



Detaljplan för KV SALVIAN M M Skoftebyn

99 F ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbeskrivning
- samrådsredogörelse

ANTAGEN AV SBN 2002-01-16

LAGA KRAFT 2002-10-21

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
Beslut 2002-01-16 § 18; betygar:

Per-Gunnar Modigh
Ordförande



Detaljplan för KV SALVIAN M M Skoftebyn

99 F ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- miljökonsekvensbeskrivning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ge möjlighet till att uppföra en gruppbebyggelse med ca 20-25 lägenheter i kvarteret Salvian. Bebyggelsen nås från en ny gata, Plåt-slagaregatan, som byggs ut på kvartersmark.

I planområdet ingår tre befintliga villor samt en samlingslokal i kvarteret Salvian och två villor i nuvarande kvarteret Linblomman. Planförslaget innebär att nuvarande markanvändning bekräftas för dessa fastigheter. I kvarteret Linblomman ges möjlighet att uppföra en villa på en obebyggd fastighet.

I områdets södra del går en gång- och cykelbana över mark som idag är redovisat som kvartersmark för skola. Läget för GC-vägen läggs fast i detaljplanen och nuvarande bollplan inom skolområdets redovisas som kvartersmark utan byggrätt. Del av marken norr om GC-vägen mot Eriksroparken redovisas som naturmark.

PLANDATA

Planområdet ligger i stadsdelen Skoftebyn, ca 2,5 km söder om Trollhättans centrum. Planområdet omfattar kvarteren Salvian och Linblomman. Dessutom ingår Sörvallavägen och del av Syltevägen samt del av nuvarande skolområde för Skoftebyskolan.

Området har en areal av ca 2,6 ha. Markägarförhållanden framgår av fastighetsförteckningen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort finns antagen av kommunfullmäktige 1995-11-20. I planens redovisning för stadsdelen Skoftebyn framgår att det finns ett behov av kompletterande bebyggelse av främst smålägenheter för att ge äldre och ungdomar möjligheter att bo kvar i stadsdelen. Skoftebyn är relativt tätt bebyggd, varför endast ett antal mindre områden planeras. Ett av dessa är kvarteret Salvian.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Eriksroparken, som i öster gränsar till föreliggande detaljplaneområde, beskrivs i naturvårdsplanen som ett större slättbergsområde där det här och var finns helt öppen och helt plan hällmark, s k slättbergsytor. I området finns också rundade hällmarksformer - rundhällar. Området är delvis täckt av hällmarkstallskog.

Enligt kommunstyrelsebeslut 1997-10-19 utgör området naturvårdsområde enligt 19 § dåvarande naturvårdslagen.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23. I denna sägs bland annat att:

