



Detaljplan för
KVARTERET NYMFEN
Centrala staden
Trollhättans kommun

03K ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Underrättelsehandlingar:

- plankarta och planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För området gäller i dag en detaljplan från 1962 (S:III – 1962). Denna plan medger användningen bostadsändamål för Nymfen 1 samt 3-8 och samlingslokal för Nymfen 2. Garage är endast tillåtet på 5 av 8 fastigheter.

Efter ett överklagat bygglov på Nymfen 6 har Byggnads- och trafiknämnden, 03-08-27, beslutat att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan som klarlägger möjligheten att bygga garage i enlighet med bygglovansökan. Efter kontakt med fastighetsägarna i kvarteret konstaterades att en översyn för kvarteret som helhet erfordrades.

Detaljplanen syftar således till att se över byggrätter för garage och förråd inom hela kvarteret.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret ligger centralt i Trollhättan och avgränsas av Strömgatan i norr, Bergsgatan i söder, Österlånggatan i väster samt Kungsgatan i öster. Kvarteret består av åtta fastigheter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 0,5 ha. Planområdet omfattar detaljplan S:III – 1962 i sin helhet.



planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny översiktsplan för Trollhättans kommun "Vårt framtida Trollhättan", Översiktsplan 2003 antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16.

I rapport 34 "Så här vill vi ha det" beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella planområdet inryms i avsnittet "centrala staden".

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Trollhättan antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Enligt programmet redovisas byggnaden "Nymfen 2" som kulturhistoriskt värdefull och beskrivs: Frikyrkobyggnad (1931) inspirerad av funktionalismens arkitektur.

Riksintressen

Sjöfartsverket har beslutat att Göta älv/Trollhätte kanal utgör riksintresse för handelssjöfarten enligt Miljöbalken 3 kap 8 §. Även omgivande bankar, konstruktioner och maskinerier i anslutning till slussar, säkerhetsanordningar, mötesplatser mm är av intresse.

Naturvårdsverket har beslutat att Göta älvs dalgång utgör riksintresse för naturvården enligt Miljöbalken 3 kap 6 §.

Riksantikvarieämbetet har beslutat att kanal- och slussområdet är av riksintresse för kulturmiljön enligt Miljöbalken 3 kap 6 §.

Energiplan

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

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

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

Riskhanteringsplan

Trollhättans kommuns nya riskhanteringsplan antogs av kommunfullmäktige den 28 januari 2004. Den anger att det med hänsyn till olycksrisken ska finnas bebyggelsefria zoner, på mellan 20-100 meter breda beroende på bebyggelsens placering och utförande, vid leder där farligts gods transporteras. Säkerhetsaspekterna ska alltid belysas och beaktas i samband med markanvändningsförändringar.

Detaljplaner

Inom planområdet

För kvarteret Nymfen gäller idag en detaljplan från 1962, S:III. Nymfen 1 samt 3-8 får endast användas för bostadsändamål och Nymfen 2 får endast användas till samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål. Inom tomterna 3, 5, 6, 7 och 8 tillåts byggnation av garage på angiven plats. Bebyggelse får uppföras i högst två våningar och i byggnaderna längs Kungsgatan får vind inredas. Bebyggelse får inte uppföras till en högre höjd än 7.6 meter och garage ej högre än 3.0 meter.

Angränsande planer

Angränsande detaljplan (stadsplan) S:III - 1961, för kvarteret Holmen, anger användningen bostadsändamål, fristående hus i högst två våningar. ¼ av

tomten får bebyggas och gårdsbyggnad om max 30 kvm får uppföras. Byggnad får inte uppföras högre än 7.6 meter.

För kvarteren Svea och Göta gäller detaljplan (stadsplan) S:VII - 1962.

Planen anger bostadsändamål samt garageändamål. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar men inte högre än 7.6 meter. Garage får inte uppföras högre än 3.0 meter.

För trafikkanalen gäller detaljplan (stadsplan) S:I -1920.

För angränsande kvarter norr om planområdet, kv Hörnet, gäller detaljplan (stadsplan) S:I - 1920

Fastighetsplan

Fastigheterna i kvarteret ingår i fastighetsplan 1581K-T:V/1922.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program erfordras inte då markanvändningen överensstämmer med översiktsplanen och ej kommer att förändras väsentligt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då detaljplanen inte får någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Kommunala beslut i övrigt

Bygglov för nybyggnad av ett garage lämnades 2002-09-30 (§ 1422). Bygglovet har därefter överklagats och länsstyrelsen har återförvisat ärendet till Byggnads- och trafiknämnden.

Byggnads- och trafiknämnden beslutade 03-08-27 (§ 230) om anstånd med avgörandet av bygglovansökan i avvaktan på att detaljplan antagits. Har inte planarbetet avslutats inom två år, från beslutsdagen, återupptas ärendet till behandling.

Byggnads- och trafiknämnden beslutade också 03-08-27 (§ 217) att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan som klarlägger möjligheten att bygga garage enligt bygglovansökan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Kvarteret består av ganska små tomter med uppvuxna trädgårdar. Det är relativt stora höjdskillnader mellan den östra och västra delen av kvarteret. Dessa höjdskillnader tas upp av stödmurar i tomtgränsen.

Strax nordost om planområdet ligger en mindre park, Kungstorget, och planområdet ligger också i direkt anslutning till trafikkanalen.

Geoteknik

Befintliga byggnader är grundlagda på berg eller tunna jordlager ovan berg. Inga stabilitetsproblem förekommer.

Radon

Kvarteret ligger inom normalriskområde för radon och grundkonstruktioner skall utföras radonskyddande om inte särskild undersökning visar att marken utgör lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

Kvarteret består av 8 fastigheter med storlekar från 420 kvm till 580 kvm. Alla fastigheter är bebyggda med en huvudbyggnad placerad i tomtgräns mot gatan. Garage och förråd ligger inne i kvarterets mitt och mellan huvudbyggnaderna finns obebyggd zon. Fristående garage finns på Nymfen 5, 3 och 8. Nymfen 1 och 4 har garage i källarplanet och på Nymfen 7 finns garage i entréplanet. På Nymfen 6 är en utbyggnad av garage/förråd påbörjad.



Obebyggd zon mellan husen

I kulturmiljöprogrammet har Nymfen 2 utmärkts som "särskilt värdefull bebyggelse" enligt plan- och bygglagen 3 kap 12 §. Fastigheten är bebyggd med en frikyrkobyggnad från 1931. Fasaden består av vit spritputs och taket av tvåkupigt betongtegel. Fönstren är av trä och i originalutförande. Dörrarna som byttes vid en renovering 1964 är också av trä. Arkitekt var Allan Berglund, länsarkitekt från Skövde.



Frikyrkobyggnaden på Nymfen 2

I bottenvåningen finns en stor och en liten sal och en trappa upp finns en lägenhet om två rum och kök. 1964 utfördes en ombyggnad av entrédelen samt tillbyggnad av balkongdörrar och en piskbalkong mot Österlånggatan. Byggnaden används idag till kristen ungdomsverksamhet. Varsamhetsbestämmelse, k1, som innebär att de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen särskilt skall beaktas vid ändring och ombyggnad, har införts på plankartan.

Frikyrkobyggnaden har även belagts med utökad lovplikt vilket innebär att bygglov krävs för utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.

I en kompletterande kulturmiljöinventering gjord under 2003-2004 har Nymfen 5 uppmärksammas. Nymfen 5 är byggt 1958 och ritades av dåvarande stadsarkitekt Thorvald Struve. Fasaden utgörs av tegel och takmaterial är

glaserat tegel. Fönster och dörrar är i trä och originalen är bevarande. Byggnaden har en mycket välbevarad exteriör varför den har belagts med varsamhetsbestämmelse, k1, samt utökad lovplikt vilket liksom ovan innebär att de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen särskilt skall beaktas vid ändring och ombyggnad och att bygglov krävs för utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.

Ny bebyggelse och förändringar

Detaljplanen utökar byggrätten marginellt för huvudbyggnaderna på Nymfen 3, 4, 5, 7 samt 8. Byggrätterna för Nymfen 1 och 6 bevaras som de är och för Nymfen 2 anpassas byggrätten efter befintlig huvudbyggnad. Användningen ändras för Nymfen 2 till bostäder/samlingslokal.

På Nymfen 1, 2, 3, 4, 7 och 8 får förråd och garage uppföras i en zon i mitten av kvarteret. Dessa ska byggas samman i gemensam tomtgräns eller placeras minst 1 meter från gräns mot granntomt för att utrymme ska finnas för underhåll och skötsel. Förråd/garage får maximalt uppgå till 50 kvm och ha en byggnadshöjd på 3,0 meter. Tillåten högsta nockhöjd sätts till 4.0 meter.

