



Trollhättan

Detaljplan för KV DALKJUSAN M M Skogshöjden

96 C ANTAGANDEHANDLINGAR

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

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Gunnel Hallberg

ANTAGEN 1997-03-19

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 1997-03-19 § 53; betygar

Ann-Christine Tornebjær/Torslid
ordförande

LAGA KRAFT 1997-04-16



Trollhättan

Detaljplan för KV DALKJUSAN M M Skogshöjden

96 C ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

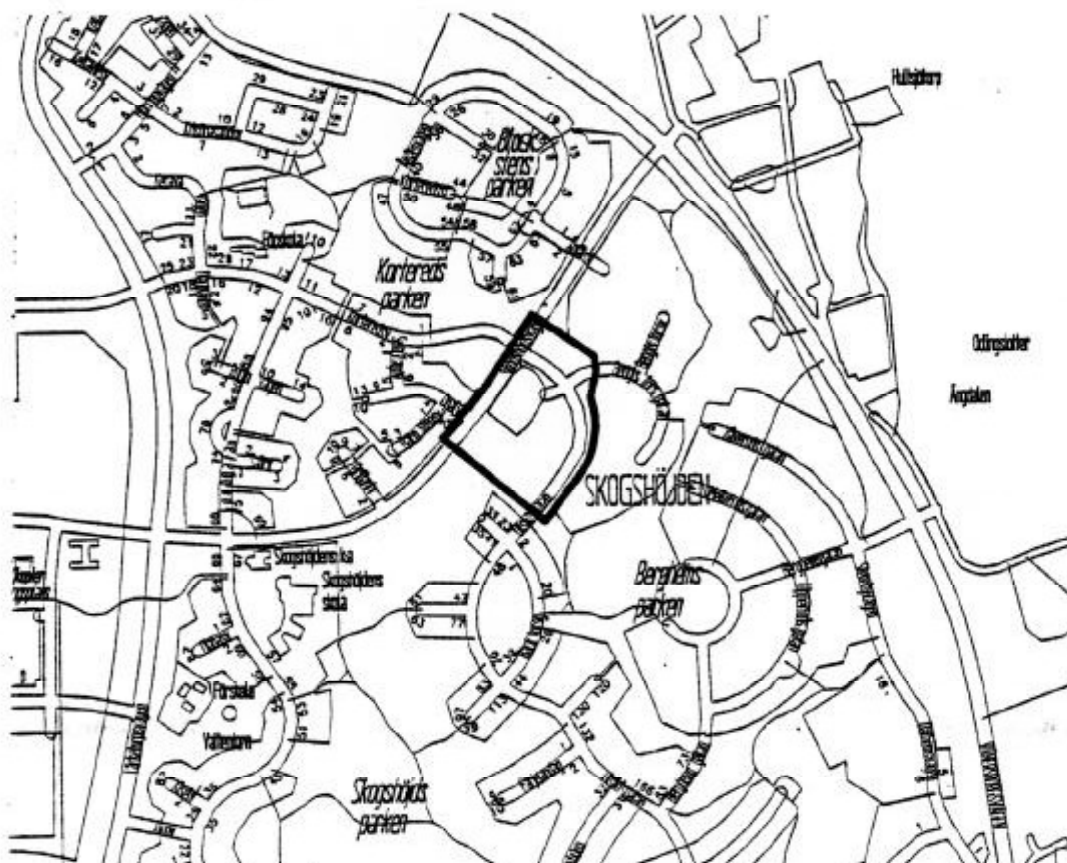
Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en utbyggnad av Skogshöjdens skola. Mark som i tidigare detaljplaner avsatts till förskola respektive naturmark kommer att tas i anspråk för ändamålet.

PLANDATA

Planområdet ligger i östra delen av Skogshöjden ca 4,5 km norr om Trollhättans centrum. Största delen är belägen mellan Skogshöjdsvägen och Utsiktsgatan strax söder om Korteredsvägens anslutning. I sydväst gränsar planområdet till naturmark. Se figur sid. 2!

Områdets area är på ca 32 000 kvm och marken ägs av Trollhättans Kommun.

Planområdets läge



PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN

Den aktuella detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap naturresurslagen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20.

I planens redovisning för stadsdelen Skogshöjden diskuteras en utökning av den befintliga skolan även med ett mindre högstadium. Detaljplanen är i princip förenlig med översiktsplanen. Då lokalbehovet ej har kunnat tillgodosetts på skolans nuvarande tomt har beslut fattats om en utbyggnad i kv Dalkjusan. Se program nedan!

