

KV NOVA M.M.

Karlsberg

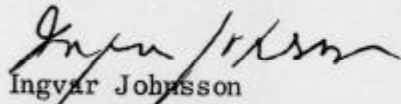
Trollhättans kommun

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

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

ANTAGANDEHANDLINGAR

Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 1987-11-16 §253; betygar



Ingvar Johansson
kommunfullmäktiges ordförande

Beslutet lagakraftvunnet 1987-12-16

KV NOVA m m
Karlsberg
Trollhättans kommun

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING**1 mom Allmän plats**

Med LOKALGATA betecknat område är avsett för lokal fordonstrafik så gång- och cykeltrafik.

2 mom Kvartersmark

Med BS betecknat område får användas endast för bostäder, skola, förskola, samlingslokaler och därmed samhöriga ändamål.

2 § UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

På med plus jämte siffra betecknad del av allmän plats skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

3 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom Med x betecknad del av kvartersmark skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar från dragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

Av tomt som omfattar med BS betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.

2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

8 § GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1993.

Trollhättan i augusti 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

Fastighetsförteckning tillhörande ett i augusti 1987 uppgjort förslag till ändring och utvidgning av detaljplan för kvarteret NOVA m m, Karlsberg, Trollhättans kommun

Avdelning A Fastigheter

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
1 Inom planområdet		
Björndalen 1:1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
2 Utanför planområdet		
Jungfrun 6	Ralph Jägevall och Annika Nilsson	Vegavägen 15 461 59 TROLLHÄTTAN
Stenbocken 24	Carl Gustaf Gustafsson	Åkerstorp, 461 59 TROLLHÄTTAN
Vattumannen 1	Tore Bryngelsson och Margit Bryngelsson	Österlånggatan 92 461 35 TROLLHÄTTAN
"- 5	Alf Lennart Carlsson	Vegavägen 13, 461 59 TROLLHÄTTAN
"- 6	Markku Kämäräinen och Sirpa Kämäräinen	Vattuvägen 6 461 59 TROLLHÄTTAN
"- 7	Lars Nilsson och Maivor Alfredsson	Vattuvägen 4 461 59 TROLLHÄTTAN

Avdelning B Samfälligheter

Inga

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Tjänande fastighet	Ägare, rättighetsinnehavare m m	
Björndalen 1:1	Servitut; Kraftledning m m	Olidan 3:1,
	Inskrivet 1906-09-04, 76	Statens Vattenfallsverk
	"- 1910-01-18, 42	162 87 VÄLLINGBY
	Nyttjanderätt; Tele	Televerket
	Inskriven 1948-02-11, 156	Box 700, 451 25 UDDEVALLA

Förestående fastighetsförteckning bestyrkes:

Lennart Johansson
Lennart Johansson
Stadsingenjör

KV NOVA M.M.
Karlsberg
Trollhättans kommun

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget består av

- plankarta
- bestämmelser

Till förslaget hör också

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- planbeskrivning med illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

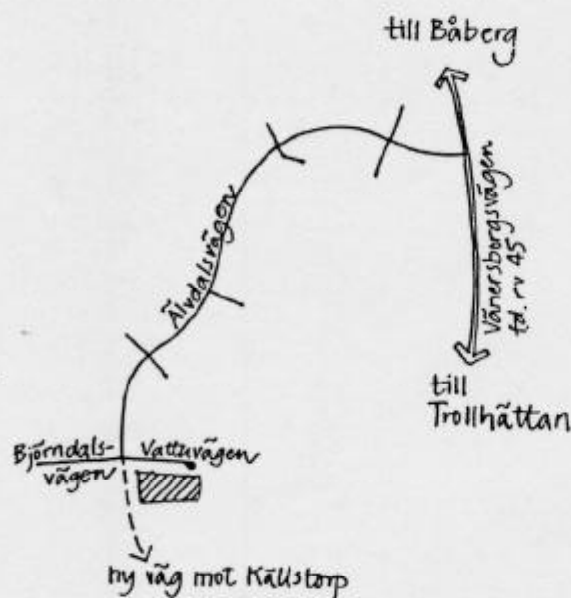
PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget skall möjliggöra utbyggnad av en låg- och mellanstadieskola samt lokaler för förskola. En del av planområdet har tidigare avsatts för villabebyggelse.

PLANDATA

Planområdet ligger väster om Göta älv ca 2,5 km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i norr till Vattuvägen i det nya villaområdet Älvdalen, i väster till Björndalsvägen, som håller på att byggas, och i söder till en planerad grupphusbebyggelse.

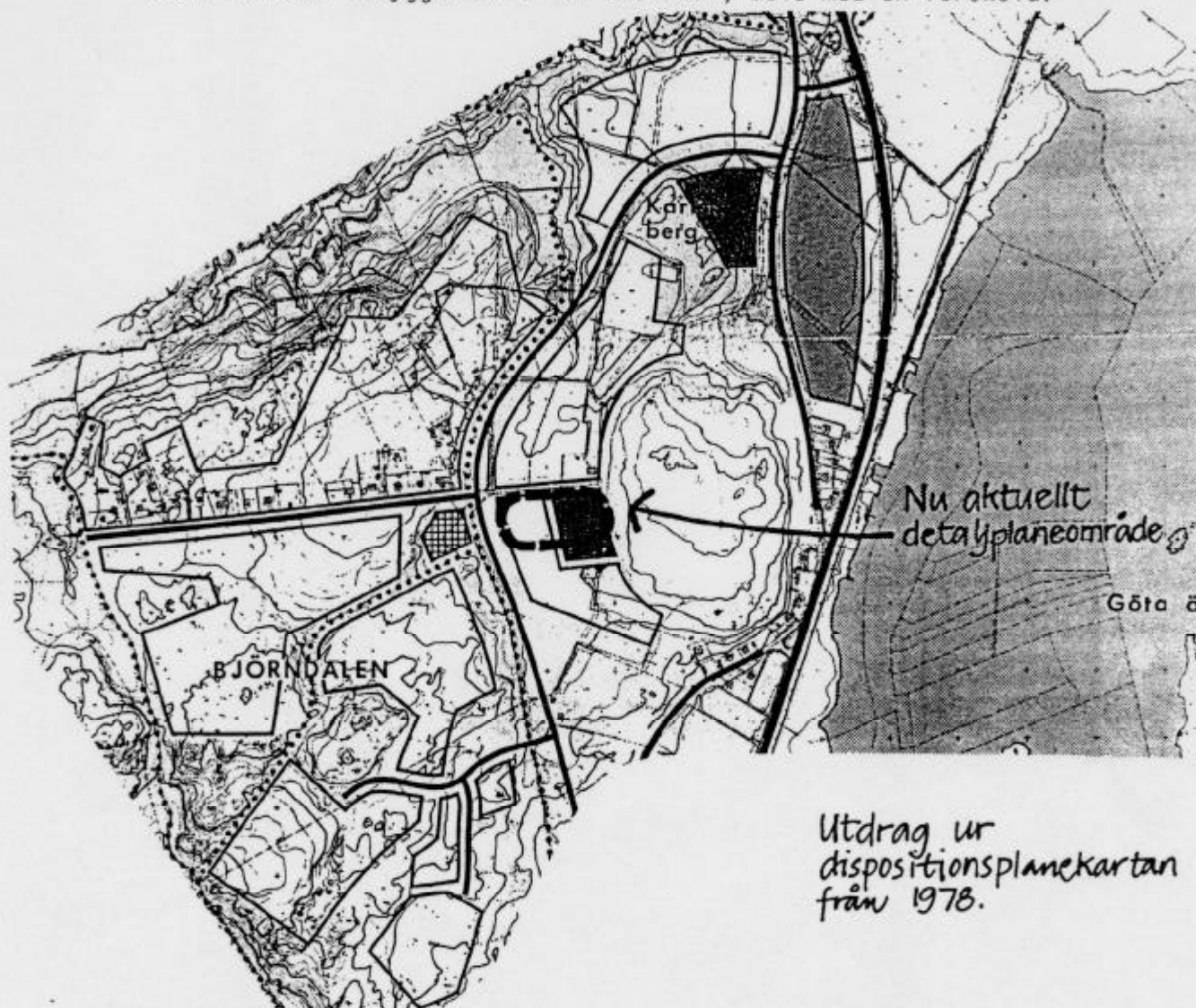
Planområdets areal är ca 0,8 ha. Marken ägs av Trollhättans kommun.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet ingår i dispositionsplan för Trollhättans centralort väster om älven, antagen av kommunfullmäktige 1978-11-27. Enligt dispositionsplanen skall området bebyggas dels med bostäder, dels med en förskola.



Planområdet ingår delvis i förslag till detaljplan (stadsplan) antaget av kommunfullmäktige 1987-04-27. Det antagna planförslaget visar inom det nu aktuella planområdet fyra villatomter samt en tomt för förskola. Se figur nästa sida!

Angränsande detaljplaner (stadsplaner) i norr och nordväst är fastställda 1985-06-12 (del av Älvdalen) och 1985-10-17 (del av Björndalen).

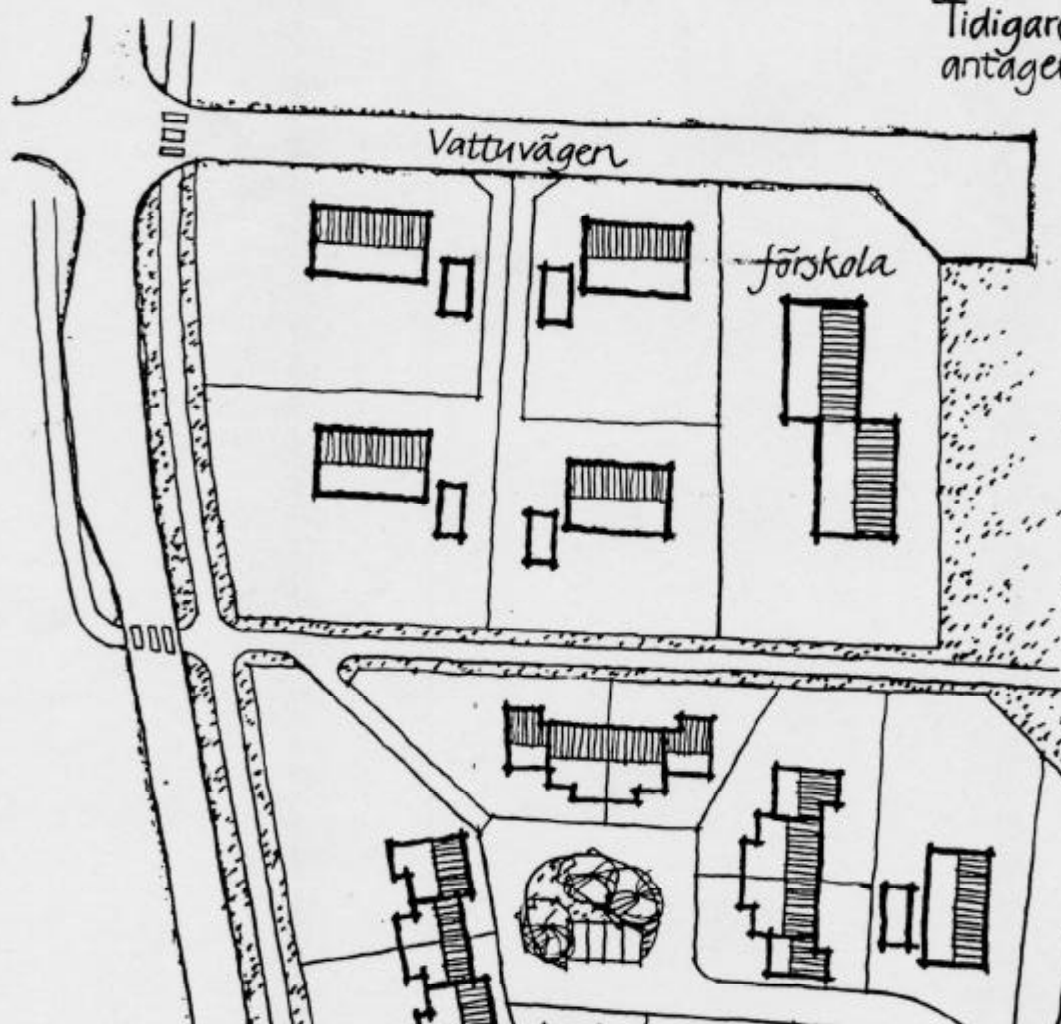
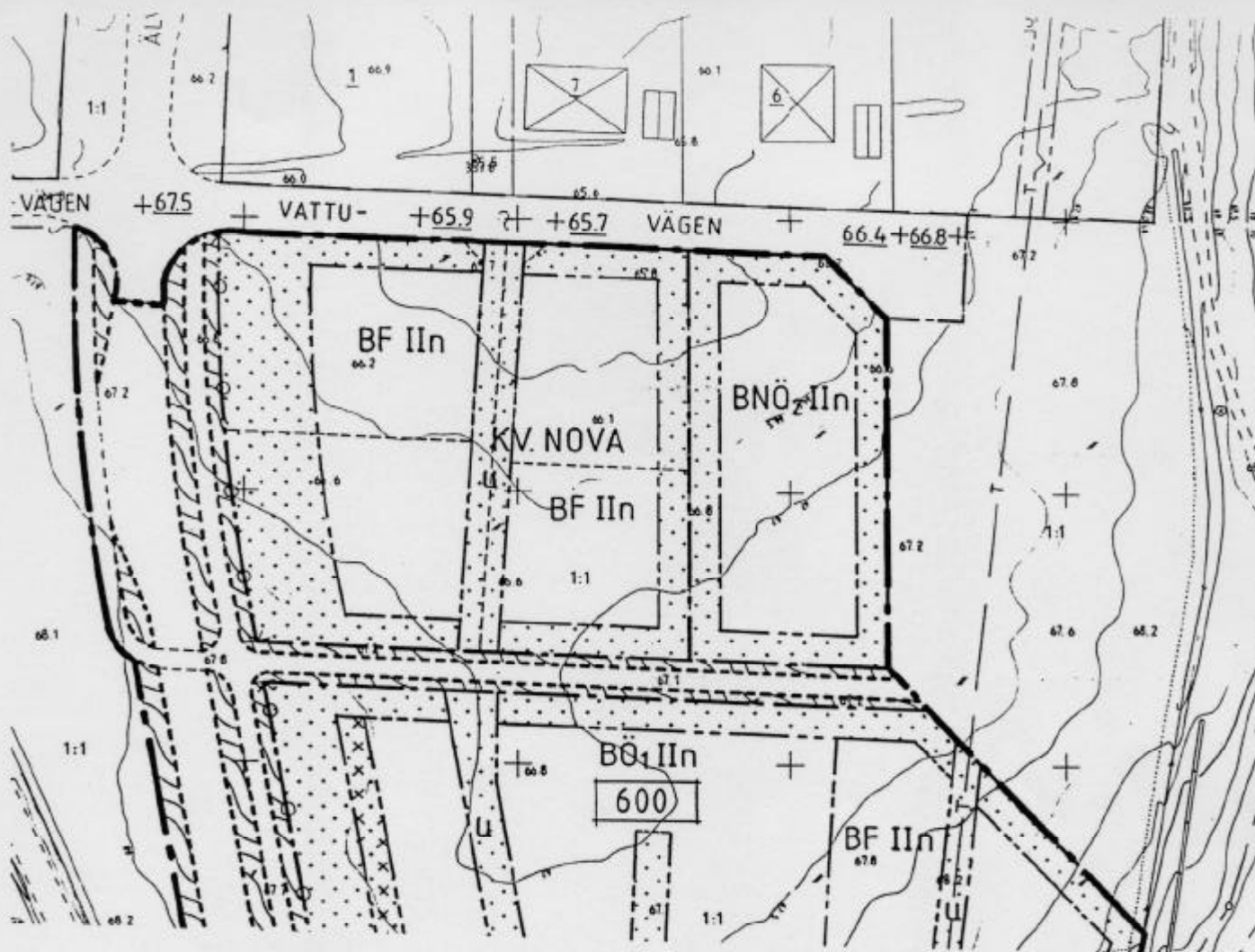
Befintliga förhållanden

Topografi

Planområdet utgörs av ängsmark, svagt sluttande åt norr. Öster om planområdet finns ett större höjdparti.

Lokalklimat

En klimatologisk studie över Björndalsområdet har gjorts av miljö- och hälskyddskontoret. Resultatet är sammanställt i en rapport 1984-02-28.



