



Trollhättan



01J ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **DEL AV PARADISET MM** Källstorp i Trollhättans kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i april 2003

ANTAGEN AV BTN 2003-08-27

LAGA KRAFT 2003-09-24

Tillhör byggnads- och trafiknämndens
beslut 2003-08-27 § 219, betygar

Per-Gunnar Modigh
ordförande

Detaljplan för DEL AV KV PARADISET MM Källstorp

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

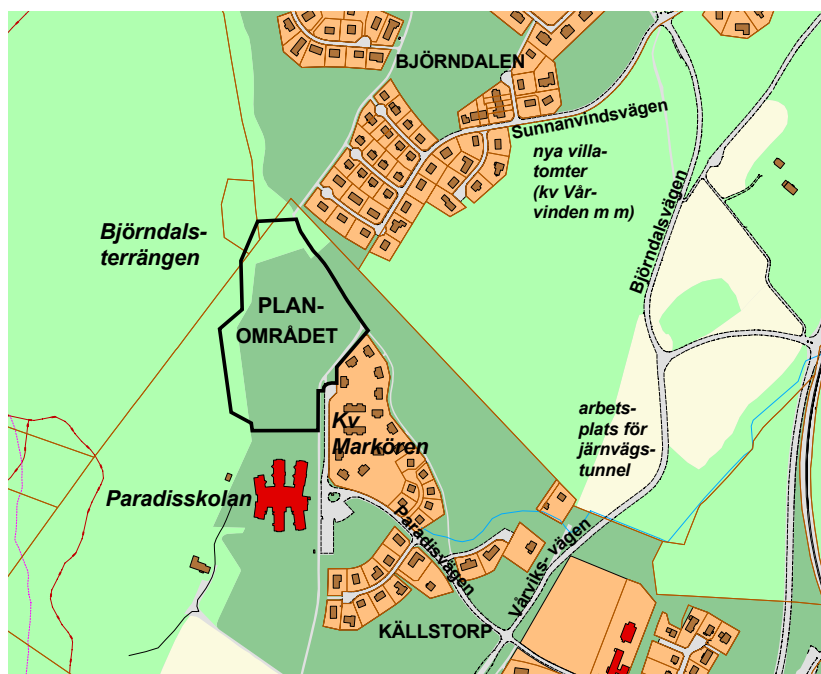
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för byggande av bostäder i ett markområde norr om den nya Paradisskolan. Området har goda kvaliteter för bostadsändamål. Det ligger förhållandevis nära Trollhättans centrum men gränsar ändå till ett stort rekreationsområde. Inom planområdet blir det möjligt att bygga bostäder av olika slag med varierande upplåtelseformer. Detaljplanen är flexibel med en angiven största möjliga exploatering.



PLANDATA

Planområdet ligger väster om Göta älv knappt två kilometer nordväst om Trollhättans centrum.

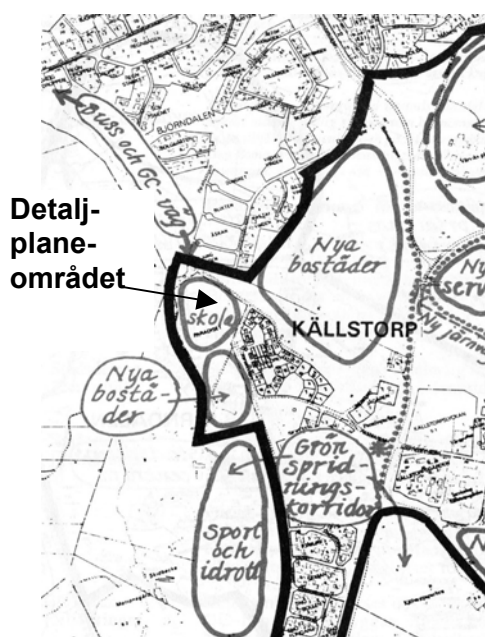
Områdets areal är ca 3,7 hektar. Det ägs i sin helhet av Trollhättans kommun.

Planen gränsar i söder till tomten för Paradisskolan. I öster gränsar den till kvarteret Markören vid Paradisvägen och till en gång- och cykelväg som

kallas Paradisstigen. I väster och norr gränsar planområdet till skogsmark i Björndals-terrängen.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. Det aktuella området behandlas under stadsdelen Källstorp. Översiktsplanen visar en tänkt skola på den aktuella platsen, och bostäder på den plats där skolan sedan blivit byggd. Skolans fick sin placering bl a med hänsyn till den trafik som verksamheten alstrar. Gällande detaljplan medgav båda placeringarna.

Bostäderna avses enligt översiktsplanen få "varierande storlekar, hustyper och upplåtelseformer".

Torpet Skogssäter 4:5 vid kv Paradiset, som omtalas i översiktsplanen, finns inte kvar.

Följande rekommendationer för utveckling och förnyelse i övrigt berör det aktuella detaljplaneområdet:

"Järnvägen (Trollhättan - Öxnered) avses byggas med dubbelspår i en ny sträckning från broarna (över Göta älv) till en tunneldmyning vid Vårviksvägen. Det kommer att påverka hela området (Källstorp) med bl a buller och en ny barriär."

"För att ge en gen och snabb busstrafik avses den gamla vägen vid kv Paradiset användas som bussgata för en linje till NÄL genom Jonstorp/Lärketorpet när denna nya stadsdel byggs ut med bostäder m m."

Av översiktsplanens generella rekommendationer kan bl a följande vara relevanta:

"--- I syfte att sluta kretsloppen bör en ekologisk dagvattenhantering och urinseparering eftersträvas vid nyplanering av bebyggelse ---."

"Vid planering av ny bebyggelse bör skapas möjligheter och utrymme för att kompostera. Gemensamma soputrymmen med anordningar för sortering av avfallet skall ordnas."

"Vid planering och nybebyggelse av bostäder bör eftersträvas ett ekologiskt boende. Det innebär att välja lämplig mark och lokalisering samt utforma husen, marken och de tekniska systemen så att en stor del av försörjningssystemen kan bli slutna lokala kretslopp. Energianvändningen bör bli så låg som möjligt och uppvärmningen ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Husen skall vara hälsosamma att bo i och marken skall ge möjligheter till odling."

I alla boendemiljöer bör eftersträvas gemenskap och ett gott socialt liv mellan människorna som bor där. Bostadsgrupper av begränsad storlek "det lilla grannskapet" bör åstadkommas. De boende bör ges ett stort inflytande och ansvar över den egna

boendemiljön. Boendeservicen bör utvecklas med en helhetssyn på de boendes behov och i samverkan med dem.

--- Tillgängligheten för människor med rörelsehinder bör vara god ---.

En allsidig befolknings- och hushållsstruktur bör eftersträvas i alla boendemiljöer. Bebyggelsen bör vara varierad och blandad med olika upplåtelse- och förvaltningsformer samt varierade lägenhetsstorlekar för att tillgodose olika önskemål och behov för skilda grupper och skeden i livet. Utbyggnad bör ske etappvis. Vid kompletteringsbebyggelse i befintliga boendemiljöer bör stadsdelens/bostadsområdets behov av typ av bebyggelse prioriteras. ---

Den planerings- och projekteringsprocess som föregår bostadsbyggnadsprojekt bör i möjligaste mån inbegripa bostadskonsumenter i ett tidigt stadium, så att det färdiga resultatet ger uttryck för de personliga preferenser som finns kring boendet och ger området ett personligt och spännande intryck.

Den fysiska miljön bör vara god. Det innebär frihet från miljöstörningar som buller och dålig luftmiljö, ett gott lokalklimat avseende sol och vind etc, tillräckliga naturområden för rekreation i närheten samt en god tillgänglighet och trafiksäkerhet."

"Bostads- och grannskapsområden skall ges en så trafiksäker miljö som möjligt."

"Kommunen skall verka för att skapa förbättrade långsiktiga förutsättningar för god kollektivtrafik till rimlig driftkostnad. Kollektivtrafiken skall främjas så att dess andel av resandeströmmarna ökar. Kommunen skall verka för att ge kollektivtrafiken prioritet och förbättrad framkomlighet."

Övriga ställningstaganden hittills

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. I programmet finns torpet Skogssäter 4:5, beläget intill kv Paradiset, omtalat. Torpstället är numera nedbrunnet/rivet.

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Området som ingår i den aktuella detaljplanen berörs inte till någon del av de naturområden, som beskrivits och värderats i naturvårdsplanen.

