



Trollhättan

Detaljplan för KV BERGKRÖNET M M Skogshöjden

97 A PLANHANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
(förvaras separat)
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
(förvaras separat)
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

ANTAGEN AV SBN 1998-12-09

Tillhör samhällsbyggnadsnämndens
beslut 1998-12-09 § 192; betygar

Ann-Christine Tornebjør/Torslid
ordförande

LAGA KRAFT 1999-01-08

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Melén Elmhj



Trollhättan

Detaljplan för KV BERGKRÖNET M M Skogshöjden

97 A ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan för bl a kv Bergkrönet och kv Skogsberget antogs 1990 och i samband med detta planerades HSB att bygga mindre flerbostadshus i området. Gator och ledningar byggdes ut, men husbyggandet i de båda kvarteren kom aldrig att påbörjas.

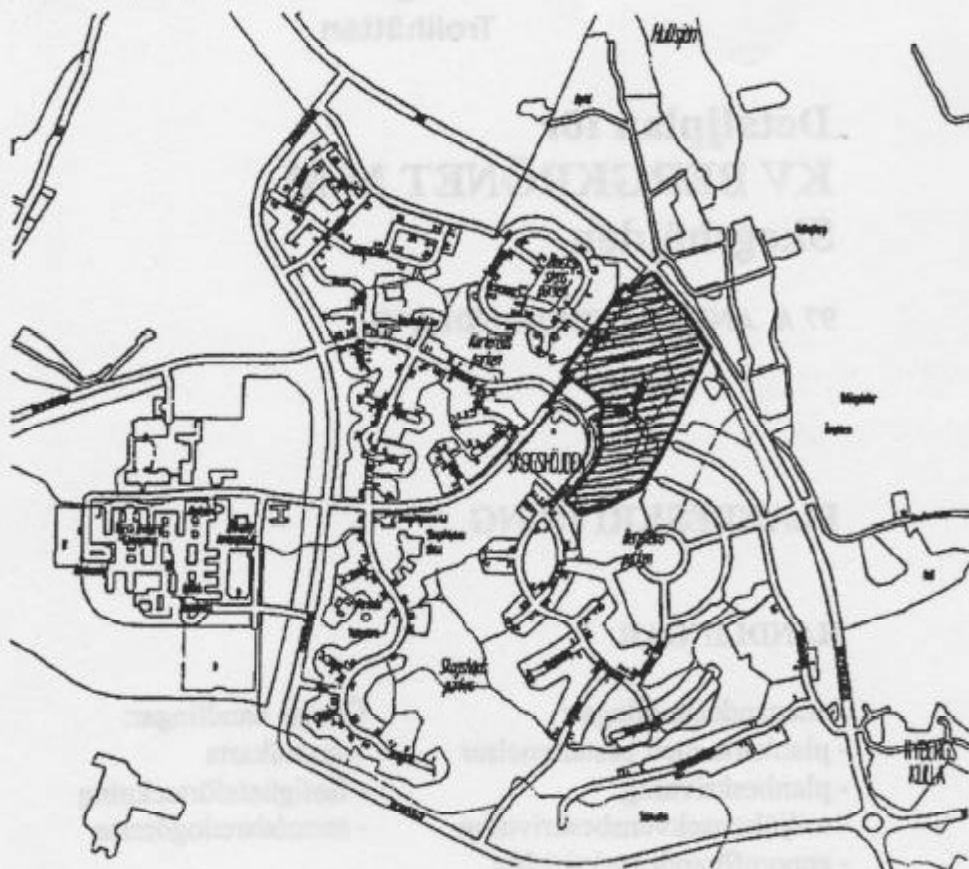
Den nu aktuella planen upprättas för att möjliggöra en mer småskalig bebyggelse än vad som planerats tidigare. Nu planeras 31 villatomter i norra delen av området och tomter för ca 15 grupphus i södra delen. Förändringen medför att två befintliga gator måste förlängas.

PLANDATA

Planområdet ligger i östra delen av Skogshöjden ca 4,5 km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i nordost till Vänersborgsvägen (väg 1028) och innefattar i nordväst en del av Skogshöjdsvägen. I väster gränsar det till Utsiktsgatan. Sydost om planområdet finns en bergtäkt, som är planlagd för bostadsbebyggelse m m.

Planområdets area är ca 8,5 ha. Hela området, med undantag av en liten samfällighet intill Vänersborgsvägen, ägs av Trollhättans kommun.

Kartbild 1. Planområdets läge.



PLANENS FÖRENLIGHET MED NATURRESURSLAGEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap naturresurslagen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. I planens redovisning för stadsdelen Skogshöjden sägs bl a följande:

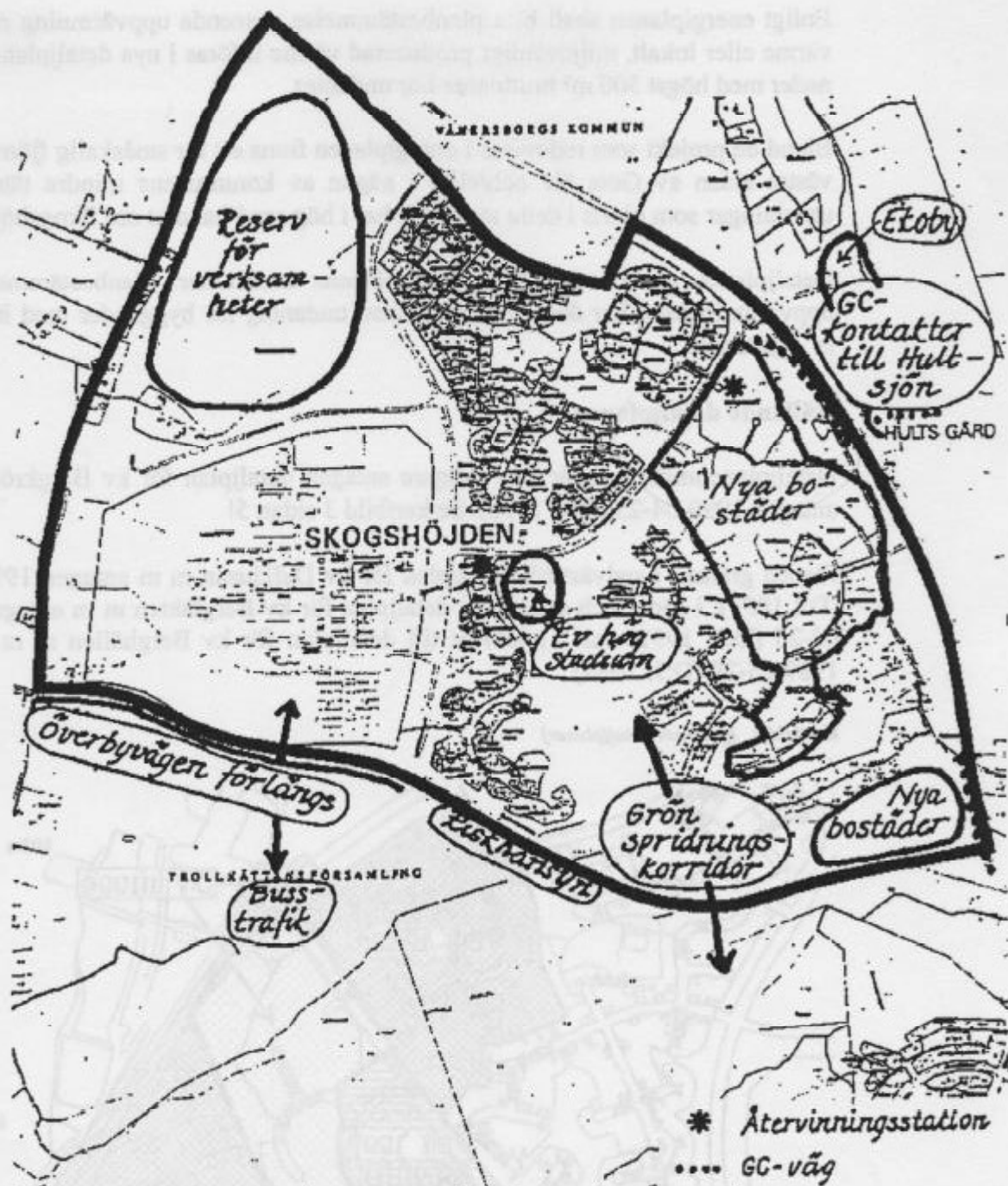
"Den planerade fortsatta utbyggnaden i den sydöstra delen kommer att ske successivt i takt med efterfrågans storlek under 1990-talet. Det är viktigt att man här tar tillvara de erfarenheter som finns och som man bl a skaffat sig vid utbyggnaden av trädgårdsstaden Skogshöjden för att skapa en god boendemiljö med god social gemenskap i små grannskap mm. Det är också angeläget att tänka på bostäder lämpliga för äldre även om behoven just nu inte är så akuta."

På kartan över stadsdelen anges "nya bostäder" vid det aktuella området. Se kartbild 2 på sidan 3!

Detaljplanen är således förenlig med översiktsplanen.

Kartbild 2. Översiktsplanens skogshöjdenkarta.

STADSDEL SKOGSHÖJDEN



Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1994-06-20. I inriktningsmålen läggs bl a fast att:

"Kommunen skall främja omställningen till ett mer bärkraftigt energisystem och en långsiktig hållbar utveckling." --- "Kommunen skall i sin planering sträva efter en sådan lokalisering av bostäder, arbetsplatser och service att förutsättningar skapas för en på sikt minskad energianvändning."

Enligt energiplanen skall bl a planbestämmelse avseende uppvärmning med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme införas i nya detaljplaner. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea bör undantas.

Bland de projekt som redovisas i energiplanen finns ett för småskalig fjärrvärme på västra sidan av Göta älv och/eller i någon av kommunens mindre tätorter. De utredningar som gjorts i detta avseende har i hög grad handlat om Skogshöjden.

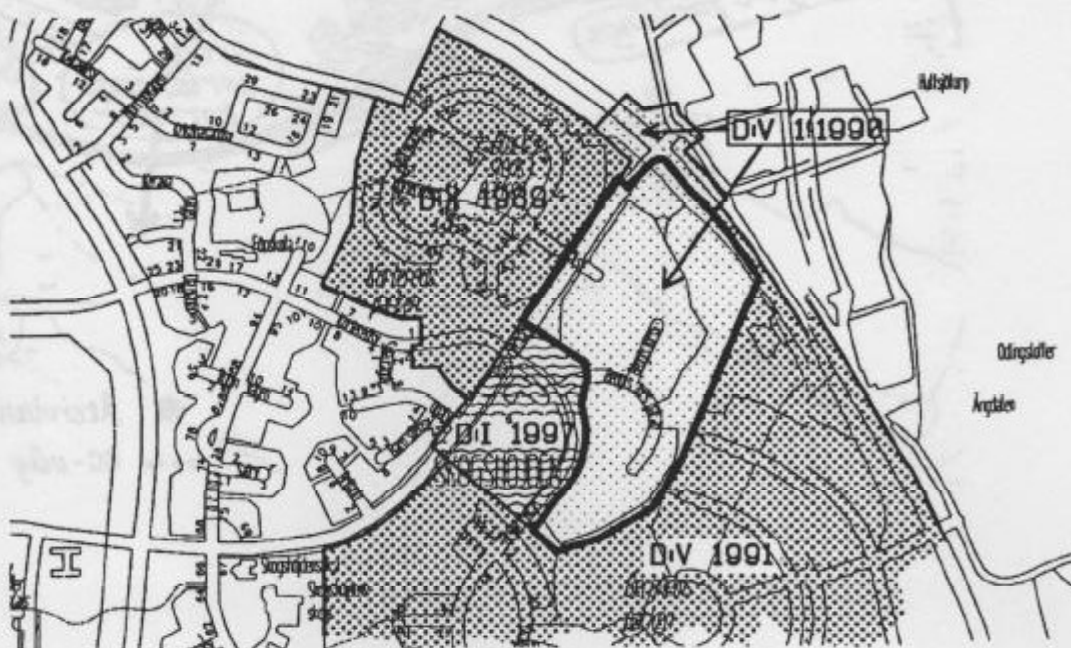
Detaljplanen avviker inte från energiplanens intentioner. Planbestämmelsen om uppvärmningssätt har dock utformats utan undantag för byggnader med högst 500 m² bruttoarea.

Gällande detaljplaner

Detaljplaneområdet ingår i en tidigare antagen detaljplan för kv Bergkrönet m m antagen 1990-04-23 (D:V 1990). Se kartbild 3 sidan 5!

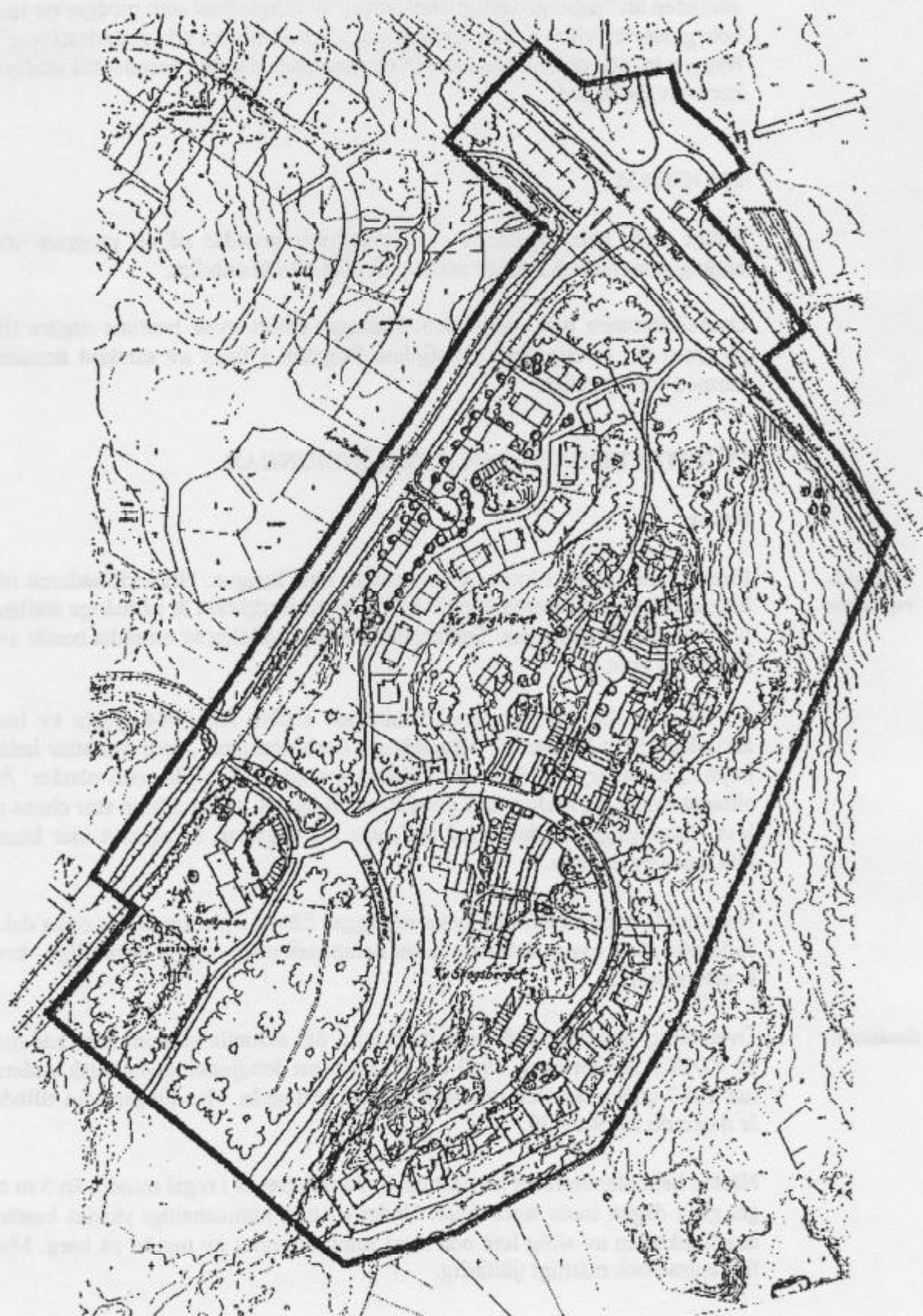
Planen gränsar i sydväst till detaljplan för kv Dalkjusan m m antagen 1997-03-19 (D:I 1997), i söder och sydost till detaljplan för kv Bergtåkten m m antagen 1991-02-25 (D:V 1991) och i nordväst till detaljplan för kv Berghällen m m antagen 1989-05-29 (D:X 1989)

Kartbild 4. (gällande detaljplaner)



Kartbild 3.

Illustrationskarta tillhörande detaljplan antagen 1990-04-23



Planuppdrag

Kommunstyrelsen uppdrog 1994-06-01 åt dåvarande byggnads- och räddningsnämnden att "påbörja detaljplaneändring av Bergkrönet som medger en småskalig bebyggelse av villa- och gruppbuskaraktär med mindre utbyggnadsetapper". Byggnads- och räddningsnämnden överlämnade därefter ärendet till stadsarkitektkontoret för åtgärd.

PROGRAM

Enligt plan- och bygglagen skall 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. Program i form av särskild handling anses därmed vara onödigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i kuperad skogsmark med hyggen. Nivåskillnaderna mellan de högsta och lägsta delarna uppgår till ca 20 m. Jordtäcket är på många ställen tunt, berg i dagen förekommer. Trädbestånden i huvuddelen av området består av tall, björk och gran.

En landskapsbeskrivning med tillhörande analys har 1984 gjorts av landskapsarkitekten Erik Hellström, Vänersborg. Beskrivningen, som omfattar hela Skogshöjden, understryker värdet av tallskogsområden på höjder och platåer. Även om slitaget skulle bli kraftigt och berghällar bli nakna, så har träden stor chans att överleva. Granskogsområden, med undantag för ungskog, är mycket mer känsliga för alla typer av ingrepp.

Naturmark, som föreslås bli bevarad, ligger främst i planområdets östra del. Värdefulla träd skall sparas inte bara inom naturmark utan - där så är möjligt - även inom kvartersmarken.

Geoteknik

Översiktlig grundundersökning inom bl a det aktuella planområdet har redovisats av VIAK AB, Göteborg, 1969-04-24. En mera detaljerad geoteknisk undersökning har 1989 utförts av Geo-projektering AB, Alingsås. Handlingar som tillhör denna är daterade 1989-09-29.

Nästan hela planområdet har fast mark. Jorddjupet är i regel mindre än 5 m och berget går i dagen inom stora delar. Under ett tunt humushaltigt ytskikt består jorden huvudsakligen av siltig lera och sand samt därunder av morän på berg. Marken är fast lagrad och måttligt tjälfarlig.

I planområdets västligaste del nära korsningen Skogshöjdsvägen-Utsiktsgatan har ett par av de föreslagna villatomterna lösa jordlager. Risk för sättningar finns. Kompletterande grundundersökning krävs före byggande.

Radon

Undersökning av radonförekomst har utförts av Geo-Väst AB, Håverud, 1989-12-08. Grunden har normal radonhalt. Detta innebär att bebyggelse skall utföras radonskyddande, t ex med luftat utrymme under bottenbjälklag eller med tät bottenplatta direkt på mark. För suterränghus och hus med källare skall både golv och väggar mot marken vara täta.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt med ett undantag - i områdets västra del finns en liten transformatorstation.

All tillkommande bebyggelse skall vara för bostadsändamål.

I planområdets norra del medger denna detaljplan att det byggs 31 st villor på tomter med storlekar ca 900-1 400 m². Tomterna är därmed större än i de flesta villaområden och givetvis väl lämpade för självbyggare. Rymligheten motsvarar önskemål från många av dem som står i kommunens tomtkö. Åtta av tomterna nås via tomtskift eller motsvarande.

I planområdets södra del - uppe på höjdplatån - medger planen att det får byggas 15 st villor i en tätare bebyggelse. Här är tomterna ca 450-600 m² stora och i de flesta fall har de en bredd på ca 15 m uteser gatan. I gengäld gränsar alla tomterna till naturmark och det höga läget ger möjlighet till fin utsikt från flera av husen. De smala tomterna förutsätter i princip att såväl bostadshus som uthus/garage byggs vid tomtgräns. Gavelställda hus med en tät långsida har förutsättningar att ta tillvara tomternas kvaliteter. Tomterna kan bebyggas med hus som säljs i färdigt skick eller som "halvfabrikat", där köparna gör egna arbetsinsatser.

Alla bostäder får uppföras i högst två våningsplan. Beroende på markens lutning bör några av bostäderna förses med suterrängvåning.

Exploateringen av området kan delas upp i flera etapper.

Med hänsyn till bl a trafikbuller föreslås ingen bebyggelse närmare Vänersborgsvägens och Skogshöjdsvägens mittlinjer än ca 70 m resp 20 m.

Service utanför planområdet

Väster om planområdet ligger Skogshöjdens skola, dels i kv Graniten vid Torn-gatan, dels i kv Dalkjusan vid Utsiktsgatan. Skogshöjdens skola bedriver undervisning i grundskolans samtliga stadier samt fritidshem/6-årsverksamhet. Intill skolan finns också kyrka och församlingslokaler. Daghem finns på flera ställen i stadsdelen, det närmaste vid Korteredsvägen ca 500 m nordväst om området.

Ca 600 m väster om planområdet finns en mindre dagligvarubutik. Ytterligare service, bl a i form av butiker, finns vid länssjukhuset ca en km från planområdet. Avståndet till Överby handelscentrum är ca två km.

Skyddsrum

Skogshöjden ligger i hemskyddsområde 30050. För närvarande ställs inte krav på ytterligare skyddsrum.

Frrområden

Delar av planområdet bevaras som naturmark. I huvudsak skall de innehålla mark som inte är anlagd och som kräver bara starkt begränsad skötsel. Stadsdelen Skogshöjden är över huvud taget välförsedd med frrområden i den mindre skalan, och kommer att vara det även när all bebyggelse har kommit till. Större friytor av bestående karaktär finns kring Hultsjön vid östra sidan av Vänersborgsvägen.

Inom det nu aktuella detaljplaneområdet planeras ingen allmän lekplats. Iordningställda lektytor och bollplaner mm finns vid Skogshöjdens skola. Ordnat lekutrymme på allmän plats finns bl a vid Åmålsvägen nordväst om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet innefattar en del av Skogshöjdsvägen. Utanför planområdets norra del ansluter den till Vänersborgsvägen (väg 1028). Inom planområdet ligger också Bengtsforsvägen, en återvändsgata som utanför västra plangränsen ansluter till Utsiktsgatan. Gatorna inom planområdet är lokalgator.

Till den nordvästra delen av det nya villaområdet kommer man via en förgrening av Skogshöjdsvägen. Idag är förgreningen bara 30 m lång, men den förlängs så att den totalt blir ungefär 200 m. Till övriga tomter i området tar man sig via Bengtsforsvägen. Den utbyggda Bengtsforsvägen förlängs åt sydväst med ca 100 m.

Nuvarande Bengtsforsvägen byggs i huvuddelen av sin längd ut till 7,5 m bredd inklusive gångbana. Övriga lokalgator inne i bostadsområdet planeras bli 6,0 m breda.

GC-vägar

Gång- och cykelväg (GC-väg) finns utmed Vänersborgsvägens västra sida. GC-vägen används av cyklister och fotgängare till och från östra och norra delarna av Skogshöjden. Den ansluts med en sidoväg till Skogshöjdsvägens förgrening inne i villaområdet.

En GC-väg binder samman de båda lokalgatorna inne i villaområdet.

Mellan södra grenen av Bengtsforsvägen och Håverudsgatan, i angränsande planområde i öster, illustreras en GC-vägsförbindelse. Denna avses att byggas ut i samband med det angränsande planområdets utbyggnad.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Skogshöjdsvägen ca 200 m väster om området samt vid Vänersborgsvägen intill planområdets norra del.

Parkering

Parkeringsplatser ordnas på tomtmark i den utsträckning som motsvarar resp fastighets behov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens va-system via ledningar som byggdes ut i området 1990. Ledningarna måste förlängas och förses med ytterligare avsättningar för serviser. Alla hus kan anslutas med självfall till spillvattenledningarna. Där va-ledningar passerar kvartersmark redovisas "u-område" på plankartan.

Dagvatten bör i möjligaste mån tas om hand lokalt. Komplettering med ytterligare dagvattenledningar torde ändå bli aktuell.

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.

Avsikten är att Norra Älvsborgs Lasarets panncentral på sikt skall användas som central i ett lokalt fjärrvärmenät för Skogshöjden. För att möjliggöra en anslutning till fjärrvärme, av i första hand föreliggande planområde och närliggande kvarteret Dalkjusan, utreds för närvarande lokaliseringen av en tidsbegränsad anläggning i avvaktan på den slutliga. Då en placering inom själva planområdet av olika anledningar ansetts mindre lämplig, kommer en föreslagen lokalisering att prövas i särskild ordning, varvid en miljökonsekvensbeskrivning skall redovisas.

EI

Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen i området. Transformatorstation finns vid Bengtsforsvägen.

Avfall

En återvinningsstation finns vid Bengtsforsvägen intill den västra plangränsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ändrad lovplikt

Den generella lovplikten minskas inom området med större villatomter. Åtgärden är ett led i samhällsbyggnadsnämndens arbete för att förenkla och underlätta ärenden för enskilda. Den innebär att både befogenhet och ansvar överflyttas från nämnden till den som vill bygga.

Inom de på plankartan angivna kvarteren behövs inte bygglov för att

- bygga till huvudbyggnad med högst 10 m² byggnadsarea;

- uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnad. Sammanlagt får sådana lovbefriade åtgärder beträffande komplementbyggnad inte överstiga 20 m² byggnadsarea per tomt.

Skärmtak på högst 12 m² och fristående s k friggebod på högst 10 m² (enligt 8 kap 4 § plan- och bygglagen) inräknas inte i ovanstående areor.

Bygglovbefrielsen gäller bara om byggandet sker enligt detaljplanens bestämmelser. Reglerna för placering och utformning av byggnader måste t ex följas.

För att göra åtgärder enligt ovan utan bygglov krävs medgivande från berörda grannar. Medgivande får inhämtas av den fastighetsägare, som vill göra byggnadsåtgärderna. Om inte medgivande kan erhållas gäller bygglovplikt i vanlig ordning. Medgivande från grannar behövs dock inte för s k friggebod, som placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Rivningslov behövs inte för att riva byggnader och tillbyggnader som uppförts utan bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2004.

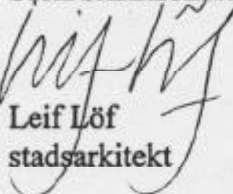
Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra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

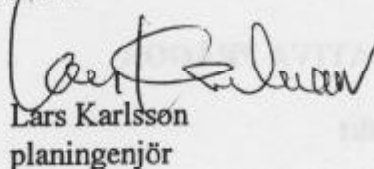
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har skrivits med hjälp av underlagsmaterial från bl a Ann Andersson, Rolf Kalmertun och Rune Sandahl, Gatu/parkkontoret.

Trollhättan i oktober och december 1998

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
stadsarkitekt


Lars Karlsson
planingenjör

REVIDERING

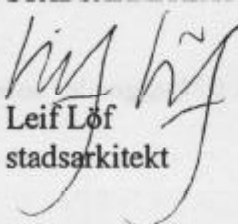
Detaljplanen har varit utställd för granskning enligt plan- och bygglagen 5 kap 23 § under tiden 9 - 30 november 1998.

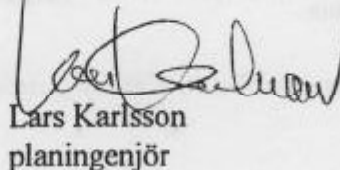
Med anledning av synpunkter som inkommit under utställningstiden har planen reviderats som följer:

Ett "u-område" för fjärrvärmeledning har tillkommit i kvarteret Moränen, mellan Utsiktsgatan och Skogshöjdsvägens östra vändplats. Vidare har en gång- och cykelväg illustrationsvis redovisats mellan Håverudsgatan, som är belägen i angränsande planområde i öster, och Bengtforsvägen i nu föreliggande detaljplan.

Trollhättan i december 1998

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
stadsarkitekt


Lars Karlsson
planingenjör



Trollhättan

Detaljplan för KV BERGKRÖNET M M Skogshöjden

97 A ANTAGANDEHANDLING

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivningen har redigerats efter en metod/checklista som tagits fram av en kommunal arbetsgrupp bestående av företrädare för olika förvaltningar. Metoden har fastställts av kommunstyrelsen i december 1995.

Beskrivningen av konsekvenserna bygger på jämförelser mellan tre alternativ. Eftersom marken i översiktsplan är avsedd för bostadsbebyggelse redovisas endast utformningsalternativ.

0. Nollalternativet, som är en framtid utan någon exploatering utöver det som är byggt i området idag. Det finns bl a gator och ledningar, som kommit till för den bostadsbebyggelse som planerades 1989-1990.

1. Alternativ 1, som innebär att området exploateras enligt nu gällande detaljplan från 1990. Planbilden (i form av en illustrationskarta) finns på sid-??.

2. Alternativ 2, som innebär att området exploateras enligt det nu aktuella planförslaget.

Sammanfattningsvis bedöms miljökonsekvenserna av utbyggnad enligt alt 2 vara godtagbara.

Mark, dagvatten

0. Med undantag för de byggda gatorna, en gång- och cykelväg och en transformatorstation kommer naturmarken att bli bestående. Även dagvattenförhållandena blir i stort sett desamma som idag. Eftersom området har ett högt läge påverkas dess vattenflöden bara i liten utsträckning av eventuella förändringar utanför planområdet. De vattenflöden som påverkas finns i vägdikena utefter Skogshöjdsvägen och Vänersborgsvägen.

1. Andelen bebyggd mark i planområdet ökar, och andelen hårdgjord mark vid sidan av bebyggelsen ökar också. Byggnads- och anläggningsarbeten innebär bl a schaktning och sprängning i nuvarande mark. Det kan dock noteras att nästan

hälften av planområdet kommer att ha kvar sin naturmarksprägel även efter utbyggnad. En del av områdets dagvatten kommer att avledas från området, även om ambitionen är att ta hand om det lokalt och även om återställningsarbeten efter byggande mm görs så att marken blir genomsläpplig för vatten.

2. Andelen bebyggd och hårdgjord mark ökar om, än i något mindre utsträckning än i alt 1. Schaktnings- och sprängningsarbeten torde få ungefär samma omfattning som i alt 1. En något mindre del av planområdet kommer att ha kvar sin naturmarksprägel. Beträffande dagvatten bedöms situationen bli ungefär densamma som i alt 1.

Luft, klimat

Inget av alternativen ger någon påverkan av nämnvärd betydelse.

Landskapsbild, stadsbild

0. Nuvarande landskapsbild blir i huvudsak bestående.

1. Alternativet har förutsättningar att ge en bra stadsbild med sammanhållen arkitektur och med byggnadstyper, som väl tar vara på områdets topografiska förutsättningar. En sammanhållen arkitektur är mest betydelsefull för de delar av området som är exponerade i landskapet.

2. Även detta alternativ ger förutsättningar för en god stadsbild om än av en annan karaktär än alt 1. De rymliga villatomterna kommer med tiden att innehålla mycket grönska. Rymligheten hos de flesta tomterna är också positiv, om det byggs hus som inte är helt anpassade för tomternas topografi. Även i alt 2 finns det förutsättningar för sammanhållen arkitektur hos husen på högsta delen av höjden.

Kulturmiljö

Ingen kulturmiljö att ta hänsyn till.

Växter, djur

0. Nuvarande växt- och djurliv bör ha goda möjligheter att leva vidare. Koppling finns till andra större friområden, varför även viss utveckling av artsammansättningen kan ske. Tillväxt hos unga trädbestånd ändrar med tiden också villkoren för växt- och djurlivet.

1. Naturområdena inom planområdet, som är ganska rymliga, kommer att kunna ha ett växt- och djurliv som är väl så rikt som de flesta bostadsnära friområden i staden. Närheten till andra friområden är värdefull.

2. Situationen ungefär likadan som i alt 1. Färre bostäder bör göra slitaget på naturmarken något mindre än i det alternativet.

Användning av mark

0. Fullföljer inte översiktsplanens ambitioner.

1 och 2. Stämmer med översiktsplanen.

Hälsa, säkerhet

0. Har ingen inverkan på frågor om hälsa eller säkerhet.

1. Trafik till och ifrån området påverkar lokalgatorna inne i bostadsområdet och dessutom lokalgatorna Skogshöjdsvägen och Utsiktsgatan. Den sistnämnda gatan berörs mest i sin nordligaste del.

Inne i bostadsområdet bedöms trafikmängderna bli normala för denna typ av bebyggelse. Vid Skogshöjdsvägen och norra delen av Utsiktsgatan kommer det inte att finnas några bostadshus inom 20 m från vägmitt, vilket gör att kommunens mål för trafikbuller vid nya bostadsområden uppfylls. Skolan och skoltomten i kv Dalkjusan är ordnade på sådant sätt att trafikbuller inte skall vara störande. Avståndet mellan Vänersborgsvägen och närmaste byggrätt inom det nu aktuella planområdet är ca 70 m, vilket också gör att kommunens bullermål uppfylls.

Luftföroreningar och olycksrisker som följd av trafiken bedöms bli små. I övrigt kan inte utbyggnad enligt alt 1 antas orsaka nämnvärda konsekvenser för hälsa och säkerhet.

2. Utbyggnad enligt alt 2 ger likartade konsekvenser som alt 1, men tillkommande trafikmängder blir mindre.

Samhällsservice i form av va-anläggningar m m

Inget av alternativen ställer krav på stora nya anläggningar för vatten och avlopp. Vissa mindre kompletteringar behövs i alt 1 och 2 i form av förlängda ledningar och serviser intill och inom bostadskvarteren.

Transporter

0. Har ingen betydelse för transporter.

1 och 2. Transporter vid sidan av persontransporter torde bli av liten omfattning. För kollektivt resande har området ett bra läge med närheten till busstrafik.

Energi

0. Inget energibehov.

1. Möjligheterna till "lokalt fjärrvärmesystem" med t ex förnyelsebar energi är ganska goda med relativt tät bebyggelse, som byggs ut i större etapper.

2. Möjligheterna till gemensam värmeanläggning är sämre än i alt 1.

Rekreation

0. Nuvarande möjligheter till rekreation oförändrade.

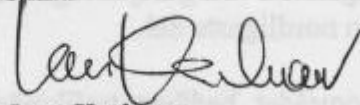
1 och 2. Rekreationsmöjligheterna för befintlig bebyggelse måste anses vara goda även efter en exploatering av planområdet. Tillgången till friområden är god i hela stadsdelen Skogshöjden.

Trollhättan i oktober 1998

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET



Leif Löf
stadsarkitekt



Lars Karlsson
planingenjör

Tillhör även detaljplan reviderad i december 1998.



Trollhättan

Detaljplan för KV BERGKRÖNET M M Skogshöjden

97 A ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISTORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande och beräknas kunna bli antagen under fjärde kvartalet 1998.

Planens antagande

Antagande beräknas kunna ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24 delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2004. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såväl inom som utom planområdet och ansvarar för genomförandet inom sådan mark. Kommunen ansvarar också för allmänna underjordiska va-ledningar inom kvartersmark.

Vägverket är väghållare för väg 1028, Vänersborgsvägen, omedelbart nordost om planområdet.

Trollhättan Energi AB (TEAB) och Telia AB ansvarar för sina respektive anläggningar såväl inom som utom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR M M

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom planområdet sker genom avstyckning och fastighetsreglering berörande fastigheterna Bergkrönet 1, Skogsberget 1 och Skogshöjden 1:1.

I anslutning till de kompletterande utbyggnaderna av gator och va-anläggningar avstyckas exploateringskvarter inom hela planområdet.

För kvarteren Bergkrönet och Skogsberget tillskapas, i samband med avstyckningar inom kvarteren, ömsesidiga sevitutsrätter för rätt till tillträde för underhåll av byggnadsdelar i fastighetsgräns.

Ledningsrätt

Rättigheten att ha allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

För skaftvägar inom kvartersmark bildas gemensamhetsanläggningar.

Övrigt

Kommunen, såsom markägare, ansöker om fastighetsbildning för genomförande av exploateringskvarter när arbetena med de kompletterande utbyggnaderna av gator och va-anläggningar påbörjas.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder genomförs efter hand som planområdet byggs ut.

Namn på kvarter och gator

Kvarteren inom planområdet - som i resten av stadsdelen - föreslås få namn hämtade inom ämnesområdet geologi.

Förslaget är att kvartersnamnen Bergkrönet och Skogsberget, som infördes vid den förra detaljpaneläggningen, behålls. Utöver dessa föreslås fem nya namn, vilka är påtecknade plankartan: Bergarten, Berggrunden, Moränen, Sandåsen och Stenbrottet.

Tillkommande gatuavsnitt i planen betraktas som "förlängningar" av nuvarande gator och får därmed namnen Skogshöjdsvägen och Bengtsforsvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Lokalgator och va-ledningar är utbyggda i enlighet med den år 1990 antagna detaljplanen. Inom gatu- parkkontoret pågår projektering med tillhörande kostnadsberäkning för de kompletterande anläggningar i form av gatuförlängningar, gc-vägar, förändrat va-system m m som erfordras för att genomföra nu föreliggande detaljplaneförslag.

Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärder som kommunen svarar för uppgår till ca 210.000 kr, vilket motsvarar ca 4.500 kr per nybildad fastighet.

Vid bygglov debiteras den sökande avgifter enligt en av kommunfullmäktige antagen PBL-taxa. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el regleras genom särskilda taxor som antagits av kommunfullmäktige respektive Trollhättan Energi AB. Vid anslutning till fjärrvärme erläggs anslutningsavgift enligt särskild taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Kompletterande grundundersökningar för fastläggande av byggnads grundläggningssätt kan erfordras före byggande. Detta gäller speciellt i planområdets västligaste del nära korsningen Skogshöjdsvägen-Utsiktsgatan.

Fjärrvärme

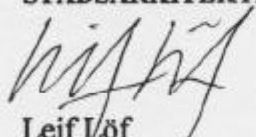
För att möjliggöra att bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme utreds för närvarande lokaliseringen av en värmecentral i planområdets närhet. Se även planbeskrivningen sid 9!

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

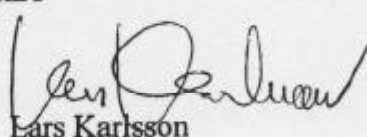
Genomförandebeskrivningen har skrivits under medverkan av Karl-Erik Kristiansson, stadsingenjörskontoret och Anders Blom, lantmäterimyndigheten.

Trollhättan i oktober 1998

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET



Leif Löf
stadsarkitekt



Lars Karlsson
planingenjör

Tillhör även detaljplan reviderad i december 1998



Detaljplan för KV BERGKRÖNET M M Skogshöjden

97 A ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 1998-06-17 enligt § 125, att ställa ut rubricerade planförslag för granskning i enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen.

Utställningshandlingarna är daterade i oktober 1998 och utställning har ägt rum under tiden 9 - 30 november 1998. Kungörelse om utställningen har den 2 november 1998 varit införd i Trollhättans Tidning.

Planförslaget har varit utställt på stadsarkitektkontoret och dessutom funnits tillgängligt i förvaltningshusets entréhall och kommunens huvudbibliotek.

INKOMNA YTTRANDEN MED ANLEDNING AV UTSTÄLLNINGEN

1. Lantmäterimyndigheten

Skrivelse 1998-11-30:

Ingen erinran.

2. Länsstyrelsen

Skrivelse 1998-11-13.

"Bedömning enligt PBL 12:1

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till riksintressen, mellankommunal samordning samt hälsa och säkerhet att detaljplanen enligt utställningshandling med nu kända förhållanden inte kommer att prövas enligt PBL.

Motiv för bedömningen enligt PBL 12:1

Förslaget till detaljplan berör inte riksintressen eller mellankommunala frågor och bedöms inte heller olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Övrigt

Länsstyrelsen har i övrigt inga erinringar mot förslaget."

4. Trollhättan Energi AB

Skrivelse 1998-12-02:

Möjlighet att dra fram fjärrvärmeledning genom kvarteret Moränen, mellan Utsiktsgatan och Skogshöjdsvägens östra vändplats, måste skapas.

Stadsarkitektkontorets kommentar

Planhandlingarna revideras. "U-område" redovisas på plankartan och texten i planbeskrivningen kompletteras. Revideringen berör enbart mark som ägs av kommunen varför något nytt utställningsförfarande ej bedöms erforderligt.

YTTRANDEN MED ANLEDNING AV SAMRÅD

Inkomna yttranden under samrådet har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelse daterad 1998-06-17.

ÖVRIGT

Miljökontoret och gatu-parkkontoret har under utställningstiden framfört önskemål om en GC-vägsförbindelse mellan Håverudsgatan som är belägen i angränsande planområde i öster och Bengtforsvägen i nu föreliggande detaljplan. På plankartan har en sådan förbindelse efter utställningstidens utgång illustrationsvis redovisats inom naturområdet. Denna revidering bedöms ej medföra förnyat utställningsförfarande.

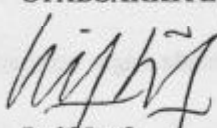
STADSARKITEKTKONTORETS FÖRSLAG TILL BESLUT

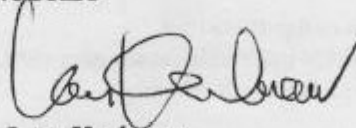
Detaljplanen behandlas vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 1998-12-09, varvid nämnden föreslås besluta:

- att** godkänna detta utlåtande och
- att** med stöd av kommunfullmäktiges beslut 1997-02-24 § 25, anta förslag till detaljplan för KV BERGKRÖNET M M, Skogshöjden, uppgjord i oktober och reviderad i december 1998.

Trollhättan 1998-12-02

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
stadsarkitekt


Lars Karlsson
planingenjör

**Trollhättan**

Kopia till:
- länsstyrelsen
- kommunstyrelsen
- KLM
- fastighetsförvaltningen
- Tekniska Verken
- akten

**Detaljplan för
KV BERGKRÖNET M M
Skogshöjden**

Samhällsbyggnadsnämnden har den 9 december 1998 antagit detaljplanen.

LAGA KRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium och efter kontroll med länsstyrelsen har enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen inte något överklagande av samhällsbyggnadsnämndens beslut kommit in till nämnden eller länsstyrelsen inom tre veckor från den dag kommunens antagandebeslut tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vunnit laga kraft den 8 januari 1999.

Trollhättan den 12 januari 1999.

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**


Leif Löf
stadsarkitekt