

KOPIA

Förslag till ändring av detaljplanen (stadsplanen) för DEL AV KV HOPPET Centrala staden, Trollhättans kommun

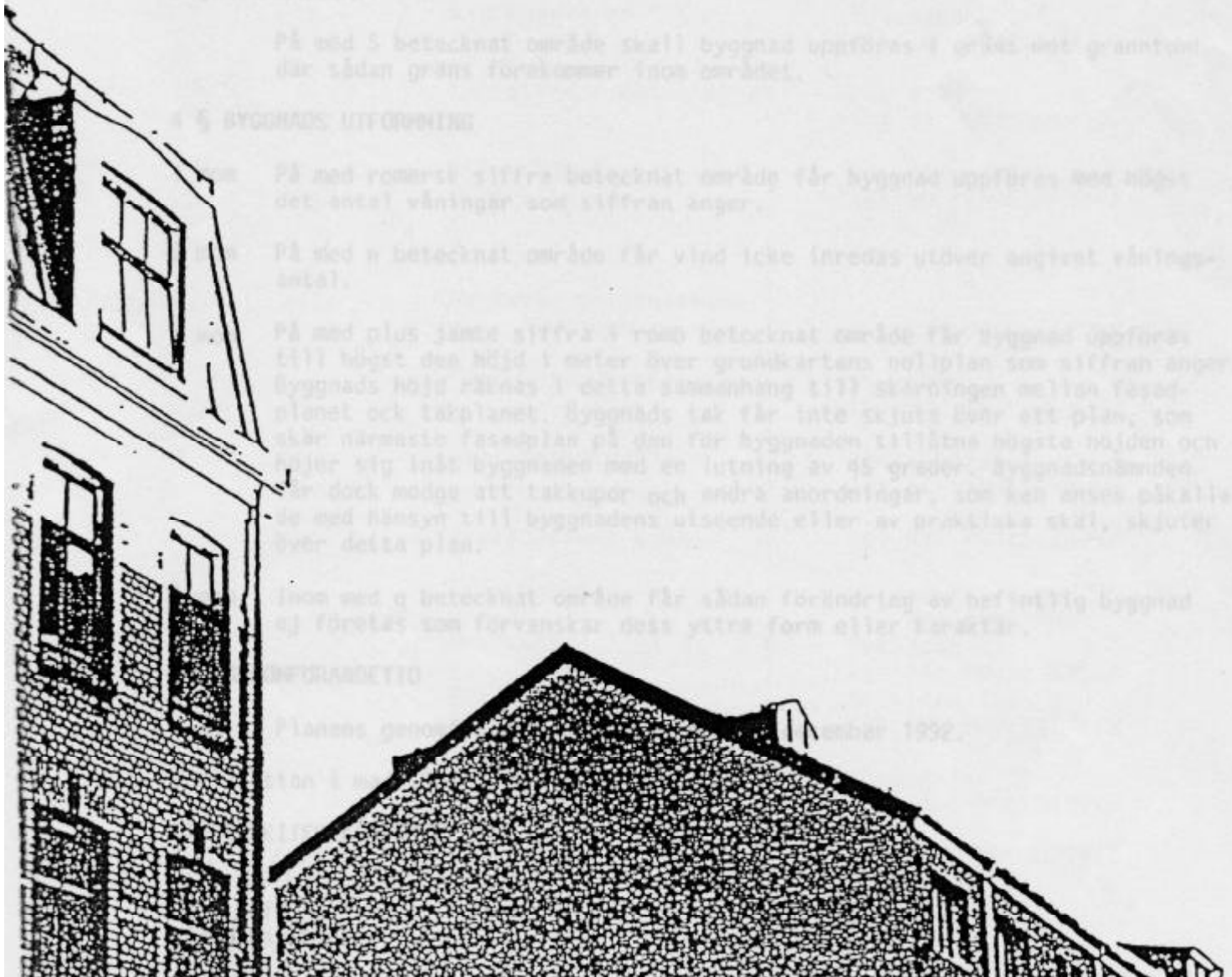
ANTAGANDEHANDLINGAR

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1987-09-14 §202; betyg

Ingvar Johnsson
INGVAR JOHNSON

kommunfullmäktiges ordf

Beslutet lagakraftvunnet 1987-10-12



ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
DEL AV KV HOPPET
Centrala staden, Trollhättans kommun

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Kvartersmark

Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus eller annan gårdsbyggnad.

3 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

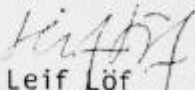
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger. Byggnads höjd räknas i detta sammanhang till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Byggnads tak får inte skjuta över ett plan, som skär närmaste fasadplan på den för byggnaden tillåtna högsta höjden och höjer sig inåt byggnaden med en lutning av 45 grader. Byggnadsnämnden får dock medge att takkupor och andra anordningar, som kan anses påkallade med hänsyn till byggnadens utseende eller av praktiska skäl, skjuter över detta plan.
- 4 mom Inom med q betecknat område får sådan förändring av befintlig byggnad ej företas som förvanskar dess yttre form eller karaktär.

5 § GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1992.

Trollhättan i maj 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

KOPIA

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
DEL AV KV HOPPET
Centrala staden, Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget består av

- plankarta i skala 1:1000
- bestämmelser

Till förslaget hör också

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

MOTIV FÖR PLANEN

Planförslaget har föranletts av önskemål om ytterligare bebyggelse, i första hand bostäder, inom fastigheten Hoppet nr 4.

PLANDATA

Planområdet utgörs av fastigheten Hoppet nr 4. Det ligger vid korsningen Kungsgatan-Garvaregatan. Dess areal är ca 1 200 m².

Ägare till Hoppet nr 4 är KB Hoppet nr 4 Göteborg.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Centrumplan

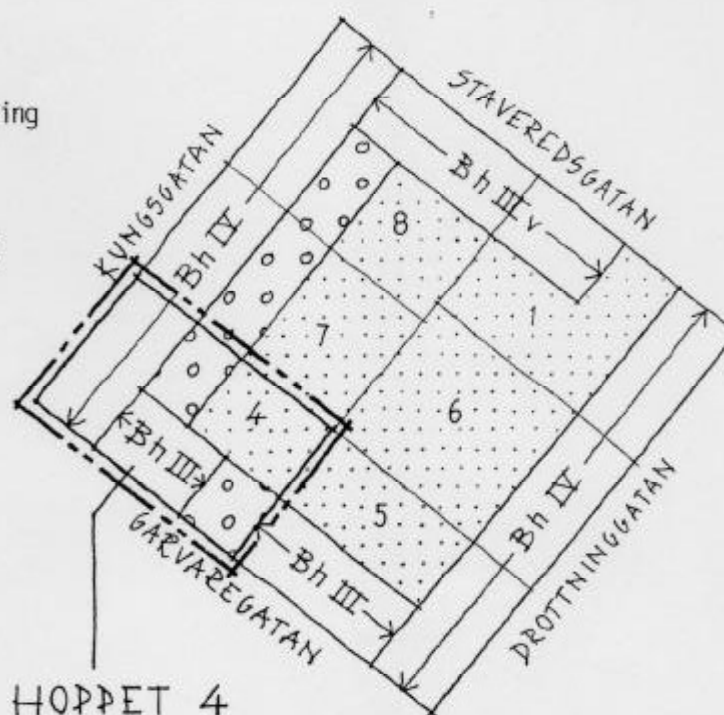
Centrumplan för Trollhättans centrum antogs av kommunfullmäktige 1986-02-24.

Kv Hoppet ligger enligt denna i en s k mellanzon, där både handel, andra centrumfunktioner och bostäder i princip skall behållas. Alla kvarterets byggnader utefter Kungsgatan, däribland det befintliga huset på fastigheten Hoppet nr 4, bör enligt centrumplanen bevaras med hänsyn till deras kulturhistoriska värde.

Detaljplan

För kv Hoppet och angränsande gator på nordvästra och sydvästra sidorna gäller detaljplan (stadsplan) fastställd av Kungl Maj:t 1950-03-03. Byggnadsrätter enligt den gällande detaljplanen framgår av nedanstående figur.

- Bh** Bostads- och handelsändamål
- III** Högst 3 våningar
- III v** Högst 3 våningar + vindsinredning
- IV** Högst 4 våningar
-  Terrasbyggnad, högst 4,5 m hög
-  Mark, som inte får bebyggas

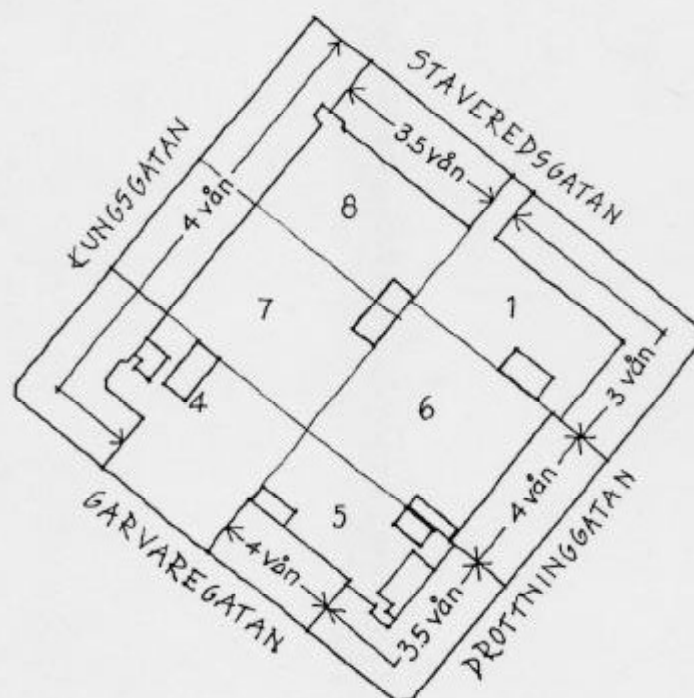


Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 1986, finns ingen utbyggnad i kv Hoppet upptagen. I kommande bostadsförsörjningsprogram redovisas dock troligen 16 lgh i kv Hoppet för byggstart redan under 1987.

Befintliga förhållanden

Bebyggelsen i kv Hoppet avviker i viss mån från de byggrätter som medges i gällande detaljplan. Se nedanstående figur.



Den befintliga byggnaden inom Hoppet nr 4 är uppförd omkring 1914 och senast ombyggd 1985-86. Den har fyra våningar. Bottenplanet inrymmer butiker, medan resten av huset består av 16 bostäder. En liten del av vinden är inredd till bostad. 13 av de 16 lägenheterna kan nås med hiss på gårdssidan. I ett gårds finns tvättstuga m m. Byggnadernas fasadmateriäl är tegel och puts.

Centrumplanen (se ovan) anger att bostads- och affärshuset bör bevaras med hänsyn till dess kulturhistoriska värde.

Den obebyggda delen av Hoppet nr 4 utgörs till största delen av en svårtillygglig bergknalle. Några små träd finns, men i övrigt saknas värdefull vegetatiön. Tomten är avgränsad från resten av kvarterets gård med träplank och nätstake.

Eftersom det finns berg i dagen på de obebyggda delarna av tomten krävs ingen geoteknisk utredning i samband med planen.

Ledningar för vatten, avlopp och el finns i angränsande gator. Planområdet ligger inom Trollhättans Fjärrvärme AB:s distributionsområde. Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet via kulvert i Garvaregatan.

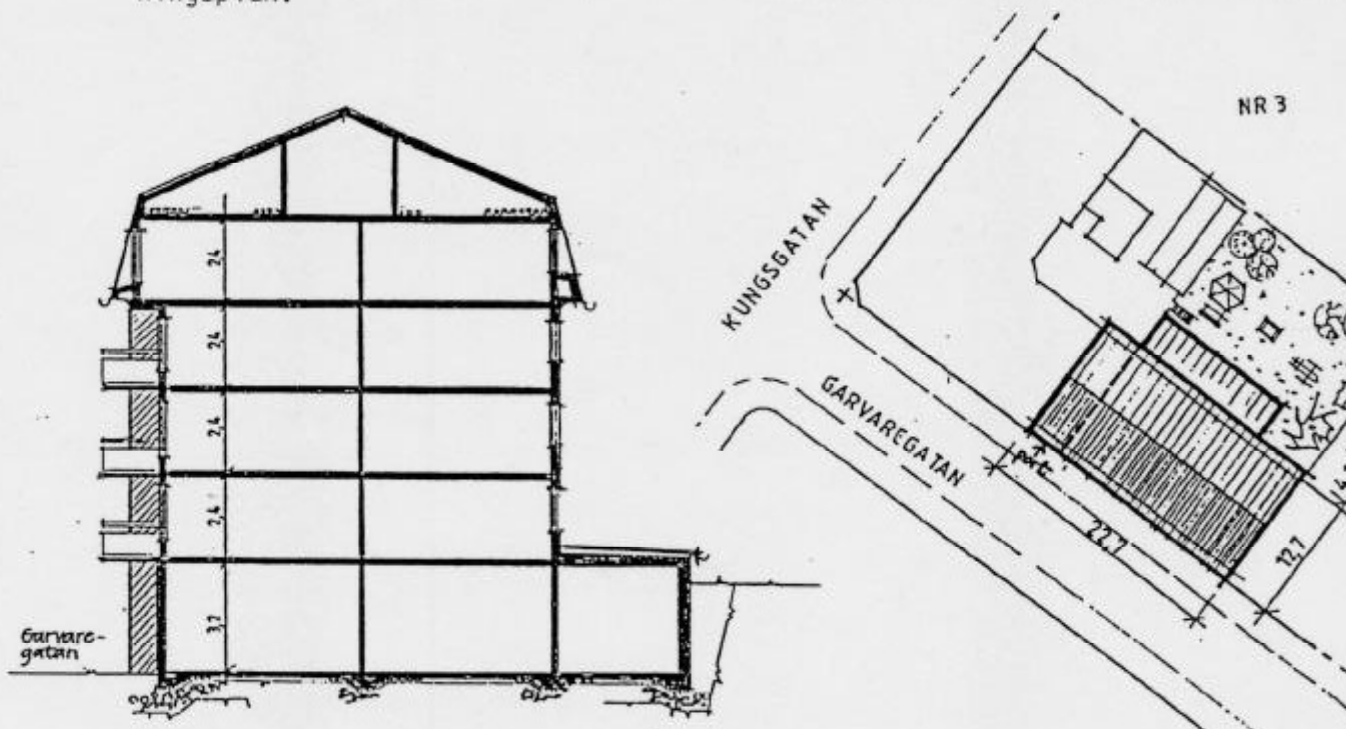
Kv Hoppet ligger inom hemskyddsområde nr 12. När skyddsplanen upprättades 1979 fanns överskott på skyddsrumspatser såväl dag som natt, även om inget skyddsrum finns i kv Hoppet. Eftersom flera större byggprojekt pågår och planeras i området sker en prövning av eventuella nybyggnadsbehov inför varje bygglovutskottets möte.

PLANFÖRSLAG

Förslaget till ändring av detaljplan medger att den öppning, som finns i kv Hoppet mot Garvaregatan, får bebyggas.

Bebyggelse

Den nya byggnaden föreslås högst få ungefär samma höjd som det befintliga huset på fastigheten Hoppet nr 4. Det befintliga huset har stora rumshöjder i samtliga fyra våningsplan. Det nya huset kan med ungefär samma hushöjd få fem våningsplan.



Det nya huset föreslås få butikslokaler och förrådsutrymmen i bottenvåningen och ca 16 bostadslägenheter om 1 - 3 r o k i våningsplanen ovanför. Bruttoareor för våningar ovan mark (exkl oinredda vindsutrymmen) framgår nedan.

	Ungefärlig bruttoarea	Därav bostäder	Antal lägenheter
Ny byggnad Hoppet nr 4	1 300 m ²	1 200 m ²	16
Bef "-	1 900 m ²	1 500 m ²	16
Summa Hoppet nr 4	3 200 m ²	2 700 m ²	32

Kvarteret Hoppets totala bruttoarea för våningar ovan mark (exkl oinredda vindsutrymmen) ökar genom den föreslagna nybyggnaden på Hoppet nr 4 med ca 12 %.

Samtliga nya lägenheter kan nås med hiss. 90 % av lägenheterna inom Hoppet nr 4 blir därmed tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Den nya byggnaden föreslås få en enkel arkitektur, som i gatubilden inte ska bli dominerande i förhållande till det äldre huset. Byggnads höjd anges i bestämmelserna efter samma princip som i gällande detaljplan och med stöd i de regler som finns i 37 och 40 §§ byggnadsstadgan, giltig t o m 1987-06-30.

Behov av eventuellt nytt skyddsrum i planområdet provas vid begäran om skyddsrumskesked före bygglov tillfället (se även under "Befintliga förhållanden" ovan).

Friyta

En gårdsyta på ca 400 m² kommer att finnas på Hoppet nr 4. Nästan hälften av den ytan betraktas som kommunikationsyta. Det är angeläget att friytan utformas så att den ger en god utemiljö för boende i alla åldrar.

Det är på sikt önskvärt att gemensamma friytor kan anläggas i kvarterets mitt.

Trafik

Centrumplanen (se även "Befintliga förhållanden" ovan) säger bl a följande på sid 14:

" För att handel, andra verksamheter och bostäder skall fungera väl ihop i dessa mellanzoner bör det vara lätt att angöra och korttidsparkera inom mycket korta avstånd samtidigt som det inte får vara för mycket störande trafik, särskilt kvällstid".

Både Kungsgatan och Garvaregatan benämnes "uppsamlings- och lokalgator" i centrumplanen. Angöring till befintliga och nya bostäder inom Hoppet nr 4 sker från Garvaregatan. Angöring till butiker sker från Kungsgatan och Garvaregatan.

Parkering

Inga parkeringsplatser föreslås inom fastigheten Hoppet nr 4. All parkering förutsätts ske utanför det aktuella planområdet. Från tillgänglighetssynpunkt är det viktigt att några uppställningsplatser för fordon finns nära fastigheten.

I centrumplanen (se även "Befintliga förhållanden" och "Trafik" ovan) sägs på sid 18 att "när en fastighets hela parkeringsbehov ej kan lösas på den egna tomt skall kommunen medverka till avlösen eller friköp. Kommunen förbinder sig därvid att iordningställa det antal platser som parkeringsnormen anger i den takt som

Centrumplanen anvisar flera tänkbara möjligheter att täcka parkeringsbehovet för kvarteren utefter norra delen av Kungsgatan, dels i parkeringsanläggningar, del genom parkering på gatumark. På sid 14 sägs: "Gatuparkeringen bör begränsas exempelvis till 15 - 30 minuter för att medge kortare ärenden och för att undvika att mellanzonen blir parkeringsplats för handeln i den intensiva zonen kring Kungsgatan och Drottningtorget. Kvälls- och nattetid kan gatuparkeringen upplåt under längre tid för de boende ...".

Parkeringsbehovet för planområdet Hoppet nr 4 uppskattas till 23 - 30 bilplatser beroende bl a på möjligheterna till samnyttjande.

Teknisk försörjning

Den nya byggnaden ansluts till fjärrvärmenätet.

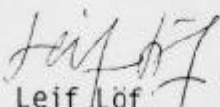
Soprum inom Hoppet nr 4 föreslås ligga vid gården eller vid porten in till gård. Den nya byggnaden förses med sopnedkast.

Genomförandetid

Eftersom den nya bebyggelsen byggs i ett sammanhang med planerad byggstart under halvåret 1987, föreslås genomförandetiden upphöra vid slutet av 1992.

Trollhättan i maj 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt

KOPIA

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till ändring av
detaljplanen (stadsplanen) för
DEL AV KV HOPPET
Centrala staden, Trollhättans kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Byggstart för en ny byggnad på fastigheten Hoppet nr 4 föreslås ske under andra halvåret 1987.

Eftersom bygget sker i ett sammanhang föreslås genomförandetiden upphöra vid slutet av 1992. (Minsta genomförandetid enligt plan- och bygglagen är fem år).

ANSVAR

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark. Ansvaret för genomförandet vilar på fastighetsägaren.

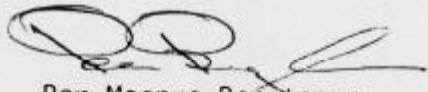
AVTAL

Exploateringsavtal föreslås bli upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören. I exploateringsavtalet bör behandlas bl a tidplan för byggnadsarbete samt förmedlingsrätten till de nya bostäderna. I exploateringsavtalet eller i separat handling bör också friköp av parkeringsplatser regleras.

Ovanstående avtal bör följa detaljplaneförslaget till kommunstyrelsen före planens antagande.

Trollhättan i maj 1987

PLANERINGSKONTORET


Per Magnus Bengtsson
planeringschef

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt