

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KV KURATORN,
Karlstorp, Trollhättans kommun



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

upprättad i augusti 2007 av

ABAKO arkitektkontor AB

ANTAGEN AV BN 2007-10-25

LAGA KRAFT 2007-11-26

Tillhör Byggnadsnämndens beslut
2007-10-24 § 206; betygar

Peter Andersson
ordförande

Detaljplan för

DEL AV KV KURATORN

Karlstorp, Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR****Antagandehandlingar**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Trafikbulerutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Kuratorn är centralt beläget i Trollhättan, ca 1 km från stadens centrum och högskola. Efterfrågan på centralt belägna studentbostäder växer i takt med högskolans utbyggnad. Detaljplanens huvudsyfte är att reglera markanvändningen för planerade studentbostäder inom kvarteret.

Planen innebär att fastigheten bebyggs med ca 120 st studentbostäder i tvåvåningshus med 11-12 lägenheter i varje huskropp. Husen placeras i den kuperade terrängen så att bergschakt minimeras.

Inom fastigheten inryms en nyanlagd yta med markparkering för personal på intilliggande skola. Ytan ersätter motsvarande befintlig parkeringsyta, belägen på mark som avses bebyggas med bostäder.

Bostadskvarteret får en egen ny infart från Karlstorpsvägen. Även parkeringsytan för skolan får separat ny infart från samma gata.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Planen berör inga riksintressen och medför en ur allmän synpunkt god resurshushållning. Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

BEDÖMNING AV PLANENS MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras. Miljökonsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik i planbeskrivningen.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och det den föreslår omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och att planen därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Karlstorp söder om Centrala staden. Det avgränsas av den f d järnvägsbanvallen i nordväst, Karlstorpsvägen i öster (mellan Karlstorpsporten och Karlstorpsrondellen), drivmedelsstationstomten i söder och tomten för förskolan/fritidshemmet Maskrosen i väster.



Planområdets läge

Areal

Planområdets areal är ca 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kuratorn 1 (drivmedelsstationstomten) ägs av Statoil Detaljhandel AB. Fastigheten Kuratorn 2 utmed Karlstorpsvägen ägs av Trollhättans Stad, liksom den del av fastigheten Kronogården 3:1 som rymmer övrig mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen ÖP 2003, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av kommunfullmäktige i februari 2004. I planen finns ett särskilt avsnitt för stadsdelen Karlstorp, i vilket det aktuella detaljplaneområdet anges som område för nya bostäder. Den gamla banvallen ("Nohabjärnvägen") anges som "GC-stig vars kopplingar till det omgivande gatu- och GC-nätet bör förbättras", och som en viktig spridningskorridor att bevara i stadens grönstruktur. Även från banvallen och söderut genom planområdet, över Lasarettsvägen och genom bostadsområdet söder därom har en spridningskorridor markerats i ÖP2003.

I enlighet med ett kommunalt beslut 1995-01-25 anger översiktsplanen Lasarettsvägen som avsedd för transporter med farligt gods. Översiktsplanen hänvisar dock vidare till kommunens riskhanteringsplan, som begränsar dessa transporters omfattning, se nedan.

Bostadsförsörjningsprogram

I Trollhättans Stads program för bostadsförsörjningen 2006-2009, "Bo i Trollhättan", anges i sammanställningstabell för bostadsutbyggnad på kort sikt att kv Kuratorn kan rymma 150 studentlägenheter.

Planprogram

Då såväl ÖP 2003 som bostadsförsörjningsprogrammet tydligt anger planområdet som område för nya (student)bostäder, har bedömningen gjorts att särskilt program för detaljplanearbetet ej erfordras.



Omfattning av gällande (-----) och föreslagna (.....) detaljplan

Gällande detaljplan

För planområdet och angränsande områden gäller "Stadsplan för del av kv Kuratorn och kv Laboratorn", laga kraft 1983-10-13 (litt. 1581K-S:III-1983). Stadsplanens genomförandetid gick ut 1992-06-30.

