

ANTAGANDEHANDLINGAR

**Trollhättans  
kommun****Detaljplan för  
KV ÄLVHÖG MM  
Centrala staden**

94 C

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

**Kopian bestyrkes  
På tjänstens vägnar:***Gunnel Hallberg***ANTAGEN AV KF 1995-06-19**Tillhör kommunfullmäktiges beslut  
1995-06-19 § 170; betygar:Olof Sävström  
ordförande**LAGA KRAFT 1996-03-20**



## **Detaljplan för KV ÄLVHÖG MM Centrala staden**

94 C

### **PLANBESKRIVNING**

#### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna består av:

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

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen upprättas i första hand för att det ska bli möjligt att bygga bostäder på delar av det nuvarande Kanaltorget och i slutningen öster därom. Kommunfullmäktige har i ett avtal med BPA Bygg AB godkänt byggrätter för 11 500 m<sup>2</sup> bostäder i det aktuella området. Husen grupperas så att de ansluter till stadens rutnätsmöster. På den del av Kanaltorget som ligger intill trafikkanalen skapas ett nytt och tydligare avgränsat torg.

I området norr och nordost om Kanaltorget redovisar planen i huvudsak befintlig situation. Gällande planer är till stora delar inaktuella.

Villa Elfhög med tillhörande trädgård föreslås bli bevarad bl a för sitt kulturhistoriska värde.

#### **PLANDATA**

Planområdet är beläget i norra delen av centrala staden. Det gränsar i nordost till järnvägen (Norge-Vänerbanan), i sydost till Storgatan och i sydväst till Garvaregatan. I väster sträcker sig planområdet ungefär till mitten av trafikkanalen.

Planområdets areal är ca 7,5 ha.

Marken ägs till största delen av Trollhättans kommun. Fastigheten Strömkarlen 10 innehas med tomträtt av Bostads AB Eidar. Vattenområdet och en mindre strandremsa ägs av Sjöfartsverket. Fastigheten Angantyr 5 ägs av Postfastigheter AB.



## PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN (NRL)

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer och utredningar

**Översiktsplan** Översiktsplanen för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29. Den kommuntäckande översiktsplanen har inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområden i tätorten ska användas.

Av översiktsplanen framgår att flera riksintressen berör den aktuella detaljplanen. Trollhätte kanal med tillhörande anordningar är av riksintresse för handelssjöfarten. Göta älv inklusive kanalen är av riksintresse för friluftslivet. Kulturlandskapet kring älven i Trollhättan är av riksintresse för kulturminnesvården. Det sistnämnda riksintresset beskrivs nedan vid "Kulturmiljöprogram".

En fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort, upprättad av enheten för strategisk planering 1992, har varit ute på samråd och skall före utställning bearbetas i vissa avseenden. I denna anges Kanaltorget som ett område där mycket attraktiva bostäder kan byggas. Nybebyggelse av bostäder i centrala staden bör enligt den fördjupade översiktsplanen ske bl a för att kunna erbjuda de kvaliteter som ett centrumnära boende innebär. En stor andel bostäder i centrum är också angelägen för att få ett levande centrum även på kvällar och nätter.

Det sägs vidare att Villa Elfhög och Folkets park bör göras mer tillgängliga som delar i "stadsparken älvrummet".

I den fördjupade översiktsplanen påpekas att en idé har förts fram om förlängning av Storgatan mot norr. Under järnvägen skulle den gå vid den befintliga gång- och cykeltunneln och sedan ansluta till Kungsportsvägen. En sådan åtgärd skulle dock kräva en omgestaltning av de nuvarande gatorna, annars leder den till oönskad genomfartstrafik i centrum. Ytterligare studier krävs för att närmare lösa trafikstrukturen i centrum.

#### Kulturmiljöprogram

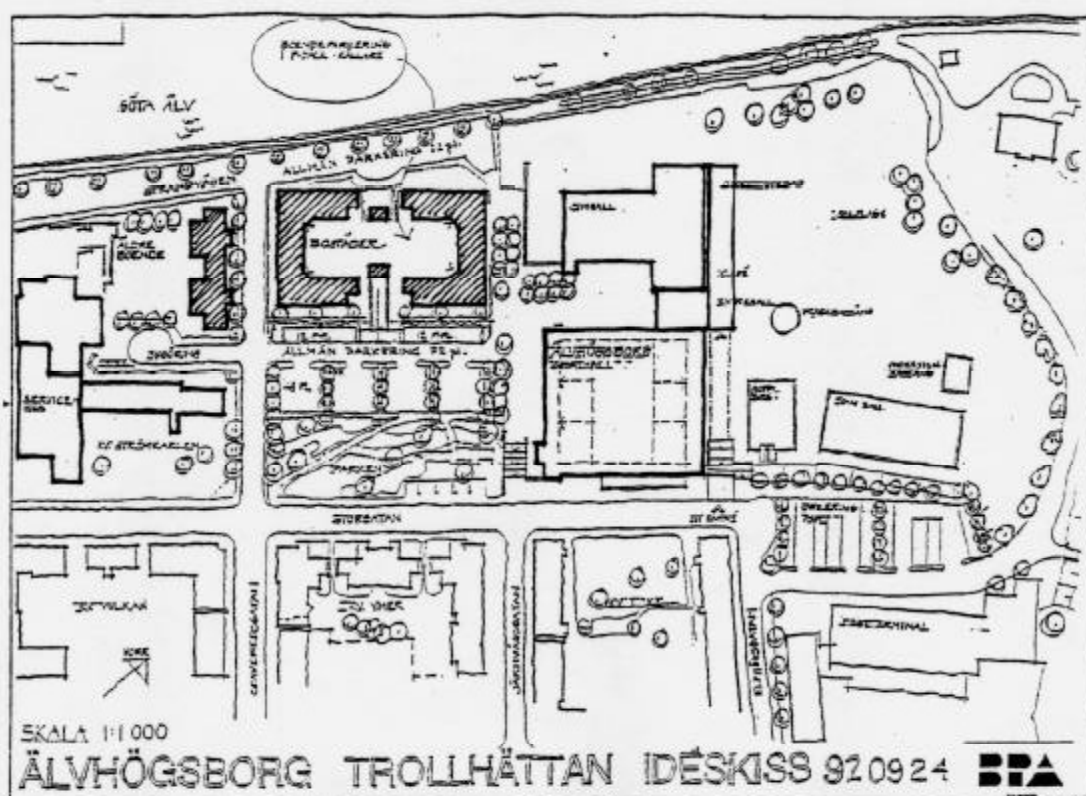
Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Huvuddelen av planområdet ingår i den större kulturmiljö som avgränsats kring Göta älv. Kulturmiljön är av riksintresse enligt 2 kap 6 § naturresurslagen.

"Stadsbebyggelsen utmed älven återspeglar kanaltrafikens, kraftutvinningens och industrialiseringens betydelse för Trollhättans expansion från och med 1800-talets slut." Inom det aktuella detaljplaneområdet finns idag bara en byggnad, som särskilt beskrivs i kulturmiljöprogrammet. Det är Villa Elfhög som byggdes av Antenor Nydqvist, en av Nohabs grundare. Den representativa villan kom till under åren 1878-1880. Den har nyrenässansstil med franska drag och är ritad av en av den tidens mest kända arkitekter, Adrian C. Peterson, Göteborg. Både huvudbyggnaden och en mindre tvättstuga från samma tid har vita putsfasader och skiffertak. Tomtmarken intill byggnaden, speciellt vid entrén och den väl inramade trädgården på husets sydöstra sida, har stor betydelse för miljön.

Kulturmiljön är av sådant värde att 3 kap 12 § plan- och bygglagen skall tillämpas. Denna säger: "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

#### Ramavtal angående Älvhögsborg

Ett ramavtal med BPA Bygg AB angående förnyelse av Älvhögsborg godkändes av kommunfullmäktige 1992-10-26. Avtalet behandlar i huvudsak villkoren för till- och ombyggnad av idrotts- och badanläggningen.



I avtalet förutsätts också att byggrätter för bostäder tillhandahålls BPA på nuvarande Kanaltorget i den omfattning som i huvudsak framgår av en idéskiss från september 1992. I skissen redovisas bostäder med en total bruttoarea på 11 500 m<sup>2</sup> samt i anslutning till bostäderna ett parkeringsdäck.

Kommunen skall svara för erforderlig detaljplanering. Kommunen har också genom avtalet förbundit sig att därefter överlåta kvartersmark med byggrätterna för bostäder till BPA. Betalning av byggrätterna erlägges vid överlåtelsen.

Exploateringsarbeten inom kvartersmark skall bekostas av BPA och utom kvartersmark av kommunen. Exploateringsavtal skall upprättas.

#### Detaljplaneuppdrag

Kommunfullmäktige uppdrog 1993-04-26 åt byggnads- och räddningsnämnden att i huvudsaklig överensstämmelse med upprättad och förelagd idéskiss, daterad januari 1993, detaljplanlägga Kanaltorget för bebyggelse av ca 11 500 m<sup>2</sup> bostäder. Uppdraget lämnades i samband med att fullmäktige behandlade ett förslag till kommanditbolagsavtal för Älvhögsborg.