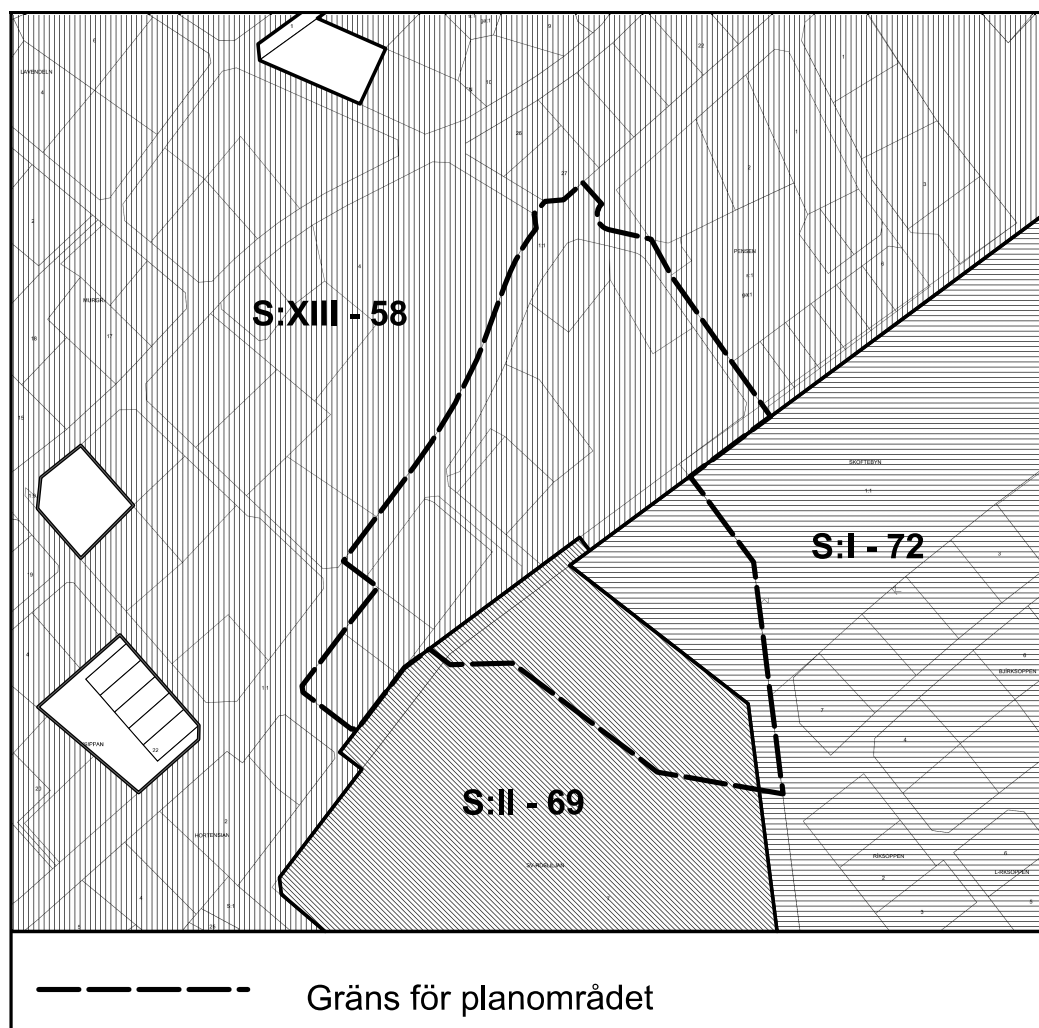
”I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner. - - -”

Särskild planbestämmelse om uppvärmning enligt energiplanen har införts i detaljplanen.

Detaljplaner

Följande detaljplaner (stadsplaner) ingår till viss del i planområdet. Datum avser tid för fastställelse. Genomförandetiden har gått ut för samtliga berörda planer.

- | | |
|-------------|---|
| S:XIII – 58 | Stadsplaneändring för del av Skoftebyn, 1958-08-30. |
| S:II – 69 | Ändring och utökning av stadsplanen för kv Svärdslijan, 1969-02-03. |
| S:I – 72 | Ändring och utökning av stadsplanen för Skoftebyn (Eriksrom m), 1972-05-08. |



Gällande detaljplaner

Fastighetsplaner

Följande fastighetsplaner berörs av den nu aktuella detaljplanen:

- Fastighetsplan inom fastigheten Linblomman 3, fastställd 1955-05-14.
- Fastighetsplan inom fastigheterna Linblomman 6 och 9, fastställd 1962-05-02.
- Fastighetsplan inom fastigheten Svärdslijan 7, fastställd 1969-02-19.

Program

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Översiktsplanen och andra förutsättningar enligt ovan bedöms utgöra tillräckligt program för föreliggande detaljplan. Något särskilt program för planarbetet har därför inte bedömts erfordras, utan de frågeställningar som planen behandlar har bedömts kunna prövas direkt genom upprättandet av detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av småkuperad terräng med en skogbevuxen sänka i den centrala delen. Öster om sänkan reser sig en markant sluttning upp mot Eriksroparken. Skogen är en blandskog bestående av äldre tallar samt lövträd som björk, sälg, rönn, ek, alm m m. Området bedöms ha mindre betydelse för grönstrukturen i staden. Ur boendesynpunkt är det positivt om delar av befintligt trädbestand kan ingå i planerat bostadsområde.

Parallellt med Syltevägen sträcker sig en mindre höjdrygg utmed vilken den befintliga bebyggelsen är belägen. Marken utgörs huvudsakligen av villatomter med tillhörande träd och trädgårdsväxter.

Del av Skoftebyskolans mark sträcker sig in i planområdet och utgörs av en grusad fotbollsplan samt naturmark, företrädesvis bevuxen med tall.

I öster gränsar området till Eriksroparken, som är ett naturvårdsområde. Avsikten med naturvårdsområdet för Eriksroparken är främst att bevara de hållmarker, s k slättberg, som finns i området.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området utgörs till stora delar av mark med tunt jordtäckte eller av berg i dagen.

För den nordöstra delen mot kv Pensén, har en geoteknisk undersökning utförts i samband med utbyggnad av bostäder i kv Pensén. Den undersökta delen inom planområdet utgörs av relativt plan mark mot Sörvallavägen. Ytskiktet utgörs av 1-2 meter tjock torrskorpelera som underlagras av lera och friktionsmaterial. Djupet ökar mot Sörvallavägen från ett tunt skikt i väster till ca 14 m under Sörvallavägen.

Inför prövning av bygglov skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att bestämma byggnaders grundläggningssätt.

Enligt kommunens översiktliga markradonriskkarta är planområdet beläget inom normalriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

I området ligger tre befintliga villor utmed Syltevägen. De är uppförda i en respektive två våningar. I kvarteret Salvian finns en samlingslokal, Valkyrian.

Valkyrian utnyttjas bland annat också som fritidshem samt grupplokal för hemtjänsten. Byggnaden är belägen uppe på en höjd och är uppförd i en våning med en suterrängdel mot Syltevägen. Fastigheten ges möjlighet att utökas så att den får en naturligare avgränsning kring byggnaden. Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga bör förbättras. Vid Syltevägen lämnas möjlighet att uppföra en parkering till Valkyrian. Med tanke på byggnadens funktion skall även handikappsparkering anordnas. Planbestämmelserna syftar till att den nuvarande karaktären för den befintliga bebyggelsen skall bibehållas.

Möjlighet lämnas att uppföra en villa på en obebyggda fastighet samt att dela en fastighet inom kvarteret Linblomman. Tillfart till den befintliga fastigheten sker från söder via Kasvägen. Denna fastighet ges möjlighet att utökas mot Kasvägen. Linblomman 9 ges möjlighet att utökas mot Plåtslagaregatan. Tillfart till ny fastighet efter delning sker från denna väg.

Den inre delen av kvarteret Salvian föreslås bebyggas med ca 20-25 lägenheter. Illustrerade byggnader utgörs av parhus samt byggnader med vardera fyra lägenheter. Planbestämmelserna ger möjlighet att uppföra byggnaderna i två våningar samt suterrängvåning. Vind får inte inredas utöver högsta våningsantal.

Området är beläget nordväst om en markant sluttning bevuxen med tallskog. Denna ger en kraftig avskuggning av marken närmast sluttningen. För att uppnå en god boendemiljö bör lägen med dåliga solförhållanden undvikas. Den mest skuggade delen av sluttningen i öster utnyttjas för parkering medan byggrätten för bostäder har förlagts till de delar av kvarteret som har bättre solförhållanden. För att minska skuggningen av bostäder bör gallring ske av träd inom kvartersmark i sluttningen mot Skoftebyskolan.

Höjdsättning av marken i anslutning till sluttningen upp mot Skoftebyskolan bör ske med stor omsorg. Hänsyn bör också tas till vegetationen som gränsar mot Eriksroparken och naturvårdsområdet. Med fördel lämnas en zon med träd och dräneringsarbeten utförs så att träden påverkas minimalt.

I planområdets södra del ingår del av skolområde. Området rymmer främst befintlig bollplan och får inte bebyggas. Redovisad användning "allmänt ändamål" ansluter till angiven markanvändning i angränsande detaljplan för skolområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Offentlig och kommersiell service

Söder om planområdet ligger Skoftebyskolan med låg- och mellanstadium. Angränsande till planområdet finns en närbutik söder om Kasvägen. Högsta-dieelever går på Sylteskolan. Skoftebyns befolkning är hänvisad till Hjortens vårdcentral på Hjortmossen. Barnomsorgen i stadsdelen är tillgodosedd genom förskolorna Vitsippan, Kärrviolen och familjedaghem.

