



Trollhättan

Detaljplan för **Granliden 1 m fl**

Strömslund, Trollhättans kommun

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning



Vy från Spikön

Upprättad i oktober 2004

Contekton Arkitekter Fyrstad AB

Stadsbyggnadsförvaltningen

ANTAGEN AV KF 2005-02-14

LAGA KRAFT 2006-01-14

Tillhör Kommunfullmäktiges
beslut 2005-02-14 § 15; betygar:

Olof Sävström
ordförande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- illustrationer
- utlåtande efter utställning och underrättelse

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program för detaljplan

Utredningar:

- Geoteknisk Rapport daterad 2004-02-26 upprättad av Bohusgeo, Uddevalla.
- Geotekniskt PM daterad 2004-03-17 upprättad av Bohusgeo, Uddevalla, reviderad 2004-05-05.
- Översiktlig bergteknisk bedömning med förslag till åtgärder daterad 2004-02-17 upprättad av Bergab, Göteborg.
- Utredning buller daterad 2004-02-16, upprättad av WSP Akustik, Göteborg.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Granliden 1. Nuvarande bebyggelse inom fastigheten är en restaurang (Gransäter) i vilken det för närvarande inte bedrivs någon verksamhet. Fastighetsägarens önskemål är att bebygga fastigheten med bostäder med flexibla planlösningar utformade att ta tillvara såväl utsikten från fastigheten som terrängens förutsättningar. Viss utökning av fastigheten åt väster in i Källstorp 5:1 förutsätts.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger strax norr om Trollhättans centrum, i blickfånget från Strandgatan på andra sidan älven. Kv Granliden räknas till stadsdelen Strömslund, men det gränsar till Källstorp i norr.

Planområdet omges av Källstorpsparken i väster och nordväst, Albertsvägen i nordost, Vänersborgsvägen i öster och äldre villabebyggelse vid Fagerstrandsbacken och Granstigen i söder (närmast belägen är Granliden 2). En mindre del av Källstorpsparken ingår som naturmark i planen.

Areal

Planområdets areal är ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Granliden 1 ägs av HSB Produktion AB. Källstorp 5:1 väster därom ägs av Trollhättans Stad.



Planområdets gräns

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, Vårt framtida Trollhättan, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16.

Ur översiktsplanens del om "Trollhättans kommun som helhet generella rekommendationer" anges här sammanfattningsvis att följande bör eftersträvas avseende God boendemiljö.

- Vid planering och nybebyggelse bör eftersträvas ett ekologiskt boende.
- Den arkitektoniska utformningen av byggnaderna och gestaltningen av boendemiljön i övrigt bör präglas av skönhet och duglighet.
- Den omgivande miljön skall vara god.
- I alla boendemiljöer skall eftersträvas gemenskap och ett gott socialt liv.
- Möjlighet till kvarboende skall eftersträvas. Tillgängligheten för människor med olika former av funktionshinder skall vara tillgodosedd såväl i husen som i den yttre miljön.
- En allsidig befolknings- och hushållsstruktur ska eftersträvas i alla boendemiljöer.
- Bostäder och bostadsområden bör lokaliseras så att det finns goda kommunikationsmöjligheter.
- Den planerings- och projekteringsprocess som föregår bostadsutbyggnaden bör så långt som möjligt inbegripa bostadskonsumenter i ett tidigt stadium.

Översiktsplanen inbegriper bl a **rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande** inom de respektive stadsdelarna:

Strömslund/Torsred:

Nya bostäder:

"Bristen på smålägenheter försvårar kvarboende för äldre varför det är angeläget att komplettera bebyggelsen med sådana. --- Gransäter planeras ersättas med nya bostäder. Källstorpsparken i slutningen norr därom reserveras för bostäder. ---"

Riksintressen

Planområdet ingår i sin sydvästra del i zon för friluftsliv och kulturminnesvård. Utredning pågår sedan många år om formerna och gränserna för en eventuell framtida "nationalstadspark", i vilken planområdet ingår genom de kulturmiljöintressen som anges nedan.

Nationalstadsparken

"Älvrummet i Trollhättan föreslagen nationalstadspark" antagen av KF 1997-09-15 ger följande rekommendationer:

Anpassning av bebyggelse, hänsyn till stads- och landskapsbild

Slå vakt om den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Västra strandens villor skall bevaras. Ev nybebyggelse kan komma ifråga först efter det att dess konsekvenser för helheten utretts.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Inget av de värdefulla naturområden som där utpekats berör direkt planområdet.

Friluftsplan

Friluftsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2000. Källstorpsparken ingår som promenadområde (nr 15) och karaktäriseras som *"mindre parkområde som saknar gångväg, men ändå är av betydelse"*.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Enligt kulturmiljöprogrammet ingår fastigheten Granliden 1 till större delen i Kanal- och slussområdet, om vilket följande utdrag ur kulturmiljöprogrammet kan anses relevant:

"Motiv för bevarande – Stadsbebyggelsen utmed älven återspeglar kanaltrafikens, kraftutvinningens och industrialiseringens betydelse för Trollhättans expansion från och med 1800-talets slut. Här återfinns såväl byggnader representativa för 1800-talets trähusbebyggelse och större privatvillor i renässansstil som 1900-talets monumentala tegelarkitektur.

Också utmed västra älvstranden finner man större privatbostäder i dominerande lägen."

"Rekommendationer – Vid förändringar bör man vara uppmärksam på områdets stora miljövärden och den balans mellan bebyggelsen och älvlandskapet som finns. Eventuell nybebyggelse bör noggrant utformas med tanke på dessa förhållanden."

Strandskydd

Planområdet ingår till största delen i zon med strandskydd (100 m).



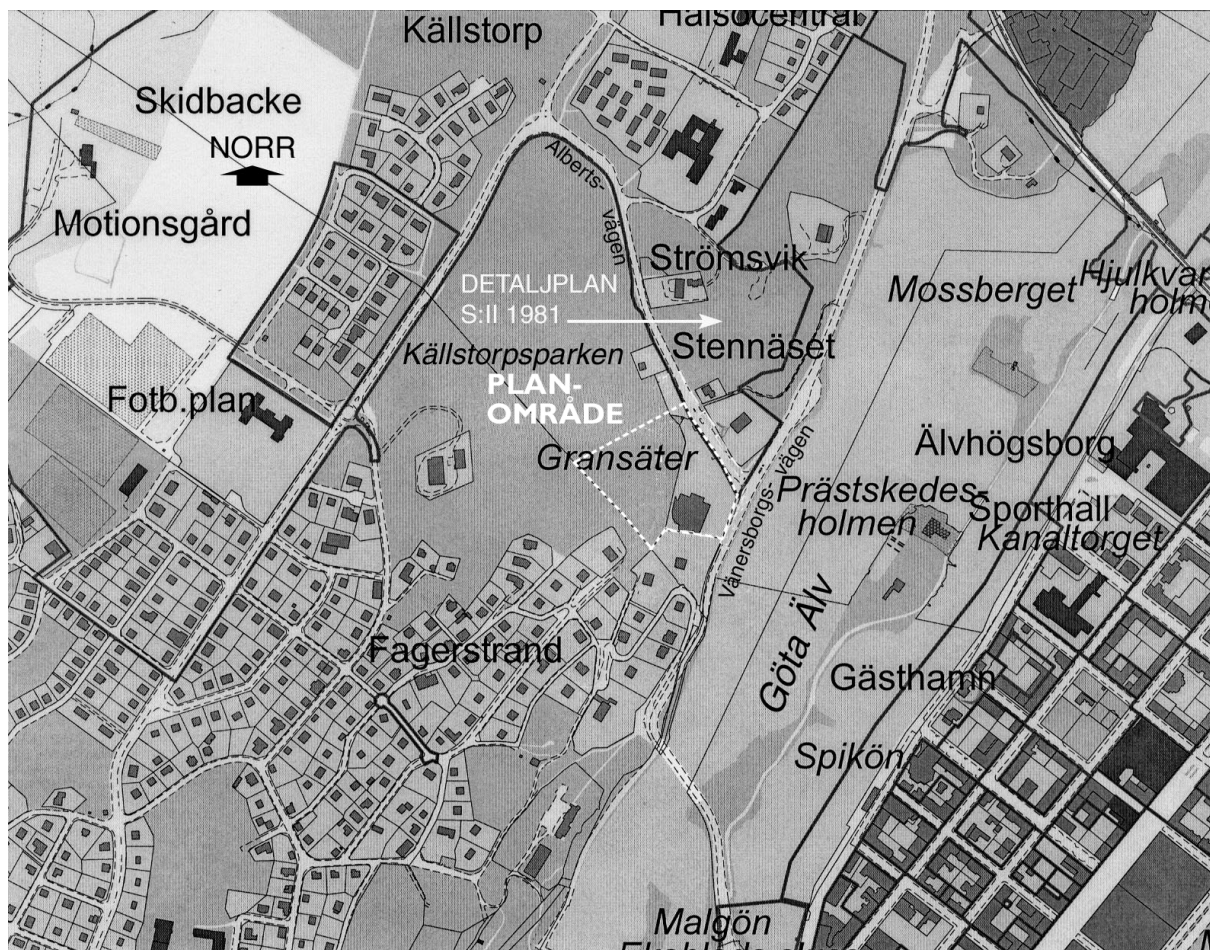
Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2003-11-17. Den särskilda detaljplanebestämmelsen för uppvärmning som tillkommit i tidigare energiplaner 1994 och 1998 förändras inte:

"I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."

Detaljplaner

Albertsvägen och området norr om denna ingår i stadsplan S:II, 1981. I övrigt är området ej tidigare detaljplanerat.



Tidigare detaljplaner

Mål och resursplan

I kommunens mål- och resursplan 2003-2006 sägs att målet om 70.000 invånare år 2030 skall fokuseras.

En viktig inriktning är att kommunen kan tillse en god tillgång på attraktiva bostadsområden varav minst 10% skall medge standard- och miljökvaliteter som är av hög nationell klass.

Program för planområdet

Ett program för detaljplan upprättades under 2003. Byggnads- och trafiknämnden godkände 2003-10-22 programmet som underlag för kommande detaljplanearbete.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Planområdet består i sydväst av ett relativt kuperat och stenigt bergsparti med lövträd, sly och enstaka granar. Längre norrut övergår den bergiga terrängen i en vacker, mer promenadvänlig naturslänt med björk, ädelträd och visst inslag av sly. Dessa delar ligger på Källstorp 5:1, väster om nuvarande fastighetsgräns för Granliden 1. Generellt gäller att stor omsorg skall läggas på att spara värdefulla trädbestånd. Gallring och kompletterande plantering utförs inom kvartersmark för att tillskapa goda boendemiljöer.

Inom föreslagen allmän platsmark (NATUR) kommer Trollhättans Stad att upprätta en "skötselplan" som riktlinje för framtida skötsel och underhåll (gallring och nyplantering).

Inom Granliden 1 utgörs den sydöstra delen av restaurang Gransäter med tillhörande asfalterad parkeringsyta nere vid Vänersborgsvägen. Tomten sluttar starkt från berget i väster ner mot parkeringen i öster. Parkeringen sträcker sig längs Vänersborgsvägen norrut och viker av upp längs Albertsvägen till infarten i höjd med den bevarade stora eken mitt i Albertsvägen. Mellan infartsvägen och parkeringen finns en slänt med ett flertal granar och lövträd, bl.a. ett värdefullt bestånd av bokträd som föreslås bevaras.

Genom tomten löper en på sina ställen relativt hög stenmur.

Vid tidigare byggnationer har sprängningsarbeten utförts med stora schaktväggar till följd.

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår till cirka 30 m.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet har utförts av Bohusgeo, Uddevalla, och redovisats i en rapport daterad 2004-02-26.

Bergteknisk bedömning med förslag till åtgärder har utförts av Bergab, Göteborg och redovisats i en rapport daterad 2004-02-17.

De geotekniska fältundersökningarna har utförts inom områdets östra, jordtäckta del. Jordlagrens tjocklek varierar i de sonderade punkterna mellan ca 0.5 och ca 10 m.

Enligt provtagningen i den asfalterade ytan består jordlagren av 2.5 à 3.5 m fyllning vilande på ca 7 m lera. Fyllningens övre del utgörs av sandigt grus och den undre delen av silt med inblandning av sand och lera.

I en provtagningspunkt, som är belägen en bit upp i slänten, består jordlagren i huvudsak av silt. Vattenkvoten i silten har uppmätts till 20 à 30%. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattennivån har ej uppmätts.

Släntstabilitet

Inom de delar av planområdet där terrängen lutar utgörs jordlagren av friktionsjord med mycket liten tjocklek (maximalt ca 3 m). Släntstabiliteten bedöms därför vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra att stabiliteten blir otillfredsställande.

Om stabiliteten för Vänersborgsvägen är otillfredsställande, kan den idag asfalterade ytan parallellt med Vänersborgsvägen komma att påverkas av ett eventuellt skred. Denna yta är enligt plankartan avsatt för plantering, vilket innebär att inga "anläggningar av betydelse" berörs av ett eventuellt skred. Med ledning av lerans tjocklek och skjuvhållfasthet bedöms den del av ytan som kan beröras vara maximalt 5 à 10 m bred. Geoteknikerns bedömning är att detta är acceptabelt. Nivåsättningen av den blivande planteringsytan bör väljas så att markytan ej kommer att vara belägen på en högre nivå än den idag asfalterade ytan.

Grundläggning

De planerade byggnaderna kommer att grundläggas på avsprängda bergytor. Beträffande bergets tekniska egenskaper, behov av förstärkningsåtgärder, mm hänvisas till Bergab:s utredning (rapport 2004-02-17).

Markradon

Markradonhalten har ej uppmätts, eftersom byggnaderna planeras att uppföras inom de delar av området som utgörs av berg. En radonundersökning kommer att utföras senast i samband med att bygglovhandlingar upprättas.

Strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas inom kvartersmark.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Granliden 1 är bebyggd med en restaurangbyggnad. Huset är tillbyggt i olika omgångar med varierande våningsantal 2-4 och olika byggnadsstilar. Bef bebyggelse avses rivas.

Planerad bebyggelse

Utgångspunkt för planeringen har baserats på en kund/boendeanalys upprättad av HSB. (Kundkrav/Arkitektprogram Brf Fagerstrand 6 Trollhättan, daterad 2002-09-10 med kompletteringar). Största antalet intresserade blivande boende finns inom gruppen 55+ samt inom gruppen yrkesaktiva par. Lägenheterna föreslås med flexibla planlösningar där olika boendegrupper genom brukarmedverkan kan påverka sina lägenheter samtidigt som utsikt, yttre miljö och gestaltning fokuseras. Planerad upplåtelseform är bostadsrätt.

Bostäder

Planen medger varierad bostadsbebyggelse i sluttningsutförande. I sluttningen upp mot berget flerbostadshus med 1-3 våningar mot högre nivåer, sett nerifrån med 6-7 våningar. Mot Vänersborgsvägen mindre flerbostadshus alternativt parhus med 1 våning synlig över gårdsnivån, sett nerifrån med 2-3 våningar. Planområdet rymmer 50-60 lägenheter.

Under gårdsnivån möjliggörs även ett parkeringsgarage, åtkomligt från alla husen. Hushöjder regleras genom angivande av högsta byggnadshöjd.

Byggnadsutformning/gestaltning

Med hänsyn till att större delen av programområdet ligger inom zon för kulturmiljö-hänsyn samt hör till "Älvrummet" och den visionerade nationalstadsparken, vilket i översiktsplanen ställer stora krav på ny bebyggelse, skall byggnadsutformningen ske med särskild omsorg i fråga om bl.a. höjd, storlek, form, material, färger mm.

Den befintliga omgivande 1800-tals och tidiga 1900-talsbebyggelsen med enstaka karaktäristiska villasolitärer utgör ledmotiv för den nya bebyggelsen, med flera byggnadskroppar som underordnar sig omgivande natur och stadsbild. Berget och skogen bör i möjligaste mån vara synbara från Göta Älv/Strandgatan på olika ställen mellan huskropparna.

I det förslag till nya bostäder som tagits fram föreslås ljusa byggnader med en färgsättning som harmonierar med omgivande bebyggelse. Uppdelningen i enskilda volymer ansluter till befintlig omgivande bebyggelse. Genom terrängens beskaffenhet, befintliga bergskärningars höjd (motsvarande 3-4 vån) samt det faktum att bostäderna utförs av flerfamiljshus blir skalan större än kringliggande bebyggelse men byggnaderna underordnar sig omgivande stads- och landskapsbild.

Under program- och planeringsskedet har flera alternativ till byggnadsutformning studerats. Området har analyserats genom 3D-studier såväl som genom fotomontage.



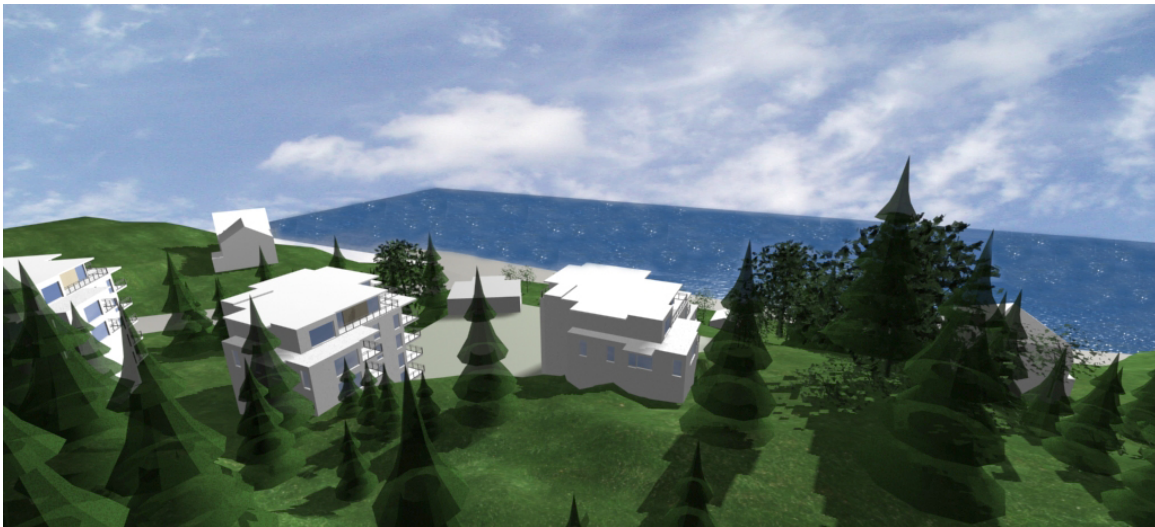
Höjdmässigt underordnas husen naturmiljön och skogen. Från Strandgatan och Spikön ligger högsta hushöjd väl under trädhöjden på berget bakom.



Anpassningen till omgivande bebyggelse sker genom en uppdelning i flera volymer. Berget och skogen blir därmed synlig mellan husen såväl i närområdet som från Göta Älv och Strandgatan. Byggnaderna anpassas till sluttningen och placeras så att befintliga bergsskärningen "lagas".



Från Vänersborgsvägen domineras synintrycket av park/trädgårdsmiljön närmast vägen samt de mindre flerbostadshusen/parhusen ovanför stenmuren.



Uppifrån berget/sluttningen blir 1-3 våningar synliga. Byggnadernas höjd är lägre än ovanförliggande vegetation. Mellanrummet mellan byggnaderna ger fri sikt mot Älven samt centrala staden.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat men utformas så att tillgänglighet till bostäderna skall vara god för personer med olika funktionshinder. Även gårdsmiljön utformas med god tillgänglighet för funktionshindrade.

Utformningen av byggnaderna gör att även naturområdet ovanför husen kan nås med hiss.

Garaget kan enligt förslaget nås med hiss i flerbostadshusen och direkt från de mindre bostadshusens nedre plan.

Arbetsplatser

Områdets läge nära centrum och Skogshöjden/Överby samt nära industrierna vid Stallbacka ger ett stort utbud av arbetsplatser.

Service

Genom sitt läge har fastigheten tillgång till centrums olika kultur- och servicefunktioner samt skolor, barnomsorg, vårdcentral mm inom gångavstånd.

Skyddsrum

Enligt kommunstyrelsebeslut 1999-06-17 om skyddsrumsområden i Trollhättans kommun, ligger planområdet inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum föreligger (skyddsrumsområde II).

Utemiljö

Lek och rekreation

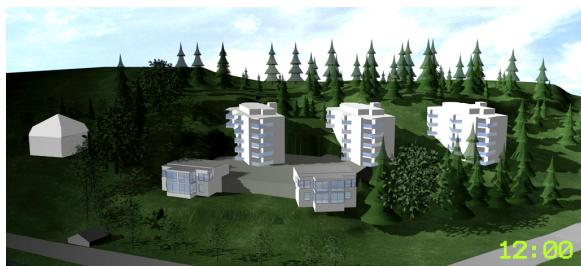
Områdets läge i skogssluttningen med nära promenadmöjligheter längs "Älvrummet", närhet till skidstugeområdet samt många utsiktspunkter erbjuder en attraktiv utemiljö. Mellan husen anordnas en gård ovanpå parkeringsgaraget.

Mot Vänersborgsvägen anläggs en grön yta med parkliknande planteringar.

Inom kvartersmark finns illustrerat en möjlig placering av lekplats med soligt läge.

Solstudier

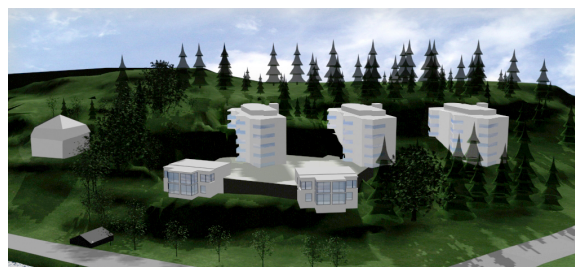
Området ligger i en sluttning åt nordost med mycket goda solförhållanden under morgontimmarna. Genom uppdelning i flera hus uppnås goda solvärden även under eftermiddagen. Under sommarmånaderna kan solen även kvällstid nå ned mellan husen.



28 Mars kl. 12.00



Midsommardagen kl. 12.00



Midsommardagen kl. 18.00

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje till centrum har hållplats på Vänersborgsvägen i höjd med Stennäset 1 (buss till Skogshöjden m.m.), avstånd ca 100 m. Längre upp på Albertsvägen finns hållplats för lokala busslinjer vid infarten till Källstorpsgården, avstånd ca 300 m.

Angöring, parkering

Tillfart till fastigheten skall ske från Albertsvägen. Tillgänglighet för räddningsfordon beaktas.

Erforderlig parkering för de boende inklusive besökare till dessa skall ordnas inom fastigheten. Parkering för boende planeras ske i ett gårdsöverbyggt garage (1 p-plats/lgh), medan gästparkering sker på del av befintlig parkering längs Albertsvägen (0,6 p-plats/lgh).

Gatunät

Förändringar i omgivande gatusystem kan bli aktuella till följd av de ändrade trafikflöden som kan förväntas i samband med här beskriven bostadsutbyggnad, men även till följd av pågående eller planerad bostadsutbyggnad inom andra områden som nås genom Albertsvägen/Vänersborgsvägen, t ex Kirten, Källstorp och i en längre framtid Knorren (gamla Stridsberg). Med anledning av detta kan en förbättring av korsningen Albertsvägen/Vänersborgsvägen bli aktuell, t ex genom ljusreglering

eller mindre cirkulationsplats. Cirka 150 kvm av Granliden 1 tillförs gatumarken av denna anledning.

Hälsa, säkerhet, miljökvalitetsnormer

Trafikljud

Planområdet påverkas av trafikljud från omgivande gator. För att närmare konstatera hur området påverkas och vilka åtgärder som eventuellt behöver vidtas för att uppnå acceptabla bullernivåer har en trafikbullerutredning genomförts av WSP Akustik i Göteborg, dat 2004-02-09.

Gällande riktlinjer och föreskrifter

Följande regelverk är tillämpliga när det gäller bostäder och trafikbuller:

Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder, Infrastrukturpropositionen 1996/97:53, fastlagd av riksdagen 1997:

	Högsta trafikbullernivå (dBA) ekv ljudnivå	max ljudnivå
inomhus	30	45 (nattetid)
utomhus (frifältsvärde)		
- vid fasad	55	
- på uteplats		70

Vid tillämpning av riktvärdena bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivåerna inte kan reduceras till riktvärdesnivåerna bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

I riksdagens 15 nationella miljömål, där "God bebyggd miljö" ingår, har delmål konkretiserats i proposition 2000/01:130:

"Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder ska ha minskat med 5% till år 2010 jämfört med 1998."

Riktvärdena överensstämmer med de nivåer som anges ovan. I samband med nyplanering av bostäder inom tätorten ska man i största möjliga mån utforma lägenheter så att åtminstone hälften av bostadens fönster vetter mot tyst sida.

Boverkets föreskrifter om god ljudmiljö i bostäder (BFS 1998-38) skall ligga till grund för bedömningar vid bygglov/bygganmälan:

"Bostäder inklusive dess ytterväggar, bjälklag och tak, dörrar, fönster och luftintag ska utformas så att buller utomhus och i angränsande utrymmen dämpas och inte i besvärande grad påverkar dem som vistas i bostaden. Om bullrande verksamhet gränsar till bostäder ska särskilt ljudisolerande åtgärder vidtas."

Som råd anges att föreskriften ovan uppfylls om minst de värden enligt klass C i SS 025267 – ljudklassning av bostäder – uppnås.

Utomhus

(utanför minst hälften av bostadsrummen
i varje lägenhet och på minst en balkong/
uteutrymme i anslutning till lägenheten)

ekvivalentnivå 54 dBA

Inomhus

bostadsrum	ekvivalentnivå	30 dBA
	maxnivå	45 dBA
kök	ekvivalentnivå	35 dBA

Resultat av bullerutredningen

Bullerutredningen visar högsta ljudnivåer (ekvivalentnivåer) vid fasad för:

Punkthusen	58-60 dBA (övre planen)
Parhusen	59-62 dBA
Markplanet (mellan byggnaderna)	45-50 dBA

"Skyddade" sidor har avsevärt lägre nivåer.

I utredningen har studerats hur en 3 meter hög skärm längs Vänersborgsvägens körbana påverkar ljudnivåerna (ekvivalentnivåer):

Punkthusen	57-59 dBA (övre planen)
Parhusen	58-59 dBA

Ljudnivåerna i markplan framför parhusen förbättras till nivåer <55 dBA.

Slutsatser – andra åtgärder

Av olika skäl (upplevelsemässiga, stadsbildsmässiga mm) är en 3-meter hög skärm olämplig. Nedan redovisas exempel på utformningar/åtgärder som var för sig eller tillsammans kan ge sådana effekter att acceptabla ljudnivåer kan uppnås inom planområdet:

- Inomhusnivåerna klaras genom att fönster/fasad med reduktionstal överstigande 33 dBA används i de mest utsatta lägenheterna.
- Samtliga balkonger i fasader mot Vänersborgsvägen och Albertsvägen utförs inglasade.
- Lekplatser mm anordnas i skyddat läge mellan byggnaderna (på däck) samt på en "bergsplåt" mellan två av punkthusen.
- Uteplatser för parhusen anordnas på skyddad sida.
- För punkthusen gäller att en balkong/lägenhet förläggs i skyddat läge samt att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet förläggs mot tyst sida (övre planen).
- För parhusen gäller att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet förläggs mot tyst sida. För några av lägenheterna innebär det att öppningsbart fönster ersätts med vädringslucka kompletterad med ljudabsorberande lameller alternativt lokala vertikala skärmar vid fönster.
- Utsatta balkonger/uteplatser kan förses med ljudabsorbenter, i första hand i tak.

Bullerutredningen visar att acceptabla ljudnivåer inomhus och inom stora delar av utemiljön kan uppnås med de åtgärder som redovisas ovan. För ytterligare information hänvisas till denna.

Planbestämmelser införs med följande lydelse:

Bostadsbyggnader med tillhörande utemiljöer skall utformas med hänsyn till trafikbuller från omgivande gator, se planbeskrivning.

Balkonger i fasad mot gata skall utföras inglasade. Minst hälften av bostadsrummen i lägenheter, där ljudnivåerna utanför fasad överskrider 55 dB, skall förläggas i fasad mot tystare sida.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer för "luftmiljö" bedöms inte överskridas, bl.a. beroende på områdets öppna belägenhet vid Göta Älv.

Bergas, säkring av bergterräng

Geoteknisk utredning samt bergteknisk bedömning har utförts av Bohusgeo AB (daterad 2004-02-26) samt Bergab (daterad 2004-02-17).

Byggnationen i området förutsätter bergförstärkningsåtgärder för att säkerställa stabiliteten i både nyproducerade bergskärningar och befintliga kvarstående bergskärningar samt i släntområdena öster om bergskärningarna.

Förstärkningsåtgärder omfattar rensning, selektiv bultning samt bergförankrad sprutbetong, se särskild planbestämmelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensystemet.

En del av områdets dagvatten kommer att avledas från området, förslagsvis till älven, även om ambitionen bör vara att ta hand om så mycket som möjligt lokalt.

Markanläggningar, återställningsarbeten efter byggande mm skall göras så att marken blir genomsläpplig för vatten.

El

Elförsörjning sker från transformatorstation vid Albertsvägen strax norr om planområdet.

Värme

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² undantas. Värmebegreppet skall tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t.o.m. mars.

Energiförsörjning bedöms kunna ske med lokalt miljövänligt producerad värme, t.ex. bergvärme. Eventuellt finns möjligheter att ansluta till Trollhättan Energi AB:s fjärrvärmenät, utredning pågår om möjlighet att korsa älven. Val av system anpassas efter förutsättningar vid den nya bostadsbyggnationens idrifttagande.

Avfall

Anordningar för sortering och återvinning ordnas inom kvarters-/tomtmark.

Miljökonsekvensbeskrivning

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom detaljplanen inte medger en användning av marken som innebär en betydande påverkan av miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Bedömning av miljökonsekvenser (ur Program för detaljplan)

Det finns anledning att konstatera att förändringarna i området inte blir av den arten att lagen ställer krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Här följer därför en förenklad MKB för att klarlägga lokala effekter av programmets genomförande. När det gäller viktiga övergripande miljöfrågor som t ex energi, avfall, vatten och avlopp mm får det här förutsättas att de strategiska valen för dessa behandlas i andra styrdokument, bl a i översiktsplanen.

Sammanfattningsvis bedöms miljökonsekvenserna av de förändringar som beskrivs vara godtagbara.

Mark, dagvatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär bl a schaktning och sprängning i nuvarande mark. Den bebyggda ytan kommer att utökas något. Andelen hårdgjord mark bedöms dock minska, bl a genom att befintlig asfalterad parkering mot Vänersborgsvägen planeras bli trädgård/gräsmatta.

En del av områdets dagvatten kommer att avledas från området till Göta älv. Sannolikt sänks den lokala grundvattennivån härigenom. En fördel för områdets vegetation är att det finns ett tillflöde av dagvatten från angränsande terrängpartier.

Effekterna i Göta älv av den ökade mängd dagvatten som kommer att ledas ut i älven bedöms försumbara; älvens stora vattenflöde gör att utspädningseffekten är mycket stor.

Luft och klimat

Omgivande bebyggelse runt fastigheten bedöms inte få minskad solinstrålning till följd av förslaget. Solinstrålning till bostäder i förslaget bedöms god. Viss gallring av närmaste trädbestånd förutsätts.

I övrigt ingen särskild förändring.

Gestaltning/Landskapsbild

Den nya bebyggelsen kommer att innebära en visuell förändring i Älvrummet/Nationalstadsparken. Fastigheten är idag bebyggd med en restaurangbyggnad som kommer att rivas och ersättas av flera byggnader. De nya byggnaderna utformas som fristående hus med terrasseringar och anpassas till befintliga bergsskärningar och topografi samt öppnar för genomblickar mot naturområdet bakom. Träd och buskar bevaras där så är möjligt och parkeringen längs Vänersborgsvägen ändras till trädgård/gräsyta i likhet med omgivande villatomter.

En byggnation enligt förslaget ger även en möjlighet att både visuellt och känslomässigt starkare knyta de västra stadsdelarna till den övriga staden,



Vy från Spikön, nuvarande



Vy från Spikön, förslag till nya bostäder

Kulturmiljö

Den kulturmiljö som består av villabebyggelse från 1800- och tidigt 1900-tal kommer med förslaget till ny bebyggelse att få ett inslag med nutida karaktär. Samtidigt kan man konstatera att befintlig byggnad för restaurangen i sig är ett avvikande och nyare inslag i miljön. Utformningen av byggnaderna som friliggande volymer, enligt förslaget, med grönska emellan, bedöms kunna bevara den struktur av solitära byggnader som finns idag.

Växter, djur

Inom det område som bebyggs kommer träd och buskar delvis att tas bort. Viss gallring kommer att ske på övrigt område samt i anslutande park.

Parkeringsplatsen vid Vänersborgsvägen blir gräsmatta.

Avseende förutsättningarna för djurliv sker ingen nämnvärd förändring. Spridningskorridoren från Källstorpsparken anges i översiktsplanen gå längre norrut.

Användning av mark

Stämmer överens med översiktsplanen.

Hälsa och säkerhet

Beräknade trafikmängder på Albertsvägen är ca 3 500 fordon/dygn, på Vänersborgsvägen söder om korsningen ca 13 000 fordon/dygn och norr om korsningen ca 11 000 fordon/dygn.

Befintlig verksamhet i Gransäters restaurang genererar punktvis stor trafik vissa kvällar och helger. Den bostadstrafik som uppstår i och med förslaget, blir sannolikt totalt större än nuvarande trafik, men med jämnare fördelning över dygnet. Förändringar av ljud- och luftmiljö till följd av föreslagen ny bebyggelse bedöms därför som ringa.

Transporter

Transporter vid sidan av persontransporter torde bli av liten omfattning. Bostadstransporter tillkommer medan restaurangtransporter utgår. Närheten till både centrum och naturområden torde bidra till att transporterna minimeras.

Vatten och avlopp, energi

Ny bostadsbebyggelse ansluts till kommunens va-nät med ringa lokal miljöpåverkan.

Energiförsörjning skall utformas enligt kommunens policy.

Rekreation

Tillgängligheten till Källstorpsparken bedöms kunna förbättras, bl a genom den föreslagna gångvägen väster om bostäderna upp mot berget, som kan fortsätta som stigar över berget genom Källstorpsparken och ansluta till lämpliga gator söder och väster om parken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 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 genomförandetiden ända tills den ändras eller upphävs.

REVIDERING

Efter det att detaljplanen varit utställd har den reviderats enligt följande:

- Cirka 150 kvm av Granliden 1, vid korsningen Vänersborgsvägen—Albertsvägen, överförs till gatumark för att möjliggöra alternativa utformningar av korsningen. Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning har justerats med anledning av revideringen. Berörda sakägare har underrättats.

MEDVERKANDE

Denna detaljplan har upprättats av Contekton Arkitekter i samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen i Trollhättans Stad.

Trollhättan i augusti 2004, reviderad i oktober 2004

**Contekton Arkitekter Fyrstad AB Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**

Peter Bergmann
Ark SAR/MSA

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt