PLANBESKRIVNING

Planområdet är beläget i tätorten Sjuntorp ca 15 km söder om Trollhättans centrum. Detaljplanen omfattar fastigheten Sjuntorp 1:94, "Johannes minne", som ligger ca 150 meter nordost om Ävägens anslutning till väg 1013 (Torpavägen). Fastighetens areal är 6.692 kvm och den är i privat ägo.

Planen har upprättats för att säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden och miljön.

Kommuntäckande översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29. I planeringsförutsättningarna redovisas bl a riksantikvarieämbetets utvärdering av de objekt i kommunen som enligt 2 kap 6 § naturresurslagen är av riksintresse för kulturminnesvården. Industrimiljön i Sjuntorp redovisas som riksintresse KP 24. I underlagsmaterialet anges motivet sammanfattat som: "Välbevarad industrimiljö med tillhörande tjänstemanna- och arbetarbostäder". Fastigheten Sjuntorp 1:94 ligger inom området. Översiktsplanen har i övrigt inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområden i tätorten skall användas.

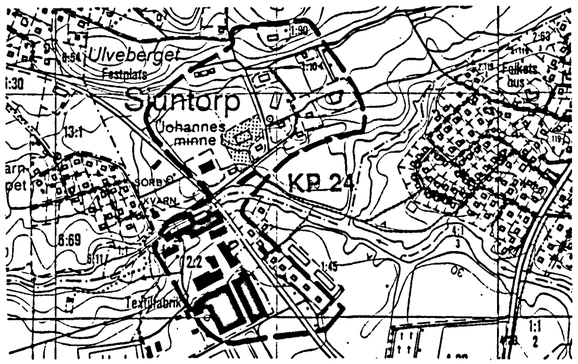
Områdesplan för Sjuntorp antogs av kommunfullmäktige 1982-09-27. I denna redovisas fastigheten som ett område för samlingslokaler.

Inom kommunen arbetas för närvarande med utvecklingsplanering i Sjuntorps tätort. Planeringen kommer bl a att utmynna i en fördjupad översiktsplan.

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Enligt programmet är byggnaden "Johannes minne" och miljön däromkring av sådant kulturhistoriskt värde att 3 kap 12 § plan- och bygglagen skall tillämpas.

Nu föreliggande detaljplan är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap naturresurslagen samt med den kommunala översiktsplaneringen.

Planområdet ligger inom tätortsbebyggelse som ej tidigare varit detaljplanelagd.



Riksintresse KP 24 med detaljplaneområdet rastrerat.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog 1994-09-20 § 169 åt stadsbyggnadsförvaltningen att framlägga förslag om försäljning av fastigheten. Köpeavtal upprättades och godkändes 1995-03-10. Köparen förklarade sig härvid medveten om fastighetens stora kulturhistoriska värde och att en detaljplaneläggning för att därigenom säkerställa detta var förestående.

Byggnads- och räddningsnämnden har 1994-12-14 § 258 uppdragit åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till detaljplan med skyddsbestämmelser.

Den befintliga byggnaden "Johannes minne" är belägen på en svag höjdsträckning nordost om Sjuntorps fabriksområde. Byggnaden stod klar 1902 och uppfördes i jugendarkitektur med rött tegel och trä i 1 - 2,5 våningar, sadeltak täckt med plåt och natursstenssockel. "Föreningshuset" som i dag är "Sjuntorps Wärdshus, Minnet", innehåller bl a samlingslokaler för konferenser och höglider, restaurangkök, matsalar och bostad. Sjuntorps musikkår har alltjämt efter 90 år sina repetitioner i byggnaden.

I detaljplanen anges användningssättet till bostäder, samlingslokaler och handel. Till handel räknas här även service och hantverk av olika slag samt restaurang.

I tomtens nordöstra hörn redovisas en byggrätt på 36 kvm för att ge möjlighet till uppförande av en byggnad med två garageplatser. Norr om huvudbyggnaden redovisas en byggrätt på 27 kvm för att möjliggöra uppförandet av en förrådsbyggnad. Enligt äldre fotografier har uthus/förrådsbyggnader legat på ungefär samma platser där detaljplanens byggrätter redovisas.

Redovisad illustration som inspirerats av äldre fotografier, visar en lämplig utformning av förrådsbyggnaden. Om staket skall uppsättas visar illustrationen en utformning som också hämtats från äldre fotografier.

Särskild planbestämmelse innebärande rivningsförbud och skyddsbestämmelser vad gäller byggnads underhåll, material, färg och utseende har införts. För de nytillkommande byggnadsrätterna anges planbestämmelse om material och färg.

För gårdsmiljön införs planbestämmelse som anger att äldre matkällare, natursstensmurar och trappor skall bevaras. Trädgårdsanläggning i övrigt exempelvis grönytor, gångar, belysning skall anpassas till omgivningens karaktär.

Efter övervägande enligt 5 kap 26 § 2:a st plan- och bygglagen har med anledning av planens innehåll tovplikten utökats så att den omfattar även utbyte, flyttning och igensättning av fönster och ytterdörrar, underhållsåtgärd som avser byggnads yttre samt trädfällning.

Byggnaden är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningsnätets kapacitet innebär att dagvatten från byggnadernas tak och hårdgjorda markytor skall tas om hand på tomtmark eller avledas till befintliga diken eller vattendrag. Allmänna va-ledningar passerar tomten i sydvästra hörnet. För dessa har ett u-område inlagts på plankartan.

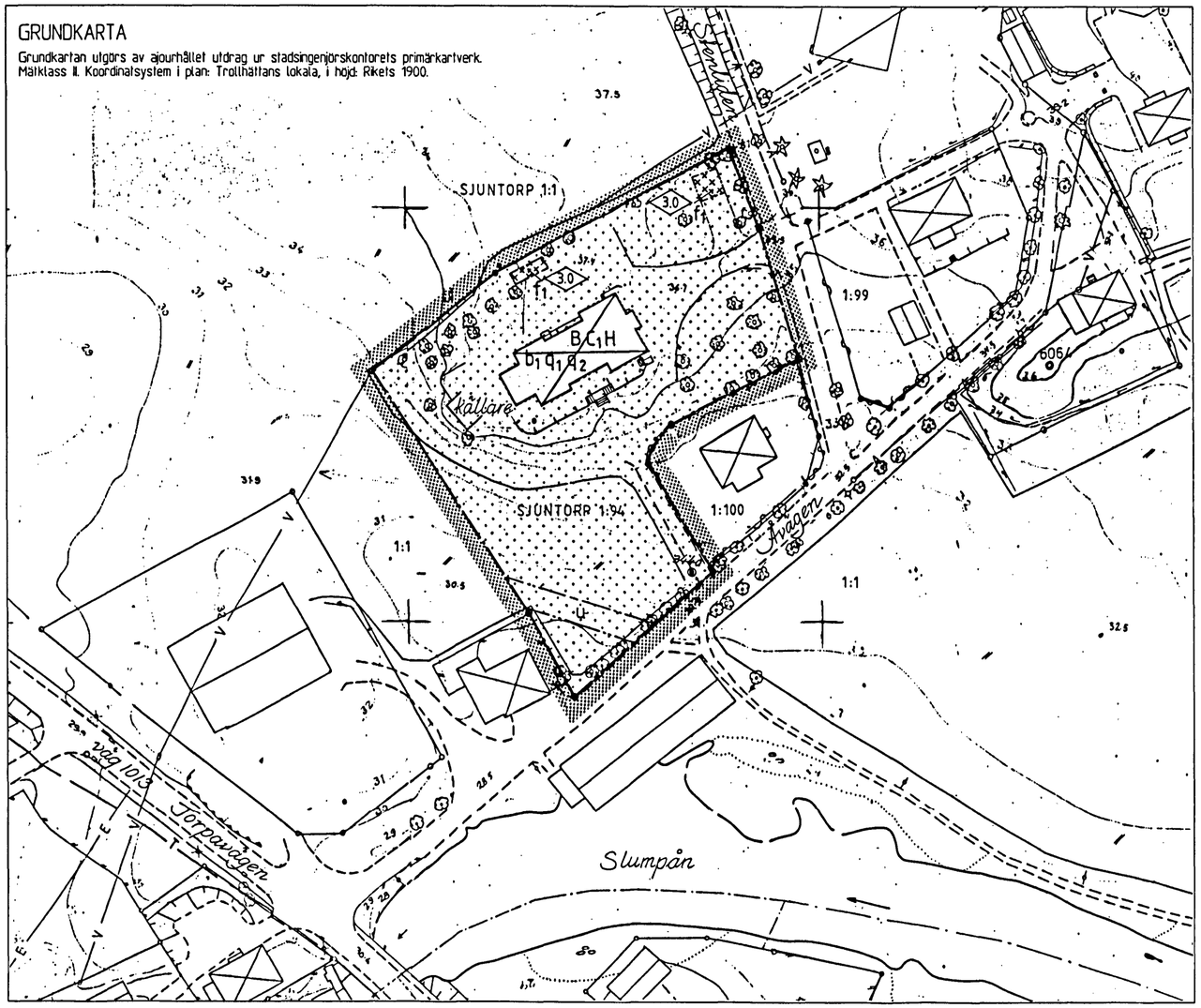
Eldistributionen i Sjuntorp handhas av Vattenfall Bohus-Dal Elnät AB. Byggnaden är ansluten till bolagets nät.

För uppvärmning finns i byggnaden panna för oljeeldning. Energiplan för Trollhättan har antagits av kommunfullmäktige 1994-06-20. Med stöd av denna har planbestämmelse införts som stadgar att uppvärmning endast får ske med lokalt, miljövänligt producerad värme. Innebörden av "lokalt miljövänligt producerad värme" skall tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, gas, eller torv ej heller med el helt eller delvis under perioden november t o m mars. Se även genomförandebeskrivningen!

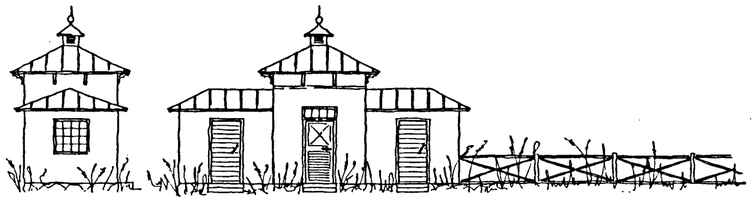
PLANKARTA

GRUNDKARTA

Grundkartan utgörs av ajourhållet utdrag ur stadsingenjörskontorets primärkartverk.
Mätklass III. Koordinatsystem i plan: Trollhättans lokala, i höjd: Rikets 1900.

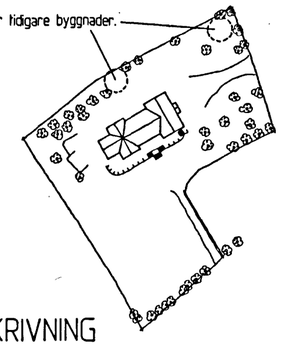


Förslag till utformning av uthus/förråd och staket



Fasad mot sydväst Fasad mot sydost

Ungefärliga lägen för tidigare byggnader.



HISTORIK

Föreningshuset "Johannes minne" byggdes 1902 till minne av direktören för spinneriindustrin "AB Sjuntorp", Johannes Johansson. Byggnaden skulle fungera som en samlingspunkt för anställda och invånare i bygden runt omkring.
Ursprungligen innehöll byggnadens första våning bruksmäss, kök, mindre matsal samt bostadslägenhet om två rum. I andra våningen inrymdes stor samlingssal samt två klubbrum. Vindsvåningen inrymde fyra resanderum. I källartokalerna fanns charkuteri, bageri och mjölkaffär. Dessa verksamheter upphörde under 1960-talet.
I början av 1950-talet fick huset en tillbyggnad åt söder samtidigt som byggnaden invändigt genomgick en större renovering och byte av fönster.

Spinneriindustrin i Sjuntorp

1813 påbörjades arbetet med att bygga upp ett spinneri och färgeri av A.W. Gyzander, son till kyrkoherde Lars Gyzander. Han ärvde vid början av 1800-talet Sjuntorps frälsehemman med tillhörande kvarn.
1882 övertogs industrin av firman Johansson/Carlander. Med Johannes Johansson som direktör följde en tid av sjudande verksamhet. Nya fabrikslokaler uppfördes, bl a till bandväveriet. Vid hans död 1898 blev sonen Ernst Json Mark direktör och 1908 övetogs rollen av brodern Eskil Json Mark som byggde ut bandväverittillverkningen och startade tillverkningen av tygvävnader.
På 1930-talet fram till mitten av 1950-talet var Eskils söner Ingvar och Halvar disponenter över AB Sjuntorps "guldålder".

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen handläggs med s k enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen och beräknas kunna bli antagen av samhällsbyggnadsnämnden i januari 1996.

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2002. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan 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 också efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Genomförandeansvaret ligger hos fastighetsägaren. För vägar inntill planområdet ansvarar Sjuntorps väglförening.

Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar inom u-område säkras med ledningsrätt.

Ett antagande och lagakraftvinnande av föreliggande detaljplan innebär inte att planbestämmelsernas krav på byggnads uppvärmningssätt omedelbart måste uppfyllas. Vid utbyte av nuvarande oljeeldningsanläggning eller vid en genomgripande förändring av byggnadens användningssätt skall detaljplanens bestämmelser följas.

BESTÄMMELSER

PLANKARTANS GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för planområdet. Gränsen ligger i rastrets innerkant

Användningsgräns

Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B C1 H — Bostäder, samlingslokaler, handel.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Uthus/garage

u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Hela planområdet utgör värdefull miljö.
Kompletterande anläggning av gårdsmiljön skall anpassas till den kulturhistoriska miljön beträffande materialval, form och färg.
Äldre matkällare, natursstensmurar och trappor skall bevaras.

BYGGNADERS PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Hela planområdet utgör värdefull miljö.
Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär.
Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till områdets egenart.
Största tillåtna byggnadshöjd är lika med nuvarande byggnadshöjd för befintlig byggnad.

q_1 — Rivning av byggnaden eller del av byggnaden är förbjuden.

q_2 — Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid reparation/ombyggnad av fasader, fönster, dörrar, skorstenar, trappor, stuprör, hängrännor eller andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg, och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande. Tak skall vara belagt med falsad plåt. Natursstenssocket får ej övermålas eller på annat sätt förvanskas.

f_1 — Ny byggnad. Fasader skall utgöras av stående träpanel med lockläkt och målas med slamfärg (falurödd/ockra). Portar, dörrar och fönster skall utgöras av trä. Takbeläggning skall utgöras av tegel, falsad plåt eller papp.

0.0 — Största tillåtna byggnadshöjd i meter för ny byggnad.

b_1 — Uppvärmning får endast ske med lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 31 december 2002.

Lovplikten utökas så att den även gäller:
- utbyte, flyttning och igensättning av fönster och ytterdörrar.
- underhållsåtgärd som avser byggnads yttre
- trädfällning

ANTAGEN AV SBN 1996-01-24
Tillhör samhällsbyggnadsnämndens beslut 1996-01-24 § 16, betygar:

Per-Gunnar Modigh
vice ordförande

LAGA KRAFT 1996-02-26

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER OCH BESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande
Antagandehandlingarna består av
- Denna handling
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter samråd

DETALJPLAN FÖR
SJUNTORP 1:94, "JOHANNES MINNE"
SJUNTORP, TROLLHÄTTANS KOMMUN

Beslutsdatum	
Antagande	1996-01-24
Lagakraftvinnande	1996-02-26
Rätad av	KGH
	95M

Upprättad i december 1995 och kompletterad i januari 1996
Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Leif Löf stadsarkitekt Kathleen Håkansson kartassistent

skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 40 M