

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planeringsavd
Planenheten

BESLUT (efter anslag)
1987-10-08 1987-10-07 11.082-879-87

S = V
1987

Kopia till:
Akten
St planverk
Planenh
Länsantikv
Länsmuseet
Lantmenh
Vfn
Knfullm
Knstyr
Kulturmdn
Tekniska avd
Televerket
Pressen

rek

Byggnadsnämnden i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

Fastställelse av förslag till stadsplan för Karlsberg
(etapp 1) i Trollhättans kommun

Kommunfullmäktige i Trollhättans kommun antog den 27 april 1987 förslaget som upprättats i februari 1987 och reviderats i mars 1987 av Leif Löf.

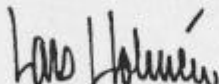
Anmärkningar har inte framställts mot förslaget.

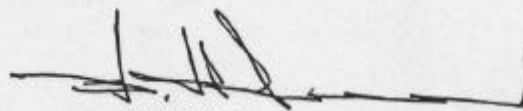
Enligt 17 kap 9 § plan- och bygglagen fastställer länsstyrelsen, med stöd av 26 § andra stycket byggnadslagen det underställda stadsplaneförslaget.

I sammanhanget må uppmärksammas vad länsstyrelsen under planarbetets gång framfört om detaljprojekteringen av Björndalsvägen i förhållande till fasta fornlämningar.

Beslutet får enligt 150 § tredje stycket byggnadslagen inte överklagas. Bevis om att beslutet på grund därav vunnit laga kraft skall tecknas på kartan.

I detta beslut har förutom undertecknade även deltagit företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten, lantmäterienheten, länsantikvarien och vägförvaltningen.


Lars Holmén


B Hedman

Postadress	Besöksadress	Telefon	Postgiro
Länsstyrelsen i Älvsborgs län	Drottninggatan 2	0521-700 00	3 51 85-8
Planenheten		Telefax	
462 82 VÄNERSBORG		0521 54000	

BESKRIVNING
tillhörande
förslag till stadsplan för
KARLSBERG, etapp 1,
i Trollhättans kommun

1987 -05- 14

082 879-87

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av:

- Formell plankarta i skala 1:1000
- Bestämmelser

Till planförslaget hör även:

- Beskrivning med illustrationer
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 3,9 ha och är beläget väster om Göta älv ca 2 km norr om Trollhättans centrum. Det gränsar i norr till Vattuvägen i det nyl utbyggda villaområdet Älvdalen. En föreslagen väg genom planområdet anslut i söder till Södra Karlsbergsvägen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet ingår i dispositionsplan för Trollhättans centralort väster om älven, antagen av kommunfullmäktige 1978-11-27. Enligt dispositionsplanen skall området bebyggas dels med bostäder, dels med en förskola. En planera väg från Älvdalen och söderut ansluter till Vänersborgsvägen (f d riksväg söder om Vårviks gård. Se utdrag ur dispositionsplanekartan på nästa sida.

Angränsande stadsplaner i norr är fastställda 1985-06-12 (del av Älvdalen) och 1985-10-17 (del av Björndalen).

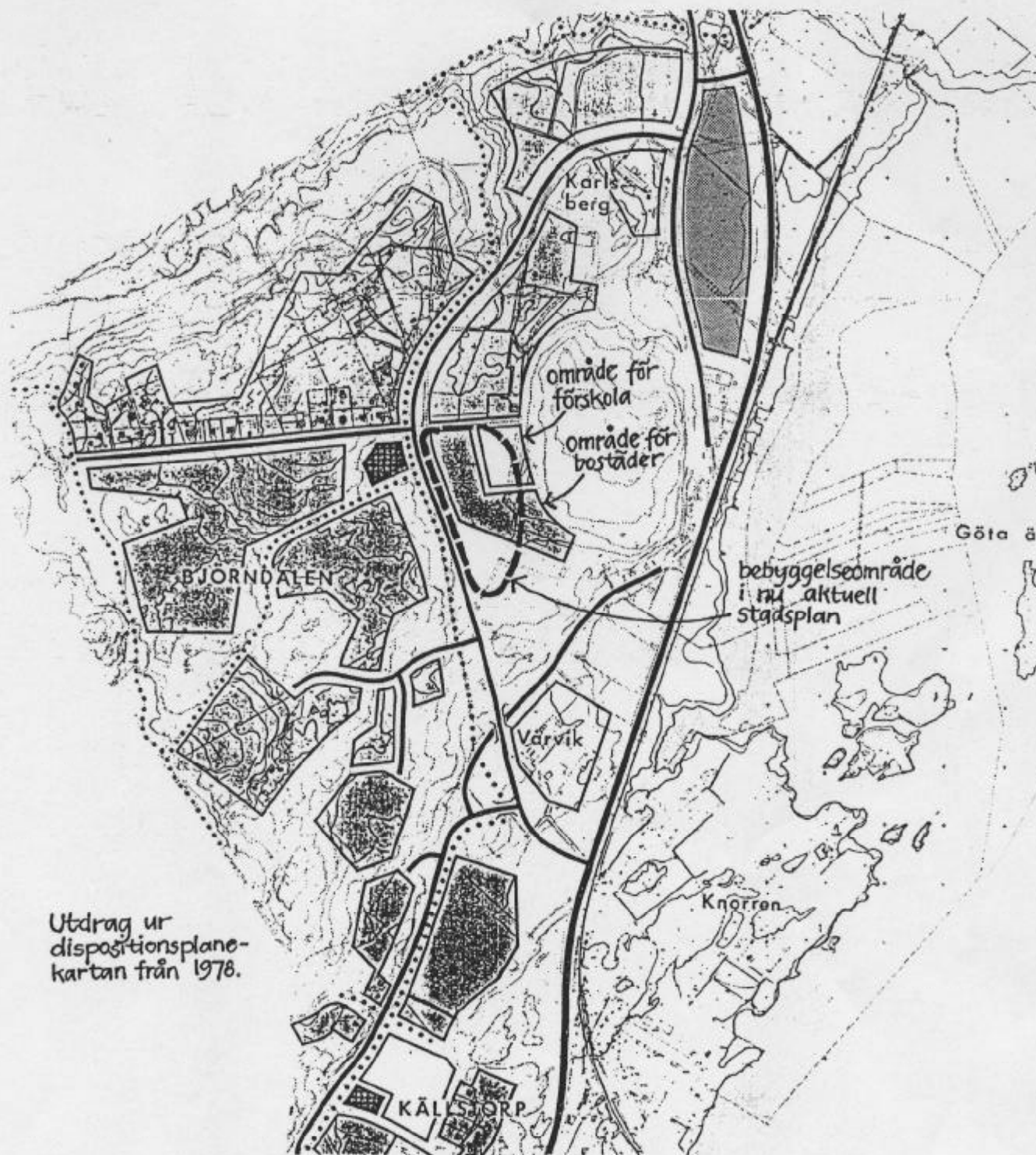
Kommunala ställningstaganden

I bostadsförsörjningsprogrammet 1986 - 1990 är ingen nyproduktion i Karlsb upptagen. Kommande program beräknas dock redovisa en byggstart av ca 30 sm i området under 1987.

Befintliga förhållanden

Topografi och vegetation

Huvuddelen av planområdet är ängsmark, svagt sluttande åt norr och åt öste Den föreslagna vägsträckningen i söder passerar genom ett kuperat skogsomr Nivåskillnaden mellan planområdets huvuddel och Södra Karlsbergsvägen är c 15 meter.



Utdrag ur
dispositionsplane-
kartan från 1978.

Lokalklimat

En klimatologisk studie över Björndalsområdet har gjorts av miljö- och hälskyddskontoret. 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 har redovisats 1987-01-30 av Geo-Väst AB, Vänersborg.

Planområdets jordlager består av fasta - halvfasta finsediment (lera, silt och sand) i växellagring. Förekommande lerskikt är normalt tunna och fasta - halvfasta. Närmast fast botten finns mycket fast friktionsjord (sand, grus, morän). Jordtäcket totala mäktighet har uppmätts till maximalt ca 17 m, vanligen ca 5 - 10 m.

Grundläggning av villor, parhus och eventuellt kedjehus i 1 - 2 plan kan normalt göras med hela bottenplattor eller grundsulor utan att skadliga sättningar uppkommer.

De naturliga jordlagren är inte självdränerande, varför dräneringsåtgärder måste vidtas. Områdets stabilitet bedöms som tillfredsställande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

På höjdpartiet öster om planområdet finns ett fornlämningsområde med bl a rösen, högar och stensättningar. Två av dessa lämningar från bronsåldern kan beröras av en andra exploateringsetapp i Karlsberg. Väster om planområdet ligger ett märkligt järnåldersgravfält bestående av domarringar.

Bebyggelse

En torpstuga i områdets mellersta del måste tas bort vid exploatering enligt förslaget. I övrigt saknar planområdet bebyggelse.

Vägar och trafik

Älvdalsvägen ansluter till Vänersborgsvägen (f.d. riksväg 45) ca 1 km nordost om planområdet. Södra Karlsbergsvägen ansluter till Vänersborgsvägen ca 500 m öster om planområdet och går söderut fram till Källstorp. Mellan Älvdalsvägens södra del och Södra Karlsbergsvägen finns en smal grusväg, som med utbyggnad i Älvdalen/Björndalen har fått en ökande trafik både av fotgängare/cyklist och av bilister.

Busslinje mot Trollhättans centrum finns utefter Vänersborgsvägen.

Gång- och cykelvägar håller på att anläggas utefter båda sidor av Älvdalsvägens södra del. Utefter Södra Karlsbergsvägen, i den del som ligger nära planområdet, saknas gång- och cykelbanor.

Vatten och avlopp

Vatten, spillvatten- och dagvattenledningar finns vid planområdets norra gräns. Spillvatten leds därifrån norrut och förs sedan i tunnel till reningsverk. Spillvattentunneln passerar under planområdet.

El

Luftledningar för eldistribution finns inom planområdet. Intill planområdets östra gräns står en transformator. Vid exploatering kommer dessa anläggningar att tas bort. Transformatorstationen behöver då ersättas av en nyare sådan i ungefär samma läge.

Tele

Genom planområdet i nordsydlig riktning är en rikskabel och en landskabel lagda i samma sträckning. Föreslagen vägutbyggnad i södra delen av planområdet kan inte ske utan att kablarna flyttas.

Skyddsrum

Skyddsrum inom gångavstånd från planområdet saknas. Karlsberg ligger i hem skyddsområde 5.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av Trollhättans kommun.

PLANFÖRSLAG

Huvuddrag

I Karlsberg föreslås en bostadsbebyggelse, som bildar fortsättning på utbyggnaden av Älvdalen/Björndalen. Bostäderna föreslås till största delen bli g byggda.

En utbyggnad av Karlsberg enligt föreliggande planförslag kan följas av ytterligare en byggnadsetapp i området öster därom.

Väster om den nya bostadsbebyggelsen föreslås en ny väg som binder samman Älvdalsvägen med Södra Karlsbergsvägen.

Bebyggelse

Totalt föreslås i denna stadsplaneetapp ca 34 nya bostäder. 4 av dessa är skilt byggda villor på tomter med storlekar av minst 800 kvm. Övriga bostäder är gruppbyggda, dels i form av parhus, dels i form av friliggande hus. All bostäder kan byggas i högst två våningar.

Villor

De fyra villatomterna för enskilt byggande ligger söder om Vattuvägen. Två tomterna föreslås få tillfart via tomtskäft.

Grupphus

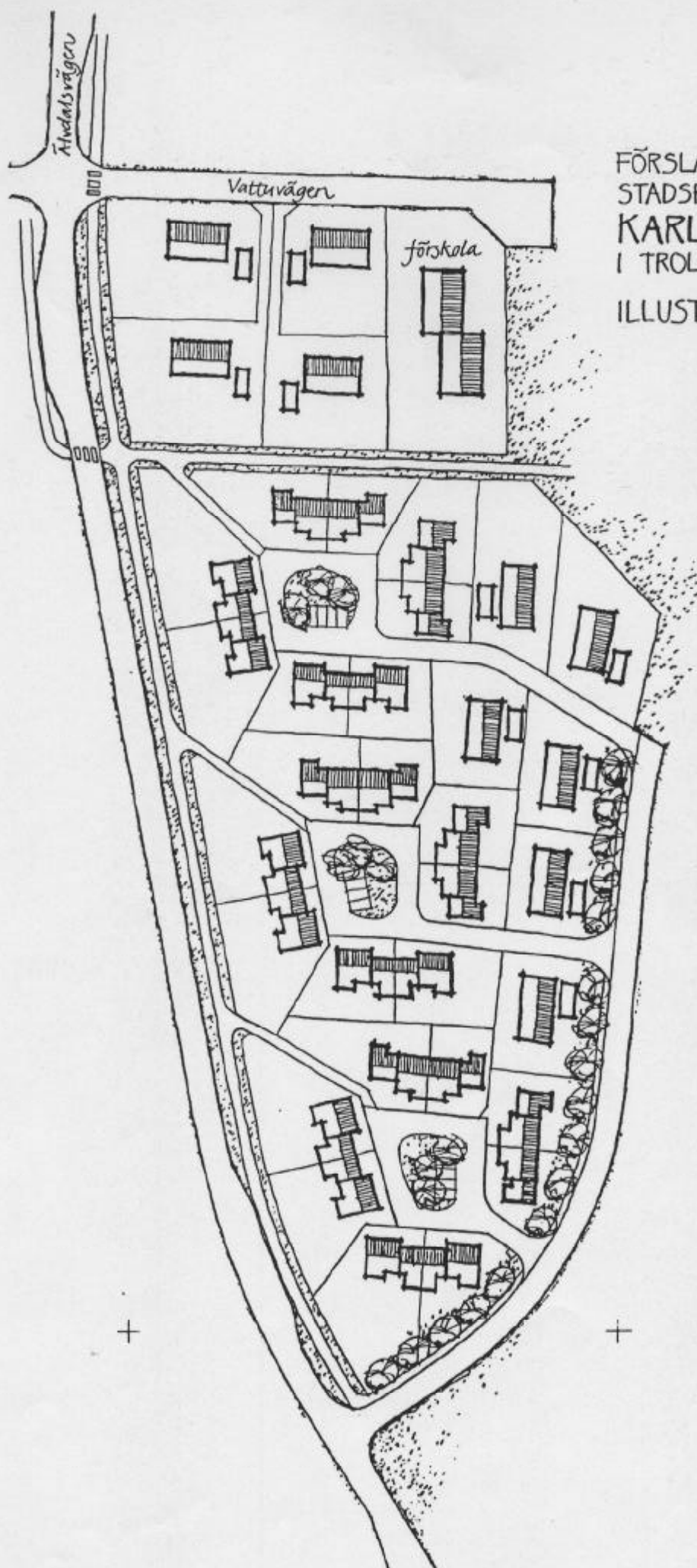
Söder om villatomterna föreslås tre grupper med något tätare bebyggelse. Antalet bostäder kan bli ca 30 i de tre grupperna tillsammans. I varje grupp föreslås en gemensam yta, som fungerar dels som tillfart till de enskilda husen och tomterna, dels som uppehållsyta för dem som bor i gruppen.

Utformningen av husgrupperna har delvis lämnats fri inom ramen för en flexibel formell stadsplan. Områden för underjordiska ledningar begränsar friheten vid placeringen av byggnader. Byggnadsrätten begränsas i övrigt av en högst tillåten byggnadsarea per tomt och av maximerade byggnadsareor för olika delar av området.

Underlagsmaterial för utformningen av grupphusområdet har tillhandahållits av LCA/Thurfjell arkitektkontor, Stockholm.

