dels fått ett informationsblad, som kortfattat beskriver förslaget.

De till idag inkomna synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Synpunkt från/Datum

Sammanfattning/Kommentarer

KOMMUNALA ORGAN

Brandförsvaret
1987-04-13

Ingen erinran. Brandvägar enl SBN 37:511 förutsättes.

Projektgruppen för
energifrågor
1987-04-16

Ingen erinran.

Fritidsnämnden
1987-05-19

Ingen erinran. Viktigt att behovet av hobbylokaler tillgodoses.

Kommunstyrelsens
arbetsutskott
1987-05-19

Ingen erinran.

Kulturnämndens
arbetsutskott
1987-05-06

Ingen erinran.

Miljö- och hälsoskydds-
nämnden
1987-05-13

Samtliga lägenheter i de fyra hus, som ligger närmast Lantmannavägen, bör vid ombyggnad förseas med fönster, som har en bullerdämpande effekt av minst 34 dBA. Fastigheternas tilluftsdon bör också ljudisoleras på motsvarande sätt.

Kommentar: Bullersituationen beskrivs i planförslaget. Bullerdämpande effekt hos fönster och ventilationsdon kontrolleras vid bygglovgranskning.

Synpunkt/Datum

Sammanfattning/Kommentar

Socialdistriktsnämnden
mellersta distriktet, 1
1987-05-13

Kronogården har hög in- och utflyttning. Den föreslag om- och påbyggnaden bidrar till att fördelningen av boendeformer blir alltför ensidig. Ett visst tillskott av små lägenheter kan underlätta för ungdomar att bo kvar i Kronogården, men för att öka differentieringen bör antalet lägenheter om 4 r o k ökas. En del lägenheter om 1 r o k bör planeras. Huvudkravet bör vara att samtliga lägenheter är tillgängliga via hiss. Antalet parkeringsplatser skall ökas utöver de förslagna 170.

Kommentarer: Ytterligare diskussion bör ske med socialförvaltningen, planeringskontoret och fastighetsägare angående lägenhetsfördelningen. Eftersom denna fråga inte berör detaljplanens formella innehåll, bör för tillfället ingen ändring göras i planförslaget. Om diskussionen leder till att beskrivningarna skall revideras, kan detta göras på sedvanligt sätt efter planutställning.

Vid diskussionen bör också bostädernas tillgänglighet tas upp till förnyad prövning. Se även Länsstyrelsens yttrande nedan och kommentarer till detta.

Antalet parkeringsplatser enl planförslaget bedöms som tillräckligt för behovet inom Plogen 1.

Stadsingenjörskontoret
1987-04-24

Ingen erinran.

KOMMUNALA BOLAG

Trollhättans Fjärrvärme
AB
1987-04-21

Ingen erinran.

Trollhättans Trafik AB
1987-05-04

Ingen erinran.

STATLIGA ORGAN

Länsstyrelsen

Det är inte godtagbart att endast 4 av de 20 trapphus skall förseas med hiss. Det är angeläget att friytorna inom kvarteret förnyas i samband med att exploatering ökas, och utformningen bör redovisas i texten i illustrationsplan. Bestämmelserna bör utformas i enlighet med PBL. En särskild planbestämmelse bör införas för de fasader där särskild fönsterkonstruktion krävs med hänsyn till trafikbuller. Genomförandebeskrivningen måste göras mera utförlig.

Kommentarer: Bostädernas tillgänglighet bör tas till förnyad prövning tillsammans med socialförvaltningen, planeringskontoret och fastighetsägaren. Uppgifterna i planbeskrivningen om hiss vid minst 4 trappuppgångar tas bort.

Synpunkt/Datum

Sammanfattning/Kommentar

Friytorna inom fastigheten är inte detaljstuderade än men det är viktigt att särskild omsorg ägnas åt deras utformning.

Planbestämmelserna är skrivna så att de inte strider mot PBL. Särskild planbestämmelse för fönsterkonstruktion bedöms inte nödvändig, eftersom fönstrens buller dämpande effekt kontrolleras vid granskning av byggloshandlingar för ombyggnaden.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med ytterligare uppgifter om exploateringsavtalet.

Polisen
1987-04-14

Ingen erinran.

Televerket
1987-05-12

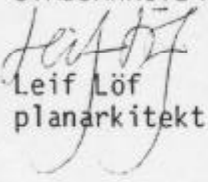
Ingen erinran.

Detaljplaneförslaget, uppgjort i mars 1987, har nu bearbetats i delar av beskrivningarna. Ändringarna motiveras bl a av synpunkter i länsstyrelsens samrådsyttranden.

Byggnadsnämnden föreslås besluta om utställning enl 17 § byggnadsstadgan av planförslaget.

Trollhättan 1987-05-20

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

Kf
✓ STARK, planavd

§ 316

Förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen)
för norra delen av kvarteret PLOGEN

Stadsplaneförslaget, uppgjort i maj 1987 av stadsarkitektkontoret, har i enlighet med byggnadsnämndens beslut 1987-05-20, § 240, varit utställt för granskning under tiden 25 maj - 22 juni 1987.

./.

Utlåtande efter utställningen, se bilaga A.

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna planförslaget och utlåtandet,

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktige anta förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för norra delen av kvarteret PLOGEN, Kronogården, Trollhättans kommun.

Avgifter

Förhandsbesked:

Lokaliseringslov:

Avslag:

Summa kr:

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
NORRA DELEN AV KV PLOGEN
Kronogården, Trollhättans kommun

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Byggnadsnämnden beslöt 1987-05-20, § 240 att ställa ut rubricerade planförslag, upprättat i maj 1987, för granskning enligt 17 § byggnadsstadgan. Utställning har ägt rum fr o m 25 maj t o m 22 juni. Planförslaget har funnits tillgängligt på byggnadsnämndens expedition och i förvaltningshusets entréhall. Kungörelse var före utställningens början införd i Arbetet Väst, Elfsborgs Läns Allehanda och Tidningen Trollhättan.

Skriftliga yttranden med anledning av utställningen har inkommit från planeringskontoret, länsstyrelsen och hyresgästföreningen i Bohus-Älvsborg.

Planeringskontoret har föreslagit kommunstyrelsen att tillstyrka planförslaget.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Hyresgästföreningen anser det inte godtagbart att endast fyra av de 20 trapphusen förses med hiss.

Kommentar: Planförslaget medger att hiss installeras vid samtliga trapphus. Tillgängligheten till bostäderna provas mot gällande lagstiftning vid bygglov tillfället.

Skriftlig yttrande under samrådet som delvis ej blivit tillgodosett föreligger från socialdistriktsnämnden i mellersta distriktet. Innehållet i yttrandet har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelse 1987-05-20. Därefter har ytterligare samråd skett mellan socialförvaltningen och planeringskontoret angående bl a lägenhetsfördelningen.

Efter byggnadsnämndens beslut om utställning har även sena samrådsyttranden inkommit från fritid-kulturdistriktsnämnden i mellersta distriktet, konsumentnämnden, skolstyrelsen, tekniska nämnden och trafiksäkerhetsnämnden. Samrådsyttrandena innehåller i huvudsak tillstyrkanden. Fritid-kulturdistriktsnämnden poängterar vikten av att friytorna utformas enligt intentionerna i planbeskrivningen.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna planförslaget och detta utlåtande

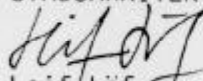
att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för norra delen av kv Plogen, Kronogården, Trollhättans kommun, upprättat i maj 1987.

Planförslaget beräknas kunna bli antaget i kommunfullmäktige i september 1987.

Trollhättan 1987-06-24

STADSARKITEKTKONTORET



LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planeringsavd
Planerheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS
1987-10-12

11.103-1681-87

Kopia till:

Akten
Planerh
Byndn
Knstyr
Lantmnh 2 ex

Kommunfullmäktige i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

1987-10-12
563 *inokt*

Prövning enligt 12 kap 2 § PBL av antagandebeslut angående
detaljplan för NORRA DELEN AV KV PLOGEN i Kronogården,
Trollhättans kommun

Kommunfullmäktige har den 14 september 1987 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva
kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL
har beslutet vunnit laga kraft.

Lars Holmén
Lars Holmén

Gunnar Wockatz
Gunnar Wockatz

1987-12-08

2 ang. bestyckta kopior av planhandlingsarna
överlämnade till Ist av Lars Hansson

Lars

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län Planerheten	Drottninggatan 2	0521-700 00 Telefax	3 51 85-8

TROLLHÄTTANS KOMMUN**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

Blad

Kommunfullmäktige	1987-09-14	30
Kommunstyrelsen	1987-08-25	22
Kommunstyrelsens arbetsutskott	1987-08-11	13

Kf § 201

Ks § 236

Au § 244

Dnr 1987.193 003.313

Förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för norra delen av kvarteret PLOGEN, Kronogården, Trollhättans kommun

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har 1987-06-24 för antagande överlämnat ett förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för norra delen av kvarteret PLOGEN, Kronogården, Trollhättans kommun.

Planförslaget är uppgjort i maj 1987.

Till planförslaget hör beskrivning och bestämmelser samt genomförandebeskrivning.

Planområdet ligger intill Lantmannavägens norra del. Förslaget innebär bl a att de befintliga tvåvåningshusen kan förses med en tredje våning.

Enligt genomförandebeskrivningen skall bebyggelsen vara genomförd inom den närmaste 5-årsperioden.

Yttrande

Planeringskontoret har tillstyrkt planförslaget.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för norra delen av kvarteret PLOGEN, Kronogården, Trollhättans kommun uppgjort i maj 1987.

Kommunstyrelsens beslut

enligt arbetsutskottets förslag.

Kommunfullmäktige beslutar

enligt kommunstyrelsens förslag.

Utdr

Byggn nämnden

Plan kont

Akten

2487074 K

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande