

Trollhättans Stad

ARKIVNUMMER:
D3/2023

ANTAGEN AV KS:
2023-11-08

LAGA KRAFT:
2023-12-05

**Detaljplan för
LÄKAREN 1 OCH 3 MED FLERA
SÖDRA DELEN
Karlstorp**

PLANBESKRIVNING

Utökat förfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
Oktober 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANFÖRFARANDE	5
PLANDATA	6
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	8
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	8
MILJÖMÅL	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
MARK OCH VATTEN	12
BEBYGGELSE	15
GATOR OCH TRAFIK	17
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	27
GENOMFÖRANDE	28
ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
TEKNISKA FRÅGOR	29
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	30
EKONOMISKA FRÅGOR	33
MEDVERKANDE I PLANARBETET	34



Detaljplan för LÄKAREN 1 OCH 3 MED FLERA, SÖDRA DELEN Karlstorp

17M ANTAGANDEHANDLING

ANTAGANDEHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, oktober 2023
Planbeskrivning, oktober 2023
Samrådsredogörelse, september 2020
Granskningsutlåtande, september 2022
Granskningsutlåtande Södra delen, oktober 2023
Undersökning av miljöpåverkan, december 2019

ÖVRIGA HANDLINGAR/UTREDNINGAR

Grundkarta, 2023-08-16
Fastighetsförteckning, 2023-08-08
Illustrationsplan, juni 2022
Illustration grönska, Forum arkitekter, 2020-09-16
Solstudie Läkaren 3, Forum Arkitekter 2020-01-14

Planprogram Läkaren 1

Program till detaljplan Läkaren, mars 2018
Programsamrådsredogörelse, juni 2018

Naturvärden

Grönkonsekvensbedömning, Naturcentrum AB 2018-03-13
Naturvärdesinventering Läkaren 1, Naturcentrum AB, 2018-08-24
Naturvärdesinventering Läkaren 3, Naturcentrum AB, 2019-08-30

Geoteknik

Projekterings-PM/Geoteknik Läkaren 1, Bohusgeo AB, 2019-01-18
Bergteknisk utredning kvarteret Läkaren 1, Trollhättan, Bergab, 2018-09-27
Projekterings-PM/Geoteknik Läkaren 3, Bohusgeo AB, 2019-10-03

Utformning gator

Förprojektering gator och va, ALP markteknik, januari 2020
PM utformning av ny tillfartsväg, Forum arkitekter, 2021-12-14

Markföroreningar

PM Miljöhistorisk inventering avseende förorenad mark, Jordnära miljökonsult AB, 2020-07-17, rev 2020-09-18

Dagvatten och skyfall

Dagvattenutredning Läkaren 1 och 3, Ramboll 2019-10-29. Kompletterande skyfallsutredning för Läkaren 1 och 3, Ramboll, 2020-09-15. Rev Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll 2022-05-24

Parkeringsberäkningar

Parkeringsbehov bostäder, Forum arkitekter, 2022-06-22
Situationsplan parkeringsfördelning, Forum arkitekter, 2022-06-22



BAKGRUND

Ett planprogram för Läkaren 1 togs fram av Contekton Arkitekter i mars 2018. Syftet var att pröva lämpligheten för utveckling med ny bostadsbebyggelse samt på- och tillbyggnad av befintliga verksamheter på Swedenborg Center och Tallbacken. Ett start-PM till detaljplan för Läkaren 1 godkändes av dåvarande Byggnads- och trafiknämnden 2018-09-27. Sedermera beviljades fastighetsägaren till Läkaren 3 planbesked, 2018-12-13, i vilket förslaget var att förtäta fastigheten med ny bostadsbebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har sett fördelar med att samordna projekten och pröva utvecklingen utifrån ett helhetsperspektiv i en gemensam detaljplan. En samordning har skett där förslagen har omarbetats till ett gemensamt förslag till förtätning och utveckling av området. Ett nytt start-PM för Läkaren 1 och Läkaren 3 godkändes av kommunstyrelsen 2019-05-15.

Ändringar av planområdet under detaljplaneprocessen

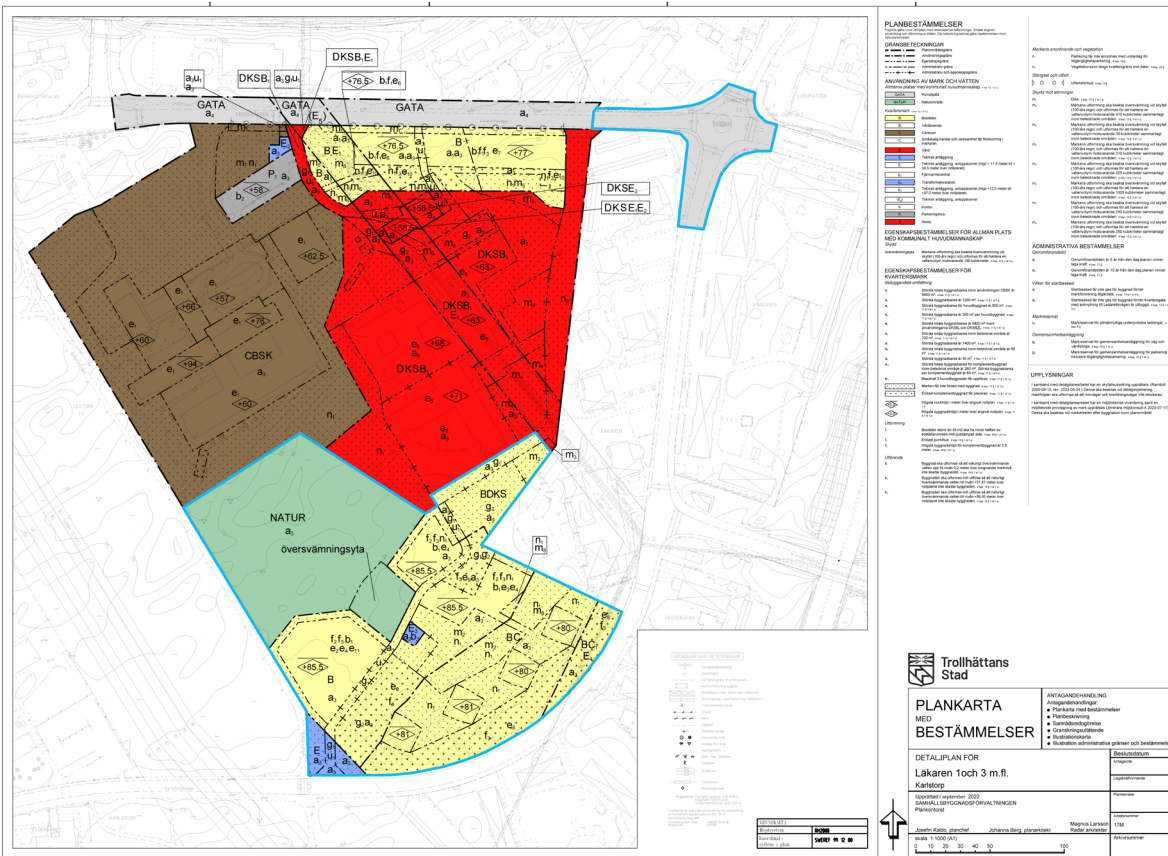
Detaljplan för Läkaren 1 och 3 med flera var ute på samråd i februari till mars 2020. Efter samrådet utvidgades planområdet för att inkludera Karlstorpsrondellen i planområdet. Syftet var att omgestaltningen av Lasarettsvägen även skulle inkludera trafikförbättrande åtgärder på Karlstorpsrondellen. Ändringen innebar att den kommunalt ägda fastigheten Karlstorp 2:2 berördes samt delar av kringliggande privatägda fastigheter Kuratorn 1, Läkaren 4 och Vårdaren 1, vilka behöver överlåtas till allmän platsmark för genomförandet av planförslaget.

Granskning genomfördes i september till oktober 2020. Efter granskningen skedde ändringar i planförslaget avseende gator och trafik samt bilfria gårdsmiljöer som berörde den södra delen av planområdet. En förnyad granskning genomfördes därför under februari 2022.

På grund av ändrade förutsättningar för exploatörerna att genomföra utbyggnaden av planområdet har möjligheten att dela upp planområdet i två delar lyfts som ett alternativ under våren 2023. Den delen som avses att genomföras först består av Karlstorpsrondellen och i övrigt det södra planområdet med naturmarksområde, nya bostäder och befintliga bostäder inom Läkaren 3. Det nya planområdet benämns som *Detaljplan för Läkaren 1 och 3 med flera, Södra delen* och är cirka 4,5 hektar. Den kvarstående delen i norr, cirka 7,5 hektar, som avses studeras vidare innan möjligt genomförande benämns som *Läkaren 1 med flera, Norra delen*, och utgörs av Lasarettsvägen samt område för nya bostäder, Swedenborg Center och Tallbacken. Anledningen till att Karlstorpsrondellen bedöms kunna genomföras tillsammans med den Södra delen är att det finns behov av ombyggnation redan enligt nuvarande situation. Resterande del av ombyggnaden av Lasarettsvägen bör istället genomföras i samband med bostadsutveckling i den norra delen av planområdet. Uppdelning av det ursprungliga planområdet visas med blå linjer i kartbild på nästa sida.

Till följd av uppdelningen av planområdet har även det ursprungliga planförslagets syfte delats upp för att motsvara den markanvändning som möjliggörs inom respektive planområde. För den södra delen ingår inte längre det ursprungliga syftet att *"ge möjlighet för befintliga verksamheter att utöka genom utbyggnad och påbyggnad"*. Det med anledning av att Swedenborg center och Tallbacken inte omfattas av aktuell planområde. På grund av uppdelningen skickades detaljplanen för Södra delen ut på granskning igen under september 2023.





PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utveckla och förtäta del av Läkaren 1 och Läkaren 3 med ny bostadsbebyggelse. Allmänhetens tillgänglighet till grönområden ska värnas och gröna kvaliteter tillvaratas i förslaget till placering av nya byggnader. Vidare är syftet med detaljplanen att förbättra gatumiljön för delar av Lasarettsvägen och cirkulationsplatsen i korsningen Karlstorp svägen/ Lasarettsvägen för att åstadkomma förbättrad framkomlighet och trafiksäkerhet för fotgängare och cyklister.

Detaljplanen möjliggör en förtätning med cirka 180 nya bostäder i flerbostadshus i högst 8 våningar. I anslutning till den nya bebyggelsen föreslås gröna bostadsgårdar, ytor för parkering och nya gator. Ny gata till bebyggelsen föreslås med angöring i söder ifrån Karlstorp svägen. Gemensamma lösningar för parkering skapas inom kvartersmark för möjlighet till samnyttjande mellan boende och verksamheter.

Förslaget möjliggör ombyggnation av Karlstorp rondellen för att förbättra trafiksäkerheten för olika trafikanter, däribland gående och cyklister. Till följd av ombyggnationen behöver gatuområdet utökas något och mark överförs från Läkaren 4, Kuratorn 1 och Vårdaren 1.

I planområdet bevaras del av befintligt naturområde som idag nyttjas för rekreation av allmänheten. Naturmarken planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget innebär en överlåtelse av mark från den privatägda Läkaren 1 till kommunalt ägande.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Läkaren 1 och 3 med flera hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen då planförslaget berör ett område med ett stort allmänt intresse. Det som föreslås är i enlighet med kommunens översiktsplan och kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ett antagande av detaljplanen beslutas i kommunstyrelsen.



PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Karlstorp i södra delen av Trollhättans tätort. Planområdet innefattar Karlstorsrondellen och del av Lasarettsvägen (Kronogården 3:1, Karlstorp 2:2) i norr samt fastigheten Läkaren 3 och södra delen av fastigheten Läkaren 1. Del av fastigheten Lextorp 7:1 ingår i södra delen av planområdet, i syfte att säkerställa ny angöring från Karlstorsvägen.

Planområdet som omfattar Karlstorsrondellen avgränsas av fastigheterna Kuratorn 1, Laboratorn 2, Vårdaren 1 och Läkaren 4. Gränsen förhåller sig till det gatuområde som krävs för ombyggnation av Karlstorsrondellen.

Södra planområdet avgränsas till del av fastigheterna Lextorp 7:1 i väster och del av Läkaren 1 i norr. Gränsen mot del av Läkaren 1 förhåller sig till det ursprungliga planförslagets användningsgräns mellan allmän plats - naturmark och kvartersmark - bostäder. Gränsen till Lextorp 7:1 förhåller sig till yta som krävs för att säkerställa ny infartsväg. Vidare går plangränsen i fastighetsgräns mot Läkaren 4 i öster och Kronogården 3:1 (Karlstorsvägen) i söder.

3D-fastighet för avloppstunnel tillhörande fastigheten Strömslund 3:5 har bildats som urholkar Läkaren 3 inom planområdet.

Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar.



Detaljplanegräns visas med orange linje. Berörda fastigheter anges i kartan.



Marken inom området är dels privatägd och kommunalägd. Ägoförhållandena redovisas nedan.

Berörda fastigheter

Karlstorp 2:2
Kronogården 3:1
Kuratorn 1
Lextorp 7:1
Läkaren 1
Läkaren 3
Läkaren 4
Strömslund 3:5 område 9
Vårdaren 1

Fastighetsägare







Trollhättans Kommun
Trollhättans Kommun
Circle K Sverige AB
Vattenfall Eldistribution AB
Kungsleden Läkaren 1 AB
Willhem Fastigheter Väst AB
HSBs Bostadsrättsförening Läkaren
Trollhättans Energi AB
Lundqvist Bygghävd AB

Planförslaget innehåller:

Allmän platsmark

	Gata ₁	-	4 200 kvm
	Natur	-	13 900 kvm

Kvartersmark

	B	-	12 400 kvm
	BC ₁	-	9 600 kvm
	BC ₁ E ₂	-	1 100 kvm
	BDKS	-	2 700 kvm
	E	-	830 kvm
	E ₁	-	140 kvm



Utsnitt plankarta, granskningshandling. 3D-utrymme och servitutsområde för avloppstunnel (Strömslund 3:5) visas med skraffering.



FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. En undersökning av miljöpåverkan har genomförts inför samrådet och daterades december 2019.

Ställningstagande

Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget, varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig.

Till grund för ställningstagandet föreligger att:

- Planförslaget syftar inte till att ta området i anspråk för verksamheter som listas i 4 kap. 34§ PBL
- Detaljplanen bedöms inte riskera att negativt påverka riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. MB
- Överlag bedöms inte förslag till markanvändning få en sådan betydelse att det finns risk för att skyddsvärda djur- och växtarter påverkas negativt eller att det föreligger risker för människors hälsa- och säkerhet.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande 2020-03-29 framfört att de instämmer i kommunens bedömning. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse 45 meter. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då inga föreslagna byggnadshöjder överskrider 45 meter.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Recipienten för dagvattnet är Göta älv, sträckningen Slumpån till Stallbackaån. Vattenförekomsten är kraftigt modifierad på grund av mänsklig påverkan i form av vattenkraft vilket medför att det finns en väsentlig fysisk påverkan på vattenförekomstens hydrologi och morfologi som påverkar den ekologiska statusen. Vattenförekomsten har bedömts som otillfredsställande ekologisk potential. Ekologisk potential är en miljö kvalitetsnorm för kraftigt modifierade vatten då de inte förväntas kunna återgå till det läge som rådde innan samhällsutvecklingen förändrade vattendraget. Dessutom bedöms att de åtgärder som krävs för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftverksamhet. Göta älv uppnår inte god kemisk status avseende bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar enligt den senaste klassningen. Det går inte att avgöra inom vilken tid det är möjligt att minska halterna. Vattenmyndigheten har därför beslutat om ett generellt undantag i form av ett mindre strängt krav för ovanstående ämnen. Ingen tidsram är satt



för att nå kvalitetskravet om god kemisk ytvattenstatus, de nuvarande halterna får dock inte öka. En dagvattenutredning har utförts för planområdet och redovisar befintliga förutsättningar samt förslagets påverkan. Utredningen visar att enklare rening krävs. Läs mer under avsnittet dagvatten s.23-24.

Påverkan från trafikbuller beskrivs under avsnittet buller s.21.

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för resor med låg klimatpåverkan

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till cirka 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

I översiktsplanen ingår planområdet i kategorin "storskaliga bostadsområden" vilka till stor del präglas av bebyggelse som byggdes inom ramen för det så kallade Miljonprogrammet och känns igen utifrån de likformiga husen och stora öppna ytor mellan byggnader. Här eftersträvas en mer blandad bostadssammansättning, fler arbetsplatser och mötesplatser.

I samband med att planbeskeden beviljades för Läkaren 1 och 3 gjordes bedömningen att förtätning



med bostäder i form av flerbostadshus är lämplig inom denna del av Karlstorp. Angränsande bostadsområden i sydost innehåller enbart villor och radhus. Att kunna spara grönytor för rekreation och djur- och växtliv är ett viktigt motiv till föreslagen bebyggelse. Planförslaget bedöms därmed inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område inom planområdet.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En ny energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25.

Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

I energiplanen 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. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Då planbestämmelsen ej har stöd i plan- och bygglagen och därmed inte är tillämplig införs ingen bestämmelse i plankartan om särskild uppvärmning.

Riskhanteringsplan

Planområdet ligger som närmast 120 meter från Riksväg 45 som är en primär farligt gods-led. Invid Karlstorpsrondellen, ligger en drivmedelstation. Bedömning av påverkan från farligt god-transporter redogörs i avsnittet farligt gods, s.22.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller ett flertal detaljplaner och stadsplaner;

- Detaljplan för del av kv. Läkaren m.m, D7/2004

Detaljplanen omfattar bland annat fastigheten Läkaren 1 och medger användningen vård, vårdboende, kontor, utbildning och bostäder. Naturområdet är planlagt som kvarterspark. I nordöstra delen av Läkaren 1 finns byggrätt för bostäder som inte har nyttjats.

- Stadsplan för kv. Läkaren, S:VIII/1962

Innefattar fastigheterna Läkaren 3 och Läkaren 4 och medger markanvändning bland annat för bostadsändamål med samlingssalar samt lokaler för handel och hantverk där så prövas lämpligt.

- Stadsplan för Karlstorpsområdet, Skoftebyn, S:IV/1960

Berör den östra delen av Lasarettsvägen och Karlstorpsrondellen som ingår i aktuellt planområde. Stadsplanen medger gata inom allmän plats. Kraftledningsgatan i väster omfattas även av denna detaljplan.

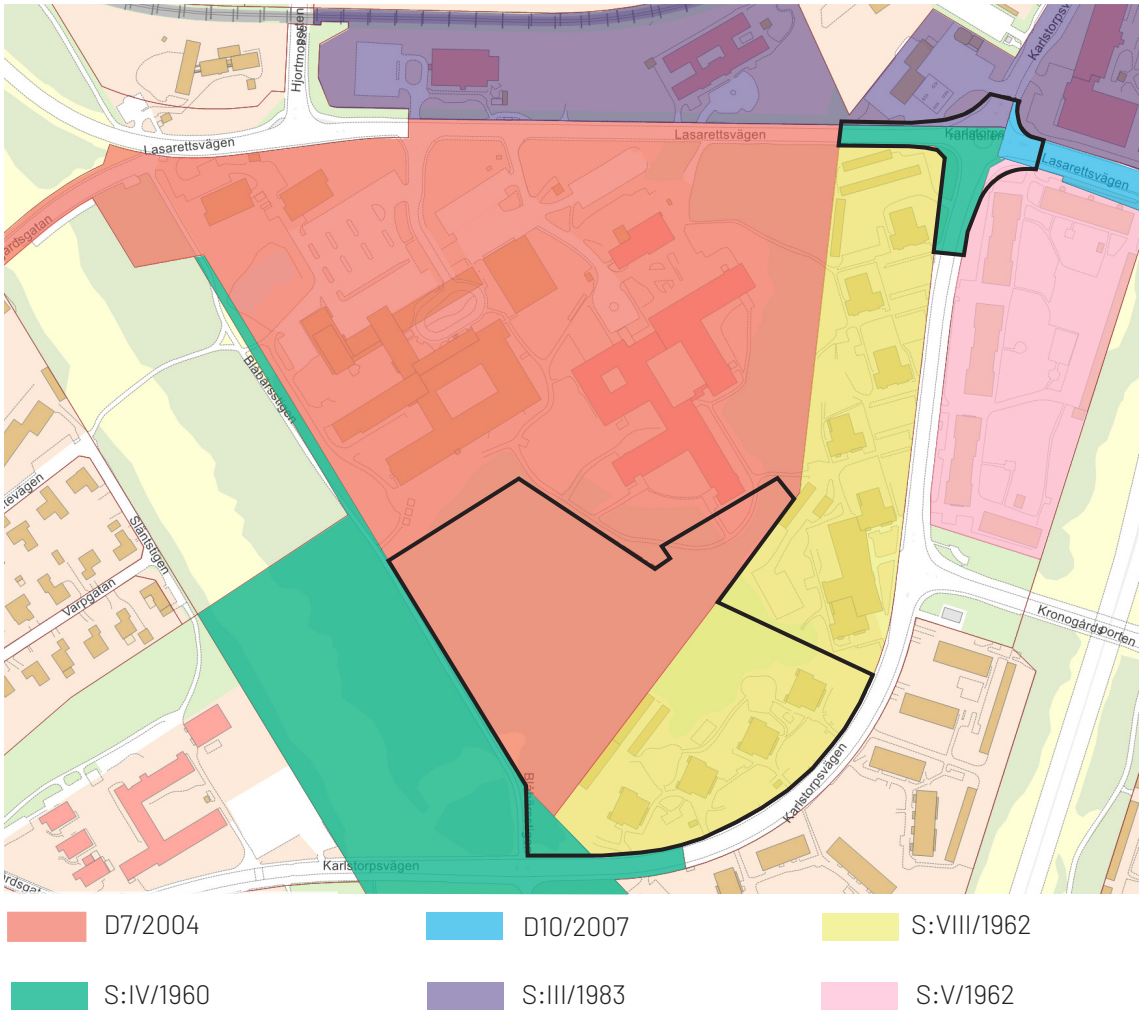
- Stadsplan för del av Karlstorp (Kuratorn och Laboratorn m.m), S:III/1983

Planen innefattar fastigheter norr om Lasarettsvägen och del av den kommunala fastigheten (gatufastigheten) Kronogården 3:1. De delar som ingår i aktuellt planområde har planbestämmelser för park eller plantering inom allmän platsmark samt kvartersmark för område för bensinförsäljning.



- Stadsplan för kvarteret Vårdaren, S:V/1962
Innefattar fastigheten Vårdaren 1 med markanvändning för bostadsändamål.
- Detaljplan för Väg 45, D10/2007
Del av planområdet som berörs är planlagd för ändamålet allmän plats, huvudgata.

Genomförandetiden har utgått för samtliga detaljplaner och ovanstående stadsplaner saknar genomförandetid. Planerna gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny enligt plan- och bygglagen.



Fastighetsplan

Fastigheten Läkaren 3 omfattas av fastighetsplan Läkaren T:XI/1961. Fastighetsplanen upphävs i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

Fastigheten Kuratorn 1 omfattas av fastighetsplan Kuratorn T:I/1963 och fastigheten Läkaren 4 omfattas av fastighetsplan för Läkaren T:X/1962. De delar av fastigheterna som ingår i planområdet utgår ur gällande fastighetsplaner.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar

I planområdet finns ett större skogsområde med upptrampade stigar och gångvägar. Skogsområdet domineras av medelålders tallskog med inslag av björk, sälg och asp. Skogsområdet fortsätter i väster och är sammanhängande med kraftledningsgatan som sträcker sig i nordväst-sydostlig riktning. I samband med planprogrammet för Läkaren 1 gjordes en grönkonsekvensbedömning av Naturcentrum AB (2018-03-13). Där beskrivs grönområdenas karaktärer ytterligare och värderas utifrån sociala värden och upplevelsevärden, vilka sammanfattas nedan.

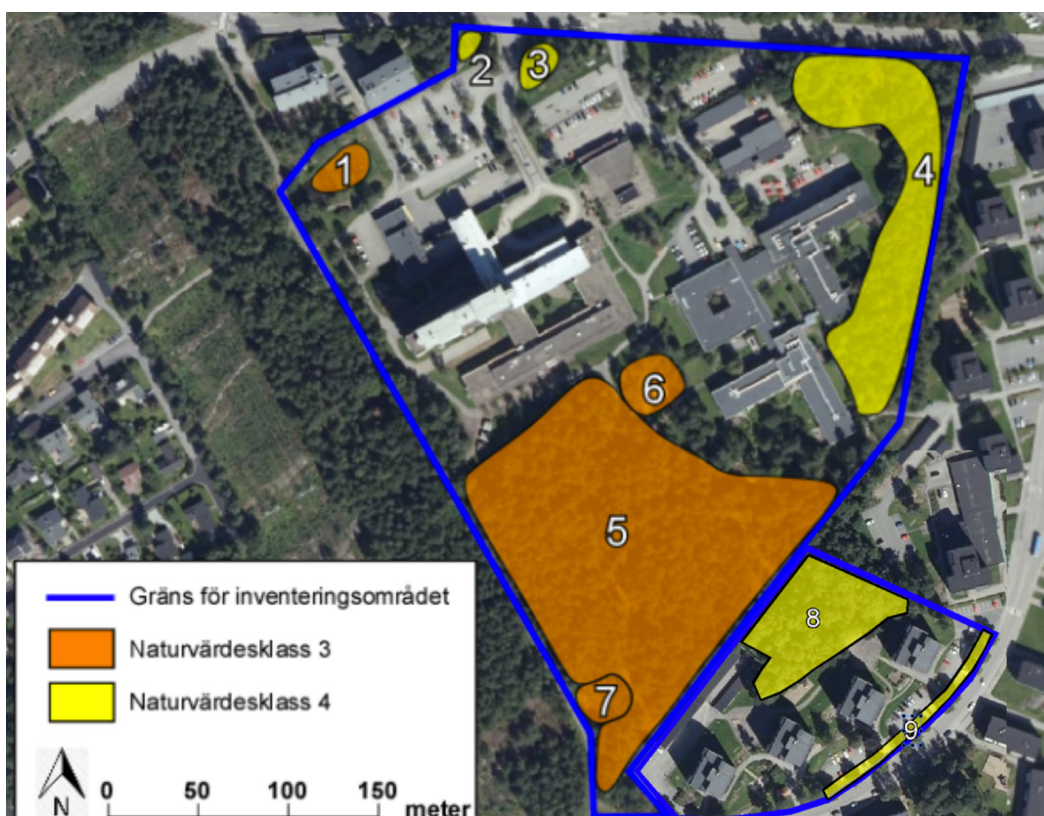
Grönkonsekvensbedömning

Naturmarken pekas ut som en viktig länk för ekologisk samhörighet och spridningsplats mellan större grönområden inom Trollhättans stad. Ytan med naturmark är förhållandevis opåverkad och upplevs som artrik. Stigarna är både anlagda och upptrampade då grönområdet är välfrekventerat och används för rekreation. Närboende passerar även området när de tar sig till/från bostaden. I grönkonsekvensbedömningen ges området höga värden och poäng i kategorier som "Grönska", "Rofylld", "Vildhet" och "Upplevd artrikedom".

Naturvärdesinventeringar

I grönkonsekvensbedömningen rekommenderas en naturvärdesinventering i efterföljande arbete för att påvisa om det finns ytterligare naturvärden och eventuella hotade arter i planområdet.

I maj 2018 genomförde Naturcentrum fältinventeringar inom Läkaren 1. Vid inventeringen påträffades sju naturvärdesobjekt (områden 1-7 i karta nedan), varav område 1 och område 5-7 bedöms uppnå klass 3 - påtagligt naturvärde och område 2-4 uppnå klass 4 - visst naturvärde. Tre av objekten utgörs av skogsmiljöer, tre av hållmarker/branter och ett av småvatten (damm).



Naturvärdesobjekt 1-9, från naturvärdesinventeringar av Naturcentrum AB (maj 2018, augusti 2019)



Naturvärdesinventering kompletterades med en fältinventering av Läkaren 3 i augusti 2019. Vid inventeringen identifierades två naturvärdesobjekt; område 8-9, varav båda bedömdes tillhöra naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Det ena objektet utgörs av skog och det andra en allé.

Planförslag och konsekvenser

I gällande detaljplan för Läkaren 1 är skogsområdet planlagt som kvartersmark med användningen "kvarterspark som inte får inhägnas". Skogsområdet används som ett allmänt grönområde med hög tillgänglighet för allmänheten.

Generellt innebär planförslaget att andelen grönyta minskar när ny bebyggelse tillåts. Grönområdet har idag ingen byggrätt men är planlagd som kvartersmark och är privatägd. I samband med ny detaljplaneläggning säkerställs allmänhetens tillträde till skogsområdet genom att det planläggs som allmän platsmark och får ett kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att Trollhättans Stad får rådighet över marken och ansvarar för drift och skötsel.

I grönkonsekvensbedömningen rekommenderas att den karaktär som finns idag med naturlighet och avskildhet får kvarstå i så hög utsträckning som möjligt och inte "städas upp". Äldre och grövre lövträd kan sparas. I detaljplanen får grönområdet användningen naturmark för att skötselgraden ska motsvara det som råder idag. Viss röjning kan ske men i övrigt bevaras skogskaraktären.

I aktuellt planområde berörs område 5-9. De områden som föreslås ianspråkta för bostadsbebyggelse och kvarstå inom kvartersmark berör en yta av södra delen av område 5 och 7 med naturvärde klass 3. Område 8 med naturvärde klass 4 berörs i sin helhet av byggnation.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Geotekniska utredningar har utförts för Läkaren 1 (Bohusgeo 2019-01-18) och Läkaren 3 (Bohusgeo 2019-10-03).

Makytans nivå inom planområdet varierar, Karltorpsrondellen ligger höjdmässigt cirka +52,5 meter över nollplanet medan högsta nivån i södra delen ligger +57 meter över nollplanet. Inom Läkaren 1 är det totala sondringsdjupet 0-2 meter och inom Läkaren 3 mellan 0,1 - 1 meter. Jordlagren utgörs därmed av berg/fastmark eller tunna jordlager på berg. Jordlagren består i huvudsak av humushaltig silt samt sand eller silt vilande på berg.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom området utgörs av fastmark eller tunna jordlager på berg, bedöms släntstabiliteten vara tillfredsställande och planerad bebyggelse kan utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Ny bebyggelse bedöms kunna uppföras med en ytlig grundläggning på berg. Vidare rekommendationer för utförande av grundläggning på berg redogörs i de geotekniska utredningarna.

Bergtekniska förhållanden

Då stora delar av området har berg i dagen har de bergtekniska förhållandena inventerats i en bergteknisk undersökning (Bergab 2018-09-27) och i den geotekniska utredningen för Läkaren 3 (Bohusgeo 2019-10-03).

Berggrunden utgörs av rödgrå gnejsig granit. Inom Läkaren 1 förekommer bergslänter med en höjd på upp till två meter. Bergslänterna har besiktigats okulärt i fält och bedömts utifrån risk för bergras och blocknedfall. Bergab bedömer att det inte föreligger risker, varken inom eller i nära anslutning till planområdet.

Fastmarkpartierna inom Läkaren 3 utgörs av solida bergspartier utan lösa block och synliga sprickor. Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.



Radon

Förutsättningar

Radonmätningar genomfördes i samband med geoteknisk och bergsteknisk undersökning. De uppmätta värden motsvarar radonhalter mellan lågradon och normalradon.

Planförslag och konsekvenser

Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft i bostäder är 200 Bq/m³. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämnlanskedet och regleras därför inte i detaljplanen.

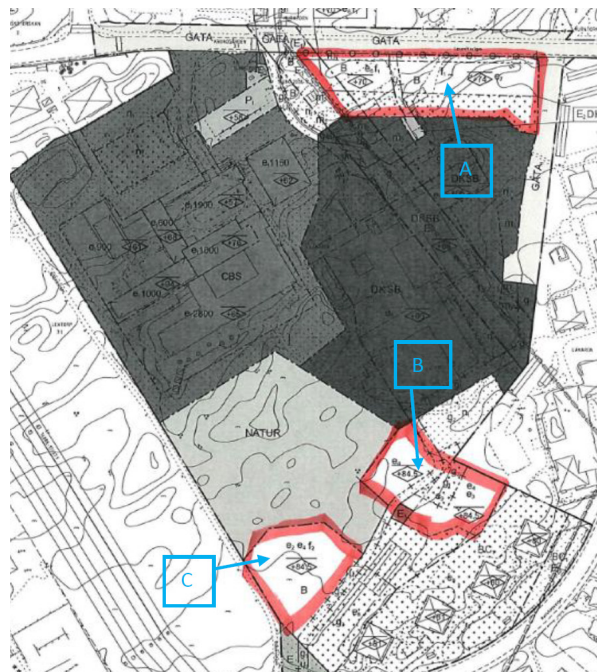
I samband med exploateringen måste kompletterande markradonmätningar utföras på schaktbotten/undersprängda bergytter.

Förorenad mark

Förutsättningar

En miljöhistorisk inventering har utförts av Jordnära miljökonsult AB (PM 2020-07-17) i syfte att bedöma risken för förekomst av föroreningar inom de delar av planområdet där markanvändningen föreslås vara kvartersmark för bostäder (se område A-C i karta nedan). Utredningsområdet avgränsades utifrån kännedom om fyllnadsmassor tidigare verksamhet tillhörande Trollhättans lasarett.

I inventeringen konstaterades att det inte fanns någon tydlig indikation på att misstänkt förorenande verksamheter pågått inom område B och C. Stora delar av områdena utgörs av skogsmark med berg i dagen utan synliga upplag av fyllnadsmassor, vilket gör att risken för föroreningar bedömdes som liten. Avseende område A genomfördes vidare provtagningar av jordmassor (PM miljöteknisk provtagning 2020-07-17, Jordnära miljökonsult). Då aktuellt planområde inte innefattar område A redogörs inte resultatet av provtagningarna i denna planhandling. Resultatet från provtagningarna har delgetts miljökontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen.



Område A-C som undersöks i miljöhistorisk inventering (Jordnära miljökonsult)

Planförslag och konsekvenser

I den miljöhistoriska inventeringen bedöms risken för föroreningar samt förekomst av fyllnadsmassor inom område B och C som låg.

Av naturliga skäl kan det inte uteslutas att det finns föroreningar i delar av planområdet som inte har undersökts, eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte analyserats. Detta gäller framför allt de redan exploaterade delarna av planområdet, exempelvis likt området direkt söder om område B och C. I planförslaget kvarstår dock dessa asfaltsytorna för parkering, likt dagens situation. Om schakt inom exploaterade delar planeras bör schaktmassorna provtas och analyseras.

Schakt i förorenade massor är en anmälningspliktig verksamhet. Inför schaktarbete ska en anmälan om schakt i förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas till miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.



Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar

Skogsområdet är välfrekventerat och används för rekreation eller för passage mellan olika målpunkter. Det finns ett flertal stigar som är anlagda eller upptrampade. Stigarna förbinder skogsområdet med kringliggande bostadsområden och löper i såväl öst-västlig och nord-sydlig riktning.

Ingen allmän lekplats finns inom planområdet. På bostadsgårdarna finns lekmöjligheter och invid Swedenborg center finns en mindre förskolegård.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att andelen grönyta minskar, vilket i sig påverkar upplevelsen och rekreativa värden negativt. I planförslaget säkerställs tillgängligheten till den naturmark som sparas genom att marken överförs till allmän platsmark. De stigar som går genom skogsområdet idag avses bevaras inom ytan som planläggs som allmän plats - naturmark. Det är även viktigt att kopplingar mellan omkringliggande bostadsområden finns kvar och beaktas i samband med utformning av nya gårdsmiljöer.

Lekmiljöer anordnas på bostadsgårdarna, inom kvartersmark. För att säkerställa att det finns tillräcklig med friyta för vistelse och lek inne på gårdarna har planbestämmelsen n_1 - *parkering får inte anordnas med undantag för tillgänglighetsparkering* införts på vissa ytor mellan bebyggelsen.



Illustration juni 2020, Forum Arkitekter. Ny bebyggelse och befintliga bebyggelse med gårdsmiljöer.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar

Norr om gönområdet och ytor som föreslås bebyggas dominerar två bebyggelseområden; benämnda Swedenborg Center och Tallbacken. De bebyggdes under 1960-talet för Trollhättans Lasarett men när sjukhusverksamheten flyttade i slutet av 1980-talet omvandlades bebyggelsen till Swedenborg center och Tallbacken.

Swedenborg center består av ett 10 våningar högt skivhus som är kringbyggt med lägre byggnader i 2-5 våningar. I byggnaderna inryms idag bland annat kontor, studentbostäder, skola och förskola.

Tallbacken består av lägre byggnader, sammanbyggda lameller i 1-3 våningar. Lokalerna används för vårdboende och utbildning. Kring de delar som används för vårdboende har trädgårdar och uteplatser anordnats.



Områdets byggnader domineras av tegelfasader med rött eller ljusbrunt fasadtegel. De flesta byggnader har flacka eller platta tak. Swedenborg Center har i en utvändig upprustning fått en ljus plåt- och skivfasad samt en takutformning som tillsammans med höghuset till stora delar karaktäriserar området.

Bostadsbebyggelsen inom Läkaren 3 är i 7 våningar och uppfördes under tidigt 1960-tal och är karaktäristiska för dåtidens stadsplaneringsideal där bostadsområden utformades som mindre grannskapsenheter. Punkthusens placering är anpassade till terrängen och runt byggnaderna finns öppna grönytor, lekplats, markparkering och garagelängor. Fasaderna utgörs av rött tegel som bryts upp av skivmaterial och inglasade balkonger i vitt.



Bostadsbebyggelse inom Läkaren 3 är punkthus, uppförda under tidigt 60-tal.



Swedenborg center med skivhus i 10 våningar och ett karaktäristiskt bågformat tak.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger byggrätter för sex 8-våningars punkthus fördelade i två grupper om tre hus i varje. Bebyggelsemönstret och placeringen av punkthusen förhåller sig till de befintliga bostadshusen från 60-talet. Mellan huskropparna finns utrymmen för grönytor, uteplatser och markparkering. De föreslagna punkthusen genererar ungefär 180 nya lägenheter (cirka 30 lägenheter per hus).

Solstudier har tagits fram av Forum arkitekter (2019-03-20) och visar skuggningseffekter från den nya bebyggelsen vid sommarsolstånd samt vår- och höstdagjämning. De nya punkthusen placeras norr om befintlig bebyggelse vilket innebär att det inte blir någon skuggningspåverkan under dagen fram till kl.18, vid sommarsolstånd. Efter kl.18 ligger delar av fasaden på två befintliga bostadshus i skugga. Under vår- och höstdagjämning skuggar befintliga byggnader delar av närmast belägna nya punkthus under morgontid. Resterande del av dagen sker ingen skuggningspåverkan som skiljer sig från dagens situation. Redan idag finns skuggningseffekter från skogspartier i norr vilket gör att förslagets påverkan inte bedöms vara påtaglig, gentemot befintlig situation. Solstudierna biläggs planhandlingarna.





Illustration över hur de föreslagna punkthusen skulle kunna se ut. Illustration: Forum Arkitekter.

Service

Förutsättningar

Intilliggande Swedenborg center inrymmer en förskola och grundskola i privat regi. Tallbacken inrymmer vårdboende och gymnasieskola. Närmsta mataffär finns i angränsande fastighet Läkaren 4. På Innovatumområdet, cirka 600 meter från planområdet, finns många arbetsplatser och offentlig service. Trollhättans stadskärna (Drottningtorget med omnejd) ligger 1,5 kilometer från planområdets norra del.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen medges C_1 - *småskalig handel och verksamhet får förekomma i markplan* för befintliga bebyggelse inom Läkaren 3. Detta för att planmässiga tillåta det som anges i tidigare gällande *Stadsplan för kv. Läkaren, S:VIII/1962* som medger samlings-salar samt lokaler för handel och hantverk där så prövas lämpligt.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

Inom planområdet förekommer höjdvariationer med bergspartier som bevarades när området bebyggdes på 60-talet. Längs delar av Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen finns bergspartier med synliga bergsskärningar mot gatan.

Planförslag och konsekvenser

Ny bostadsbebyggelse ligger högre upp i terrängen jämfört med Karlstorpsvägen. Kvartersgatan ska utformas med sådan lutning att tillgänglighetskraven uppfylls. En förprojektering har tagits fram av ALP markteknik i januari 2020.

Tillgänglighetskraven bevakas i samband med bygglovsprövning.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

På norra sidan av Lasarettsvägen finns en 3 meter bred gång- och cykelväg och på södra sidan finns endast en smal trottoar för fotgängare. Längs med Karlstorpsvägens östra sida finns en gång- och cykelväg på 3 meter och i väster en 2 meter bred gångväg.



Väster om planområdet, i nord-sydlig riktning går cykelleden Blåbärsstigen som förbinder bostadsområdena i södra tätorten med centrum.

Planförslag och konsekvenser

På sikt bör Lasarettsvägen byggas om för att få en mer stadsmässig karaktär med bättre förutsättningar för fotgängare och cyklister. Ombyggnationen bör göras i samband med byggelseutveckling längs med gatan.

Aktuell detaljplan möjliggör ombyggnation av Karlstorpsrondellen i syfte att förbättra trafiksäkerheten.

Då denna detaljplan inte innefattar byggrätter längs Lasarettsvägen ingår inte heller gatuområdet i planområdet. Motivet är att en omgestaltning av gatan bör ske i samband med bostadsbyggnation vid gatan.

Inga ändringar föreslås på Karlstorpsvägen.

Blåbärsstigen påverkas inte av planförslaget.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Hållplatslägen finns på Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen för busslinjer i stadstrafik. Från hållplatserna på Karlstorpsvägen går busslinjer med en turtäthet på 10 min. Restiden med buss till Resecentrum är omkring 12 minuter.

Hållplatsen på Lasarettsvägen trafikeras av bussar mot Stallbacka (via Drottningtorget och Resecentrum) och Kronogården som går en gång i halvtimmen. Utanför Tallbacken finns ett hållplatsläge för busslinje mot Sylte Köpcenter och Polhemsgatan (via Drottningtorget) som går en gång i timmen.

Samtliga hållplatslägen ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet, inom gångavstånd.

Planförslag och konsekvenser

Inga nya hållplatslägen ingår i planförslaget.

Biltrafik och gator

Förutsättningar

Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen är genomfartsgator som leder trafik mellan bostadsområden. Lasarettsvägen leder trafik från E45 in till Trollhättans södra centrum, bland annat Innovatumområdet. Kommunen har under 2019 utfört en trafikmätning för Lasarettsvägen, som visar att där totalt passerar ca 6300 fordon/dygn. På Karlstorpsvägen mättes cirka 5500 fordon/dygn.

Läkaren 3 har ett flertal utfarter mot Karlstorpsvägen i anslutning till parkeringsplatser.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör genomförandet av åtgärder för Karlstorpsrondellen i syfte att öka trafiksäkerheten och förbättra funktionen som cirkulationsplats.



Lasarettsvägen, sedd från öster. GC-väg finns på höger sida om körfältet och en smal gångbana på vänster sida.

Angöring till de 6 nya punkthusen sker från Karlstorpsvägen genom ny gata inom kvartersmark, benämnd kvartersgata. Kvartersgatan tjänar både ny bostadsfastighet/bostadsfastigheter som ska avstyckas från Läkaren 1 samt nya och befintliga bostadshus inom Läkaren 3. Infarten från Karlstorpsvägen går över fastigheten Lextorp 7:1, vilket innebär att del av fastigheten behöver upplåtas med rättighet. Gatan går sedan norrut, förbi parkeringsplatser och längs med gränsen mellan kvartersmark och naturmark för att sedan ansluta till nya punkthus och parkeringsplatser söder om Tallbacken.



Samtliga nya bostäder i planområdet föreslås trafikmatas via den nya kvartersgatan som går från Karlstorpsvägen. Det innebär att biltrafiken kommer att öka till följd av planförslaget. Utifrån antalet nya parkeringsplatser som anordnas uppskattas tillkommande trafikallsträng vara cirka 840 fordon per dygn med angöring från Karlstorpsvägen, beräknat utifrån 6 fordonsrörelser per dygn för varje parkeringsplats.

Ny kvartersgata från Karlstorpsvägen innebär en större påverkan på gårdsmiljöer, dels miljöer i anslutning till befintliga bostäder inom Läkaren 3 men även miljöer för tillkommande bostäder. Gatans dragning innebär att kopplingen mellan gårdsmiljö vid befintlig bebyggelse och naturområdet (NATUR) försämras gentemot tidigare förslag. Det är därför viktigt att kvartersgatan utformas så att gående prioriteras framför bilens framkomlighet och att passage till naturområdet ska kunna ske på ett säkert sätt.

Ett PM för utformning av kvartersväg har tagits fram av Forum arkitekter i december 2021 i syfte att beskriva hur gatan bör utformas för att uppnå en bra miljö för de boende. Gatan bör ha en bred till cirka 3,5 meter för att tillgodose framkomlighet för räddningsfordon med vissa bredare partier där möten mellan fordon möjliggörs. Genom att arbeta med gröna avsmalnande hinder såsom blomlådor, låga buskar eller sidoförskjutningar av planteringar kan den gröna kopplingen mellan gård och naturmarken vidhållas och hastigheten på fordonen kan kontrolleras. Ytterligare föreslås att skyltar om "Gåfartsgata" sätts upp. En "gåfartsgata" är en gata som är anpassad efter fotgängarens villkor men där biltrafik får förekomma. För boendeparkeringar, 91 stycken, söder om Tallbacken beräknas varje bil göra 2,2 trafikrörelser/dygn vilket innebär att gatan ska utformas utifrån 200 trafikrörelser per dygn. Utformningen av kvartersgatan fastställs



Bilden är hämtad från Trafikverkets föreskrifter om vägar och gators utformning. Den visar exempel på utformning för minskad hastighet genom planteringar, buskage eller blomlådor.



sedermera i detaljprojektering vilken tas fram av exploatörerna/fastighetsägare. Fastighetsägaren ansvarar även för skyltning inom fastigheten.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar

Kommunfullmäktige antog ett parkeringsprogram för Trollhättan i mars 2017. Parkeringsprogrammet innehåller riktlinjer för antalet parkeringsplatser som krävs vid nybyggnation och ombyggnation. I stadsdelen Karlstorp gäller ett parkeringstal på 0,57 - 0,6 platser/bostad, exklusive besöksparkering. Parkeringsstalet för cykel grundar sig i att alla boende i snitt ska ha varsin cykelplats.

Parkeringsplatser för befintliga bostäder inom Läkaren 3 löses genom markparkeringar som ligger längs med Karlstorpsvägen samt garagelängor som är belägna i bakkant av fastigheten, invid skogsområdet. Antalet parkeringsplatser uppgår till 122 stycken, vilket innebär att det finns cirka 1 parkeringsplats per lägenhet.

Planförslag och konsekvenser

På grund av tillkommande bostadsbebyggelse krävs fler parkeringsplatser i planområdet. En parkeringsberäkning har tagits fram och utgör bilaga till planförslaget. Beräkningarna utgår från befintliga bostäder samt antalet nya bostäder som uppskattningsvis kan tillkomma.

Ny bostadsbebyggelse beräknas totalt generera ett behov av 140 p-platser, inklusive besöksparkering och handikapparkering. Tillsammans med parkeringsplatserna för befintliga bostäder inom Läkaren 3 (122 p-platser) resulterar det i att 262 p-platser ska kunna lösas i planområdet. I den situationsplan som tillhör parkeringsberäkningarna visas att de går att lösa genom markparkering, dels genom de parkeringsplatser som finns idag och genom tillskapande av parkeringsplatser. På grund av sträckningen av ny kvartersgata försvinner parkeringsplatser. Dessa ersätts genom nya ytor för markparkering. För att säkerställa gårdsytor som idag används för lek och aktiviteter finns planbestämmelsen n_1 - *Parkering får inte anordnas med undantag för tillgänglighetsparkering*.



Del av situationsplan tillhörande parkeringsberäkningar, framtagna av Forum arkitekter, juni 2022. I planområdet finns möjlighet att lösa cirka 260 parkeringsplatser.



För att parkeringsbehovet i förslaget ska kunna tillgodoses krävs att ytorna för parkeringsplatser samnyttjas mellan fastigheterna. För detta ändamål avses gemensamhetsanläggningar bildas för parkeringsanläggningar där Läkaren 1, Läkaren 3 och avstyckade fastigheter ska ingå. För ändamålet har planbestämmelsen g₂ införts i plankartan.

Cykelparkering löses i entréplan på bostadshusen och på gårdarna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar

Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen är genomfartsgator som genererar trafikbuller. Riktvärden för trafikbuller vid bostäder regleras i Bullerförordningen (2015:216). Följande riktvärden bör inte överstigas:

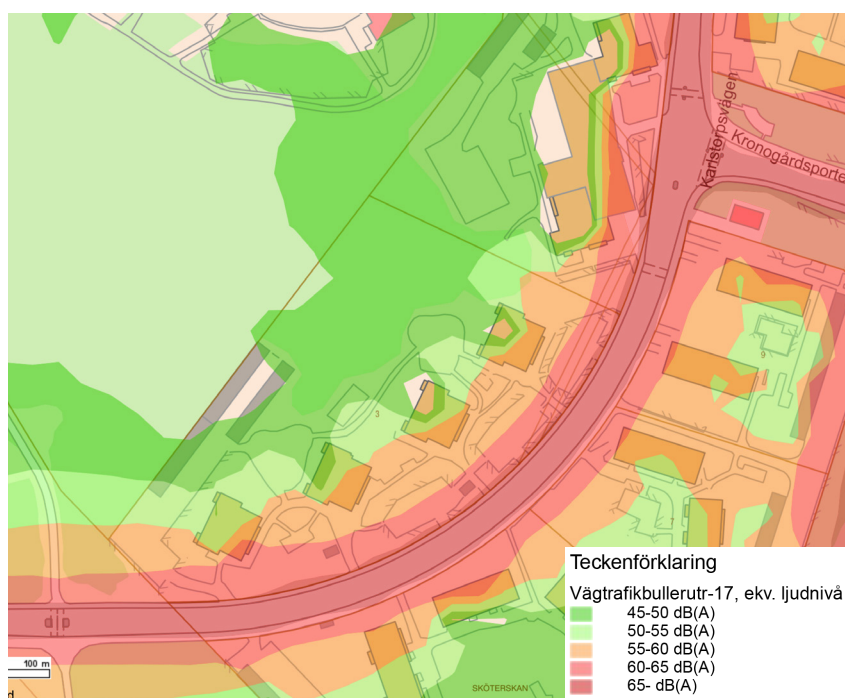
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrids ska nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. För en bostad om högst 35 m² gäller att ekvivalenta bullernivåer över 65 dBA inte får överskridas vid fasad.

På uppdrag av Trollhättans Stad gjorde dåvarande ÅF en översiktlig bullerkartering för tätorten år 2017. Karteringen visar att ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA överskrids på obebyggda ytor som angränsar direkt till Karlstorpsvägen (se karta nedan). Kartering av maximala ljudnivåer visar att riktvärden för befintliga bostäders uteplatser klaras för balkonger som vetter sydväst och på bostadsgårdar.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bostadsbebyggelsen placeras på sådant avstånd från Karlstorpsvägen att riktvärden inte riskerar att överskridas. Den trafik som genereras av tillkommande bostäder inne på kvarteretsmark bedöms inte vara av sådan omfattning att riktvärdena överskrids inom planområdet.



Utdrag ut bullerkartering för Trollhättans tätort, ÅF 2017. Kartan visar ekvivalenta ljudnivåer.



Luft

Förutsättningar

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM₁₀-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden.

Farligt gods-transporter

Förutsättningar

Riksväg 45 utgör en primärled för farligt gods-transporter och är som närmast belägen 120 meter från planområdesgräns. Öster om planområdet, på andra sidan Lasarettsvägen, invid Karltorpsrondellen ligger en drivmedelstation.

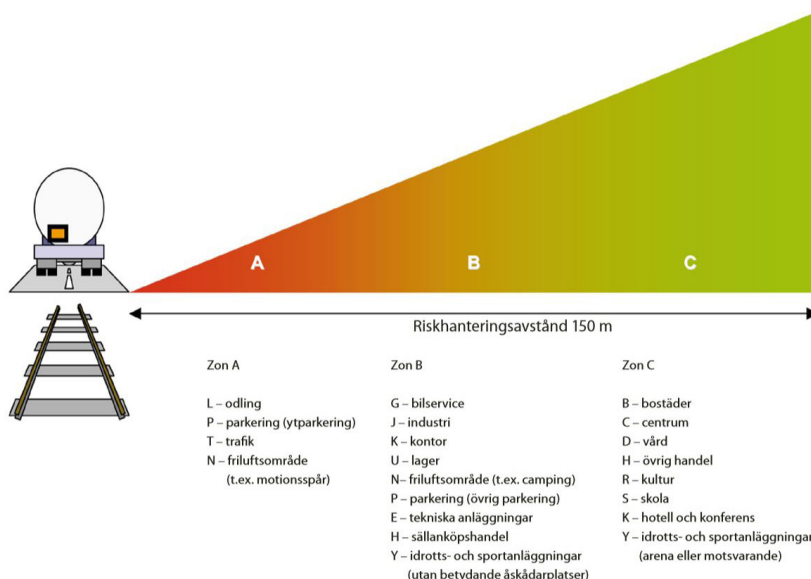
Enligt Trollhättans stads riskhanteringsplan ska särskild hänsyn tas om byggnation sker inom 100 meter från farligt gods-led. Från drivmedelstationer rekommenderas ett skyddsavstånd om 60 meter.

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska en riskhanteringsprocess genomföras om byggnation sker inom 150 meter från farligt gods-led. Om planerad bebyggelse placeras i enlighet med zonindelning A-C (se bild till höger) krävs det generellt ingen ytterligare riskhantering.

Planförslag och konsekvenser

Närmsta avstånd mellan E45 och planområdesgräns är cirka 120 meter. Närmsta byggnad är befintlig och ligger cirka 145 meter från vägen. Planförslaget avser bostäder som delvis ligger inom zon C inom vilken bostäder kan tillåtas.

Området mellan E45 och planområdet utgörs av grönytor samt gata och bostadskvarter. Påverkan från farligt gods-transporter bedöms därmed som ringa och risknivåer bedöms som mycket låga.



Länsstyrelsen rekommendation för placering av bebyggelse inom 150 meter från farligt gods-led.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen. I dagsläget tas spillvatten omhand i kombinerade ledningar.

Genom planområdet går en avloppstunnel med spillvatten och dagvatten. Tunnelsträckningen från Lasarettsvägen till Läkaren 1 har separerade system medan sträckan genom Läkaren 3 har kombinerat system.

Kring tunneln finns en buffertzona på cirka 10 meter från tunnelns yttervägg inom vilken borring inte får utföras.

Planförslag och konsekvenser

Ny fastighet som avstyckas från Läkaren 1 ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet med anslutningspunkter i Karlstorpsvägen. Tillkommande bostadshus inom Läkaren 3 ansluts via befintliga serviser.

Avloppstunneln tillhör Trollhättans energi. För att säkerställa tunneln och skydda anläggning med tillhörande ledning har 3D-fastighetsbildning och servitutsupplåtelse skett inom Läkaren 1, Läkaren 3 och Läkaren 4, genom vilken det bildats ett 3D-utrymme för tunnelanläggning som ägs av Trollhättans energi. I plankartan omfattas avloppstunnel av användningsbestämmelse E₂. Läs mer under avsnittet fastighetsrättsliga frågor s.30-33.

Dagvatten

Förutsättningar

Trollhättans Stad har tagit fram en dagvattenpolicy där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Dagvattnet inom Läkaren 3 leds till den kombinerade ledningen som går i Karlstorpsvägen.

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramboll AB, i vilken befintliga förhållanden beskrivs samt förslag till omhändertagande av dagvatten vid utbyggnad av området. Behov av rening av dagvatten beskrivs även. I samband med att skyfallsutredningen uppdaterades år 2022 slogs dagvattenutredningen och skyfallsutredningen samman och fick en ny datering 2022-05-24. Principerna för dagvattenhantering har dock inte förändrats gentemot tidigare handling.

Utifrån marknivåerna och befintligt VA-system har utredningsområdet delats in i ett flertal avrinningsområden. Aktuellt planområde sluttar ned mot Karlstorpsvägen och ingår i delavrinningsområden benämnda som B, D1 och D2. För mer utförlig beskrivning om avrinningsområden läs s.11-12 i dagvattenutredningen.

Recipienten för dagvattnet som leds via avloppstunneln är Göta älv, sträckningen Slumpån till Stallbackaan. Den ekologiska potentialen för vattenförekomsten bedöms i dagsläget som måttlig ekologisk status för kraftigt modifierat vatten och den bedöms inte kunna nå god ekologisk potential till år 2027, läs mer under avsnittet "miljökvalitetsnormer" s.8.

Planförslag och konsekvenser

Nya fastigheter ansluts till det kommunala VA-nätet och får nya serviser som anslut till ledningar i Karlstorpsvägen. Tillkommande byggnader inom Läkaren 3 ansluts via befintliga serviser. Avrinningsområdena efter exploateringen skiljer sig något från befintliga förhållanden, på grund av nya anslutningspunkter för dagvatten och förändrade marknivåer efter byggnation.



Fördröjning

Dagvatten från hårdjorda ytor som tillkommer i samband med exploatering ska fördröjas så att nuvarande avrinning inte ökar från planområdet. Fördröjningsanläggningar i form av växtbäddar och makadamdiken föreslås och ska dimensioneras för ett 30-årsregn.

Rening

De föreslagna förändringarna av markanvändningen medför en ökning av föroreningsbelastningen för orenat dagvatten. Enklare rening krävs för reducera föroreningsmängden och föreslås ske i fördröjningsanläggningarna. Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormen för Göta älv.

En anmälan ska göras till kommunens miljökontor vid anordnande av anläggning som krävs för rening av dagvatten.

Skyfall

Förutsättningar

Dagvattenutredningen har efter samrådet kompletterats med en skyfallsutredning som redogör för djup och volymer på vattenansamlingar vid skyfall. Utredningen utgår från en situation när ledningsnäten för dagvatten är fulla och avrinning istället sker på markytor utan infiltration.

Skyfallsanalysen visar att det finns ett flertal instängda områden inom utredningsområdet där vattnet blir stående. Lokala lågpunkter finns i naturmarksområdet. För befintliga bostadsbyggnader inom Läkaren 3 föreligger ingen skyfallsproblematik.

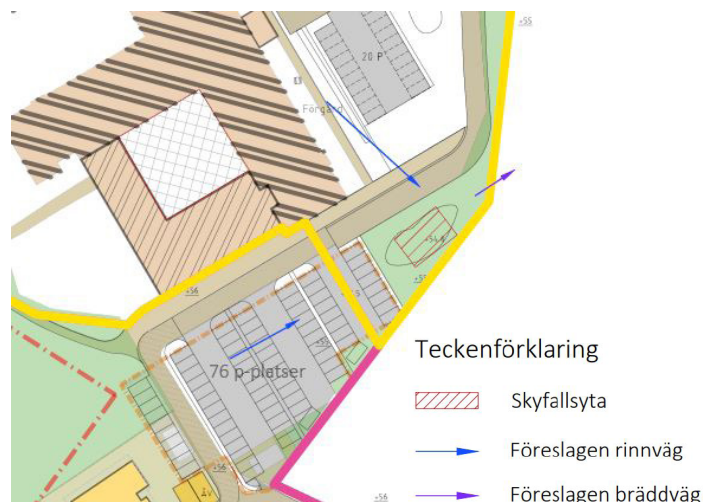
Områden som berörs nedströms är Karlstorpsvägen som utgör en lågpunkt där vatten samlas vid ett skyfall. En flödesväg i norra delen av Läkaren 3 rinner mot Läkaren 4.

Planförslag och konsekvenser

Skyfallsåtgärder krävs vid nybyggnation för att inte förvärpa framtida förhållanden och motverka översvämningsskador samt säkerställa framkomlighet. Nedan beskrivs åtgärder som behövs för delavrinningsområden inom planområdet.

Åtgärder avrinningsområde B

Del av aktuellt planområdet avrinner mot skyfallsyta inom avrinningsområde B. Skyfallsytan utgörs av en grönyta. Avvattning av ytan sker genom parkeringens avvattningssystem. Då merparten av skyfallsytan omhändertar vatten med avrinning från södra planområdet säkerställs den inom aktuellt planområde. För att säkerställa dess funktion över tid och ta höjd för en ökad hårdgörandegrad till följd av en eventuell exploatering i norr regleras att skyfallsytan ska omhänderta totalt 30 m³ vatten ovan mark.



Skyfallsåtgärder och flödesvägar för del av avrinningsområde B. Ramboll 2022.

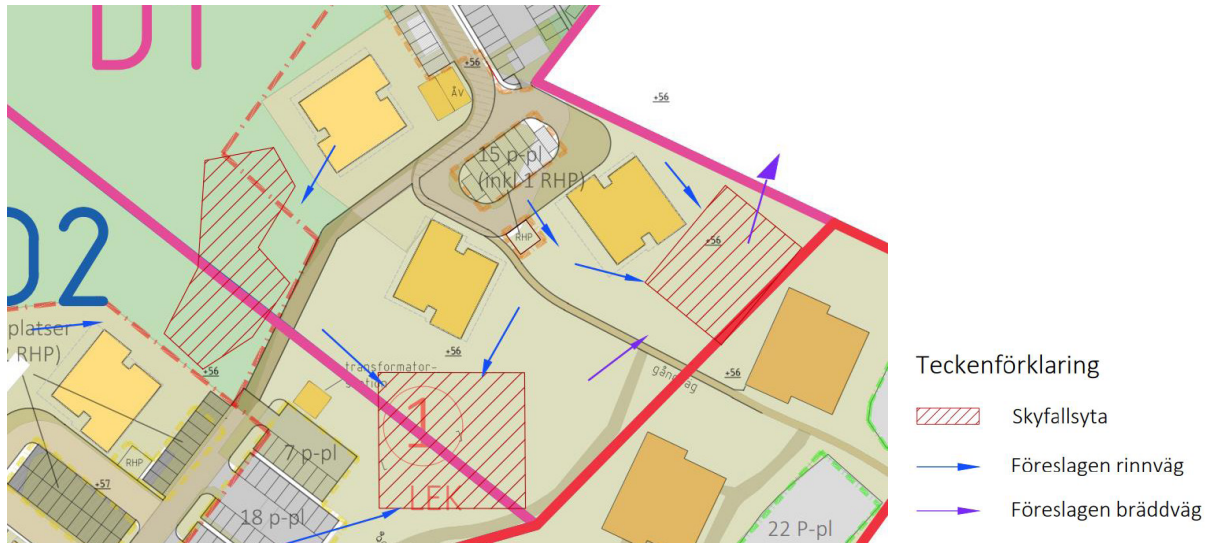
Åtgärder avrinningsområde D1 och D2

Vid tillkommande bostadsbebyggelse i söder behöver nya skyfallsytor tillskapas då befintliga lågpunkter fylls och bebyggs. Ytor inom delvis allmän plats - naturmark och lekytor/friytor mellan bebyggelseområdena inom kvartersmark föreslås bli skyfallsytor.

Flödesväg från skyfallsytan i naturmark blir över ny kvartersgata och vidare via två skyfallsytor. I den nordöstra skyfallsytan kan vattnet avrinna genom bräddning enligt befintlig flödesväg ut från planområdet via Läkaren 4. För att vattnet inte ska bli stående under längre tid i skyfallsytorna kan avvattning ske genom ett internt ledningssystem som leder ut vattnet till kommunalt ledningsnät i Karlstorpsvägen.

Färdigt golvhöjder på byggnader inom området behöver höjdsättas till minst 0,2 meter över omgivande marknivå. Även höjdsättning av transformatorstationen behöver beaktas på grund av omgivande översvämningssyta.

Inom delområde D1 och D2 föreslås principer för att omhänderta totalt 850 m³ vatten, fördelade i huvudsak på tre skyfallsytor.



Skyfallsåtgärder och flödesvägar för avrinningsområde D1 och D2. Ramboll 2022

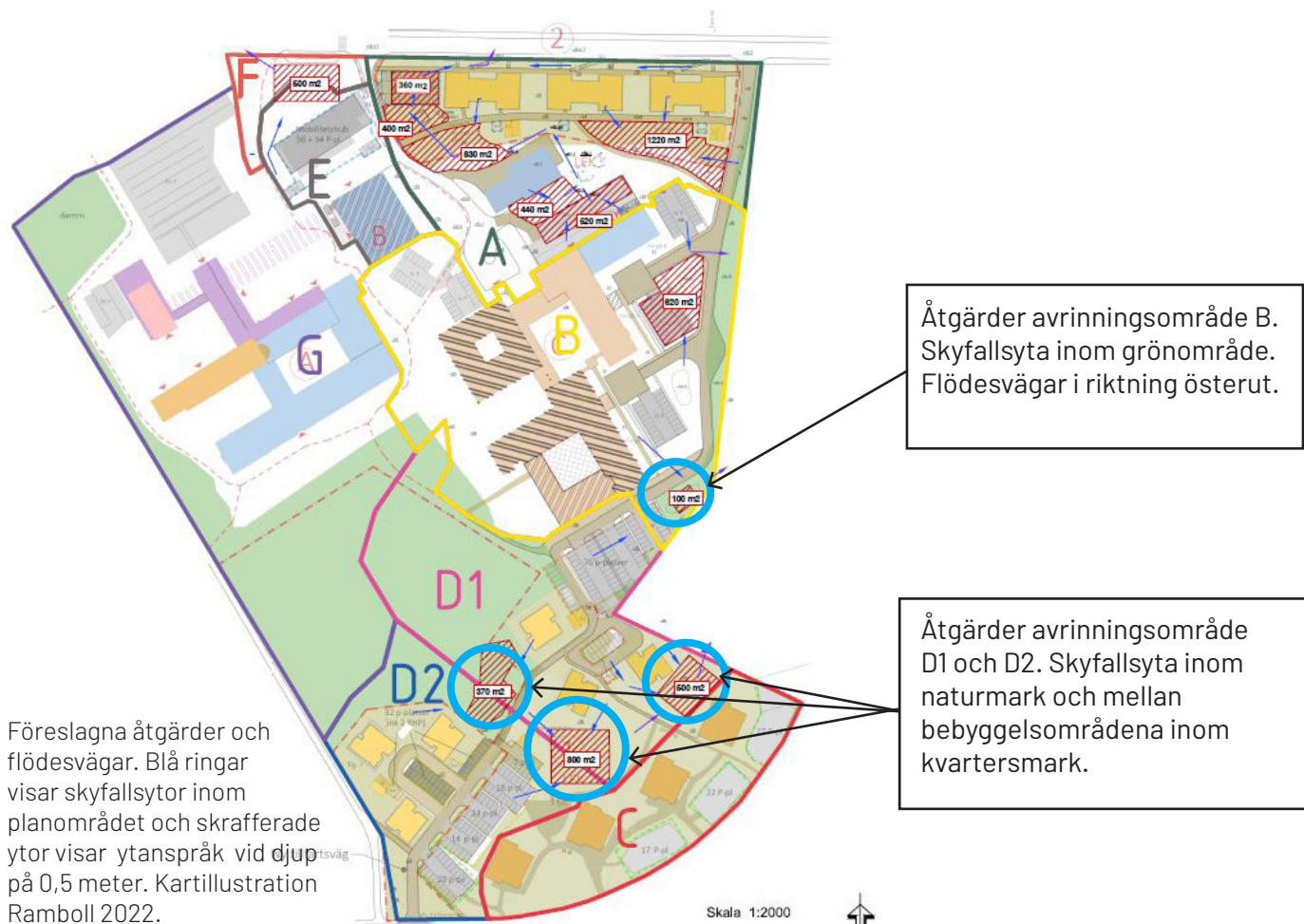
Planbestämmelser

Avgränsningar och volymer som ska hanteras är hämtade från utredningens bilaga 6. Föreslagna skyfallsytor består av öppna ytor för grönska, parkering eller lek. Skyfallsytor säkerställs på plankartan med skyddsbestämmelse m_1 - m_3 . Inom varje skyfallsyta anges den skyfallsvolym som behöver hanteras inom respektive yta. Skyfallsytorna har inte någon byggrätt, dels för att det inte är lämpligt med bebyggelse men även för att rinnvägar inte ska blockeras.

Vid höjdsättning av färdigt golvhöjd i nya byggnader som är belägna i närheten av skyfallsytor behöver skyfallssituationen beaktas. Planbestämmelsen b_1 - Byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 0,2 meter över omgivande marknivå inte skadar byggnaden gäller för bostadsbyggnader. För transformatorstation i södra planområdet som är belägen intill skyfallsyta gäller b_3 - Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +56,05 meter över nollplanet inte skadar byggnaden.

Höjdsättning av interna gator och gårdsmark fastställs i detaljprojektering av marken och bebyggelsen. En upplysning om det och hänvisning till skyfallsutredningen finns i plankartan för att rekommendationerna ska beaktas i detaljprojekteringen.





Elförsörjning

Förutsättningar

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi Elnät AB.

Planförslag och konsekvenser

Ny transformatorstation behövs inom planområdet på grund av tillkommande bebyggelse. I plankartan medges transformatorstationer inom E₁-område.

Uppvärmning

Förutsättningar

Fjärrvärmeledningar går i Karlstorpsvägen. Befintlig bebyggelse inom Läkaren 3 är ansluten till fjärrvärmenätet.

Planförslag och konsekvenser

Det är möjligt för nya fastigheter att ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfall

Förutsättningar

Utrymmen för sophantering finns inom respektive fastighet.

Planförslag och konsekvenser

Sophantering ska lösas inom kvartersmark genom exempelvis miljöhus på gårdarna. Interna gator inom området ska dimensioneras för att sopbilar ska kunna angöra och vända vid sophämtning.



SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

I samband med detaljplanearbetet har en så kallad "liten" social konsekvensanalys genomförts och sammanfattas enligt teman nedan.

Vardagsliv

I närhet till planområdet finns ett utbud arbetsplatser (Innovatumområdet), mataffär, förskolor, skolor och vårdcentral. Mellan närområdena och Trollhättans centrum finns gena kopplingar med gång- och cykelvägar. För resor med kollektivtrafik finns hållplatslägen på Lasarettsvägen och Karlstorpsvägen. Restiden med buss in till Resecentrum är omkring 12 min.

Avseende trafiksäkerhet kan ombyggnation av Karltorpsrondellen få en positiv inverkan för gatumiljön. Nya passager för fotgängare och cyklister i anslutning till cirkulationsplatsen utformas trafiksäkra och med goda siktförhållanden.

Gröna miljöer

Naturområdet inom planområdet används för rekreation och har höga värden genom sin vildvuxna karaktär och upptrampade stigar. Det är viktigt att den del av naturområdet som bevaras fortsatt får ha kvar sin vildvuxna karaktär. Skötseln över tid och allmänhetens tillträde säkerställs genom att naturmarken överläts som allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

Utformningen av bostadsgårdar inom kvartersmarken är viktig och bör utformas för både barn och vuxna. I illustrationsplanen har möjliga platser för lek pekats ut på kvartersmark. Det ska finnas kopplingar mellan bostadskvarteren och naturområdet så att de boende lätt kan nå stigar och stråk.

Identitet

Planområdet har idag en "luftig" och grön karaktär som förstärks av att bebyggelsen i norr utgörs av samlade bebyggelsekluster med gröna friytor i anslutning. De friliggande punkthusen har placerats i förhållande till terrängen och omges av friytor där grönska samsas med parkering.

Planförslagets syfte är att förtäta området i söder med samma bebyggelse typologi i form av punkthus, vars placering i terrängen kan anpassas likt befintlig bebyggelse.

Gällande känsla av samhörighet och lokal identitet fyller bostadsgårdar och ytor mellan husen en viktig funktion.



GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	januari 2020
Beslut om granskning	september 2020
Granskning	september-oktober 2020
Beslut om förnyad granskning	januari 2022
Granskning 2	februari 2022
Granskning av södra delen	2-3:e kvartalet 2023
Godkännande inför antagande	4:e kvartalet 2023
Beslut om antagande	4:e kvartalet 2023

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla, om inte detaljplanen överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Huvudmannaskap, allmän plats

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark; gata och natur inom detaljplaneområdet. Med huvudmannaskapet följer formellt ett ansvar för kommunen att bygga ut och ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsen.

För åtkomst till naturmarken avses befintlig gång- och cykelbana (Blåbärsstigen) användas. Gång- och cykelbanan sköts av kommunen men är belägen inom Lextorp 7:1 som ägs av Vattenfall.

Ansvarsfördelning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt inom särskilda ledningsområden (u₁-områden) på kvartersmark.

Trollhättan Energi Elnät AB ansvarar för ny transformatorstation och områdets distributionsnät för el.

Fastighetsägarna ansvarar enskilt eller i vissa fall gemensamt med andra fastighetsägare för samtliga åtgärder för föreslagen dagvattenhantering samt kvartersgator och parkeringar. Ansvaret gäller såväl anläggande som underhåll och drift.

Exploatörerna ansvarar för markåtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Två separata planavtal har upprättats mellan Trollhättans Stad och fastighetsägaren till Läkaren 1 samt Trollhättans Stad och fastighetsägaren till Läkaren 3.



Två separata exploateringsavtal ska upprättas mellan Trollhättans stad och fastighetsägaren till Läkaren 1 samt Trollhättans Stad och fastighetsägaren till Läkaren 3. Exploateringsavtalen reglerar parternas ansvar för genomförande av planen och ska tecknas innan detaljplanen antas. I avtalen regleras villkoren för nödvändig marköverföring och ansvar för utbyggnad av allmän plats, exploateringskostnader och andra genomförandeåtgärder.

Ett avtal mellan ägarna till Läkaren 1 och Läkaren 3 om genomförandet bör träffas innan antagande av detaljplanen. I avtalet bör frågor om marköverlåtelse, utbyggnadsordning, upplåtelse av mark för gemensamma anläggningar, kostnadsfördelning etc regleras.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Ny bostadsbebyggelse inom Läkaren 1 får anslutningspunkter vid gränsen mot Lextorp 7:1. Befintliga anslutningspunkter används för tillkommande byggnader inom Läkaren 3. Om de nya byggrätterna avstyckas som egen fastighet krävs nya anslutningspunkter.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska följa den framtagna dagvattenutredningen.

Planområdet är beläget inom den så kallade inre zonen av vattenskyddsområde för Göta Älv och Vänersborgsviken. Det innebär att en ansökan om tillstånd för dagvattenanläggning ska lämnas till miljökontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen. För anläggningar inom kvarterersmark görs ansökan av fastighetsägaren i bygglovsskedet. För dagvattenanläggningar inom allmän platsmark görs anmälan av driftsansvariga.

Markarbeten

Om schakt inom exploaterade delar planeras bör schaktmassorna provtas och analyseras. Om det påträffas förorenade jordmassor i samband med markarbeten ska detta anmälas omedelbart till miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Schakt i förorenade massor är en anmälningspliktig verksamhet. Inför schaktarbete ska en anmälan om schakt i förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas till miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Geoteknik/grundläggning

Utförda geotekniska utredningar visar i stora drag hur området kan bebyggas. Det är exploatörens ansvar att göra vidare sådana detaljerade undersökningar som kan krävas för att klarlägga mer exakt grundläggning av byggnader, vilka uppfyllnader som kan tillåtas m.m. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet.

Radon

Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft i bostäder är 200 Bq/m³. Dessa frågor bevakas i bygglov-/byggnämälanskedet och regleras därför inte i detaljplanen.



FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Marken inom planområdet är privatägd och kommunalt ägd. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildningsförrättningar

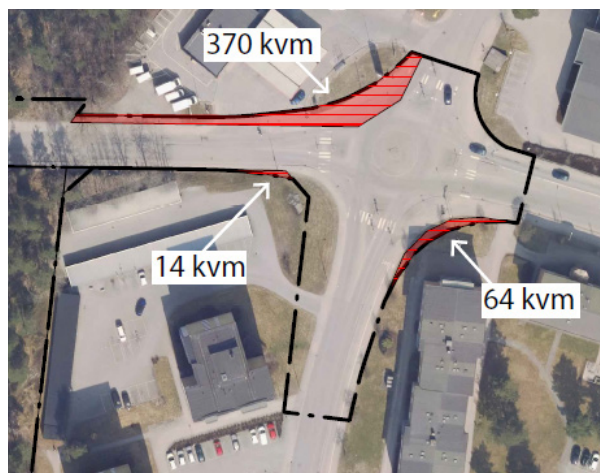
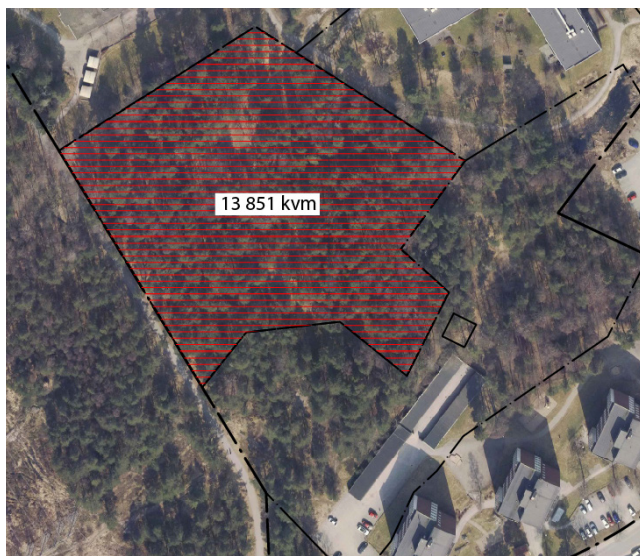
Berörd fastighetsägare eller ledningsägare tar initiativ till lantmäteriförrättning. Innan bygglov beviljas ska normalt ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsregleringar

Allmän plats

Från Läkaren 1 ska mark överföras för naturområde (NATUR) till den kommunägda fastigheten Kronogården 3:1 eller annan kommunägd fastighet. Ombyggnation av Karlstorpsrondellen innebär att mark från privatägda fastigheter Kuratorn 1, Vårdaren 1 och Läkaren 4 förs över till den kommunägda fastigheten Kronogården 3:1 eller annan lämplig kommunägd fastighet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning
Läkaren 1		13 851 kvm	Naturområde (NATUR)
Läkaren 4		14 kvm	Huvudgata (GATA)
Kuratorn 1		370 kvm	Huvudgata (GATA)
Vårdaren 1		64 kvm	Huvudgata (GATA)
Kronogården 3:1 (eller annan kommunägd fastighet)	14 299 kvm		Naturområde (NATUR), Huvudgata (GATA)



Mark som ska föras över från kvartersmark till allmän plats markeras med rött fält.



Kvartersmark

Från Läkaren 1 ska mark föras över till Läkaren 3 för att bilda bostadsfastighet i södra delen som stämmer överens med detaljplanen, se karta nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning
Läkaren 1		875 kvm	Bostäder (B)
Läkaren 3	875 kvm		Bostäder (B)

Avstyckningar

För att bilda nya bostadsfastigheter sker avstyckningar från Läkaren 1. Kvartersgatan mellan de två bostadsenklaerna i södra delen av Läkaren 1 förutsätts ligga inom styckningslotten.

Den nya byggrätten inom Läkaren 3 kan fortsatt höra till Läkaren 3 alternativt avstyckas som egen fastighet. Se också nedan under gemensamhetsanläggningar.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning
Nya bostadsfastigheter	6 190 kvm		Bostäder (B)
Läkaren 1		6190 kvm	Bostäder (B)



Mark som ska föras över från Läkaren 1 till Läkaren 3 (fastighetsreglering) markeras med orange fält. Mark som ska avstyckas från Läkaren 1 till ny bostadsfastighet visas i blått fält.

Avloppstunnel i kvartersmark

Genom planområdet går en avloppstunnel vars sträckning går genom kvartersmark inom Läkaren 3. Tunnelanläggningen och tillhörande ledningar tillhör Trollhättan Energi AB.

Tunnelanläggningen har säkerställts genom 3D-fastighetsreglering som genomfördes efter att detaljplanen var ute på samråd. I fastighetsregleringen har ett 3D-utrymme bildats som urholkar fastigheten Läkaren 3. 3D-utrymmet tillhör en redan befintlig fastighet, Strömslund 3:5, som ägs av Trollhättan Energi och utrymmet har benämningen "område 9". Fastigheter som berörs av 3D-utrymmet men som ligger utanför planområdet är del av Läkaren 1 och Läkaren 4.



I förrättningen fastställdes tunnelns läge. I plankartan har tunneln användningsbestämmelsen E_2 och avgränsas i höjden +12,5 till +37,0 meter över nollplanet.

I samband med fastighetsregleringen bildades två olika servitut till förmån för Strömslund 3:5, belastande Läkaren 3, vilka säkerställer skyddsområde och rätt till förstärkningsarbeten.

- Rätt att använda område runt Strömslund 3:5, område 9, som skyddsområde. Skyddsområde omfattar i plan 10 meter ut från 3D-utrymmets sidor och i höjd 10 meter upp respektive ned från 3D-utrymmet. Inom servitutsområdet får ägaren till belastad fastighet inte utan servitutshavarens medgivande schakta, spränga, norra, nedföra byggnadsdel eller utföra annat arbete eller ingrepp.
- Rätt att utföra förstärkningsarbeten inom skyddsområdet.



Servitutsområden kring avloppstunneln i rött. Belastande Läkaren 1, 3 och 4, till förmån för Strömslund 3:5.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen förutsätter att ett antal gemensamhetsanläggningar (GA) bildas. De har i detaljplanen markerats med g_1 : väg och vändslinga samt g_2 : parkering inklusive tillgänglighetsparkering. I flertalet fall måste GA komma till stånd för att detaljplanen ska kunna genomföras. I något fall är bildandet av GA inte tvingande för att detaljplanen ska kunna genomföras. Omfattningen av och delaktigheten i GA är beroende av hur fastighetsindelningen sker, dvs hur många bostadsfastigheter som bildas och hur de avgränsas.

Följande GA föreslås:

- Ny eller nya bostadsfastigheter inom Läkaren 1 och Läkaren 3 samt befintliga Läkaren 3: Infartsgata (g_1) över Lextorp 7:1 och kvartersgata (g_1) genom området fram till parkeringen söder om Tallbacken vid den nya bostadsbebyggelsen. Gemensam parkering (g_2) i anslutning till Lextorp 7:1, parkeringsyta söder om Tallbacken (g_2) och gemensamt område för parkering och andra eventuella komplementbyggnader (g_2) vid den nya bostadsbebyggelsen.

I samband med lantmäteriförrättningen, när det står klart hur många fastigheter som ska bildas och i vilken ordning området byggs ut, klargörs omfattningen av GA, delaktigheten i desamma och om en sektionsindelning av anläggningarna ska ske. För förvaltning av GA kan en samfällighetsförening bildas.



Ledningsrätt

I plankartan finns u-områden med bredd om 5,5 meter avsatta som avser markreservat för allmänna ledningar. Rättigheten att nedlägga och underhålla ledningarna kan tryggas genom ledningsrättsupplåtelse. Område som berörs är för VA-ledningar inom Lextorp 7:1 och Läkaren 1 där även ny kvartersgata planeras.

För dessa ledningar ansvarar Trollhättan Energi AB. De bedömer att cirka 4 meters bredd behövs för att säkerställa god hydraulisk funktion för dagvattnet i det allmänna VA-nätet.

Servitut eller annan avtalsupplåtelse

I detaljplanen medges en transformatorstation inom kvartersmark. Transformatorstationen är till för områdets egna behov. Rättigheten att uppföra och behålla transformatorstationen och ledningarna dit kan säkerställas med avtalsservitut, alternativt genom ledningsrätt. Trollhättan Energi Elnät AB ansvarar för att rättighet skapas.

När projektering av marken i olika delområden skett kan behov uppkomma om att avtala om dagvattenhantering i form av till exempel makadamdiken från ett område genom ett annat. I sådana fall kan rättigheter säkerställas som avtalsservitut eller annan nyttjanderättsupplåtelse.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Staden får utgifter för ombyggnation av Karltorpsrondellen.

Fastighetsägarna till Läkaren 1 och 3 får utgifter för iordningställande av översvämningsyta inom allmän plats (NATUR), vilket överenskommits i exploateringsavtalen.

Fastighetsägarna till Läkaren 1 och 3 får utgifter för byggnation och åtgärder inom kvartersmark.

Mark, gemensamhetsanläggningar m.m.

Kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättningar avseende Läkaren 1 och Läkaren 3 belastar respektive fastighetsägare och ledningsägare.

I normalfallet regleras kostnaderna i en frivillig överenskommelse mellan berörda parter inför ansökan om lantmäteriförrättning. Fördelning av kostnader för anläggande och drift av gemensamhetsanläggningar beslutas av lantmäteriet om inte deltagande fastigheters ägare är överens om kostnadsfördelningen.

Kommunen är skyldig att lösa in och har även rätt till att lösa in mark som är utlagd som allmän platsmark. Ersättning till fastighetsägaren bestäms då av Expropriationslagen. Staden får kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning för överföring av allmän platsmark (GATA,) ifrån fastigheterna Läkaren 4, Kuratorn 1 och Vårdaren 1.

Fastighetsägaren till Läkaren 1 överlåter allmän platsmark (NATUR) utan ersättning till Staden, vilket överenskommits i exploateringsavtalet. Staden får kostnad för lantmäteriförrättning för överföring av marken.

VA-anläggningsavgift

Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.



Fjärrvärme

Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

Markmiljö och fyllnadsmassor

Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

Kostnader för åtgärder inom allmänplatsmark regleras i exploateringsavtalet.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är representant från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från följande kontor och förvaltningar deltagit:

- Plankontoret
- Kontoret tillväxt och hållbarhet
- Gatu-parkkontoret
- Bygglovskontoret
- Miljökontoret
- Lantmäterikontoret
- Kart- och mätkontoret
- Trollhättan Energi AB

Trollhättan i oktober 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
PLANKONTORET

Josefin Kaldo
Planchef

Johanna Berg
Planarkitekt





Trollhättans Stad

Detaljplan för Läkaren 1 och 3 med flera, Södra delen

PLANKONTORET
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TROLLHÄTTANS STAD

GÄRDHEMSVÄGEN 9
461 83 TROLLHÄTTAN
samhallsbyggnad@trollhattan.se
0520 - 49 50 00