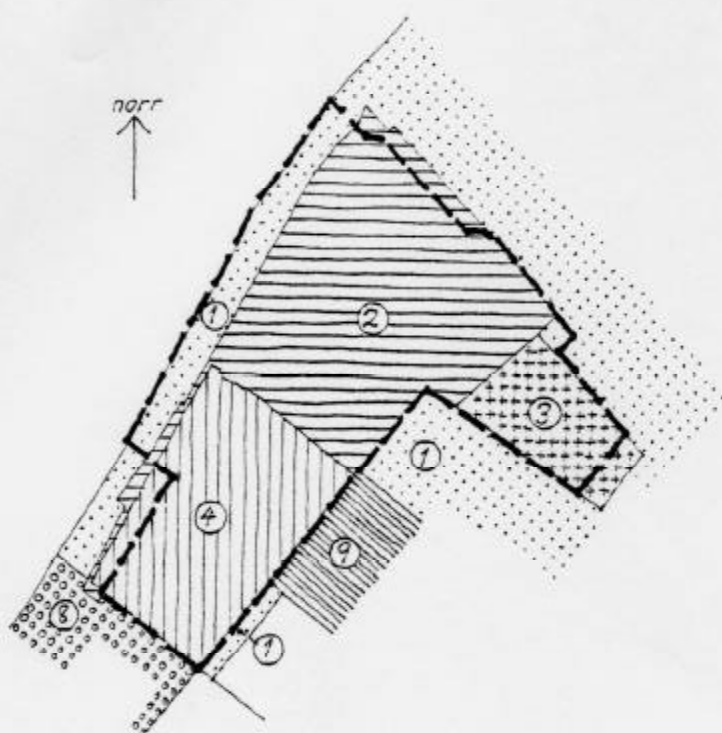
#### Gällande detaljplaner och fastighetsplaner

Följande gäller inom det nu aktuella planområdet:

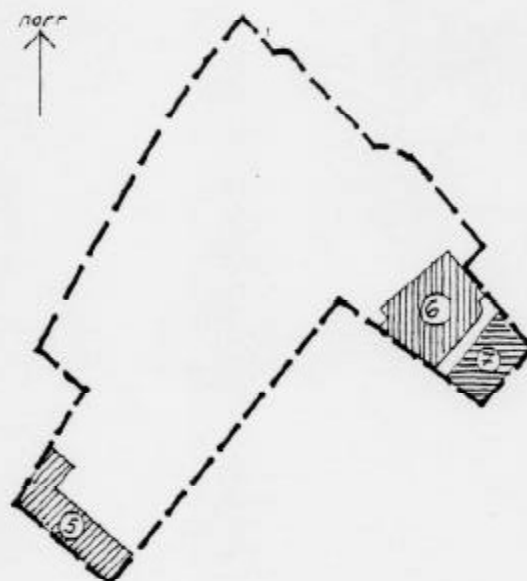
1. Ändring av stadsplanen för Stavremosseområdet, Kungl Maj:ts beslut 1946-06-28.
2. Ändring av stadsplanen för del av Stavremosse (kv Älvhög m m), länsstyrelsens beslut 1972-11-16.
3. Ändring av stadsplanen för kvarteren Angantyr och Viking m m, länsstyrelsens beslut 1977-11-08.
4. Ändring av stadsplanen för kvarteret Strömkarlen m m, länsstyrelsens beslut 1979-02-09.
5. Fastighetsplan (tomtindelning) för del av kvarteret Strömkarlen, länsstyrelsens beslut 1906-12-22.
6. Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Viking (Del av nuvarande fastigheten Angantyr 5), länsstyrelsens beslut 1954-12-10.
7. Fastighetsplan (tomtindelning) för fastigheten Angantyr 5, länsstyrelsens beslut 1960-02-26.

För angränsande områden gäller förutom delar av ovanstående planer:

8. Ändring av stadsplanen för kvarteret Näcken m m, Kungl Maj:ts beslut 1948-02-06.
9. Ändring av stadsplanen för kv Ymer m m, länsstyrelsens beslut 1986-07-23.



Gällande detaljplaner



Gällande fastighetsplaner

### Bygglov

Byggnads- och räddningsnämnden har 1993-08-25 och 1994-05-18 beviljat bygglov för till- och ombyggnad av Älvhögsborg m m.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår totalt till ca 6 meter. De högsta marknivåerna finns vid Storgatan söder om Älvhögsborg.

Markytorna består dels av omfattande hårdgjorda ytor för trafik och parkering, dels av gräsytor och planteringar, främst i kvarteren Strömkarlen och Älvhög samt i slutningen öster om Kanaltorget. Berg i dagen finns på flera ställen inom planområdet. Berg i dagen vid Storgatan i kvarteret Bifrost bör i möjligaste mån sparas och även skyddas under byggtiden.

Större träd finns framför allt vid Villa Elfhög samt på och intill Kanaltorget. Det är viktigt att de mest värdefulla träden vid Villa Elfhög och intill Älvhögsborg bevaras. En ny bebyggelse vid Kanaltorget gör att en del uppvuxna träd måste avlägsnas. Kompletterande och nya planteringar skall göras för att skapa goda miljöer kring de nya bostäderna och på det nya torget mot kanalen.

#### Geoteknik

Grundundersökningar har tidigare gjorts inför större byggen inom planområdet.

Översiktlig geoteknisk utredning för bebyggelse på Kanaltorget och i sluttningen öster därom har upprättats av Geo-Väst AB i januari 1995. Enligt denna är förutsättningarna för grundläggning goda. Jordtäcket har 0-4 meters tjocklek och består av fyllnadsjord, sand och fast lagrad lera. Närmast Strömkarlsgården finns också torv på 1-2 meters djup.