I översiktsplanen hänvisas också till kommunens energiplan. Den antogs av kommunfullmäktige 1994-06-20.

I kommunens inriktningsmål för energiområdet läggs bl a fast att kommunen skall främja omställningen till ett mer bärkraftigt energisystem och en långsiktigt hållbar utveckling.

Som åtgärder för detta anges bl a att ett projekt för småskalig fjärrvärme på västra sidan av Göta älv och/eller i någon av kommunens mindre tätorter genomförs och att en särskild planbestämmelse avseende byggnaders uppvärmningssätt införs i nya detaljplaner såväl utom som inom kommunens fjärrvärmeområde.

Gällande detaljplaner

Detaljplaneområdet ingår till största delen i gällande detaljplan för kv Bergkrönet m m antagen 1990-04-23. Härutöver ingår i sydväst en mindre del av detaljplanen (stadsplan) för del av Skogshöjden fastställd 1987-05-08.

Planen gränsar i söder till detaljplan för kv Bergtåkten m m antagen 1991-02-25 och i väster till detaljplan för kv Berghällen m m antagen 1989-05-29.

Program

De beslut, som fattats i kommunala styrelser och nämnder enligt nedan, beträffande lokalbehov och lokalisering för en utbyggnad av Skogshöjdens skola, utgör program för upprättande av detaljplanen.

Kultur/Utbildning/Barnomsorg-distriktsnämnd III (KUB) godkände 1995-09-14 ett av KUB-förvaltningen upprättat lokalbehovsprogram för utbyggnad av Skogshöjdens skola.

Kommunstyrelsen beslutade 1996-01-11 bl a föreslå kommunfullmäktige att fastställa programmet och att uppdra åt samhällsbyggnadsnämnden att upprätta erforderlig detaljplan för skolans utbyggnad.

Kommunfullmäktige fastställde programmet 1996-02-26 och beslutade bl a samtidigt att behovet av lokaltillskott i största möjliga utsträckning skulle ske utanför det befintliga skolområdet i kvarteret Graniten. I detta syfte borde befintliga förskolor - Tornet och Kritan - tas med i övervägandena, liksom redan planlagda men ej utnyttjade tomter för förskole- och skolverksamhet samt andra tänkbara lokaliseringar i området.

KUB distriktsnämnd III beslutade 1996-03-04 att godkänna ett av KUB-förvaltningen upprättat förslag till lokalisering av skolutbyggnaden. Se kartbild sid. 4! Förslaget innebar att utbyggnaden skulle ske etappvis i tre olika byggnader. I etapp 1 skulle en byggnad för skolverksamhet byggas på tomtmark i kvarteret Dalkjusan. Marken var i gällande plan avsedd för förskola. Parallellt med detta skulle en detaljplan upprättas så att intilliggande markområde kunde användas för skola/barnomsorg.

Kommunstyrelsen godkände 1996-03-05 det framlagda lokaliseringsförslaget..

Samhällsbyggnadsnämnden informerades 1996-03-06 om lokaliseringsförslaget och medgav 1996-05-22 de mindre avvikelser från gällande detaljplan som den första utbyggnadsetappen innebar. Bygglov för första etappen lämnades 1996-06-19.

Undersökningen visar att under ett ca 0,5 - 0,7 m tjockt skikt av organisk jord (torv o gytta) utgörs de naturliga jordlagren av finsediment (lera, silt och finsand) i växellagring. Finsedimentets tjocklek uppgår till maximalt ca 9 m. Under finsedimentet finns fast lagrad friktionsjord, sannolikt morän. Tidvis, vid snösmältning, torde grundvattenytan lokalt ligga i nivå eller strax under markytan.

Radon Berggrunden i området är radonhaltig vilket måste beaktas vid val av grundläggningssätt för byggnader i sådana lägen.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområde

För att täcka det ökande behovet av elevplatser för områdena på västra sidan älven avses bl a Skogshöjdens skola byggas ut till att omfatta grundskolans samtliga årskurser. Den föreslagna utbyggnaden medger att skolans kapacitet ökas till två paralleller i tio årskurser.

I gällande detaljplan utgör kv Dalkjusan en förskoletomt med en areal av ca 4 000 kvm. För att tillgodose erforderlig markareal för det lokalbehov som krävs för skolans utbyggnad utökas kvarteret till ca 18 500 kvm.

Användningssättet anges till skola, förskola.

