

Detaljplan för KV SOLGÅRDEN MM Björndalen / Källstorp

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

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Gunnel Hallberg

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1991-02-25 § 22; betygar

Eric Andersson

Eric Andersson
kommunfullmäktiges ordförande

Laga kraft 1991-03-27

KOPIA

Trollhättans
kommun

Detaljplan för KV SOLGÅRDEN MM Björndalen / Källstorp

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

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

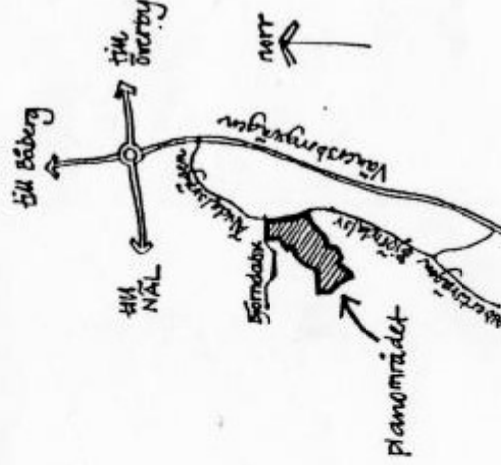
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att det ska bli möjligt att bygga bostäder i höjdpartiet mellan Björndalen och det tidigare skjutbaneområdet i Källstorp. Planområdet föreslås rymma ca 175 lägenheter i små flerbostadshus, radhus, parhus och villor.

PLANDATA

Planområdet ligger väster om Göta älv ca två km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i öster och nordost till Björndalsvägen samt i nordväst till nybyggda och planerade villaområden i Björndalen. I väster gränsar det till ett rekreationsområde med bl a motions- och skidspår.

Planområdets areal är ca 16,5 ha. Trollhättans kommun äger hela området.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

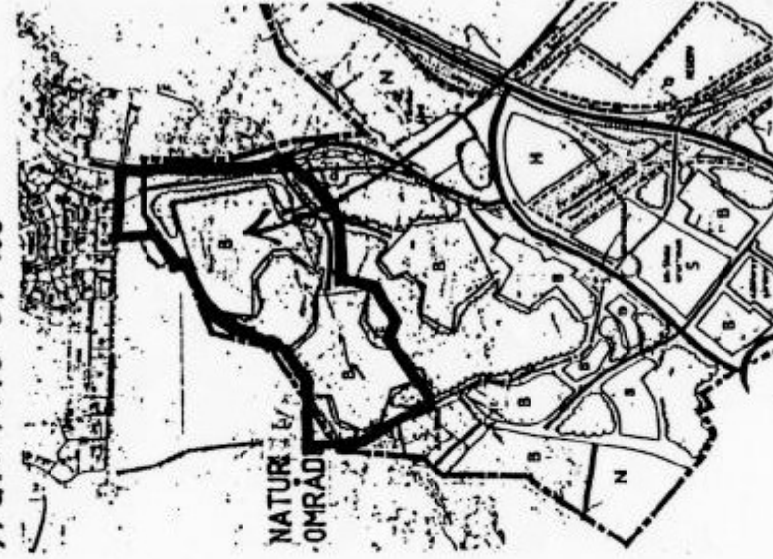
Största delen av planområdet ingår i översiktsplan för Källstorpområdet, antagen av kommunfullmäktige 1990-04-23. Detaljplanen stämmer i sina huvuddrag överens med översiktsplanen, vilken visar bostäder (marklägenheter/radhus/parhus) samt naturmark inom området. En del av bostadsområdet föreslås dock få en annan trafikmatning än översiktsplanen visar.

Detaljplanens nordligaste del ingår inte i översiktsplanen för Källstorp. Denna del av detaljplanen, liksom hela planområdet i övrigt, ingår i dispositionsplan för Trollhättans centralort väster om Älven, antagen av kommunfullmäktige 1978-11-27. I dispositionsplanen är detaljplaneområdet nordligaste del avsatt för handel. Detaljplanen medger inte handel i området, vilket skall ses mot bakgrund av att den nyare översiktsplanen har ett handelsområde mellan Vårviks gård och Källstorpsgården.

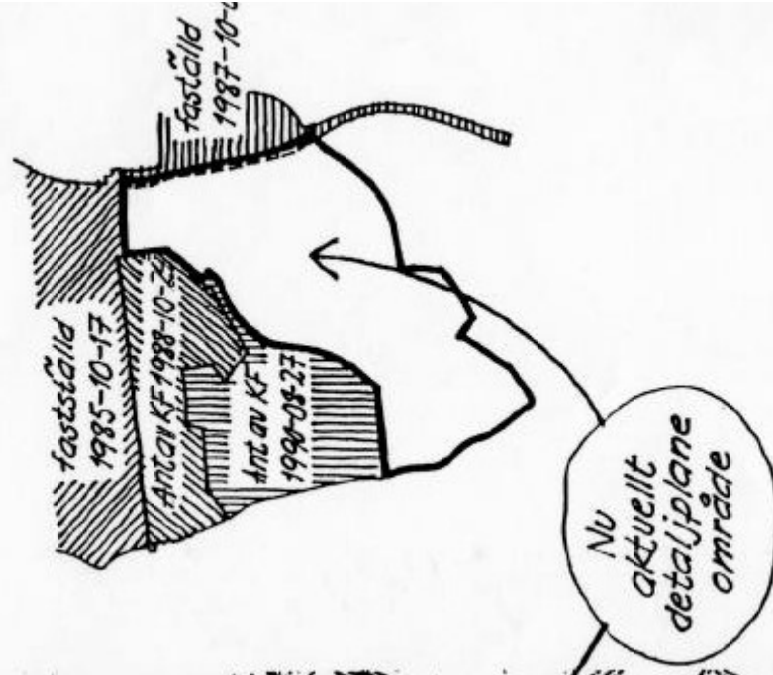
Tidigare detaljplaner

En liten del av det nu aktuella planområdet ingår i detaljplan (stadsplan) för Karlsberg, etapp 1, fastställd 1987-10-08. Tre andra detaljplaner angränsar, se nedanstående figur.

*Utdrag ur
översiktsplan för
Källstorpområdet
från 1990-04-23*



Detaljplaner



Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram 1990-1992, antaget av kommunfullmäktige i mars 1990, redovisas att första byggstart i planområdet skall ske 1991. 60 lgh i gruppbyggda småhus beräknas bli påbörjade 1991, 40 lgh beräknas bli påbörjade 1992. Byggherre är inte utsedd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Topografi, vegetation

Planområdet ligger i kuiperad skogsmark med blandskog. Nivåskillnaderna mellan de högst och lägst belägna markområdena är nästan 30 m. Berg finns på flera ställen. Områdets sydvästra del sluttar i huvudsak åt sydväst, dess nordöstra del åt öster och nordost. Igenväxande hyggen finns i nordöstra delen av planområdet.

I planens naturmarkspartier skall befintlig skog bevaras. Träd, som kan komma att utgöra värdefulle inslag i boendemiljön, bör sparas såväl inom natur- och parkmark som tomtmark.

Lokalklimat

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

Geoteknik

Översiktlig grundundersökning inom bl a det aktuella planområdet har redovisats av VIAK AB, Göteborg, 1969-04-24. En mer detaljerad geoteknisk undersökning inklusive radonundersökning håller på att genomföras av Geo-Väst AB.

Inom planområdet består jordlagren till största delen av fast lagrad friktionsjord (morän, sand, grus) på berg. Berget går i dagen på många ställen. Området erbjuder i regel god byggnadsmark, men behov av sprängningsarbeten höjer exploateringskostnaden.

Forn- lämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är idag helt obebyggt.

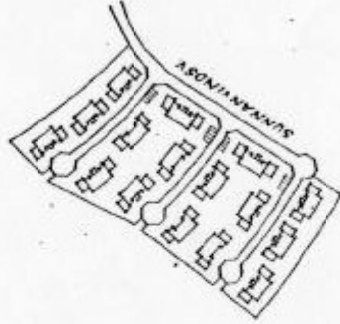
Detaljplanen medger att det byggs tre delområden med gruppbyggda bostäder. Delområdena, som innehåller ca 90, 48 respektive 19 lägenheter, nås via tre olika infarter från Björndalsvägen. Dessutom föreslås 18 villatomter för enskilt byggande. Antalet bostäder i hela planområdet blir därmed ca 175. Utbudet av lägenhetsstorlekar blir varierat.

Alla hus kan byggas i högst två våningar. Beroende på markens lutning bör en del av husen dessutom förses med en suterrängvåning.

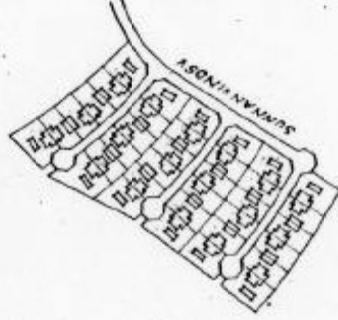
Det största delområdet för gruppbyggda bostäder ligger ut efter en gatuslinga i nordostslutningen väster om Björndalsvägen. Infart föreslås mitt emot grupphusområdet i kv

Nebulosan. Antalet lägenheter blir ca 90 st. Skiss till husgruppering finns på nästa sida. I denna visas små flerbostadshus kring ett gemensamt friområde "inne i" gatuslingan. Små flerbostadshus föreslås också öster om gatuslingan. Bebyggelsen i övrigt består av hus med yadera en eller två lägenheter.

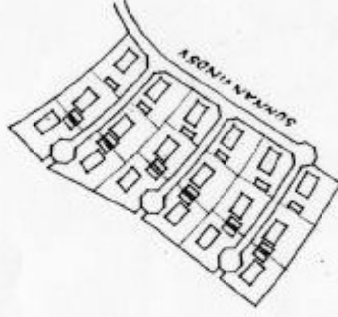
Det näst största delområdet för gruppbyggda bostäder ligger i en sydvästsluttning ca 400 m väster om Björndalsvägen och ca 300 m norr om den tidigare skjutbanan vid Källstorp. Tillfartsväg bör byggas från Björndalsvägen vid Lilla Vårviksvägens anslutning. Bebyggelsen föreslås bestå av radhus med totalt ca 48 lägenheter. Husen ligger utefter tre korta återvändsgator. Bostädernas sammanlagda bruttoarea ovan mark (våningsyta) begränsas till högst 6 000 kvm. Inom denna ram lämnar planen frihet i fråga om husens utformning och placering. I nedanstående figur redovisas tre andra skisser till bostadsbebyggelse (små flerbostadshus, parhus och villor).



Alt 1
16 st små
flerbostadshus
ca 64 lgh



Alt 2
18 st parhus
ca 36 lgh



Alt 3
18 st villor

Det minsta delområdet för gruppbyggda bostäder ligger vid korsningen Björndalsvägen-Ålvdalsvägen. Kvarteret får sin tillfart från Björndalsvägen ca 70 m väster om korsningen. Antalet lägenheter blir ca 19 st i tvåbostadshus och flerbostadshus.

18 villatomter har lagts in i planområdets södra del. Alla tomter är större än 750 kvm. Tomtmarken för villor är måttligt kuiperad. Illustrerade husplaceringar är valda för att begränsa markarbetena.

Värdefulla träd skall sparas inte bara inom naturmark utan där så är möjligt även inom kvartersmarken. Återhållsamhet med markarbeten kan innebära att trädbestånd lättare bevaras.

Förskola

Detaljplanen visar en förskoletomt i områdets södra del. Tomten har en storlek av ca 3 150 kvm och gränsar i nordväst till ett naturområde. Förskolan beräknas kunna få tre avdelningar.

Service utanför planområdet

Offentlig service

Låg- och mellanstadieskola finns vid Vattuvägen intill planområdets nordöstra hörn. Ytterligare en skola för låg- och mellanstadierna beräknas tillkomma vid Källstorp nära planområdets sydvästra del. Enligt skolförvaltningens bedömning kan den nya skolan vara klar att ta i bruk 1993.

Befintliga förskolor finns intill skolan vid Vattuvägen, vid Kometvägen norr därom samt vid Regnbågsvägen nordväst om planområdet.

Affärer

Närmaste dagligvarubutik ligger något mer än 1 km från planområdet. Avståndet till Överby handelscentrum är ca 2,5 km dvs ungefär lika stort som till Trollhättans centrum.

Skyddsrum

Skyddsrum inom gångavstånd från planområdet saknas. Planområdet ligger i hemskyddsområde nr 5.

Friytor

Delar av planområdet bevaras som naturmark. I huvudsak skall den innehålla mark som inte är anlagd och som kräver bara starkt begränsad skötsel.

Även inom kvartersmarken skall naturområden sparas. Platser för lek och annan utevistelse skall anläggas inom eller intill bostadsgrupperna. Omsorg skall ägnas åt friytornas utformning så att de blir attraktiva för boende i alla åldrar och ger möjligheter till varierande aktiviteter året runt.

Ett större rekreationsområde finns väster om planområdet. Från TSOK:s skidstuga utgår de motionsslingor och elljusspår som ingår i rekreationsområdet. Större friytor för bollspel m m finns vid Torsbovallen något mer än en km söder om planområdet. En lekplats kommer att finnas i naturmarken i planområdets västra del.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet indelas i tre delområden. Tillfart till det största delområdet (kv Solgården m m) sker från Björndalsvägen mitt emot grupphusområdet i kv Nebulosan. Tillfart till det näst största delområdet (kv Blixten m m) sker från Björndalsvägen vid Lilla Vårviksvägens anslutning. Det minsta delområdet (kv Atlas) får tillfart norrifrån från Björndalsvägen.

Lokalgatorna inom planområdet föreslås bli 6 m breda utom den norra delen av Gryningsvägen och Sunnanvindsvägen som föreslås bli 7,5 m breda inkl gångbana.

GC-vägar

Vid planområdets nordvästra gräns föreslås en gång- och cykelväg som går i sydväst-nordöstlig riktning mellan Älvdalen - Björndalen och Källstorp. Från korsningen Älvdalsvägen-Björndalsvägen föreslås en gång- och cykelväg söderut utmed Björndalsvägens västra sida.

Vägarna finns i de översiktsplaner, som nämnts på sid 2 planbeskrivningen. Vägen mellan Älvdalen - Björndalen och Källstorp har tidigare redovisats i detaljplanerna för kv Regnbågen m m och kv Solglimten m m.

Buss

Busshållplatser finns vid korsningen Björndalsvägen - Älvdalsvägen-Vattuvägen nordost om planområdet och vid korsningen Björndalsvägen - Lilla Vårviksvägen öster om planområdet. Linje 601 mellan Trollhättan och Vänersborg passerar där.

Parkering

Bostadstomterna skall planeras så att de rymmer erforderlig biluppställning. Antalet bilplatser per lägenhet bör vara 1,3 - 1,5. Även förskolans parkering skall inrymmas på tomtmark.

I den sydvästra gruppen (kv Blixten m m) finns parkeringsplatser intill respektive bostadshus. I de båda norra grupperna är avståndet från parkering till bostad i genomsnitt ca 25 m och högst 50 m. Parkeringsplatserna skall delas upp i mindre enheter och utformas så att de inte blir framträdande i stadsbilden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts dels till kommunala vatten- och avloppsledningar i Björndalsvägen, dels till ledningar i tunnel under östra delen av planområdet. Bebyggelsen i den västra delen av planområdet ansluts till planerade vatten- och avloppsledningar i gång- och cykelvägen mellan Källstorp och Björndalen.

En ny vattenledning kommer att läggas under gång- och cykelvägen mellan Björndalen och Källstorp vid planområdets nordvästra del.

Värme

Bostäderna och förskolan föreslås få individuell vattenburen eller luftburen värme. Miljövänlig energi bör användas. Möjligheter att passivt ta till vara energi bör utnyttjas.

El

En ny högspänningskabel kommer att läggas utmed gång- och cykelvägen mellan Björndalen och Källstorp. De nya bostäderna kommer att försörjas med elkraft från två transformatorstationer nära kabeln. En av dessa båda nätstationer ligger inom det aktuella planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av 1996.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighets-
ägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas.
endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden
av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid plan-
läggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen
större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen
är dock gällande även efter genomförandetiden tills den
ändras eller upphävs.

Trollhättan i oktober 1990

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Leif Löf
planarkitekt

Alvar Billfeldt
Alvar Billfeldt
planingenjör

**KOPIA****Trollhättans
kommun**

Detaljplan för KV SOLGÅRDEN MM Björndalen / Källstorp

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige beräknas ske under februari 1991. Därefter påbörjas byggandet av gator, va-system och elsystem. Byggande av bostäder kan inledas under sommaren 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan enligt plan- och bygglagen upphör vid slutet av 1996. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvar

Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän plats. Kommunen ansvarar dessutom för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark. Ansvar för övrigt genomförande inom kvartersmark vilar på fastighetsägaren.

Huvudmannaskapet för byggande och förvaltning av förskolan är beroende av beslut i socialnämnden.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning inom planområdet sker genom avstyckning och fastighetsreglering berörande fastigheterna Björndalen 1:1 och Källstorp 3:1. Tomtmark förelås bli upplåten med äganderätt.

Rätt att ha underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitutsavtal.

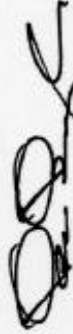
Behovet av eventuella gemensamhetsanläggningar, t ex i kv Solgården, är ännu inte klarlagt.

EKONOMI

Ekonomisk utredning för planområdet pågår inom planeringskontoret. Plankalkyl kommer att föreläggas kommunstyrelsen för beslut i samband med utställningen av planen.

Trollhättan 1 oktober 1990

PLANERINGS-
KONTORET



P-M Bengtsson
planeringschef

STADSARKITEKT-
KONTORET



Leif Löf
planarkitekt

STADSINGENJÖRS-
KONTORET

Lennart Johansson
stadsingenjör

ANTAGANDEHANDLING

KOPIA

Fastighetsförteckning tillhörande en i oktober 1
upprättad detaljplan för KV SOLGÅRDEN m m i Björ-
dalen/Källstorp, Trollhättans kommun.

Avdelning A Fastigheter

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
1. Inom planområdet		
Björndalen 1:1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
Källstorp 3:1	"-	
" 5:1	"-	
2. Utanför planområdet		
Björndalen 10:1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
Nebulosan 13	Stig Borg och Solveig Borg	L Vårviksvägen 4 461 59 TROLLHÄTTAN
" 14	Stig Severinsson och Karin Severinsson	L Vårviksvägen 6 461 59 TROLLHÄTTAN
" 15	Gunnar Svensson och Marianne Svensson	L Vårviksvägen 8 461 59 TROLLHÄTTAN
" 20	Gösta Sager och Annika Sager	L Vårviksvägen 24 461 59 TROLLHÄTTAN
" 21	Hans Bäcker och Lena Bäcker	L Vårviksvägen 26 461 59 TROLLHÄTTAN
" 29	Leif Winsjansen och Karin Winsjansen	L Vårviksvägen 46 461 59 TROLLHÄTTAN
" 30	Bengt-Göran Einarsson och Sonnie Einarsson	L Vårviksvägen 48 461 59 TROLLHÄTTAN
Nova 1	Bostads AB Eidar	Box 928 461 29 TROLLHÄTTAN
Solkatten 1	Ronnie Johansson och Lena Johansson Flemström	Regnbågsvägen 2 461 59 TROLLHÄTTAN
" 2	Lars-Erik Brattström och Pirjo Brattström	Klyftevägen 3 461 53 TROLLHÄTTAN
" 3	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN
" 4	"-	

TROLLHÄTTANS KOMMUN

Fastighetsbildningsmyndigheten

Beteckning på grundkartan	Fastighetsägare	Adress
Solstrålen 1	Håkan Andersson och Gunnel Andersson	Regnbågsvägen 10 461 59 TROLLHÄTTAN
" 2	Göran Palmgren och Marie Palmgren	Regnbågsvägen 12 461 59 TROLLHÄTTAN
" 3	Ulf Renholm och Ulrika Renholm	Regnbågsvägen 14 461 59 TROLLHÄTTAN
" 4	Jan-Åke Sörensen och Lena Sörensen	Regnbågsvägen 16 461 59 TROLLHÄTTAN
Stenbocken 1	Jörgen Ivarsson och Rose-Marie Ivarsson	Björndalsvägen 5 461 59 TROLLHÄTTAN
" 2	Dödsboet efter Karl Oskar Fransson	Lyckebo Björndalen 461 59 TROLLHÄTTAN
" 3	Valter Pettersson	Björndalsvägen 9 461 59 TROLLHÄTTAN
" 24	Christer Christiansson	Björndalsvägen 1 461 59 TROLLHÄTTAN
" 25	Carl Gustaf Gustafsson	Åkerstorp 461 59 TROLLHÄTTAN
Vattumannen 1	Trollhättans kommun	461 83 TROLLHÄTTAN

Avdelning D Servitut och andra särskilda rättigheter

Tjänande fastigheter Ägare, rättighetshavare m m

Björndalen 1:1

Servitut; kraftledning m m för Olidan 3:
Ägare: Statens Vattenfallsverk
162 87 VÄLLINGBY

Nyttjanderätt; tele, inskriven 1948-02-11,
Televerket

Box 700
451 25 UDDEVALLA

Källstorp 3:1

Servitut; kraftledning m m för Olidan 3:
Ägare: Statens Vattenfallsverk
162 87 VÄLLINGBY

TROLLHÄTTANS KOMMUN

Fastighetsbildningsmyndigheten

Tjänande fastigheter . Ägare, rättighetshavare m m

Källstorp 5:1

Servitut; kraftledning m m för Olidan 3
Ägare: Statens Vattenfallsverk
162 87 VÄLLINGBY

Nyttjanderätt; tele, inskriven 1948-02-11,
Televerket
Box 700
451 25 UDDEVALLA

Förestående fastighetsförteckning bestyrkes:

Lennart Johansson

Lennart Johansson
Stadsingenjör