



Trollhättans Stad
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **TINGVALLA SMÅHUSOMRÅDE** Tingvalla

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i maj 2018

17Q ANTAGANDEHANDLINGAR

Standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2018-05-24

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2018-05-24, § 208 betygar;

LAGA KRAFT 2018-11-20

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANFÖRFARANDE	4
PLANDATA	5
 BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	 5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 6
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	 8
MARK- OCH VATTEN	8
HISTORIK	10
BEBYGGELSE OCH STADSBILD	11
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	13
GATOR OCH TRAFIK	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
 GENOMFÖRANDE	 18
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	19
EKONOMISKA FRÅGOR	22

Detaljplan för Tingvalla småhusområde

Tingvalla

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Tingvalla småhusområde planerades och bebyggdes under slutet av 1930-talet och tidigt 1940-tal. Området har under åren genomgått vissa ändringar men grundstrukturen finns kvar, både genom byggnader och stadsplanemönster. Trots de förändringar som enskilda byggnader genomgått har området ett kulturhistoriskt- och miljömässigt värde. Tingvalla småhusområde utgör en sammanhängande miljö som på ett tydligt sätt vittnar om funktionalismens stadsplaneideal. Den tydliga grundstrukturen, den enhetliga placeringen av byggnader samt den homogena byggnadstypen ger området dess klara identitet.

Stadsdelen finns upptagen i stadens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992. Bostadskvarteren i Tingvalla beskrivs som ett enhetligt bebyggelseområde där 3 kap. 10 § i den då gällande plan- och bygglagen särskilt ska beaktas. Motsvarande bestämmelser finns i den nya plan- och bygglagen 8 kap. 17 §.

Områdets särpräglade struktur och homogena bebyggelse har länge uppmärksamats som värdefullt. Redan 1993 uppmärksammades områdets kvaliteter och de förändringar som började ske, dåvarande byggnads- och räddningsnämnd gav planenheten i uppdrag att ändra stadsplanen för Tingvallområdet snarast möjligt, 1993-02-24 §47. Men någon ny detaljplan kom aldrig till stånd. År 2000 togs ärendet återigen upp och en ny detaljplan föreslogs att upprättas av GF Arkitekter i Göteborg i syfte att värna områdets ursprungliga kvaliteter och att bevara och återskapa områdets särart (2000-09-27, §195). Av resursskäl har detaljplanearbetet därefter varit vilande fram till 2013 då arbetet återigen tagits upp.

Under vintern 2003-2004 genomfördes en kulturhistorisk byggnadsinventering i Trollhättans centrala delar av byggnadsantikvarie på Contekton Arkitekter. Inventeringen pekade bland annat ut flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom det nu aktuella detaljplaneområdet. Ett ytterligare mer detaljerat inventeringsarbete inom Tingvalla har i samband med detaljplanearbetet 2013-2014 genomförts av byggnadsantikvarier på stadsarkitektkontoret, Trollhättans Stad. Efter att planen återigen varit vilande i brist på resurser, togs arbetet upp under hösten 2017 och ett start-PM godkändes i byggnads- och trafiknämnden 2017-11-22.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Småhusbebyggelsen i stadsdelen Tingvalla är i sina grunddrag välbevarad med en enhetlig prägel. De enskilda byggnaderna uppfördes efter en, för tiden, arkitektoniskt inriktad och styrd stadsplan under en tioårsperiod mellan 1937-1948 som innebar att byggnaderna fick en enhetlig karaktär och placering. Efter senare årtiondens förändringar uppvisar stadsdelen idag ett mindre homogent intryck.

Det är angeläget att värna de kvaliteter som finns i stadsdelen och att framtida förändringar genomförs med beaktande av områdets värden. Från kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt är det önskvärt att områdets ursprungskaraktär bevaras och i vissa fall återskapas. En aktuell detaljplan behövs som stöd för bygglovhandläggning och för att tydliggöra områdets värden och kvaliteter vid framtida ändringar av den enskilda fastigheten.

Detaljplanen syftar till att genom gällande regelverk och med planbestämmelser värna om områdets kulturhistoriska värden och möjliggöra att bebyggelsens och områdets karaktär kan återskapas. Planen syftar även till att förtydliga redan gällande förvanskning-, underhålls- och varsamhetskrav enligt 8 kap. 13, 14 och 17 § i plan- och bygglagen (PBL), för att förhindra olämpliga förändringar och ge stöd vid hantering av förändringar som kräver bygglov.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Tingvalla småhusområde hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § PBL då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, sakna betydande intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt vara förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt 3 kap 16 § PBL.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra. När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov och andra åtgärder ansökas om i enlighet med detaljplanen.



Karta 1. Ungefärligt planområde.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet utgör en del av stadsdelen Tingvalla, som ligger öster om Trollhättans centrum. Det omfattar bostadskvarteren mellan Rinmansgatan i väster och Mjölharegatan i öster. Stridsbergsgatan samt ett parkområde intill Tingvallavägen avgränsar i norr. I söder utgör Nydqvistsgatan gräns, men även del av kvarteret Getskäret på andra sidan gatan ingår i planområdet. Planområdets areal uppgår till cirka 7,4 hektar.

Markägarförhållanden

Trollhättans kommun äger fastigheten Tingvalla 3:1, som utgör allmän platsmark inom detaljplanen. Övriga fastigheter är i privat ägo.

Planförslaget innehåller:

- Allmän plats gata: ca 1,1 hektar (11 000 kvm)
- Allmän plats park: ca 0,25 hektar (2500 kvm)
- Kvartersmark: ca 6,0 hektar (60 000 kvm)

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När en detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om de anser att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Ställningstagandet ska motiveras. Miljöbedömning behövs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Föreslagen detaljplan innebär inte någon förändrad markanvändning. Den syftar till att bevara områdets ursprungliga kvaliteter och att värna om och till viss del återskapa områdets särart. Detaljplanen har ingen inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser. Planen bedöms omfatta ett litet område på lokal nivå. Det finns därför inga skäl att gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt yttrande daterat 2018-02-12, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer då det inte anses leda till ökat utsläpp eller buller samt att det inom planområdet inte finns något större vattendrag som kan utsättas för risk.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Inom målet *god bebyggd miljö*, som syftar till att människan ska uppleva sin boendemiljö som god, framhävs värdet av våra äldre miljöer och samhällsstrukturer.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15).

- Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.
- En långsiktig hållbar bebyggelsestruktur för tillkommande byggnader, anläggningar och verksamheter säkerställs.

Den föreslagna detaljplanen anses stämma överens med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10.

Tingvalla bostadsbebyggelse anges där som en enhetlig miljö där 3 kap. 10 § i den dåvarande plan- och bygglagen särskilt ska beaktas. (Lagen är ändrad, motsvarande bestämmelser finns i den nya plan- och bygglagen (2010:900), 8 kap. 17 §.

Kulturmiljöprogram

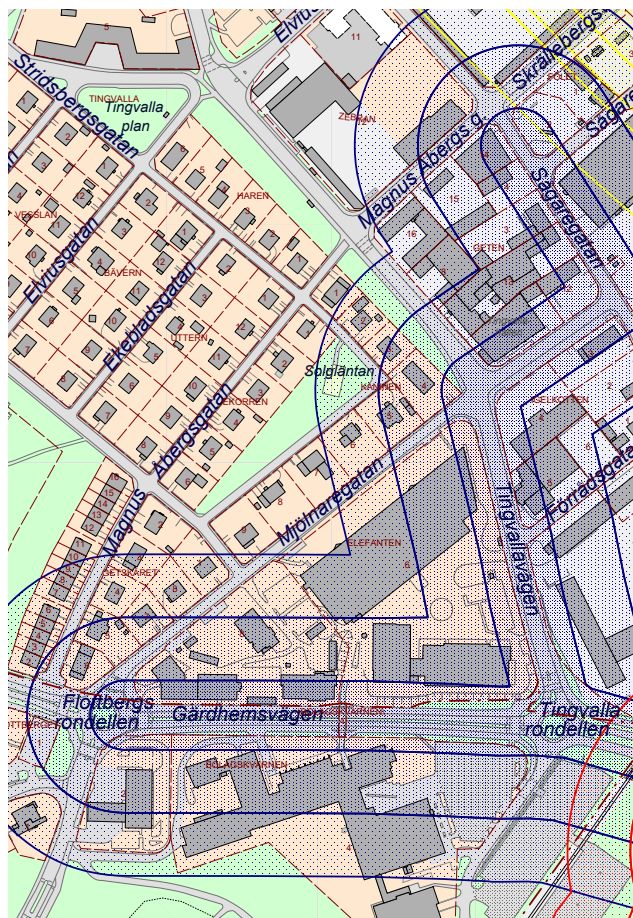
Kulturmiljöprogrammet för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Bostadskvarteren inom Tingvalla är utpekad i programmet som ett enhetligt bebyggelseområde där 3 kap. 10 § i den då gällande plan- och bygglagen särskilt ska beaktas. (Lagen är ändrad, se ovan.)

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - *för farliga ämnen och farligt gods*, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bl.a. upprättande av detaljplaner. Den omfattar hantering av farliga ämnen både under transport och stationärt. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar.

En bensinled finns i bruk intill planområdet. På Gärdhemsvägen och Tingvallavägen vidare in på Sägaregatan transporteras drivmedel. I riskhanteringsplanen finns rekommendationer anpassade efter olycka med transport av drivmedel. Mellan 20-60 meter kan bostäder och mindre verksamheter samt parkering och mindre samlingslokaler tillåtas. Mellan 60-100 meter kan även större samlingslokaler förekomma och idrottsanläggningar.

Riskhanteringsplanen föreslår att inga åtgärder vidtas i områden med befintlig bebyggelse nära bensinled. I stället strävar Trollhättans Stad efter att på sikt lokalisera drivmedelsstationer till



Karta 2. Riskhanteringskarta med rekommenderade avstånds utifrån olycka med transport av drivmedel.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

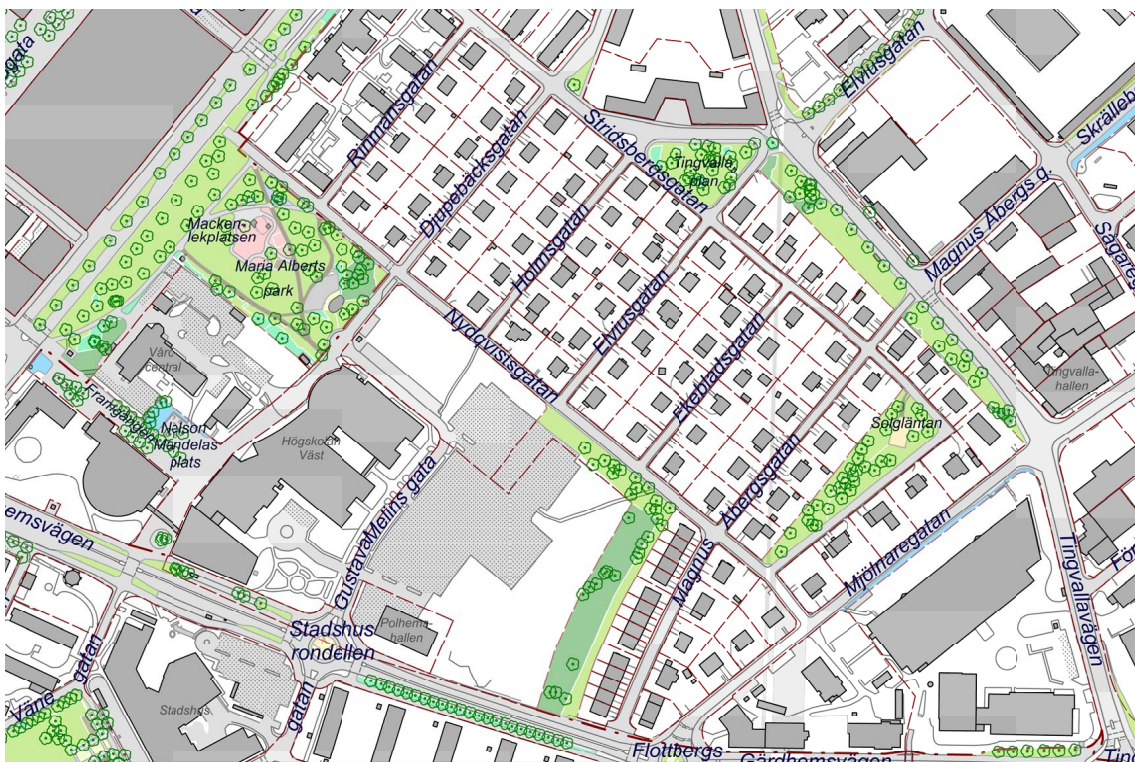
Tingvalla är beläget på huvudsakligen plan mark med små höjdvariationer. Utmed Mjöltnaregatan i öster sträcker sig en mindre höjdrygg. En mindre kulle finns även i västra delen av kvarteret Vargen. Berg i dagen finns på flera ställen i stadsdelen. Huvuddelen av planområdet upptas av villatomter med uppväxta trädgårdar. Inom kvartersmarken finns rikligt med större lövträd och på flera håll, framförallt mot Mjöltnaregatan, även högstammiga tallar.

Trädgårdarna och parkområdena ger stadsdelen en lummig karaktär. Stadsdelens träd bidrar till att skapa en trevligare, mjukare och mer tilltalande stadsmiljö samt till en bättre luftmiljö. De större träden på både tomtmark och allmän plats bör värnas och vid behov ersättas med nya.

Friitor, lek- och rekreationsområden

En mindre lekplats är anlagd i norra delen av parken Solgläntan. Parken är en värdefull tillgång för de boende och bevaras.

Strax utanför planområdet finns flera parkområden. Söder om Nydqvistsgatan ligger Maria Alberts park, med vackert trädbestånd, planteringar och stor temalekplats. Öster om Högskolan finns också ett parkområde, som är mer naturligt med blandad vegetation och berg i dagen. Grönområdet Tingvallaplan i norr med sina höga tallar är omgärdad av gator på alla sidor. Mellan Tingvallavägen och planområdet ligger ett mindre parkstråk med en del stora björkar och tallar.



Karta 4. Kring planområdet finns flera grönområden. Maria Alberts park med temalekplats är ett välbesökt parkområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

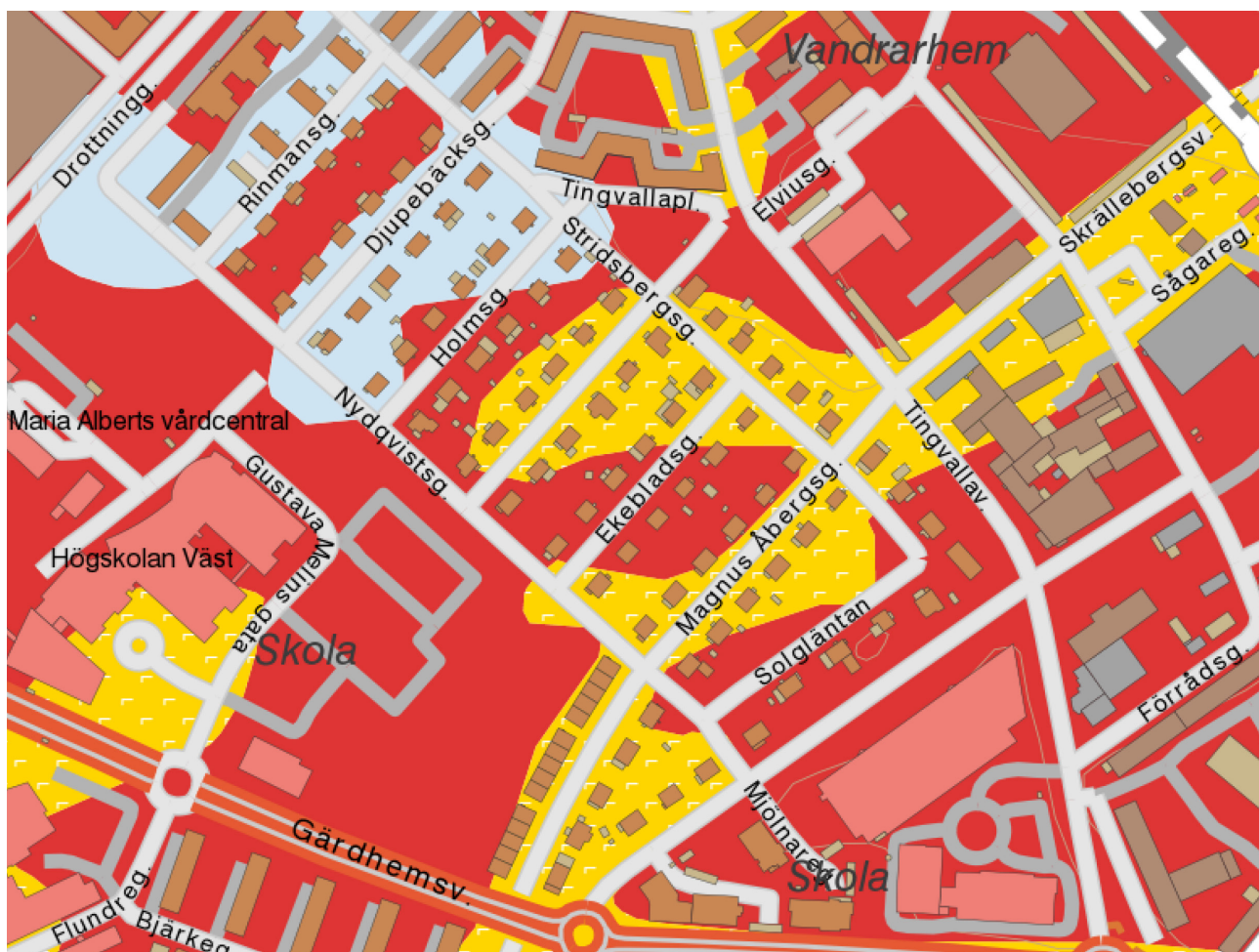
Geotekniska förhållanden

De centrala delarna av Trollhättan är relativt flacka och marken består huvudsakligen av berg/ lösa jordlager ovan berg. Som framgår av jordartskartan förekommer även partier med friktionsmaterial samt kilar med lösare material som glacial finlera. Geotekniska utredningar har genomförts i närområdet:

Högskolan	Geogruppen 1997-11-28, 2014-08-30
Geten 4	Geoväst 1987-04-21
Kv Zebran	Väggerverket Konsult 2008-08-26

Dessa redovisar förekomst av berg samt inslag av lösmarkspartier 0-4 meter huvudsakligen torrskorpelera. I kv Zebrans sydvästra del redovisas djup till fast botten som mest till 13 meter. Stabilitetsproblem förekommer inte.