Friytor

Området gränsar i öster till Eriksroparken. I parken finns stigar och motions-slingor. Vid Skoftebyskolan ligger en bollplan.

Gator och gatutrafik

Genom planområdets västra del passerar Syltevägen. Vägen trafikeras av viss genomfartstrafik från Skoftebyns södra delar till centrum. Trafikflödet är därför förhållandevis stort, ca 1800 fordon per årsdygn. Skyltad hasighet är 50 km/h, dock 30 km/h mellan kl 8 och 16 på huvuddelen av sträckan inom planområdet.

Till Syltevägen ansluter lokalgatorna Sörvallavägen och Kasvägen. Planförslaget innebär inga förändringar av dessa gator. Plåtslagaregatan, som också ansluter till Syltevägen, är endast utbyggt till en mindre del och föreslås byggas ut inom kvartersmark för att trafikförsörja nybebyggelsen inom kvarteret Salvian.

Mot Syltevägen redovisas utfartsförbud. I söder nyttjas angränsande mark mot Syltevägen för en återvinningsstation och utfarter är inte lämpligt med hänsyn till detta samt med hänsyn till topografin.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor finns utbyggda på ömse sidor av Syltevägen. I översiktsplanen föreslås att en gång-cykelvägsförbindelse skall byggas utmed Syltevägen.

Länken mellan befintlig angöring inom kvarteret Pensén och Sörvallavägen redovisas som gång- och cykelväg. Från denna bör en tydligt markerad stig upp till motionsslingan i Eriksroparken anläggas.

En lokal gångvägsförbindelse anordnas också mellan den nya bebyggelsen och skolområdet.

Störningar

Enligt Naturvårdsverkets anvisningar och råd bör den dygnsekvivalenta ljudnivån för bostäder inte överstiga 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus om man vill undvika olägenheter till följd av trafikbuller.

Kommunen utförde 1995 en bullerinventering inklusive mätningar och beräkningar. Utmed Syltevägen beräknades ett avstånd om 20 m mellan vägmitt

och fastighet vara tillräckligt för att klara det rekommenderade riktvärdet på 55 dBA utomhus. Tre bostadshus inom planområdet ligger på ett avstånd av mindre än 20 m från vägmitt. Vid dessa hus överskrids rekommenderade riktvärden för god ljudmiljö utomhus. Möjlighet finns för samtliga fastigheter att anordna skyddade uteplatser på annan sida av huset. Med hänsyn till trafikbullret har byggrätten begränsats så att husen endast är möjliga att bygga till inom delar av fastigheten som inte är störda av trafikbuller.

Inom fastigheterna Linblomman 6 och 9 lämnas möjlighet att uppföra nya bostadshus. Om bostad uppförs skall detta placeras på sådant avstånd från vägen att rekommenderade riktvärden för trafikbuller klaras vid fasad. Uteplats bör placeras och utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 70 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkter upprättas vid respektive tomtgräns. Överenskommelse om förbindelsepunkt träffas med tekniska Verken. Se även under vatten och avlopp i genomförandebeskrivningen

El, tele

Allmänna ledningar för el och tele finns utbyggt i området och är förlagda i gatumark

Värme

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet skall tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas.

MILJÖKONSEKVENSER

Förslagets konsekvenser för miljön behandlas utförligare i särskild miljökonsekvensbeskrivning. Med stöd av genomförda utredningar bedöms konsekvenserna av planens genomförande inte bli betydande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser.

Planförslaget innebär att större delen av skogsmarken i området tas i anspråk för bebyggelse. En del av de äldre tallarna som ansluter till beståndet i Eriksroparken kommer att fällas. Det är främst randzonen mot parken som påverkas. Från rekreationssynpunkt innebär planen inte att några viktiga samband tas bort eller berörs.

Påverkan av den lokala hydrologin bedöms som liten och ger inte upphov till några negativa miljöeffekter.

Exploateringen innebär att trafiken på Syltevägen ökar, denna ökning är dock marginell och kan inte anses ge upphov till några olägenheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 2007-12-31. 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 kunna förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen fortsätter dock att gälla även efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

Fastighetsplan för Linblomman 3, fastställd 1955-05-14, för Linblomman 6 och 9, fastställd 1962-05-02 samt Svärdsiljan 7, fastställd 1969-02-19, upphör att gälla.

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglovplikt.

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara planens innehåll.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Förslaget till detaljplan har inför samråd upprättats av Bo Aronsson och Gunnar Håkansson, GF Arkitekter i Göteborg på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen i Trollhättans kommun. Planarbetet bedrevs under medverkan av Leif Löf och Lars Karlsson från stadsarkitektkontoret.

Efter samrådet har planförslaget inför utställning bearbetats av Leif Löf och Lars Karlsson, stadsarkitektkontoret.

Trollhättan i oktober 2001

Leif Löf, stadsarkitekt
Trollhättans kommun

Gunnar Håkansson, arkitekt SAR
GF Arkitekter



Detaljplan för KV SALVIAN M M Skoftebyn

99 F ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnation av 20 - 25 lägenheter i grupphusbebyggelse. Nuvarande markanvändning för villor bekräftas samt kompletteras med tillskott av en ny byggrätt. Nuvarande bollplan vid Skoftebyskolan redovisas som kvartersmark utan byggrätt.

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och genomförande av detaljplan för Kvarteret Salvian m fl, Skoftebyn i Trollhättans kommun, upprättad i oktober 2001 av GF Konsult AB i samarbete med stadsarkitektkontoret i Trollhättans kommun.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Markägare

Trollhättans kommun äger fastigheterna Skoftebyn 1:2, Skoftebyn 1:4, Salvian 3, kv Svärdsiljan 7 (skoltomten) samt Skoftebyn 1:1 (grönområde). Fastigheterna Salvian 1, 2, och 4 samt Linblomman 3, 6 och 9 är i privat ägo. Exploateringsområdet planeras att överlåtas till en exploatör.

2.2 Husbyggnation

Gruppbyggda småhus med sammanlagt ca 20 - 25 bostäder planeras att uppföras inom ett kvarter. Maximalt tillåts 1.200 m² byggnadsarea. Exploatör är ännu ej utsedd.

Genom utökning av fastigheten Linblomman 9 tillskapas en byggrätt, som möjliggör nybyggnation av ett friliggande bostadshus.

2.3 Huvudmannaskap - allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom och utom planområdet och ansvarar för skötsel och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

2.4 Utbyggnad av anläggningar inom allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de anläggningar inom allmän plats som är föranledda av planområdets exploatering.

2.5 Vatten och avlopp mm

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen svarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar fram till kvartersgräns.

Elförsörjningen inom området tillgodoses av Trollhättan Energi AB. Skanova AB ansvarar för telenätet.

2.6 Anläggningar inom kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för genomförandet av detaljplanen. Detta innebär bl. a. att exploatören bygger ut och bekostar grönytor, körytor, gångväg och parkeringsplatser. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av de VA- och belysningsanläggningar som behövs för planområdets ändamålsenliga betjäning. Överenskommelse om anslutningspunkter träffas med Tekniska verken.

Om exploateringsområdet i framtiden uppdelas i flera fastigheter, föreslås att en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen, som omfattar de anläggningar som är gemensamma för fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen kan bäst förvaltas genom en samfällighetsförening. Innan anläggningarna överlämnas till delägarna för förvaltning skall de vara godkända av kommunen vid slutbesiktning.

2.7 Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan exploatören och Trollhättans kommun. I avtalet avses bl. a. följande frågor regleras:

- * Marköverlåtelse
- * Utbyggnad av gata, VA-anläggningar och belysning inom planområdet
- * Ansökan om lantmäteriförrättning
- * Plan- och administrationskostnader
- * VA-anslutningsavgift
- * Kommunens förmedlingsrätt av lägenheter

2.8 Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2002.

2.9 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2007-12-31.

3. TEKNISKA FRÅGOR

3.1 Allmänt standardfrågor

Gata, GC-vägar och VA-ledningar inom planområdet utföres enligt en för kommunen godtagbar standard vilken kommer att regleras närmare i exploateringsavtalet.

3.2 Geoteknik

För att bestämma byggnaders grundläggningssätt skall kompletterande geoteknisk undersökning utföras inför prövning av bygglov.

3.3 Vatten och avlopp

Stadsdelen Skoftebyn har i huvudsak s k kombinerat ledningssystem för avlopp - d v s spill- och dagvatten går i samma ledning. Så är ledningsförhållandena i Syltevägen. Detta innebär att en utbyggnad av planområdet vid regn skulle ge ett stort tillskott av vatten i ledningsnätet med källaröversvämningar som följd.

För VA-frågans lösning har olika alternativ under hand diskuterats. Tekniska Verkens styrelse har tillstyrkt detaljplanen med de förändringar på ledningssystemet som kan bli aktuella.

3.4 Trafik

Planområdet angörs via tre anslutningsvägar till Syltevägen. Plåtslagaregatan föreslås att byggas ut inom kvartersmark för att trafikförsörja nybebyggelsen inom kv Salvian. Detaljprojektering av gatan skall ske i samråd med Tekniska Verken.

Fastigheten Salvian 4 erhåller infart via den utökade fastigheten Salvian 3. Utfart för ny avstyckad fastighet av Linblomman 9 samt Salvian 3 och 4 samordnas med exploateringsfastigheten via Plåtslagaregatan.

Utefter delar av kvarteret Salvian redovisas utfartsförbud mot Syltevägen.

Erforderligt antal parkeringsplatser skall tillgodoses inom kvartersmark.

4. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1 Avstyckning

I samband med upprättande av ett exploateringsavtal tillskapas genom avstyckning en exploateringsfastighet, som omfattar kvartersmark inom fastigheten Skoftebyn 1:2.

4.2 Fastighetsreglering

Kvartersmark från Skoftebyn 1:1, 1:4 och Svärdsiljan 7 överförs till exploateringsfastigheten. Mark som enligt detaljplanen utgör mark för allmän plats, dvs del av Svärdsiljan 7, överförs till kommunens fastighet Skoftebyn 1:1.

Fastigheten Linblomman 9 utökas med mark från fastigheten Skoftebyn 1:4. Fastigheten Linblomman 6 ges möjlighet att utökas med mark från Skoftebyn 1:4. Fastigheten Salvian 3 utökas med mark från fastigheten Skoftebyn 1:2.

Marköverföringarna kan ske genom fastighetsreglering.

4.3 Servitut och ledningsrätter

För att trygga rätten att nedlägga och bibehålla allmänna VA-ledningar på kvartersmark skall ledningsrätt eller servitut bildas till förmån för Trollhättans kommun.

Till förmån för fastigheten Salvian 4 upplåtes servitut för utfart, betecknat med "y" på plankartan, inom den nybildade fastigheten Salvian 3. Till förmån för ny avstyckad fastighet inom Linblomman 9 samt för fastigheterna Salvian 3 och 4 upplåts servitut, "y", för utfart via exploateringsfastigheten.

4.4 Gemensamhetsanläggning

Vid en uppdelning av exploateringsfastigheten i flera fastigheter föreslås att en gemensamhetsanläggning omfattande entrégata (Plåtslagaregatan), parkering, förråd, gångväg till skolområdet och soprum för de gruppbyggda småhusen bildas inom kvarteret Salvian. Gemensamhetsanläggningen kan bäst förvaltas genom samfällighetsförening.

4.5 Ansökan om fastighetsbildning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för att genomföra erforderliga förrättningsåtgärder enligt denna beskrivning.

4.6 Omregistrering av kvarter

När detaljplanen vunnit laga kraft omregistreras fastigheterna Linblomman 3, 6 och 9 till Salvian och kvartersnamnet Linblomman upphör.

4.7 Upphävande av fastighetsplaner

Fastighetsplan inom fastigheten Linblomman 3, fastställd 1955-05-14, upphävs.

Fastighetsplan inom fastigheterna Linblomman 6 och 9, fastställd 1962-05-02, upphävs.

Fastighetsplan inom fastigheten Svärdsiljan 7, fastställd 1969-02-19, upphävs.

5. EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Ekonomiska konsekvenser för Trollhättans kommun

Kommunen erhåller ersättning för överlåtelse av exploateringsfastigheten.

Kommunen erhåller ersättning för sina kostnader genom det exploateringsavtal som kommer att tecknas.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören föreslås bekosta följande åtgärder:

- All utbyggnad inom kvartersmark
- Markförvärv och förrättningsåtgärder
- Del av plan- och administrationskostnader
- Anslutningsavgifter va, el, fjärrvärme mm

6. GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättssverkan.

Avsikten med beskrivningen är att den skall godkännas i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

7. MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har inför samråd upprättats av Inger Gennerud Björsander, GF Konsult AB i Göteborg på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen i Trollhättans kommun. Anders Blom från stadsingenjörskontoret medverkade.

Efter samrådet har beskrivningen inför utställning bearbetats av Leif Löf och Lars Karlsson, stadsarkitektkontoret.

Trollhättan i oktober 2001

Leif Löf, stadsarkitekt
Trollhättans kommun

Gunnar Håkansson, arkitekt SAR
GF Arkitekter



Trollhättan

Detaljplan för KV SALVIAN M M Skoftebyn Trollhättans kommun

99 F ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2000-11-01, §221, att ställa ut rubricerat planförslag för granskning i enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen.

Utställningshandlingarna daterades oktober 2001. Utställningen ägde rum under tiden 16 november - 14 december 2001. Kungörelse om utställningen infördes i Trollhättans Tidning den 15 november 2001. Kungörelsen skickades samtidigt till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Utställningshandlingar tillställdes länsstyrelsen samt berörda nämnder, myndigheter, organisationer m fl (se sändlista).

Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga i entréhallen till kommunhuset, på huvudbiblioteket samt på kommunens hemsida.

Ett förslag till detaljplan har dessförinnan varit utsänt på samråd under tiden 2000-01-03—02-11. Framförda synpunkter sammanfattades i en samrådsredogörelse, daterad 2000-11-01.

Inkomna yttranden under utställningstiden sammanfattas och kommenteras nedan:

A. KOMMUNALA INSTANSER

1. KUB-nämnden, sammanträdesprotokoll 01-12-11

Ingen erinran mot detaljplanen.

2. Miljönämnden

Miljökontoret meddelar att nämnden inte tar upp detaljplanen till behandling.

3. Tekniska Verken, gatu-/ parkkontoret, dat 01-12-11

Lokalgator utgörande del av Kasvägen och Sörvallavägens förlängning byggs ut till kommunal standard enligt kommande exploateringsavtal.

Beräknade kostnader för utbyggnad av lokalgata samt GCM-väg är 300.000:-. Drift och underhåll beräknas till 5.000:- / år. För skötsel och underhåll av naturområden tillkommer inga ytterligare kostnader.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Synpunkterna noteras och genomförandebeskrivningen kompletteras.

4. Räddningstjänsten, dat 01-11-26

Ingen erinran.

B. STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN M FL

5. Länsstyrelsen, dat 01-11-16

■ Bedömning enligt PBL 12:1

Med hänsyn till riksintressen, mellankommunal samordning samt hälsa och säkerhet bedömer Länsstyrelsen att planen inte kommer att prövas enligt PBL.

■ Motiv för bedömningen

Förslaget bedöms inte avsevärt påverka riksintressen eller mellankommunala frågor och bedöms inte heller oacceptabelt med avseende på hälsa och säkerhet.

■ Övrigt

De synpunkter som länsstyrelsen framförde i samrådsyttrande 01-01-25 har beaktats. Då det gäller markavvattningen anför kommunen att den inte bedöms vara tillståndspliktig. Länsstyrelsen förutsätter att bedömningen delas av kommunkolog eller att kommunen annars tar kontakt med Länsstyrelsens handläggare av markavvattningsfrågor.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Synpunkterna noteras och delges miljökontoret.

6. Vägverket, dat 01-12-07

Ingen erinran.

7. Skanova, dat 01-12-07

Ingen erinran. Dock finns kabelstråk och lokala teleanläggningar inom planområdet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Synpunkterna noteras.

8. Västtrafik, dat 01-11-29

Västtrafik förutsätter att anslutande väg inte kommer att inverka på hållplats Skoftebyskolan (inkl väderskydd).

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Vi bedömer att någon påverkan på befintlig busshållplats inte blir aktuell.

C. FASTIGHETSÄGARE, BOENDE M FL

9. Frank Leverin och Anette Björklund, Salvian 1, skrivelse inkommen 01-12-14

Eftersom våra synpunkter i samrådsskedet inte beaktats, vill vi göra följande kompletteringar:

- Läget på den till Salvian 1 närmast utritade huskroppen är oacceptabelt; för nära befintlig tomtgräns speciellt med hänsyn till det höga läget. Vi föreslår att denna utgår eller flyttas så att befintlig vegetation kan lämnas orörd och på så sätt skapa en barriär och en naturligare avgränsning mellan nybyggnation och Salvian 1.
- Vegetationen mellan Salvian 1 och Valkyrian måste bevaras i så stor utsträckning som möjligt då denna är av stor betydelse för insynsskyddet och utgör en viktig inramning till Salvian 1.
- Utfartsmöjligheten från garaget på Salvian 1 till Sörvallavägen måste säkras vid planering av GC-banan i Sörvallavägens förlängning. Vi förutsätter också att Sörvallavägen hålls tillgänglig för vår utfart under byggtiden och att den inte används för transporter, parkering mm till byggarbetsplatsen under byggtiden.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

- Byggrätten har placerats på vedertaget avstånd från tomtgräns, 4,5 meter. Ingen ändring föreslås.
- En målsättning i genomförandet av detaljplanen bör vara att bevara värdefull vegetation så långt möjligt, där denna inte påverkas av byggande och/eller anläggningar på mark. Borttagande av vegetation är inte lovpliktigt varför några garantier inte kan lämnas.
- Utfart från garaget skall säkerställas vid planering av GC-vägen, likaså tillgänglighet under byggtiden. Då Sörvallavägen utgör allmän platsmark kan det inte uteslutas att den kan komma att användas för någon del av byggtrafiken vid planområdets utbyggnad, även om Plåtslagaregatan skall utgöra områdets framtida tillfart. De mycket speciella förhållanden som kan uppkomma under byggtiden regleras inte i detaljplanen.

10. Patrik och Cecilia Otter, Linblomman 9, skrivelse inkommen 01-12-14

Vi har inget intresse av att dela vår tomt så som detaljplanen föreslår. Vi vill också påpeka att en utbyggnad enligt planen försämrar för de boende i området genom att trafiken ökar och grönområden försvinner.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

En delning av tomten i enlighet med planen kan endast ske på fastighetsägarens egen begäran.

Vad gäller utbyggnaden av området i övrigt hänvisas till att det redan i stadsplanen för Skoftebyn från 1958 avsattes ett område mellan kv Pensén och Linblomman för bostäder. Det nu redovisade förslaget utgår från de

krav som idag kan ställas på ett ändamålsenligt utnyttjande av marken mht Plan- och bygglagen. Den begränsade omfattningen, 20-25 lägenheter, i anslutning till Eriksroparken utan att ta park- eller naturmark i anspråk, bedöms utgöra en rimlig avvägning mellan behovet av lägenheter i Skoftebyn och en viss ökning av trafiken.

D. ORGANISATIONER M FL

11. Trollhättans Naturvårdsförening, dat 01-12-05

Ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Framförda synpunkter under utställningstiden föranleder inga revideringar eller ändringar av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen kompletteras textmässigt enligt framförda synpunkter från gatu- parkkontoret.

SAKÄGARE VARS SYNPUNKTER HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS

Under utställningstiden

Frank Leverin och Anette Björklund

Salvian 1

Under plansamrådet

Frank Leverin och Anette Björklund
Björn och Gunnel Olsson

Salvian 1
delägare i samfälld mark i
kv Pensén (s:1)
Pensén ga:1

Samfällighetsföreningen Pensén

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

godkänna detta utlåtande

med stöd av kommunfullmäktiges beslut, 1997-02-24 § 25, anta detaljplanen för KV SALVIAN M M, Skoftebyn, upprättad i oktober 2001.

Trollhättan den 16 januari 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

utlåtande salvian
leif carlsson 02-01-02