

STADSPLANEBESTÄMMELSER
tillhörande
förslag till stadsplan för
del av ÄLVDALEN
i Trollhättans kommun
uppgjort i oktober 1984

Beteckningarna hänför sig till stadsplanekarta 10/84

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Där så provas lämpligt får dock i bostadshus inrymmas enstaka mindre ej störande affär eller hantverk.
- c) Med BN betecknat område får användas endast för bostads- och förskoleändamål. Där så provas lämpligt får dock i bostadshus inrymmas enstaka mindre ej störande affär eller hantverk.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

- a) Med Ap betecknat område får användas endast för pumpstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA BESTÄMMELSER MED HÄNSYN TILL GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

- 1 mom Inom med snedställda parallella linjer betecknat område får ej placeras byggnad, jordfyllning eller annan tyngre belastning. Ej heller får några ingrepp i slänterna göras utan att påverkan på stabiliteten kontrolleras. Rörgravar utmed släntkrönet skall undvikas.
- 2 mom Inom med siffra i cirkel betecknat område får marken icke uppfyllas till högre höjd i meter över befintlig marknivå än vad siffran anger.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

5 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- 2 mom Av tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.
- 3 mom På med F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.
- 4 mom Inom med e och siffra betecknat område får sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.
- 5 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 6 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 7 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Trollhättan i oktober 1984

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom

Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt

Alvar Billfeldt
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§64 av den 25 mars 1985 betygar

Hilding Johansson

Hilding Johansson
kommunfullmäktiges ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
12 juni 1985

betygar

Christer Zetterberg

Christer Zetterberg

Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:

Leif Ahlbom

Tillhör förslag reviderat den 19 december 1984

BESKRIVNING

över
förslag till stadsplan för
del av ÄLVDALEN
i Trollhättans kommun
uppgjort i oktober 1984

HANDLINGAR

Förslaget är redovisat på stadsplanekarta 10/84 och tillhörande stadsplanebestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning samt illustrationskarta.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på västra sidan av Göta älv. Planområdet utgörs i princip av de öppna markerna kring f d Karlsbergs gård och sträcker sig mellan väg 1028 (f d riksväg 45) och bebyggelsen vid Björndalen. I övrigt begränsas området av bäckravin och markerade skogklädda höjdområden.

Areal och markanvändning

Stadsplaneområdet uppgår totalt till ca 25 hektar. I huvudsak utnyttjas ca 8 hektar för bostadsändamål, ca 5 hektar för småindustriändamål och ca 11 hektar för parker och gator.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Dispositionsplan för Trollhättans centralort, väster om älven, antagen av kommunfullmäktige 1978-11-27.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram. I förslaget till bostadsbyggandet för åren 1985 - 1989 anges att bostadsbebyggelse skall påbörjas år 1985 och fortgå till år 1987.

Program för planområdet har framtagits av planerings- och ekonomikontoret och godkänts av kommunstyrelsen 1983-12-01.

I programmet anges bl a att stadsplaneområdet bör utformas i huvudsaklig överensstämmelse med antagen dispositionsplan och i första hand inrymma friliggande småhus. I det fall kvartersutformning på grund av terrängförhållanden och dylikt måste anpassas för grupphus, bör dessa kvarter i möjligaste mån anpassas för friliggande grupphus. I stadsplanearbetet skall även ingå att tillsammans med socialkontoret utreda huruvida en speciell tomt för förskoleändamål behövs. Målsättningen bör dock vara att förslagsvis inrymma förskola i någon form av småhus, som på sikt eventuellt kan nyttjas för bostadsändamål.

Planen skall även inkludera ett markområde för verksamhet och industri närmast väg 1028.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation III III

Planområdet utgörs i huvudsak av åker och ängsmark samt skogklädda partier med berg i dagen. Vegetationen utgörs av barr- och lövskog. På vissa håll är inslaget av ek markant.

Klimat

Klimatologisk studie över Björndalsområdet har sammanställts i rapport 1984-02-28.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av GEO Väst AB daterad 1984-07-02. Undersökningen har i första hand syftat till att utreda stabilitetsförhållandena i slänten mot bäckravinen i väster och norr, samt förekomsten av radonhalt i området.