Planförslaget omfattar enbart befintlig bebyggelse. Inga ytterligare geotekniska utredningar bedöms som nödvändiga. I samband med tillbyggnader kan behov föreligga av sondering av djup till berg. Detta bevakas vid bygglov/ anmälan.



Karta 5. Jordartskarta visar jordarternas utbredning i eller nära markytan samt förekomsten av block i markytan. Kartan är hämtad från SGU (Sveriges geologiska undersökning) databas 2018-01-04. Skala 1:25 000.



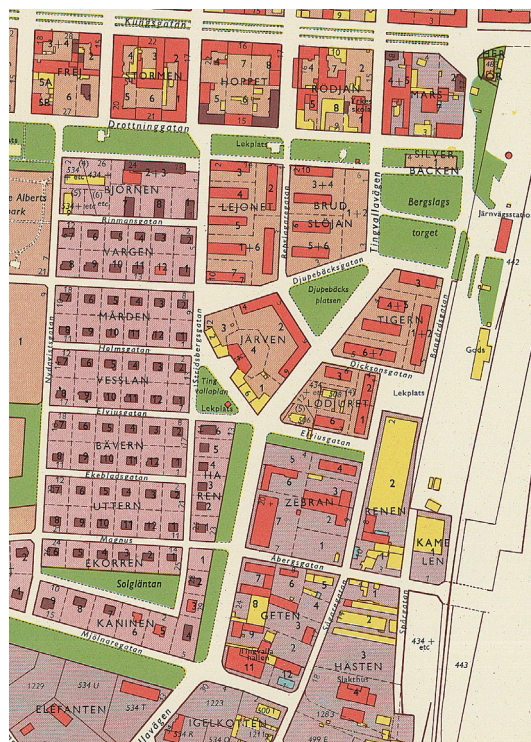
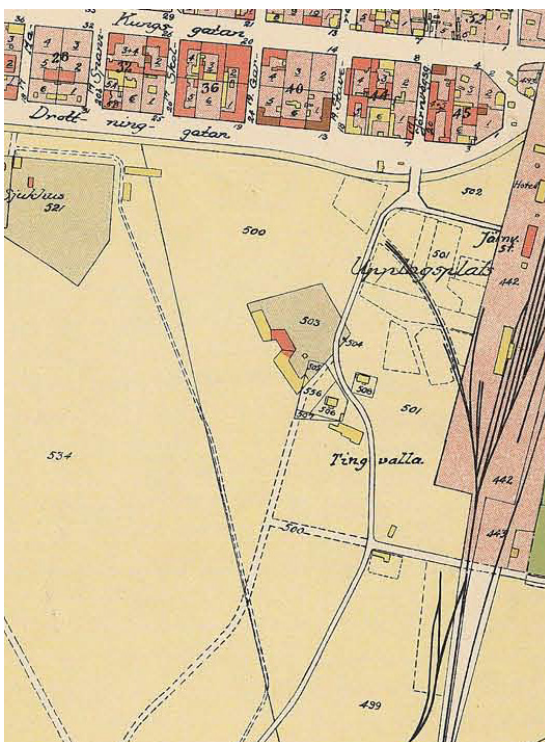
HISTORIK

Stadsdelen

Tingvalla är en stadsdel med bostäder och verksamheter. Bostäderna är småhus och flerbostadshus, belägna närmast Trollhättans centrum, medan verksamheter förlagts till särskilda kvarter något längre bort från centrum i nära anslutning till järnvägsspåren. Området började bebyggas under slutet av 1930-talet då Trollhättan, genom bland annat krigsmaterielltillverkning - till exempel flygmotorstillverkning, fick ett ekonomiskt uppsving. Hand i hand med detta gick en bostadsexpansion som är karaktäristisk för Trollhättan då flera centrumnära lägen togs i bruk för nya bostadsområden.

Fram till 1920-talet bestod området av utmarker tillhörande gården Lilla Håjum. År 1921 uppfördes det första bostadshuset i kv. Järven. Det var ett flerbostadshus av landshövdingstyp. Hustypen karaktäriseras av att den första våningen är uppförd i sten och de övre två våningarna i trä. Huset finns kvar än idag och är Trollhättans enda landshövdingehus. I anslutning till industriområdet började bostadsbebyggelse uppföras under början av 1940-talet. Några kvarter med villor och några med flerfamiljshus, men samtliga med en tydlig och tidsenlig struktur och utformning enligt funktionalismens bostadsideal.

Utöver detta finns Maria Alberts vårdcentral, som öppnade år 1912 efter en donation av Eduard Albert. Sjukhuset var det första i Trollhättan och fram till 1964 det enda, då Nya lasarettet i Karlstorp stod färdigt.



Stadskartor över Tingvalla från åren 1933 respektive 1955. Kartorna visar tydligt den utveckling som stadsdelen genomgick under 1940-talet då stora delar av bebyggelsen tillkom.

Småhusområdet

Tingvalla småhusområde började planläggas redan år 1937 av länsarkitekt Sven Häggbom. Stadsplanen utformades med strikta bestämmelser. Byggnaderna skulle vara två våningar höga, putsas med kalkbruk och sadeltaket skulle ha en lutning på max 30 grader. Detta bidrog till en enhetlig bebyggelse med tidens funktionalistiska ideal om en hälsosam boendemiljö som ledord. Det var viktigt att varje bostad hade god tillgång på sol, ljus och luft. Bostadshusen skulle uppföras med stora ljusinsläpp och fasaderna skulle putsas i ljusa kulörer.

Hälften av alla villor i området har ritats av arkitekter som varit verksamma i Trollhättan. Trots att flera arkitekter anlätades och olika husleverantörer var inblandade följer bebyggelsen ett enhetligt utseende, till stor del på grund av den strikta stadsplan som upprättades. Villorna är trots stora likheter unika i många fall och skiljer sig åt genom dekorativa detaljer så som entrépartier, fönstersättning och balkonger vilket skapar en spännande miljö.

Sedan tillkomsten har många av villorna genomgått förändringar. Vanliga ändringar är att mindre volymer såsom burspråk, balkonger, trapphus och takförsedda uteplatser har adderats till den ursprungliga byggnadsvolymen. I vissa fall har om- och tillbyggnader samt tilläggsisolering förändrat byggnaders proportioner. Den från början nästan helt enhetliga utformningen av husens yttre med ljusa, putsade fasader, har successivt ersatts med en variation av såväl färger som fasadmaterial.



Flygfoto över Tingvalla med småhusområdet närmast i bild. Foto: Ulf Svedjeland i juli 1982. Innovatums bildarkiv.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Stadsplanemönstret

Tingvalla formades efter ett strikt stadsplanemönster präglat av funktionalismens planeringsideal. Mellan räta, parallella gator bildas fem långsmala kvarter indelade i vardera tolv jämnstora fastigheter. Kvarteren Getskäret och Kaninen är uppförda något senare än övrig bebyggelse och skiljer sig från övriga kvarter genom en mer varierad kvarterstruktur.

Bostadshusen är placerade i raka rader utefter gatorna så att tydliga gaturum bildas. Husen ligger mitt på tomterna och ger med sina enhetliga proportioner området en stadsmässig prägel. Den strikta placeringen av villorna i ett rutnätsmönster öppnar för sikt genom kvarteren, vilket bidrar till att stadsdelen ger ett luftigt intryck trots senare tillkomna utbyggnader och komplementbyggnader.

Den inre delen av kvarteren präglas av lummiga trädgårdar. På senare tid har garage och andra komplementbyggnader tillkommit i den tidigare bebyggelsefria trädgårdszonen.



Tingvalla småhusområde uppfördes efter en strikt stadsplan med homogena byggnader i ljust putsade fasader och markerade fönster i fasadliv. På bilden syns korsningen Stridsbergsgatan - Elveusgatan när området var relativt nybyggt. Bild: Innovatums bildarkiv.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 87 bostadshus. De allra flesta är byggda på 1940-talet. Nästan alla är i sina grunddrag mycket enhetligt utformade, vilket starkt bidrar till områdets identitet. Bostadshusen är uppförda i två våningar på en något förhöjd källarvåning med fönster som ger dagsljusinsläpp. Byggnaderna har en rektangulär planform där långsidan, med undantag av kv. Haren, är placerad mot gatan. De högresta byggnaderna avslutas med ett sadeltak med liten takfot. Entréerna är mestadels placerade mitt på gatufasaden, men många hus har även entré på ena gavelsidan. Ofta finns det garage i källarplan.

Från början var fasaderna med få undantag utförda i puts med ljus färgsättning: vitt, ljusgrått eller svagt gult. Fönstren i de båda våningarna är för det mesta symmetriskt placerade över varandra och av samma typ. Vanligt förekommande är tvåluftsfönster med mittpost, men även treluftsfönster förekommer. Fönstren var oftast målade i en kontrasterande kulör så som blå, grön, röd och brun. På några hus finns fönster över hushörn, ett tydligt funktionalistisk drag. Ursprungliga balkonger ligger utanpå fasaderna och har smäckert utförande, ofta sitter två balkonger över varandra. Några hus har dekorativa klassiska detaljer, t.ex. entréer och balkonger.

Kvarteren Kaninen och Getskäret i områdets sydöstra del byggdes något senare än resten av området, därför har några av husen kommit att avvika från det gängse utseendet i stadsdelen. Här finns ett par envåningshus och flerbostadshus. Några byggnader är uppförda i tegel. I kvarteret Kaninen finns också ett exempel på en mera fritt utformad byggnad i renodlad funktionalistisk stil.

Förändringar över tid i området

En del av husen inom planområdet har genomgått förändringar med om- och tillbyggnader. Flera hus har ändrats genom byte av fasadmateriell eller byte av fönster. I en del fall har detta utförts så att byggnadernas ursprungliga karaktär till stor del finns kvar. Andra hus har förändrats på ett mer

genomgripande sätt. Exempel på detta är byte till tegelfasad och träfasad eller markant avvikande färgsättning med mörka eller starka färger. Ändrad utformning av balkonger genom inglasning eller byte av fönster har också bidragit till att i hög grad förändra vissa byggnaders karaktär. Tillbyggnader på husen och uppförandet av nya komplementbyggnader har även i viss mån påverkat det ursprungliga planmönstret.

De förändringar som bebyggelsen genomgått har medfört att området förlorat delar av sin tidigare mycket enhetliga prägel. Trots förändringarna lyser områdets grundstruktur igenom och området har fortfarande stora värden som bör tas till vara och stärkas.



Vargen 10 och Vesslan 8 är två fastigheter som nästintill är i original från 1942 respektive 1938. Fasader i originalutförande tillsammans med välbevarade detaljer tillskriver byggnaderna ett högt kulturhistoriskt värde.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Plankartan har utformats med syfte att värna om områdets kulturhistoriska värden och möjliggöra att bebyggelsens och områdets karaktär kan återskapas. Innebörden är att bostadshusens ursprungliga karaktär ska vara vägledande vid förändrings- och underhållsarbeten. De byggnader som har en bevarad karaktär har försetts med planbestämmelser som syftar till att värna och bevara byggnadernas karaktär och i viss mån även återskapa dessa.

För att på sikt stäva mot en mer homogen stadsdel med enhetliga byggnader har även den bebyggelse som redan genomgått omfattande ändringar, framför allt i form av ändrad volym, kulör och fasadmateriäl, försetts med planbestämmelser som innebär att fastigheterna vid ändring ska återgå till ett mer ursprungligt utseende gällande framför allt kulör och uttryck.

I tabellerna på sid. 21-22 går det att utläsa vilka varsamhetsbestämmelser som gäller för respektive fastighet inom planområdet.

Varsamhetsbestämmelser

- k_1 - De delar av byggnadens fasad som har ursprungligt utseende kvar ska underhållas och renoveras så att dess karaktär bevaras. Särskild hänsyn ska tas till befintlig byggnads kulturhistoriska särart vad gäller form, material, proportioner och färgsättning.
- k_2 - Fönster ska placeras i fasadliv. Fönster ska bevaras eller till utseende, indelning och proportioner utformas likt ursprungliga.
- k_3 - Vid byte av balkonger och entrépartier ska ett befintligt eller tidstypiskt utseende eftersträvas. Material, utformning och proportioner ska vara likt befintligt eller vad som ursprungligen användes.
- k_4 - Vid byte av fasadmaterial ska detta återgå till puts, alternativt slät stående träpanel utan midjeband. Byggnaden ska målas i en ljus kulör. Vid byte av fönster ska ett ursprungligt utseende eftersträvas och placering ska vara i fasadliv. Sockel och fasad ska vara i liv med varandra. Detaljer i originalutförande ska bevaras.

Området:

Till områdets kvaliteter hör det strikta stadsplanemönstret med dess tydliga gaturum och placering av huvudbyggnaden cirka 8 meter in på varje fastighet. Av vikt för områdets karaktär är att befintlig fastighetsindelning bevaras liksom huvudbyggnadens placering i gaturummet. Kvartersmarken får inte indelas i flera fastigheter och befintliga fastigheter får inte sammanläggas. För att bevara områdets öppna karaktär föreslås en sammanlagd byggnadsarea på 165m² tillåtas. Sex tomter i kvarteret Kaninen är större än övriga tomter i området och får därför ha en sammanlagd byggnadsarea på 185m².

Huvudbyggnad:

Förändringar av bostadshusen ska göras på sådant sätt att byggnadernas ursprungliga karaktär värnas. Ur kulturmiljö- och stadsbildssynpunkt är det till stor fördel om den ursprungliga fasadkaraktären och färgsättningen kan återskapas, i de fall där nuvarande utseende starkt avviker från det ursprungliga. Vid byte av fasadmaterial ska puts väljas i första hand. För de fastigheter som redan bytt fasadmaterial kan även stående träpanel väljas. I enlighet med områdets tradition bör fasaderna vara ljusa och ha fönster i kontrastkulör placerade i fasadliv. Taken ska vara belagda med röda pannor och takfötter ska fortsätta att vara små. Befintlig byggnadshöjd gäller. Om det av någon anledning inte skulle finnas en befintlig byggnadshöjd eller totalhöjd ska hänsyn avseende höjd tas till omkringliggande bebyggelse. Även takvinkel ska vara likt de som finns i området, dock max 30 grader.



Tre välbevarade villor av samma karaktär men med unika utseenden: Mården 4, Mården 10 & Mården 6

Tillbyggnader:

Eventuella tillbyggnader ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse och områdets kulturhistoriska särart. Det innebär att tillbyggnader och andra ändringar inte ska förvanska den kulturhistoriska miljön genom byggnadsvolym, färgval och materialval. Tillbyggnad ska i volym och proportioner underordna sig huvudbyggnaden och ska i första hand placeras på trädgårdssidan. Tillbyggnad av bostadshuset ska max vara på 20m² för att den ursprungliga byggnadsvolymen fortfarande ska vara avläsbar.

- Vid tillbyggnad och ändring av huvudbyggnaden ska handläggaren i ärendet ta hänsyn till i vilken grad byggnaden förändras över tid. Vissa byggnader har förvanskats i stor utsträckning och vissa är mycket välbevarade och näst intill i originalutförande. De byggnader som har kvar sin ursprungliga karaktär vad gäller utformning av fasader, tak, fönster, dörrar och balkonger ska hanteras mycket varsamt vid förändring och högre krav kan ställas.

Komplementbyggnader:

Eventuella nya komplementbyggnader så som garage och uthus ska placeras längre bort från gatan än bostadshusen, så att gaturummets karaktär bibehålls. För att bevara bebyggelsens öppenhet och siktmöjligheter genom kvarteren ska komplementbyggnader byggas fristående och placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns och huvudbyggnad. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader begränsas till 30m² per fastighet.

Detaljer:

Balkonger och altaner ska utformas med hänsyn till byggnadens särart och ges en nätt utformning där smidesjärnstaket eller småkorrugerad plåt förespråkas. Omsorgsfull färgsättning och detaljutformning krävs vid fönster och dörrar.

Många fastigheter i området har kvar de ursprungliga låga smidesjärnsstaket med dekorativa grindar ut mot gatan. Dessa är av stort värde för upplevelsen av området och bör bevaras. Vid byte eller uppsättning av nya staket ska denna typ av staket vara vägledande, både gällande utformning, höjd och materialval.



Många låga smidesjärnsstaket finns bevarade och ger området karaktär och bidrar till det kulturhistoriska värdet.

Utökad bygglovlovpplikt gäller för hela planområdet:

Eftersom området är ett sådant område som omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § i plan- och bygglagen gäller inte de s.k. bygglovsbefriade åtgärderna. För att förtydliga detta har lovpplikten för dessa åtgärder utökats.

- Bygglov krävs för omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad, byte av taktäckningsmaterial samt för byte, upptagning och igensättning av fönster och dörrar.
- Bygglov krävs, trots undantag i PBL, för åtgärder som inte kräver bygglov enligt 9 kap. 4-4 c & 5 §§ PBL.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Dessa frågor hanteras vidare i bygglovsprövning där aktuella åtgärder granskas utifrån 8 kap. plan- och bygglagen. Vid ändring av byggnader som omfattas av 8 kap. 13 och 17 §§ får undandag göras med hänvisning till varsamhets- och förvanskningförbudet. (8 kap. 7 § PBL)

GATOR OCH TRAFIK

Gator, gång- bil- och cykeltrafik

Planområdet nås från Drottninggatan i väster via Stridsbergsgatan samt från Mjölhnaregatan i öster via Nydqvistsgatan. Tillfart kan också ske från norr via Djupebäcksgatan. Alla gator inom planområdet är lokalgator. Tingvallavägen norr om planområdet hade 2016 en trafikmängd på i genomsnitt ca 3 500 fordon per dygn. Högsta tillåtna hastighet på gatorna är 30 km/tim.

Ett viktigt stråk för gång- och cykeltrafik är Djupebäcksgatan som binder samman bl. a. högskolan med resecentrum. Gatan har breddad gångbana och inom planområdet har den enkelriktad biltrafik. Närmast högskolan är den tillgänglig endast för gång- och cykeltrafik. Ett annat stråk för gång- och cykeltrafik är Magnus Åbergsgatan. Den är öppen för bilar, cyklister och gående inom planområdet, men den saknar anslutning för biltrafik vid plangränserna i både norr och söder.

Kollektivtrafik

Från områdets centrala del till närmaste busshållplats är det cirka 200 meter. Till resecentrum (tåg och bussar) och till Drottningtorget (bussar) är det cirka 500 meter.

Cykel- och bilparkering

Bilparkering för bostäderna i planområdet sker huvudsakligen på respektive tomt. Inom området finns det dessutom allmänna parkeringsplatser utmed de flesta gator.

Buller

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen (2015:216 med ändringar 2017:359). Följande riktvärden bör inte överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.

Delar av fem fastigheter utmed Tingvallavägen överskrids av maximala ljudnivåer över 70dBA. Om uteplats önskas bedöms detta kunna anordnas på tyst sida. Sammantaget är ljudmiljön i planområdet tillfredsställande.



Karta 6. Bullermätning för maximal ljudnivå 70dBA i Tingvalla, utförd 2017.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Föreslagen detaljplan bedöms inte innebära någon ökning av utsläppshalter i området i jämförelse med dagens förhållanden.

Radon

Särskild radonutredning har inte utförts. Enligt Trollhättans Stads översiktliga bedömning är Tingvalla ett normalriskområde för radon, senaste undersökningen i området genomfördes år 1988. Uppförande av byggnad för bostäder ställer krav på radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark. Boverkets Byggregler (BBR) anger att maximalt tillåten radonhalt i inomhusluft är 200 Bq/m³, vilket ska uppfyllas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i området och de allmänna ledningarna ligger i gatumark. Separata dagvattenledningar finns i gatorna i områdets nordvästra del, men saknas i övrigt.

Elförsörjning

El- och teleledningarna finns i gatorna. Fibernät är utbyggt i några av gatorna inom området. För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Fjärrvärme är utbyggt inom huvuddelen av området och de allmänna ledningarna är belägna inom gatumark. Mer än hälften av fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering ska finnas inom respektive fastighet. Hämtningar sker enligt gällande hanteringssystem. Närmaste återvinnings- och miljöstation är placerad vid Magasinsgatan.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:



Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla och om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Före genomförandetidens utgång får detaljplanen inte ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag kan göras om det finns nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Avtal

Inga nya avtal kommer att upprättas.

Ändrad lovplikt

Reglerna för vad som kräver bygglov, rivningslov och marklov finns i 9 kap. 2-13 § PBL. I en detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av lovplikten enligt 4 kap. 15 § PBL.

Eftersom hela planområdet utgör en värdefull miljö enligt 8 kap. 13 § i plan- och bygglagen är bygglovplikten utökad:

- Bygglov krävs för omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad, byte av taktäckningsmaterial samt för byte, upptagning och igensättning av dörrar och fönster.
- Bygglov krävs, trots undantag i plan- och bygglagen, för åtgärder som inte kräver bygglov enligt 9 kap. 4-4c & 5 §§ PBL.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Markägoförhållandena framgår av särskild fastighetsförteckning.

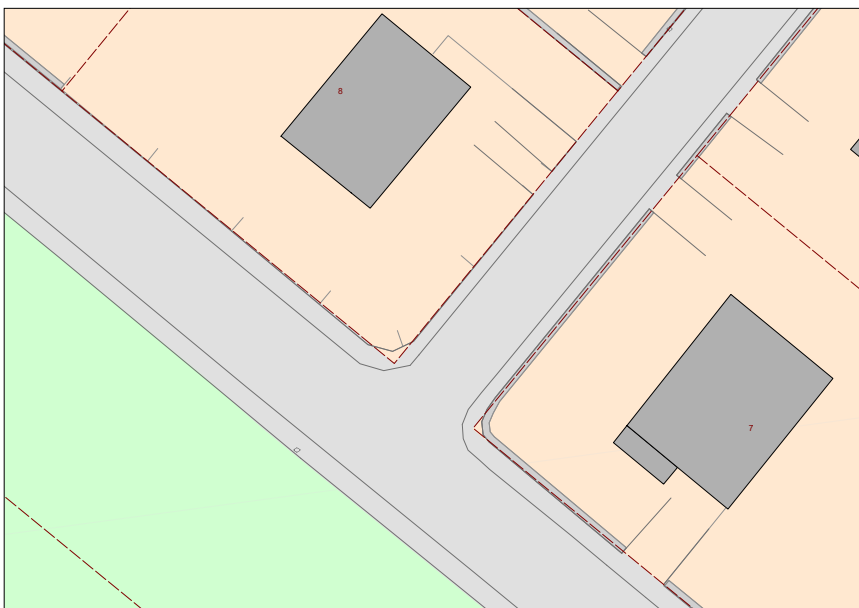
Kvartersmark

Den mark som redovisas som kvartersmark inom planområdet kommer även fortsättningsvis att skötas av respektive fastighetsägare.

Hörnavgränsningar

I gällande stadsplan har kvarteren Vargen, Mården, Vesslan, Bävern och Uttern planerats med raka gatuhörn. Fastigheterna styckades av med raka hörn och när tomten och gatan anlades har hörnen rundats av. Vad detta beror på är oklart men kvarteren följer idag samma struktur och samtliga hörnfastigheter har idag runda hörn. Konkret innebär det att cirka 1m² av hörnfastigheternas mark idag används som trottoar. Detta avser följande fastigheter: 1, 2, 7 och 8 i kvarteren Vargen, Mården, Vesslan, Bävern och Uttern, fastigheterna 1 och 6 i kvarteren Ekorren och Haren, 1 och 9 i kvarteret Kaninen samt 1 i kvarteret Getskäret.

Varför man inte har byggt gatorna enligt gällande detaljplan är oklart, men troligtvis blev gatorna för smala när biltrafik även skulle planeras i området. Kommunen har bedömt att det inte är nödvändigt att reglera fastigheterna utan planlägga utifrån raka hörn likt den gamla stadsplanen.



Karta 7. På kartan syns den del av kvartersmark som idag används som trottoar.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planen syftar till att värna områdets kulturhistoriska värde samt att förstärka den homogena karaktär som representerar området. För att detta ska vara möjligt regleras bebyggelsen och strukturen genom ett antal planbestämmelser med syfte att ge vägledning och konkreta riktlinjer för vad man som fastighetsägare får och inte får göra med sin fastighet. Planen kommer även möjliggöra för tillbyggnad av huvudbyggnad på fasaden mot trädgårdssidan samt för nybyggnad av komplementbyggnad på max 30m².

På följande sidor finns tabeller som illustrerar vilka konsekvenser och förändringar som gäller för den enskilda fastigheten. Föreslagna planbestämmelser har som syfte att förtydliga redan gällande förvanskning-, underhålls- och varsamhetskrav enligt 8 kap. 13, 14 och 17 §§ i plan- och bygglagen.

Gällande lagkrav

8 kap. plan- och bygglagen (2010:900)

13 § En byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet - varsamhetsbestämmelser:

k_1 - De delar av byggnadens fasad som har ursprungligt utseende kvar ska underhållas och renoveras så att dess karaktär bevaras. Särskild hänsyn ska tas till befintlig byggnads kulturhistoriska särart vad gäller form, material, proportioner och färgsättning.

k_2 - Fönster ska placeras i fasadliv. Fönster ska bevaras eller till utseende, indelning och proportioner utformas likt ursprungliga.

k_3 - Vid byte av balkonger och entrépartier ska ett befintligt eller tidstypiskt utseende eftersträvas. Material, utformning och proportioner ska vara likt befintligt eller vad som ursprungligen användes.

k_4 - Vid byte av fasadmaterial ska detta återgå till puts, alternativt slät stående träpanel utan midjeband. Byggnaden ska målas i en ljus kulör. Vid byte av fönster ska ett ursprungligt utseende eftersträvas och placering ska vara i fasadliv. Sockel och fasad ska vara i liv med varandra. Detaljer i originalutförande ska bevaras.



Bostadshuset på fastigheten Mården 3 har klätts med stående träpanel och är ett bra exempel på fasadmaterial av stående träpanel för att skapa ett utseende som överensstämmer med området i övrigt. Utbyggnaden på fastigheten Vargen 11 är smäcker till sin utformning och väl anpassad till byggnadens karaktär.

KV. VARGEN

	k1	k2	k3	k4
VARGEN 1	x	x	x	
VARGEN 2			x	x
VARGEN 3	x	x	x	
VARGEN 4				x
VARGEN 5	x	x	x	
VARGEN 6			x	x
VARGEN 7				x
VARGEN 8	x	x	x	
VARGEN 9	x	x	x	
VARGEN 10	x	x	x	
VARGEN 11	x	x	x	
VARGEN 12	x	x	x	

KV. MÅRDEN

	k1	k2	k3	k4
MÅRDEN 1	x	x	x	
MÅRDEN 2				x
MÅRDEN 3				x
MÅRDEN 4	x	x	x	
MÅRDEN 5	x	x	x	
MÅRDEN 6	x	x	x	
MÅRDEN 7	x	x	x	
MÅRDEN 8	x	x	x	
MÅRDEN 9	x	x	x	
MÅRDEN 10	x	x	x	
MÅRDEN 11	x	x	x	
MÅRDEN 12	x	x	x	

KV. VESSLAN

	k1	k2	k3	k4
VESSLAN 1				x
VESSLAN 2	x	x	x	
VESSLAN 3	x	x	x	
VESSLAN 4				x
VESSLAN 5				x
VESSLAN 6				x
VESSLAN 7	x	x	x	
VESSLAN 8	x	x	x	
VESSLAN 9	x	x	x	
VESSLAN 10	x	x	x	
VESSLAN 11				x
VESSLAN 12				x

KV. BÄVERN

	k1	k2	k3	k4
BÄVERN 1				x
BÄVERN 2				x
BÄVERN 3				x
BÄVERN 4				x
BÄVERN 5	x	x	x	
BÄVERN 6	x	x	x	
BÄVERN 7	x	x	x	
BÄVERN 8				x
BÄVERN 9				x
BÄVERN 10				x
BÄVERN 11	x	x	x	
BÄVERN 12				x

KV. GETSKÄRET

	k1	k2	k3	k4
GETSKÄRET 1	x	x	x	
GETSKÄRET 2				x
GETSKÄRET 3			x	x
GETSKÄRET 4	x	x	x	
GETSKÄRET 7	x	x	x	
GETSKÄRET 8	x	x	x	

KV. KANINEN

	k1	k2	k3	k4
KANINEN 1*				
KANINEN 2				x
KANINEN 3	x	x	x	
KANINEN 4*				
KANINEN 5*				
KANINEN 6	x	x	x	
KANINEN 7				x
KANINEN 8	x	x	x	
KANINEN 9	x	x	x	

* Fastigheter som inte omfattas av varsamhetsbestämmelser

KV. UTTERN

	k1	k2	k3	k4
UTTERN 1			x	x
UTTERN 2	x	x	x	
UTTERN 3				x
UTTERN 4				x
UTTERN 5	x	x	x	
UTTERN 6				x
UTTERN 7				x
UTTERN 8				x
UTTERN 9	x	x	x	
UTTERN 10	x	x	x	
UTTERN 11				x
UTTERN 12				x

KV. EKORREN

	k1	k2	k3	k4
EKORREN 1				x
EKORREN 2	x	x	x	
EKORREN 3	x	x	x	
EKORREN 4				x
EKORREN 5				x
EKORREN 6	x	x	x	

KV. HAREN

	k1	k2	k3	k4
HAREN 1				x
HAREN 2			x	x
HAREN 3				x
HAREN 4			x	x
HAREN 5				x
HAREN 6				x



Vargen 9 och Vesslan 3 är två välbevarade bostadshus från 1942. Den avskalade och stilrena funktionalistiska arkitekturen gör sig tydlig genom puts, fönster och entrépartier i original.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bygglövsavgift

För åtgärder som i detaljplanen omfattas av utökad lovplikt tas endast en administrativ avgift ut.



Vy utmed Djupebäcksgatan en vinterdag i november 2017.

Trollhättan maj 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Johanna Berg
planarkitekt

Astrid Bäckman
planarkitekt