



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **STRÖMSBERG M M** Strömslund i Trollhättans kommun



Strömsberg vid sekelskiftet. Foto E Albert

00H ANTAGANDEHANDLING

STADSARKITEKTKONTORET

Upprättad i augusti 2002, reviderad i mars 2004

ANTAGEN AV BTN 2005-04-05

LAGA KRAFT 2005-05-06

Tillhör Byggnads- och Trafiknämndens
Beslut 2005-04-05 § 80; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

Detaljplan för **STRÖMSBERG M M** Strömslund

00H ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handling:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att bl a säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området samt ge riktlinjer för utformning och anpassning för tillkommande bebyggelse. I planområdet ingår även en parkanläggning, parkeringsplats samt övrig park- och naturmark.

Ett förslag till detaljplan har tidigare varit utställd (hösten 2002). Därefter har önskemål framförts om en tillbyggnad av huvudbyggnaden "Strömsberg".

Byggnads- och trafiknämnden beslutade i november 2003 att låta pröva tillbyggnaden vid en ny utställning.

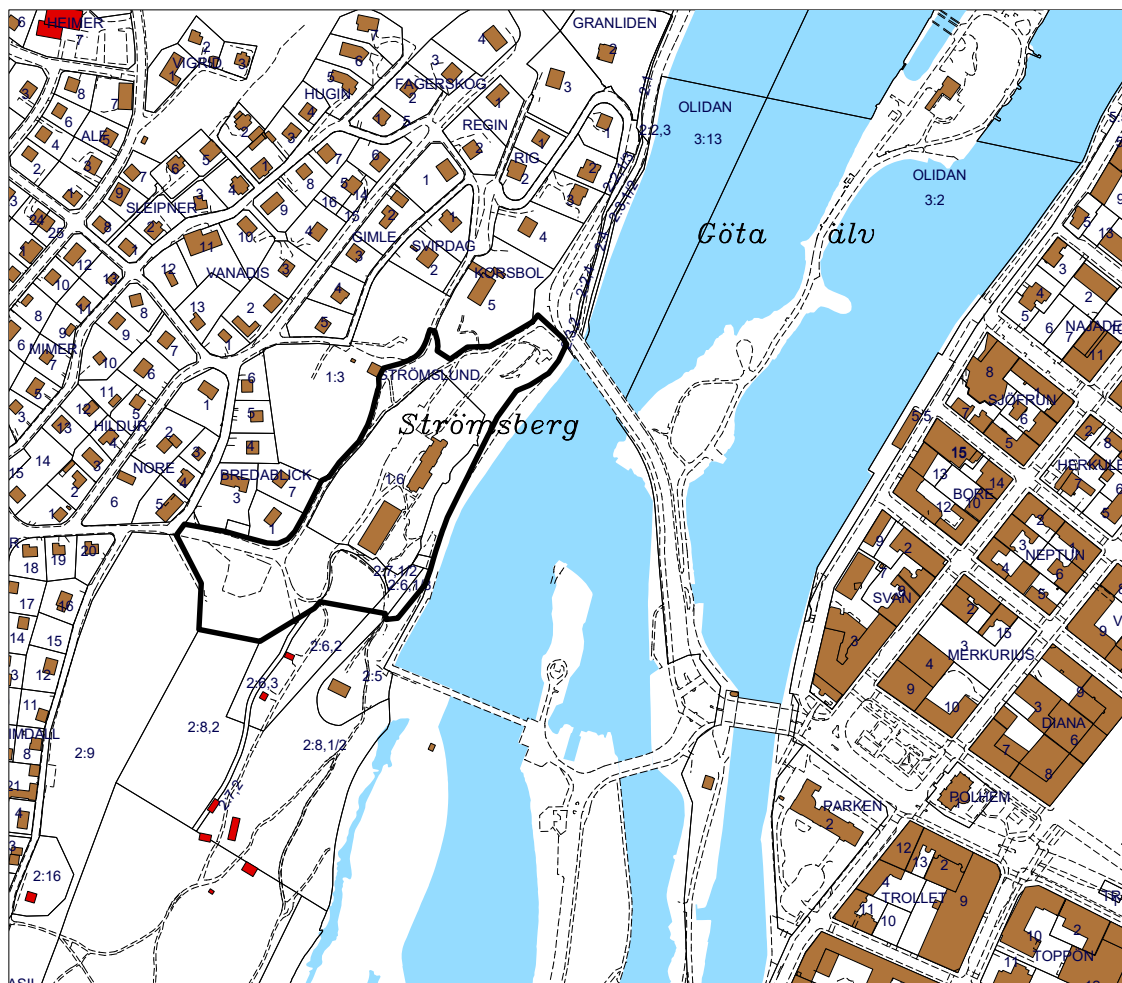
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av ett område som ligger på västra sidan av Göta älv och har ett högt, vackert läge på en bergsplatå. Området gränsar i öster till "gamla Vänersborgsvägen" mellan brofästena till Strömkarlsbron och Spiköbron, i nordväst mot bebyggelse och grönområde utmed Strömsbergsvägen och Kvarnliden. I söder gränsar området till naturområdet med "Forngården" och f d Mjölnearbostaden.