Förskola

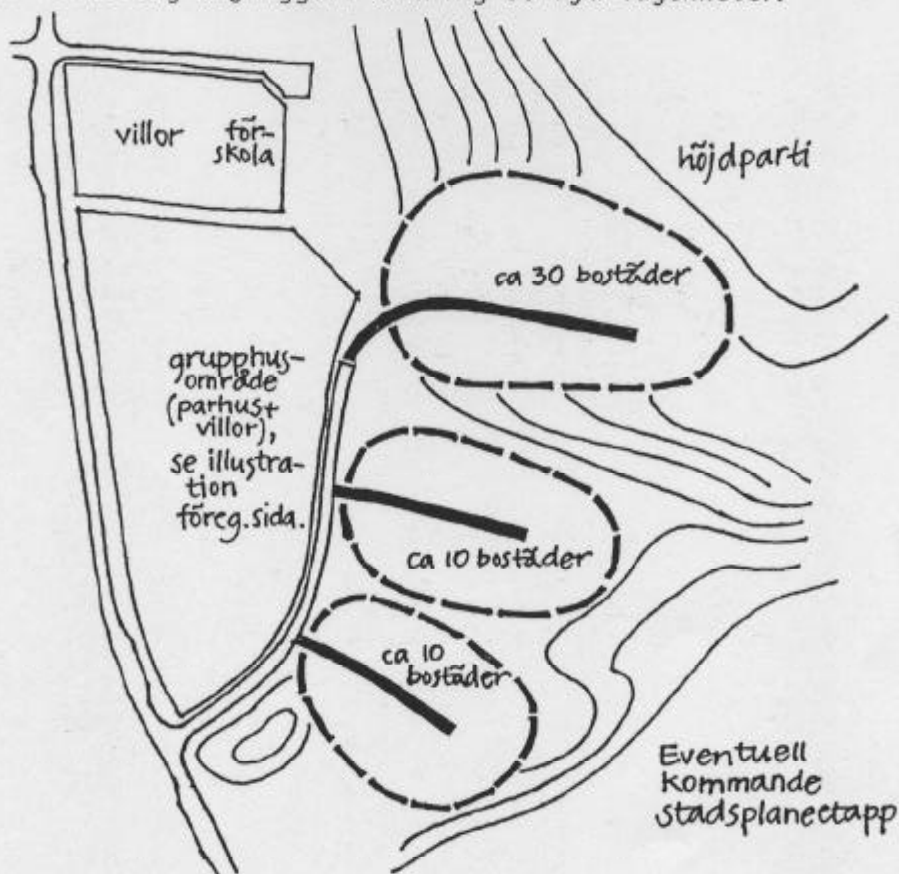
En förskola föreslås i planområdets norra del intill Vattuvägen. Den kan lämpligen byggas som två kopplade småhus för att på sikt kunna nyttjas för bostadsändamål. Förskoletomten föreslås bli ca 1 700 kvm.



FÖRSLAG TILL
STADSPLAN FÖR
KARLSBERG ETAPP 1
I TROLLHÄTTANS KOMMUN
ILLUSTRATION

Framtida utbyggnad av bostäder i Karlsberg

Föreliggande planförslag är utformat för att medge en utvidgning av stadsplanen åt öster. Uppe på den stora höjden intill planområdet kan ca 30 nya bostäder övervägas, om exploatering görs något tätare än i nuvarande etapp. Söder om höjden kan ca 20 lägenheter inrymmas i en gruppering som liknar den i första etappen. Sammanlagt kan alltså en eventuell andra stadsplaneetapp för Karlsberg möjliggöra omkring 50 nya lägenheter.



Friområden

Höjdpartiet nordost om planområdet är ett värdefullt naturområde. Skogen är öppen och marken består av både berghällar och mjuk mossor. Flera fornlämningar finns på höjden. En eventuell andra exploateringsetapp i Karlsberg berör en liten del av höjdpartiet.

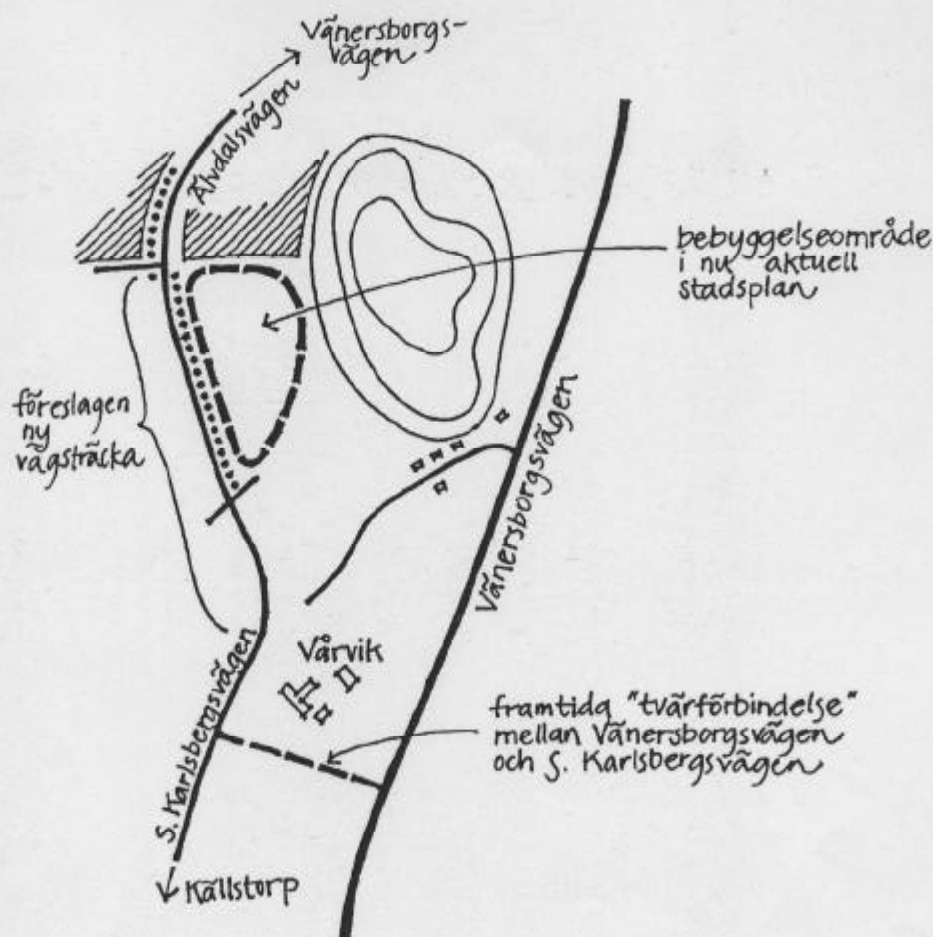
Inför en eventuell andra stadsplaneetapp avgörs också om den plana marken om förskoletomten skall bibehållas som friområde.

Gatutrafik och parkering

Tillfart till fyra villatomter och förskoletomten föreslås enligt ovan ske från Vattuvägen.

Tillfart till de tre föreslagna husgrupperna föreslås ske från sydväst via nybyggd gata. Den nybyggda gatan kan i en eventuell kommande stadsplaneetapp förlängas, antingen så att den kopplas ihop med Vattuvägen eller så att den böjer av åt öster och avslutas uppe på höjdpartiet.

Den 600 meter långa vägsträckningen som föreslås mellan Älvdalsvägen och S Karlsbergsvägen (se nedanstående figur), innebär en behövlig sammankoppling av två biltrafiksystem väster om Vänersborgsvägen. Den skapar också förutsättningar för andra busslinjesträckningar än de nuvarande. Emellertid innebär en viss avvikelse från det vägsystem som redovisats i dispositionsplanen.



En utbyggnad av förbindelsen mellan Älvdalsvägen och Södra Karlsbergsvägen innebär att Södra Karlsbergsvägens nuvarande sträckning skärs av nordväst om Vårviks gård. Detta innebär i sin tur att den klunga av bostadshus, som ligger ca 300 - 500 meter norr om Vårviks gård, behåller bara nuvarande infart från Vänersborgsvägen som tillfartsväg.

Bussfickor föreslås utmed den nya vägsträckningen både vid norra och södra delarna av det nya bostadsområdet.

Biluppställning inom planområdet föreslås ske på kvartersmark. Samtliga bostadstomter kan ha garage och rymmer ytterligare någon biluppställningsplats. I gruppshusområdet kan viss gästparkering ordnas på den gemensamma kvartersmarken.

Gång- och cykeltrafik

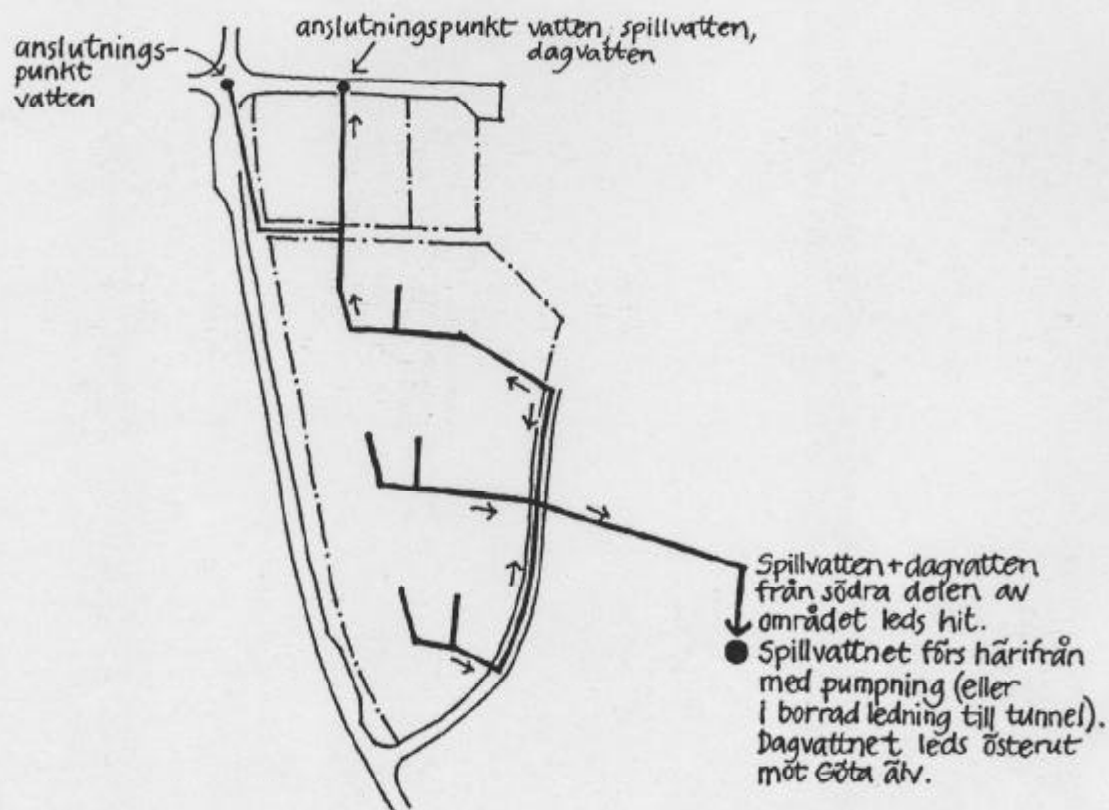
Gång- och cykeltrafik (GC-trafik) till och från de tre föreslagna husgrupper kan ansluta till en GC-väg utmed den nya gatan vid planområdets västra gräns. Utmed gatan vid planområdets östra gräns föreslås en gångbana. I norra del av planområdet föreslås en GC-förbindelse i öst-västlig riktning vid skissad busshållsplats, förskola m m.

Ytterligare utredningsarbete krävs för att klargöra hur gång- och cykelvägförbindelser mellan Trollhättans centrum och de nordvästra stadsdelarna ska ordnas. Då kommer bl a att övervägas ett sammanhängande GC-stråk från stadens centrala delar förbi Källstorp till det nu aktuella planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjning föreslås i princip enligt nedanstående fig. Projektering sker genom gatukontorets försorg.



E1

Som ovan omtalats föreslås en ny transformatorstation strax utanför planområdet nära den befintliga transformatorn.

Värme

De nya bostäderna föreslås få individuell uppvärmning med vattenburen elvärmning. Möjligheter att förbättra värmeeffektiviteten med t ex passiv energiteknik bör också vägas vid projektering av grupphusen.

Avfall

Sophämtning föreslås ske vid varje bostad.

PLANGENOMFÖRANDE

Start för husbyggandet har planerats till andra halvåret 1987. De fyra bostadstomterna med tillfart från Vattuvägen föreslås bli bebyggda av enskilda bostäderna i det större kvarteret föreslås bli utbyggda i en samlad exploatering.

Förslag till exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och en expl. Björntorps Fastighetskonsulter AB. Exploatören förbinder sig att uppföra så många hus i det större kvarteret till statlig belåning.

Kommunen föreslås upplåta tomterna med äganderätt.

Kommunen föreslås svara för byggandet av gata, va-ledningar och eldistribunät.

Gemensamhetsanläggningar

I det större kvarteret förutsättes en eller flera gemensamhetsanläggningar gemensam kvartersmark m m. Exploatören föreslås ansöka om förrättning enligt anläggningslagen. Samfällighetsförening eller samfällighetsföreningar bild enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Förslagsvis bildas en gemensamhetsanläggning för var och en av de tre husgrupperna. Gemensamhetsanläggningarna ägs av ägarna till bostadshusen i respektive grupp.

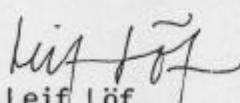
Samfällighetsföreningen ansvarar för underhållet av gemensamhetsanläggning. Kommunen föreslås dock svara för underhåll av va- och elledningar även inom kvartersmark fram till varje enskild tomt.

SAMRÅD

Samråd har skett enligt 14 § byggnadsstadgan kring ett planförslag daterat januari 1987. Samrådsredogörelse har upprättats 1987-02-25.

Trollhättan i februari 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

REVIDERING

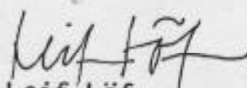
Förslaget till stadsplaneändring har varit utställt för granskning från och med 2 mars till och med 23 mars 1987.

Efter utställningstidens slut har mindre revideringar av förslaget gjorts i samförstånd med gatukontoret och den föreslagna blivande exploatören. Revideringarna innebär dels att områden för underjordiska ledningar i planområdet norra del flyttats, dels att gång- och cykelvägen utmed den nya vägen i planområdets södra del tagits bort. Som följd av revideringarna har vissa justeringar gjorts även i beskrivningen.

Ovanstående beskrivning tillhör därmed det reviderade förslaget till stadsplan.

Trollhättan i mars 1987

STADSARKITEKTKONTORET

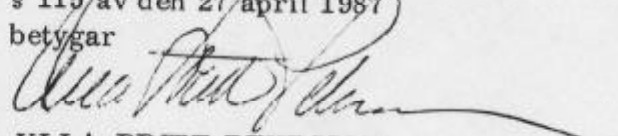

Leif Löf
planarkitekt

Tillhör Länsstyrelsens i
Älvsborgs län beslut den

8 oktober 1987

betygar

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§ 115 av den 27 april 1987
betygar


ULLA-BRITT PEHRSSON
kommunfullmäktiges 1:e v. ordf.

Kopian bestyrkes.

På tjänstens vägnar:

STADSPLANEBESTÄMMELSER
tillhörande
förslag till stadsplan för
KARLSBERG, etapp 1
i Trollhättans kommun

1987-05-14

082 879-87

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BN betecknat område får användas endast för bostads- och forskningsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Uta hinder härav får uthus, garage och dylika gårdsbyggnader uppföras detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

3 § SÄRSKILD FÖRESKRIFT ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

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

4 § 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.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran. På varje tomt får dock byggnadsarean uppgå till högst 140 kvm.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom Av tomt som omfattar med F eller Ö₂ betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.
- 3 mom På tomt som omfattar med Ö₁ betecknat område får huvudbyggnad jämt uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 140 kvm. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större areal än 30 kvm.
- 4 mom På med F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med hö det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.

8 § UTFARTSFÖRBUD

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

Trollhättan i februari 1987.

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Leif Löf
planarkitekt

Ovanstående bestämmelser tillhör även förslag till stadsplan, reviderat i mars 1987.

Trollhättan i mars 1987

STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
Leif Löf
planarkitekt

Kopian bestyrkes.
På tjänstens vägnar:

Matsen E. Moberg

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§ 115 av den 27 april 1987
betygar

Ulla-Britt Pehrsson
ULLA-BRITT PEHRSSON
kommunfullmäktiges 1:e v. ordf.

Tillhör Lämnstyrerelsens 1
Älvsborgs län beslut den

8 oktober 1987; betygar

B. Hedman
B. Hedman