På Nymfen 5 anpassas byggrätten för garage till befintliga förhållanden och på Nymfen 6 anpassas den nya byggrätten för garage till dagens förhållanden dvs i enlighet med påbörjad bebyggelse. Övrig mark prickmarkeras och får därmed ej byggas.

Service

Skola och annan service finns inom stadsdelen.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande bygglagstiftning ska följas.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Friytor

Ytor för lek och rekreation kan erbjudas på tomtmark samt i närliggande park- och naturområden.

Gator och trafik

Trafikföringen i området påverkas inte av planändringen. Samtliga gator runt kvarteret ingår i en zon med hastigheten 30 km/h. På Kungsgatan, som idag är en genomfartsgata och i söder ansluter till Eric Carlssons rondell, uppgår trafikmängden till 1860 fordon/årsmedeldygn. Kungsgatan är delvis belagd med smågatsten och trottoarer finns på båda sidor av gatan.

Österlånggatan är belagd med asfalt och har trottoar på ena sidan. Strömgatan begränsar planområdet i norr och är belagd med asfalt och har trottoarer på bägge sidor. Mellan Österlånggatan och Kungsgatan, i den södra delen av planområdet, finns en gång- och cykelväg.

Separat gång- och cykelväg finns på Drottninggatan i nära anslutning till kvarteret. Busshållplats finns vid Musikskolan på Drottninggatan ca 200 meter från planområdet.

Parkeringsplatser skall i huvudsak finnas på den egna fastigheten. Tillfälliga besökare till Nymfen 2, frikyrkan, får utnyttja de befintliga parkeringsmöjligheter som finns som gatuparkering på omgivande gator.

I den nya översiktsplanen för Trollhättans kommun "Vårt framtida Trollhättan", antagen 2004-02-16, anges att gaturummen i centrala stadens trafikzon med 30 km/h måste utformas så att biltrafiken framförs på de gåendes villkor. För att minska genomfartstrafiken i Kungsgatans södra delar föreslås också i översiktsplanen att anslutningen till Åkerssjövägen stängs.

Störningar

Miljökvalitetsnormer

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

Transporter av farligt gods

Trollhättans kommuns nya riskhanteringsplan antogs den 28 januari 2004.

Kvarteret Nymfen berörs av transporter av farligt gods på trafikkanalen. Totalt kan mängden farligt gods på kanalen uppgå till 700 000 ton. Enligt det nya förslaget för riskhanteringsplan för kommunen är skyddsavståndet, vid transporter av farligt gods, på trafikkanalen för nya byggnader och anläggningar 100 meter. Området från strandkanten och 20 meter upp ska vara helt fri från bebyggelse. I zonen 20-100 från kanalen tillåts, om bebyggelsen uppfyller vissa krav, bostäder, verksamheter, samlingslokaler, samlingsplatser samt parkering. Efter 100 meter behövs ingen särskild hänsyn med anledning av transporter men farligt gods.

I befintliga områden bör målet vara att på sikt nå de rekommenderade skyddsavstånden. Samma kriterier för risk bör gälla i befintliga områden. En bebyggelsefri zon om 20 meter från strandkanten, stämmer väl överens med befintliga förhållanden vid kvarteret Nymfen. Bebyggelsen ligger inom zonen 20-80 meter. Vid ombyggnad bör bebyggelsen anpassas efter gällande skyddsrekommendationer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät.

Värme

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen ska uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas. Bestämmelse införs.

Fjärrvärmeledning ligger i Kungsgatan, i gc-vägen i Bergsgatans förlängning samt i del av Österlånggatan. Fyra fastigheter är i dagsläget anslutna till fjärrvärmenätet. Övriga fastigheter har enskilda uppvärmningsanläggningar.

EI

Trollhättan Energi AB ansvarar för eldistributionen i området.

Avfall

Kommunen ansvarar för sophämtning. Kvarteret skall anpassas till källsortering. Närmaste återvinningsstation finns på Hörngatan vid kvarteret Gropen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Utökad lovplikt

Bygglövpikten har utökats för Nymfen 2 och Nymfen 5 så att den även omfattar utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2010-12-31.

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 även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

REVIDERING

För att tillmötesgå synpunkter från fastighetsägaren till Nymfen 2 har skyddsbestämmelser (q) utgått och ersatts av en varsamhetsbestämmelse k. Med anledning härav har även texten i planhandlingarna ändrats.

Trollhättan i maj 2004, reviderad i juni 2004.

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Gustafsson
planarkitekt