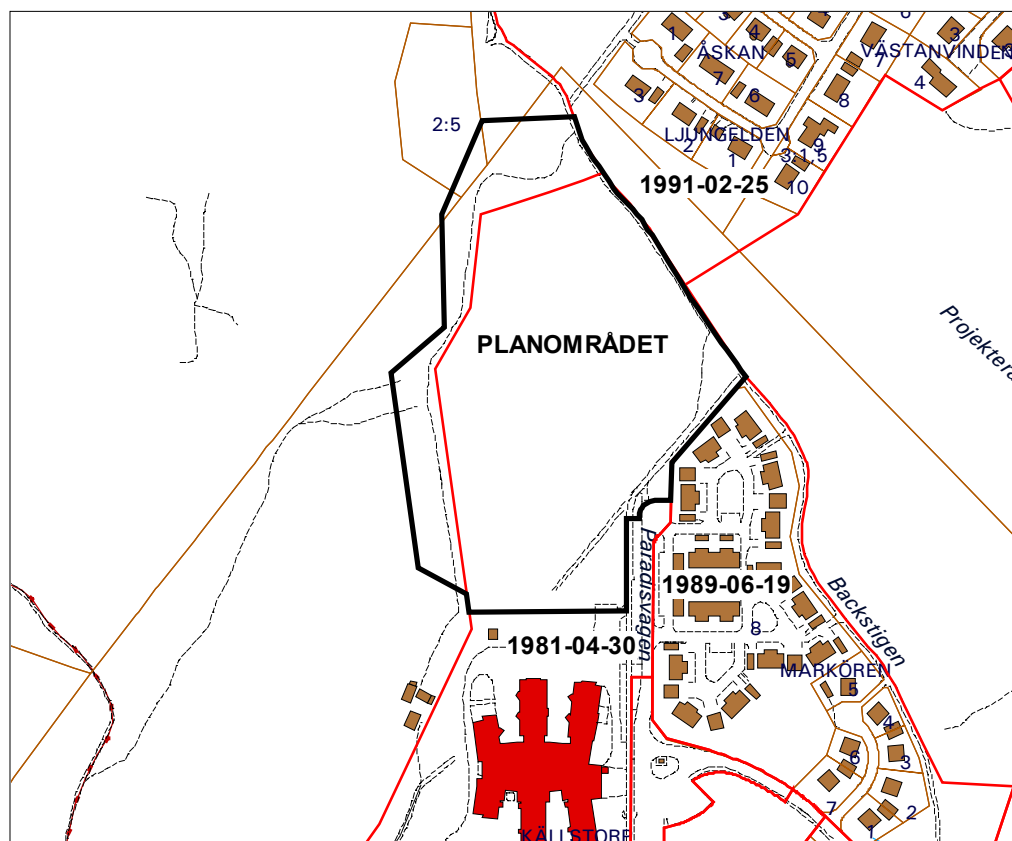
Friluftsplän för Trollhättans kommun antogs av kommunstyrelsen 1999-04-15. I denna utpekas Björndalsterrängen väster om planområdet som ett mycket värdefullt friområde enligt Miljöbalken 3:6. I lagtexten sägs att sådana områden skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Vidare sägs att behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter särskilt skall beaktas.

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23. Där sägs bl a följande:

"Energianvändningen, framför allt i byggnader och för transporter, påverkas av hur vi bygger vårt samhälle. Den fysiska planeringen måste kontinuerligt användas för att skapa goda förutsättningar för en minskad energianvändning.

I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner. Framöver kan planbestämmelsen även gälla för alla byggnader utan undantag när samhällsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige så beslutar.”

Detaljplaner finns dels inom det aktuella planområdet, dels intill planområdet vid södra och östra sidorna. Inom huvuddelen av planområdet samt söder om det gäller detaljplan (stadsplan) för Källstorpsområdet mm, fastställd 1981-04-30. I öster angränsar dels detaljplan för kvarteret Markören mm, antagen 1989-06-19, dels detaljplan för kvarteret Solgården mm, antagen 1991-02-25.



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 den nu aktuella detaljplanen. Program i form av särskild handling anses därmed vara onödigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Detaljplaneområdet är obebyggt och består till största delen av igenväxande ängs-
mark. Den förut öppna marken är ganska plan. Den ligger i en sänka mellan Björn-
dalsterrängen i väster och ett höjdparti vid Sunnanvindsvägen. I väster och norr slut-
tar marken så att nivåskillnaderna inom planområdet uppgår till ungefär 10 m.

På den gamla ängsmarken håller lövskog på att växa upp. I västra och nordvästra
kanterna av planområdet finns större träd, bl a några stora ekar och björkar. I östra
delen av området finns en ekdunge med flera större träd.

I träddungen i öster ska befintliga ekar bevaras. Även i övrigt bör naturligtvis värde-
fulla träd sparas.

Markarbeten måste ske med omsorg och begränsas. Återhållsamhet med markarbe-
ten kan bl a innebära att träden får bättre livsvillkor. För vegetationen är det viktigt att
dagvatten tas om hand lokalt.

Strax utanför planområdets sydvästra del finns värdefull blandskog (objekt nr 70) i
sluttningen upp mot Skidstugans spårområde. I växtbeståndet fanns vid inventering
1996 bl a en s k signalart. Strax utanför planområdets nordvästra del finns lämningar
av ett torp på fastigheten Edsäter 2:5.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning för planområdet och tillhörande utredning har gjorts av Bo-
husgeo AB, Uddevalla, kring årsskiftet 2002-2003. Utvärderingar, beräkningar och
bedömningar ingår i en PM daterad 2003-01-16. Tidigare hade en översiktlig geotek-
nisk utredning för planområdet gjorts 1967 av VIAK AB, Göteborg.

Från geoteknisk synpunkt kan området delas in i två områden, som i Bohusgeos PM
kallas "område norr" och "område syd".

I **"område norr"** varierar jordlagrens tjocklek upp till ca 5 m. Berg i dagen förekom-
mer. Provtagningar visar att under vegetationsjordlagret finns det mestadels siltig
torrskorpelera och silt, som vilar på ett lager av friktionsjord på berg. Jorden bedöms
vara tjälfarlig och delvis flytbenägen. I västra delen har "lös" siltig lera påträffats.

I detta område bedöms byggnader kunna grundläggas på de naturliga jordlagren
med platta på mark eller kryppgrund. Uppfyllnader på ca 1 m bedöms acceptabla. De
enskilda byggnaderna bör ha likartade grundförhållanden.

I **"område syd"** varierar djupet till fast botten enligt sonderingarna mellan ca 5 och
ca 17 m. Jordlagren under vegetationsjordlagret består i huvudsak av silt, torrskorpe-
lera, lera samt friktionsjord på berg. Silten har ca 0,5 m tjocklek och är mycket tjälfar-
lig samt starkt flytbenägen. Torrskorpeleran har i regel 1-2 m tjocklek. Den är tjälfar-
lig. Leran, som är siltig och innehåller siltskikt, har djup upp till ca 14 m – störst djup i
söder – och den är tjälfarlig samt mycket flytbenägen. Leran är också kvick, d v s

känslig för omrörning eller annan störning. Sättningar i lerlagren kan uppstå, men leran är något överkonsoliderad.

I detta område är förutsättningarna rätt goda för att grundlägga lätta byggnader på de ytliga jordlagren. Uppfyllnader bör begränsas i möjligaste mån. Tyngre byggnader kräver stödpålning.

Geohydrologi, släntstabilitet samt möjligheter till schaktning och infiltration beskrivs i utredningen. Grundvattenmätningar antyder att silten i markytan blir mättad med vatten vid riklig nederbörd, och att en övre grundvattenyta tidvis kan stå i nivå med markytan.

Marken i planområdet kan klassas som lågradonmark. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms nödvändiga med hänsyn till radon. Om grundläggning utförs så att kontakt erhålles med berg eller med friktionsjord närmast berget, bör kompletterande radonmätningar göras i samband med entreprenaden.

När husens läge och utformning bestämts, är det troligt att vissa kompletterande undersökningar behövs för att kontrollera att det är "tillräckligt jämna" förhållanden under byggnaderna.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

F d skjutbana

I norra delen av planområdet har det tidigare funnits en skjutbana för skytte på ca 100 m avstånd mot en "tavelvall" i väster. Vid höjdfoten mot Björndalsterrängen syns rester av vallen, en betongmur mm. Undersökning av vallen pågår för att klargöra hur bly mm i marken ska hanteras. Eventuell sanering görs i den utsträckning som rekommenderas vid skänslig markanvändning.

Före exploateringen skall anmälan om efterbehandling av marken inlämnas till miljöförvaltningen. Erforderliga åtgärder måste vidtas senast i samband med att området bebyggs.

Lokalklimat

Planområdet har ett skyddat läge för flera vanliga vindriktningar. Möjligheterna att ordna en bebyggelse med gott lokalklimat måste bedömas vara goda.

Bebyggelse

Planområdet är idag helt obebyggt.

Detaljplanen innehåller en byggrätt, som medger att det kan byggas högst 8 400 m² bruttoarea ovan mark. Utöver detta får erforderliga garage och byggnader för tekniska anläggningar uppföras. Den tillåtna bruttoarean medger att det kan finnas ca 75 bostadslägenheter med en genomsnittlig boarea på 85-90 m² i området.

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

Området har från början goda kvaliteter för boende. Landskapet öppnar sig mot söder och skapar skydd mot vindar från väster, norr och öster. I den mer detaljerade planeringen samt projekteringen finns det goda förutsättningar att ytterligare förädla dessa kvalitéer. Planens bestämmelser ger stor frihet att forma en attraktiv bebyggelse inom ramen för den högsta tillåtna exploateringen.

Illustrationen på nästa sida visar ett exempel på hur bostadshus i planområdet kan grupperas. Bostäderna kan ha varierande upplåtelseformer.

Tillgänglighet för äldre och för personer med funktionshinder ska beaktas. Tryggheten i boendet är viktig.

Mötesplatser inomhus och utomhus fyller viktiga sociala funktioner för de boende. Behovet av gemensam lokal i anslutning till de nya bostäderna bör övervägas. Som komplement eller som alternativ kan lokaler för gemensamma aktiviteter finnas i Paradisskolan.

Omsorg ska ägnas även åt ytorna mellan husen. Det är viktigt att friytorna formas så att de blir attraktiva för boende i alla åldrar och ger möjligheter till varierande aktiviteter året runt. Lekplatser inom tomtmarken ska givetvis placeras på ställen som är skyddade från trafik och har bra solförhållanden. Platser för odling är önskvärda.

Angöringstrafik ska i princip kunna komma fram till varje bostadshus. Parkeringsplatser bör delas upp i mindre enheter och ligga nära respektive hus. Trafikriskerna - främst för barn - måste dock ägnas stor uppmärksamhet. Framkomlighet för utryckningsfordon från bl a räddningstjänsten ska beaktas.

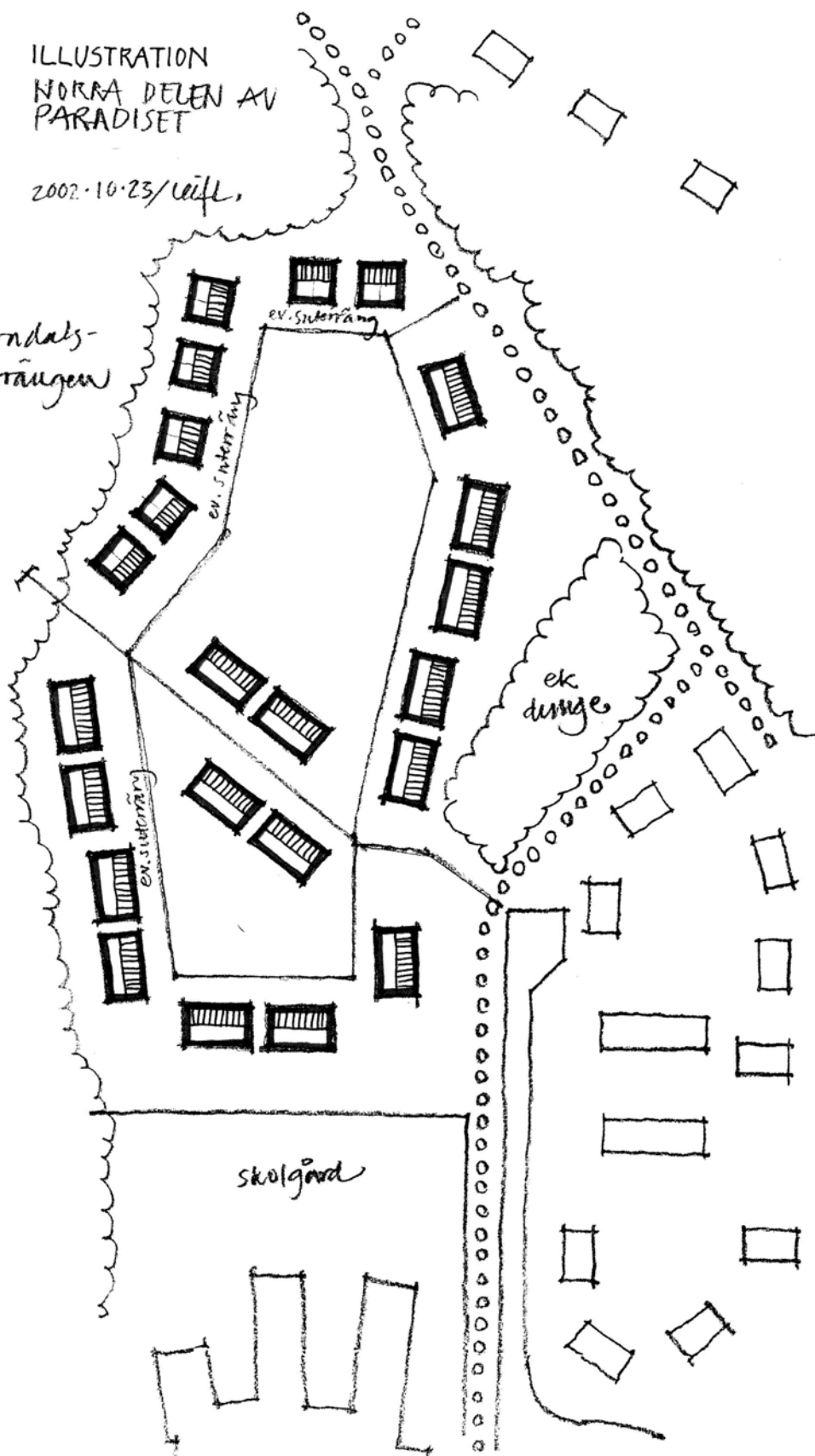
Under rubriken "Översiktsplan" ovan finns en rad generella rekommendationer, som kan vara relevanta för den nu aktuella detaljplanen. En del har berörts även på denna sida. Alla de generella rekommendationerna är viktiga att observera inför det planeringsarbete som följer när detaljplanen är klar.

Ett mindre område i planens södra del redovisas för allmänt ändamål, men det saknar byggrätt. Det ska ingå i tomten för Paradisskolan, som därmed i sin helhet får samma beteckning för användningssätt. Gränsen mot området för bostäder stämmer överens med pågående fastighetsbildning kring skolan.

ILLUSTRATION
NORRA DELEN AV
PARADISET

2002.10.23/leifl.

Björndals-
terrängen



Offentlig service

Närmaste kommunala skola är Paradisskolan, som ligger omedelbart söder om planområdet. Förskolor finns i både Björndalen och Källstorp. Läkar- och tandläkarmottagningar samt anläggning för äldreboende finns vid Strömsviksvägen omkring 600 m sydöst om planområdet.

Kommersiell service

Avståndet till Trollhättans centrum är ungefär två km. Ett begränsat utbud av service finns också i Strömslund, delvis på något kortare avstånd.

Skyddsrum

För det aktuella planområdet finns ingen skyldighet att bygga skyddsrum.

Friytor

Naturområdena utanför planen ger rika möjligheter till olika slag av aktiviteter utomhus. Iordningställda allmänna lekplatser finns på några hundra meters avstånd både norr och söder om planområdet. Dessutom är Paradisskolans lektytor tillgängliga under stora delar av veckan.

Större anläggningar för idrott med fotbollsplaner, motionsspår, idrottshall o s v finns vid Torsbovallen/Skidstugan i söder. Anläggningarna finns inom ett avstånd som är mindre än en kilometer. I planområdets västra del finns en stig som leder till Skidstugans spårområden. Det är angeläget att tillgängligheten via stigen får finnas kvar.

Gator och gatutrafik

Trafik till och från planområdet sker via Paradisvägen, som är en ca 500 m lång befintlig lokalgata. Denna gata utgår från Vårviksvägen mitt emot Strömsviksvägen. Paradisvägen avslutas med en vändplats intill planområdets östra del.

Den tillkommande trafiken på Paradisvägen kan bedömas till ca 600 passerande bilar per dygn om bostäder byggs i den utsträckning som detaljplanen medger. Gatans kapacitet är god i förhållande till denna trafikmängd. För att öka trafiksäkerheten bör dock gångbanan mellan skolan och Vårviksvägen breddas med ungefär 0,5 m till 2,25 m och körbanan på samma avsnitt göras något smalare. Med hänsyn till trafiksäkerhet är det också fortsatt viktigt att fordonshastigheten hålls på låg nivå. Låga hastigheter minskar dessutom ljudnivåerna från passerande fordon.

Infarten till kvarteret Paradiset korsar en gång- och cykelväg intill Paradisvägen. Infarten måste utformas så att säkerheten för de oskyddade trafikanterna förblir god.

I bergskanten omedelbart utanför planområdets västra sida kommer en räddningstunnel från den nya järnvägstunneln mellan Källstorp och Edsättersdalen att mynna ut. För räddningstunneln behövs en utfartsväg med viss bredd och viss underhållsstandard genom kvarteret Paradiset. Vägens läge, utformning mm kommer att bestämmas i ett senare skede i samråd med Banverket, räddningstjänsten m fl.

Kollektivtrafik

Vid Vårviksvägen och Björndalsvägen 500-700 m från planområdet finns busshållplatser, som trafikeras av bl a en linje Trollhättans centrum – NÄL – Vänersborgs centrum.

Den framtida busslinje mellan Trollhättans centrum och NÄL via Paradisvägen, som omtalas i översiktsplanen från 1995 (se ovan under "Översiktsplan"), följs inte upp med motsvarande bestämmelser i denna detaljplan. I ett nytt förslag till översiktsplan, som just nu är ute på samråd, finns inte heller någon sådan framtida busslinje omtalad.

Gång- och cykelvägar

Utefter östra sidan av kvarteret Paradiset finns en gång- och cykelväg. Den kommer att förbli ett viktigt stråk i stadens gång- och cykelvägnät genom att den binder samman stadsdelarna Strömslund, Källstorp och Björndalen.

Parkering

Bostadskvarteret ska planeras så att det rymmer den biluppställning som behövs. Antal bilplatser per lägenhet bör vara minst 1,3. Vid planering av parkeringsanläggningar ska hänsyn tas till lägenheternas storlek, väntade kategorier av boende o s v.

Vatten och avlopp

Genom planområdet i nord-sydlig riktning finns ledningar för både vatten, spillvatten och dagvatten. I norra delen av kvarteret är ett dike anslutet till dagvattenledningen. Ledningarna kan behöva passera kvartersmarken även i framtiden, men deras läge mellan två angivna punkter på plankartan får ändras för att passa ihop med placering av byggnader mm. Som alternativ kan nya ledningar byggas öster om kvarteret. Vid gång- och cykelvägen finns redan idag ledningar för vatten och dagvatten.

Bebyggelsen i området ansluts till det kommunala vatten- och spillvattensystemet. Dagvatten bör tas om hand lokalt om så är möjligt.

El

En ny transformatorstation behövs för att försörja den nya bebyggelsen. Den föreslås bli placerad på kvartersmark för bostäder nära infarten till den nya bebyggelsen.

Transformatorstationen ska också kunna ge viss strömförsörjning till den utrymnings-tunnel från järnvägen som mynnar väster om planområdet. Kablarna föreslås följa utrymningsvägen genom kvarteret.

Värme

En särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet ska uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantas. Värmebegreppet ska tolkas som att värmen ej ska produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars.

Även om de enskilda byggnadernas storlek skulle göra att planbestämmelsen inte formellt ställer något krav, så är det naturligtvis önskvärt att dess ambition tillämpas. Förutsättningar för gemensam uppvärmning bör således utredas senast när de nya bostäderna projekteras.

Avfall

Anordningar för sortering och återvinning ordnas inom kvartersmarken. Närmaste återvinningsstationer finns f n vid Albertsvägen i Strömslund och vid Gryningsvägen i Björndalen.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Miljökonsekvensbeskrivning ska enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen upprättas om en detaljplan medger användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Planområdets förutsättningar och de förändringar, som planens genomförande innebär, har redovisats i denna planbeskrivning.

Förändringarna bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med resurser som avses i plan- och bygglagen. Följande skäl bidrar till denna bedömning:

- Kvarteret Paradiset är enligt översiktsplanen avsett för skola och nya bostäder. Skolan är byggd och togs i bruk 2001. I översiktsplaneringen har avvägning mellan olika allmänna intressen gjorts.
- Planområdet har inte sådana naturvärden att det tagits upp och beskrivits i kommunens naturvårdsplan.
- Kvartersmarken omfattar i huvudsak ett område som tidigare är detaljplanerat för allmänt ändamål.
- Befintlig bebyggelse saknas.
- Området är stabilt. Geoteknisk undersökning finns.
- Förekomsten av markföroreningar vid en f d skjutbana är av begränsad omfattning. Erforderliga åtgärder kommer att vidtas senast i samband med områdets exploatering.
- Gatan fram till området har god kapacitet i förhållande till den ökning av trafikmängden som de nya bostäderna orsakar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikten i området ökas eller minskas inte genom denna detaljplan. Bestämmelserna om vilka åtgärder som kräver bygglov, rivningslov och marklov finns i 8 kap plan- och bygglagen.

Genomförandetiden upphör vid utgången av 2009. 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 ända tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i april 2003

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt



Trollhättan

Detaljplan för DEL AV KV PARADiset MM Källstorp

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens antagande

Antagandet föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden.

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

Tidplan

Antagandet av detaljplanen bör kunna ske kring sommaren 2003. Med hänsyn till behovet av projekteringsarbete beräknas inte byggstart kunna ske förrän tidigast 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2009. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Detaljplanen är flexibel inom en angiven största möjliga exploatering. Kommunen kan genom sitt ägande av marken starkt påverka hur bebyggelsen organiseras även i sådana avseenden som detaljplanen inte styr. Före upplåtelse av marken kommer villkoren för exploateringen att klargöras på lämpligt sätt. Förhandlingar pågår med tänkbara byggherrar för området.

Kommunen förblir huvudman för allmän plats.

Kommunen svarar för alla anläggningar inom allmän plats utom de för el och telekommunikationer. Elnätet kommer att ägas av Trollhättan Energi AB. Anläggningar för telekommunikation kommer i varje fall delvis att tillhöra Telia AB/Skanova AB.

Fastighetsägare svarar principiellt för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen ansvarar dock för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmarken. Beroende på hur bostadsområdet formas kan det också bli aktuellt med kommunalt övertagande av andra ledningar inom kvartersmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR MM

När denna plan vunnit laga kraft tillskapas en exploateringsfastighet på kommunens fastighet Källstorp 5:1. Kommunen ansöker om förrättning.

Rätt att ha underjordiska ledningar säkerställs med servitut eller ledningsrätt till förmån för deras ägare. Rätt att ha utfartsväg från räddningstunnel säkerställs med servitut till förmån för fastighet tillhörig Banverket.

Beroende på hur bostäderna upplåts kan fler fastighetsrättsliga frågor bli aktuella.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan blivande byggherre och kommunen.

Kostnader för ändringar på Paradisvägen (bl a breddad gångbana) föreslås belasta den nya exploateringen, även om åtgärderna sker utanför nu aktuellt planområde.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik, efterbehandling av mark

De geotekniska utredningar som finns visar i stora drag områdets lämplighet för bebyggelse. Det ankommer på byggherren att göra sådana detaljerade undersökningar som kan krävas för att klarlägga grundläggningssätt för byggnader, möjlighet till uppfyllnad mm. I den geotekniska utredningen från 2003 påpekas att man bör kontrollera att det är "tillräckligt jämna" förhållanden under byggnaderna. Om grundläggning görs så att man får kontakt med berg eller med friktionsjord närmast berget bör kompletterande radonmätningar göras i samband med entreprenaden.

Före exploateringen skall anmälan om efterbehandling av marken vid f d skjutbanan inlämnas till miljöförvaltningen. Erforderliga åtgärder måste vidtas senast i samband med att området bebyggs.

Utfartsväg för räddningstunnel

För räddningstunneln behövs en utfartsväg med viss bredd och viss underhållsstandard genom kvarteret Paradiset. Vägens läge, utformning mm skall bestämmas i

samråd med Banverket, räddningstjänsten m fl. Rättigheter och skyldigheter kan läggas fast vid lantmäteriförrättning.

Trollhättan i april 2003

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt