



Detaljplan för KV EKOXEN MM Sylte

93 |

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
1994-10-24 § 85

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

Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:

Katrinus Jönsson

I kommunfullmäktiges beslut gjordes tillägg med följande planbestämmelse, som skall gälla inom hela planområdet:

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas.

Betygar:

Olof Sävström
ordförande

LAGA KRAFT 1994-11-23

ETAPP II
RADHUS

ICA-LÅGPRISMARKNAD

TERRASSHUSET

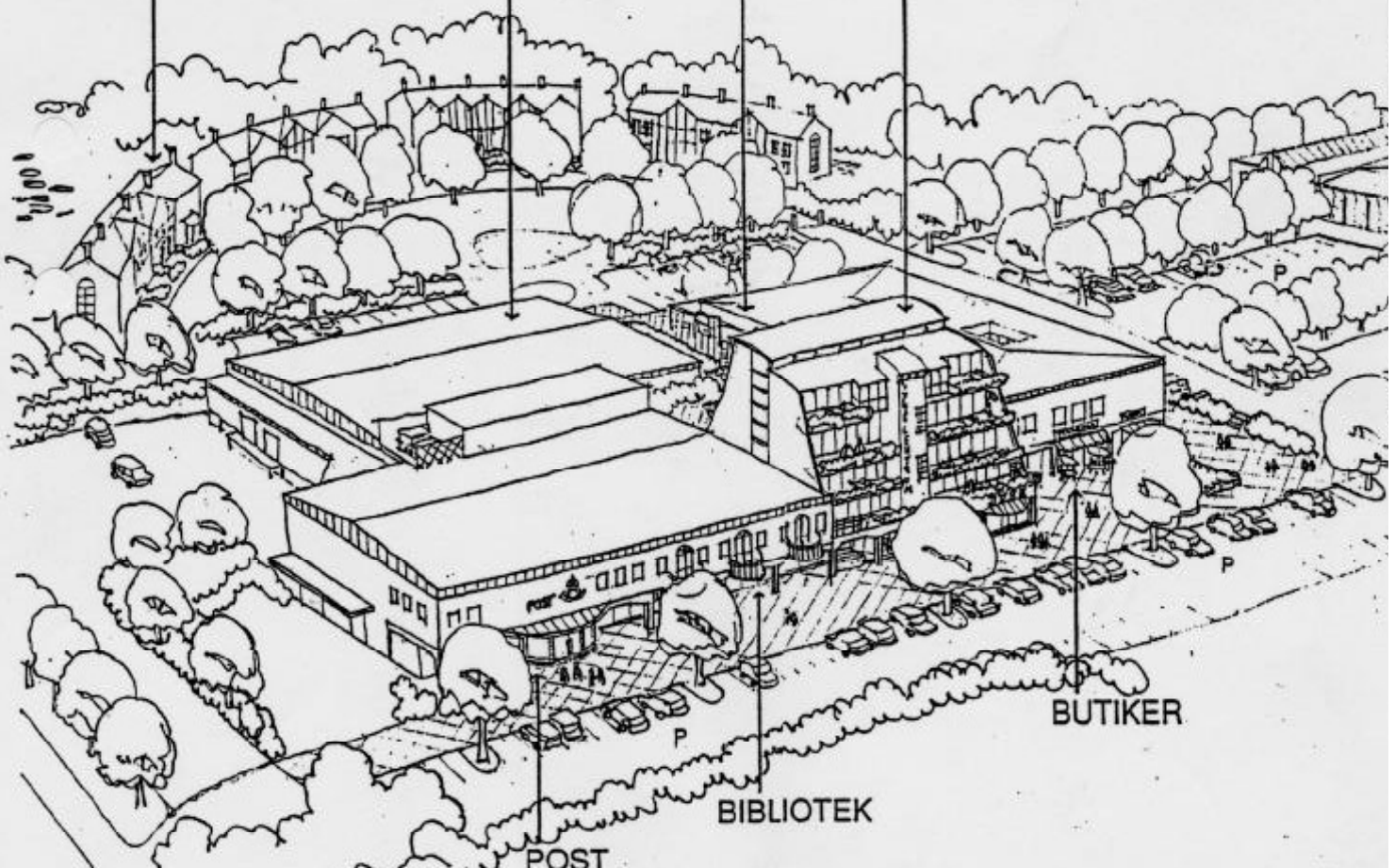
ETAPP
LOKAL

BUTIKER

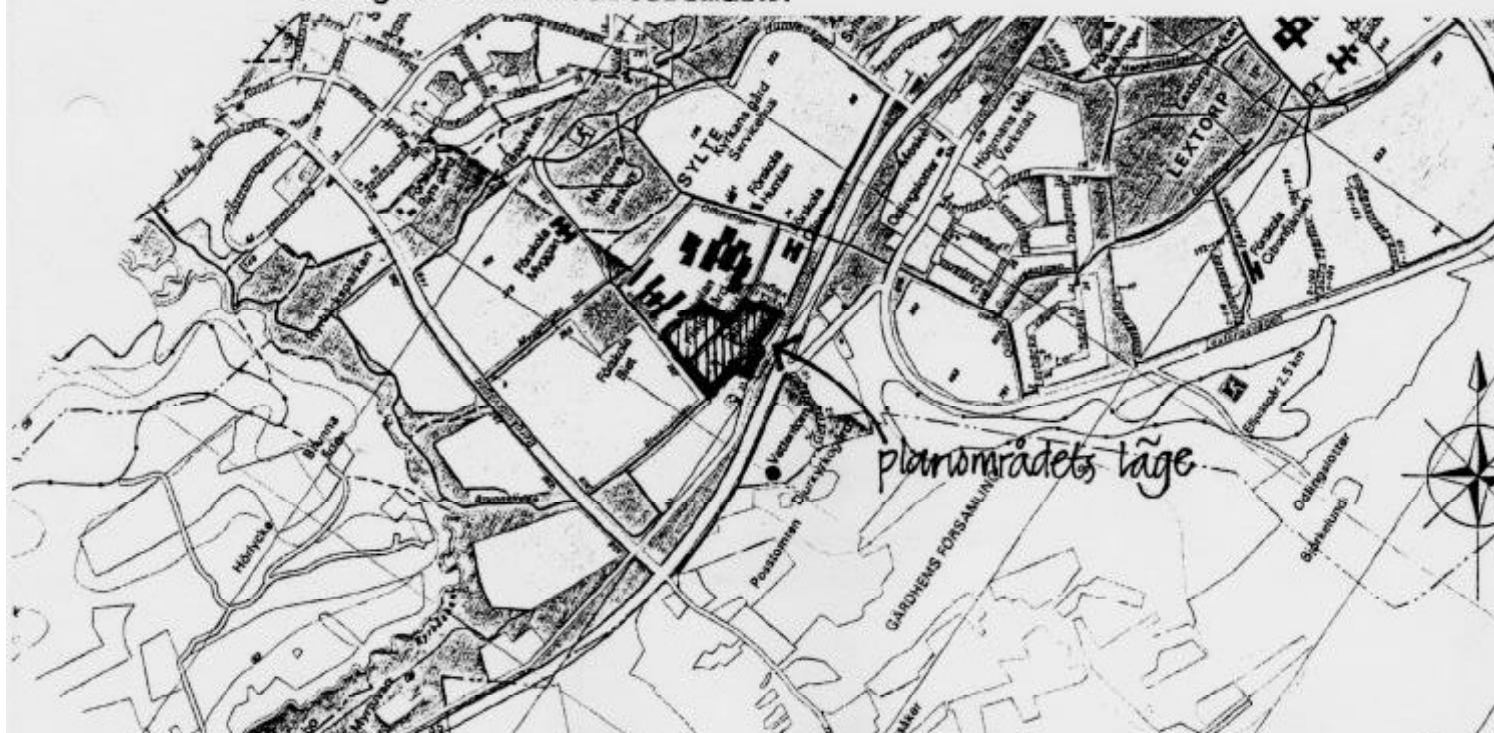
BUTIKER

BIBLIOTEK

POST



93 |



PLANDATA

Planområdet är beläget ca 3,5 km söder om Trollhättans centrum. Det gränsar i sydost till Myrtuvevägen, i söder till bensinstationstomten Tordyveln 2 och i sydväst till gång- och cykelvägen Sörängsstigen. Plangränsen i norr ligger inne på den del av Sylte 4:1, som är avsatt för allmänt ändamål (Sylteskolan m m). I nordost gränsar planområdet till Nyckelpigevägen.

Planområdets areal är ca 2,9 ha. Fastigheten Ekoxen 1 har förvärvats av Sfären Förvaltning AB, Göteborg i april 1994. I övrigt ägs marken inom planområdet av Trollhättans kommun.

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

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.

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 planen beskrivs en komplettering och upprustning av Sylte centrum, som i huvudsak stämmer överens med föreliggande detaljplan.

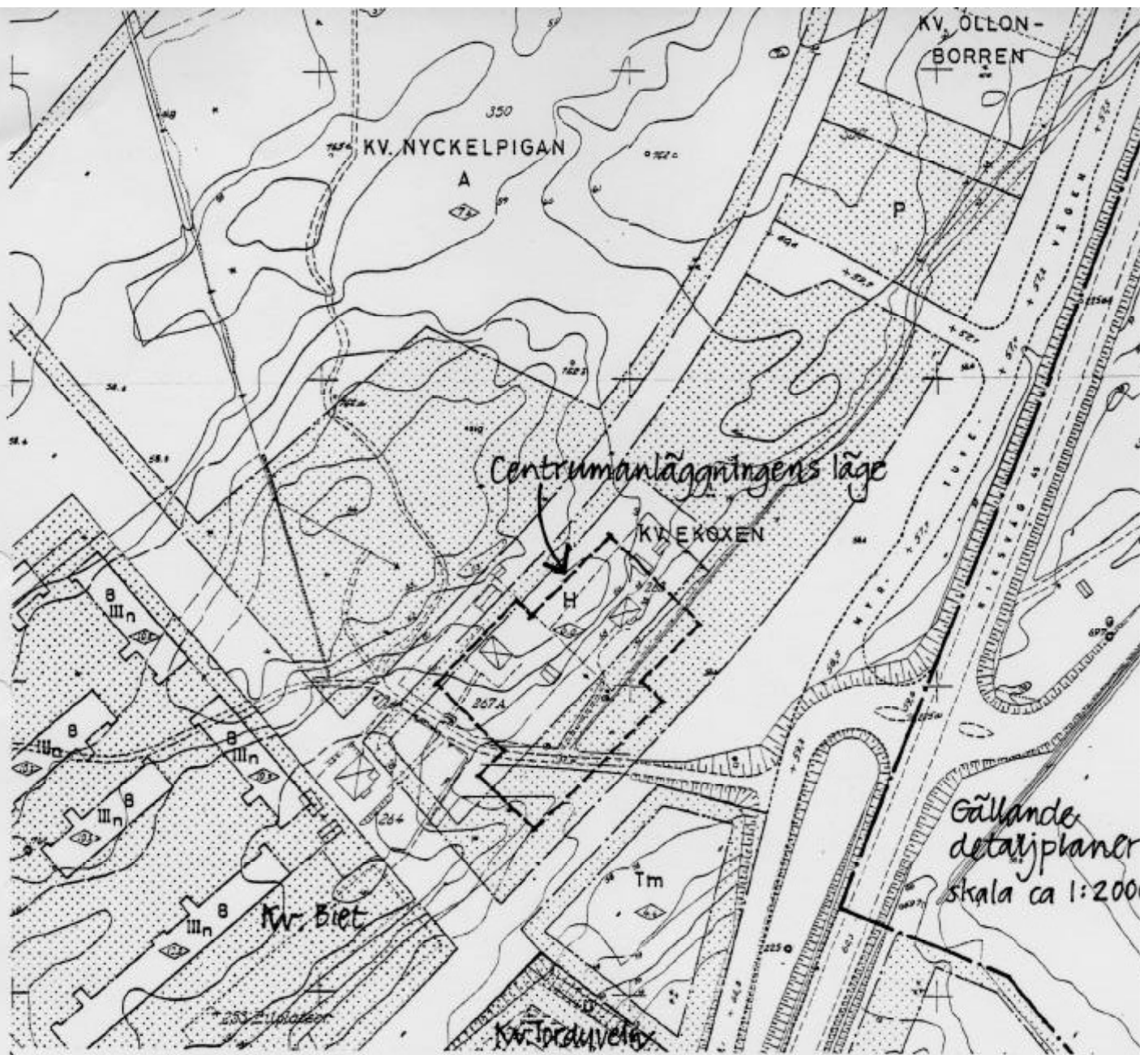
Detaljplaner

Det nu aktuella planområdet ingår i detaljplan (stadsplan) för Sylte, fastställd 1968-11-20. Planen medger bygg rätt för handelsändamål i en del av kv Ekoxen. Utbyggnaden av centrumanläggningen under 1970-talet kom att avvika från stadsplanen i fråga om bebyggelsens läge och i viss mån även i fråga om dess innehåll.

För näraliggande område i sydväst, kv Biet, gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1970-03-26. För kv Tordyveln i söder gäller detaljplan antagen 1991-02-25.

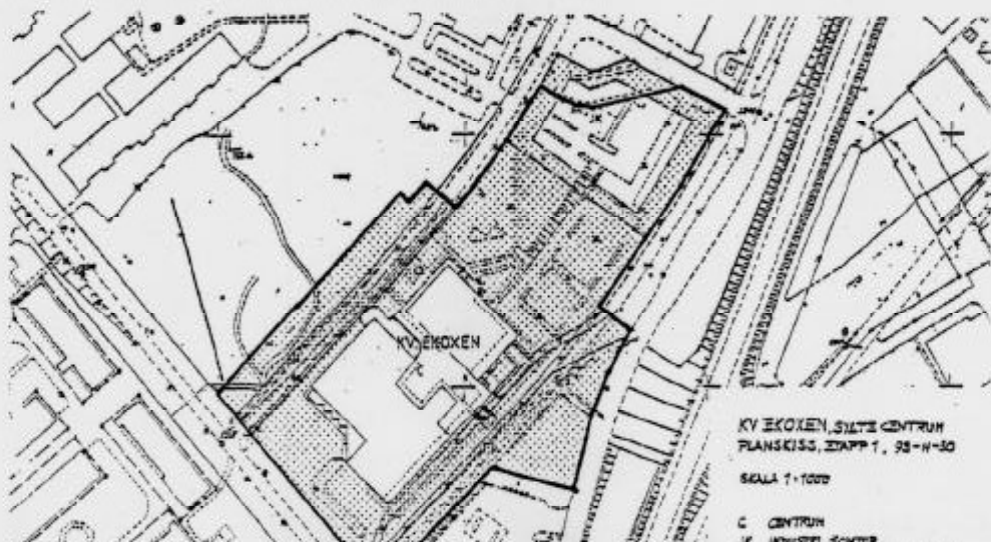
Bygglov

Byggnads- och räddningsnämnden beviljade 1993-12-15 bygglov för ombyggnad av dagligvarubutiken och för anläggande av parkeringsplatser m m. Förändringarna enligt bygglovet stämmer överens med den nu aktuella detaljplanen.



Fastighetsreglering

Byggnads- och räddningsnämnden medgav 1994-03-06 att en planskiss daterad november 1993 fick läggas till grund för fastighetsreglering vid Sylte centrum. Skissen visade - liksom den nu aktuella detaljplanen - att Ekoxen 1 kunde utvidgas åt nordväst och sydost över allmän plats och över område för allmänt ändamål. Fastighetsregleringen är genomförd 1994-03-23.



Planskiss
november 19

KV EKOXEN, SYLTE CENTRUM
PLANSKISS, STAPP 1, 93-N-30
SKALA 1:1000

C. CENTRUM
JK. INOMST. CENTRUM

Exploateringsavtal

Kommunstyrelsen godkände 1994-01-13 ett exploateringsavtal mellan Trollhättans kommun och Sfären Förvaltning AB och uppdrog samtidigt åt byggnads- och räddningsnämnden att ändra detaljplanen vid Sylte centrum. Kopia av avtalet bifogas genomförandebeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och Vegetation

Det mesta av planområdets markbehandling och vegetation är formad i samband med områdets bebyggelse. Obebyggda markytor är till stor del hårdgjorda för trafik och parkering eller iordningställda som planteringar eller gräsytor.

Naturmark, bevuxen med blandskog, finns på höjdpartiet nordväst om centrumanläggningen. Jordtäcket är tunt i den delen av planområdet och på flera ställen finns nakna berghällar. Träd och berghällar bör delvis kunna bevaras vid en exploatering av området.

Nivåskillnaderna inom planområdet uppgår till något mer än fem meter.

Geoteknik

Översiktlig grundundersökning inom bl a det aktuella planområdet har redovisats av VIAK AB, Göteborg, 1967-09-29. Marken består - förutom av berg i dagen eller berg med tunt jordtäck - av fasta sediment av lera, mo och sand. I området sydost om centrumanläggningen finns också lera med väl utbildad torrskorpa.

Radonmätning inom området har utförts av Geo-Väst AB och dokumenterats i rapport 1994-04-28. Området kan med stöd av mätresultatet klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga speciella åtgärder krävs för radonskydd av byggnader.

Någon ytterligare geoteknisk undersökning bedöms inte nödvändig i samband med detaljplanearbetet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den enda bebyggelse som finns i planområdet är Sylte centrum. Anläggningen kom till under åren 1972 - 1974 och har förändrats bara i liten utsträckning fram till i år. Den har 1 - 2 våningsplan och en bruttoarea på ca 5 000 kvm. I centrumanläggningen finns kommersiell service i form av dagligvaruhandel, post, videobutik, frisör, kiosk, gatukök, pizzeria m m. Den offentliga servicen består av bl a bibliotek och folktandvård.

Under första delen av 1994 har dagligvarubutiken byggts om och bl a fått ny entré.

Centrum

Centrumfunktionerna förutsätts även i framtiden få plats inom nuvarande anläggning. Möjligen kan vissa utrymmen för t ex kontor tillkomma i det föreslagna centrumhusets

entréplan. Möjligen kan också centrumanknutna verksamheter tillkomma inom den nya byggrätten vid Nyckelpigevägen.

Inlastning till centrumanläggningen sker vid dess sydvästra sida. Parkeringar ordnas vid övriga sidor. Rundkörningsmöjligheter inom tomtmark bör inte förekomma.

Bostäder

I själva centrumanläggningen föreslås ett nytt hus med fem våningsplan ovanför det befintliga terrassplanet. Det nya huset blir beläget på den sydöstra delen av terrassen, från vilken entré ordnas. Centrumhuset innehåller bostäder och eventuellt kontor eller annan liknande verksamhet i entréplanet. Det planeras som ett terrasshus med uteplatser både på nordvästra och sydöstra sidan. Antalet bostadslägenheter blir ungefär 15 st med en genomsnittlig bruksarea på ca 55 kvm.

Nordväst om centrumanläggningen föreslås ca 20 lägenheter i tvåvånings radhus. Radhusen grupperas i en båge utefter en tillfartsväg på kvartersmark sydväst om bostäderna. De kan ha uteplatser på både in- och utsidan av bågen. Husens läge och höjd i förhållande till skolan ägnas stor omsorg vid områdets projektering. Tomtmarken avgränsas mot skolans tomt så att det finns plats att behålla en del befintliga träd och även göra nya planteringar som avskärmning. Biluppställning ordnas vid varje hus entrésida.

Skolområde

Ett litet område för allmänt ändamål ingår i planens nordvästra del nära bostäderna. Det är en del av skolområdet och byggrätten som har funnits i den delen upphör.

Övergången mellan skolområdet och den nya bostadsbebyggelsen bör noga studeras, den befintliga skolgården bör ges förhöjd kvalitet och förbättrade möjligheter till utnyttjande.

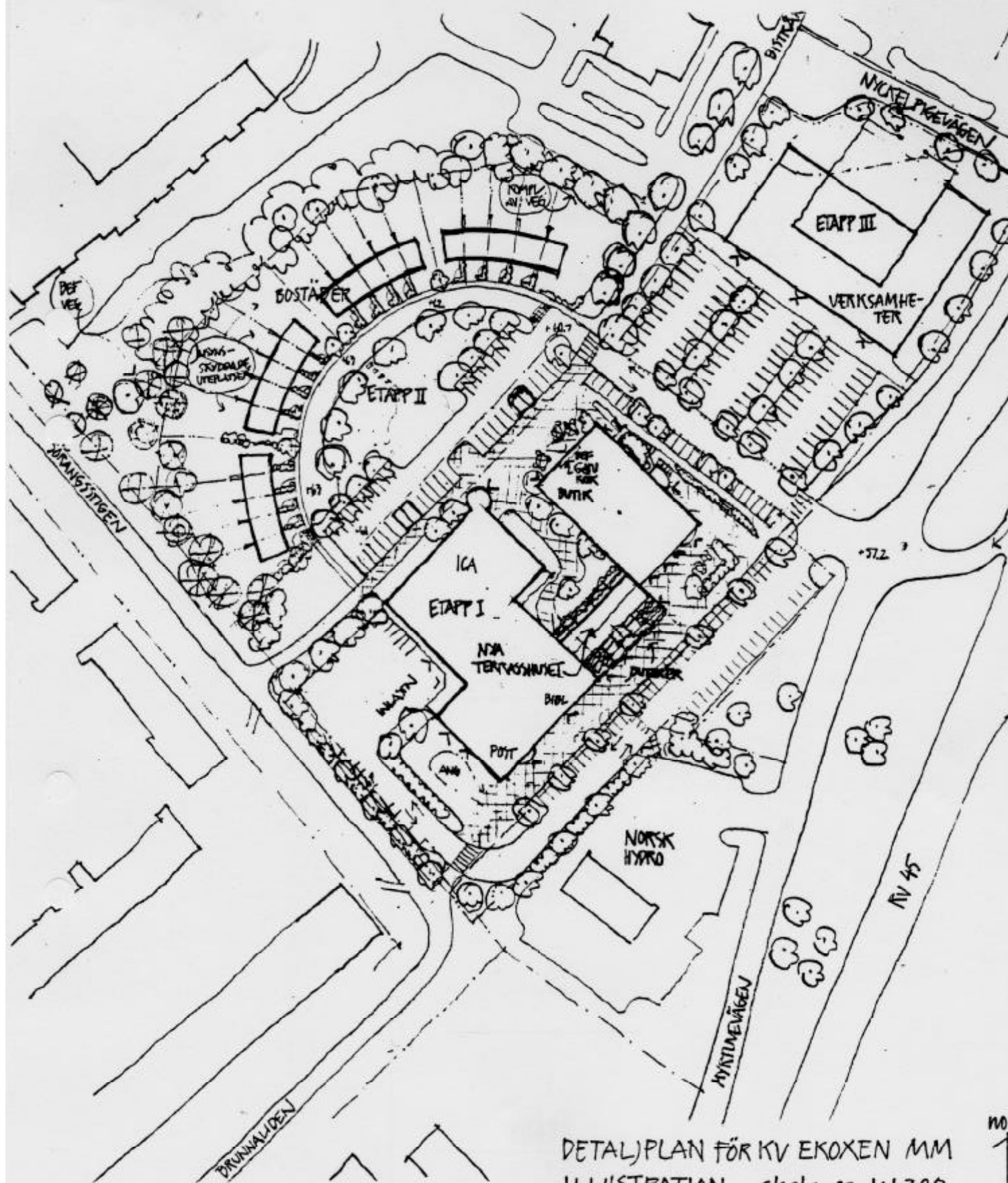
Intill Nyckelpigevägen nordost om centrumanläggningen föreslås ett område för kontor och hantverk/industri. Området är ungefär 4 000 kvm stort och kan bilda en egen tomt. Byggnader får ha högst två våningsplan och en största bruttoarea på 2 700 kvm. Parkeringsbehovet förutsätts delvis klaras utanför verksamhetsområdet genom samnyttjande av biluppställningsplatser med centrumanläggningen.

Verksamheter

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Dessa måste väljas med tanke på närheten till skola, förskola och bostäder. I första hand avses därmed att de skall tillhöra grupp IV i statens planverks rapport 60/1982 "Plats för arbete." I den gruppen ingår verksamheter med mycket liten miljöpåverkan för omgivningen.

Friytor

Ett större friområde för rekreation är Myrtuveparken, som ligger ca 250 m från planområdet i nordvästlig riktning. Här finns en större lekplats samt bollplan och en motionsslinga.



DETALJPLAN FÖR KV EKOXEN MM
ILLUSTRATION skala ca 1:1.300
mars 1994

Denna illustrationskarta och perspektivet på
slaget har ritats av Contekton Arkitekter, Väners

Även i anslutning till bostäderna nordväst om centrumanläggningen kommer det att finnas friytor, som kan göras attraktiva för boende i olika åldrar. Möjligheterna att ordna plats för lek och annan utevistelse på terrassplanet vid centrumhuset är dock mycket begränsade.

Gator och trafik

Gatusystem

Hela planområdet har sin tillfart för gatutrafik från Myrtuvevägen och dess sidogata Nyckelpigevägen. Myrtuvevägen går parallellt med riksväg 45. Avfart för norrifrån kommande trafik på riksvägen har nyligen byggts ut i enlighet med tillstånd av vägverket.

Trafikmängden på riksväg 45 uppgår till ca 15 000 fordon/årsmedeldygn. Andelen tung trafik är ungefär 7%. Skyldad hastighet är 70 km/tim.

Trafikmängden på Myrtuvevägen har uppskattats till ca 2 000 fordon/årsmedeldygn. Andelen tung trafik har bedömts vara 5%. Tillåten hastighet är 50 km/tim. Gångbanor finns inte.

Återvändsgatan Nyckelpigevägen vid planområdets nordöstra del har en stor vändslinga, som delvis ligger utanför gatumark. Gränsen mellan gata och kvarter bibehålls, vilket innebär att vändplanen skall göras mindre än den är idag.

Infart från Myrtuvevägen till centrumanläggningen och till de nya bostäderna i kv Ekoxen sker helt på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns på tre sidor av centrumanläggningen. De utgör delar i ett högklassigt gång- och cykelvägsnät i stadsdelen.

Gång- och cykelstråket på sydvästra sidan, Sörängsstigen, påverkas inte av denna planändring. De gång- och cykelvägar, som byggts utefter centrumanläggningens nordvästra och sydöstra sidor, flyttas så att de blir belägna närmare butiksfasaderna. De kommer därmed att ligga inom tomtmark, som fastighetsägaren blir skyldig att hålla tillgänglig för allmänheten.

För centrumanläggningens funktion är det viktigt att det också finns bra gångförbindelse mellan butiksentréerna på nordvästra och sydöstra sidorna.

Bussar

Två busslinjer trafikerar Myrtuvevägen. Hållplatser finns vid Sylte centrum.

Parkering, angöring

Uppställningsplatser för bilar vid centrumanläggningen håller på att disponeras om enligt bygglov från december 1993. På de större uppställningsytorna kring centrum kommer det därmed att bli plats för ca 165 personbilar.

Inlastning till centrumanläggningen sker från två lastgårdar vid sydvästra sidan. Framkörning till lastgårdarna sker utmed sydöstra sidan av centrum. Rundkörningsmöjlighet bör inte förekomma inom tomtmark.

Parkering för bostäderna i nordväst ordnas i anslutning till respektive hus. Parkering för verksamheter i nordöstra delen av planområdet ordnas också inom den egna "tomten", men samutnyttjande av centumparkeringen är möjlig i viss utsträckning.

Trafikbuller

Beräkning av trafikbuller har gjorts av DNV Ingemansson AB, Göteborg, i mars 1994. Ekvivalenta bullernivåer för årsmedeldygn har beräknats för olika våningsplan i det nya centrumhuset. I beräkningen är ljudet från riksvägstrafiken dimensionerande medan trafiken på Myrtuvvägen har liten betydelse.

Riksdagen antog 1981 riktvärden för trafikbuller enligt proposition 1980/81:100. Beslutet skulle följas av tillämpningsanvisningar från Statens Naturvårdsverk m fl. Sådana anvisningar finns dock fortfarande bara som förslag. I den här aktuella situationen, där nybyggnad av ett bostadshus planeras nära befintlig trafikled, anges att fasdisoleringen bör vara sådan att bullernivån inomhus inte överstiger 30 - 40 dBA ekvivalent ljudnivå över dygnet. Beträffande utomhusmiljö intill bostäder anges inget gränsvärde i den aktuella situationen. För nyplanering av områden med både bostäder och trafikleder anges 55 dBA som gränsvärde utomhus. Som jämförelse kan nämnas att trafikbullerutredningen (SOU 1974:60) hade 65 dBA som ett gränsvärde utanför fönster vid nya bostäder intill trafikleder.

Ingemanssons beräkning visar att utanför centrumhusets fasad kommer bullernivån att vara 59 - 60 dBA vid de olika våningsplanen. Dämpning av trafikljudet med hjälp av skärmar intill riksvägen har övervägts, men sådana åtgärder bedöms ge förbättringar som är relativt små i förhållande till kostnader och nackdelar i övrigt. Med inglasning av terrasser på husets sydöstra sida kan nivåer under 55 dBA erhållas på dessa. I sammanhanget skall noteras att de flesta lägenheter är dubbelsidiga och har terrass/uteplats även på husets nordvästra sida.

Riktlinjer för trafikbuller inomhus klaras med fönster och terrassdörrar som ger 40 dBA dämpning. Bestämmelse om detta finns i planen. Vidare förutsätts att ventiler på husets sydöstra sida inte försämrar ljudisoleringen.

Ett tätt staket på minst 1,1 meters höjd kommer enligt överenskommelse att sättas upp utefter en del av bensinstationens gräns mot centrumhuset.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

Befintlig bebyggelse och hårdgjorda ytor inom planområdet är anslutna till kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, som ligger utefter centrumanläggningens sydöstra sida. Även tillkommande bebyggelse ansluts dit. Ledningsstråket redovisas som u-område i planen.

Värme

Sylte centrum är anslutet till fjärrvärmeledning vid centrumanläggningens nordvästra sida. Även det nya centrumhuset och ny bebyggelse för verksamheter kopplas till fjärrvärmesystemet. Kulverten för värme ligger i ett u-område i planen.

De nya bostäderna nordväst om centrum bör som alternativ kunna ha individuell uppvärmning. Miljövänlig energi skall användas.

El

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt ledningsnät för elektricitet. Transformatorstation finns bl a norr om Nyckelpigevägen. Ingen tillkommande transformatorstation visas i planen.

Tele

Teleledningar finns bl a i u-området sydost om centrumanläggningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2000.

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. Detalj-, planen är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i juni 1994.

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf



Detaljplan för KV EKOXEN MM Sylte

93 |

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget av kommunfullmäktige under hösten 1994. I övrigt se exploateringsavtalet!

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid utgången av år 2000. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvar

Genomförandeansvaret för kvartersmarken ligger hos fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren. Trollhättans kommun, Trollhättan Energi AB och Telia AB har anläggningar inom kvartersmarken.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Avtal

/% Kommunstyrelsen har 1994-01-13 godkänt ett exploateringsavtal med Sfären Förvaltning AB om förnyelse av Sylte centrum. Kopia av avtalet bifogas.

Kompletterande avtal mellan Sfären Förvaltnings AB och kommunen (KUB-förvaltningen/fastighetskontoret) skall upprättas. I avtalet skall bl a utförande av övergången mellan bostadsbebyggelsen nordväst om centrumanläggningen och befintlig skoltomt behandlas liksom de åtgärder som skall vidtas på skolgården för att i möjligaste mån ersätta det grönområde som exploateras. Avtalet skall vara godkänt innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering för Ekoxen 1, i enlighet med exploateringsavtal, har genomförts 1994-03-23.

Ytterligare fastighetsregleringar förutsätts inför byggande av bostäder nordväst om centrumanläggningen och byggande av lokaler för verksamheter vid Nyckelpigevägen.

I båda fallen skall mark överföras från kommunens fastighet Sylte 4:1. Sfären Förvaltnings AB har genom exploateringsavtalet fått optionsrätt till marken.

Rättigheter för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark säkerställs med servitut. Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmarken säkras med ledningsrätt.

All tomtmark inom planområdet föreslås bli upplåten med äganderätt.

Markområden, som troligen kommer att behöva ingå i gemensamhetsanläggningar, har markerats med g på plankartan. Gemensam mark kommer att innehålla framför allt tillfartsväg och parkeringsplatser.

EKONOMI

Ekonomiska villkor för förnyelsen av Sylte centrum redovisas i exploateringsavtalet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samverkan med bl a Lars-Erik Lundqvist, exploateringsenheten och Anders Blom, stadsingenjörskontoret.

Trollhättan i juni 1994

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf