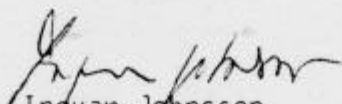


KOPIA

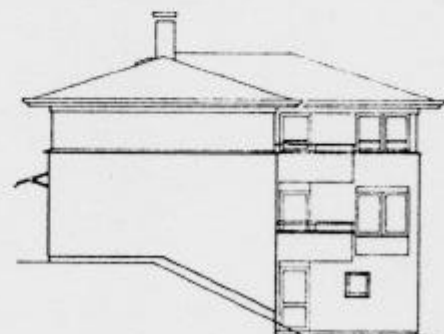
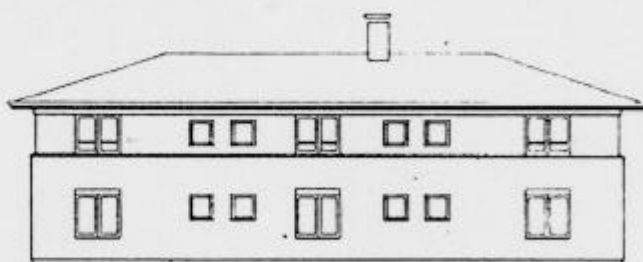
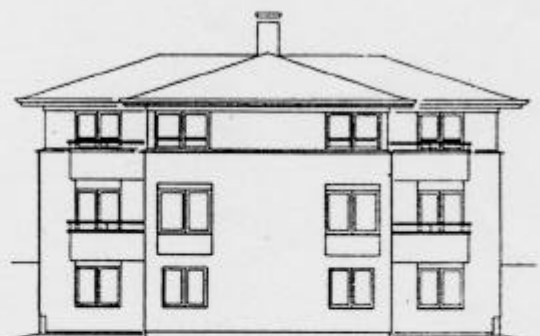
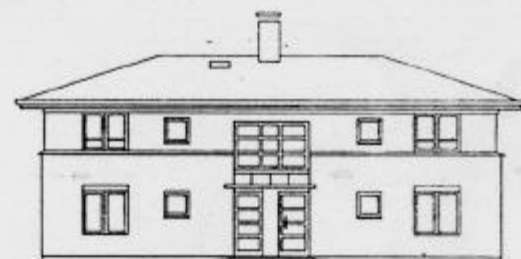
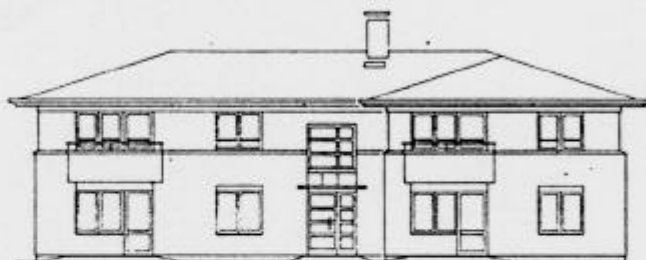
Detaljplan för KARLSBERG, etapp 3

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

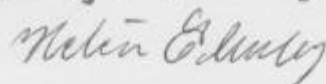
Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1989-01-23 § 121 ; betygar


Ingvar Johansson
Kommunfullmäktiges ordförande

Laga kraft 1989-02-21



Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:



Detaljplan för KARLSBERG, etapp 3

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

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

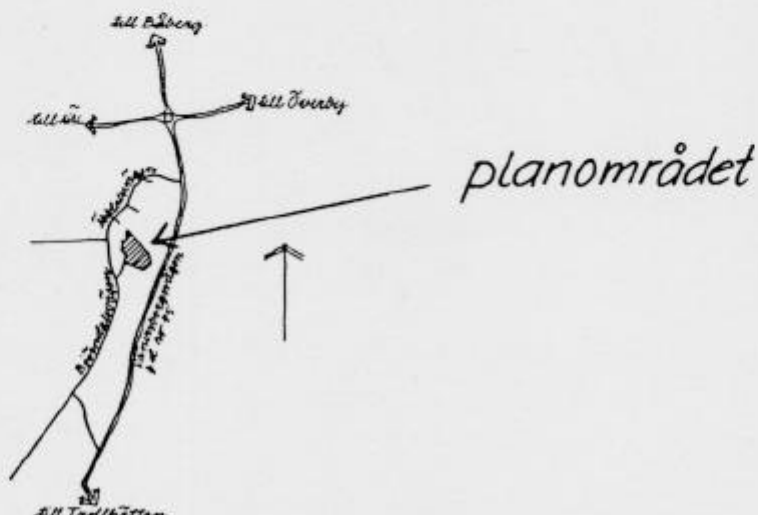
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att möjliggöra utbyggnad av bostäder i sluttningen norr om villabebyggelsen i Karlsberg. Området kommer att rymma ca 60 lägenheter i 15 små flerbostadshus.

PLANDATA

Planområdet ligger väster om Göta älv ca två km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i väster till bostadsbebyggelse i kv Nebulosan och kv Vattumannen samt till en förskola i kv Nova, i söder till en nyligen påbörjad villabebyggelse i kv Planeten och i norr till ett värdefullt naturområde. Plangränsen i sydost ligger vid den branta sluttningen ner mot Södra Karlsbergsvägen.

Planområdets areal är ca 4 ha. Trollhättans kommun äger hela området.

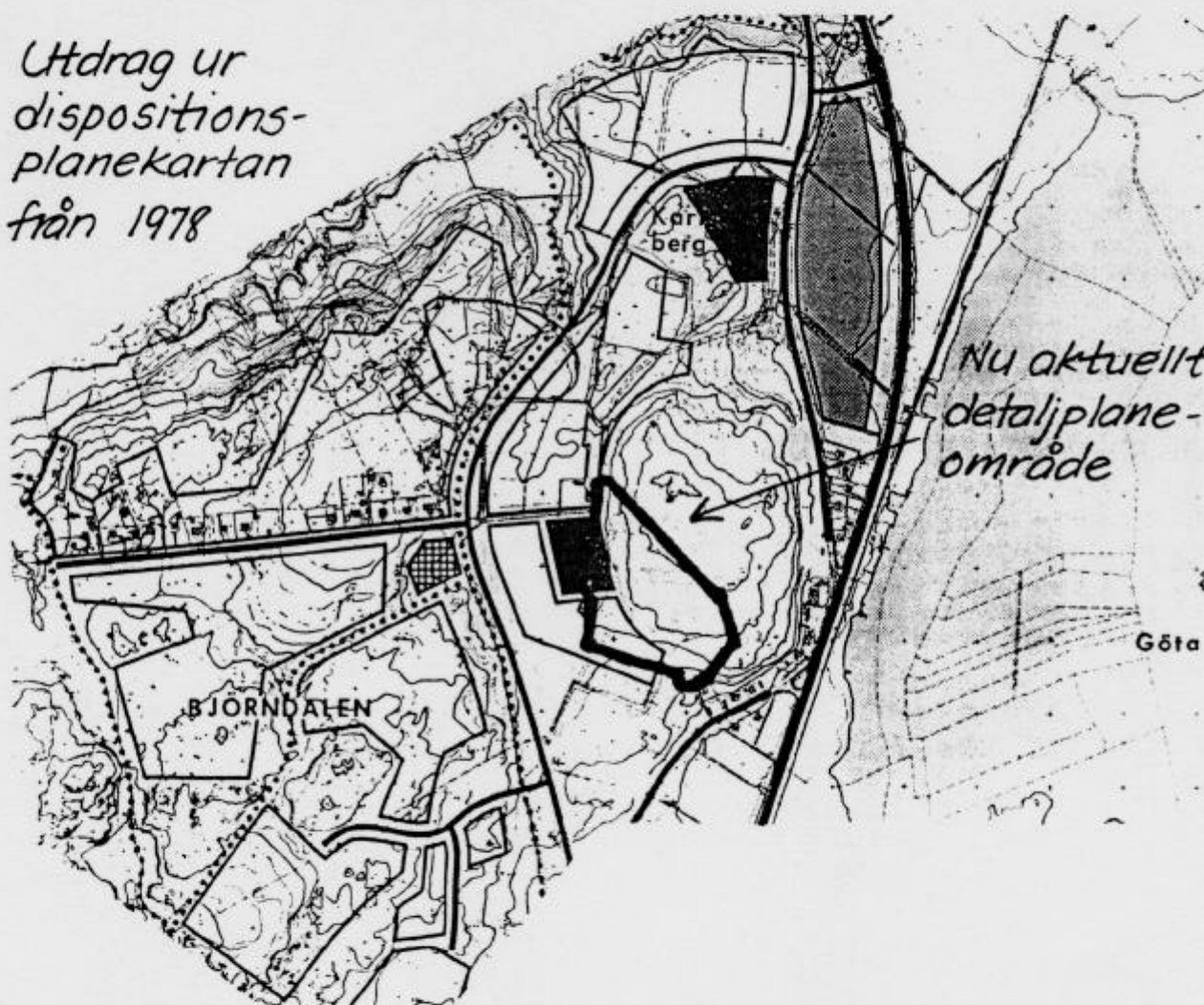


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Dispositionsplan

Planområdet ingår i dispositionsplan för Trollhättans centralort väster om älven, antagen av kommunfullmäktige 1978-11-27. Dispositionsplanekartan visar bostäder, yta för allmänt ändamål samt naturmark inom området.

*Utdrag ur
dispositions-
planekartan
från 1978*



Detaljplaner

Huvuddelen av det aktuella planområdet ligger utanför tidigare detaljplaner. En liten del av området ingår i detaljplan fastställd 1987-10-08.

Följande planer angränsar:

- Detaljplan (stadsplan) för del av Älvdalen, fastställd

KOMPLETTERANDE SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Sedan byggnadsnämnden beslutat om utställning av detaljplanen för Karlsberg, etapp 3, har ytterligare samråd ägt rum.

Gatukontoret, planeringskontoret, stadsingenjörskontoret m fl förvaltningar har fortlöpande varit samrådsparter inom respektive fackområden.

Företrädare för byggherrarna Bostads AB Eidar och HSB har under sitt projekteringsarbete påverkat planens utformning i vissa avseenden. Ingen erinran finns mot nuvarande planförslag.

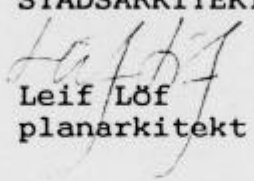
Hyresgästföreningen har genom sin ombudsman tagit del av planförslaget. Ingen erinran har framförts.

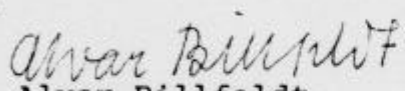
KFUM-KFUK scoutkår har genom sin ordförande tagit del av planförslaget. Scoutkåren, som äger en stuga i områdets sydöstra del, söker för närvarande efter alternativa lokaler för sin verksamhet. Planförslaget har godtagits.

Köparna till fastigheterna Planeten 1-4 och Nebulosan 6-8 har tagit del av planförslaget. Synpunkter har framförts på placering av en mindre byggnad samt på markplanering och plantering. Önskemålen har i stor utsträckning kunnat tillgodoses genom kontakter med byggherrarna.

Trollhättan 1988-11-11

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt


Alvar Billfeldt
planingenjör

friktionsjord (silt, sand, grus) under ett tunt matjords- och vegetationstäck.

Inom området kommer grundläggningsnivåerna till stora delar att ligga i berg. Bebyggelsen förordas bli grundlagd med plattor dels på packad sprängbotten och packad sprängstensfyllning, dels i naturlig fast lagrad jord.

De naturliga jordlagren är inte självdränerande, varför dräneringsåtgärder måste vidtas. Grunden har normal radonhalt och inga restriktioner på markradon erfordras inom området.

Lokalklimat

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

Fornlämningar

Inom planområdet har funnits två fornlämningar. En arkeologisk undersökning har 1988 gjorts av Riksantikvarieämbetet, UV-Väst. Resultatet har redovisats i en beskrivning daterad 1988-08-29. De båda fornlämningarna var från bronsålder - äldre järnålder och bestod av en stensättning och en skärvstenshög. Indikationer på boplatslämningar framkom, men dessa motiverar inga fortsatta undersökningar.

Bebyggelse

Bostäder

Detaljplanen medger att det byggs 15 mindre flerbostadshus i området. Husen får ha två våningar och beroende på markens lutning bör ungefär hälften av husen dessutom förses med en suterrängvåning. I anslutning till husen behövs vissa mindre byggnader för förråd och dyl.

Varje hus föreslås få fyra lägenheter. Totala antalet bostäder uppgår därmed till 60 stycken. Lägenhetsstorlekarna varierar från 2 r o k till 4 r o k.

Åtta av bostadshusen kommer att ha HSB som byggherre och sju hus byggs för Bostads AB Eidar.

Underlag för utformningen av områdets bebyggelse har tillhandahållits av FFNS arkitekter i Stockholm.

I den sydvästra delen av det större bostadskvarteret finns en rad stora lövträd som inte får fällas. Värdefulla träd

bör kunna sparas även inne mellan husen söder om lokal-
gatan.

Befintlig scoutstuga

I planområdets sydöstra del finns en liten stuga, som ägs
av KFUK-KFUM scoutkår Strömkarlen. Stugan, som är i dåligt
skick, står på ofri grund.

Scoutstugan blir belägen på allmän plats och den förut-
sätts ej finnas kvar när bostadsbebyggelsen kommit till.

Offentlig service

Låg- och mellanstadieskola finns vid Vattuvägen ca 50 m
nordväst om planområdet. Förskolor finns dels intill låg-
och mellanstadieskolan vid Vattuvägen, dels vid Kometvägen
norr därom.

Affärer

Närmaste dagligvarubutik ligger ungefär en km från plan-
området. Avståndet till Överby handelscentrum är ca 2 km,
d v s lika stort som till Trollhättans centrum.

Skyddsrum

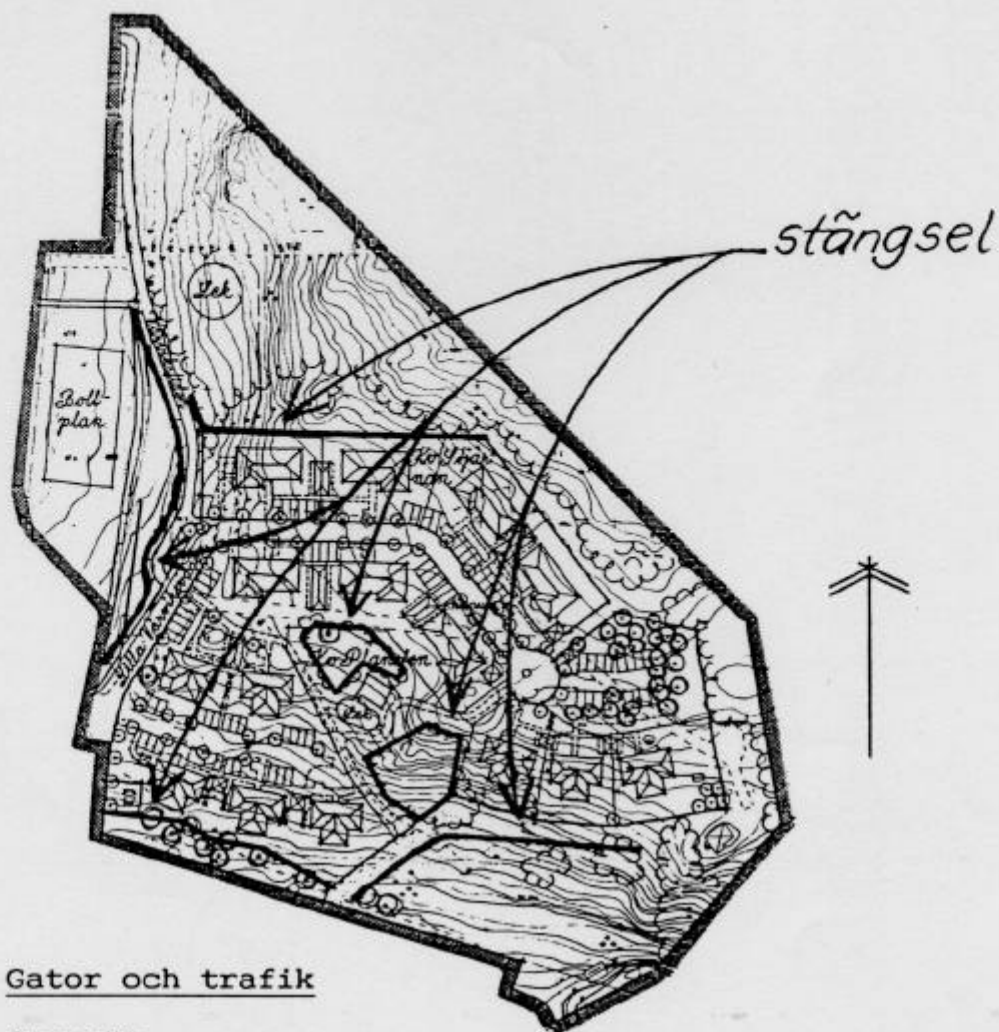
Skyddsrum inom gångavstånd från planområdet saknas. Plan-
området ligger i hemskyddsområde 5.

Friytor

Norr och öster om det aktuella bostadsområdet ligger ett
värdefullt naturområde (se ovan under "Natur"). Intill
höjdpartiet i planområdets nordvästra del kommer att an-
läggas en kommunal lekplats och en liten bollplan.

Även inom kvartersmark föreslås natur bli sparad (se ovan
under "Bebyggelse"). Platser för småbarnslek och annan
utevistelse kommer att anläggas.

För att skydda naturmark och befintliga träd föreslås
inhägnader under byggnadstiden enligt nedanstående figur.



Gator och trafik

Gatunät

Trafikmatning till området sker från Lilla Vårviksvägen, som i sin tur ansluter till Björndalsvägen. Lilla Vårviksvägen söder om planområdet har 7,5 m bredd inklusive gångbana. I den aktuella planen får gatan delvis samma standard. Den inre delen av gatan föreslås bli 6,0 m bred och ej ha gångbana.

Mellan de sydvästra bostadshusen visas en entreväg på kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till och från planområdet sker på Lilla Vårviksvägen. Från Lilla Vårviksvägen kommer en gång- och cykelväg att byggas till skola och förskola vid Vattuvägen.

Buss

Busshållplats finns vid korsningen Björndalsvägen/Lilla Vårviksvägen. Linje 601 mellan Trollhättan och Vänersborg passerar där.

Parking

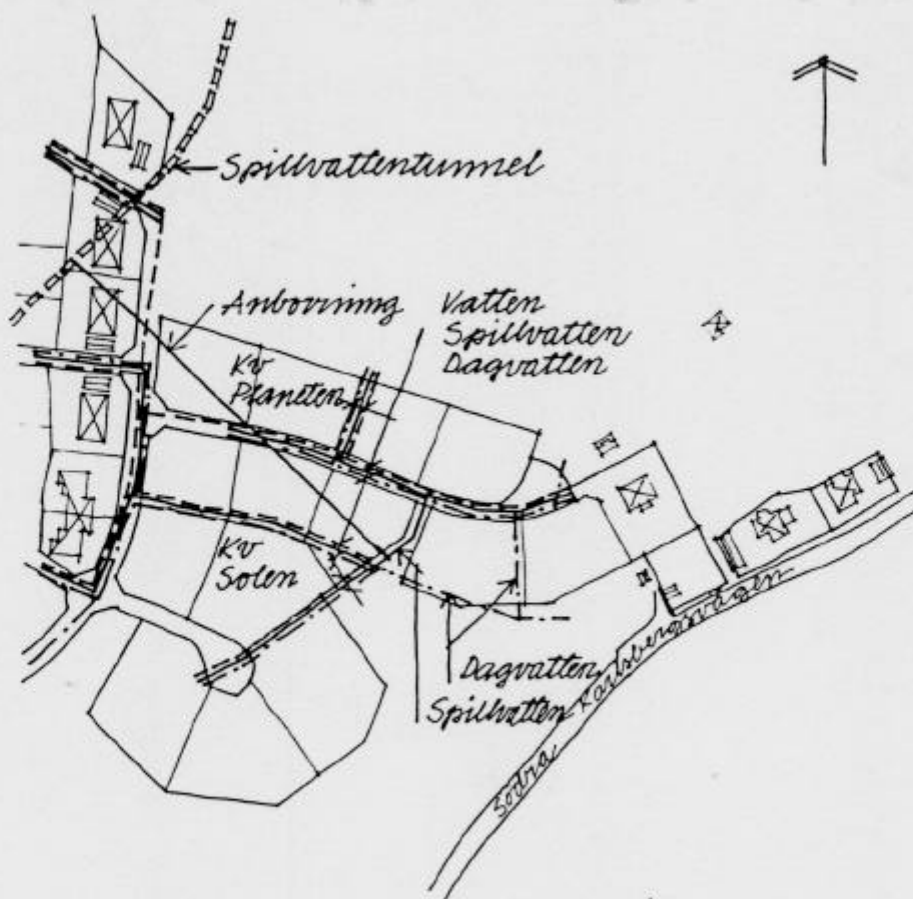
Parkeringsplatser ordnas på tomtmark. Upp till ca 80 biluppställningsplatser ryms inom bostadsområdet. De flesta platserna ligger nära bostadshusen. En samlad parkeringsyta kommer att finnas intill Lilla Vårviksvägens vändplats.

Parkeringsplatserna vid bostäderna är öppna, det har inte varit möjligt att ge utrymme för garagebyggnader intill husen i den sluttande terrängen. Inom den samlade parkeringsytan i planområdets östra del finns bygggrätt för garage.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar visas på nedanstående figur. Tillkommande bebyggelse kan anslutas dels till befintliga spillvattenledningar i en punkt norr om kvarteret Planeten dels till planerade spillvattenledningar i Lilla Vårviksvägen.



Värme

Bostäderna föreslås få individuell vattenburen eller luftburen uppvärmning.

El

En transformatorstation ligger i planområdets sydvästra del. Elsystemet är dimensionerat för elvärme i kringliggande bostäder.

Tele

Utmed en del av planområdets västra gräns finns en rikskabel och en landskabel.

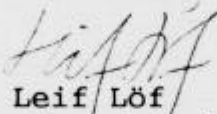
Genomförandetid

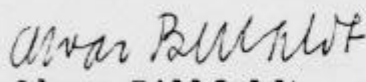
Genomförandetiden upphör vid utgången av 1994.

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 ända tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i november 1988

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt


Alvar Billfeldt
planingenjör



Detaljplan för KARLSBERG, etapp 3

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige beräknas ske i början av 1989. Därefter påbörjas byggandet av gator, va-system och elsystem. Byggnad av bostäder kan tidigast inledas i april/maj 1989.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan enligt plan- och bygglagen upphör vid slutet av 1994. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvar

Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän plats. Bostads AB Eidar och HSB ansvarar för byggande och förvaltning av bostäder och anläggningar på kvartersmark.

Avtal

Markfördelningsavtal kommer att upprättas med Bostads AB Eidar och HSB. Därefter kommer exploateringsavtal för byggande av bostäder m m att upprättas mellan kommunen och byggherrarna. Exploateringsavtalet bör föras till beslut i kommunstyrelsen före planens antagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning inom planområdet sker genom avstyckning från fastigheten Björndalen 1:1. Tomtmark föreslås bli upplåten med äganderätt.

I planområdets centrala del föreslås gemensamhetsanläggning avsedd för lek och rekreation för samtliga fastigheter. Andelstalet skall vara lika för varje bostadshus.

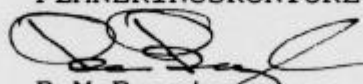
I planområdets östra del föreslås gemensamhetsanläggning avsedd dels för gästparkering och dels för viss boendeparkering. Andelstalet fördelas efter nyttan.

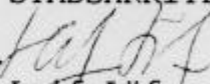
EKONOMI

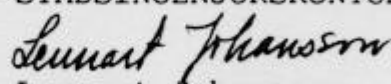
Ekonomisk utredning för planområdet pågår inom planeringskontoret. Plankalkyl kommer att föreläggas kommunstyrelsen för beslut.

Trollhättan i november 1988

PLANERINGSKONTORET STADSARKITEKTKONTORET STADSINGENJÖRSKONTORET


P-M Bengtsson
planeringschef


Leif Löf
planarkitekt


Lennart Johansson
stadsingenjör

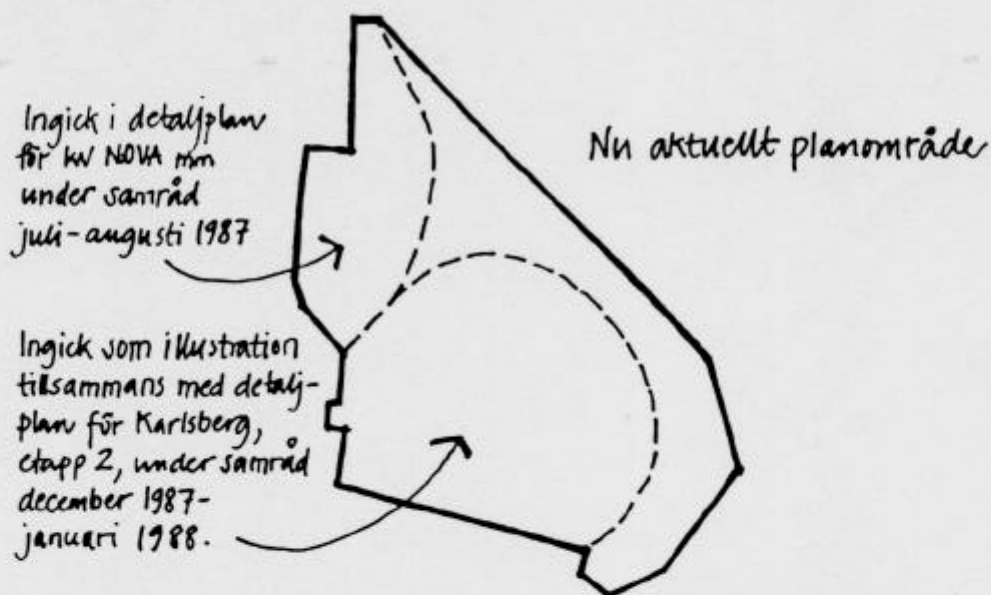
KOPIA**Trollhättans
kommun**

Detaljplan för KARLSBERG, etapp 3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerade planförslag har varit föremål för samråd enligt 5 kap 20 § PBL.

Planförslagets huvuddrag har beskrivits i samråds-materialet för två olika detaljplaner, som numera är antagna av kommunfullmäktige. Detaljplanen för kv Nova m m innefattade under samrådsskedet juli-augusti 1987 natur- och parkmark, som ingår i föreliggande planförslag. Detaljplanen för Karlsberg, etapp 2, innehöll under samrådet i dec 1987-jan 1988 en skissmässig redovisning av bostäder belägna i det nu aktuella planområdet.



Föreliggande planförslag visar en bebyggelse av små flerbostadshus med fyra lägenheter i varje byggnad. Totala antalet lägenheter blir högst ca 60. Bebyggelsens utformning är förändrad jämfört med det tidigare samrådsmaterialet, men det bebyggda områdets utsträckning avviker bara i mindre grad från det som visats tidigare.

