

**Detaljplan för
STRANDGATAN MM
Centrala staden**



94 K ANTAGANDEHANDLING

Maj 2001

Detaljplan för **STRANDGATAN MM** Centrala staden

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

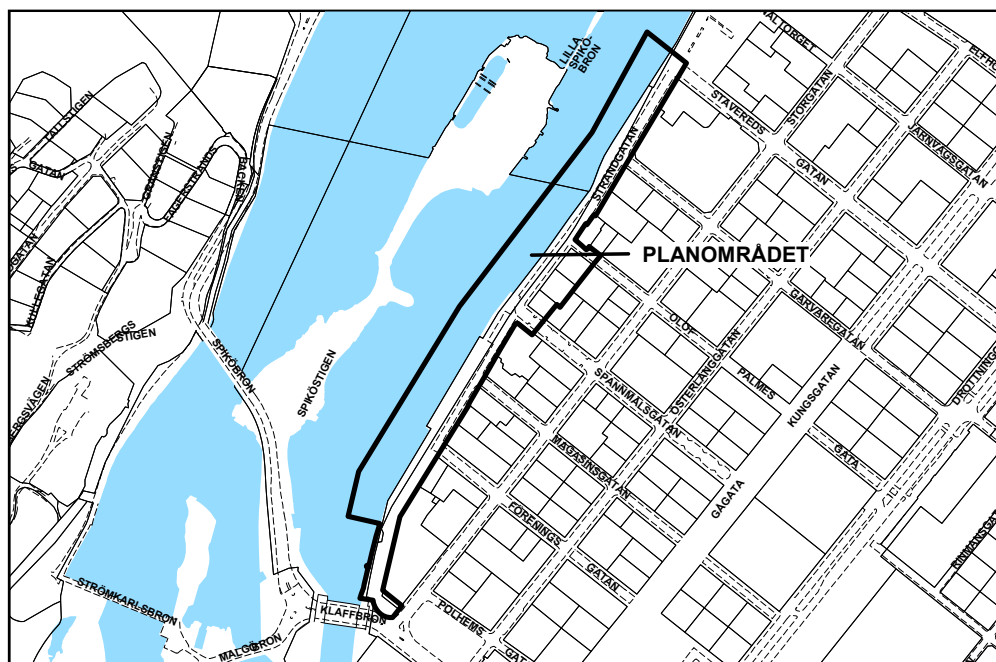
Detaljplanens syfte är att klarlägga gränserna för allmän plats, kvartersmark och vattenområden utefter Strandgatan. Den illustrerar också hur gatan samt området mellan gatan och kanalen kan utvecklas och bli mera attraktiva och användbara - framför allt i vardagslag men även i mer festliga sammanhang. Den redovisar att en del av vattenområdet kan användas som småbåtshamn.

Detaljplanen lägger vidare fast att planområdet är en värdefull miljö. Den tar bort otidsenliga byggrätter i kv Najaden. I stället markeras kulturhistoriska värden hos befintlig bebyggelse samt en del murar mm inom planområdet.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den norra delen av centrala staden och sträcker sig från Torggatan i söder till Staveredsgatans förlängning mot kanalen i norr. I väster sträcker sig planområdet ungefär till mitten av trafikkanalen och i öster till Strandgatans östra sida. I öster omfattar planområdet också fastigheterna Najaden 3, 4 och 5.

Planområdets areal är ca 3,2 ha. Marken ägs till största delen av Trollhättans kommun. Fastigheten Najaden 3 ägs av Sune Johansson och fastigheterna Najaden 4 och 5 ägs av Odd Fellowgården i Trollhättan AB. Vattenområdet och en liten markremsa i söder ägs av Sjöfartsverket.



PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Den aktuella detaljplanen är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och utredningar

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. I beskrivningen av stadens delar behandlas det aktuella detaljplaneområdet under rubrikerna "Älvrummet" och "Centrala staden". Följande citat är ett urval från dessa avsnitt:

"Älvrummet betecknas hela det centrala området i Trollhättan utmed älven från Åkerström i söder till kommungränsen i norr. Det innefattar såväl själva vattenområdet – älven och kanalen – som öarna i älven och de närmaste strandområdena på ömse sidor."

"Älvrummet är av riksintresse för naturvård, friluftsliv (fiske och fritidsbåtar), kulturminnesvård, sjöfart och kraftproduktion."

"Stadskärnans ansikte mot kanalen/älven ingår i riksintresset för kulturminnesvård. Användning och utformning av bebyggelsen och gaturummen skall därför ske med hänsyn till kulturmiljön."

"Området mellan Klaffbron/Spiköbron och järnvägsbron inklusive öarna i älven utgör stadskärnans närmaste friområde. Promenadstråken utmed Strandgatan, järnvägsbron, längs öarna och över Klaffbron bör därför fortsätta att utvecklas."

"Kultur/fritidsaktiviteter bör fortsätta att utvecklas längs Strandgatan och utgöra en del av stadsparken i älvrummet. Det finns ett stort behov av lokaler och aktiviteter för ungdomar i centrum."

"Med hänsyn till riskerna för olyckor anges i kommunens riskanalys att inom ett skyddsområde på 100 m från kanalen skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning inom området samt bebyggelse."

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Hela planområdet ingår i den större kulturmiljö som avgränsats kring Göta älv. Kulturmiljön är av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

"Stadsbebyggelsen utmed älven återspeglar kanaltrafikens, kraftutvinningens och industrialiseringens betydelse för Trollhättans expansion från och med 1800-talets slut. Här återfinns såväl byggnader representativa för 1800-talets trähusbebyggelse och större privatvillor i renässansstil."

Inom det nu aktuella detaljplaneområdet finns idag tre byggnader som särskilt beskrivs i kulturmiljöprogrammet. De beskrivs på följande sätt:

Najaden 3	Oförändrat och välbevarat trähus från sekelskiftet som utgör en viktig del av miljön utmed trafikkanalen.
Najaden 4 och 5	Exteriört välbevarat och värdefullt exempel på en villa i nationalromantisk stil. Byggnaden är ritad av arkitekt Lars Israel Wahlman.
Hamnkontoret Strandgatan	Hamnkontoret utgör med sitt karaktäristiska utseende och läge en viktig del i hamnmiljön. Det kom till som ett provisorium för att klara den hastigt ökande kanaltrafiken.

Området av riksintresse utgör en sådan värdefull miljö att 3 kap 12 § plan- och bygglagen skall tillämpas. Denna säger: "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

Föreslagen nationalstadspark

Detaljplaneområdet ligger helt inom det område som föreslås bli nationalstadspark enligt kommunens redovisning "Älvrummet – föreslagen nationalstadspark i Trollhättan", upprättad i september 1997. Beträffande älvrummet vid centrala staden sägs bland annat:

"I detta delområde bildar älvrummet verkligen ett tydligt landskapsrum avgränsat av den täta stadsbebyggelsen på den östra stranden, älvbranten i väster och broarna i norr och söder. Stadsbilden domineras av rutnätsstadens fasader och tvärgator mot älven."

Ett övergripande mål är att det tydliga landskapsrummet skall bevaras. Redovisningen vill slå vakt om den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Rutnätsstaden i centrala stadens stadsplan skall behållas och får inte brytas upp. Eventuell nybebyggelse skall anpassas till den mot kanalen vettande äldre bebyggelsen i material och skala.

Risakanalys

Risakanalys för Trollhättans kommun fastställdes av kommunstyrelsen 1993-02-11. Den del av innehållet som är relevant återges ovan under "Översiktsplan".

Detaljplaneuppdrag

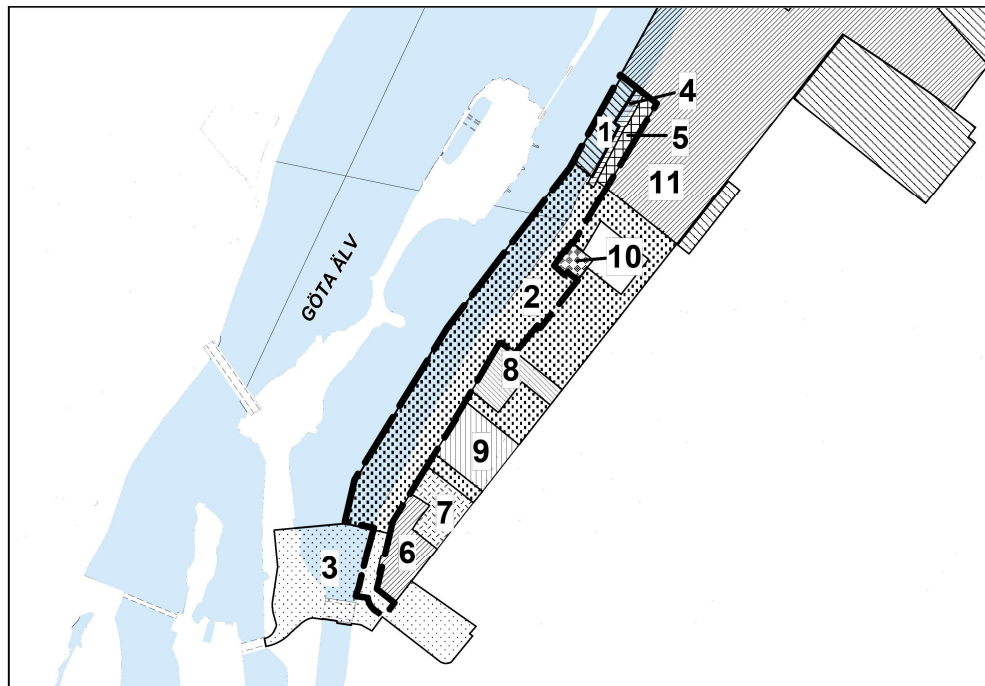
Dåvarande byggnads- och räddningsnämnden gav i beslut 1993-05-26, §130, planenheten i uppdrag att detaljplanelägga markområdet mellan trafikkanalen och Strandgatans kvarter för att klarlägga markbehandling mm.

Gällande detaljplaner

1. Ändring av stadsplanen för Stavremosseområdet, Kungl Maj:ts beslut 1946-06-28.
2. Ändring av stadsplanen för kvarteren Näcken, Najaden, Sjöfrun, Bore och Svan, Kungl Maj:ts beslut 1948-02-06.
3. Ändring av stadsplanen för Klaffbron samt kvarteret parken och kvarteret Tröskeln, länsstyrelsens beslut 1962-05-22.
4. Ändring av stadsplanen för del av Stavremosse (kvarteret Älvhög mm), länsstyrelsens beslut 1972-11-16.
5. Ändring av stadsplanen för kvarteret Strömkarlen mm, länsstyrelsens beslut 1979-02-09.
6. Ändring av detaljplanen för del av kvarteret Svan mm, kommunfullmäktiges beslut 1987-12-14.

För angränsande områden gäller förutom delar av ovanstående planer följande detaljplaner:

7. Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Svan, länsstyrelsens beslut 1988-01-19.
8. Detaljplan för del av kvarteret Sjöfrun, kommunfullmäktiges beslut 1989-10-23.
9. Detaljplan för kvarteret Bore mm, kommunfullmäktiges beslut 1995-03-27.
10. Detaljplan för del av kvarteret Näcken, byggnads- och räddningsnämndens beslut 1994-12-14.
11. Detaljplan för kvarteret Älvhög mm, kommunfullmäktiges beslut 1995-06-19.



Gällande fastighetsplan

Fastigheterna Najaden 3, 4 och 5 ingår i fastighetsplan (tomtindelning), fastställd 1906-12-22.

PROGRAM

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplan grundas på ett program, som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Denna detaljplan redovisar i princip inte någon ändrad användning av mark och vatten. Översiktsplanen och andra förutsättningar enligt ovan bedöms utgöra tillräckligt program för planen. Program i form av särskild handling anses därmed vara onödigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår till ca fyra meter. De högsta marknivåerna finns i kvarteret Najaden.

Markytorna består till största delen av hårdgjorda ytor för gatutrafik, parkering och hamnverksamhet. Mellan Strandgatan och gångvägen utmed kanalen i planområdets norra del består marken av gräsytor med större träd. Större träd finns också i planområdets södra del. Det är viktigt att de större träden bevaras. Berg i dagen finns på tomtmarken i kvarteret Najaden.

I den södra delen av planområdet mellan Torggatan och Spannmålsgränd har Strandgatan rustats upp på senare år med ny markbeläggning, ny belysning, trädplantering, bänkar mm. Markbeläggningen består av smågatsten på körytor och en kombination av smågatsten och betongplattor på gångytor och

parkeringsplatser. Bryggan utanför Pingstkyrkan (kvarteret Sjöfrun) är utförd av tryckimpregnerat trä.

Markbeläggningen på kajen nedanför stödmuren i planområdets södra del består av grus. Även gångvägen vid kanalen i norr är grusad. Kajkanten är i den södra delen av planområdet av natursten och i den norra delen av betong.

Geoteknik Särskild grundundersökning bedöms inte erforderlig med anledning av denna plan.

Bebyggelseområden

Befintlig
bebyggelse Najaden 3 Den befintliga byggnaden på Najaden 3 är ett bostadshus som mot Strandgatan är uppfört i 1 1/2 och 2 våningar.

Byggnaden beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett trähus som är oförändrat och välbevarat från sekelskiftet och som utgör en viktig del av miljön utmed trafikkanalen. Fasaderna utgörs av stående träpanel med lockläkt målade med gul färg. Trapp- och balkongräcken är gulmålade. Fönster, dörrar, vindskivor och andra fasaddetaljer är vitmålade. Taken är belagda med plåt och rött lertegel.

På tomten finns också ett nybyggt gårdshus.

Planbestämmelse för användning har angetts till BK = bostäder, kontor.

Najaden 4 och 5 Byggnaden beskrivs i kulturmiljöprogrammet som exteriört välbevarad och ett värdefullt exempel på en villa i nationalromantisk stil. Byggnaden är ritad av arkitekt Lars Israel Wahlman och uppförd 1909.

Fasaderna utgörs av stående lockpanel och stående slät panel målade med vit och röd färg. Fönster, dörrumfattningar, vindskivor, balkongräcken och andra fasaddetaljer är vitmålade. Takrännor är grönmålade. Taket är belagt med rött lertegel.

Inom fastigheten finns också ett mindre garage insprängt i berget mot Strandgatan.

Planbestämmelse för användning har angetts till BH,K = bostäder, restaurang, kontor.

Hamnkontoret Hamnkontoret utgör med sitt karaktäristiska utseende och läge en viktig del i hamnmiljön. Det kom till år 1924 som ett provisorium för att klara den hastigt ökande kanaltrafiken. 1960 förlängdes byggnaden åt sydväst. Sitt nuvarande utseende och sin nuvarande funktion som handelslokal fick byggnaden 1998.

Fasaderna utgörs av stående lockpanel målad med grå färg. Dörrar och fönster är målade i gråblå färg. Taket är belagt med papp.

Planbestämmelse för användning har angetts till C = centrumfunktioner.

I det antagna kulturmiljömiljöprogrammet anges att bebyggelsen skall omfattas av 3 kap 12§ plan- och bygglagen:

"Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

De till sitt yttre välbevarade byggnaderna med stort arkitektoniskt/kulturhistoriskt värde har givits beteckningen q₁. Exteriörerna på dessa byggnader ska underhållas så att deras särart bevaras. Vid underhåll eller ändringar av fasader, tak, socklar, skorstenar, dörrar och fönster eller andra byggnadsdetaljer skall material, färg och utseende stämma överens med originalutförandet. Ovanstående byggnader som har stort arkitektoniskt/kulturhistoriskt värde får inte rivas.

Pågående markanvändning bedöms inte försvåras genom införandet av q₁-beteckningen. Denna är därför inte ersättningsgrundande.

För fastigheten Sjöfrun 8 och fastigheten Näcken 5 planlegaliseras de avvikelser från gällande detaljplan, som gjorts i samband med fastighetsbildningen.

Befintliga naturstensmurar	Befintliga naturstensmurar och utvändiga trappor på fastigheterna Najaden 4 och 5 samt befintlig stödmur av natursten på Strandgatan i planområdets södra del är kulturhistorisk värdefulla och skall bevaras. Förändringar får inte ske utan samhällsbyggnadsnämndens medgivande.
----------------------------	--

Gränser	Gränsjusteringar föreslås för fastigheten Najaden 3 så att den innefattar intilliggande bergslänter.
---------	--

Fastigheten Svan 3 föreslås bli utvidgad åt söder så att den innefattar trappan och handikapprampen till restaurang Terrassen samt buskvegetation och två större träd. Planbestämmelse har på samma sätt som för angränsande del av kvarteret angetts till H = handel.

Friytor

Området utefter kanalen är ett omtyckt stråk för promenader. Hela Strandgatan bör utformas så att den fungerar bra inte bara för trafik och parkering utan också för t ex olika publika arrangemang. För att Strandgatan skall erbjuda en bra miljö i dess olika sammanhang och för att den skall utgöra ett vackert inslag i stadsbilden krävs stor omsorg vid utformningen och i valet av material, planteringar, utsmyckningar, belysning, skyltning etc.

Värdefulla friområden finns på flera håll strax utanför planområdet: Betty Backs park, Hjulkvarnelund samt öarna ute i älven.

Vattenområde

Yrkessjöfart Genom området Klaffbron-Järnvägsbron görs årligen ca 3000 resor med handelsfartyg av varierande storlek.

Området används som väntep plats inför broöppnandet. Bl a är det väsentligt att minimera tiden för öppning av Klaffbron, vilket innebär att fartygen måste ha manövertrymme i farleden då de närmar sig bron.

Vid ogynnsamma vindar kan fartygen driva sidledes mot planerade områden för fritidsbåtar. Då fartygen skall manövrera uppstår propellervatten som kan påverka mindre båtar med skador som följd.

Hamn för yrkes- Vid kajen intill hamnkontoret finns det möjlighet för större fartyg att förtöja.
trafik

Småbåtshamn Ett 15 meter brett område för förtöjning av småbåtar föreslås i planen utefter en del av Strandgatan

För att inte yrkestrafiken enligt ovan skall orsaka olyckor/skador på människor och fritidsbåtar får den södra delen av småbåtshamnen från den sydligaste farledsmarkeringen mittemot Najaden 3 till träbryggan vid Spannmålsgatans förlängning inte användas som övernattningshamn utan endast som "daghamn" i samband med besök i centrum.

Gator och trafik

Strandgatan Strandgatan är en lokalgata i stadens trafiknät och har sin södra ändpunkt vid kvarteret Svan och sin norra ändpunkt vid det nya Kanaltorget, där den ansluts till Staveredsgatan. I denna detaljplan föreslås att den befintliga gångvägen utmed trafikkanalen mellan Spannmålsgatan och Kanaltorget breddas till tre meter och beläggs med impregnerat virke. Den befintliga slänten med sina större träd föreslås bli en 3-6 meter bred gräsyta där träden ska finnas kvar. Nivåskillnaden mellan gångvägen och Strandgatan tas upp med en naturstensmur. I muren anordnas mellan vartannat träd nischer med plats för en parksoffa eller en fast bänk. I den norra delen av planområdet bör trädraden kompletteras med tre nya träd, se illustrationskarta. På en sträcka av ca 135 meter från Spannmålsgatan och norrut måste gångvägen förskjutas något åt väster från sitt nuvarande läge för att de stora träden skall få bra betingelser.

På Strandgatan norr om Spannmålsgatan föreslås att gatorna beläggs med smågatsten medan gångtor och bilplatser beläggs med en kombination av betongplattor och smågatsten.

Vid kajkanten utmed småbåtshamnen föreslås metallpollare med belysning. Ny belysning föreslås på Strandgatans östra sida enligt illustrationsplanen.

Det är mycket viktigt att en enkel och enhetlig markbeläggning och belysning eftersträvas på hela Strandgatan. Belysningen på Strandgatan och Kanaltorget bör samordnas.

I fonden på Spannmålsgatan och Garvaregatan finns naturstensmurar som skydd mot nedkörning i kanalen. Nyplanterade träd finns bakom naturstensmu-

ren mitt för Spannmålgatan. Mitt för Garvaregatan föreslås planteringar och/eller utsmyckningar (konstverk, flaggspel e d).

- GC-trafik Gång- och cykeltrafik till planområdet från väster och öster kan ske på gång- och cykelvägar utmed Torggatan och på Klaffbron. Alla angränsande gator har gångbana på båda sidor. Gång- och cykeltrafik från norr, antingen från Stallbacka eller över järnvägsbron kan använda Strandgatan på väg in till centrum.
- Parkering I samband med ombyggnad av Strandgatan mellan Spannmålgatan och Kanaltorget har bilplatserna på Strandgatans västra sida ersatts med nya bilplatser på Strandgatans östra sida. Antalet bilplatser på gatan är ca 20 stycken.

Teknisk försörjning

- Befintliga ledningar Inom planområdet, främst inom gatumarken, finns vatten-, avlopps-, fjärrvärme-, el- och teleledningar. Befintliga vatten- och avloppsledningar finns på föreslagen kvartermark i den södra delen av kvarteret Svan.
- VA-ledningar Vatten- och avloppsledningar inom kvarteren och vid hamnkontoret är anslutna till det kommunala va-nätet i närliggande gator.

Då arbete med att iordningställa Strandgatan bör en översyn av ledningar och serviser ske, speciellt på sträckan norr om Spannmålgatan. Samtidigt bör också förberedelse vidtas för att lösa VA-försörjningen för Spikön med lämplig anslutningspunkt i Garvaregatans förlängning.

Under fallens dagars-arrengemang krävs i många fall att provisoriska avloppsledningar görs. I samband med ombyggnad av Strandgatan bör detta lösas med ändamålsenliga permanenta anslutningspunkter.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

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

Denna detaljplan redovisar i princip inte någon ändrad användning av mark, byggnader eller andra anläggningar. Särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte bedömts erfordras. Detaljplanens konsekvenser behandlas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Här kan noteras att denna nya detaljplan påtagligt minskar möjligheterna till förändringar i stadsmiljön jämfört med gällande detaljplan. Miljövärden läggs fast i flera planbestämmelser. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse tillkommer. De förslagna förändringarna av markbeläggning, belysning mm inom allmän plats ska ytterligare höja miljövärdena inom planområdet.

Planområdet ligger i sin helhet inom 100 meter från trafikkanalen. Att detaljplanen i princip inte redovisar någon ändrad användning av mark, byggnader eller

andra anläggningar gör dock att fördjupad riskanalys inte bedöms vara nödvändig i samband med denna plan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utökad lovplikt

I 8 kap plan- och bygglagen anges vilka åtgärder som generellt kräver bygglov, rivningslov eller marklov. Utöver detta ökas bygglovplikten genom denna detaljplan.

Inom planområdet kräver även följande åtgärder bygglov:

- Utbyte, flyttning och igensättning av fönster och ytterdörrar/portar
- Ändringar och underhållsåtgärder som avser byggnads yttre
- Omfärgning av byggnader, plank och staket
- Med mur eller plank anordna skyddade uteplatser i anslutning till byggnad samt att anordna skärmtak över sådana uteplatser eller över altaner, balkonger eller entréer.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av 2007.

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. Detaljplan är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Upphävd fastighetsplan

Gällande fastighetsplan (tomtindelning), fastställd 1906-12-22, upphävs för fastigheterna Najaden 3, 4 och 5.

Trollhättan i maj 2001

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt
planingenjör

Detaljplan för STRANDGATAN MM Centrala staden

94 K ANTAGANDEHANLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Planförslaget bedöms vara av den beskaffenheten att samhällsbyggnadsnämnden, efter förslagets utställning, skall kunna anta det. Planförslaget bör kunna antas under 2:a halvåret 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen upphör vid utgången av år 2007. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Telia AB och Trollhättan Energi AB har ledningar inom planområdet. Kommunen svarar för alla anläggningar inom allmän plats utom tele-, el- och fjärrvärmeledningar.

Genomförandeansvaret ligger hos respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen innebär att fastigheten Najaden 3 utvidgas mot nordväst och nordost över bergslänten.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning), fastställd 1906-12-22, upphävs för fastigheterna Najaden 3-5.

Kv Poseidon avstyckas från fastigheten Centrala staden 5:5. Fastigheten Centrala staden 5:4 överförs till intilliggande gatufastighet.

EKONOMI

Tekniska Verken har preliminärt beräknat anläggningskostnaderna för Strandgatans ombyggnad till ca 4 miljoner kronor.

I gällande mål- och resursplan för åren 2002-2003, antagen av kommunfullmäktige, finns 3,5 miljoner kronor upptagna för ovanstående anläggningsarbeten.

Med anledning av de beräknade kostnaderna enligt ovan föreslås i mål- och resursplanen för åren 2003-2004 en ökning med 0,5 miljoner kronor till 4 miljoner kronor för att möjliggöra Strandgatans ombyggnad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med bl a Anders Blom, stadsingenjörskontoret, Rolf Kalmertun och Rune Sandahl gatu-/parkkontoret och Christian Karlsson, fastighetskontoret.

Trollhättan i maj 2001

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Alvar Billfeldt
planingenjör

STRANDGATANGA.DOC alvar billfeldt