Fastighetsplan

Fastigheterna Kuratorn 1 och Kuratorn 2 ingår i fastighetsplan T:I/1963, vilken upphävs i samband med upprättande av den nya detaljplanen.

Riskhanteringsplan

I den kommunala riskhanteringsplanen, antagen av Kommunfullmäktige 2004-01-28, föreslås en revidering av rekommenderade vägar för farligt gods. Revideringen innebär vad avser det aktuella planområdet att Lasarettsvägens transporter av farligt gods begränsas till att utgöra bensinled i delen från Rv 45 fram till drivmedelsstationen vid Karlstorp rondellen. Kring bensinled gäller en zon för bebyggelsefritt område till 20 m från leden. Inom 20-60 m från leden medges bostäder och parkering, med rekommendationer om utförandet. Som skyddsavstånd mellan drivmedelsstation och bostad anges avståndet 60 m.

Energiplan

Energiplanen för Trollhättans kommun upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats under 2003. Planen anger följande:

"I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller med lokalt, miljövänligt producerad värme.

Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även i fortsättningen införas i berörda detaljplaner."

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2006-10-19, §264, att KREBO AB får upprätta förslag till detaljplan för del av kv Kuratorn i Karlstorp.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet och dess sammanhang

Planområdet är en obebyggd men kringbyggd naturrest, med den gamla banvallen för tidigare järnväg till Nohabs industriområde som en hög rygg mot nordväst. Till banvallen når endast tomtens högsta bergsknallar upp. Den kontinuerliga gångstigen på banvallen nås därför endast med viss svårighet från planområdet.

Norr om banvallen ligger bostäder i 4 vån i vit puts resp. rött tegel. Ett enstaka vitt 8-våningshus syns tydligare över vallen. I väster ligger Magnus Åbergsgymnasiets i huvudsak 2-våningshöga byggnader. Vid Karlstorpsrondellen finns ytterligare bostäder i lamell- och punkthusform (4-6 vån), och i sydväst, på andra sidan Lasarettsvägen, ligger utbildningskomplexet Swedenborg Center.



Den lummiga, spännande banvallen är delvis svårtillgänglig från planområdet

Planområdets närliggande grannar är en drivmedelsstation i söder vid Karlstorpsrondellen och ett gatukök omedelbart vid planområdets södra gräns, samt förskolan Maskrosen i sydväst. Nära gatuköket ligger en liten transformatorstation.

Den norra delen av planområdet har tidigare varit bebyggd med tillfälliga flyktbostäder (nu rivna) och rymmer en markparkering för Magnus Åbergsgymnasiets personal. Parkeringen är pga pågående arbeten på gymnasietomten f n tillfälligt utökad.



Från områdets centrala parti, mot norr



Område för blivande skolpersonalparkering

Natur

Mark och vegetation

I sin norra del är området plant och delvis bevuxet med hög lövskog, däribland mycket björk och sälg. Tomtens södra del består av kuperad barr- och blandskogsbevuxen mark med berg i dagen. Bergsryggarna som går i dagen avvattnas via en bäckravin som slutar innan parkeringsområdet (fortsätter troligen i en dagvattenledning vidare mot gatan). I sydost, norr om drivmedelsstationstomten, är hållarna bevuxna med ett relativt homogent barrskogsbestånd, främst tallar.

Planområdets markbeskaffenhet är inte undersökt. Tidigare/nuvarande markanvändning bedöms inte ha medfört markförorening som erfordrar några åtgärder innan aktuell exploatering.

Planområdet har inte särskilt inventerats avseende flora och fauna. Inga särskilda skyddsvärden i dessa avseenden finns dokumenterade. Dock anges i ÖP2003 - som nämnts ovan - en spridningskorridor från banvallen och söderut genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Inga tidigare kommunala geotekniska utredningar finns att tillgå inom eller i anslutning till planområdet. Stabilitetsproblem bedöms dock inte föreligga. I områdets södra del går bergsrygg i dagen.

Marken kan antas vara normalradonmark, innebärande att byggnaderna skall utföras med radonskyddande grundläggning. Bestämmelse om detta har införts i plankartan.

Geoteknisk undersökning för att fastställa grundläggningsmetod kommer att utföras före byggnation. Planerad bebyggelse är lätt (2 vån). Även erforderlig radonundersökning för att fastställa radonskyddsbehovet utförs i byggskedet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns (förutom transformatorstationen) ingen befintlig bebyggelse. Kringliggande bebyggelse har beskrivits ovan.

Tillkommande bebyggelse

I planområdet planeras 120-125 st studentbostäder i 11 st i huvudsak lika 2-våningshus. Husen grupperas dels kring två gårdsrum, dels utefter områdets entrégata. Två huskroppar utefter Karlstorpsvägen innehåller enrumslägenheter med kokvrå. I dessa hus skall sovplatsen orienteras mot gårdsrummen för att skyddas mot trafikbuller. Övriga 9 huskroppar planeras innehålla en lägenhet om 2 RoK i gavellägen i vardera huskroppen, i trafikbullerutsatta byggnadskroppar väljs gavel vänd åt väster, från Karlstorpsvägen. (Lgh 2 RoK framgår inte i situationsplanen nedan, men motsvarar 2 st moduler).

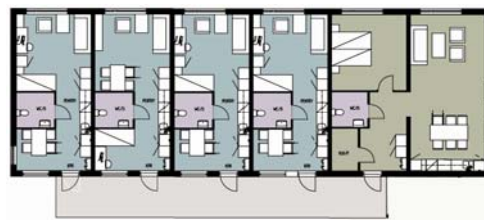


Föreslagen studentbostadsbebyggelse - situationsplan



Sektion genom planerad bebyggelse i planområdets sydvästra del

Som komplementbyggnader till bostäderna utförs mindre "uthusbyggnader" för förråd, avfallshantering etc. samt skärmtak för cyklar.



Exempel på fasad och plan; i lgh 1 RoKv kan sovplatsen förläggas valfritt åt endera av husens långfasader. I områdets trafikbullerutsatta byggnader mot Karlstorp svägen utnyttjas detta för att förlägga sovplatserna mot gårdarna.

Arbetsplatser och service

Planområdet är omgivet av två stora utbildningskomplex, Swedenborgs Center och Magnus Åbergsgymnasiet. I anslutning till planområdet finns förskolan Maskrosen och vårdcentralen Hjorten.

Strax norr om planområdet finns dagligvaruaffär, och angränsande drivmedelsstation rymmer sedvanliga inslag av dagligvaruhandel.

Tillgänglighet

Planområdets norra del är plan och innebär inga svårigheter avseende tillgänglighet till mark och bostäder. Områdets södra del är mer kuperad, med flera uppstickande bergsryggar, varav en något högre och mer svårtillgänglig än övriga. Lutningsanpassad entréväg anläggs i sänkan mellan bergsryggarna. Tillgängligheten från entrévägen till bostädernas entréplan kan komma att lösas med hjälp av en centralt placerad hiss.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrum byggande krävs.

Friytor

Den tillkommande bebyggelsen är av en typ som låter sig anpassas till terrängen. Målsättningen för områdets planering är att områdets gröna karaktär skall bibehållas runt bostäderna i så stor utsträckning som möjligt.

Som spridningskorridor enligt översiktsplanens anvisning har avsatts ett stråk i planområdets västra kant, i gränsen mot förskoletomten. Stråket tryggas genom att det samtidigt utgör ett x-område för att hålla marken tillgänglig för allmän gångtrafik. Stråket tillsammans med den östra delen av förskoletomten bedöms kunna fylla uppgiften som en mindre spridningskorridor.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Den nya bebyggelsen får tillfart via en entrégata på kvartersmark. Gatan anläggs från Karlstorpsvägen över planområdets norra, plana del och vidare i sänkan mellan bergsryggarna i områdets södra del. Samordnat med en parkeringsplats anläggs vändmöjlighet för sophämtningsfordon.

I bygglovs-/byggnämnskedet tillses att siktförhållanden i utfartskorsningen till Karlstorpsvägen utformas tillfredsställande.

Entrégatan rymmer även gång- och cykeltrafik. Karlstorpsvägens västra sida har gångtrottoar, och längs Karlstorpsvägens östra sida och Lasarettsvägens norra sida går befintliga gång- och cykelstråk.

Trappor från gatunätet upp till banvallen finns vid Karlstorpsporten och Hjortmosseporten. Den aktuella sträckan av banvallen nås dock bäst - med god tillgänglighet - via en bred stig i ett område mellan förskole- och vårdcentralstomterna.

I planområdets västra kant finns ett x-område där marken skall hållas tillgänglig för allmän gångtrafik, se Friytor ovan.

Vid transformatorstationen strax norr om drivmedelsstationen anläggs en ny infart till en markparkering som ersätter den befintliga skolpersonalparkeringen, se nedan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Karlstorpsvägen i höjd med transformatorstationen och på Lasarettsvägen vid Swedenborgs Center/vårdcentralen Hjorten. Hållplatsen vid transformatorstationen förskjuts något - se nästa avsnitt - och förläggs inom gatumark, som också innefattar plats för väderskydd.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för studentbostäderna i kvarteret har beräknats utifrån kommunens parkeringsnorm för denna typ av bostadsfunktion, 0,25 platser/lgh, vilket innebär ett behov av ca 30-35 platser. Parkeringen inryms dels som kantparkering längs entrégatan, dels på en mindre, samlad parkeringsyta i områdets mitt.

Befintlig markparkering för personal på Magnus Åbergsgymnasiet ersätts av en ny markparkeringsyta med 38 p-platser i planområdets södra del. In-/utfart till/från denna parkering anläggs i anslutning till befintlig busshållplats på Karlstorpsvägens västra sida. Detta förutsätter att hållplatsläget förskjuts ca 10 m norrut, vilket möjliggjorts i planen.

Teknisk försörjning

Ledningsområde

Ett ledningsområde för befintlig biogasledning söder om Karlstorpsporten (till tankstationer i Tingvalla) har markerats med bestämmelse i plankartan.

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till vatten- och avloppssystem i Karlstorpsvägen.

Separerade dag- och spillvattenledningar saknas idag i Karlstorpsvägen. Inom planområdet skall dock separerade system anläggas, så att framtida separat omhändertagande är möjligt. Uppsamlingsledningar för spillvatten och dagvatten läggs i den nya entrévägen inom området.

Lokalt omhändertagande av områdets dagvatten genom infiltration eller avledning till fördröjningsmagasin med ev. flödesreglering skall utföras. Befintlig anslutningspunkt i Karlstorpsvägen ligger höjdmässigt inte optimalt för den nordligaste, lägsta delen av området. Ev. kommer pumpning av spillvatten från dessa huskroppar därför att erfordras.

Värme

I utställningshandlingen ingår bestämmelse enligt energiplanen angående områdets energiförsörjning. Den nya bebyggelsen kommer att värmas med fjärrvärme från befintliga fjärrvärmeledningar i Karlstorpsvägen.

EI

Nybebyggelsen ansluts till befintlig nätstation i planområdets sydöstra del. För stationen avsätts E-område i detaljplanen.

Avfall

Närmaste allmänna återvinningsstation för boende ligger relativt långt från planområdet. Avfallshantering för planerade bostäder, med ÅV-inslag, anordnas inom fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bedömning av miljökonsekvenser

Allmänt

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig att upprätta. Nedan redovisas en bedömning av vilka konsekvenser genomförandet av planen får inom olika områden samt dessa konsekvensers förenlighet med miljömålen.

Påverkan på mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär en påverkan på befintlig mark. Topografin inom planområdet innebär att viss omfattning av bergschakt och uppfyllnad erfordras. Den lätta hustyp som är aktuell i exploateringen ger dock goda förutsättningar för att begränsa omfattningen av sådana ingrepp.