Grundläggning av nya byggnader föreslås direkt på berg eller på packad fyllning efter det att all befintlig jord schaktats bort. Grundvattenytan följer i stort kanalens vattenyta.

Utförda radonmätningar visar radonhalter i markluften varierande mellan 17-33 kBq/m<sup>3</sup>, innebärande att marken klassas som normalriskområde. Byggnation inom normalradonmark skall utföras radonskyddande.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns i området.

#### Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Flera större byggnader finns inom planområdet. I dessa befintliga anläggningar föreslås nuvarande verksamheter kunna fortsätta.

Strömkarlsgården är en anläggning för äldreboende. Den innehåller ca 110 bostäder och gemensamma utrymmen i form av restaurang, samlingslokaler, vård- och terapilokaler m m. De flesta bostäderna finns i en byggnadsdel med 9 - 10 våningars höjd. Strömkarlsgården byggdes i slutet av 1970-talet.

Älvhögsborg är en anläggning för i första hand idrott, bad och motion inomhus. Den största idrottshallen har publikkapacitet för ca 2 500 personer. Norr om huvudbyggnaden finns utomhusbad med 50-metersbassäng, hoppbassäng m m. Anläggningen byggdes i slutet av 1960-talet. Den utvidgades och moderniserades 1993-1994, varvid det kom till en ny huvudentré på byggnadens norra sida.

Postterminalen, som delvis ligger inom planområdets östra del, kom till under 1970-talet. Byggnaden vid Elfhögsgatan är äldre, den kom till på 1930-talet.

Villa Elfhög i planområdets norra del är beskriven ovan under rubriken "kulturmiljöprogram". Fastigheten föreslås bli betecknad som kulturreservat, vilket innebär att användningen i princip är fri. Den enda begränsningen är att användningen inte får motverka syftet att bevara den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och att det inte uppkommer betydande olägenheter för omgivningen.

Ny bebyggelse På det nuvarande Kanaltorget och i sluttningen öster därom föreslås tre byggnader för i första hand bostäder. Husen grupperas så att de ansluter till stadens rutnätsmönster. Ett blir beläget i kv Strömkarlen, som utvidgas mot norr, och två ligger i ett nytt kvarter mellan Strömkarlsgården och Älvhögsborg. Alla husen ligger i nordväst-sydöstlig riktning för att öppenheten mot älven i så hög grad som möjligt ska bevaras. Från Storgatan mot Göta älv skall det även i fortsättningen finnas en fin utsikt. Från i princip varje lägenhet i de nya husen skall det finnas möjlighet till utblickar mot älven med farleden.

Det nya huset i kv Strömkarlen kan inrymma äldreboende, t ex i gruppboendestäder, men också andra former av boende. Det föreslås få fyra våningar och en bruttoarea på ca 2 800 m<sup>2</sup>. Om det helt utnyttjas för gruppboende skulle det rymma upp till ca 35 lägenheter.

De två nya husen mellan Strömkarlsgården och Älvhögsborg beräknas i första hand inrymma traditionella bostäder. Husen föreslås få fyra-sex våningar. De båda husen kan få en bruttoarea på totalt ca 8 700 m<sup>2</sup>, vilket räcker till ca 100 lägenheter. Under mark föreslås ett parkeringsdäck för minst ca 60 bilar, möjligen för upp till 110 bilar.

Även om de nya husen i huvudsak skall innehålla bostäder bör det vara möjligt att i deras bottenvåningar ha lokaler för centrumfunktioner, d v s handel, kontor, föreningslokaler osv.

Tomtmarken mellan de båda sistnämnda bostadshusen skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Den tillgängliga friytan kommer inte att vara mycket mindre än den nuvarande parksluttningen. En del av friytan ligger på ett planterbart bjälklag över parkeringsdäcket. Ventilationskanalerna från parkeringsdäcket bör mynna över husens tak.

De material som används till byggnationerna bör vara så kretsloppsanpassade som möjligt. Materialet inne i bostäderna bör vara lågemitterande.

Underlag för utformningen av detaljplanen vad gäller ny bebyggelse vid Kanaltorget har upprättats av ABAKO Arkitektkontor AB och Projektplanering arkitektgrupp AB.

#### Service utanför planområdet

Eftersom planområdet ligger i centrala staden finns ett omfattande serviceutbud i närheten. Till exempel är avståndet till butikskoncentrationen vid kv Oden ca 500 meter.

Gångavstånden till närmaste förskola eller låg- och mellanstadieskola är större. Till Kopparholmens förskola är det ca 1 km och till Hjortmosseskolan ca 1,5 km.

#### Skyddsrum

Nuvarande skyddsrum inom planområdet finns i Strömkarlsgården och i kv Angantyr. I de angränsande kvarteren Loke, Ymer och Vulkan finns det överskott på skyddsrumspplatser. Eventuellt behov av nya skyddsrum prövas före bygglovansökan vid begäran om s k skyddsrumsbeked.

#### Friytor

##### Kanaltorget

Det nya Kanaltorget skall utformas så att det kan användas inte bara för trafik och parkering utan också för t ex olika publika arrangemang. För att torget skall erbjuda en bra miljö i dessa olika sammanhang och för att det ska utgöra ett vackert inslag i stadsbilden krävs stor omsorg vid utformningen och i valet av material, planteringar, utsmyckningar, belysning, skyltning etc. Ett väl fungerande torg skall vara en av de allra viktigaste friytorna i stadsmiljön.

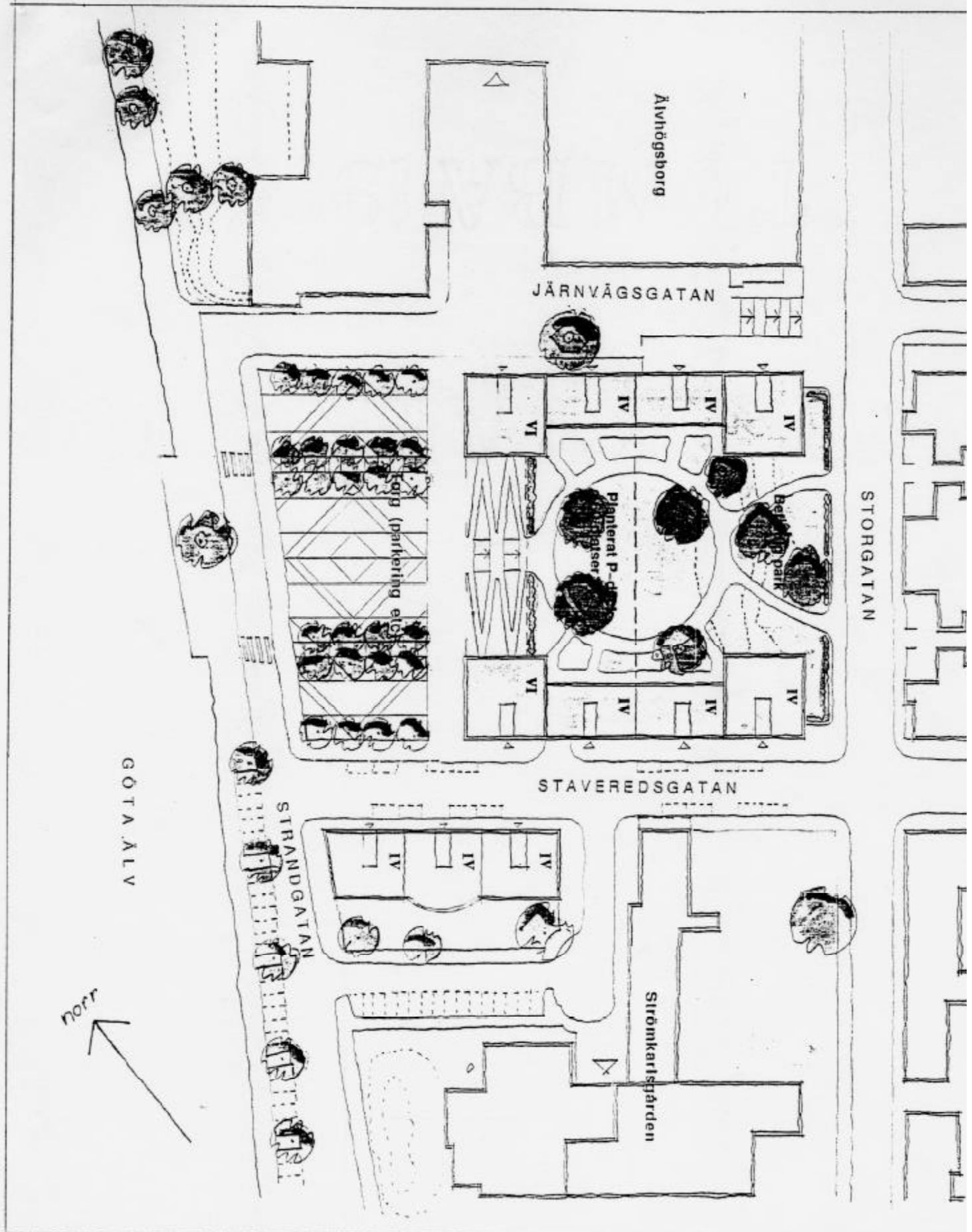
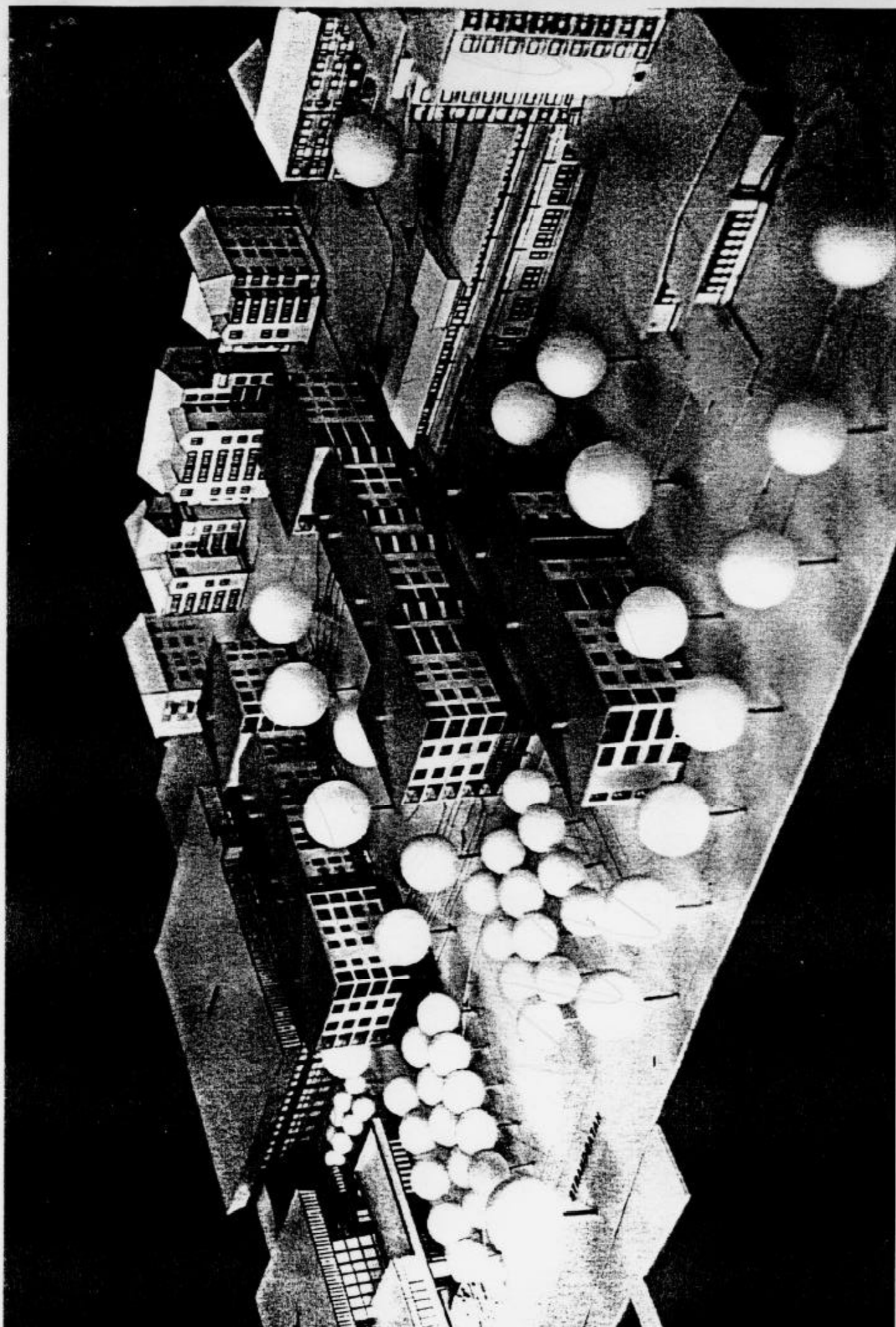


Illustration  
Skala 1:1000



Torget's anslutning till älven/trafikkanalen är också betydelsefull. Intill torget visas en möjlighet att anlägga en brygga, som sträcker sig ca tre meter ut från strandlinjen.

Kvarters-  
mark

Vid såväl Strömkarlsgården som Älvhögsborg och Villa Elfhög finns värdefulla friytor inom kvartersmarken. Uppehållsytor med bassänger etc vid Älvhögsborg uppgår till nära 15 000 m<sup>2</sup>.

Tomtmarken mellan de två nya bostadshusen vid östra delen av Kanaltorget uppgår till ca 3 000 m<sup>2</sup>. Inom denna yta skall det finnas goda möjligheter till utevistelse för såväl vuxna som barn.

Friytor i  
övrigt

Området utefter kanalen är ett omtyckt stråk för promenader och cykelturer. Från Kanaltorget och norrut redovisas gång- och cykelväg samt en smal parkremsa. Det skulle vara bra om den raka inhägnaden mot Älvhögsborg kunde ges en mjukare linje och dras något längre in, så att den tillgängliga friytan vid kanalen blir större.

Kajen för väntande fartyg och strandskoningen väster om gång- och cykelvägen ges beteckningen "hamn" i planen.

Värdefulla friområden finns på flera håll strax utanför planområdet: Betty Backs park, Hjulkvanelund samt raden av öar ute i älven.

Gator och trafik

Gatorna

Planen är anpassad till rutnätssystemet av gator i centrala staden. Liksom i tidigare gällande detaljplan visas en förlängning av Staveredsgatan ner till Strandgatan, vilket ger möjlighet till kortare körvägar i och intill planområdet. I den del som ligger närmast väster om Storgatan kommer Staveredsgatan att få en lutning på upp till ca nio procent. Vid Strömkarlsgårdens norra gavel föreslås en stödmur mellan körbanan och den något lägre liggande gångbanan. Markens lutning gör det inte möjligt att klara fullgoda lutningsförhållanden för handikappade i detta gatuvsnitt.

Strandgatan får sin norra ändpunkt vid det nya Kanaltorget, där Staveredsgatan ansluter. Övriga delar av gatusystemet kring planområdet är oförändrade.

Torget

På det nya Kanaltorget måste förutom parkeringstrafik även trafik för inlastning m m till Älvhögsborg få plats. Liksom idag föreslås också angöringstrafik till Villa Elfhög från Kanaltorget via gång- och cykelvägen utmed kanalen.

Gång- och  
cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till planområdet från söder och sydost sker på gatunätet i centrala staden. Alla angränsande gator har gångbanor på båda sidor. Fotgängare och cyklister från nordost (Hjulkvärn, Folkets park) kommer genom en tunnel under järnvägen nära postterminalen. X-område visas därifrån förbi Villa Elfhög till vägen utmed kanalen. Gång- och cykeltrafik från norr, antingen från Stallbacka eller över järnvägsbron, använder gång- och cykelvägen utmed kanalen på väg in till centrum.

Gångpassagen med trappor i Järnvägsgatans förlängning intill Älvhögsborg kommer i princip att ha sin nuvarande utformning kvar. Förbindelsen för gångtrafik från Storgatan till Kanaltorget mellan de båda närliggande bostadshusen bör däremot hålla god standard beträffande lutning m m.

- Parkering** Före ombyggnaden av Älvhögsborg fanns ca 225 parkeringsplatser för personbilar på Kanaltorget. Utöver detta fanns omkring 45 bilplatser i kv Strömkarlen, därav ett knappt 30-tal i källargarage. Även vid postterminalen i kv Angantyr fanns vissa parkeringsmöjligheter.
- I samband med ombyggnaden av Älvhögsborg anlades en ny parkeringsplats för drygt 60 bilar mellan utebassängerna och postterminalen.
- Vid utbyggnaden av nya bostäder och ett nytt torg kommer en stor del av de 225 platserna på det nuvarande Kanaltorget att försvinna. Det nya torget kommer att rymma upp till ca 75 parkeringsplatser. I ett parkeringsdäck vid de nya bostadshusen kommer det att finnas plats för ca 60 bilar, vilket ungefär kan bedömas motsvara det nytillkomna parkeringsbehovet. Situationen inom planområdet blir i övrigt oförändrad. I kv Strömkarlen kan möjligen antalet bilplatser ökas något.
- Vid de tillfällen då parkeringsbehovet vid Älvhögsborg är störst kommer bilar i större utstäckning än idag att behöva ställas vid Folkets park och på andra platser utanför planområdet.
- Angöring** Angöring till nuvarande bebyggelse kommer även i fortsättningen att kunna ske som idag. Busstrafik till Älvhögsborg bör dock i de flesta fall angöra vid Storgatan. Vid längre väntetider kan bussarna behöva flyttas till andra platser.
- Infart till det nya parkeringsdäcket föreslås ske från den förlängda Staveredsgatan.
- Trafikbuller** I detaljplanen införs en bestämmelse som kräver att bostadsfasaderna närmast Storgatan inklusive fönster m m skall dämpa trafikbuller med 40 dBA. Storgatan bedöms långsiktigt kunna ha såpass omfattande trafik att bestämmelsen är motiverad.
- Fartygsbuller** Det buller som avges från passerande fartyg bedöms av miljö- och hälsoskyddskontoret vara av så tillfällig art att speciella åtgärder inte behöver vidtagas.

#### Säkerhetsfrågor

Risikanalys för Trollhättans kommun har fastställts av kommunstyrelsen 1993-02-11. I denna sägs: "Ett skyddsområde på vardera sidan av kanalen motsvarande 100 m bör tillämpas. Detta innebär att säkerhetsaspekterna särskilt skall belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning samt bebyggelse inom skyddsområdet."

En analys av säkerhetsfrågorna kring kanalen görs av SCC Safety Engineering AB under februari-april 1995 och kommer därefter att redovisas för samhällsbyggnadsnämnden.

För att göra höghusdelen i Strömkarlsgården fortsatt tillgänglig för räddningsinsatser med stegbil skall det anordnas en ny inkörningsmöjlighet på tomtmarken från Storgatan.

### Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp      Kommunala ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns tvärs över det nuvarande Kanaltorget samt i flera av gatorna intill planområdet. De befintliga ledningarna under torget måste flyttas vid byggande av nya hus och anläggande av nytt torg. All bebyggelse kommer att vara ansluten till de kommunala ledningarna.
- Värme      Ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet så att Strömkarlsgården, Älvhögsborg och postterminalen är anslutna. För all bebyggelse med bruttoarea större än 500 m<sup>2</sup> införs en planbestämmelse som säger att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Med "lokalt, miljövänligt producerad värme" avses ej
- olja, kol, gas eller torv
  - el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.
- El      En transformatorstation finns på parkeringsplatsen väster om kv Angantyr. Ytterligare en nätstation föreslås i parkeringsgaraget under det planterbara bjälklaget.

### **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2001.

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.

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) fastställda 1906-12-22, 1954-12-10 och 1960-02-26 upphävs.

Trollhättan i mars 1995

Stadsbyggnadsförvaltningen  
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf  
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt  
planingenjör



## **Detaljplan för KV ÄLVHÖG MM Centrala staden**

94 C

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Planförslaget beräknas kunna bli antaget av kommunfullmäktige under 2:a kvartalet 1995.

##### Genomförandebeskrivning

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid utgången av år 2001. Se planbeskrivningens sista sida!

##### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandansvaret för kvartersmark ligger hos respektive fastighetsägare/tomt-rättsinnehavare. Trollhättans kommun, Trollhättan Energi AB och Telia AB har anläggningar inom kvartersmarken.

##### Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och BPA i enlighet med ramavtal 1992.

##### NAMN

Ett nytt kvarter som föreslås få namnet Bifrost, tillskapas norr om kv Strömkarlen. Nuvarande fastigheten Bifrost 5 föreslås omregistreras till Älvhög. Namnet Kanal-torget föreslås bestå på det nya torget nordväst om Bifrost.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kv Strömkarlen Hörnavskärningar i den kommunala gatufastigheten Centrala Staden 5:1 överförs till den intilliggande tomträttsfastigheten Strömkarlen 10.

Servitutsrätt tillskapas för gångväg vid X<sub>2</sub> i kv Strömkarlen till förmån för gatufastigheten Centrala Staden 5:1.

Utökning av kv Strömkarlen sker genom avstyckning från Centrala Staden 5:1, alt genom fastighetsreglering berörande Centrala Staden 5:1 och Strömkarlen 10. Vid avstyckning torde gemensamhetsanläggning vara nödvändig för gemensamma angörings- och parkeringsytor.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning), fastställd 1906-12-22, upphävs för del av kvarteret Strömkarlen.

Kv Älvhög För kv Älvhög sker i områdets västra del markutbyte genom fastighetsreglering mellan fastigheterna Bifrost 5 och Centrala Staden 5:6, 6:2-4. Fastigheterna Centrala Staden 6:2 och 6:3 utplånas.

För området mellan utebadanläggningen och Villa Elfhög genomförs genom fastighetsreglering markutbyte mellan Centrala Staden 6:1 och 6:4.

För den i samma område befintliga gång- och cykelvägen tillskapas servitut till förmån för Centrala Staden 5:1.

I södra delen av parkeringsplatsen mellan kv Älvhög och kv Angantyr överförs genom fastighetsreglering del av fastigheten Centrala Staden 6:1 till intilliggande gatufastighet Centrala Staden 5:1.

Efter genomförda fastighetsregleringar omregistreras kvarvarande fastighet till Älvhög.

Kv Angantyr Kv Angantyr utökas mot nordväst fram till befintlig P-plats. Detta genomförs som fastighetsreglering där fastigheten Angantyr 5 erhåller mark från Centrala Staden 6:1 och Tingvalla 1:1.

Den ombildade fastigheten Centrala Staden 6:1 omregistreras till Angantyr.

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar), fastställda 1954-12-10 och 1960-02-26, upphävs för kvarteret Viking (del av nuvarande kvarteret Angantyr) respektive för del av fastigheten Angantyr 5.

U-områden Inom kv Angantyr och Älvhög tillskapas ledningsrätt för befintliga ledningar inom respektive u-områden.

X-områden Rättighet för allmän gång- och cykeltrafik att passera tomtmark säkerställs med servitut. Rättighet för allmän gångtrafik över kvarteret Bifrost säkerställs med servitut. (X<sub>3</sub>). När friytan mellan bostadshusen anlägges och man har kännedom om dess användning kan servitutsområdets storlek preciseras.

## EKONOMI

Kommunens investeringskostnader för exploateringen av planområdet beräknas till:

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Vatten och avlopp.....             | 0,6         |
| Staveredsgatan inkl belysning..... | 1,1         |
| Kanaltorget inkl belysning.....    | 2,9         |
| Park mm .....                      | 0,4         |
| Summa.....                         | 5,0 milj kr |

Värdet av den mark som överlåtes bedöms till 2,9 milj kr. Administrativa kostnader inklusive fastighetsbildningskostnader mm uppgår till ca 0,5 milj kr.

De intäkter, som är aktuella i sammanhanget, är ersättning på 7,0 milj kr för byggrätter enligt ramavtalet samt 1,0 milj kr i anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Delar av nyanläggningarna inom detaljplanen bör hänföras till generalplaneanläggningar och finansieras genom kommunalt investeringsanslag.

Fastighetsbildningskostnader för övriga fastighetsägare uppskattas till totalt ca 75 000 kronor under förutsättning att överenskommelse kan träffas med fastighetsägarna.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med bl a Anders Blom, stadsingenjörskontoret, Rune Sandahl, gatu-/parkkontoret och Ingemar Forsgren, fastighetskontoret.

Trollhättan i mars 1995

Stadsbyggnadsförvaltningen  
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf  
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt  
planingenjör