



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av KV LÄKAREN MM Karlstorp



03C ANTAGANDEHANDLING

STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i juni 2004

ANTAGEN AV BTN 2004-09-29

LAGA KRAFT 2004-10-29

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2004-09-29, § 221 betygar;

Per-Gunnar Modigh
ordförande



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av

KV LÄKAREN MM

Karlstorp
Trollhättans kommun

03C ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Antagandehandlingar:

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

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- program för detaljplan inkl
"Redogörelse för program-
samrådet"
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar det tidigare lasarettsområdet i Trollhättan som togs i bruk i början av 1960-talet. Gällande stadsplan redovisar ett område för allmänt ändamål inom hela fastigheten, flexibelt utformat och utan styrande bestämmelser för den framtida utvecklingen.

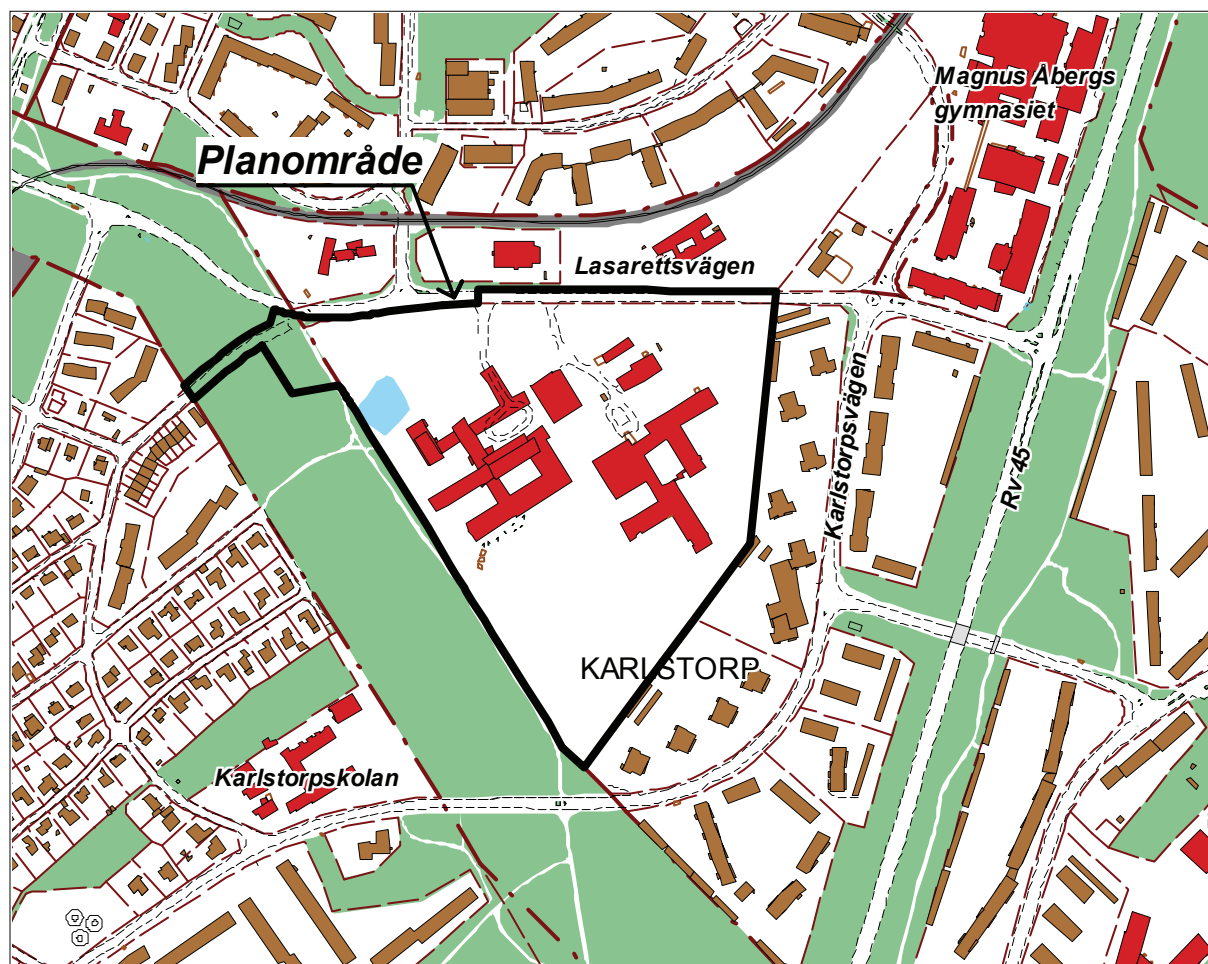
Efter utbyggnaden av NÄL lämnade och försålde Landstinget fastigheten och de tidigare vårdfunktionerna ersattes av bostäder, kontor, utbildningsverksamhet samt kommunala vårdformer. Området som numera går under namnet Swedenborg Center har utvecklats till en viktig arbets- och utbildningsplats i anslutning till centrum.

Detaljplanen skall pröva möjligheterna till att ytterligare utveckla Swedenborg Center genom att uppföra nya bostäder samt komplettera befintliga verksamhetsformer. Avvägningar mellan olika utvecklingsintressen, behov av friytor för såväl de som verkar inom området som utanför, parkerings- och tillgänglighetsfrågor, anpassade planbestämmelser för framtiden samt förhållandet till de nationella miljömålen skall klarläggas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget inom den norra delen av stadsdelen Karlstorp, cirka 1,2 km söder om Drottningtorget. Det utgörs huvudsakligen av fastigheten Läkaren 1 och avgränsas av Lasarettsvägen—punkthusbebyggelsen längs Karlstorpsvägen samt kraftledningsstråket från Olidanstationen. Delar av Lasarettsvägen och Kronogårdsgatan samt del av kraftledningsstråket ingår.



Planområdets omfattning

Sammanställning av arealer

Planområdets areal	109.000 kvm (10,9 hektar)
Läkaren 1	103.000 kvm
Befintlig byggnadsarea idag	14.000 kvm
Sammanlagd byggnadsarea enligt detaljplanen (exkl parkeringsanläggningar)	19.100 kvm
Befintlig bruttoarea idag	~30.000 kvm
Sammanlagd bruttoarea enligt detaljplanen	~50.000 kvm
Exploateringsgrad idag	~0,30
Exploateringsgrad enligt detaljplanen	~0,50

Markägförhållanden

Läkaren 1 ägs av Bostaden AB. Övrig berörd mark ägs av Trollhättans kommun samt Vattenfall AB.

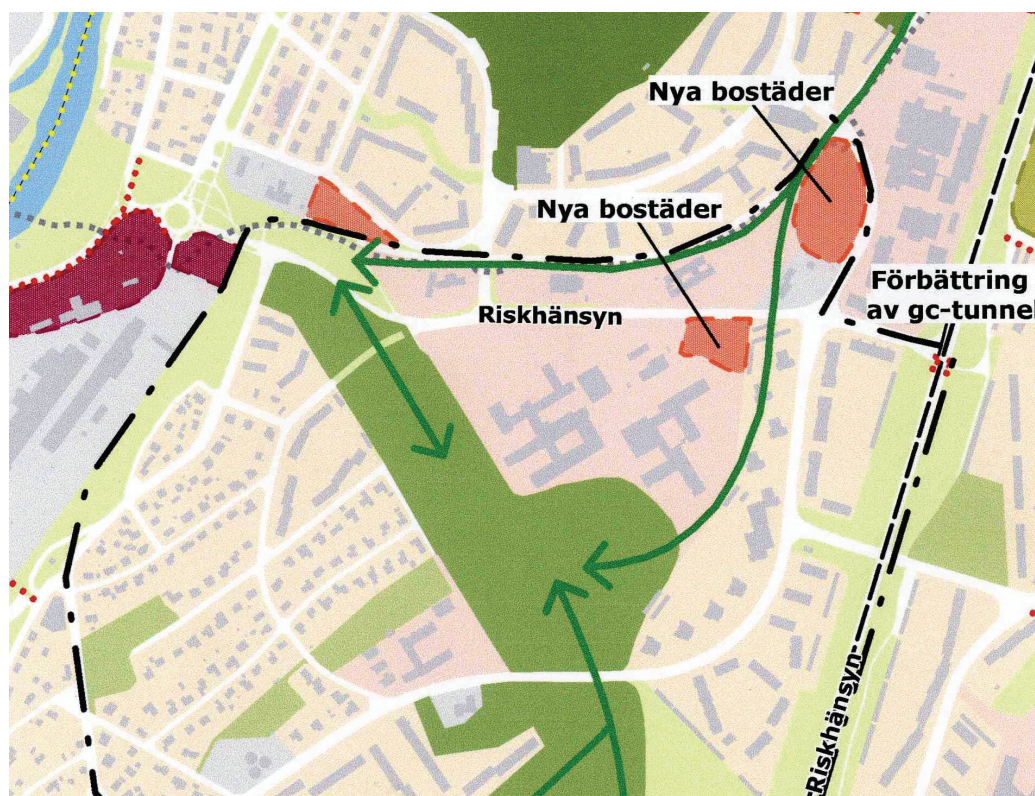
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kapitlet i Miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av kommunfullmäktige i februari 2004. Av denna framgår följande rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande inom stadsdelen Karlstorp:



Stadsdelen Karlstorp innehåller endast marginella möjligheter till kompletteringsbebyggelse med nya bostäder vid bl a Swedenborg Center. De stora förändringarna kommer istället att ske genom ombyggnader av den befintliga bebyggelsen. Tillgänglighetsfrågor samt en ökad andel större lägenheter är här viktiga frågor.

Stadsdelens enda större grönytor, kraftledningsgatan och skogspartiet i Kv Läkaren samt Blåbärshagen—Björnbärsbacken är stadsdelens närparker som det är angeläget att bevara. Dessa utgör också viktiga spridningskorridorer i stadens grönstruktur som skall bevaras.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen.

Trafikledsplan

I trafikledsplanen från 1996 föreslås Lasarettsvägen få status av huvudgata genom en ny anslutning till Drottninggatan och centrum. Denna är numera utbyggd och försedd med gång- och cykelbana.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats under 2003. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att:

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas".

Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.

Detaljplaner

Inom planområdet

DI:1998	Del av Lasarettsvägen mm Detaljplanen berör Lasarettsvägens sträckning mot Drottninggatan.
SIV:1960	Stadsplan för Karlstorphområdet mm Reglerar bl a "lasarettsområden" Läkaren 1) som område för allmänt ändamål.
SII:1949	Stadsplan för Skoftebyn Omfattar bl a kraftledningsstråket.

Angränsande till planområdet

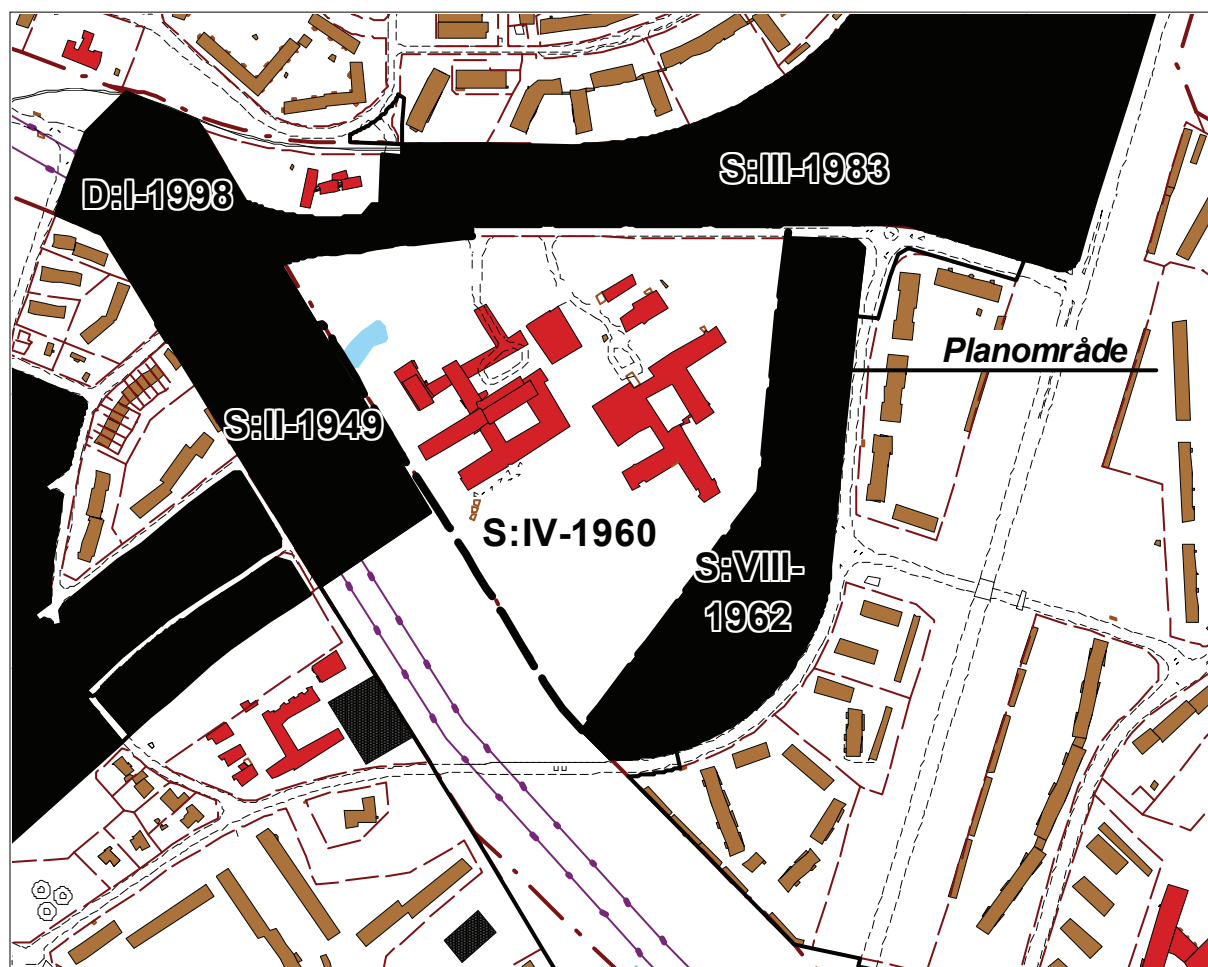
SIII:1983	Stadsplan för del av Karlstorp (kv Kuratorn och Laboratorn) Berör bl a området norr om Lasarettsvägen (förskola och vårdcentral).
-----------	--

SVIII:1962

Stadsplan för kv Läkaren

Omfattar punkthusen i 6 våningar mot Karlstorpsvägen.

Samtliga detaljplaner (stadsplaner) saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt plan- och bygglagen.



Gällande planer

Planprogram

Ett program för detaljplan upprättades av stadsbyggnadsförvaltningen i oktober 2003. Programområdet omfattade nu aktuellt planområde samt punkthusbebyggelsen längs Karlstorpsvägen. I programhandlingen föreslogs att kombinationen arbetsplatser—boende ytterligare utvecklas genom att expansionsmöjligheter för såväl verksamheter som bostäder medges. I bifogad illustration redovisades fyra punkthus i sex våningar längs Lasarettsvägen som, förutom att ge ett värdefullt tillskott av lägenheter i anslutning till centrum, även kan bidra till en ökad "stadsmässighet".

Efter genomfört samråd under november 2003 beslutade byggnads- och trafiknämnden 2003-12-17, § 342, att godkänna programmet som underlag för upprättande av detaljplan med de kompletteringar som framgår av stadsbyggnadsförvaltningens "Redogörelse för programsamråd".

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig. Detaljplanen omfattar en sedan tidigare planlagd och bebyggd fastighet samt är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under respektive rubrik nedan samt under rubriken **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**.

Kommunala beslut i övrigt

Dåvarande samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2002-12-04 att detaljplan för kv Läkaren skall upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Kvarteret Läkaren karaktäriseras av en småbruten terräng med mycket berg i dagen eller med tunna jordlager inom de högre partierna och lösare jordlager i svackorna.

Norra delen av kvarteret innehåller en remsa med naturmark som utgör skydd och avskärmning mot Lasarettsvägen. Här förekommer större björkar och tallar tillsammans med slyvegetation. Träridån är viktig att spara som skydd och avskärmning mot trafiken samt för den visuella upplevelsen av området.

Vegetationen i krafledningsstråket är varierande. I norr förekommer mestadels tallskog med inslag av sly bestående av björk och ek. Undervegetationen består främst av ljung och gräs. I de lite fuktigare partierna är björken dominerande med inslag av lönn och några enstaka tallar. Undervegetationen består av gräs, örter mm. Stråket är ett viktigt inslag i grönstrukturen och har en viktig funktion som spridningskorridor för växter och djur.

I kvarteret Läkarens södra del finns ett sammanhängande naturområde bestående av berg i dagen/mark med tunna jordlager bevuxet med tallskog och inslag av björksly. Undervegetationen utgörs främst av ljung, blåbärsris mm. De fuktigare partierna innehåller lövträd och en undervegetation av gräs, hallon mm. Området har en naturlig koppling till kraftledningsstråket och föreslås utgöra rekreations- och naturområde inom kvartersmark.

I anslutning till föreslagna bostadhus måste vegetationen gallras och röjas. Större friska träd med ett välutvecklat grenverk bör sparas liksom dungar med lite mindre träd. Buskage av sly kan sparas som skydd och avskärmning.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning utfördes under hösten 2003 av Bohusgeo AB (arbnr U03092, dat 03-11-20). Av denna framgår att området utgörs av skogsmark med rikliga inslag av mindre bergspartier, svagt sluttande mot norr. Markytans nivåer varierar mellan cirka +49 till cirka +56 meter. Jordtäcknet bedöms vara tunt och består huvudsakligen av silt och sand. Silten är mycket tjälfarlig och starkt flytbenägen.

Eftersom området utgörs av berg i dagen/tunna jordlager bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande.

Grundläggning bedöms kunna utföras direkt i de ytliga jordlagren efter det att vegetationsjorden schaktats bort.

Risk för bergras/blocknedfall finns inte då höga branta bergspartier saknas.

Radon

Markradonhalten har uppmätts i samband med den geotekniska utredningen och varierar mellan 2 till 6 kBq/m³. Marken kan därför klassificeras som lågradonmark och inga byggnadstekniska åtgärder erfordras ur radonsynpunkt.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen och/eller fornlämningar finns inom planområdet.



Bebbyggelseområden

Idag

Befintliga byggnader/lokaler inom Läkaren 1 har ursprungligen utformats efter krav och funktion som ställts på ett medelstort sjukhus. Efter det att Landstinget lämnat och försålt fastigheten har byggnaderna ändrats och byggts till för att kunna erbjuda en funktionell användning för de nya verksamheterna. Den nuvarande karakteristiska utformningen av Swedenborg Center stod färdig 1992.

Verksamheterna har idag en tyngdpunkt kring utbildning/konferenser/kontor samt rehabilitering och boende/vårdboende.

Nuvarande exploatering uppgår till cirka 14.000 kvm byggnadsarea (BYA) motsvarande cirka 30.000 kvm bruttoarea (BTA).

Framtiden

Swedenborg Center har utvecklats som "utbildningscentrum" och viktig arbetsplats i anslutning till Trollhättans centrum. Kombinationen utbildning—arbetsplatser—boende föreslås ytterligare utvecklas genom att expansionsmöjligheter för såväl verksamheter som bostäder medges.

I planprogrammet redovisades en viss begränsad utbyggnadsmöjlighet för verksamheterna åt sydost. I detaljplanearbetet har utbyggnadsmöjligheterna utökats genom att en påbyggnad av vårdbyggnaderna i öster med ytterligare en våning medges. Denna påbyggnad bedöms lämplig då ytterligare mark inte tas i anspråk.

Totalt kan tillkomma cirka 3.500 kvm BYA för verksamheter, motsvarande 10-11.000 kvm BTA.

Lasarettsvägen utgör idag huvudinfart för trafik till södra delen av centrum. I detaljplanen föreslås ny bostadsbebyggelse längs Lasarettsvägen, såväl i kv Läkarens nordöstra som nordvästra del. Föreslagen bebyggelse i nordväst utgör en komplettering i förhållande till ÖP 2003 vilken tidigare prövats i "Program för detaljplan KV LÄKAREN".

Sammanlagt redovisas 4 bostadshus i 6 våningar som, förutom att ge ett värdefullt tillskott av lägenheter i "halvcentralt" läge, även kan bidra till en ökad "stadsmässighet". Tillkommande byggnadsarea är cirka 2.000 kvm motsvarande 10-12.000 kvm BTA.

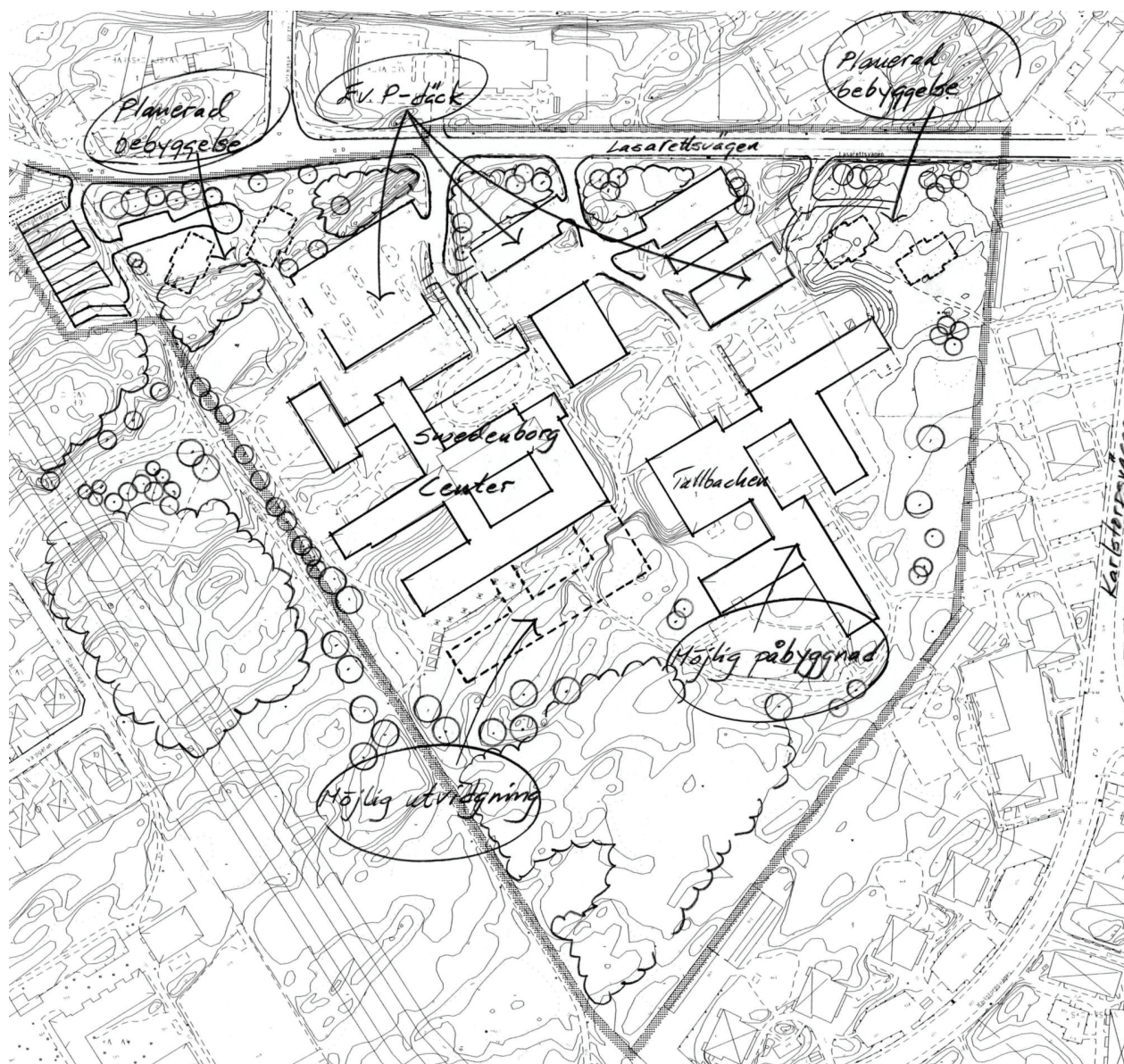


Illustration Kv Läkaren

Bostadshusen kan placeras på ett sådant sätt att partier med befintlig natur som berg i dagen, vegetation och trädgångar kan bevaras mellan och vid sidan av huskropparna. Genom att bevara större träd och dungs får området en tydlig karaktär och en miljö som känns "inbodd" från början.

Hustypen är flexibel såtillvida att lägenheter av olika storlekar kan erbjudas utifrån vad som efterfrågas. Bostadshusen i väster kan exempelvis vara lämpliga för studentlägenheter. Sammanlagt kan cirka 100-130 lägenheter i form av hyresrätter tillkomma, varav hälften i en första utbyggnadsetapp.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas mht personer med funktionshinder. Såväl befintliga verksamheter som tillkommande verksamhetslokaler och bostäder får god tillgänglighet. Topografin samt utbyggda gångvägar i området ger förutsättningar för god tillgänglighet mellan olika verksamheter/bostadshus.

Arbetsplatser

Swedenborg Center innehåller idag cirka 400 arbetsplatser, främst inom utbildning och konferensverksamheter, kontor samt vårdinriktade verksamheter. Fullt utbyggt enligt detaljplanens förslag kan ytterligare cirka 100 arbetsplatser tillkomma.

Service

Genom sitt förhållandevis centrala läge har Swedenborgs Center tillgång till centrums olika kultur- och servicefunktioner samt, inom stadsdelen, tillgång till skolor, barnomsorg, vårdcentral, butiker mm, allt inom gångavstånd.

Skyddsrum

Stadsdelen Karlstorp ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Kraftledningsgatan som delar stadsdelen i två delar är det största sammanhängande grönområdet inom Karlstorp och har stor betydelse som "naturlekområde" för stadsdelens barn, promenadstråk med eller utan hund, utflykter och exkursioner för skolor/förskolor samt som spridningskorridor för djur och växter. I direkt anslutning till kraftledningsgatan finns ett skogsparti som tidigare utgjort reservområde för utbyggnad av lasarettet. Området har en naturlig koppling till kraftledningsgatan utan "gränser och hinder". Detta föreslås utgöra "kvarterspark" som inte får inhägnas och kunna utnyttjas av såväl boende som arbetande inom Swedenborgs Center. Genom sin "öppenhet" och goda tillgänglighet blir "kvartersparken" även en tillgång för stadsdelen i övrigt liksom det skogsparti närmast punkthusen i öster som föreslås bevaras.

Närlekplatser för de nya bostadshusen kan anläggas i anslutning till dessa i soliga och skyddade lägen.

Befintlig damm i kvarterets västra del ingår som del i den yttre miljön. Säkerhetsaspekter vid dammen skall särskilt beaktas.

Gator och trafik

Gatunätet

Lasarettsvägen är numera utbyggd som huvudgata för trafik mellan rv 45 och centrum/Innovatumområdet. Trafikmängderna uppgår till cirka 7.300 fordon/åvdt (årsvardagsdygnstrafik). Stor del av trafiken har målpunkt i området.

Tillkommande bostäder och verksamheter kan ge upphov till en ökning av trafiken med cirka 1000 f/åvdt.

Klassificeringen som huvudgata gör att antalet in- och utfarter till omgivande kvarter föreslås begränsas genom bestämmelse om utfartsförbud.

Utförd trafiknätsanalys redovisar behovet av trafiksäkerhetsåtgärder för oskyddade trafikanter vid två befintliga övergångsställen, dels där Blåbärsstigen passerar Lasarettsvägen och dels vid Hjortmosseporten. Åtgärderna bör inriktas på att sänka hastigheten till 30 km/h, dvs "grön" kvalitet.

GCM-trafik

Längs Lasarettsvägens norra sida finns en utbyggd gång- och cykelväg som kopplar samman Kronogården med centrum via Hjortmosseporten alternativt Erik Carlssons rondell/Drottninggatan. Parallellt med kraftledningsstråket löper Blåbärsstigen, en gång- och cykelväg som kopplar samman de södra stadsdelarna och Pettersbergsskolan med centrum. Blåbärsstigen ansluter till Lasarettsvägen vid den numera avstängda Kronogårdsgatan.

Kollektivtrafik

Tätortstrafiken trafikerar Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen med hållplatslägen vid Swedenborg Center, Vårdaren och Karlstorp. Servicelinjen har även hållplatsläge vid Tallbacken.

Tillfarter

Angöring av Swedenborg Center sker från Lasarettsvägen vid tre punkter. Den västra av dessa föreslås utgå och samordnas med ny tillfart för planerade bostäder. De två bostadshusen i nordost föreslås kunna angöras via befintlig "sällantillfart" till kvarteret.

Parkering

En översiktlig parkeringsutredning har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen 04-03-29, rev 04-07-16. För befintliga verksamheter idag (bostäder, utbildning, kontor, vårdboende) finns tillräckligt med parkeringsplatser. Det teoretiskt framräknade behovet uppgår till drygt 250 platser och tillgängliga platser uppgår till 310. Den parkering som utnyttjas minst är den i nordväst där de två västliga bostadshusen planeras.

En utbyggnad inom kvarteret enligt detaljplanen ger ett utökat parkeringsbehov av cirka 220 platser. I anslutning till de västra bostadshusen erbjuds cirka 60 platser vilket täcker bostädernas behov. Dessa anläggs inom del av fd Kronogårdsgatan samt inom kraftledningsgatan, cirka 35 meter från närmaste kraftledning, och utformas i överensstämmelse med Elsäkerhetsverkets "starkströmsföreskrifter". För de östra bostadshusen erbjuds inledningsvis markparkering inom befintlig anläggning närmast Lasarettsvägen. När panncentralen rivs uppförs ett parkeringsdäck som tillgodoser bostädernas behov. Resterande p-platser tillkommer etappvis då

utbyggnad av befintliga verksamheter blir aktuell, genom att två befintliga markparkeringar byggs över med parkeringsdäck, totalt cirka 125 platser.

Behovet av p-platser för äldre och handikappade i anslutning till entréer skall särskilt bevakas.

Hälsa, säkerhet, miljökvalitetsnormer

Buller

Trafiken på Lasarettsvägen ger upphov till störningar från trafikbuller. Befintliga förskolor norr om Lasarettsvägen har utomhusnivåer som överstiger de riktvärden som tillämpas. Verksamheterna söder om Lasarettsvägen är i dagsläget inte störda av trafiken.

En utbyggnad av bostäder längs Lasarettsvägen kan ge upphov till störningar. På stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag har WSP Akustik i Göteborg därför utfört en bullerutredning, daterad 04-02-09. Bullerutredningen redovisar ljudutbredningen kring förslagna bostadshus i kv Läkaren och de befintliga förskolorna norr om Lasarettsvägen samt ger förslag till åtgärder för att uppnå acceptabla ljudnivåer.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse har antagits av riksdagen i mars 1997 (nedanstående riktvärden är tillämpliga även för undervisningslokaler):

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bostadshusen i väster

Med föreslagen bygg rätt enligt plankartan erfordras bullervall alternativt plank längs gatan till en höjd av 2,5 meter över gatunivån. Plank eller vall skall utformas så att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad inte överskrider 56 dBA (gäller alla våningsplan). Det innebär att bostadslägenheter i fasad närmast gata från plan 3 och uppåt skall ha balkong mot "tyst" sida alternativt utformas som loggia. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall förläggas mot "tyst" sida.

Bostadshusen i öster

Dessa kan uppföras utan bullervall eller plank mot gatan under förutsättning att bostadslägenheter i fasad närmast gata från plan 3 och uppåt förses med balkong mot "tyst" sida alternativt utformas som loggia. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall förläggas mot "tyst" sida.

Anmärkning: Med "tyst" sida menas att fönster kan öppnas mot sida där utomhusnivåerna understiger 55 dBA ekvivalentnivå.

Vistelseytor utomhus, lekplatser mm kan anläggas på platser där ljudnivåerna väl understiger 55 dBA.

Förskolorna

Vistelseytor utomhus är delvis utsatta för ljudnivåer som överstiger 55 dBA. Lokaler vid fasad närmast gata påverkas av höga maximala ljudnivåer vid passage av tunga fordon.

Utomhusmiljön kan förbättras genom uppförande av bullerplank mot gatan till en höjd av minst 1,5 meter. Inomhusmiljön påverkas enklast genom att verksamheter som kräver tyst miljö förläggs i de delar av byggnaden som är längst från gatan.

Förskolorna ingår inte i detaljplanen men byggnads- och trafiknämnden har i samband med godkännande av detaljplaneprogrammet begärt att få en separat redovisning av "trafikens miljömässiga effekter för verksamheter förlagda längs Lasarettsvägen".

Elektromagnetiska kraftfält

I anslutning till kraftledningar uppkommer elektromagnetiska fält. Det finns en oro för att elektriska och magnetiska fält kan orsaka hälsoeffekter. Något vetenskapligt stöd finns idag inte för att elektriska och magnetiska fält orsakar hälsoeffekter. Det är vetenskapligt accepterat att elektromagnetiska fält påverkar vissa funktioner hos celler men det är inte säkert att detta innebär hälsorisker.

Myndigheterna menar att kunskapen inte är tillräcklig för att fastställa gränsvärden men rekommenderar vissa försiktighetsprinciper:

"Om åtgärder som generellt minskar exponeringen kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt, bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas".

Försiktighetsprincipen tolkas i vissa sammanhang så att den magnetiska flödestätheten inte skall överstiga 0,2 μT /0,4 μT (mikrotesla) i miljöer där man stadigvarande vistas. 0,2 μT motsvarar ett avstånd på cirka 100 meter från de befintliga 130 kV kraftledningarnas mittlinje. Föreslagna byggrätter för bostäder är placerade utifrån dessa förutsättningar.

Riskhanteringsfrågor

Ny "Riskhanteringsplan för Trollhättan" antogs av kommunfullmäktige i januari 2004. Denna behandlar såväl risker från stationära anläggningar som transporter med farligt gods.

Planerad bostadsbebyggelse i Kv Läkarens nordöstra del berörs av en befintlig bensinstation i kv Kuratorn på andra sidan av Lasarettsvägen. Av Riskhanteringsplanen framgår att vid ett avstånd av 60 meter från en olycksplats kommer närboende att klara sig utan skador. Detta avstånd används som planeringsriktlinje. Närmaste bostadsbyggnad planeras drygt 80 meter från bensinstationen.

Miljökvalitetsnormer

Trafikmängderna inom/invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider de miljökvalitetsnormer som meddelats. Miljökvalitetsnormer finns för närvarande för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly samt partiklar (sot).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt för vatten är belägen i Lasarettsvägen, för spill- och dagvatten finns förbindelsepunkt till en avloppstunnel under fastigheten.

För dagvatten bör möjligheten till lokalt omhändertagande (LOD) provas innan anslutning till befintlig tunnel medges.

El

Trollhättan Energi ansvarar för distributionsnätet för el. Swedenborg Center är idag högspänningskund. Tillgängligt lågspänningsnät saknas varför en ny nätstation erfordras inom kvarteret. Denna föreslås placeras centralt i kvarteret i anslutning till Lasarettsvägen.

Inom kraftledningsstråket i sydväst har Vattenfall två befintliga 130 kV ledningar. Säkerhetsavstånd, anläggande och utformning mm i anslutning till ledningarna regleras i Elsäkerhetsverkets "starkströmsföreskrifter".

Beträffande skyddsavstånd mm mht "försiktighetsprincipen", se avsnittet **Hälsa, säkerhet, miljö kvalitetsnormer**.

Uppvärmning

Enligt Energiplanen skall byggnader överstigande 500 kvm bruttoarea uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Läkaren 1 är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet beläget i Lasarettsvägen. Föreslagen utbyggnad av bostäder innebär att nätet eventuellt måste dimensioneras upp.

Avfall

Sophämtning sker genom Trollhättans Stads försorg. Soprum/ -byggnader skall innehålla tillräckligt utrymme för källsortering. Närmaste återvinningsstation är placerad vid Hjortmossen. Utrymme för komplett återvinningsstation bör redovisas inom fastigheten/kvarteret.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensutredning inte upprättats görs nedan en sammanfattning av de miljömässiga konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär för olika sakområden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark, vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär sprängning och schaktning/uppfillnader inom befintlig mark. De hårdgjorda ytorna utökas i begränsad omfattning då den mark som tas i anspråk mestadels består av parkeringsytor samt bergsterräng. Befintlig bergsterräng saknar goda förutsättningar för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Där så är möjligt skall lokalt omhändertagande av dagvatten genomföras. En viss ökad mängd dagvatten kommer att ledas från området via det kommunala VA-nätet. Det bedöms inte påverka befintlig vegetation i någon större utsträckning.

Luft

Det ökade trafikarbetet (~10 %) till följd av utbyggnaden inom kv Läkaren innebär viss ökning av utsläpp av bilavgaser. De totala utsläppsmängderna bedöms inte uppgå till de miljö kvalitetsnormer som meddelats. En förtätning inom ett så pass centralt område som kv Läkaren kan också innebära ett totalt sett mindre behov av resor med bil vilket kan inverka positivt på luftkvaliteten i Trollhättan i stort.

Anslutning av ny bebyggelse till fjärrvärmenätet innebär långsiktigt att utsläppen av växthusgaser mm minskar i kommunen.

Klimat

Föreslagna bostadshus inklusive uteplatser ger goda solvärden. Omgivande trädvegetation ger visst skydd från förhärskande vindriktningar. Uteplatser i högt placerade lägen kan behöva förses med vindskydd. Lokalklimatet i övrigt bedöms inte bli påverkat av föreslagen utbyggnad.

Stadsbilsfrågor

De fyra punkthusen bedöms väl kunna harmoniera mot punkthusen längs Karlstorpsvägen och bebyggelsen inom Swedenborgs Center i övrigt. Karaktären av stadsmässighet förstärks och Lasarettsvägens funktion som "entré" och huvudinfart till centrumets södra delar befasts.

Föreslagen utbyggnad av verksamheter utgör del i den gamla "lasarettsmiljön" och tillåts inte dominera över denna.

Kulturmiljö

Ingen påverkan.

Växter och djur

Kraftledningsgatan inklusive föreslagen kvarterspark samt skogspartiet i öster inom kv Läkaren bibehålls och säkerställs som "naturmark" och spridningskorridor för växter och djur. Den föreslagna markparkeringen i norr, inom kraftledningsgatan, bedöms endast påverka kraftledningsstråkets funktion som spridningskorridor i ringa omfattning.

Viss gallring och nedtagning av träd i anslutning till föreslagna byggnader kan påverka miljön för växter och djur lokalt.

Markanvändning

I förhållande till översiktsplanen har ytterligare bostadsbebyggelse föreslagits i nordväst (i överensstämmelse med planprogrammet). Efter samrådet har föreslagen parkering i öster utgått varför intrånget i naturmarken och dess funktion som spridningskorridor begränsats. I jämförelse med gällande detaljplan (stadsplan) innebär föreslagen utbyggnad inom Swedenborg Center en betydligt mindre exploatering än vad detaljplanen tillät inom det tidigare lasarettsområdet.

Hälsa och säkerhet

Avsnitten om **Gator och trafik** samt **Hälsa, säkerhet, miljö kvalitetsnormer** ovan beskriver effekter och förslag till åtgärder med anledning av föreslagen utbyggnad inom kv Läkaren. Där redovisas även trafikens miljömässiga effekter för befintliga förskolor längs Lasarettvägen vilka redovisas i särskild PM på byggnads- och trafiknämndens uppdrag. Föreslagna åtgärder med anledning av detaljplanens genomförande redovisar att den nya bostadsbebyggelsen uppnår de kvaliteter som plan- och bygglagen kan ställa krav på samt att befintliga förhållanden längs

Lasarettsvägen kan förbättras genom anläggande av nya övergångsställen och samordnande av in- och utfarter.

Eventuella åtgärder i och kring befintliga förskolor är inte föranledda av denna detaljplans genomförande och behandlas därför i annan ordning.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteret bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation samt vid in- och utflyttning.

Lasarettsvägen utgår som transportled för farligt gods vilket innebär att denna typ av transporter försvinner.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA-nät. Beroende på eventuella förändringar i fastighetsbildningen kan ny ledningsdragning komma att erfordras.

Ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet vilket innebär utnyttjande av miljövänligt producerad värme enligt kommunens policy. Eventuellt erfordras viss förstärkning av nätet.

Rekreation, friluftsliv

Kraftledningsstråkets betydelse som närrekreationsområde för de som bor och arbetar i stadsdelen påverkas endast i ringa omfattning genom anläggande av en markparkering. Säkerställande av en "kvarterspark" samt befintlig damm inom kv Läkaren innebär en garanti för att detta område även fortsättningsvis kan utnyttjas för rekreation, naturlek, exkursioner mm.

Förenlighet med de nationella miljömålen

Av de nationella miljömålen berörs i första hand "God bebyggd miljö".

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas".

- Detaljplanen redovisar hur stadens naturlandskap kan tillförsäkras i den bebyggda miljön.
- Bebyggelsestrukturen anpassas för anslutning till fjärrvärme.
- Nya bostäder och verksamheter kan tillkomma inom redan ianspråktagen mark.
- Nya bostäder i "centralt" läge kan klara gällande riktvärden för buller från vägtrafik.

Sekundärt berörs de nationella miljömålen för "Begränsad klimatpåverkan" och "Frisk luft".

- Genom utnyttjande av fjärrvärme för uppvärmning minskas användningen av fossila bränslen vilket leder till minskade utsläpp av växthusgaser, svavel- och kvävedioxidier mm. För närvarande används i kommunen 92% biobränsle för uppvärmning till fjärrvärmenätet, en andel som kommer att öka när en ny pelletspanna tas i drift under 2005.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fastighetsplan/tomtindelning

Tomtindelning T:XI/1961 fastställd 1961-07-14, upphör att gälla inom fastigheten Läkaren 1.

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2010-12-31. 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.

Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i juni 2004

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av

KV LÄKAREN MM

Karlstorp
Trollhättans kommun

03C ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd	maj-juni 2004
Utställning	augusti-september 2004
Antagandeprövning	september-oktober 2004
Byggstart, etapp 1	4:e kv 2004

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden.

Kommunfullmäktige har 1997-02-24, §25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2010-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Trollhättans Stad är huvudman för allmän plats.

Kvarteret Läkaren ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättans Stad för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Telia samt Trollhättan Energi AB (TEAB) har anläggningar/ledningar i gator anslutande till planområdet, för vilka de ansvarar. TEAB kommer även att uppföra en transformatorstation inom kvartersmark samt har ledningar inom kvartersmark för vilka de ansvarar.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

Upprättat planavtal mellan exploatören/fastighetsägaren och stadsbyggnadsförvaltningen reglerar genomförandefrågor i planprocessen dem emellan.

Ett exploateringsavtal mellan Trollhättans Stad och fastighetsägaren/exploatören erfordras för att klarlägga och säkerställa uppförande av bullerplank samt eventuell del i trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid Lasarettsvägen.

Avtal med Vattenfall angående nyttjande/eventuellt köp av del av Olidan 3:9 för parkering erfordras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Läkaren 1 är sedan tidigare bildad. Del av kommunens fastighet Kronogården 3:1 (del av Kronogårdsgatan, cirka 100 kvm) i planområdets nordvästra hörn överförs till Läkaren 1 genom fastighetsreglering.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära förändringar i nuvarande fastighetsindelning. Bostäder och olika verksamheter delas upp genom att avstyckningar genomförs från Läkaren 1. Mark för gemensam parkering och gemensamma tillfarter föreslås då ingå i gemensamhetsanläggning (-ar). Detta gäller även vissa ledningsdragningar.

Kvartersparken föreslås ingå i gemensamhetsanläggning. Berörda fastigheter är de nya fastigheter som bildas vid avstyckning från Läkaren 1 och "stamfastigheten" Läkaren 1.

Mark för parkering inom Vattenfalls fastighet Olidan 3:9 kan överföras till Läkaren 1 genom fastighetsreglering alternativt upplåtas genom hyresavtal. Vidare diskussioner med Vattenfall om dessa frågor skall genomföras. Tillfartsväg till parkeringsanläggningen kan upplåtas genom servitut.

Andelstal för ingående fastigheter i gemensamhetsanläggning bestäms i lantmäteriförrättning vid bildande av anläggningssamfällighet.

Rätt att ha underjordisk tunnel för VA-ledningar samt elkablar i mark inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt eller servitut. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Läkaren 1 har förbindelsepunkt för spill- och dagvatten till den tunnel som är belägen under fastigheten. Förbindelsepunkt för vatten finns i gräns mot Lasarettsvägen.

Sker avstyckning från Läkaren 1 och nya fastigheter bildas, skall nya förbindelsepunkter för vatten och spillvatten upprättas i Lasarettsvägen, alternativt kan befintlig dubbelmatning för vatten utnyttjas om denna byggs om. I det sistnämnda fallet erfordras ledningsrätt för befintlig vattenservis.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten skall prövas. I annat fall skall dagvatten anslutas till tunneln via långhålsborrning.

Anslutning till fjärrvärmenätet sker i Lasarettsvägen.

Trollhättan Energi (TEAB) skall tillförsäkras mark i kvarteret för en nätstation. Området är markerat med E₂ på plankartan.

De åtgärder mot trafikbuller som föreslås i detaljplanens bestämmelser, med hänvisning till planbeskrivningen, bevakas i bygglov-/bygganmälskedet.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i bygglov-/bygganmälskedet.

Borrning efter bergvärme får inte ske närmare tunnelvägg till avloppstunnel än 10 meter. Tillstånd från miljönämnden erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande medför inga kommunala exploateringskostnader.

Trafiksäkerhetsåtgärder vid befintliga övergångsställen längs Lasarettsvägen samt kostnader för dessa åtgärder klarläggs i exploateringsavtal mellan Trollhättans Stad och exploatören.

Utförande av eventuella bullerskyddsåtgärder i anslutning till befintliga förskolor belastar inte genomförandet av denna detaljplan.

Intäkter erhålls genom kompletterande anläggningsavgifter (nya lägenheter, utökad bruttoarea för verksamheter) för vatten och avlopp, enligt gällande VA-taxa, alternativt vid upprättande av nya förbindelsepunkter.

Trollhättan i juni 2004

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Gfbeskr 04-09-29/LC
Läkaren