



Detaljplan för SÖDRA TORSRED

Torsred
Trollhättans kommun

02G ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar:
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

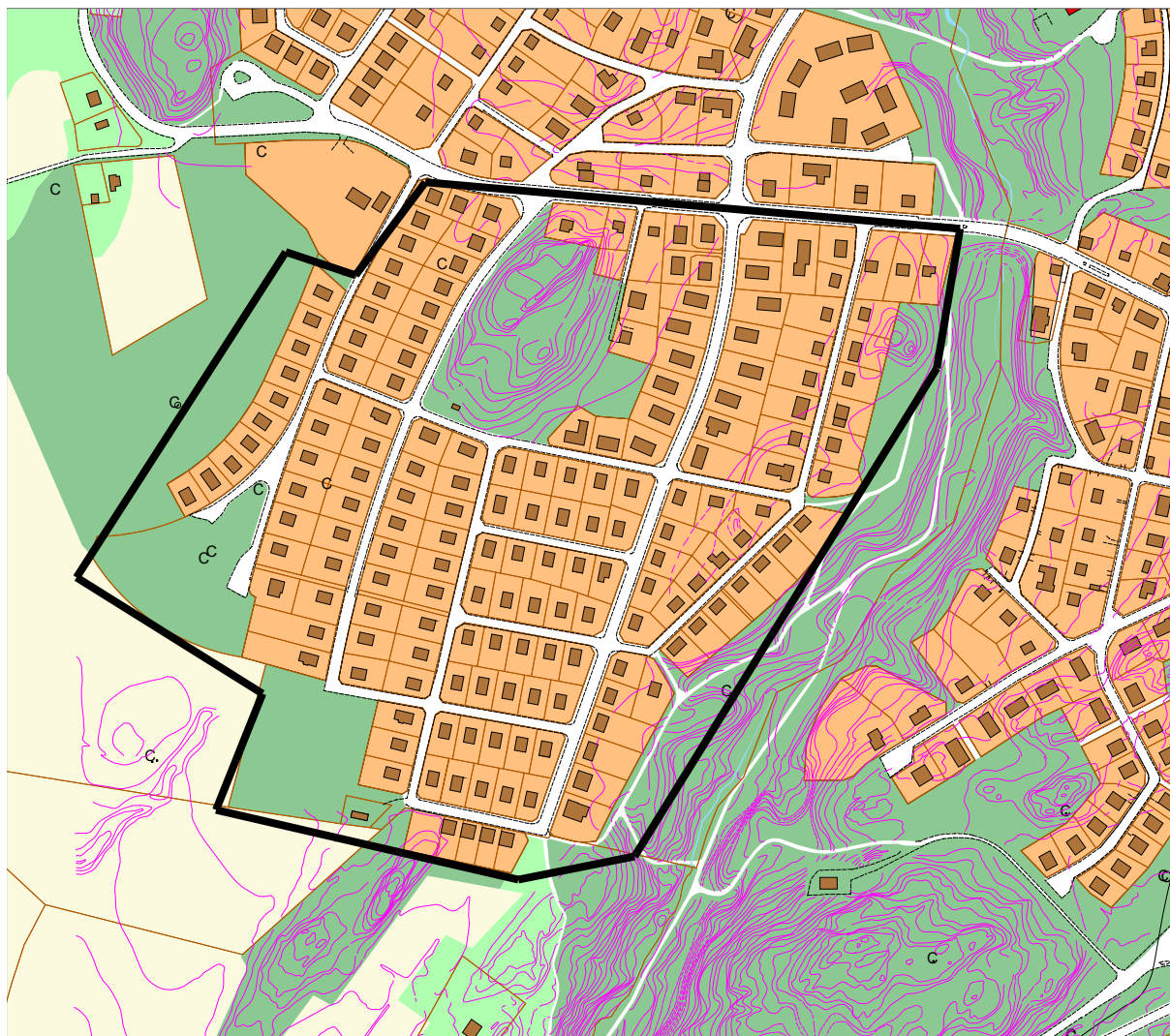
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Stadsdelen Torsred, södra delen, byggdes ut under framförallt 1950—60-talen som ett egnahemsområde. Till grund för byggandet fanns avstyckningsplaner som, efter plan- och bygglagens införande, numera är upphävd. Detaljplanen syftar till att ge ändamålsenliga byggrätter för befintlig bebyggelse utan att områdets karaktär går förlorad. Föreslagna planbestämmelser skall ligga till grund för ställningstaganden vid kommande bygglovprövningar, framför allt avseende tillbyggnader och ändringar.

Detaljplanen avser också pröva en mindre förtätning med två tomter invid Tuppekullen.

PLANDATA

Planområdet avgränsas av Torsredsvägen i norr, slänkrönet ovan Torsredsbäcken i öster, kraftledningen i söder samt kvarteret Skogslinden/Lundängsvägen i väster. Totalt omfattar planområdet cirka 18 hektar.



Planområdets omfattning

Kvartersmarken är i privat ägo. Gator och tillhörande naturmark mm är i kommunal ägo.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kapitlet i Miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. Av dess fördjupning på stadsdelsnivå, rapport 15 Strömslund/Torsred, framgår bl a att:

Strömslund/Torsred är egentligen två områden som hör nära samman som en stadsdel. Strömslund har sin egen historia som Sveriges äldsta planlagda egnahemsområde. Över hälften av bebyggelsen har tillkommit före 1950. Det yngre bostadsbeståndet har i stort sett byggts i Torsred.

Bristen på smålägenheter försvårar kvarboende för äldre varför det är angeläget att komplettera bebyggelsen med sådana. Några områden inne i den befintliga bebyggelsen har inte hittats eftersom bebyggelsen är tät. Möjligheter till kompletterande bebyggelse kan aktualiseras i framtiden. Stadsdelens behov av bebyggelse skall då beaktas.

Förslag till Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan", är för närvarande föremål för samråd.

Här redovisas bl a att ett område söder om Torsred (sydväst om Hälltorp) kan vara aktuellt att bebygga med bostäder med tillfart från nuvarande Kungälvsvägen. Vid en framtida utbyggnad av Öresjö behöver Öresjövägen förbättras, eventuellt förläggas i en ny sträckning söder om Torsred.

Mindre förtätningar i stadsdelarna kan aktualiseras, exempelvis invid Tuppekullen. Stadsdelens behov av typ av bebyggelse skall då beaktas.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

Naturvårdsplan

Torsredsbäcken ingår i "storområde G—Göta Älvs dalgång med biflöden".

I anslutning till bäcken finns värdefulla områden med löv- och barrskog.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige i feb 1992, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom Torsred.

Trafikledsplan

I trafikledsplanen från 1996 redovisas Rv 45 i ett nytt västligt läge förbi Trollhättan. Föreslaget läge för trafikplats ger Trollhättan en ny tillfart från väster via Kungälvsvägen—Albertsvägen/Landbergsliden.

I trafikledsplanen föreslås även en utbyggnad av gång- och cykelväg till Öresjö.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994 och uppdaterades genom en översyn under 1998. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att:

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

Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.

Detaljplaner

Inom planområdet

Planområdet är huvudsakligen utbyggt efter en avstyckningsplan från 1928 vilken ersatts av avstyckningsplaner upprättade mellan 1946-50. Avstyckningsplanerna är numera upphävda.

Angränsande till planområdet

Torsredsvägen och bebyggelsen norr därom ingår i stadsplanlagt område:

S:I/1975

Torsred

Stadsplanen saknar genomförandetid men gäller som detaljplan enligt PBL.

Planprogram/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskilt planprogram och/eller miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderliga. Detaljplanen omfattar redan bebyggda kvarter och är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under respektive rubrik nedan.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2001-06-19, §168, om anstånd med avgörandet av en bygglovansökan för garage mm på fastigheten Kastanjen 8, i avvaktan på att detaljplan antagits. Anståndet gäller i två år. Vid ny prövning 2002-06-18, §169, hänvisades till tidigare beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Planområdet består av utbyggda "villakvarter" med uppvuxna villaträdgårdar, generellt sett med svag lutning åt söder/öster. Ravinen vid Torsredsbäcken uppvisar kraftiga lutningar med 5-10 meter höga slänter. Naturmarksområden tar vid i söder/väster. Naturmarken ingår i stadens grönstruktur och utgör, tillsammans med den skogklädda dalsänkan mellan Torsred och Strömslund, en viktig spridningskorridor för djur och växter.

Geotekniska förhållanden

Området karaktäriseras av mycket berg i dagen samt en bäckravin (Torsredsbäcken) i nord-sydlig riktning. Villabebyggelsen i den östra delen av planområdet sträcker sig fram till ravinkanten.

Statens räddningsverk med hjälp av GF-konsult gjorde under 2000-2001 en översiktlig stabilitetskartering i Trollhättans kommun. För Torsred, kring ravinen, gjordes följande observationer. Jordlagren utgörs av siltig lera varvad med tunna siltskikt. Överst utgörs leran av en mäktig torrskorpa. Sonderingar visar en jordmäktighet av 5-10 meter ovanför slänten samt cirka 15 meter i ravinbotten.

Bäckravinen är delvis brant med en släntlutning mellan 1:2—1:5. Slänterna är 5-10 meter höga utan synlig erosion.

Resultatet av den översiktliga stabilitetskarteringen visade att området översiktligt inte kan klassas som tillfredsställande stabilt och detaljerad utredning rekommenderades.

På uppdrag av Trollhättans kommun utförde GF-konsult en detaljerad utredning av slänstabiliteten, dat 02-09-10. Resultaten visar högre skjuvhållfasthet samt lägre portryck än vad som tidigare antagits. Ravinområdet, i den del som omfattas av denna detaljplan, bedöms ha tillfredsställande säkerhet mot skred.

Det rekommenderas dock att fortsatta mätningar utförs i grundvattenrören för att verifiera vald portrycksprofil. Långtidsmätningar för att fastställa de årstidsbundna variationerna bör utföras.

Vid nybyggnation och/eller uppfyllnader ovan släntröen i kv Cypressen och Idegranen föreslås att kompletterande stabilitetsanalyser utförs.

Radon

Enligt översiktliga bedömningar kan marken klassas som normal- eller lågradonmark. Om inte särskild utredning visar att marken utgör lågradonmark, erfordras radonskyddad grundläggning vid ny- eller tillbyggnader.

Fornlämningar

Fornlämningar finns i anslutning till Lindängsvägens vändplan (nr 41 och 171 enligt fornlämningsregistret) samt inom kv Häggen och Kastanjen (nr 37 och 39). Fornlämningarna utgörs av älvkvarnsförekomster på fasta berghällar och är skyddade genom "lagen om kulturminnen".

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Södra delen av stadsdelen Torsred byggdes huvudsakligen ut under 1950-60—talen. Inom planområdet som omfattar 19 kvarter finns 177 bebyggda fastigheter. Av dessa utgör cirka 90% enbostadshus i 1/2-2 plan, flertalet med hel källare eller suterrängvåning. Kvarteren har byggts ut utan reglerande planbestämmelser, genom enskilt byggande och/eller i gruppform, där takvinklar, volymer och fasadmateriäl skilt kvarteren/grupperna åt. Huvudbyggnader har mestadels förlagts i förgårdsmark vilket tillskapat ett samlat och harmoniskt gaturum samt en "öppnare" trädgårdssida. Tomterna är relativt små, medelstorleken är cirka 600 kvm. Genom enskilda tillbyggnader av garage/förråd, inredande av befintliga källargarage till "gillestugor" och hobbyrum mm, har en mer "individuell" karaktär utvecklats.

Övrig bebyggelse utgörs av 4 radhuslägenheter i kv Krypvidet samt 13 mindre flerfamiljshus i två våningar (+ inredda vindar), företrädesvis innehållande smålägenheter, inom kv Sälgen och Aspen.

Föreslagna planbestämmelser utgår från befintliga kvarters- och gruppstrukturer och syftar till att möjliggöra tillbyggnader, utan större förändringar av takvinklar och byggnadshöjder. Komplementbyggnader, dvs garage –och förrådsbyggnader, skall kunna placeras "nära" gräns mot granntomt för att om möjligt undvika att den "öppna" trädgårdssidan bebyggs.

Bestämmelserna ger alternativa utformningsmöjligheter, där diskussioner och samråd med berörda grannar samt tjänstemän på stadsbyggnadsförvaltningen är en förutsättning för ett gott slutresultat.

Bestämmelserna kan innebära att redan uppförda byggnader inte är i överensstämmelse med dessa. Tidigare beviljade bygglov, även om de står i strid med föreslagna planbestämmelser, gäller.

Nedan följer en sammanfattning av föreslagna planbestämmelser. På plankartan framgår planbestämmelserna i sin helhet.

"Generella" planbestämmelser

För samtliga fastigheter (undantaget radhusbebyggelsen) föreslås att $\frac{1}{4}$ av tomt (25%) får bebyggas. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad, dvs garage/förråd mm, skall placeras minst 1,0 meter från granntomt och naturmark. Överenskommelse mellan grannar att komplementbyggnad får förläggas närmare alternativt i tomtgräns, kan utgöra grund för byggnads- och trafiknämnden att tillåta "mindre avvikelser".

Förgårdsmark mot gata bör vara minst 5 meter. Det tillåter bl a att en mindre bil kan ställas upp framför garage eller carport utan att delvis stå på gatan. Där enhetliga "förgårdslinjer" utvecklats, anpassas dock förgårdsmarken efter dessa.

Planbestämmelser i de västra kvarteren: Avenboken och Rödboken (mot Tuppekullegatan), Skogslinden, Häggen, Kastanjen, Guldpilen, Aspen 7-11 och 16-17, Björken, Sälgen (mot Hästhagevägen)

Huvudbyggnader får uppföras i en våning + vindsinredning eller i två våningar utan vindsinredning. Största taklutning är 45 grader. Där terrängen medger är suterrängvåning tillåten (inom högsta tillåtna byggnadshöjd).

Planbestämmelser i de centrala och östra kvarteren: Avenboken och Rödboken (mot Äppelnäppsvägen), Cedern, Granen, Enen, Bergtallen, Alen, Cypressen, Idegranen, Järneken, Lärkträdet, Aspen 14-15)

Huvudbyggnader får uppföras i en våning + vindsinredning. Största taklutning är 33 grader. Där terrängen medger är suterrängvåning tillåten (inom högsta tillåtna byggnadshöjd).

Planbestämmelser för radhusen: kv Krypvidet

Huvudbyggnader i en våning, 22 graders taklutning. Tillbyggnadsmöjligheter markerade med byggrätt på plankartan.

Planbestämmelser för flerfamiljshusen mm: Aspen 1-6, Sälgen 9-16

Huvudbyggnader får uppföras i två våningar + vindsinredning. Största tillåtna taklutning är 33 grader.

Planbestämmelser för Sälgen 8:

Nyare bostadshus som får uppföras i två våningar + vindsinredning. Största tillåtna taklutning är 38 grader.

Nyttillkommande bebyggelse:

En mindre förtätning med två nya tomter föreslås i kv Aspen (mot Tuppekullen) inom mark som i tidigare avstyckningsplan avsågs för bebyggelse. Tillfart föreslås ske från Åkertegsvägen.

Tomterna kan bebyggas med traditionell villabebyggelse eller uppföras som mindre parhus med marklägenheter för exempelvis äldreboende. Huvudbyggnader får uppföras i en våning + vindsinredning, största tillåtna taklutning är 33 grader.

Guldpilen 3 och 4 är fastigheter som är möjliga att dela. Tillfart redovisas över naturmark från Lundängsvägens vändplan.

Arbetsplatser

Torsred saknar i stort sett arbetsplatser.

Service

Tillsammans med Strömslund har Torsred tillgång till ett flertal servicefunktioner som skola, barnomsorg, fritidsverksamhet, bibliotek, livsmedelsbutik, postservice, restaurang mm.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas mht personer med nedsatt rörelseförmåga. Den övervägande flacka topografin ger goda förutsättningar för tillgänglighet inom och utanför stadsdelen. Hus med källare, delvis ovan mark, erbjuder dock sämre tillgänglighet genom att markplan och entré oftast förbinds genom trappa. Tekniska lösningar med ramper är möjliga.

Flerfamiljshusen i två våningar + vind saknar hiss. Förutsättningarna är små att erbjuda god tillgänglighet i mer än markplan.

Skyddsrum

Torsred ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Stadsdelen är väl försedd på friytor genom omgivande grönområden. Insprängt i stadsdelen finns även ett mindre bergsparti/naturområde, Tuppekullen. Detta område är värdefullt som "bostadsnära" natur och utnyttjas även av skolor och förskoleverksamhet. I södra delen av planområdet finns en kvarterslekplats som även innehåller bollplaner. Närlek kan även erbjudas på egen tomt.

Inom 1500 meter finns större idrottsanläggningar som Torsbovallen, idrottshall (Torsbohallen), skid- och motionsspår mm.

Gator och trafik

Gatunät övergripande

Trafikmässigt ansluts stadsdelen Torsred till centrum via Torsredvägen och Strömslund (Albertsvägen alternativt Strömslundsgatan—Landbergsliden). Torsredsvägen har "mindre god" till "låg" standard avseende framkomlighet, korsningsavstånd, friområde, utfarter samt buller.

Torsredsvägen utgör också huvudväg för trafik till och från fritidsområdena kring Öresjö.

Trafikmängderna uppgår till:

Torsredsvägen (östra delen)

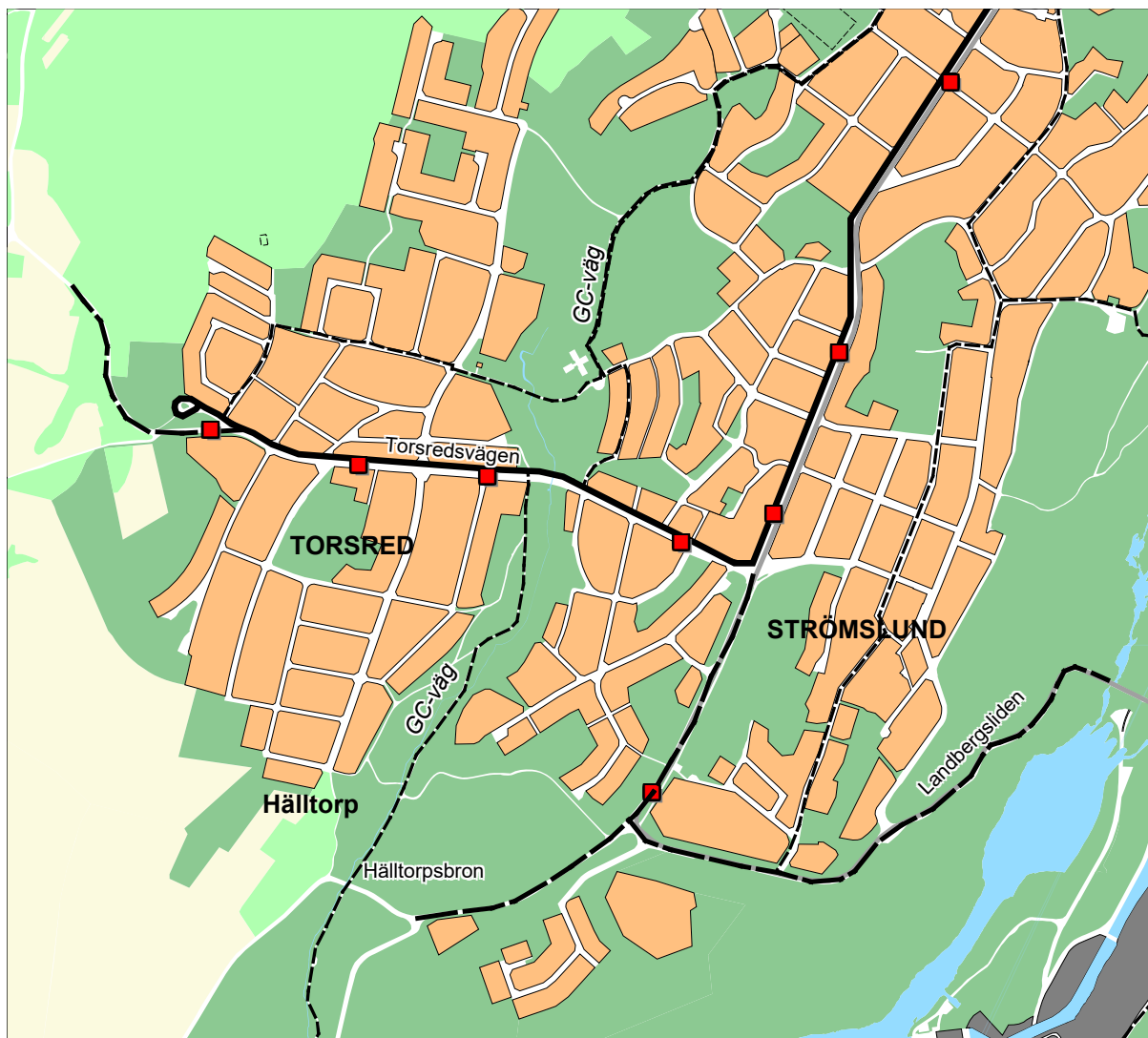
~3.500 fordon/årsmedeldygn

Torsredsvägen (västra delen)

~2.000 -"- -"

Av trafikledsplanen framgår att huvudvägnätet delvis förändras när ny sträckning av riksväg 45 blir aktuell väster om Trollhättan. En ny trafikplats, med tillfart till

Trollhättan från väster via Kungälvsvägen—Albertsvägen, planeras. Denna kan även nyttjas som tillfart till ett framtida bostadsområde sydväst om Hälltorp.



Vägar, busslinjer, GC-trafik

Gatunät lokalt

De interna lokalgatunätet bibehålls och kommer att ingå i så kallat "30-område" (tillåten hastighet 30 km/h). Gatubredderna varierar normalt mellan 7 och 9 meter beroende på förekomsten av gångbanor. Von Döbelns väg har en sektion på 12 meter. Gatan var ursprungligen avsedd för en förlängning åt söder och tillfart till ytterligare bebyggelse. I framtiden kan en sådan utbyggnad vara aktuell för att inrymma kollektivtrafik i en ny linjesträckning.

Åkertegsvägen bibehåller sin 5-metersstandard men förlängs till de nya tomterna och förses med vändmöjlighet.

GCM-förbindelser

Befintligt gång- och cykelvägnät (GC) från centrum och Strömslund redovisas ovan. I trafikledsplanen/cykelplanen föreslås utbyggnad av nya cykelbanor längs Landbergsliden och Torsredsvägen (mot Öresjö). Alternativt kan en utbyggnad av GC-väg längs Kvarnvägen och vidare österut bli aktuell, då Torsredsvägen och

Landbergssliden är i smalaste laget för att inrymma både gatutrafik och separat GC-väg.

Inom planområdet får cyklister och bilister samsas inom befintligt gatunät (30-område).

Kollektivtrafik

Tätortstrafiken trafikerar Torsredsvägen fram till "Vändeken". Hållplatslägen finns längs Torsredsvägen. En ny och förbättrad linjesträckning kan bli aktuell om von Döbelns väg förlängs söderut mot nuvarande Kungälvsvägen.

Parkering/angöring

Parkering förutsätts inom "villabebyggelsen" ske på egen tomt. Garage/carport placeras i möjligaste mån så att en bil även kan ställas upp framför öppningen, inom egen tomt. Gatorna kan utnyttjas för besöksparkering.

Inom de fastigheter som innehåller flerfamiljshus, längs von Döbelns väg, kan konflikter uppkomma mellan önskemål om parkeringsplatser inom tomt och behovet av friytor. Vinkelställda parkeringsplatser mot gatan accepteras, liksom viss gatuparkering i övrigt.

Hälsa, säkerhet, miljökvalitetsnormer

Buller

Trafiken på Torsredsvägen ger vid teoretiska bullerberäkningar följande ljudnivåer vid fasad för befintlig bebyggelse:

<i>Ekvivalentvärde</i>	<i>58 dBA</i>
<i>Maxvärde</i>	<i>81 dBA</i>

I befintlig miljö accepteras ekvivalentnivåer på 70 dBA. I det kommunala bullersaneringsarbetet föreslås åtgärder för fastigheter med ekvivalentnivåer på 65 dBA och högre. Dessa nivåer föreslås skärpas enligt pågående arbete med översyn av Översiktsplanen för Trollhättan (ÖP 2003) till 63 dBA.

Riktvärdena för "god miljö kvalitet" enligt Naturvårdsverket är 55 dBA.

Luftföroreningar

Trafikmängderna inom/invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider gällande miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormer, vilka inte får överskridas, finns för närvarande för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly samt partiklar (sot).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Nyttillkommande tomter kan anslutas till ledningsnätet i von Döbelns väg med självfall. U-område erfordras inom berörd kvartersmark.

Befintliga VA-ledningar i Lundängsvägen har dålig kvalitet. Sanering av dessa planeras ske inom en 10-årsperiod.

Dagvatten

Det kommunala dagvattennätet avleder vatten mot Torsredsbäcken och vidare, genom kulvert, till Göta Älv.

Elförsörjning

Två stycken kraftledningar (130 kV) passerar söder om planområdet. Erforderliga säkerhetsavstånd enligt "Starkströmsföreskrifterna" är uppfyllda. Transformatorstationer finns dels vid Krusetorps gatans västra del, dels söder om Tuppekullen.

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas i denna del av tätorten. Uppvärmning sker genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, ex vis värmepump, pelletspanna eller liknande.

Den föreslagna energibestämmelsen är inte tillämplig inom planområdet, dels genom att fjärrvärme saknas, dels genom att byggnaderna understiger 500 kvm.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans kommun. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation är placerad vid Konsumbutiken i Strömslund.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2008-12-31. 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 april 2003

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