Planområdets läge.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare inom planområdet är Trollhättans kommun och Imagine Albert Kök AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2004. Av översiktsplanen framgår att planområdet ligger inom det fall- och slussområde som utgör riksintresse för kulturminnesvården samt riksintresse för friluftslivet enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Området har också föreslagits få skydd som en nationalstadspark enl. 4 kap 7 § MB.

Som underlag för översiktsplanen ligger bl a "Områden av riksintresse för Kulturmiljövården, Regionalt planeringsunderlag, Länsstyrelsen i Älvsborgs län sept 1990." Riksantikvarieämbetet beslutade om reviderat planeringsunderlag för kulturminnesvårdens riksintressen 27 augusti 1996.

Tidigare översiktsplaner är antagna 1990 och 1995. Den senare med delrapporter för Trollhättans tätort och stadsdelarna. Här sägs om området för det aktuella planförslaget:

"Området närmast älven är av riksintresse för kulturminnesvården och ett stort antal enskilda byggnader anges som särskilt värdefulla från kulturmiljösynpunkt. Det innebär att 3 kap 12 § plan- och bygglagen skall tillämpas." För ytterligare uppgifter hänvisar översiktsplanen till Kulturmiljöprogrammet.

Vissa delar av planområdet ingår i den **översiktsplan för Kraftstations- och kanalområdet** som antogs av kommunfullmäktige 26 oktober 1992.

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Enligt programmet redovisas byggnaden "Strömsberg" som kulturhistoriskt värdefull och består av: *"Vandrarhem f d bostadshus (1857) i schweizerstil från 1800-talet. Ingenjör Alberts bostad."*

1981 inventerade Älvsborgs länsmuseum bl a Strömslund och färdigställde en **"Kulturhistorisk byggnadsinventering 27 del 5"** vilken till stor del ligger till grund för kulturmiljöprogrammet. I denna inventering beskrivs Strömsberg som då var vandrarhem:

"Vandrarhem, f d bostadshus (1857, 1880-t)

Beskrivning

F d bostadsfastighet, nuvarande vandrarhem, uppfört 1857, om- och tillbyggt på 1880-talet. Byggnaden är uppförd i 2 plan i timmer med vitmålad fasspont- och stående locklistpanel. Vinklat sadeltak klätt med plåt.

Värdering

Strömsberg är beläget i slutningen ned mot den västra älvstranden mellan Spiköbron och Strömkarlsbron. Fastigheten inköptes år 1880 av ingenjör Eduard Albert. Under 1880-talet genomgick byggnaden en omfattande om- och tillbyggnad och erhöll en detaljrik exteriör i schweizerstil med "hönrisalitliknande" utbyggnader, stora takutsprång och rika snickeridetaljer vid takutsprång, fönster och portaler. Ett exempel på byggnadens rika detaljutformning utgör skorstenen vid den södra gavelfasaden. Byggnaden besitter ett såväl kulturhistoriskt som miljömässigt värde."

Trollhättans kulturmiljöprogram fick genom ett projektarbete år 2000 en "översyn" av tätorten där byggnaden "Strömsberg" kortfattat beskrivs med utseende, färg och material.

Friluftsplänen för Trollhättans kommun, antagen av kommunfullmäktige i februari 2000, redovisar att området "Göta älv med omgivningar" har befintligt skydd och planeringsstatus som *"riksintresse för friluftsliv"* enligt miljöbalken 3 kap 6 §.

Beskrivning av Strömsberg: *"Området kring Strömsberg utnyttjas som närströvsområde och är också mycket intressant för turismen."*

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun är antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Planområdet ligger inom värdefullt naturområde i storområde G och beskrivs:

"Göta älvs dalgång är geomorfologiskt sett mycket intressant med flera välutvecklade och väl exponerade former. Området hyser dessutom många olika naturtyper, storlagen och unik landskapsbild. Flera värdefulla biotoper med artrikt djur- och växtliv."

Föreslagen nationalstadspark

Det centrala Älvrummet i Trollhättan har föreslagits ingå i en ny nationalstadspark. Trollhättans kommun har tillstyrkt förslaget och en redovisning av Älvrummet har tagits fram i september 1997 enligt 4 kap 7 § miljöbalken.

Med nationalstadspark avses *"ett riksintresse som har stor betydelse för det nationella kulturarvet, för en tätorts eller tätortsregions ekologi och för människors rekreation."*

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av Kommunfullmäktige den 17 november 2003. Den särskilda detaljplanebestämmelsen för uppvärmning som tillkommit i tidigare energiplaner 1994 och 1998 förändras inte.

"I kommunens energiplan 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. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplan/områdesbestämmelser saknas över området.

Strandskydd

Strandskydd gäller med 100 m utmed Göta älvs ej detaljplanlagda strandlinje, enligt miljöbalkens 7 kap 13 - 14 §§. *"Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet"* (MB 7:13)

Program för planområdet

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. De översiktliga planbedömningarna utgör tillräckligt underlag som program. Syftet med detaljplanen är att säkerställa en dokumenterad kulturhistorisk värdefull miljö.

Miljökonsekvensbeskrivning

Syftet med detaljplanebestämmelserna är att säkerställa de kulturhistoriska värdena på ett sådant sätt att verksamheten på "Strömsberg" och närliggande omgivning kan fortsätta att utvecklas som en levande och attraktiv miljö utan att områdets karaktär går förlorad.

Detaljplanen har ingen inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa ellerushållningen med naturresurser. Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erfordras.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 2000-06-19 om försäljning av del av fastigheten Trollhättan Strömslund 1:3, "Strömsberg", (nuvarande Strömsberg 1:6)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår totalt till ca 38 meter. Lägsta nivån i väster utefter "gamla Vänersborgsvägen" vid Göta älvs strandlinje och den högsta nivån ovanför branten i planområdets västra del.

Mellan Strömsbergsvägen i nordväst och Strömsbergs infart finns en brant med en nivåskillnad på ca 10 meter. Här skall, på kartan inmätta träd bevaras eller vid behov ersättas. På plankartan är detta område betecknat med n2.

Tomtmarken sydöst om byggnaderna är gräsbevuxen. Där finns gångar, naturstensmurar, trappor och terasser. I tomtens sluttning mot branten föreslås ett återskapande av trädgårdsmiljön. För den allmänna säkerheten skall ett skyddsstaket/stängsel finnas mot stupet. På plankartan markeras detta med en "skrafferad" linje. En gångstig med trappor leder från trädgården, i kvarterets södra del, nedför branten till "gamla Vänersborgsvägen".

I kvarterets nordöstra del finns en vacker anlagd park, "Strömsbergs park" som skapats av ing Eduard Albert. I parken finns Sibiriskt korkträd, Kaukasisk vingört, Silveralm, Blodbok, Sitka gran, Trumpetträd, Spansk gran, Ginkgo, Turkisk trädhasel m fl. I senare tid har en minnessten över Albert placerats i parken. Promenadstigar leder mot en utsiktsplats i planens nordöstra del.

"Strömsbergs park" betecknad med n1 på plankartan skall förvaltas genom en gemensamhetsanläggning. Befintliga träd skall bevaras och vid behov ersättas med samma sort. Parken skall skötas gemensamt av markägaren tillsammans med kommunens sakkunniga inom parkförvaltningen.

Inom byggnadskvarteret och allmän plats/PARK "skyddas" trädbeståndet genom utökad lovplikt för trädfällning.

Inom hela planområdet skall murar, trappor och terasser av natursten bevaras och skyddas enligt 3 kap 17 § (2:a stycket) Plan och bygglagen. Detta innebär att:

"Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser." Nya åtgärder skall anpassas till omgivningens karaktär och tidsålder.

Övrig mark inom planområdet varierar från välskötta grässlutningar i anslutning till Forngården i söder och naturmark i sluttningar, branter och bergsstup.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är goda. Marken utgörs av berg i dagen alt. tunna jordlager ovan berg. Grundläggnings- och /eller stabilitetsproblem föreligger inte.

Utförda radonmätningar visar att marken klassas som normalriskområde. Byggnation inom normalradonmark skall utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Det ungefärliga läget för plats av röse finns utmärkt på kartan nära infarten till Strömsberg. Detta är beläget inom allmän plats – PARK.

En minnessten i granit restes i "Strömsbergs park" 1958 till minne av ingenjör E L Albert.

I planområdets södra del ligger entrén till "Forngården", en hembygdsgård anlagd på 1930-talet med flera ditflyttade byggnader från omgivande bygd.

Bebyggelseområde

Från bostad/vandrarhem till restaurang/hotell.

Tre byggnader finns inom planområdet. Byggnaden "Strömsberg" som tidigare varit bostad/vandrarhem innehåller idag restaurangverksamhet och i annexet, som byggdes som vandrarhem, bedrivs hotellverksamhet. Nordväst om byggnaden "Strömsberg" finns ett garage/förråd.

Tillgänglighet

Det är god tillgänglighet till restaurangverksamheten. Från parkeringsplatsen framför entrén kan man ta hissen och komma direkt till kapprummet. Hela entréplanet tillgodoser tillgänglighetskravet. Även annexet har god tillgänglighet.



Byggnadskultur och gestaltning.

Byggnaden "Strömsberg" uppfördes som bostad 1857 på en plats där torpet "Qvarnliden" låg. Namnet verkar etablerat vid byggnadens uppförande.

1865 tillkom vid södra gaveln en tvåvåningsbyggnad och under Alberts tid i slutet av 1800-talet en tillbyggnad vid norra gaveln samt "verandor" med balkong både mot norr och söder. Den detaljrika exteriören tillkom också vid denna tid.

1951 finns ändringsritningar där "Strömsberg" har fått en ombyggnad anpassad för vandrarhemsverksamheten. I bottenplanet får matsalen en utbyggnad mot öster i liv med den södra tillbyggnaden från 1865.

Flera sanitära anläggningar tillkommer i båda plan, bl a genom en mindre påbyggnad på balkongen mot söder innehållande badrum.

Fönstrens utseende förändrades och i några fall ökades storleken.
1965 tillkommer personalutrymmen i byggnadens norra del och ett valmat tak.
1984 fick byggnaden, mot nordväst, varumottagning/lastkaj och matsalen utökades.
"Strömsberg" har varit bostad för familjen Albert fram till Eduard Alberts död 1924.

Byggnaden har panelade fasader i en gulvit nyans. Takfoten har tandsnitt och det finns rik träornamentik vid takutsprång, fönster och portaler. Entrédörr, fönsterbågar och stuprör är målade i engelskt rött och dekorativa snickerier har fått en färgnyans i grön umbra. Skorstenen vid den södra gavelfasaden har en rik detaljutformning. Taket är ett vinklat sadeltak klätt med plåt.

Bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden "Strömsberg" är särskilt värdefull och omfattas av 3 kap 12 § Plan- och bygglagen. Detta innebär att: *"Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konst-*

närlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas”.

Särskild planbestämmelse innebärande rivningsförbud och skyddsbestämmelser vad gäller byggnads underhåll, material, färg och utseende har införts. Användningssättet har angetts till restaurang och hotell.

Efter övervägande enligt 5 kap 26 § 2:a stycket Plan- och bygglagen har, med anledning av planens innehåll, bygglovplikten utökats så att den omfattar även utbyte, flyttning och igensättning av fönster/ytterdörrar, renovering/ändring av balkong/altan/räcke/skyddsstängsel/skorsten samt underhållsåtgärd som avser byggnads yttre.

Fastighetsägaren planerar en utbyggnad av restaurangverksamheten. Byggnaden ”Strömsberg” ges en utökad byggrätt i anslutning till sydöstra fasaden mot älvrummet. Tillbyggnaden ska anpassas till befintlig byggnad (k2 på plankartan) med hänsyn till utformning, material och färg.



Fotomontage som visar utbyggnaden

Övrig bebyggelse

1936 och ca 60 år framåt bedrevs vandrarhem på Strömsberg. Då fanns också en ekonomibyggnad som inrymde 34 sängplatser. Ekonomibyggnaden revs och ett annex byggdes 1969 med bl a 26 rum som ökade standarden på vandrarhemsboendet. Annexet är byggt i vit mexisten. Fasaden med balkonger och andra trädetaljer är målade i en ljus/vit färgnyans och dörrar och fönster i engelskt rött. Det valmade taket har takpannor av svart betong.

Annexet har i planförslaget fått en utökad byggrätt med ca 500 kvm. Ändring/tillbyggnad skall anpassas till landskapsbild och omgivande kulturmiljö och har på plankartan fått varsamhetsbestämmelsen k1.

Ett gårdshus byggdes vid samma tid som annexet innehållande garage och förråd. Planförslaget medger en total byggrätt på ca 140 kvm för växthus/förråd norr om och i anslutning till befintlig byggnad. Här har tidigare legat ett orangeri.

Planförslaget medger också byggrätt för uppförande av ett lusthus i den nordöstra delen av den anlagda parken.

Bebyggelsen skall anpassas till områdets tidstypiska karaktär eller efter historisk dokumentation och har på plankartan fått beteckningen f1 respektive f2.

Kulturmiljö – historik; Se Bilaga

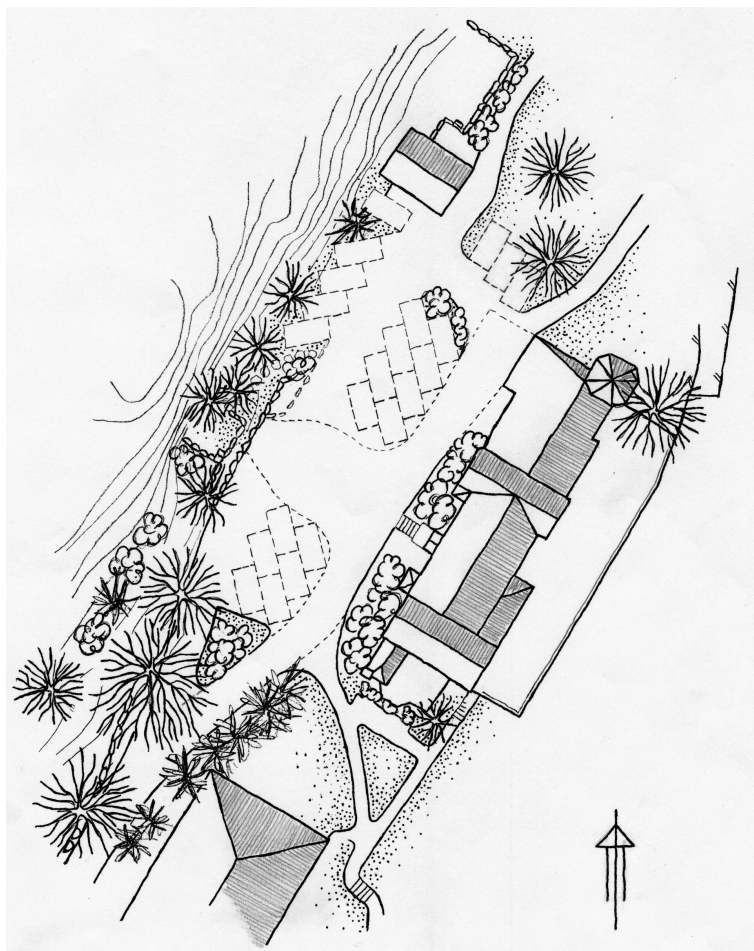
Skyddsrum

Enligt kommunstyrelsebeslut 1999-06-17 om skyddsrumsområden i Trollhättans kommun, ligger planområdet inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger. Skyddsrum finns i annexets bottenplan (sutteräng) på ca 60 - 65 kvm. Befintliga skyddsrum skall bevaras och underhållas.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdets kvartersmark.

Allmänhetens tillträde till "Strömsbergs park" samt passage genom kvarteret är tillfredsställande säkerställda genom markerade x-områden samt upprättat exploateringsavtal. Skydd för och skötsel av växtlighet, värdefulla träd m m säkerställs i skötselbeskrivning samt genom inrättande av gemensamhetsanläggning.



Gator, trafik och parkering

Tillfarten till planområdet sker från väster via Kvarnliden som fortsätter i en brant kurva ned mot Strömsbergs anläggning. En kommunal parkeringsplats finns söder om Kvarnliden som används, dels av verksamheter på Strömsberg, dels vid tillfälliga aktiviteter på "Forngården". Ca 40 parkeringsplatser finns idag och går att bygga ut med ca 25 platser om behovet ökar. En gemensamhetsanläggning har bildats för parkeringsplatsen, betecknad med g på plankartan, där ägaren till fastigheten Strömslund 1:6 ingår tillsammans med Trollhättans kommun.

Illustrationen visar parkeringsplatser samt vändplats och angöring för varutransporter vid Strömsberg.

Väster om befintliga byggnader i kvarteret finns en parkeringsyta och angöring till lastbrygga för varutransporter. Här finns utrymme för 17 parkeringsplatser och ytterligare 5 platser söder om garage/förrådsbyggnad. Utöver dessa får ej ytterligare parkeringsplatser förekomma.

Kvarnlidens fortsättning från infarten till Strömsberg och ned till f d kvarnplatsen/ "gamla Vänersborgsvägen" är endast tillgänglig för gång- och cykeltrafik. En gång- och cykelväg finns utmed kvarterets nordvästra del från Strömsbergsvägen via trap-
porna till Spiköbron.

Från "gamla Vänersborgsvägen" finns, vid branten, gångväg med trappor som leder upp till Strömsberg. Gångvägar och tomtmark, betecknade med X på plankartan, är tillgängliga för allmän gångtrafik.

Servitut bildas för dessa gångvägar och för att säkerställa rätten att vistas inom området "Strömsbergs park".

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningar.

I fastighetens södra hörn finns en ventilkammare för vatten och en kommunal vattenledning. Anläggningen visas inom u-område på plankartan.

En av kommunens avloppstunnlar passerar i nord-sydlig riktning under planområdet på ca 40 m djup. Rätten att behålla tunneln är säkrad med servitut.

Värme

Särskild planbestämmelse, b1, klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet skall tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

El, Tele

Allmänna ledningar för el samt tele finns lagda i kabel genom området.

Dessa ledningar är belägna inom u-område på plankartan.

Avfall

Anordningar för sortering, återvinning och borttransport av avfall skall vara väl utvecklade och anpassade till den successiva utvecklingen av kommunens avfallshantering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2010.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för trädfällning inom kv Strömsberg och allmän plats/PARK.

- a1 Bygglov krävs för:
- Utbyte, flyttning, igensättning av fönster / ytterdörrar.
 - Renovering / ändring av balkong / altan / räcke / skyddsstängsel / skorsten.
 - Underhållsåtgärd som avser byggnads yttre.

Medverkande tjänstemän

Huvuddelen av planarbetet har gjorts av Kathleen Håkansson. Samarbete har skett med tjänstemän på kommunens gatu- parkkontor.

REVIDERING

Efter genomförd utställning under hösten 2002 har detaljplanen reviderats enligt följande:

- ny byggrätt för tillbyggnad i anslutning till "Strömsbergs" sydöstra fasad medges, cirka 60 kvm, med en högsta byggnadshöjd av 3,6 meter.
- Genomförandetiden slutar 2009-12-31.
- Redaktionella justeringar av texten.

Trollhättan i mars 2004

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Kathleen Håkansson
plantekniker

TILLÄGG

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 5 § skall genomförandetiden vara minst 5 år från det detaljplanen vinner laga kraft. Byggnads- och trafiknämnden beslutade i samband med antagandet av detaljplanen (2005-04-05, § 80), med hänvisning till ovanstående, att ändra detaljplanens genomförandetid så att den slutar 2010-12-31.