Planförslaget för kv Nova mm skickades under samrådet till kommunala nämnder, styrelser och bolag, statliga myndigheter samt fastighetsägare m fl. Samråd per telefon skedde med flera angränsande fastighetsägare. De synpunkter som berörde det nu aktuella planförslaget var följande:

Kommunstyrelsens arbetsutskott ville undanta den del av planförslaget som utgör natur- och parkmark. (Planen minskades enligt arbetsutskottets önskan).

Tekniska nämnden påpekade att gång- och cykelvägar öster om förskolan delvis bör flyttas. (Ytterligare samråd med gatukontoret har lett till att det nu råder enighet om gång- och cykelvägarnas läge). Tekniska nämnden påpekade också att höjdpartiet öster om kv Nova består av säregen natur, vilket bör beaktas i kommande planering.

Planförslaget för Karlsberg, etapp 2, skickades under samrådet till kommunala nämnder, styrelser och bolag, statliga myndigheter samt fastighetsägare m fl. De synpunkter som berörde det nu aktuella planförslaget var följande:

Fritid- kulturdistriktsnämnden, fritidsnämnden och kulturnämnden hade likartade synpunkter. De framhöll att speciell hänsyn bör tas till områdets betydelse som rekreationsområde, att skogsavverkning bör ske försiktigt och att fornlämningar bör bevaras. (Vid samråd 1988-05-18 har chefen för fritid-kulturförvaltningen meddelat att han bedömer att de tre uppräknade nämnderna inte har någon kvarstående invändning.)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hävdade att lövträd som kan komma att utgöra värdefulla inslag i boendemiljön bör sparas, att området med fornlämningar norr om den skisserade bebyggelsen bör avsättas som naturmark och att den s k förkislingsbreccian norr om området bör bevaras. (Vid samråd 1988--05-17 har miljö- och hälsoskyddschefen meddelat att han bedömer att miljö- och hälsoskyddsnämnden inte har någon väsentlig invändning kvar.)

Socialdistriktsnämnden beslöt att villabebyggelsen i

Älvdalen och Björndalen behöver kompletteras med hyresbostäder för ungdomar och äldre, att hyreslägenheterna bör ha fullgod tillgänglighet och att naturmark i möjligaste mån skall bevaras. (Vid samråd 1988-05-17 med distriktschefen för socialdistrikt III har tillgänglighetsfrågor diskuterats. Distriktschefen har bedömt att socialdistriktsnämnden inte har någon erinran mot det nu aktuella planförslaget men önskemålet om en god tillgänglighet till flerbostadshusen kvarstår.)

Naturvårdsföreningen ansåg att höjdpartiet bör bevaras till så stor del som möjligt och betraktas som naturpark, där vegetationen får utvecklas fritt. Värde av den sk förkislingsbreccian betonas. (Vid samråd med naturvårdsföreningens ordförande har det framkommit att föreningen inte har någon invändning mot det nu aktuella planförslaget.)

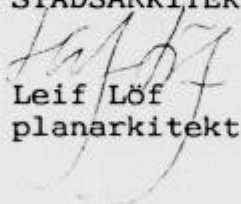
Ytterligare samråd har nyligen ägt rum med länsstyrelsen (bitr länsarkitekt Boh Tivesten 1988-05-20). Föreliggande planförslag har godtagits. Samråd har också skett med kommunala förvaltningar, bl a planeringskontoret, gaturkontoret och elverket.

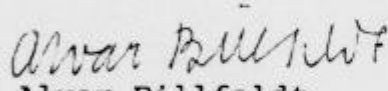
Projektering av bostadsområdet kommer inom kort att påbörjas. Beroende på projekteringen kommer det sannolikt att bli nödvändigt med mindre justeringar i detaljplaneförslaget. Sådana justeringar föreslås kunna ske när utställningshandlingar framställs. I samband med detta bör också fler samråd kunna äga rum med kommunala förvaltningar, organisationer och enskilda.

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

Trollhättan 1988-05-25

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt


Alvar Billfeldt
planingenjör