

Detaljplan för
KV ANGANTYR M M
Centrala staden, Trollhättans kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Beskrivning med bilaga Beskrivning av miljökonsekvenser
- Illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Program för detaljplan
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Riskanalys: Rapporter 2001-11-07 och 2002-03-14 från VBB VIAK AB, PM 2003-06-19 från Eurowind AB
- Geoteknisk undersökning - vibrations- och radonmätningar, PM 2003-06-24 från GEO-gruppen AB
- Järnvägsbulerutredning: PM 2004-03-11 från Akustikforum AB

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning av plan: Juni 2004
Antagandeprovning: 3 kvartalet 2004
Byggstart: Byggstart etapp 1 planeras till 1 kvartalet 2005, efter föregående planering, projektering samt erforderlig rivning.

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 upphör 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kvartersmark

Huvuddelen av planområdet utgörs av kvartersmark.

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

Inom ett smalt område av fastigheten Tingvalla 1:1 längs banvallen, i planen markerat som område för järnvägsändamål, skall ett bullerplank utföras genom exploatörens försorg innan nya bostäder får tas i anspråk.

Bullerskärmens genomförande och skötsel regleras i separat avtal enligt nedan.

Inom kvartersmark anges med planbestämmelse (x) att mark skall vara tillgänglig för ett allmänt gång- och cykelstråk. Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats-mark inom planområdet, dvs Elfhögsgatan, Storgatans förlängning fram till tunneln under järnvägen samt Kungsportens lokalgata.

Lokalgatorna förutsätts i planförslaget vara i huvudsak oförändrade, utöver erforderliga anslutningar till det nya bostadskvarteret och den planerade gång- och cykelvägens anslutning till gatorna. Smärre justeringar av gatumarkens omfattning har gjorts dels för Kungsporten för att ge utrymme för vändplats, dels i Storgatans förlängning där denna ansluter till tunneln under järnvägen, där tunnelymningen utlagts som gatumark.

Avtal

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och PEAB har upprättats och undertecknats för att klara ut vissa genomförandefrågor.

I ett separat avtal mellan Banverket, kommunen och PEAB som utgör bilaga till exploateringsavtalet medger Banverket att PEAB Sverige AB får uppföra och i samråd med Banverket underhålla det bullerplank vars genomförande är en förutsättning för uppförande av nya bostäder.

Hysesavtal

Ett hyresavtal avseende mark med befintliga garagelängor finns mellan kommunen och HSB.

Övriga avtal

Avtal mellan PEAB och HSB angående borttagande av befintliga garagelängor senast 2009-12-31 har träffats. Överenskommelsen förutsätter kommunens medverkan bl a avseende anskaffande av ersättningsplatser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Angantyr 5 ägs av PEAB Sverige AB. Fastigheten Angantyr 3 ägs av Lundqvist Bygghälsö AB. Båda fastigheterna ingår i sin helhet i planområdet. Fastigheterna Centrala Staden 6:1 och Tingvalla 3:1, av vilka delar ingår i planområdet, ägs av Trollhättans kommun, liksom Centrala staden 5:1, av vilken ett litet avsnitt (angöringsplats) ingår. Tingvalla 1:1, inom vilken bullerplanket skall uppföras, ägs av Banverket.

Angantyr 5 kan komma att fastighetsindelas, beroende på den nya bostadsbebyggelsens upplåtelseformer och etappindelning. Huvudmannskapet för gårdsmarken i det nya bostadskvarteret utformas så att planförslagets intentioner om ett sammanhängande, parkliknande gårdsrum kan förverkligas och underhållas oavsett fastighetsindelning. Formerna för detta kan vara ett samlat fastighetsägande eller en gemensamhetsanläggning för flera fastigheter, vilket möjliggjorts i planförslaget. Möjligheter finns också till samordning med gårdsmiljön till befintligt bostadshus på Angantyr 3.

Ett litet tomtområde tillhörande Centrala staden 5:1, som idag inrymmer en angöringsplats från Elfhögsgatan med postlådor som kommer att utgå, föreslås överföras till fastigheten Angantyr 5 eller annan fastighet som ev. bildas.

Bullerplanket kan enligt planen genomföras som gemensamhetsanläggning om bostadskvarteret skulle komma att uppdelas på flera fastigheter/intressenter.

Befintligt parkeringsområde i nordväst skall utgöra kvartersmark för att möjliggöra alternativt huvudmannaskap. Kommunen är markägare idag.

Området för bullerplanket förutsätts i kommande fastighetsbildning anges som servitut till förmån för Angantyr 5. Område för gång- och cykelväg anges som servitut till förmån för kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor inom planområdet bedöms kunna lösas utan fastighetsplan. Gällande fastighetsplan T:VI/1952 upphävs för fastigheten Angantyr 3.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande geoteknisk utredning av grundläggningsdjup förutsätts genomföras av exploatören i genomförandeskedet.

Planbestämmelse har införts om uppvärmning av de nya bostadshusen med fjärrvärme eller lokalt producerad miljövänlig värme.

Förbindelsepunkter för vatten i Elfhögsgatan anvisas av kommunen, liksom förbindelsepunkter för dag- och spillvatten till servisledning som borras till befintliga tunnlar. Om fastigheten Angantyr 5 fastighetsindelas, erfordras annan utbyggnad av VA-ledningar. För fjärrvärme finns ledningar i Elfhögsgatan och i ledningsområdet i nordväst. Elförsörjning sker genom anslutning till befintlig nätstation i nordväst eller till ledningar i Elfhögsgatan.

Ett ledningsområde för befintlig fiberoptisk kabel resp. fjärrvärmehuvudledning genom parkeringskvarteret i nordväst har markerats med bestämmelse i plankartan.

Uppfyllande av krav på radon- och bullerskyddande byggnadskonstruktioner (fasader, lägenhetslösningar) bevakas i bygglovs- och byggnämälanskedena.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Uppförande av bullerplanket utefter järnvägen skall enligt planbestämmelserna ske innan nybyggda bostäder inom planområdet får tas i bruk.

EKONOMI

Anslutningsavgifter för VA och ev. fjärrvärme erlaggs enligt gällande taxa.

Kostnader för Trollhättans kommun till följd av planens genomförande utgörs av anläggningskostnader för gång- och cykelvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat stadsarkitekt Leif Löf och planarkitekt Leif Carlsson, stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans kommun.

Planen har författats av arkitekt SAR/MSA Bengt Wallin under medverkan av arkitekt SAR/MSA Clas Dreijer, båda ABAKO Arkitektkontor AB.

Göteborg i maj 2004

Bengt Wallin
Arkitekt SAR/MSA