Tidigare planförslag,
antaget i kommunfullmä
1987-04-27.

Ovan plankart
till vänster illus
tionskarta.

Geoteknik	Översiktlig grundundersökning inom bl a det aktuella planområdet har re- visats av VIAK AB, Göteborg 1969-04-24. En mer detaljerad geoteknisk un- sökning har redovisats 1987-01-30 av Geo-Väst AB, Vänersborg. Planområdets jordlager består av fasta - halvfasta finsediment (lera, s och fin sand) i växellagring. Förekommande lerskikt är normalt tunna oc fasta - halvfasta. Närmast fast botten finns mycket fast friktionsjord (sand, grus, morän). Jordtäckets totala mäktighet har uppmätts till max malt ca 17 m. Grundläggning av mindre byggnader i 1-2 plan kan normalt göras med hela bottenplattor eller grundsulor utan att skadliga sättningar uppkommer. De naturliga jordlagren är inte självdränerande, varför dräneringsåtgär måste vidtas. Områdets stabilitet bedöms som tillfredsställande. Grunde har normal radonhalt.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.
Bebyggelse	Planområdet saknar bebyggelse.
Vägar, trafik	Omedelbart väster om planområdet håller Björndalsvägen på att byggas ut att den binder ihop Älvdalsvägen med Södra Karlsbergsvägen. Björndalsvä som ingår i det nyligen antagna förslaget till stadsplan, innebär en vi avvikelse från det vägsystem som redovisats i dispositionsplanen. Älvd vägen ansluter till Vänersborgsvägen (f d riksväg 45) ca 1 km nordost o planområdet. Busslinje kommer att trafikera Björndalsvägen/Älvdalsvägen. Hållplats f intill planområdet. Gång- och cykelväg har planerats utmed Björndalsvägen intill planområde
Vatten och avlopp	Huvudledningar för spillvatten och dagvatten passerar genom planområdet nordsydlig riktning. Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar finns i Vattuvägen vid områdets norra gräns. Spillvatten leds norrut från pla rådet och förs sedan i tunnel till reningsverk.
El	Utmed plangränsen i söder finns en elkabel. Transformatorstation håller att byggas sydost om planområdet.
Tele	Öster om planområdet i nordsydlig riktning har televerket en rikskabel en landskabel förlagda i samma sträckning.
Skyddsrum	Skyddsrum inom gångavstånd från planområdet saknas. Karlsberg ligger i hemskyddsområde 5.

PLANFÖRSLAG

Planområdet föreslås bli utnyttjat för låg- och mellanstadieskola samt
förskola.

Bebyggelse

Låg- och mellanstadieskolan planeras bli en-parallellig. Förutom sex s
basenheter skall det finnas lokaler för slöjd, gymnastikutrymmen, perso
lokaler samt gemensamma elevutrymmen. I samband med skollokalerna plane
också ett fritidshem och en deltidsförskola.

Öster om skolan planeras en förskola med två daghemsavdelningar.

KVARTERET NOVA m m
Karlsberg
Trollhättans kommun

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Byggnadsnämnden beslöt den 26 augusti 1987, § 413, att ställa ut rubricerade planförslag, upprättat i augusti 1987. Utställning har ägt rum fr o m den 28 september t o m den 19 oktober 1987. Planförslaget har funnits tillgängligt på byggnadsnämndens expedition och i förvaltningshusets entréhall. Kungörelser var den 18 september 1987 införda i Arbetet Väst, Elfsborgs Läns Allehanda och Tidningen Trollhättan.

- Skriftligt yttrande med anledning av utställningen har inkommit från kommunstyrelsen. Inga erinringar framförs.

Skriftlig anmärkning har inlämnats av ägarna till fastigheten Vattumannen 1. Anmärkningen har återtagits den 23 oktober 1987.

- Skriftliga yttranden under samrådet har i väsentliga delar tillgodosetts. Yttranden inkomna t o m den 26 augusti har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelsen.

Senare inkomna samrådsyttranden från fritidsnämnden, konsumentnämnden, tekniska nämnden och trafiksäkerhetsnämnden innehåller inga invändningar utöver det som berörts i samrådsredogörelsen.

- Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna detta utlåtande samt förslaget till ändring och utvidgning av detaljplan,

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till ändring och utvidgning av detaljplan för kvarteret NOVA m m, Karlsberg, upprättat i augusti 1987.

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

Kf
STARK planavd

§ 523

KVARTERET NOVA M M

Karlsberg

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

Förslaget som uppgjorts i augusti 1987 har varit utställt för granskning under tiden 28 september - 19 oktober 1987.

Utlåtande efter utställningen har upprättats den 26 oktober 1987.

Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna utlåtandet samt förslaget till ändring och utvidgning av detaljplan;

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige, samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till ändring och utvidgning av detaljplan för kvarteret NOVA m m, Karlsberg, upprättat i augusti 1987.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Avgifter

Förhandsbesked:

Lokaliseringslov:

Avslag:

Summa kr:

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

Synpunkt från/Datum

Sammanfattning/Kommentar

Sirppa Kämäräinen(muntligen) Ingen erinran.
Vattumannen 6
1987-06-18

Majvor Alfredsson(muntligen) Ingen erinran.
Vattumannen 7
1987-06-17

SAMMANFATTNING

Förslaget till detaljplan har nu bearbetats enligt önskemål från kommunstyrels arbetsutskott och tekniska nämnden. Förslaget har också kompletterats med anledning av bl a önskemål från länsstyrelsen.

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

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

Synpunkt från/Datum	Sammanfattning/Kommentar
Tekniska nämndens arbetsutskott 1987-08-10	Tillstyrkes. Parkering för förskolan bör ligga på kvartersmark, lämpligen mellan skola och förskola. Gång- och cykelvägar öster om förskolan bör delvis flyttas. Höjdpunktiet öster om området består av egen natur, vilket bör beaktas i kommande planer. Placeringen av förskolan längre österut än i tidigare plan kräver förlängning av va-ledningar i Vattuvägen. <u>Kommentar:</u> Parkeringen för förskolan flyttas till kvartersmark öster om vändplatsen. Beträffande gång- och cykelvägar öster om förskolan se KS av:s beslut ovan och kommentar till detta.
Trollhättans Fjärrvärme AB 1987-08-03	Ingen erinran.
Trollhättans Trafik AB 1987-08-17	Ingen erinran.
Älvsborgstrafiken 1987-08-18	Ingen erinran.

YTTRANDE FRÅN STATLIGA ORGAN

Länsstyrelsen (muntligen) 1987-08-24	Parkeringsbehovet på skoltomten är förmodligen större än åtta platser. Planförslaget bör redovisa något om hur skolområdet kan ändras till bostadsområde. <u>Kommentar:</u> Fler än åtta parkeringsplatser kommer kunna inrymmas på skoltomten. Planbeskrivningen kan pletteras med ytterligare uppgifter om hur område kan ändras till bostadsområde.
Polismyndigheten 1987-07-20	Ingen erinran.
Vattenfall 1987-07-23	Ingen erinran.

ÖVRIGA YTTRANDE

Hyresgästföreningen 1987-08-20	Ingen erinran.
Naturvårdsföreningen 1987-08-23	Ingen erinran.
T E Bryngelsson (muntligen) Vattumannen 1 1987-06-17	Ingen erinran.
Alf Carlsson (muntligen) Vattumannen 5 1987-06-17	Ingen erinran.

KV NOVA M M
Karlsberg
Trollhättans kommun

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Byggnadsnämnden beslöt 1987-06-24, § 323, att samråd skulle ske kring rubricerat förslag till detaljplan. Planförslaget är upprättat i juni 1987.

Kommunala nämnder och styrelser, statliga myndigheter samt fastighetsägare m har tillsänts kopia av förslaget enligt samrådslista. Samråd per telefon har s med flera angränsande fastighetsägare. De till idag inkomna synpunkterna samma fattas och kommenteras.

Synpunkt från/Datum

Sammanfattning/Kommentar

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA ORGAN OCH LIKANDE

Brandförsvaret
1987-08-10

Ingen erinran.

Kommunstyrelsens
arbetsutskott
1987-08-18

Den del av planutvidgningen som utgör föreslagen och parkmark skall "sparas" till nästa planetapp bostadsbebyggelse i Karlsberg. Gång- och cykelväg söder om kv Nova skall inte byggas.

Kommentar: Planförslaget anpassas till KS au:s be

Konsumentnämndens
arbetsutskott
1987-08-19

Avstår från yttrande.

Kulturnämnden
1987-08-19

Tillstyrkes.

Miljö- och hälsoskydds-
nämnden
1987-08-19

Ingen erinran.

Skolstyrelsen
1987-08

Tillstyrkes.

Socialdistriktsnämnden
1987-08-20

Ingen erinran. God tillgänglighet för handikappade och andra grupper beaktas.

Stadsingenjörskontoret

Ingen erinran.

KV NOVA M.M.
Karlsberg
Trollhättans kommun

Förslag till ändring och utvidgning av detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Socialförvaltningen och skolförvaltningen planerar för att verksamheterna området skall vara i gång under 1988. Detaljplaneprocessen bör därför avslutas med antagande i kommunfullmäktige före slutet av 1987.

Byggande av gator, va-system och elsystem inom och intill planområdet sker under 1987 med stöd i den detaljplan (stadsplan) som antogs av kommunfullmäktige i april 1987.

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid slutet av 1993. Se planbeskrivningens sista sida.

Ansvar

Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän plats.

Huvudman för byggande och förvaltning av såväl skola som förskola planeras bli Bostads AB Eidar. Bostadsbolaget kommer att hyra ut fastigheterna till skolstyrelsen respektive socialnämnden, så länge som de skall fungera som skola respektive förskola. Därefter kommer bolaget att upplåta hela fastigheterna eller delar av dem som bostäder.

Avtal

Markfördelningsavtal föreligger beträffande förskoletomten. Motsvarande avtal kommer att upprättas även för skolområdet. Avtal bör föras till beslut i kommunstyrelsen före planens antagande. Exploateringsavtal har inte bedömts vara nödvändigt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

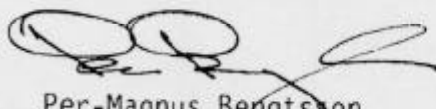
Tomter bildas genom avstyckning från fastigheten Björndalen 1:1. Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitutsavtal.

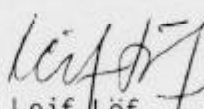
Trollhättan i augusti 1987

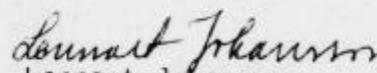
PLANERINGSKONTORET

STADSARKITEKTKONTORET

STADSINGENJÖRSKONTORET


Per-Magnus Bengtsson
planeringschef


Leif Löf
planarkitekt


Lennart Johansson
stadsingenjör

Skol- och förskolebyggnaderna skall byggas så att de i framtiden i så utsträckning som möjligt utan stora ombyggnader kan nyttjas för bostadsändamål. Antalet lägenheter inom skolområdet kan bli 10 - 15 st. Förskolan kan delas upp i två enbostadsfastigheter.

Underlag för utformningen av områdets bebyggelse har tillhandahållits av Contekton arkitekter, Vänersborg samt LCA arkitekter AB, Trollhättan.

Alla byggnader kan byggas en eller två våningar.

Möjligheterna att tillskapa skyddsrum provas inför handläggningen av byggnadslovärenden.

Allmän plats som övergår till kvartersmark

En gång- och cykelväg utmed planområdets södra gräns finns i det tidigare antagna detaljplaneförslaget. Denna förbindelse bör kunna utgå. Den sex meter breda parkmarksremsan föreslås bli kvartersmark och fördelas mellan å ena sidan skolan/förskolan, å andra sidan bostäderna söder därom.

Gatutrafik och parkering

Tillfart till planområdet föreslås ske från Vattuvägen.

Biluppställning bör ske på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Vattuvägens södra sida föreslås en gångbana med 1,5 meters bredd. Gång- och cykeltrafik från ett eventuellt exploateringsområde sydost om skolan/förskolan kan ansluta till Vattuvägen via ett x-område över kvartersmark.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen i planområdet anslutes till kommunens VA-system vid Vattuvägen.

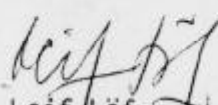
Byggnaderna föreslås bli uppvärmda med vattenburen el.

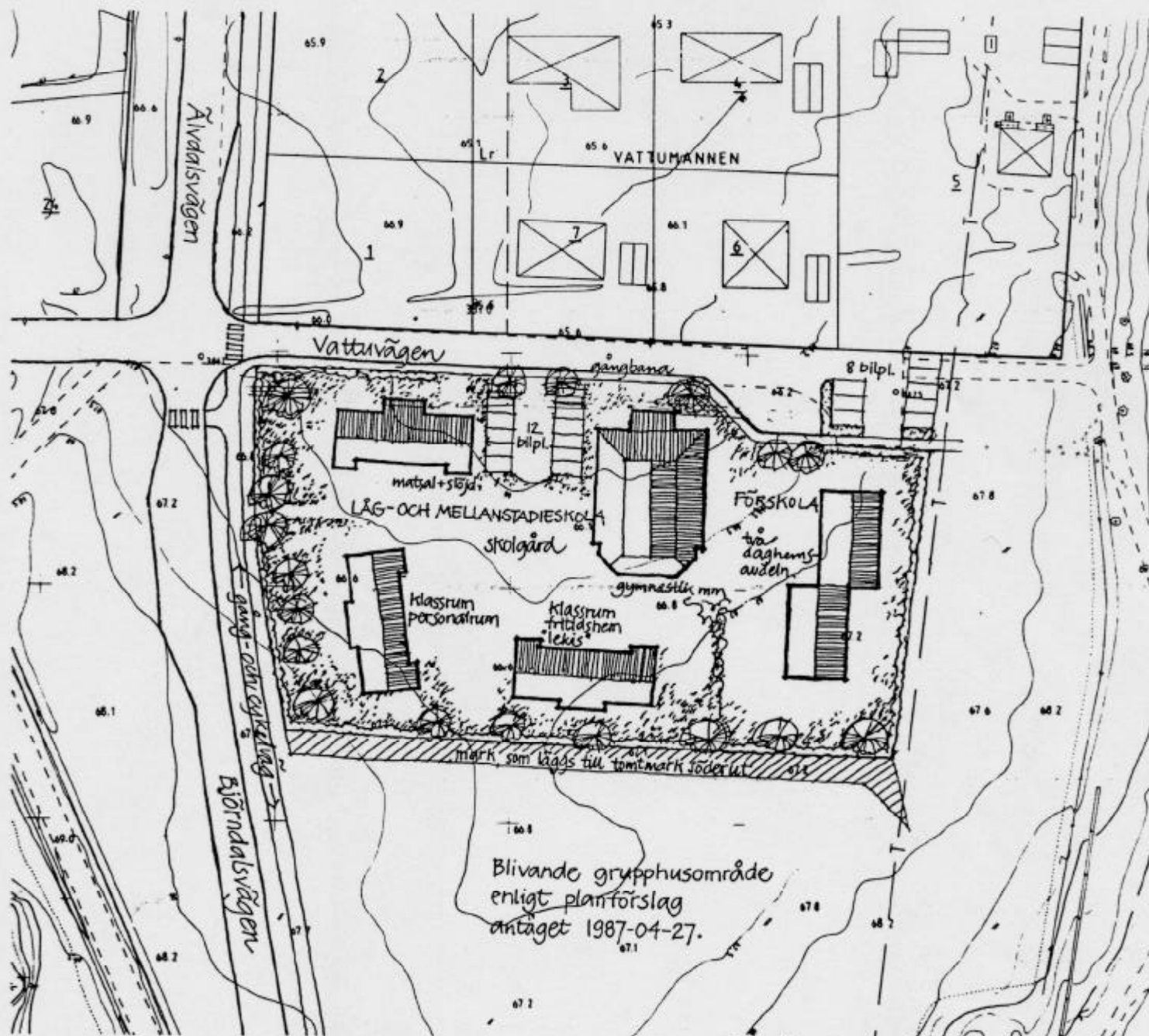
Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås upphöra vid slutet av 1993. 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.

Trollhättan i augusti 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt



KV. NOVA M.M.

Karlsberg, Trollhättans kommun

Förslag till ändring och
utvidgning av detaljplan.

ILLUSTRATIONSKARTA

augusti 1987