Av utredningen framgår bl a att bebyggelsen måste placeras på visst avstånd från slänterna i norr och väster med hänsyn till slänternas stabilitet. Jordfyllning bör inte heller företagas inom visst avstånd från släntrönet. Radonmätningen har visat att några åtgärder mot markradon inte behöver vidtagas. I övrigt bör småhusbebyggelse kunna grundläggas på vanligt förekommande sätt.

Fornlämningar

Några kända fornminnen finns inte inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet befintlig bebyggelse består av mangårdsbyggnaderna tillhörande f d Karlsbergs gård, ett nyare enfamiljs bostadshus i planområdets södra del samt en livsmedelsaffär i den nordöstra delen. Anläggningar för en pumpstation har nyligen uppförts i planområdets östra del. Bostadshusen är av god kvalitet medan affären inryms i lokaler av provisoriskt slag. I kulturhistorisk utredning för Trollhättans kommun, del 2, området väster om älven, utförd av Älvsborgs läns museiförening i juni 1977, har bebyggelsen vid Karlsbergs gård medtagits. Den anses bilda en väl samlad gårdsmiljö med stort kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde. Ladugården är numera nedbrunnen. Något kommunalt ställningstagande till museiföreningens utredning finns ej.

Vägar

F d riksväg 7 ansluten till väg 1028 på två ställen utnyttjas som tillfart för livsmedelsaffären och bebyggelsen vid Karlsbergs gård.

Telekablar

Planområdet genomkorsas av två rikskablar tillhörande televerket. Kablarna är förlagda i samma sträckning.

Trafikbuller

Planområdets östra del störs av trafikbuller från väg 1028. Enligt föreliggande mätningar uppgår trafikmängden till ca 4 200 fordon/årsmedeldygn. Genomförandet av utbyggnadsplanerna på bl a västra sidan kommer att medföra en ökning av trafikmängden.

Markägoförhållanden

Största delen av den exploaterbara marken ägs av kommunen. I övrigt håller markförhandlingar på att slutföras.

PLANFÖRSLAG

Stadsplaneförslaget har utformats i huvudsaklig överensstämmelse med den antagna dispositionsplanen. Karlsbergs gård är i dispositionsplanen redovisad för allmänt ändamål. I stadsplaneförslaget har här tillförts ett område för bostadsändamål.

Bebyggelseområden

Bostäder

Enligt plankartans illustration inryms i planen inom BF-område 89 nya småhus-tomter. Stadsplanebestämmelserna för bostadsändamål har utformats så att där det provas lämpligt även i bostadshus, kan få inrymmas enstaka mindre ej störande affär eller hantverk, avsett att tjäna de inom området boendes dagliga behov av ett något begränsat varusortiment och behov av tjänster.

Småindustri

har lagts i den delen av planområdet som störs av trafikbuller från väg 1028.

Förskola

Tillsammans med företrädare för socialkontoret har tomt för förskola redovisats i planförslagets sydvästra del. Arealen uppgår till ca 2 900 m². Förskolebyggnaden avses att utformas som två kopplade småhus för att på sikt kunna nyttjas för bostadsändamål.

Skyddsrum

Stadsplaneområdet är beläget inom utredningsområde 1 enligt 1983 års skydds-rumsplan för Trollhättans tätort. Skyddsrumspan för Björndalen - Älvdalen om-rådet redovisas i särskild bilaga.

Allmänt ändamål

Vid f d Karlsbergs gård har området med mangårdsbyggnaderna, ca 5 700 m², redovisats för allmänt ändamål. Byggnaderna är i kommunens ägo och används idag för bostadsändamål och kan tillsvidare bibehållas i sitt skick.

Friytor och natur

Den vegetation som bedömts särskilt värdefull, bl a mot bakgrund av de klimatologiska studierna, är belägen inom parkmark. Inom småhuskvarteren i planområdets norra del har föreslagits två grönytor. För att bl a skärma bebyggelsen från kalla nordostliga vindar är det angeläget att ytorna planteras med träd.

Vägar och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tillfart till planområdet anslutes till väg 1028 i höjd med bebyggelsen vid Karlsbergs gård. Denna tillfart anslutes till befintlig väg vid Björndalsområdet i söder. I norr redovisas illustrationsvis en vägförbindelse till framtida bostadsområde. F d riksväg 7 förbi Karlsberg, som i huvudsak avses betjäna småindustriområdet har utformats som ålervändsgata. GCM-trafiken ordnas så långt möjligt på eget vägsystem skilt från övrig trafik.

Kollektivtrafik

till platsen har redovisats längs tillfartsvägen efter samråd med företrädare för Trollhättans Trafik AB.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Särskilda åtgärder för dämpning av trafikbullret från väg 1028 har inte bedömts erforderliga. För BF-områdena utmed den nya tillfartsvägen redovisas ett 25 meter byggnadsfritt avstånd på ömse sidor om vägmitt. Härigenom kommer ljudnivåerna ej att överstiga Trafikbullerutredningens riktlinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse inom området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Utredning härom har utförts av kommunens gatukontor och framgår av särskilda handlingar.

Värme

Då bebyggelsen huvudsakligen kommer att bestå av småhus kommer uppvärmningen att ske genom egna värmeanläggningar.

El

Utrymmen för erforderliga transformatorstationer har redovisats i samråd med elverket.

Telekablar

Vid planutformningen har televerkets rikskablar till största delen förlagts i gatu- eller parkmark. Där kvartersmark korsas har särskilt område för ledningsrätt (u-område) föreslagits. På en kortare sträcka i planområdets norra del förutsättes att kablarna flyttas.

Geotekniska förhållanden

Särskilda bestämmelser, mot bakgrund av den geotekniska utredningen, har utformats i planbestämmelserna.

PLANGENOMFÖRANDE

Bebyggelseområdet mellan tillfartsvägen och bäckravinen i planområdets norra del avses bebyggas gruppvis. Övriga områden upplåtes för enskilt byggande. Planområdet beräknas vara fullt utbyggt år 1987. För småindustriområdet föreligger inte nu några bestämda utbyggnadsplaner.

SAMRÅD

Planförslaget har före utställningen varit föremål för länsstyrelsens samrådsprövning och översänts till följande statliga och kommunala organ m fl för yttrande:

Kommunstyrelsen
Planerings- och ekonomikontoret
Tekniska nämnden
Televerket
Fritidsnämnden
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialnämnden
Skolstyrelsen
Brandchefen
Konsumentnämnden
Trollhättans Trafik AB
Fastighetsbildningsmyndigheten
Trollhättans Fjärrvärme AB
Polisstyrelsen
Hyresgästföreningen
Naturvårdsföreningen
Köpmannaföreningen
Husmodersföreningen
LRF:s samrådsgrupp
Jämställdhetskommittén
Vattenfall västsverige

Härvid har i huvudsak följande anförts:

Statens Geotekniska institut

har framfört att markbeskaffenheten bör utredas och redovisas i planen, särskilt beträffande stabilitetsproblemen.

Länsstyrelsens planenhet

har påtalat det väsentliga att genomförandet kan tidplaneras och samordnas med övrigt bostadsbyggande i regionen. Småhusutbyggnaden måste balanseras med fortsatt upprustning av bef områden med flerbostadshus. Vidare är det angeläget att inflyttningen till planområdet klarläggs. Som stöd för synpunkterna har bifogats yttrande från länsbostadsnämnden.

Vägförvaltningen

har anfört att utbyggnad av vägskälet på väg 1028 bör ske samtidigt som bostadsutbyggnaden och att befintlig anslutning norr om detta vägskäl stängs. Byggnadsrätt för småindustriområdena bör ej medges inom sikttriangel 75 X 75 m. F d riksväg förbi Karlsberg skall stängas så att smittrafik förhindras. Vidare bör ett 5 m fritt område läggas ut mellan tillfartsväg och kvartermark.

Televerket

anser att flyttning av rikskablar inom planområdet inte är lämpligt. Kablarna bör ligga kvar i nuvarande läge.

Socialnämnden

önskar att mark för en dagcentral reserveras i området.

Övriga har inte framfört några erinringar mot det upprättade förslaget.

Vad planenheten har påtalat kommer att beaktas i kommunens fortsatta arbete med bostadsförsörjningsprogrammet.

Vägförvaltningens synpunkter om utbyggnad av vägskalet på väg 1028 har överlämnats till Gatukontoret för beaktande vid plangenomförandet.

Televerkets påpekande om rikskablarna har tillgodosetts med undantag för en kortare sträcka i norra delen.

I pågående detaljplanearbete för det i väster angränsande Björndalsområdet sker fortsatt samråd om dagcentralen med Socialnämnden.

Vad som i övrigt framförts har tillgodosetts i planförslaget.

Trollhättan i oktober 1984

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom

Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt

Alvar Billfeldt
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
364 av den 26 mars 1985 betygar:

Hilding Johansson
kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
12 juni 1985

betygar

Christer Zetterberg
Christer Zetterberg

Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:

Leif Ahlbom

TILLÄGG TILL
BESKRIVNING
över
förslag till stadsplan för
del av ÄLVDALEN
i Trollhättans kommun
uppgjort i oktober 1984
reviderat den 19 december 1984

Förslaget är redovisat på stadsplanekarta 10/84 och tillhörande
stadsplanebestämmelser.

Stadsplaneförslaget har enligt 17 § byggnadsstadgan varit utställt
för granskning under tiden 26 november - 17 december 1984.

Under utställningstiden har från planerings- och ekonomikontoret
framförts önskemål om en förändring av bebyggelseområdet mellan
tillfartsvägen och bäckravinen i planområdets norra del så att
det kan upplåtas för enskilt byggande i stället för gruppvis be-
byggelse.

Med anledning härav har en mindre revidering av det aktuella om-
rådet utförts. För att på ett bättre sätt möjliggöra ett tomtupp-
låtande för enskilt byggande har viss del av grönområdet tillförts
kvartersmarken. Samråd har skett med företrädare för fastighets-
bildningsmyndigheten och parkförvaltningen.

Stadsplanebestämmelserna berörs ej av revideringen.

Trollhättan den 19 december 1984

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Ahlbom
Leif Ahlbom
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt
Alvar Billfeldt
planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§64 av den 25 mars 1985 betygar

Hilding Johansson
Hilding Johansson
kommunfullmäktiges ordf

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den
12 juni 1985

Christer Zetterberg
; betygar
Christer Zetterberg

Kopian bestrykes.
På tjänstens vägnar:

Leif Ahlbom

TROLLHÄTTANS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
1985-06-13	Byggnadsnämnden i Trollhättans kommun 461 83 TROLLHÄTTAN
Dnr. 279	Exp.

Kopia till

Akten

St planverk

Planenh

Nvenh

Lantmenh

Vfn

MHndn

Knstyr

Knfullm

St vattenfalls-
verk

Televerket

SJ

Pressen

Fastställelse av förslag till stadsplan för del av ÄLVDALEN i
Trollhättans kommun

Kommunfullmäktige i Trollhättans kommun antog den 25 mars 1985
förslaget som upprättats i oktober 1984 och reviderats 19 december
1984 av Leif Ahlbom och Alvar Billfeldt.

Anmärkningar har inte framförts mot förslaget.

Länsstyrelsen fastställer, med stöd av 26 § andra stycket bygg-
nadslagen, det underställda stadsplaneförslaget.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen får klagan inte föras
över detta beslut. Bevis om att beslutet på grund därav vunnit
laga kraft skall tecknas på kartan.

Beslut i ärendet har fattats av länsarkitekten Stigler. I den slut-
liga handläggningen har deltagit byrådirektören Zetterberg, före-
dragande, samt företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten,
lantmäterienheten och vägförvaltningen.

Börje Stigler

Christer Zetterberg