De båda enheterna av Skogshöjdens skola (kv Graniten och kv Dalkjusan) får god tillgång till friyta genom den naturmark som "sammanlänkar" dem.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom hemskyddsområde 30050. För närvarande ställs inte krav på ytterligare skyddsrum. Inför handläggningen av kommande bygglovärenden skall dock skyddsrumsbeked begäras.

Gator och trafik

Gatunät Angöring med biltrafik sker från Utsiktsvägen. En gång- och cykelväg redovisas utmed Skogshöjdsvägen för att förbinda de båda skolenheterna. GC-vägen får en anslutande länk in på skoltomten.

Kollektivtrafik För de busslinjer som trafikerar Skogshöjdsvägen finns busshållplatser utmed vägen ca 30 meter norr och söder om Opalvägens anslutning.

Parkering Erforderligt antal bilplatser anordnas på kvartersmark.

Störningar

Utförda beräkningar av trafikbullret från Skogshöjdsvägen ger vid en trafikmängd av 900 fordon per dygn (1994 års siffror) en utomhusnivå av 52 dBA vid fasad. Vid en fördubbling av trafiken kommer trafikbullret vid skolan att överstiga 55 dBA.

Enligt Naturvårdsverkets anvisningar och råd bör den dygnsekvivalenta ljudnivån

för undervisningslokaler ej överskrida 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus om man vill undvika olägenheter till följd av trafikbuller.

Att inomhusvärdet ej överskrids beaktas genom att byggnaderna utformas och konstrueras på lämpligt sätt. Om en sådan ökning av trafiken uppstår så att gränsvärdet 55 dBA överskrids, bör åtgärder i form av exempelvis bulleravskärmning vid tomtgräns vidtas.

Trafiken på Utsiktsgatan kommer ej att uppgå till sådan mängd att rekommenderade bullernivåer överskrids.

Teknisk försörjning

VA Kvarterets spill-och dagvattenledningar ansluts till kommunens va-nät. I kvarterets norra del passerar en kommunal dagvattenledning från naturmarken väster om Skogshöjdsvägen. Ledningens läge har "säkerställt" genom "u-område". Ny brandpost erfordras och anläggs i samråd med räddningstjänsten.

Värme Skogshöjden ligger utanför kommunens fjärrvärmeområde och bebyggelsen i stadsdelen är i stort sett eluppvärmd.

Trollhättan Energi AB (TEAB) svarar för fjärrvärmen i kommunen. En av åtgärderna för att uppnå kommunens inriktningsmål vad gäller omställning till ett mer bärkraftigt energisystem och en långsiktigt hållbar utveckling är att bygga ett system för lokal fjärrvärme baserad på biobränslen i Skogshöjden. En möjlighet är också att effektivisera uttaget av deponigas från Häljestorpstippen och att Norra Älvsborgs Lasarettets panncentral utnyttjas som central i ett lokalt fjärrvärmenät.

Enligt kommunens antagna energiplan skall en särskild planbestämmelse avseende uppvärmningssätt införas i nya detaljplaner såväl utom som inom fjärrvärmeområdet. Planbestämmelsen har i detaljplanen getts följande lydelse:

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

Innebörden av "lokalt, miljövänligt producerad värme" skall tolkas som att värmen ej produceras med

- olja, kol, gas eller torv eller
- med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.

För skolans första utbyggnadsetapp kommer TEAB, som en övergångslösning, att installera en elpanna för vattenburen värme. Efter det att fjärrvärme byggts ut i området kan konvertering till denna ske.

El Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen i området. Bebyggelsen ansluts till befintligt nät.

Avfall En mindre del av naturområdet öster om Skogshöjdsvägen får användas för återvinningsstation.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvenserna har beskrivits i samarbete med tjänstemän från miljökontoret.

Mark och vatten

Den byggbara markens geotekniska förhållanden medför att, vid grundläggning av byggnader, all organisk jord måste schaktas bort och ersättas med packad fyllning.

Ledningar för kvartersmarkens dränering anläggs, befintliga diken omgrävs och ansluts till fastighetens dagvattenledningar vilka ansluter till kommunala förbindelsepunkter för dagvatten i Utsiktsgatan.

Luft och klimat

Det minskade transportarbete som en fullt utbyggd grundskola i stadsdelen medför har på sikt en viss positiv inverkan på luftkvalitén.

Landskap och stadsbild

En förändrad landskapsbild kommer att uppstå genom att naturmark övergår till att bli bebyggd kvartersmark. Bebyggelsen kommer att utformas så att husens storlek anpassas i skala till den befintliga bebyggelsen i Blåbärsdalen.

Den minskning av naturmark, som detaljplanen medför, bedöms inte avsevärt försämra områdets kvalitet i detta avseende. Naturmarksområdet mot de närmaste bostäderna bevaras.

Kulturmiljö

Ingen påverkan

Växter och djur

För området som helhet har bebyggelsen ingen väsentlig påverkan på växt- och djurliv.

Användning av mark och vatten

I gällande detaljplan är byggrätten i kvarteret avsedd för förskola. En utökning av byggrätten sker så att mark som enligt den gällande detaljplanen utgör allmän platsmark, natur, tas i anspråk för bebyggelse. Utöver förskola utökas användningsättet med skolverksamhet. För övrigt följs i stort rekommendationer och riktlinjer i gällande översiktliga planer.

Hälsa och säkerhet

Separata gång- och cykelvägar längs Skogshöjdsvägen och Utsiktsgatan medför en hög trafiksäkerhet för alla trafikantslag.

Beträffande störningar från motortrafik på angränsande gator se under "Störningar" ovan!

Samhällsservice, transporter

Eleverna i nuvarande årskurser 7 - 9 som bor på västra sidan älven körs för närvarande till Polhemsskolan i centrala staden. En utbyggnad av Skogshöjdens skola till att omfatta grundskolans samtliga årskurser innebär en förhöjning av kommunens servicenivå vad gäller skoltillgänglighet. Det bör även medföra en minskning i persontransportavseende.

För att erhålla en god kommunikation mellan skolbyggnaderna i kvarteret Dal-kjusan och kvarteret Graniten anläggs en gång- och cykelväg utmed Skogshöjdsvägens östra sida.

En utbyggnad av Skogshöjdens skola till att omfatta grundskolans samtliga årskurser bedöms också öka stadsdelens attraktivitet.

Energi

I den mån detaljplanen möjliggör minskat transportarbete minskar energiåtgången.

Detaljplanens genomförande bedöms påskynda uppförandet av ett system för fjärrvärme i stadsdelen. Detta innebär ett steg i rätt riktning för att främja omställningen till ett mer bärkraftigt energisystem och en långsiktigt hållbar utveckling.

Rekreation

Den minskning av naturmarken i området som sker är av sådan omfattning att det inte avsevärt påverkar de boendes möjligheter till närrekreation.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Bygglovplikt

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2003. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan 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 gäller dock även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i januari 1997

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Gunnel Hallberg
kartassistent

/ Lars Karlsson



Trollhättan

Detaljplan för KV DALKJUSAN M M Skogshöjden

96 C ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och bör, under förutsättning av att samhällsbyggnadsnämnden erhåller delegation att anta detaljplaner av viss omfattning, kunna antas av nämnden i mars månad 1997.

Skolans utbyggnad avses ske i tre etapper. Etapp 1 som påbörjats under 1996 avses tas i bruk hösten 1997. Etapp 2 beräknas tas i bruk hösten 1998. För etapp 3 har tidpunkt ännu ej bestämts.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid utgången av år 2003. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Telia AB ansvarar för teleanläggningar och Trollhättan Energi AB ansvarar för elanläggningar inom såväl allmän platsmark som kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Dalkjusan 1 skall genom fastighetsreglering erhålla ca 14 500 kvm av

fastigheten Skogshöjden 1:1. Utmed kvarterets gräns mot Skogshöjdsvägen skall genomföras markutbyten mellan fastigheterna Dalkjusan 1, Skogshöjden 1:1 och 1:6.

Allmänna ledningar inom kvartersmark skall säkras genom upplåtelse av ledningsrätt

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Då ett utbyggt system för fjärrvärme ej finns i stadsdelen avses som en övergångslösning skolbyggnaderna att uppvärmas med vattenburen elvärme genom TEAB:s försorg.

Utredning av olika system för fjärrvärme pågår. Efter utbyggnad av beslutat system kan konvertering till detta ske.

Geoteknik

Vid byggnaders grundläggning skall noggrant beaktas vad som anges i redan utförd geoteknisk utredning. I samband med kommande bygglovansökningar kan kompletterande markundersökningar behöva göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Fastighetsrättsliga frågor har beskrivits av lantmäteringenjör Anders Blom stadsingenjörskontoret.

Trollhättan i januari 1997

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Gunnel Hallberg
kartassistent

/ Lars Karlsson
planingenjör