



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av KV. BJÖRNBÄRET Karlstorp



06E ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i mars 2007

ANTAGEN AV BN 2007-04-26
Tillhör Byggnadsnämndens beslut
2007-04-26 § 82; betygar:

LAGA KRAFT 2008-01-28

Peter Andersson
ordförande

Detaljplan för del av KV. BJÖRNBÄRET Karlstorp

06E ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

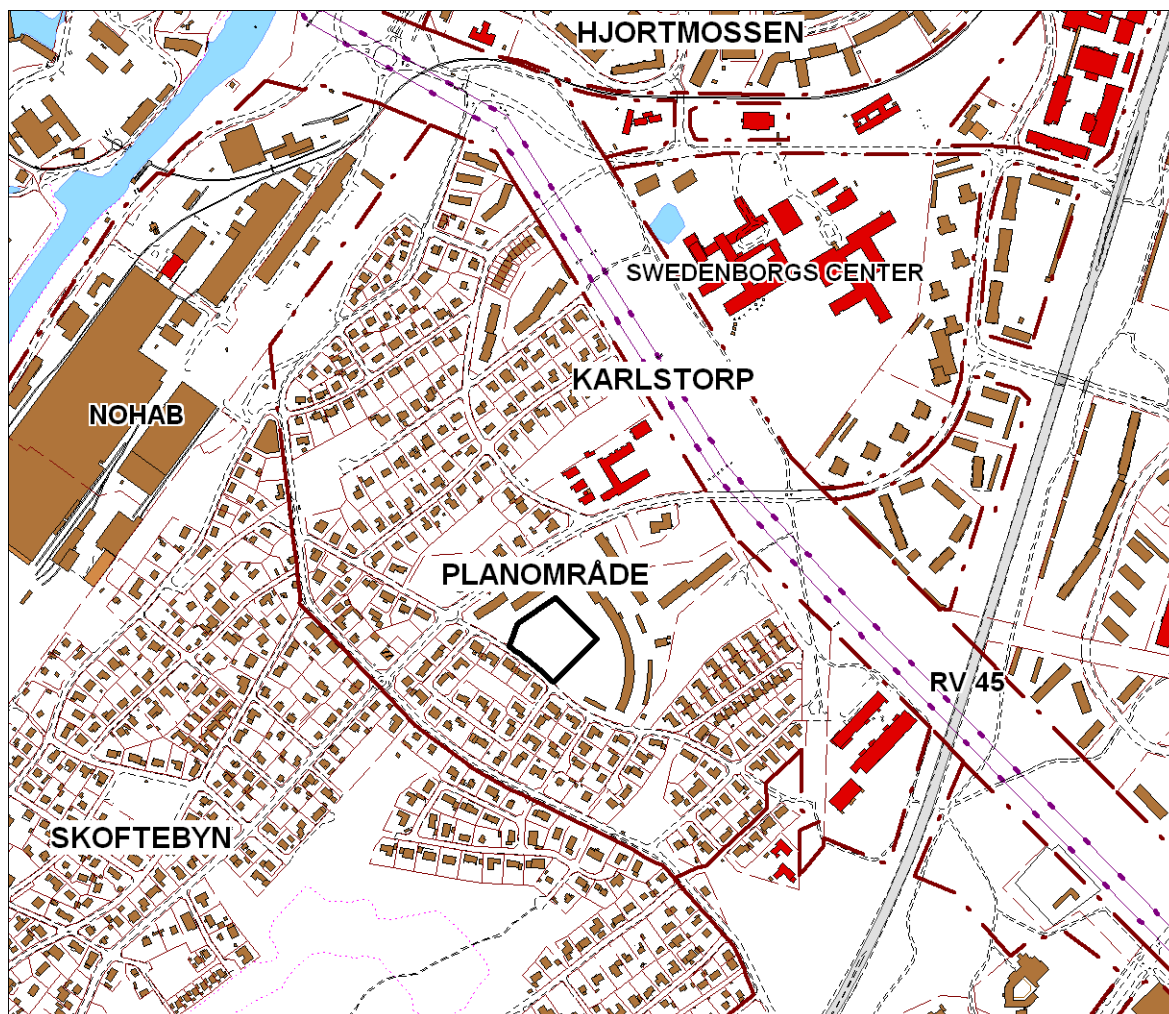
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att, inom en del av kvarteret Björnbäret, uppföra ca 16 radhuslägenheter med hyresrätt. Detaljplaneförslaget redovisar tre planskisser med alternativa placeringar av radhusen inom bygggrätten. Infartsväg till de nya bostäderna kommer att anknyta till Skillnadsgatan.

PLANDATA

Läge

Kvarteret Björnbäret är beläget inom den södra delen av stadsdelen Karlstorp, söder om Karlstorpsvägen. Detaljplanen omfattar den sydvästra delen av kvarteret och avgränsas av Skillnadsgatan i söder och befintlig bebyggelse och naturmiljö inom kvarteret i norr, väster och öster. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar. Fastigheten Björnbäret 4 ägs av Bostads AB Eidar.



Översikt planområde

Sammanställning

Planområdets areal (hektar)

ca 0,7

- varav kvartersmark för bostäder

ca 0,7

Sammanlagd byggnadsarea i kvm ovan mark

ca 1900 kvm

Antal lägenheter

ca 16

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3: e kapitlet i miljöbalken (MB).

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik i planbeskrivningen.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av Kommunfullmäktige 2004-02-16. I rapport 34, "Så här vill vi ha det", beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella planområdet inryms i avsnittet om Karlstorp. Under rubriken "Rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande" framgår:

Karlstorp är "fullbyggd" med endast marginella möjligheter till kompletteringsbebyggelse med nya bostäder i kv. Kuratorn, vid Swedenborgs Center, i kv. Björnbäret och i kv. Kremlan vid Göteborgsvägen. De stora förändringarna kommer istället att ske genom ombyggnader av den befintliga bebyggelsen. En annan viktig åtgärd är att öka andelen större lägenheter lämpade för barnfamiljer.

Stadsdelens enda större grönytor, kraftledningsgatan och skogspartiet i kv. Läka-ren samt Blåbärshagen – Blåbärsbacken är stadsdelens närparker som det är angeläget att bevara. Kraftledningsgatan, stråket genom Blåbärshagen – Swedenborgs Center – Hjortmosseparken och Nohabjärnvägen utgör viktiga spridningskorridorer i stadens grönstruktur som ska bevaras.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner

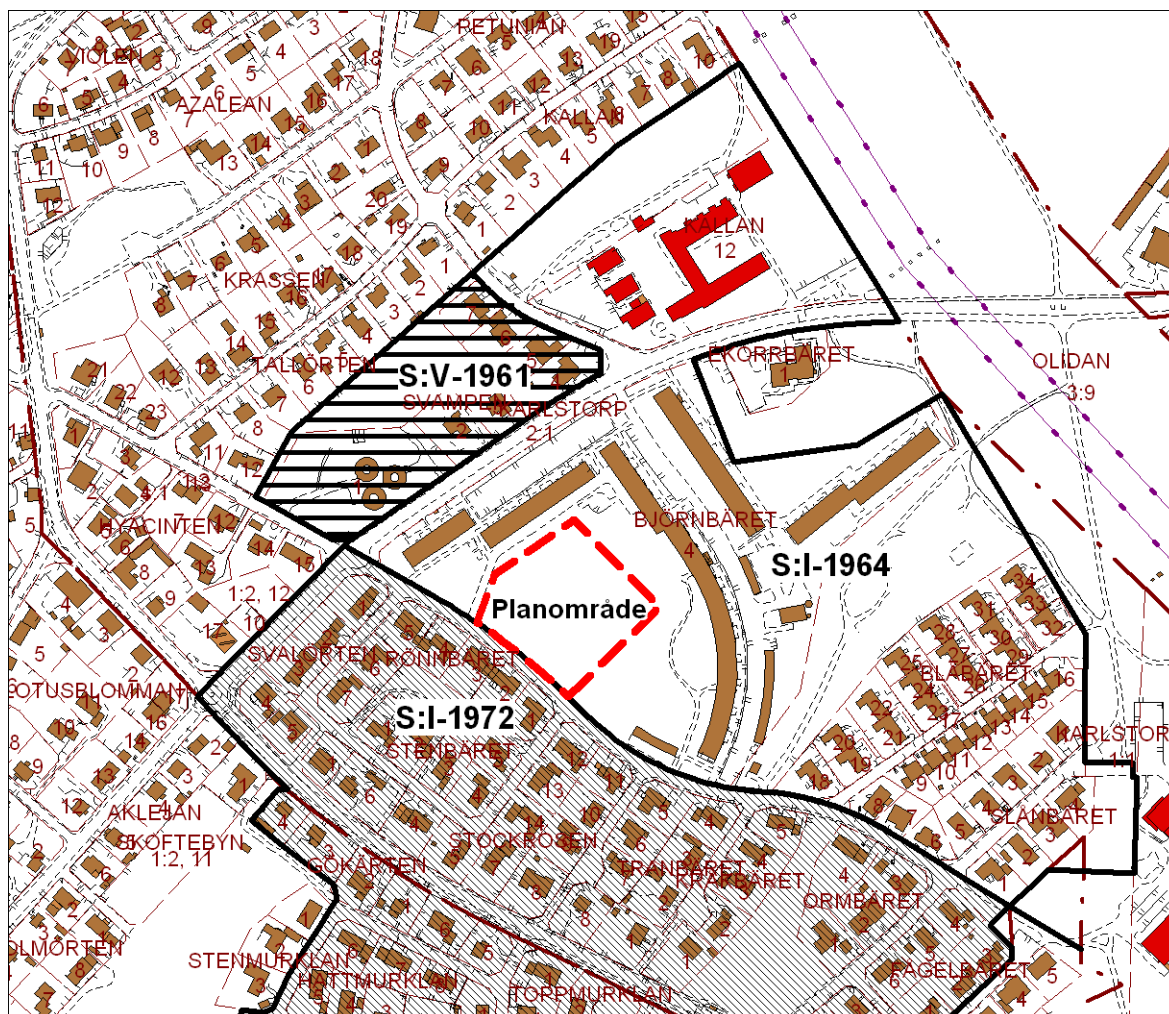
Inom planområdet

S: I/1964	Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Kallan, Björnbäret m.fl.
-----------	--

Angränsande till planområdet

S: V/1961	Svampen
-----------	---------

S: I/1972	Eriksro m.fl.
-----------	---------------



Översikt gällande planer

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns en gällande fastighetsplan:

T: XI/1962

Kvarteret Björnbäret

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 1992-02-24, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom kvarteret Björnbäret. Kvarteret angränsar till ett "omfattande område med övervägande villabebyggelse av enhetlig karaktär från 1950-talet" i Karlstorp, där 3 kap. 10 § plan- och bygglagen gäller.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast under 2003. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild planbestämmelse med innebörden att:

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas."

Detta skall tolkas som att värme inte skall produceras med olja, naturgas, kol eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t.o.m. mars. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda planer. Särskild planbestämmelse om uppvärmning har förts in i detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt plan- och bygglagen krävs miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Med hänvisning till att kvarteret redan tidigare är planlagt och bebyggt samt att konsekvenserna för miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten kan beskrivas nedan samt under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**, har det inte bedömts nödvändigt att upprätta särskild MKB.

Program för detaljplan

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Särskilt planprogram erfordras inte. Detaljplanen upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och utgör en utökning av ett tidigare planlagt bostadskvarter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Huvuddelen av planområdet utgörs av skogsbeklätt sankmarksområde med omkringliggande uppstickande bergspartier. De lägre belägna partierna ligger på nivåer omkring + 52,5 - 53,0 m. Bergpartierna når upp till nivåer omkring + 54,5 – 57,5 m.



Vegetation inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av GEO-gruppen AB, markförhållanden och grundläggningsförutsättningar redovisas i ett PM daterat 2005-

11-22. Av denna framgår att grunden under torv och vegetationstäckte huvudsakligen utgörs av friktionsjord ovan berg. Torvens mäktighet varierar mellan 0 – ca 2 m. Bergets nivå bedöms vara 0 – 3 m under markytan.

Grundvattennivån har uppmätts 1 – 1,5 m under markytan. Efter snösmältning och regnperioder kan grundvattenytan tidvis stå i nivå med markytan i stora delar av området. Naturlig avvattnings av området saknas. Området måste dräneras innan urschaktning (se nedan) kan utföras, dräneringen måste sedan permanentas genom kulvert eller motsvarande avledning.

På grund av förekomsten av lös, sättningskänslig torv inom område för byggnation föreslås att all organisk jord, vegetationstäckte och torv schaktas bort och ersätts med packningsbar friktionsjord, sand, grus och sprängstensfyllning. Utskiktnings av torven måste även ske under förråd, vägar och parkeringsytor.

Då jordlagren saknar inslag av lera finns inga stabilitetsproblem.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Om inte särskild utredning visar att marken utgör lågradonmark, erfordras radonskyddad grundläggning vid ny- eller tillbyggnader. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

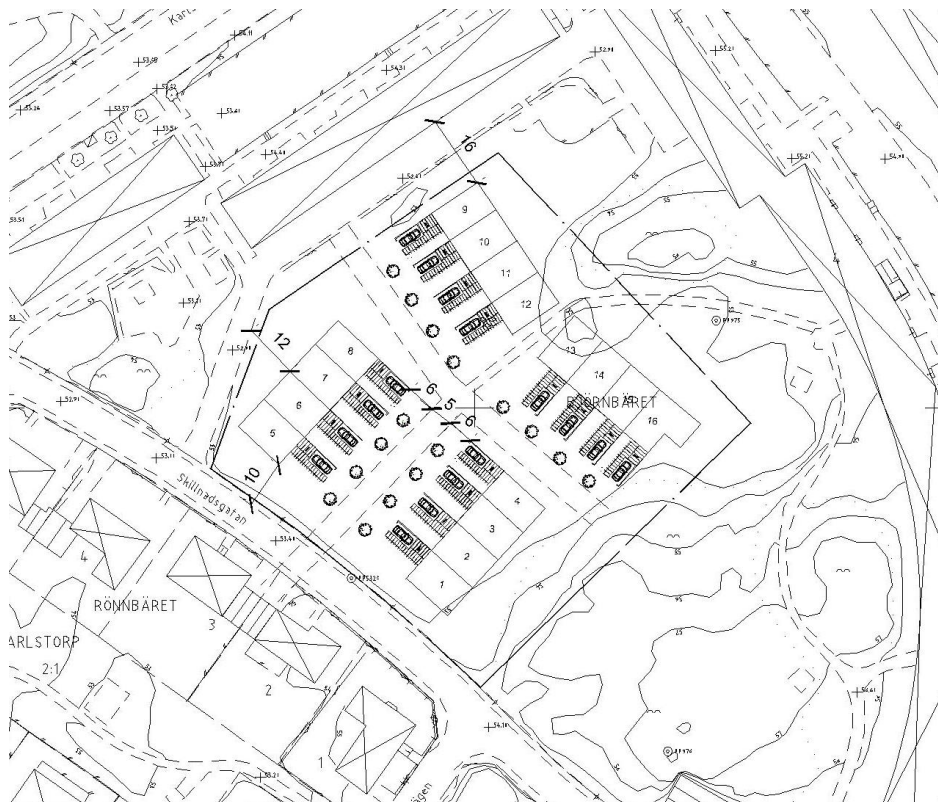
Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom kv. Björnbäret har bostadsföretaget Eidar ett antal långsträckta byggnader med hyreslägenheter. På andra sidan Skillnadsgatan finns enfamiljshus uppförda under andra hälften av 1900-talet. Husens entréer är orienterade mot gatan och tomterna vänder sig in mot villakvarteren.

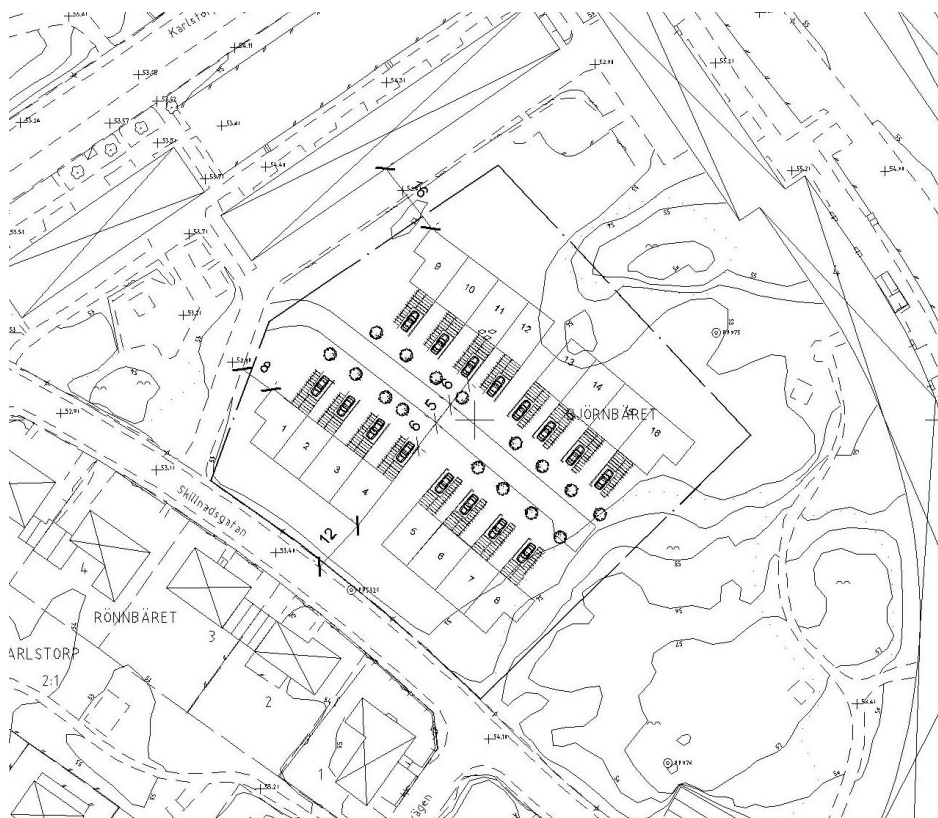
Ny bebyggelse

Inom planområdet kan uppföras ca 16 radhus i 1-2 våningar. Varje radhuslägenhet har en parkeringsplats/carport vid entrén. Detaljprojektering av kvarteret är inte genomförd. Gemensamma "ytor" såsom förråd och besöksparkering kommer att finnas inom kvarteret. Detaljplaneförslaget innehåller en byggrätt som medger en maximal byggnadsareal för huvudbyggnader av 1900 kvm. Se alternativa plan-skisser nedan, alla möjliga att genomföra inom föreslagen byggrätt.



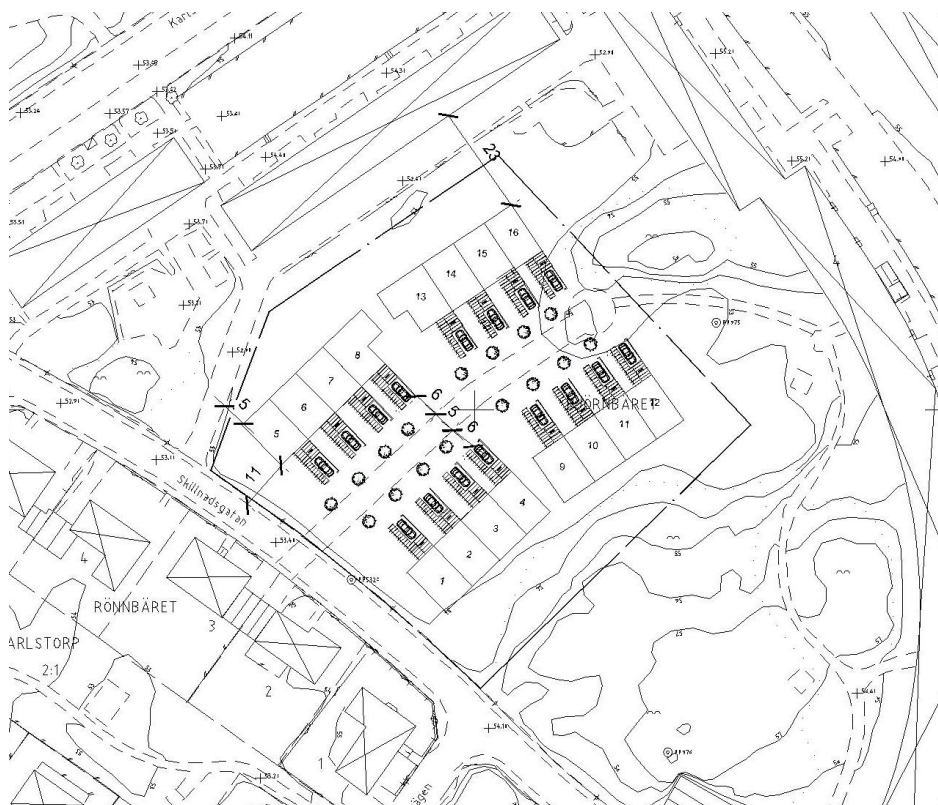
Alternativ 1:

T-gata med infart från Skillnadsgatan.



Alternativ 2:

Uteplatser mot gemensam infartsväg, parallell med Skillnadsgatan.



Alternativ 3:

Tvärfart från Skillnadsgatan.

Service och Arbetsplatser

Karlstorp är förhållandevis rikt på service och arbetsplatser. Här finns vårdcentral, sjukhem och mödravårdscentral. I Karlstorpskolan bedrivs verksamhet från förskoleklass – åk. 5, fritidshem samt träningsskola för åk. 1-10. I Karlstorp finns även förskolan Maskrosen. Det finns en relativt omfattande kommersiell service med bl.a. dagligvarubutik, bank, bilserviceanläggning, kiosker och gatukök m.m. Drygt 880 personer jobbar i stadsdelen, främst inom utbildning, vård och omsorg.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas i bygglovgivningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Kommunal lekplats finns i Blåbärshagen. Inom kv. Björnbäret finns ordnad lekplats för hyresgäster samt flera möjliga ytor för spontanlek. Inom planområdet kommer byggnation möjliggöra att ytor som idag är svårtillgängliga p.g.a. den täta vegetationen görs mer tillgängliga även för omkringboende.

Naturmiljö

Naturmiljön inom det aktuella planområdet är lågt belägen, "svårtillgänglig", fuktig och snårig lövskog. Genom röjning har fältskiktet med bl.a. hallon och stubbskott av björk blivit tätt och risigt och naturmiljön kan därför upplevas som ovårdad. Na-

turvärdet är begränsat men skogen har betydelse för den dagliga visuella kontakten med grönområden hos det stora antalet boende i kvarterets befintliga hyreshus. Så stor del av lövskogen som möjligt bör sparas inom den del av planområdet som inte bebyggs. Bebyggelseförslaget påverkar inte naturmiljön inom den del av kv. Björnbåret som ligger strax öster om planområdet, utan denna kommer att vara fortsätta att vara tillgänglig.

Gator och trafik

De gator som omger planområdet är tillgängliga för såväl gång- som cykel- och biltrafik. Utmed Karlstorpsvägen finns g/c-bana som anknyter till g/c-stråk utmed Göteborgsvägen i söder och Karlstorpsporten i norr in mot centrala staden. Genom grönområdena Blåbärshagen och Eriksroparken öster respektive söder om kv. Björnbåret finns gångstigar och cykelvägar som nås via lokalgatorna.

Infartsväg till de nya bostäderna kommer att anknyta till Skillnadsgatan som är lokalgata. Skillnadsgatan trafikeras idag av ca 350 fordon/dygn vilka till stor del genereras av omkringliggande bebyggelse. Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära en något ökad trafikmängd vilket innebär att trafikåtgärder såsom avsmalningar eller andra fartdämpande åtgärder kan bli aktuella på Skillnadsgatan. Frågan utreds av gatukontoret.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Karlstorpsvägen med flera linjer. Närmsta hållplats är Skillnadsgatan, ca 150 meter väster om planområdet.

Parkering

Erforderlig parkering för boende inklusive besökare till dessa skall ordnas inom fastigheten. Till- och utfart från dessa skall ske mot interngata. Särskild planbestämmelse om förbud mot till- och utfart direkt från parkering inom kvarteret mot Skillnadsgatan införs i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riktvärdena enligt miljömålet "God bebyggd miljö" samt kommunens översiktsplan anger att utomhusnivåerna vid fasad inte ska överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Luft - miljö kvalitetsnormer

Trafiken förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken. Trafikmängderna på gatorna runt kv. Björnbåret förväntas inte öka i någon särskild omfattning beroende på föreslagen utbyggnad av radhus. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i omgivande gator. I Skillnadsgatan finns även dagvattenledning. Befintliga byggnader är anslutna till ledningsnätet. Ny bebyggelse ansluts till ledningsnätet i Skillnadsgatan.

Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor bör infiltreras på egen mark eller avledas till fördröjningsmagasin inom planområdet vars bräddavlopp ansluts till befintlig dagvattenledning i Skillnadsgatan.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB). Planområdet kan försörjas med el från Skillnadsgatan genom förstärkning av befintligt elnät.

Uppvärmning

Ambitionen från fastighetsägaren är att nya bostäder skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintliga hyreshus i kvarteret är i dag kopplade till fjärrvärme genom ledningar i Karlstorpsvägen. Uppvärmning kan annars ske genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. värmepump, pelletspanna eller liknande. Planbestämmelse i enlighet med energiplanen införs.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns vid bensinstationen på Göteborgsvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden mot befintlig gata och till viss del inom planområdet gör att sprängning, schaktning och uppfyllnad blir nödvändig. Genom att anpassa husen till terrängen kan ingreppen begränsas. Områdets nuvarande vattenhållande funktion kommer försämrats då utgrävning av torv och dränering genomförs i kommande grundförstärkningsarbeten.

Mängden hårdgjorda ytor ökas gentemot dagens förhållanden. Dagvatten kommer att infiltreras på egen mark eller ledas till fördröjningsmagasin inom planområdet innan det avleds till det kommunala ledningsnätet.

Klimat

Området ligger i söderläge. Föreslagna bostadshus inklusive uteplatser kan förläggas så att ett bra lokalklimat erhålls med tanke på både utomhusvistelse och energiförbrukning.

Stadsbild

Förslaget med radhusbebyggelse inom kv. Björnbäret bryter av bebyggelsemönstret inom kvarteret, men utgör en komplettering/förlängning av befintligt bebyggelsemönster med småhus på motstående sida av Skillnadsgatan. Ett genomförande av planförslaget kommer medföra att stadsbilden i kvarteret Björnbäret, och sär-

skilt utmed Skillnadsgatan ändras. Naturmiljön som idag finns utmed gatan ersätts till en del inom kvarteret av en "öppen" och relativt låg bostadsbebyggelse. Detta medför att mer luft och ljus kommer in i kvarteret men även att hyreshusen blir mer "utsatta" för vad som försiggår på gatan och inom den nya bostadsgruppen.

Natur

Naturmiljön inom det aktuella planområdet är lågt belägen, "svårtillgänglig", fuktig och snårig lövskog. Naturvärdet är begränsat men skogen har betydelse för den dagliga visuella kontakten med grönområdena hos det stora antalet boende i kvarterets befintliga hyreshus. De boende i hyreshusen kommer att påverkas av planförslaget genom att den dagliga, visuella kontakten med naturmiljön försvåras de denna till viss del byggs bort. Det är därför viktigt att en så stor del som möjligt av träden skall vara kvar eller ersättas inom den del av planområdet som inte byggs.

Markanvändning

Gällande detaljplan anger att kvarteret får användas för bostäder. I översiktsplan 2003 anges att möjligheter till kompletterande bostadsbebyggelse finns i kv. Björnbäret.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteret bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation samt vid in- och utflyttning.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA - nät beläget i omgivande gator. Dagvatten kommer att infiltreras eller fördröjas inom planområdet innan det ansluts till befintlig dagvattenledning i Skillnadsgatan.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas i mindre mån av planförslaget. Tillgängligheten till planområdet är idag begränsad då marken utgörs av svårtillgänglig, snårig skog. Däremot påverkas omkringboendes möjlighet till visuell kontakt med grönområdet. Se ovan under *Natur*.

Hälsa och säkerhet

(Se särskild rubrik under **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**)

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Följande miljömål bedöms på olika sätt kunna bli påverkade av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giffri miljö
- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Begränsad klimatpåverkan

+ Minimalt trafikarbete, gång- och cykelavstånd skola – bostad – fritidsaktiviteter – buss.

- + Ambition att koppla nya bostäder till det kommunala fjärrvärmenätet.

Giftfri miljö

- + Inga kända markföroreningar.
- + Nya bostadshus med "bästa" byggnadsteknik.

God bebyggd miljö

- + Förtätning av staden inom redan ianspråktaga bebyggelseområden
- + Minskat transportbehov, god kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till service och fritidsaktiviteter m.m.
- Ökad andel bebyggd mark genom att oexploaterad naturmark/friyrtor tas i anspråk.

Frisk luft

- + Minimalt trafikarbete, gång- och cykelavstånd skola – bostad – fritidsaktiviteter – buss.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden av bostäder i kvarteret Björnbäret vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål. Den nytta planen ger genom tillskapande av centralt belägna lägenheter med god närhet till skola, service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik uppväger väl de relativt måttliga miljökonsekvenser som utbyggnaden medför.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Fastighetsplan

Fastighetsplan T: XI/1962, fastställd 1962-07-12, upphävs i sin helhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2013-12-31.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i mars 2007

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Maria Tognolina
planarkitekt