Då området idag är oexploaterat kommer hårdgjorda ytor att tillkomma jämfört med dagens situation. Lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten har förutsatts och kommer att utredas i fortsatt planarbete.

Uppvärmning

Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Stadsbild och klimat

Bebyggelsen är grupperad kring en entrégata, med ett par större gårdsbildningar i områdets norra, flacka del och huskroppar placerade på bergsryggarna i den södra, mer kuperade delen.

Bibehållande av uppvuxen trädvegetation runt husen eftersträvas. Banvallen kan för områdets lägre delar tänkas fungera som skydd mot nordliga vindar.

Kulturmiljö

Inom området finns inga särskilda kulturmiljövärden angivna som påverkas av den nya bebyggelsen.

Natur, växter och djur

Inga särskilda naturvärden finns dokumenterade, men den spridningskorridor från banvallen och söderut genom planområdet som anges i ÖP2003 bedöms kunna upprätthållas genom samverkan mellan ett bebyggelsefritt område i planområdets västra kant och den intilliggande daghemstomten.

Markanvändning

Markanvändningen studentbostäder överensstämmer med vad som anges i ÖP2003 och kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kap. Miljöbalken skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormer gäller för halterna i utomhusluft av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen (2010-01-01) och partiklar.

Datum inom parentes anger datum efter vilket gränsvärdet för bensen inte får överskridas. Övriga normvärden gäller redan idag.

I Trollhättan görs återkommande mätningar av halten kvävedioxid på olika centralt belägna gator. Kvävedioxidhalten är även en indikator på halten av de övriga ämnen som omfattas av miljö kvalitetsnorm. Mätningar pågår fortfarande, och resultat från dessa kommer inte att föreligga under pågående planarbete. Tillgängliga mätningar dessförinnan från mätstationen på Garvaregatan, som ansetts mest relevant för den aktuella planen, visar halter kring 20 mikrogram NO_2/m^3 luft, vilket ligger klart under gällande gränsvärde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Skydd mot explosionsrisk

Som säkerhetsavstånd med hänsyn till risk vid hantering av brandfarliga varor på drivmedelsstation har använts det i riskhanteringsplanen angivna avståndet 60 m mellan skadeplatsen (här tolkat som bensinstationens centrum) och närmaste bostad.

Skydd mot markradon

Se "Geotekniska förhållanden" ovan.

Ljus och buller från biltrafik

Dagens trafikflöde på Karlstorpsvägen är ca 4.000 fordon/årsmedeldygn. Kvarterets nya användning innebär marginellt ökad biltrafik, då studentbostäder genererar relativt lite motorfordonstrafik. Inga mätningar av trafikbullernivå från Karlstorpsvägen föreligger.

En utredning med beräkning av blivande bullernivåer vid de nya fasaderna från trafiken på Karlstorpsvägen har utförts av Akustikforum AB i Göteborg. Den planfigur som utgjort underlag för beräkningen har delvis förändrats, men utredningens slutsatser har av utredaren bedömts gälla även för den förändrade situationen. Utredningen visar att normerande ljudnivåer (55 dBA ekvivalent vid fasad och 70 dBA max i utemiljön) innehålls för huvuddelen av de nya studentbostadshusen.

För de huskroppar som ligger utmed Karlstorpsvägen erhålls värden vid fasad mot Karlstorpsvägen kring ca 60 dBA. Samtliga lägenheter har dock rum/sovalkov mot husens båda långsidor (genomgående lägenheter). Sovplats kan placeras så att de lägenheter i vilka trafikbullret överstiger 55 dBA får sovplats med fönster med vädringsmöjlighet mot s k "tyst sida" (med buller understigande 45 dBA). I planen har införts bestämmelse om att minst ett fönster i hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall vända mot "tyst sida". Fasad (inkl fönster och ventiler) mot bullerutsatt sida skall ha sådana ljudisolerande egenskaper att inomhusvärden enligt byggnorm inte överskrids, vilket kontrolleras i bygglovskedet.

Skydd mot ljus och trafikbuller från angränsande drivmedelsstation, som inrymmer biltvätt och gatukök med sent öppethållande, har diskuterats. Erforderligt skyddsavstånd mellan stationen och bostäderna tillsammans med avskärmning i form av plank, i kombination med vegetation, bör kunna skydda bostäderna mot störningar från verksamheten. I plankartan finns bestämmelse om att sådant störningsskydd skall uppföras.

Transporter

Antalet tyngre transporter till området ökar endast tillfälligt vid byggnation och inflyttningar samt i form av avfallshämtning och snöröjning.

Rekreation, friluftsliv

Området bedöms idag ha begränsad användning för rekreativ ändamål. Utformning av bebyggelsen så att dess invånare kan använda gårdar och bibehållna naturytor för närrekreation bör eftersträvas. Banvallens promenadstråk är en spännande rekreativ miljö.

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Här redovisas den bedömning som gjorts av detaljplanens förenlighet med de miljömål som på olika sätt påverkas av markanvändning enligt detaljplanen.

Begränsad klimatpåverkan

- + Utnyttjande av fjärrvärme för uppvärmning
- + Begränsning av trafikarbete genom gång- och cykelavstånd och goda kollektivtrafikförbindelser till invånarnas målpunkter (bostad-skola-närhandel-centrumfunktioner)

Giftfri miljö

- + Inga kända markföroreningar

God bebyggd miljö

- Oexploaterad mark/friytor tas i anspråk
- + Utnyttjande av befintlig infrastruktur genom förtätning av staden inom befintligt bebyggelseområde
- Bostadsläge i närhet av drivmedelsstation
- + Begränsning av trafikarbete/trafikstörningar enligt ovan
- + Bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet

Frisk luft

- + Fjärrvärme för uppvärmning
- + Begränsning av trafikarbete enligt ovan

Sammanfattning

Den föreslagna utbyggnaden av studentbostäder bedöms sammantaget överensstämma med nationella och lokala miljömål. Den nytta detaljplanens genomförande innebär, genom tillskottet av centralt belägna studentbostäder med god närhet till skolor, service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik, får anses uppväga de relativt måttliga negativa miljökonsekvenser som utbyggnaden medför.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden upphör 2013-12-31.

Fastighetsplan erfordras ej. Befintlig fastighetsplan T:I / 1963 för Kuratorn 1 och Kuratorn 2 upphävs.

Kuratorn 2 och del av Kronogården 3:1 läggs samman till en exploateringsfastighet som upplåts med tomträtt till exploitören KREBO AB. Ev. kan markparkeringen för skolpersonal komma att avstyckas som egen fastighet.

Genomförandefrågorna redovisas i övrigt i genomförandebeskrivning ingående i planhandlingarna.

REVIDERING

Efter genomförd utställning av detaljplanen har denna ändrats och reviderats så att busshållplats och gångbana förläggs inom allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat projektsamordnare Magnus Stjärnborg, kommunstyrelsens förvaltning och planarkitekt Maria Tognolina, stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans Stad. Planen har författats av arkitekt SAR/MSA Bengt Wallin, ABAKO arkitektkontor AB, under medverkan av arkitekt SAR/MSA Lena Amstrand, ABAKO arkitektkontor AB, som ansvarar för bostadsområdets utformning.

Göteborg i oktober 2007

Bengt Wallin
Arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för
DEL AV KV KURATORN,
Karlstorp, Trollhättans kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Trafikbullerutredning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd om planen:	Juni 2007
Utställning av planen:	September 2007
Antagandeprövning:	Oktober 2007
Byggstart:	Byggstart planeras till 1 kvartalet 2008, för inflyttning till höstterminen 2008

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, §25, delegerat till byggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 2013-12-31.

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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Allmän plats

Ett mindre markavsnitt i planen utgör lokalgata, som inrymmer en busshållplats på Karlstorpsvägen, vilken flyttas ca 10 m från nuvarande läge och tillförs plats för ev. tillkommande väderskydd. Kommunen är huvudman för lokalgatan.

Kvartersmark

Med ovanstående undantag utgörs planområdet helt av kvartersmark.

Exploatören ansvarar för alla åtgärder på kvartersmark, i samråd med kommunen vad beträffar anslutningar till angränsande allmän plats-mark. Föreslagen studentbostadsbyggnation försörjs med parkering inom bostadskvarteret.

Inom kvartersmark anges med planbestämmelse (x) att viss mark skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Bestämmelsen är bibehållen från nu gällande detaljplan.

Med planbestämmelse (u) anges också att viss mark skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar (befintlig biogasledning).

Avtal

Planavtal

Upprättat planavtal mellan Trollhättans Stad, stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören KREBO AB reglerar genomförandefrågor i planprocessen dem emellan.

Exploateringsavtal

Köpe- och exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Trollhättans Stad och KREBO AB för att klara ut vissa genomförandefrågor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I planen inkluderade fastigheter Kuratorn 2 och del av Kronogården 3:1 ägs av kommunen. De sammanläggs för planens ändamål till en gemensam exploateringsfastighet som försäljs av kommunen till exploatören.

Den del av Kuratorn 2 som avses inrymma markparkering för intilliggande skolas personal skall undantas från exploateringsfastigheten för att utgöra egen fastighet med kommunen som ägare.

Servitut bör upprättas i kommande fastighetsbildning för område för gång- och cykelväg resp. för område för allmänna underjordiska ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor inom planområdet bedöms kunna lösas utan fastighetsplan. Gällande fastighetsplan T:/1963 för fastigheterna Kuratorn 1 och Kuratorn 2 upphävs.

Ansökan om lantmäteriatgård har av Trollhättans Stad insänts till lantmäterimyndigheten i september 2007.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande geoteknisk utredning avseende grundläggningsmetod och radonförekomst förutsätts utföras av exploatören i genomförandeskedet.

Kommunens generella planbestämmelse om uppvärmning av de nya bostadshusen med fjärrvärme eller lokalt producerad miljövänlig värme har införts. Uppvärmning med fjärrvärme planeras. Fjärrvärmeledningar finns i Karlstorpsvägen.

Förbindelsepunkter för vatten, dagvatten och spillvatten i Karlstorpsvägen anvisas av kommunen. Lokalt omhändertagande av områdets dagvatten genom infiltrering eller avledning till fördröjningsmagasin är reglerat i exploateringsavtalet.

Elförsörjning förutsätts ske genom anslutning till befintlig nätstation i sydost. Uppfyllande av planbestämmelser om radonskyddande byggnadskonstruktion och störningsskydd mot angränsande drivmedelsstation bevakas i bygglovs- och bygganmälskedena. Störningsskyddet regleras även i exploateringsavtalet.

EKONOMI

Anläggningsavgifter för VA erläggs enligt gällande taxa.

Anläggande av nya p-platser som ersättning för befintlig markparkering för Magnus Åbergsgymnasiet utförs av Trollhättans Stad.

Erforderlig förskjutning av busshållplatsen på Karlstorpsvägen (vid transformatorstationen) på grund av ny infart till nämnda parkering utförs av Trollhättans Stad (exkl. ev. tillkommande väderskydd).

Störningsskydd mot drivmedelsstationen skall bekostas av exploatören.

Kostnader för Trollhättans Stad till följd av planens genomförande utgörs av gång- och cykelförbindelse inom x-område om sådan skall anläggas.

REVIDERING

Efter genomförd utställning av detaljplanen har denna ändrats och reviderats, se planbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat projektsamordnare Magnus Stjärnberg, kommunstyrelsens förvaltning och planarkitekt Maria Tognolina, stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans Stad.

Planen har författats av arkitekt SAR/MSA Bengt Wallin, ABAKO arkitektkontor AB, under medverkan av arkitekt SAR/MSA Lena Amstrand, ABAKO arkitektkontor AB, som ansvarar för studentbostadsområdets utformning.

Göteborg i oktober 2007

Bengt Wallin
Arkitekt SAR/MSA