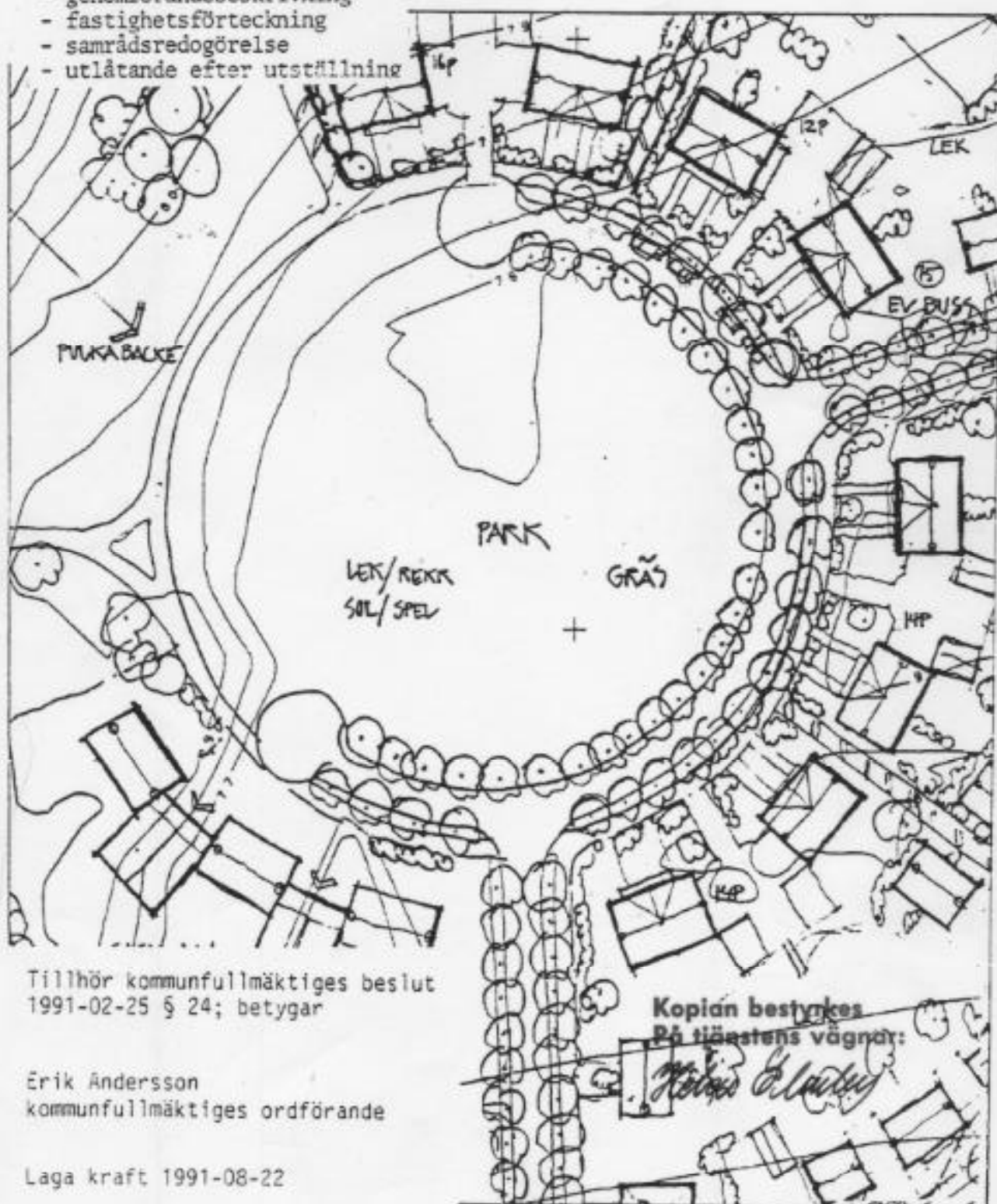


KOPIA

Detaljplan för KV BERGTÄKTEN MM Skogshöjden

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning



Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1991-02-25 § 24; betyg

Erik Andersson
kommunfullmäktiges ordförande

Laga kraft 1991-08-22



Detaljplan för KV BERGTÄKTEN MM Skogshöjden

PLANBESKRIVNING

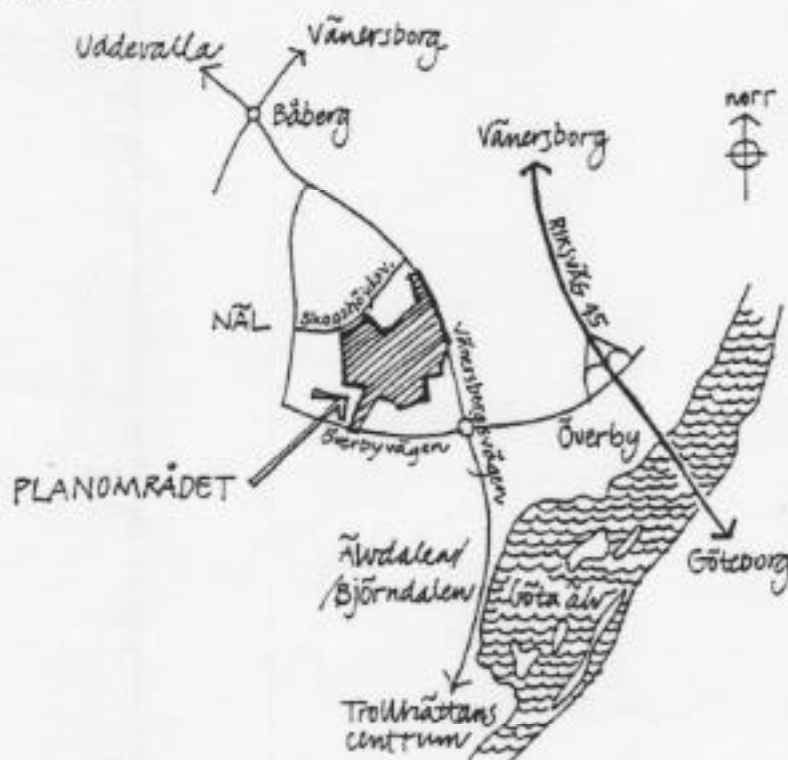
HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att göra det möjligt att bygga bostäder i sydöstra delen av Skogshöjden, d v s den nuvarande bergtäkten samt områden väster och söder därom. Planområdet föreslås få ca 380 lägenheter med varierande upplåtelseformer. Bebyggelsen kommer att bestå av både flerbostadshus och hus med en eller två bostäder. I planområdet kommer också att finnas skola och förskolor samt friytor som är av betydelse för hela stadsdelen Skogshöjden.



PLANDATA

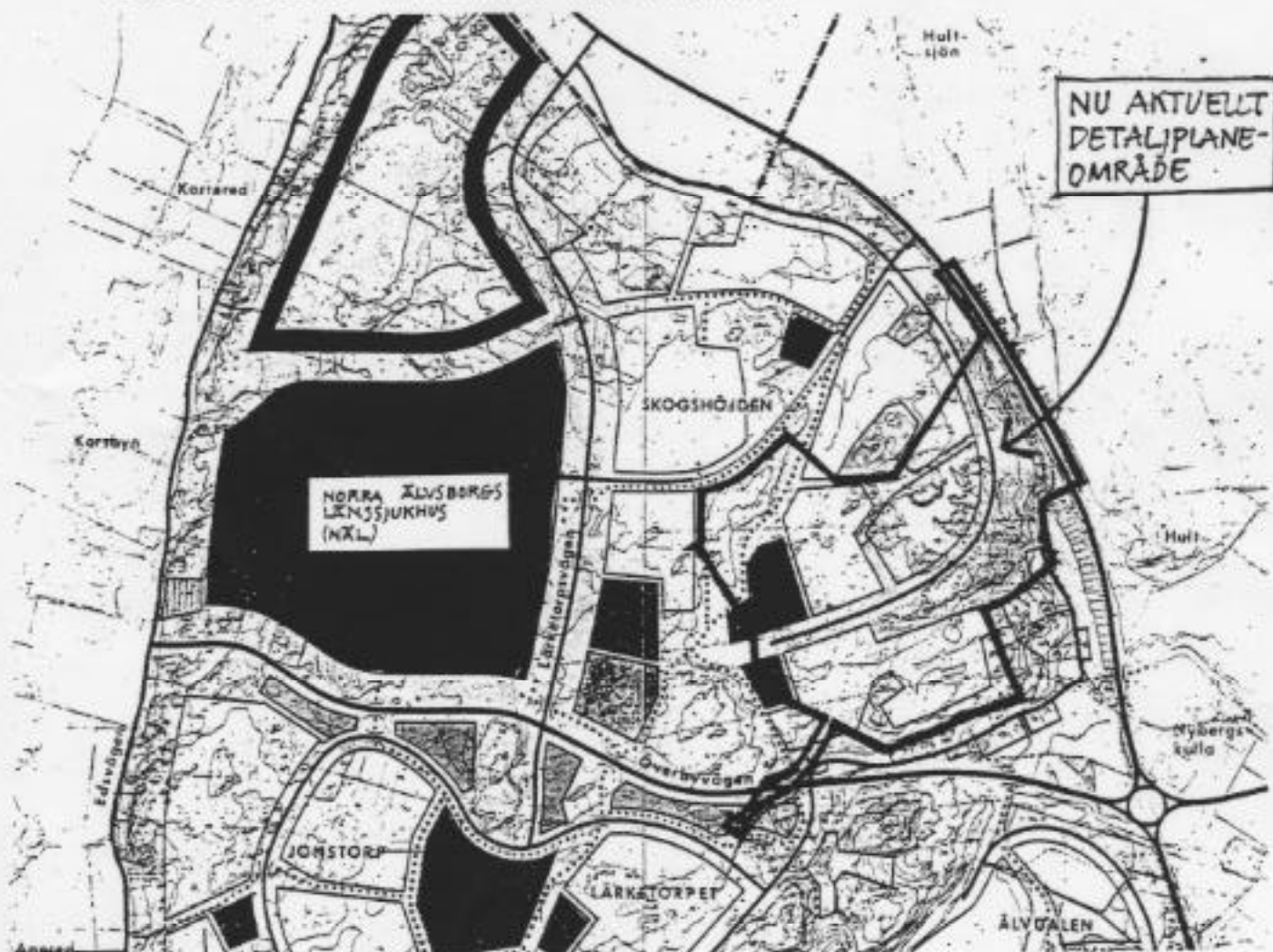
Planområdet ligger i Skogshöjden ca 4 km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i nordväst till Skogshöjdsvägen och Skogshöjdsskolan vid Torngatan, i norr till HSB:s blivande bostadsområde i kv Bergkrönet m m, i öster till Vänersborgsvägen och i sydost och söder till befintliga bostadsfastigheter i Sopnaden. I sydväst ingår också en anslutande lokalgata fram till Överbyvägen.

Planområdets areal är ca 38,4 ha. Det ägs till största delen av Trollhättans kommun. Två mindre markområden med andra ägare finns i planens sydvästra del vid Överbyvägen samt i dess östra del i sluttningen mot Vänersborgsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Dispositionsplan

Planområdet ingår i dispositionsplan för Trollhättans centralort väster om älven, antagen av kommunfullmäktige 1978-11-27. Enligt dispositionsplanen skall området innehålla bostäder samt skola och förskola.



Stadsdelen Skogshöjden har detaljplanerats och byggts ut på ett sätt som delvis avviker från dispositionsplanen. Centrumfunktionerna har lagts på ett annat ställe än dispositionsplanen anger. Trafiksystemet har förändrats bl a så att Skogshöjdsvägen är öppen för allmän trafik. Överbyvägen har fått en sydligare sträckning än dispositionsplanen visar.

Även i föreliggande plan föreslås avvikelser från dispositionsplanens trafiksystem. Den tänkta matarleden utefter Vänersborgsvägen och genom bergtåkten ersätts av tre tillfartsgator till det nya bostadsområdet: en från Skogshöjdsvägen, en från Vänersborgsvägen och en från Överbyvägen.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet saknar detaljplan. Ett litet markområde vid Skogshöjdsvägen ingår i detaljplan (stadsplan) för Skogshöjden, etapp 1, fastställd 1987-05-08. Området vid gatuanslutningen Överbyvägen ingår i detaljplan (stadsplan) för Överbyvägen, etapp 2, fastställd 1985-02-05. Angränsar gör också detaljplaner för södra delen av Skogshöjden, antagen 1988-09-19, och för kv Bergkrönet mm, antagen 1990-04-23.

Tillstånd till bergtåkt

Länsstyrelsen har 1987-09-11 lämnat tillstånd till bergtåkt inom det nu aktuella planområdet. Villkoren för verksamheten har delvis ändrats i beslut 1989-12-18.

Verksamheten i bergtåkten skall enligt ovanstående beslut följa en tåktplan från 1983. Brytningen skall vara avslutad vid utgången av 1991, varefter efterbehandling skall slutföras.

Bostadsförsörjningsprogram

I nu upprättat förslag till bostadsförsörjningsprogram för åren 1991 - 1995 redovisas byggstart med 110 lägenheter i planområdet under år 1991. Sista byggstart i området anges till 1995. Som byggherre för annat än styckebyggda småhus anges Skanska.

Avtal med Skanska

Kommunstyrelsen beslöt 1989-10-26 att godkänna ett avtal mellan kommunen och Skanska AB. Enligt avtalet skall Skanska genomföra exploateringen av planområdet. Inom området skall finnas i storleksordningen 300 lägenheter fördelade på friliggande småhus, grupphus och flerbostadshus. Därutöver skall finnas vissa bostadskomplement, i första hand en låg- och mellanstadieskola. Bostäderna skall kunna finansieras med statliga lån. En del av den blivande bebyggelsen skall förvärvas av Bostads AB Eidar.

Sedan detta detaljplaneförslag utarbetats, skall exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och Skanska.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi
och vegeta-
tion

Planområdet ligger i kuperad skogsmark. Nivåskillnaderna mellan de högsta och lägsta delarna uppgår till mer än 30 m. Berg i dagen förekommer på många ställen. Planare och delvis fuktiga skogspartier finns i västra delen av planområdet. Trädbestånden utgörs mest av tall, gran och björk.

En bergtäkt har funnits i området sedan 1960-talet. Nuvarande täktbotten ligger till stor del mer än 10 m under ursprunglig markyta. Ungefär en tredjedel av planområdets yta kommer att ha utnyttjats för brytning av berg när täktverksamheten upphör. Täktområdet kommer därefter att vara en bred sänka som är öppen mot öster.

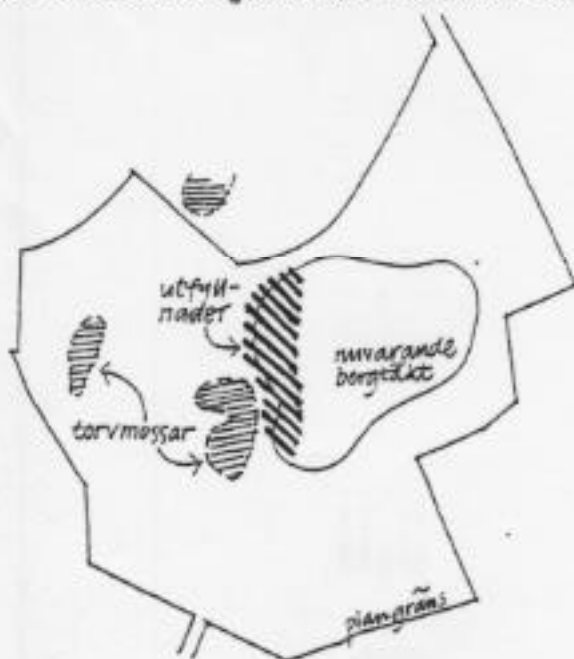
En landskapsbeskrivning med tillhörande analys har 1984 gjorts av landskapsarkitekten Erik Hellström. Beskrivningen, som omfattar hela Skogshöjden, understryker värdet av tallskogsområden på höjder och plåtar. Även om slitaget skulle bli kraftigt och berghällar bli nakna, så har träden stor chans att överleva. Granskogsområden, med undantag för ungskog, är mycket mer känsliga för alla typer av ingrepp.

Naturmark, som föreslås bli bevarad, ligger främst i planområdets västra del. Här finns flera hållmarkspartier med tallskog, men även andra naturtyper. Tillsammans med mark utanför plangränsen bildar de ett sammanhängande naturområde på nästan 15 ha mitt i stadsdelen Skogshöjden. Fina naturområden skall också bevaras kring det markanta höjdpartiet i planens södra del liksom i sluttningen mot Vänersborgsvägen längst i norr. De angivna områdena måste i tillräcklig grad skyddas, så att naturlig vegetation inte skadas under byggnadstiden.

Geoteknik

Översiktlig grundundersökning inom bl a det aktuella planområdet har redovisats av VIAK AB, Göteborg, 1969-04-24. En mer detaljerad geoteknisk undersökning har nyligen genomförts av Skanska Teknik AB, Göteborg. Utlåtande över denna är daterat 1990-05-08.

Den naturliga marken i planområdet består till stor del av berg i dagen eller av berg med tunt jordtäckte. Jorden är i allmänhet fast lagrad. Den utgörs av ett tunt lager mulljord på sand eller morän. Inom området finns två små torvmossar med torvlager som är högst 1,0 m tjockt. Under torven finns friktionsjord och delvis lera.



I bergtäkten har sedan flera år utfyllnader lagts ut från västra kanten mot dess centrala del. Inom täktgränsen är fyllningens mäktighet i allmänhet större än 3 m. En del utfyllnader finns också utanför täktgränsen. Fyllnads-

massorna består bl a av byggavfall och massor från vegetationsavtagning.

Byggnader i planområdet kan grundläggas direkt i mark om de är lätta och har ett eller två plan. Byggnader med större höjd än två våningar bör grundläggas direkt på berg, på packad sprängbotten eller på fast lagrad friktionsjord. Ny fyllning görs med packad friktionsjord. Befintlig fyllning och torv eller annan organisk jord bortschaktas före grundläggning. Man bör beakta att den naturligt lagrade jorden på en del ställen är flytbenägen och tjälfarlig. För att undvika höga grundläggningskostnader bör man inte bygga i de delar av bergtäkten, där nuvarande fyllnadsmassor är tjockare än 3 m.

Områdets stabilitet utanför bergtäkten är tillfredsställande och den påverkas ej av planerad bebyggelse. Inom täkten är stabiliteten tillfredsställande vid nuvarande förhållanden.

Radon

Gammastrålning har 1989-90 mätts över fria bergytter inom planområdet. Mätningarna har skett både inom naturlig mark och i de högre belägna delarna av bergtäkten. Samtliga uppmätta värden är låga och ligger under 10 mikroröntgen per timme. Detta innebär att när byggnader grundläggs behövs inga särskilda åtgärder med hänsyn till markradon.

I bergtäktens lägre delar bör kompletterande mätningar göras när sprängningarna är avslutade och när upplagrat material är borttaget. Mätningarna bör göras för att klarlägga om gammastrålningen lokalt kan ha högre värden än de som hittills blivit uppmätta.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

I bergtäkten finns flera byggnader som hör samman med täktverksamheten och med den betongframställning, som samtidigt ägt rum där. I planområdet utanför täkten finns det bara ett hus, en liten barackliknande byggnad bredvid den föreslagna väganslutningen till Överbyvägen. Alla befintliga byggnader kommer att vara borttagna när området är bebyggt enligt planen.

A. bostäder

Detaljplanen medger att det byggs bostäder i bergtäkten och i områdena väster och söder därom. Sammanlagt ryms ca 380 lägenheter i planområdet.

Underlag för utformningen av detaljplanen har framtagits i samarbete mellan kommunen, Skanska och Contekton arkitekter, Vänersborg.

Bostadsbebyggelsen bildar tre delområden, där planutformningen anpassas till förutsättningarna i respektive område:

1. Området väster om bergtäkten består av skogsmark, som är svagt eller måttligt kuperad. Värdefull skog sparas inne mellan bostäderna. På flera ställen går också skogen fram till den gata som bildar ryggrad i delområdet. Husen byggs i högst två våningar. Ca 120 lägenheter



förläggs till blandad bebyggelse med både flerbostadshus och hus som har en eller två lägenheter. Bostäderna upplåts med hyresrätt och bostadsrätt. Dessutom tillkommer tomter för 22 styckebyggda villor.



2. Området söder om bergtäkten är en höjdrygg med utsikt över Göta älv och landskapet kring älven. Husen läggs så att de flesta lägenheter kan få del av utsikten. I en bakre rad placeras hus med fyra-fem våningar och i en främre rad läggs parhus och friliggande hus med två våningar. Antalet lägenheter blir ca 80. Bostäderna upplåts med hyresrätt.



3. Området i bergtäkten byggs upp på mark som är helt nyanlagd. Tåktområdet bildar en sänka, som är öppen mot öster. Sänkan ansluter till naturmark i norr och i söder. Gator och hus läggs i ett geometriskt mönster med en park i centrum. Husen byggs i högst två våningar med undantag för två stycken fyra-våningshus, som bildar en "port" vid tillfarten från Vänersborgsvägen. Ca 120 lägenheter ryms i en blandad bebyggelse med flerbostadshus, parhus och enbostadshus. Dessa bostäder planeras bli upplåtna med bostadsrätt. Därtill kommer tomter för 35 styckebyggda villor.

Bostadshusen ligger - med några enstaka undantag - grupperade utefter gatorna i området. Avstånden mellan hus och gator är väl tilltagna för att ge förgårdsmarken trädgårdskaraktär.

Exploateringsgraden i bostadskvarteren utom villatomterna blir ungefär densamma som för den bostadsbebyggelse som nu håller på att växa fram utefter Torngatan. Byggrätten anges på plankartan för hela kvarter eller delar av kvarter med högsta sammanlagda bruttoarea ovan mark. Inom denna ram lämnar planen viss frihet i fråga om husens utformning och placering. Den husgruppering, som visas på illustrationskartan, skall dock i väsentliga delar följas. Utöver den angivna högsta bruttoarean får uppföras garage, förråd och dylikt.

Tomterna för friliggande villor är genomgående större än 850 kvm. Sju av områdets 57 villatomter får tillfart via tomtskäft, som är 25 - 30 m långa.

Med hänsyn till bl a trafikbuller från Vänersborgsvägen har i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret föreslagits ett byggnadsfritt avstånd av minst 60 meter från vägens mittlinje. De fyra-fem villor som kommer att ligga närmast vägen bör planeras så att uteplatser kan anordnas på husens sydvästra sida.

Utbyggnadsordningen i planområdet blir sådan att bostadsbyggandet startar väster om bergtäkten. Delområdet i den nuvarande bergtäkten byggs ut sist beröende på den omfattande markbearbetning, som behövs där.

Äldreomsorg Inom planområdet bör 2 x 8 eller 4 x 8 gruppboendestäder för äldre uppföras. Gruppboendestäderna kan byggas på lämpliga platser i områdets bostadskvarter. En placering i planområdets västra del är fördelaktig med tanke på närheten till centrumfunktionerna vid Torngatan.

Skolor, förskolor Mitt i planområdet redovisas en tomt för skola och förskola. Den är totalt ca 9 400 kvm stor och ligger intill den park, som kommer att bilda "centrum" i nu-

varande bergtåkten. Den gränsar till friområden även på andra sidor.

Inom tomten planeras en låg- och mellanstadieskola. Skolan är i princip enparallellig, men den kan under en period kring år 2000 behöva ha mer än sex klasser. I anslutning till skolan skall finnas plats för ca tre daghemsavdelningar, deltidsförskola samt fritidshem/eftermiddagshem. Lokalerna bör ha sådan flexibilitet att de kan användas för flera av de angivna funktionerna. Dessutom kan en del av de resurser som finns i Skogshöjdsskolan utnyttjas även av skolan i det aktuella planområdet.

En tomt för förskoleverksamhet ligger också väster om bergtåkten, nära den skola/förskola som omtalas ovan. Den västra tomten har storleken ca 5 400 kvm. Den har plats för en förskola med tre avdelningar och dessutom en reservyta för ytterligare en mindre förskoleenhet. Reservytan ligger i kvarterets västra del och är skogbevuxen. Tills denna behöver tas i anspråk bör den behållas som naturmark och inte inhägnas.

Det är bra om skol- och förskolebyggnader utformas så att de i en framtid kan göras om till bostadshus. Ett sådant ändrat användningssätt förutsätter att detaljplanen ändras.

En mindre utvidgning görs av tomten för allmänt ändamål nordväst om planområdet (Skogshöjdsskolan mm). Ändringen i planen stämmer överens med genomförd avstyckning kring skolan. Den medför ingen ökad byggrätt.

Handel

I bottenvåningen i de två fyrvåningshusen nära Vänersborgsvägen är handel tillåten. Detta innebär att bostadsområdet kan få t ex en liten servicebutik och en mindre matservering. Godtagbar parkeringslösning skall redovisas inför bygglovprövningen av verksamheterna.

Service utanför planområdet

..fentlig service

Skogshöjdsskolan med undervisning för låg- och mellanstadieskolelever samt fritidshem ligger intill detaljplaneområdets nordvästra hörn. I anslutning till skolan finns också kulturhus, fritidsgård och kyrka. Högstadieskola för elever från Skogshöjden ligger i Trollhättans centrum. Befintliga och planerade förskolor kommer att finnas nära planområdet både åt väster och norr.

Affärer

Intill Skogshöjdsskolan finns en mindre tomt för handelsändamål. I dagsläget finns dock ingen dagligvaruservice i Skogshöjden utanför länssjukhuset. Avståndet till Överby handelscentrum är ca 1,5 km.

Skyddsrum

Skogshöjden ligger i hemskyddsområde 2. Skyddsrum med totalt 240 platser finns vid Skogshöjdsskolan. I övrigt saknas skyddsrum inom gångavstånd från planområdet. Möjligheterna att tillskapa ytterligare skyddsrum prövas inför handläggningen av bygglovärenden.

Friområden

Natur

Naturlig skogsmark, som föreslås bli bevarad, finns i planområdets västra och södra delar. Dessutom sparas en skogssluttning i planens nordöstra hörn. Naturområdet i planens västra del bildar tillsammans med mark utanför plangränsen ett samlat friområde på nästan 15 hektar.

I naturmarken bör stigar eller enkla vägar för gång- och cykeltrafik anordnas i ungefär den omfattning som skisserats på plankartan. En promenadväg utmed kanten av höjden i planens södra del bör läggas ut varsamt så att ingreppen i berget blir små, men ändå så att möjligheter till utblickar över Göta Älvs dalgång tas till vara.

Tre allmänna lekplatser föreslås bli anordnade inom naturmark i planområdet.

Med naturmark menas mark som inte är anlagd, men också mark som är anlagd på sådant sätt att den kräver förhållandevis lite skötsel. I denna plan har sluttningar i den nuvarande bergtäkten betecknats som naturmark. Slutningarna bör till största delen ha ängskaraktär med grupper av träd. I sluttningen norr om skolan ordnas sittplatser med utsikt åt söder och öster.

Park

I nuvarande bergtäkten föreslås en rund park med ca 100 meters diameter. Den består av en plan gräsyta, delvis omgiven av träd. Parken gränsar till skola och förskola, och kan användas av dessa liksom av allmänheten till lek, bollspel m m.

Tomter

Platser för utevistelse anläggs inom tomtmark. I bostadsgrupperna skall omsorg ägnas åt friytornas utformning, så att de blir attraktiva för boende i alla åldrar och ger möjligheter till varierande aktiviteter året runt. Lekplatser inom tomtmarken bör placeras på sådana ställen som är skyddade från trafik och har bra solförhållanden.

Gator och trafik

Gatunät

En av huvudideerna med bostadsområdets utformning är att nästan alla hus skall ligga utefter gator. Biltillgängligheten skall vara hög samtidigt som trafiksäkerheten skall vara god. Detta ställer krav på att gatorna är utformade så att de klarar olika sorters trafik med godtagbar säkerhet. Gatorna skall ha plats för en del parkeering och till stora delar ska de kunna fungera som lokalt uppehållsrum och samlingsplats för dem som bor intill.

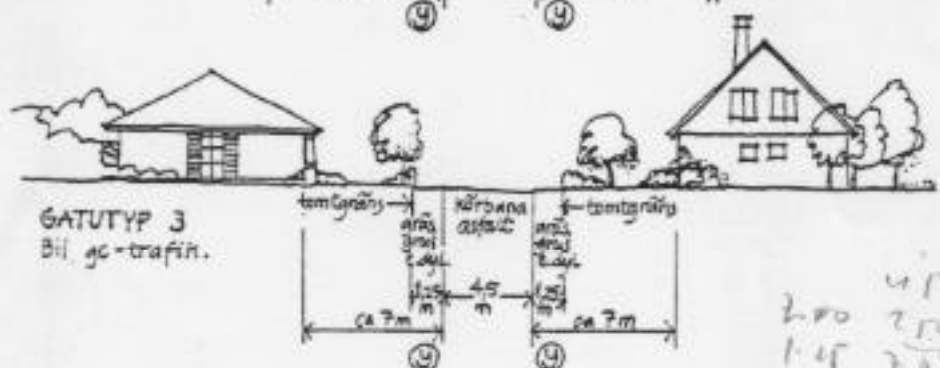
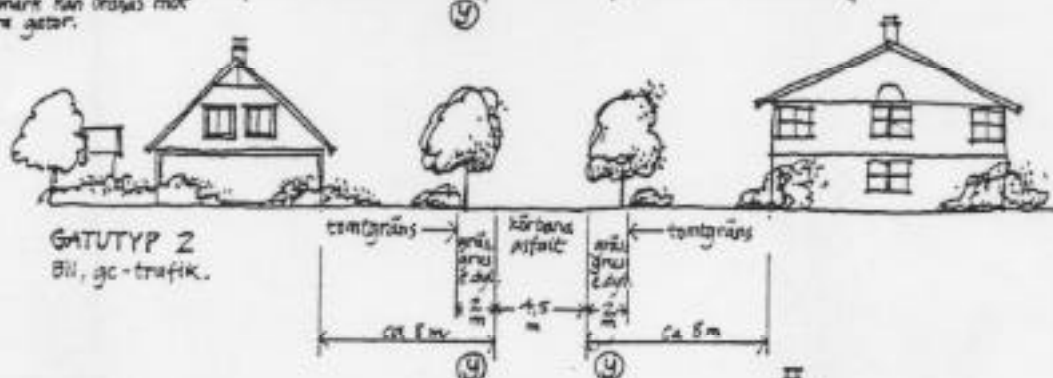
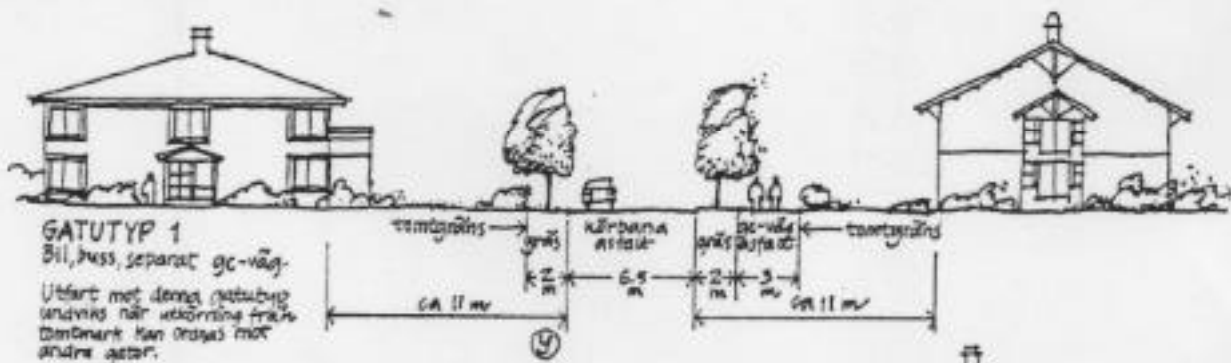
Lokalgatorna i planområdet utformas efter tre typsektioner. Alla gator skall ha utrymme för både biltrafik och fotgängare/cyklister. De båda smalaste gatutyperna saknar dock separat gång- och cykelbana. Den bredaste gatutypen har plats för linjebussar. Se figurer på nästa sida!

Projektering av gator, gång- och cykelvägar mm kommer att bedrivas i samverkan mellan Skanska och kommunen.

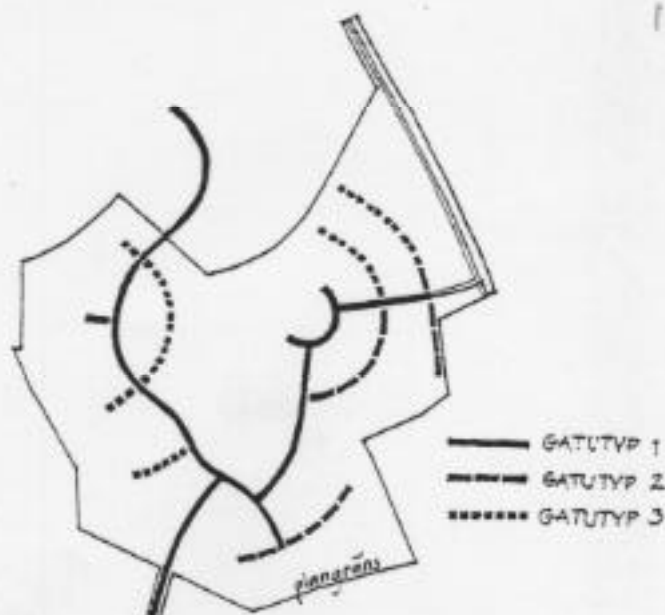
Omsorgsfull utformning av gatorna är av stort värde för områdets miljö. Planterade träd ger gatuperspektiven en mjuk inramning. Vid platsbildningar i gatusystemet och där gång- och cykelstråk korsar gatorna kan markbeläggningen

formas så att den dämpar biltrafikens hastighet.

På båda sidor av körbanan i de smalare gatusektionerna och på ena sidan i den bredaste förekommer 1,25 - 2,0 m breda zoner betecknade y. Inom dessa skall marken ha annat yt-skikt än körbanans, d v s grus, gräs eller körbara plat-tor. Inom dessa får också träd planteras. Avsikten är att dessa zoner skall underhållas av ägarna till angränsande tomter.



4.10
2.00 2.10
1.45 2.00
1.15



Tillfart till bebyggelsen i planområdet sker från tre håll - från Skogshöjdsvägen, från Vänersborgsvägen och från Överbyvägen. Tillfarterna är sammankopplade inne i området på sådant sätt att trafik igenom området skall upplevas som obekvämlig, men ändå inte vara omöjlig. Om genomfartstrafik med bilar från/till Överbyvägen skulle bli så omfattande, att den inte kan godtas, kan vändplats byggas intill de sydligaste villatomterna i området. Endast bussar skulle i så fall ha kvar möjligheten till genomkörning.

GC-trafik Gång- och cykeltrafik (GC-trafik) i planområdet sker i första hand på eller utmed lokalgatorna. Kompletterande GC-stråk redovisas delvis inom naturmark, delvis även som x-områden inom kvarteretsmark. I naturmarken har också skisserats enklare vägar för promenader eller GC-trafik.

Utmed Överbyvägen och Vänersborgsvägen finns / kommer att finnas GC-stråk av huvudkaraktär.

Tillfartsgatan från Skogshöjdsvägen bör i princip utformas enligt sektion 1 (med GC-bana) även utanför plangränsen. I en tidigare detaljplan för kv Bergkrönet m m har skisserats en GC-väg parallellt med Skogshöjdsvägen och ca 75 m söder därom. Denna föreslås inte bli byggd. Dess funktion tas delvis över av GC-vägen utmed tillfartsgatan. Om det visar sig att GC-trafiken på Skogshöjdsvägen blir av betydande omfattning bör man överväga att dessutom bygga en GC-bana intill Skogshöjdsvägen.

Bussar Framtida busslinjenät inom stadsdelen Skogshöjden och angränsande bebyggelseområden håller på att studeras av en arbetsgrupp med representanter för bl a Trollhättans kommun och Älvsborgstrafiken. En busslinje kommer sannolikt att passera genom bebyggelseområdet i den aktuella planen.

De lokalgator som byggs enligt typsektion 1 kan trafikeras av bussar. Flera möjligheter till linjesträckning genom planområdet är tänkbara, och därför har inga hållplatser redovisats på plankartan. Utrymmen för bussfickor finns inom allmän plats. Eventuella regnskydd vid bussfickorna kan på några ställen behöva ställas upp på angränsande tomtmark.

Parkering Biluppställning sker i huvudsak på tomtmark. Parkeringsplatserna kan genomgående delas upp i mindre enheter och läggas nära husen. Trafikrisker för barn måste dock ägnas särskild uppmärksamhet. Närområdet intill husentreer bör hållas fritt från biltrafik så långt det är möjligt.

Antalet bilplatser inom tomtmark för bostäder skall uppgå till ca 1,5 per lägenhet.

Viss biluppställning kan också medges på gatumark, främst inom de zoner som är betecknade med y på plankartan.

Störningar

För att uppnå en god boendemiljö bör ljudnivån inomhus maximalt inte överstiga 45 dBA mellan kl 19 - 07. Därför bör för hela området gälla att tung trafik inte tillåts nattetid. Till tung trafik räknas vanligen även bussar. Då flertalet bussar som drivs av Trollhättans Trafik AB håller samma bullernivåer som personbilar kan de köras även nattetid igenom området.

Fönster av lägst ljudklass 35 dBA installeras i samtliga bostäder som vetter mot gatutyp 1.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Utredning om vatten- och avloppsförsörjningen pågår. Arbetet bedrivs i samverkan mellan Skanska och kommunen. All bebyggelse skall anslutas till kommunens ledningssystem. Anslutningar sker dels till nyligen utbyggda ledningar utmed Vänersborgsvägen, dels till ledningar i tunnel under planområdet.

Värme Bebyggelsen föreslås få individuell vattenburen eller luftburen uppvärmning. Miljövänlig energi bör användas. Möjligheter att passivt ta till vara energi bör utnyttjas.

Kommunstyrelsen har fattat ett principbeslut som innebär ett förord för naturgas/gasoluppvärmning i området om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Möjligheterna att i framtiden ansluta planområdets bebyggelse till lokalt distributionsnät för naturgas håller på att utredas. Under en övergångstid innan naturgas kan distribueras inom området avses ledningsnätet användas för gasol. Gasolen leds ut från en station som föreslås bli belägen nära Vänersborgsvägen i en del av naturmarken i planområdets nordöstra del.

El Tre transformatorstationer behövs i planområdet. En av dem föreslås bli byggd inom ett kvarter för bostäder i östra delen av planområdet. De båda andra blir belägna utanför bostadsmark i planens västra och sydvästra delar.

En luftledning för högspänning, som korsar planområdets norra del, kommer att tas bort och ersättas med kabel i delvis ny sträckning.

Tele En jordkabel för teletrafik finns på västra sidan av Vänersborgsvägen utmed den äldre landsväg, som är planerad att bli GC-väg. På ett kort avsnitt berör den blivande kvartersmark. Denna del av kabeln föreslås bli flyttad. Övriga delar av kabelsträckningen ligger inom allmän plats i planen.

En telekabel korsar också Överbyvägen nära den södra tillfartsgatans anslutning.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av 1997.

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.

Övrigt

Förslag till namn på gator, kvarter, parker och GC-vägar är inskrivna på plankartan. Områdets tillfartsgata från norr, som i en tidigare plan kallats Busketorpsvägen, föreslås i stället få namnet Utsiktsgatan. Flera av lokal-gatorna har namn efter kommuner och samhällen i norra Älvsborg, vilka har sitt länssjukhus i Skogshöjden.

Trollhättan 1 oktober 1990

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
planarkitekt



Detaljplan för KV BERGTÄKTEN MM Skogshöjden

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige beräknas ske i början av 1991. Därefter påbörjas byggandet av gator samt ledningar för teknisk försörjning. Byggnad av bostäder planeras börja under andra kvartalet 1991. Planområdet i sin helhet beräknas bli färdigställt omkring år 1995.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid slutet av 1997. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvar

Villkoren för exploateringen av planområdet beskrivs bl a i ett avtal mellan kommunen och Skanska (se nedan och på sid 4 i planbeskrivningen). I avtalet sägs att Skanska på vissa angivna villkor skall genomföra exploateringen. Skanska har också ansvaret för att markarbeten inklusive gatubyggnad och anläggande av va-system samordnas så att ekonomin blir totaloptimerad. Projektering och utbyggnad av allmänna platser och allmänna anläggningar skall dock göras tillsammans med kommunen.

Exploateringen av kvartersmarken skall till största delen ske av Skanska. Delar av den tätare bebyggelsen kommer därefter att förvärvas av Bostads AB Eidar. Villatomterna för styckebyggen bebyggs av respektive fastighetsägare.

Efter områdets färdigställande ansvarar kommunen för anläggningar inom allmän plats samt för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark. Vägförvaltningen är väghållare för Vänersborgsvägen (väg 1028).

Delar av lokalgatorna föreslås bli underhållna av ägarna till angränsande fastigheter (se nedan under "Fastighetsrättsliga frågor")

Avtal

Kommunstyrelsen beslöt 1989-10-26 att godkänna ett avtal med Skanska om utbyggnad inom det aktuella planområdet. I avtalet anges följande:

"--- Utbyggnaden av dessa delvis svårexploaterade områden bör planeras och genomföras som en enhet. Detta för att områdena i största möjliga utsträckning - såväl beträffande gemensamma anläggningar som övriga funktioner - skall kunna anpassas till varandra och till omgivande miljöer och för att kostnaderna genom en rationell produktion med stora serier skall kunna nedbringas och fördelas jämnt mellan de olika områdena."

Väsentliga delar av avtalets innehåll har också redovisats på sid 4 i planbeskrivningen och ovan under rubriken "Ansvar".

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och Skanska håller för närvarande på att utformas. Det stöder sig på avtalet från 1989. Exploateringsavtalet skall föras till beslut i kommunstyrelsen före planens antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från de nuvarande fastigheterna Skogshöjden 1:1 och 1:2. Båda dessa fastigheter ägs av Trollhättans kommun. En liten del av föreslagen tomtmark längst i öster berör Skogshöjden 2:1, som ägs av en frikyrkoförsamling.

Tillfartsgatan från Överbyvägen berör förutom kommunal mark två fastigheter, som inte ägs av kommunen, samt en samfällighet. De båda enskilt ägda fastigheterna är Ladugårdsbyn 5:2 och 5:3.

Tomtmark föreslås bli upplåten med äganderätt. De allra flesta bostadshus kan ligga på "egen" tomt. Behovet av gemensamhetsanläggningar är ännu inte klarlagt. Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitutsavtal.

De områden utefter lokalgatorna, som betecknats med y på plankartan, föreslås bli underhållna av ägarna till angränsande tomter. Underhållsskyldigheten läggs fast med servitut. Denna typ av servitut förutsätter att parterna (respektive tomtägare och kommunen) är överens vid det tillfälle då servitutet tillkommer. Därefter har servitutet giltighet även om tomten byter ägare.

EKONOMI

Ekonomisk utredning för planområdet pågår parallellt med arbetet på att utforma ett exploateringsavtal.

Trollhättan 1 oktober 1990

PLANERINGS-
KONTORET

STADSARKITEKT-
KONTORET

STADSINGENJÖRS-
KONTORET

P-M Bengtsson
planeringschef

Leif Löf
planarkitekt

L Johansson
stadsingenjör

Fastighetsförteckning tillhörande en i oktober 1990 upprättad detaljplan för KV BERGTÄKTEN m m, Skogshöjden, Trollhättans kommun.

Avdelning A Fastigheter

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
1. Inom planområdet		
Graniten 2	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
Hults Gård 2:1	"-	
Ladugårdsbyn 2:1	"-	
" 5:2	Harry Gustafsson	Älvdalen Hagen 461 59 TROLLHÄTTAN
" 5:3	Mats Svensson	Sopmeden 461 91 TROLLHÄTTAN
Skogshöjden 1:1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
	Anm HSB Norra Älvsborg har påbörjat exploatering inom kv Bergkrönet Bygglöv 1990-09-26	Box 232 461 25 TROLLHÄTTAN
" 1:2	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
" 2:1	Metodist-Församlingen Natanael	Österlånggatan 19 461 31 TROLLHÄTTAN
2. Utanför planområdet		
Hults Gård 2:3	Bertil Olsson	Ängdalen Hult 461 91 TROLLHÄTTAN
Ladugårdsbyn 10:1	Thomas Johansson	Granebo Nybergskulla 461 91 TROLLHÄTTAN
" 11:2	Göran Dell	Solstugan Ladugårdsbyn 461 91 TROLLHÄTTAN
" 11:3	Folke Ragnar Berg	Ekelund Hult 461 91 TROLLHÄTTAN
" 11:4	Stig Hjelm och Ingvor Margareta Hjelm	Högbylund Hult 461 91 TROLLHÄTTAN
" 11:5	Erling Ahlström och Berith Solveig M Ahlström	Ladugårdsbyn 461 91 TROLLHÄTTAN

Fastighetsbildningsmyndigheten

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
Skogshöjden 1:6	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
" 3:1	Ritwa Lönn	Svängen 461 91 TROLLHÄTTAN
" 3:5	Sten Olof Svanström	Gränliden Hult 461 91 TROLLHÄTTAN

Avdelning 8 Samfälligheter

Beteckning på grundkartan	Deläggande fastigheter	Deläggande fastigheters ägare, adress
---------------------------	------------------------	---------------------------------------

1. Inom planområdet

Ladugårdsbyn s:18	Ladugårdsbyn 1:1, 2:1, 2:6, 2:8, 3:1-2, 9:1, Skogshöjden 1:2	Trollhättans kommun 461 83 TROLLHÄTTAN
	Ladugårdsbyn 5:2	Harry Gustafsson Älvdalen Hagen 461 91 TROLLHÄTTAN
" s:19	Se s:18 ovan	
" s:25	Se s:18 ovan	

2. Utanför planområdet

Överby ga:1	Älvås samfällighetsförening	c/o ordf Tommy Fasth Torsbergsgatan 61 461 57 TROLLHÄTTAN
-------------	-----------------------------	---

Avdelning 0 Servitut och andra särskilda rättigheter

Tjänande fastigheter	Ägare, rättighetshavare m m
Graniten 2	Ledningsrätt; avlopp Ledningshavare: Trollhättans kommun, 461 83 TROLLHÄTTAN
Hults Gård 2:1	Servitut; väg för Hults Gård 2:3, ägare se sid 1 Servitut; kraftledning för Olidan 3:1 Statens Vattenfallsverk 162 87 VÄLLINGBY

Fastighetsbildningsmyndigheten

Tjänande fastigheter

Ägare, rättighetshavare m m

Ladugårdsbyn 5:2

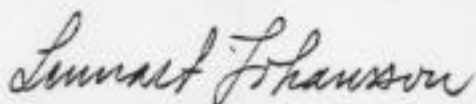
Nyttjanderätt; tele Inskriften 1947-01-02, 4
Televerket
Box 700
451 25 UDDEVALLA

Skogshöjden 1:1

Servitut; väg för Skogshöjden 2:1,
ägare se sid 1

Nyttjanderätt; område
AB Makadam, Kardanv. 9
461 38 TROLLHÄTTAN
ESS-BETONG & CO KB, Box 75
440 06 GRÄBO

Förestående fastighetsförteckning bestyrkes:



Lennart Johansson
Stadsingenjör



Detaljplan för KV BERGTÄKTEN MM Skogshöjden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1990-06-27, § 296, att samråd skulle ske kring rubricerade förslag till detaljplan. Samrådshandlingarna är daterade i augusti 1990.

Kommunala nämnder, styrelser och bolag, statliga myndigheter samt fastighetsägare m fl har tillsänts kopia av förslaget enligt samrådslista. De till idag inkomna synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

Synpunkt från / Datum Sammanfattning / Kommentar

YTTRANDET FRÅN KOMMUNALA ORGAN OCH LIKNANDE

Kommunstyrelsens
arbetsutskott
1990-10-16

KSAU antar planeringskontorets yttrande 1990-10-05 som sitt eget. Planeringskontoret påpekar att utredning pågår om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för uppvärmning med naturgas/gasol i området. Därför bör plankartan kompletteras med ett område för gasolstation enligt den principskiss, som finns i planbeskrivningen. I övrigt kan planförslaget godtas.

Kommentar: Plankartan har ändrats enligt KSAU:s yttrande.

Miljö- och hälso-
skyddsnämnden
1990-10-10

Miljö- och hälsoskyddskontoret har lämnat förslag på att tung trafik inklusive busstrafik inte bör tillåtas i bostadsområdet mellan kl 19 och kl 07. Dessutom bör fönster av lägst ljudklass 35 dBA installeras i samtliga bostäder, som vetter mot gatutyp 1. Gasolstationen bör redovisas på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har dock beslutat att återremittera ärendet till miljö- och hälsoskyddskontoret.

Räddningstjänsten
1990-10-05

Samråd förutsätts i det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet beträffande nödutrymning, avstånd mellan hus samt eventuell gasolhantering.

Skolförvaltningen
1990-10-18

Ingen erinran. Det förutsätts att parkområde, pulkabacke, ängsmark m m intill skoltomten blir tillgängliga på rasttid.

Tekniska nämndens
arbetsutskott
1990-10-15

Arbetsutskottet instämmer i gatukontorets, elverkets och fastighetskontorets skrivelse 1990-10-10.

I ovannämnda skrivelse lämnas en redogörelse för gatunätets typsektioner och för standard på GC-vägar. Viss omfördelning har föreslagits i fråga om gatutyperna 2 och 3.

God standard enligt "Argus" skall uppfyllas vid utformning av bl a gatukorsningar samt korsningar mellan gator och GC-vägar. Gatukontoret föreslår att de runda korsningarna utmed Utsiktsgatan trafikmässigt utformas som normala tre- och fyrvägs-korsningar och att i stället särskild vikt läggs på GC-korsningarna. Synpunkter lämnas också på utformningen av vändplatserna. Träd utmed gatorna skall vara stamträd som inte nämvärt försämrar sikten.

Det är viktigt att nyanlagde friytor (park, naturmark) görs så skötselvänliga som möjligt.

Vid placering av en eventuell tillfällig gasolstation bör intrånget i naturen göras så litet som möjligt.

Bebyggelsen skall förberedas för källsortering av avfall enligt SIS standard.

Eftersom framtida elproduktion kan ge ett högt energipris bör alternativ till elvärme tas fram. Planområdet med 380 lgh borde utgöra ett

relativt stort underlag för etablering av annat ledningsburet uppvärmningssätt.

Två fastighetsavtal finns för bergtäckten, ett med löptid t o m 1990, ett t o m 1993. Inget av avtalen är uppsagda av fastighetskontoret.

För delar av området kommer ett exploateringsavtal att tecknas. För de delar av planen, som inte skall ingå i avtalet (ett område i sydväst), finns pengar för gator och va i kommunens budget.

Kommentar: Gatunätets typsektioner har fått något ändrad fördelning i huvudsak enligt gatukontorets m fl skrivelse. Utformningen av gatukorsningar, vändplatser samt korsningar mellan gator och GC-vägar skall ske i samarbete mellan gatukontoret, stadsarkitektkontoret och Skanska.

I flera detaljer har såväl plankarta som beskrivningar kompletterats och bearbetats.

Trollhättans
Trafik AB
1990-10-12

Ingen erinran

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen
1990-10-19

Anslutningen från Vänersborgsvägen förutsätts bli utförd med refuger och körfält för svängande trafik. Detta bedöms dock inrymmas i planen. Planbeskrivningen bör kompletteras med en utredning av bullerstörningarna från omgivande vägar.

Planen bör kompletteras med en klimatologisk studie som beskriver lokalklimatet i täktområdet.

Spillvärme från kraftproduktion i Stallbacka bör kunna utnyttjas för uppvärmning av områdets bebyggelse.

Skolområdet måste ges sådan storlek att såväl plats för lek och idrott samt bilparkering kan tillgodoses. Redovisning av lekområden i övrigt bör ske enligt planverkets rapport "kommunala friytor i detaljplanen".

Kommentar: Beträffande anslutningen vid Vänersborgsvägen se kommentar till yttrande från vägverket.

Sedan täktverksamheten avslutats kommer det tidigare täktområdet att bilda en mjuk sänka med delvis mycket goda solförhållanden. Slutningen i söder är måttlig och skuggningen i denna del blir därför acceptabel. Vindar från väster, norr och öster kommer att dämpas av höjdpartierna intill. En särskild klimatologisk studie för att visa väderförhållandena i täktområdet bedöms inte vara nödvändig.

Slutliga beslut om ny el-kraftproduktion i Stallbacka är inte fattade. Översiktliga studier av möjligheterna att distribuera fjärrvärme/överskottsvärme i bostadsområden väster om Göta Älv har hittills inte visat på någon ekonomiskt rimlig lösning.

Skoltomtens storlek har godtagits av skolförvaltningen.

Polisen
1990-09-26

Ingen erinran.

Televerket
1990-10-05

Teleanläggningarna utmed Vänersborgsvägen och Överbyvägen beskrivs. Ingen erinran mot planen framförs.

Vattenfall
1990-10-06

Ingen erinran.

Vägverket
1990-10-16

Vägverket anser att det aktuella planområdet är en avslutning av Skogshöjden och motsätter sig därför inte planläggningen, trots att en stor del av den trafik som alstras kommer att belasta Stallbackabron.

Vänersborgsvägen måste vid den nya infarten i planområdet byggas om och bli förses med målade refuger. Avtal om kostnadstäckning måste upprättas mellan kommunen och vägverket innan planen antas.

Anslutningen från Vänersborgsvägen till en eventuell gasolstation måste prövas enligt väglagen. Inga svängningsrörelser får uppstå på Vänersborgsvägen.

Kommentar: Planeringskontoret och Gatukontoret har informerats om vägverkets yttrande. Överenskommelse om kostnaderna för ombyggnad av Vänersborgsvägen vid den nya anslutningen bör föreligga vid planens antagande.

ÖVRIGA YTTRANDEN

Mats och Eivor
Svensson
Ladugårdsbyn 5:3
(Sopmaden Hult)
1990-10-11

Yttrandet bifogas.

Kommentar: Förslaget till intrång på fastigheten skall stakas ut enligt fastighetsägarens önskan.

En beräkning av trafikbullret från Överbyvägen och den nya anslutningsvägen bör göras för bedömning av eventuellt behov av bullerdämpande åtgärder. Frågan om en fastighetsvärdering har överlämnats till planeringskontoret.

Med hänsyn till marknivåerna har en vägdragnings väster om fastigheten bedömts vara mindre lämplig.

Thomas Johansson
Ladugårdsbyn 10:1
1990-10-17

Husen uppe på höjden ligger för nära bergskanten, 50 m från vår tomt. Befarar störande mopedåkning, nedskräpning och olycksrisker vid bergskanten.

Kommentar: De föreslagna nya husen kommer att ligga tillbakadragna från bergskanten så att de inte blir påträngande för bebyggelsen nedanför berget. Stadsingenjörskontoret kommer att staka ut den sydliga husraden så att byggnadslägen kan ses i terrängen.

Stig Hjelm
Ladugårdsbyn 11:4

Byggnaderna samt promenadvägen och utsiktspunkten kommer alldeles för nära oss. Hur blir det med utfarten från sopmaden?

Roland Danielsson
Ladugårdsbyn 12:4
1990-10-19

Kommentar: Se ovanstående kommentar! Promenadvägen måste läggas såpass nära bergets kant att möjligheter

till vara.

Utfarten från Sopmaden till Vänersborgsvägen påverkas inte av den aktuella detaljplanen.

Trollhättans Köp-
mannaförening
1990-10-22

Ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Planförslaget har bearbetats och kompletterats i enlighet med vad som framförts i kommentarerna ovan.

Byggnadsnämnden föreslås besluta om utställning av det bearbetade planförslaget under minsdt tre veckor.

Trollhättan 1990-10-24

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
planarkitekt

UTÖKAT SAMRÅD

Intrånget på fastigheten Ladugårdsbyn 5:3, som orsakas av planområdets väganslutning till Överbyvägen, har stakats ut i terrängen.

Sammanträffande på platsen har härefter skett med fastighetsägaren och företrädare för kommunen. Härvid har en vägsträckning i ett något västligare läge och anpassad till befintliga marknivåer diskuterats och befunnits godtagbar. Detta vägläge medför att befintlig gång- och cykelväg till en mindre del ges förändrad sträckning och att vägen korsas i plan.

Planförslaget har med anledning av ovanstående före utställningen ändrats vad gäller planområdets väganslutning till Överbyvägen.

Trollhättan 1990-12-17

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör

18 OKT. 1990

901019 Kopierad
P-11 beaktad / lsd

Trollhättan den. 901011

Till Stadsarkitektkontoret. Lars Karlsson.

Ärende angående detaljplan för kv. Bergstäckten, skogshöjden m.m.
Samt vår fastighet Sopmaden Hult.

1. Det ritningsunderlag vi fått ta del av är ofullständigt.

Vi kan inte få någon fullständig uppfattning om intrångets omfattning. Vi anser därför att vi behöver få ta del av en måttfatt ritning på förslaget samt att det stakas ut med stakkäppar där vår fastighet är berörd. Alltså, detaljplanens totala intrång på vår fastighet skall framgå på ritningsunderlaget samt vara fysiskt utmärkt med stakkäppar.

2. Buller, vägbrus.

Då vi misstänker att bullret och vägbruset kommer att öka väsentligt yrkar vi på erforderliga bullerdämpande åtgärder och i samband med detta vägbygge även åtgärda bullret från den tidigare byggda vägen till N.Å.L.

Vår fastighet beläggs med en bullermatta där bullret kommer från två håll, det finns exempel där detta problem har lösts på ett bra sätt.

Då det är troligt att vägsälanten blir både hög och brant vill vi ta del av planerna på återställningsarbetena. Vi förväntar oss att bli kallade till utställningen av detaljplanen via brev från er.

3. Bullermätning.

Vi har dagligen lekande barn på fastigheten, detta faktum tycker vi föranleder en bullermätning på några bestämda platser, före och efter rubricerade planer.

4. Värdering av fastigheten.

Dådet kan ske en förändring av värdet på fastigheten, uppåt eller nedåt, skall fastighetens försäljningsvärde beräknas före samt efter arbetena är slutförda. Detta sker av auktoriserad mäklare.

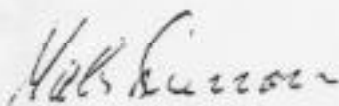
5. Omfattande intrång.

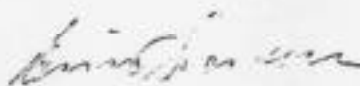
Detta är ett mycket stort intrång på vår fastighet, dels bullermässigt, dels fysiskt intrång på arealen, bullret är det överskuggande problemet, det bekymmar oss mest. Vi yrkar därför att detta ärende tas upp i den politiskt sammansatta nämnden då beslut ska fattas vad gäller vår fastighet, den ska förvisso tjäna som bostad många år framöver. Nämndens ledamöter skall ta del av denna skrivelse.

6. Förhoppning.

Med ovanstående problem som grund yrkar vi på att förslaget ändras så att vägen drages väster om vår fastighet, därmed slipper vi intrånget och tvånget, dessutom kan arbetena utföras på kommunens mark.

Med förhoppning om största möjliga förståelse tecknar vi
med vänliga hälsningar.


Mats Svensson


Eivor Svensson

Trollhättan datum : som ovan

ANTAGANDEHANDLING

**Trollhättans
kommun**

Detaljplan för KV BERGTÄKTEN MM Skogshöjden

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Byggnadsnämnden beslöt 1990-10-24, § 443 att ställa ut rubricerat planförslag, uppgjort i oktober 1990. Utställningen har ägt rum under tiden 20 december 1990 - 21 januari 1991. Kungörelse var den 19 december införd i Trollhättans Tidning och Arbetet Väst. Planförslaget har funnits tillgängligt på byggnadsnämndens expedition och i förvaltningshusets entrehall.

- Skriftliga yttranden med anledning av utställningen har inkommit från:

Länsstyrelsen: Med tanke på den osäkerhet som för närvarande råder beträffande utbyggnaden av naturgasnätet, föreslår länsstyrelsen att man väljer ett mer flexibelt system för uppvärmning. Det bör då baseras på en för området gemensam gruppcentral som kan drivas med fasta bränslen likaväl som naturgas/gasol. Möjligheten att i framtiden nyttja eventuell spillvärme kvarstår då också.

Utöver det som sägs om nyttjande av passiv solvärme bör man i projekteringsskedet även studera möjligheterna att aktivt tillvarata solvärmen.

Länsstyrelsen har i övrigt inga erinringar mot förslaget utöver vad som framförts i samrådet.

Kommentar: Det som länsstyrelsen framfört om uppvärmningssystemet är föremål för fortsatt utredning inom kommunen. Oberoende av uppvärmningssystem avses planförslaget bibehållas i sin nuvarande utformning. Om en gemensam gruppcentral skall förläggas i området kan ändring av detaljplanen göras efter antagandet. Länsstyrelsens yttrande har överlämnats till planeringskontoret och Trollhättan Energi AB för kännedom.

Vägverket: Vad gäller kostnad för standardökning av vägskalet väg 1028-Berghemsgatan måste avtal mellan kommunen och vägverket finnas undertecknat innan planförslaget antas. Svängningsrörelser med gasoltransporter till/från gasolstationen får ej ske på Vänersborgsvägen. Synpunkterna framfördes även under samrådet.

Kommentar: Vägverket har sänt avtalsförslag och principskiss på vägskalets utformning tillsammans med kopia av sin skrivelse till gatukontoret. Till- och frånfart till gasolstationen avses utföras så att oönskade svängningsrörelser omöjliggörs.

Mats och Eivor Svensson, Ladugårdsbyn 5:3. Önskar en sträckning av Bergsliden i ett västligare läge. Den mindre bergknalle som är belägen framför det stora berget i väster skulle kunna sprängas bort. Av utrymmesskäl kan man också minska avståndet mellan Bergsliden och intilliggande gång- och cykelväg om man ersätter naturområdet mellan dem med ett vägräcke. Ett västligare läge skulle också ge mer utrymme för bullerdämpande åtgärder. Önskemålet om förändrad vägsträckning har ritats in på medsant kartutdrag.

Kommentar: Ett ytterligare västligt läge som nu föreslås skulle medföra oönskade ingrepp i det sammanhängande naturmarksområdet i väster. Av trafiksäkerhetsskäl för väster ifrån kommande cyklister är det olämpligt att ersätta naturområdet mellan vägarna med ett vägräcke. Skrivelsen bör ej föranleda någon förändring av planförslaget.

Ingvor och Stig Hjelm, Ladugårdsbyn 11:4: Byggnaderna vid utsikten bör utformas och anpassas för äldre personer ex vis pensionärer.

Kommentar: Planbestämmelserna utgör inget hinder för det framförda önskemålet. Skrivelsen har överlämnats till socialdistriktsnämnden i västra distriktet för kännedom.

● Muntligen framförda synpunkter under utställningstiden:

Harry Gustavsson, Ladugårdsbyn 5:2

Telefonsamtal den 21 januari 1991, kl 11.45: Gustavsson anser att Bergsliden bör få ett läge helt utanför (norr om) fastigheten. Den passerar nu genom Gustavssons skog som har ett stort värde för honom.

Kommentar: Gustavsson som under samrådstiden för kännedom och önskan om synpunkter erhållit planförslaget (samtliga samrådshandlingar) framförde under denna tid ej några synpunkter på vägsträckningen. Ett sådant vägläge som Gustavsson önskar är med tanke på ingreppet i det sammanhängande naturmarksområdet i väster ej lämpligt att genomföra. Kommunen bör uppta förhandlingar med Gustavsson snarast. ~~Skrivelsen~~ bör ej föranleda någon förändring i planförslaget.

Det som framförts av Gustavsson

AG

- Skriftliga yttranden under samrådet inkomna t o m 1990-10-24 har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelsen.
- Skriftliga samrådsyttranden som kommit in efter 1990-10-24:

Älvsborgstrafiken anser att området bör ges en gen och rak väg för busstrafik mellan Överbyvägen och Skogshöjdsvägen. Föreslagen sträckning via lokalgator kommer att upplevas som störande och svårframkomlig.

Kommentar: Ett förslag till utvecklingsplan för kollektivtrafik i Trollhättans tätort har framarbetats av en arbetsgrupp med representanter för bl a Trollhättans kommun och Älvsborgstrafiken. I förslaget redovisas en linjesträckning i Skogshöjdenområdet som anpassats till lokalgatunätet i nu föreliggande detaljplaneförslag. Flera möjligheter till linjesträckningar genom planområdet är emellertid tänkbara och de lokalgator som byggs enligt typsektion 1 kan trafikeras av bussar.

Kommunstyrelsen och Tekniska nämnden. Yttrandena överensstämmer helt med vad respektive nämnders arbetsutskott har framfört, vilket har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelsen.

Skoldistriktsnämnden. Tillstyrker planförslaget.

Socialdistriktsnämnden i västra distriktet: Förutom de gruppbestämda för äldre som redovisas i planbeskrivningen (2x8 eller 4x8) kan ytterligare gruppboende behöva lokaliseras till Skogshöjden efter 1995. Tomt bör därför reserveras för ytterligare två gruppbestämda.

Kommentar: Det framförda önskemålet erfordrar ingen ändring av planförslaget. Gruppbestämda för äldre ryms inom föreslagna planbestämmelser.

Trafiksäkerhetsnämnden: Biträder planförslaget under förutsättning att all parkering som ej faller inom ramen för parkeringsförbud förläggs till tomtmark samt att gatuvändningen i övrigt i princip begränsas till trafikering.

Kommentar: Vid bygglovprövningen tillses att erforderligt antal bilplatser förläggs på tomtmark. Antalet skall då beräknas efter 1,5 bilplatser per lägenhet. Viss biluppställning bör kunna ske på gatumark främst då inom de zoner som är betecknade med "y" på plankartan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Maximal ljudnivå inomhus bör inte överstiga 45 dBA mellan kl 19-07 om en god boendemiljö skall uppnås. Tung trafik bör därför inte tillåtas i området nattetid. Vanligtvis räknas även bussar till tung trafik. Flertalet bussar som drivs av Trollhättans Trafik AB håller samma bullernivå som personbilar och kan därför köras genom området även nattetid. Fönster av lägst

ljudklass 35 dBA bör installeras i samtliga bostäder som vetter mot gatutyp 1.

Ett lokalt distributionsnät för gas bör väljas för områdets uppvärmning. Gasolstation för förtida gasolinkoppling bör redovisas på plankartan och då ges en sådan anslutning till Vänersborgsvägen att trafik till och från den ej behöver passera bostäderna. El för uppvärmning bör inte förekomma i området.

Avfallshanteringen skall ordnas så att källsortering kan ske på ett enkelt sätt i såväl småhus- som flerfamiljs-husområdena.

Kommentar: Vad som framförts i yttrandet beträffande trafik och uppvärmning har under hand framförts till planförfattarna och har införts i planhandlingarna. Vad gäller synpunkterna på avfallshantering kommer de att beaktas i samband med bygglovprövningen.

● Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna detta utlåtande och planförslaget,

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktie att anta förslag till detaljplan för kv Bergtåkten mm, Skogshöjden, upprättat i oktober 1990.

Planförslaget beräknas kunna bli antaget av kommunfullmäktige i februari 1991.

Trollhättan 1991-01-22

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör