



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för GULLÖN 12 M FL

Centrala staden

PLANBESKRIVNING



*Illustration: Contekton Arkitekter AB,
bilden är beskuren.*

140 ANTAGANDEHANDLING

Normalt planförfarande

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i april 2015, rev juni 2015

Antagen av BTN 2015-06-17

LAGA KRAFT 2015-07-17

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2015-06-17 § 236 betygar;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND 3

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN
MILJÖMÅL
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8

MARK- OCH VATTEN
BEBYGGELSE
GATOR OCH TRAFIK
HÄLSA OCH SÄKERHET
TEKNISK FÖRSÖRJNING

GENOMFÖRANDE 16

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
EKONOMISKA FRÅGOR
TEKNISKA FRÅGOR
ÖVRIGA FRÅGOR

Detaljplan för GULLÖN 12 M FL Centrala Staden

140 ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Gullön 12 m fl Kvalitetsprogram

Stadsbyggnadsförvaltningen, juni 2015

Övriga handlingar/utredningar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Miljöteknisk utredning

Structor Miljö Väst AB, april 2015

BAKGRUND

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom de centrala delarna av Trollhättans skall enligt ÖP 2013 ca 2 300 nya lägenheter byggas fram till 2030. Den föreslagna utvecklingen av planområdet är ett led i denna förtätning. Kvarteret Gullön tillhör ett av de kvarter som ligger närmast söder om Drottningtorget och som även har betydelse för att förstärka stråket Resecentrum-Drottningtorget-Innovatum. Detaljplanen omfattar den första etappen av utvecklingen av kvarteret Gullön. Kvarteret Gullön kan genom en karaktärsfull och omsorgsfullt utformad arkitektur få stor betydelse som "entré" till södra centrum. På planområdets centrala läge och dess betydelse för den fortsatta utvecklingen av centrum kommer det att ställas höga kvalitetskrav på den arkitektoniska utformningen. Ett arkitektoniskt kvalitetsprogram antas av BTN i samband med att detaljplanen antas.

Genomförandet av detaljplanen innebär även upprustning och åtgärder för att förbättra den offentliga miljön. Dessa åtgärder är en del av en större helhet där bl a byggnation av cykelväg längs med Drottninggatan och omvandling av Drottningtorget är en del.

Detaljplanen syftar till att utöka byggrätterna inom fastigheterna Gullön12 och 6 och medge en nybyggnation. Huvudändamålet för byggrätterna är bostäder med möjlighet till verksamheter i bottenplanet.

Plandata

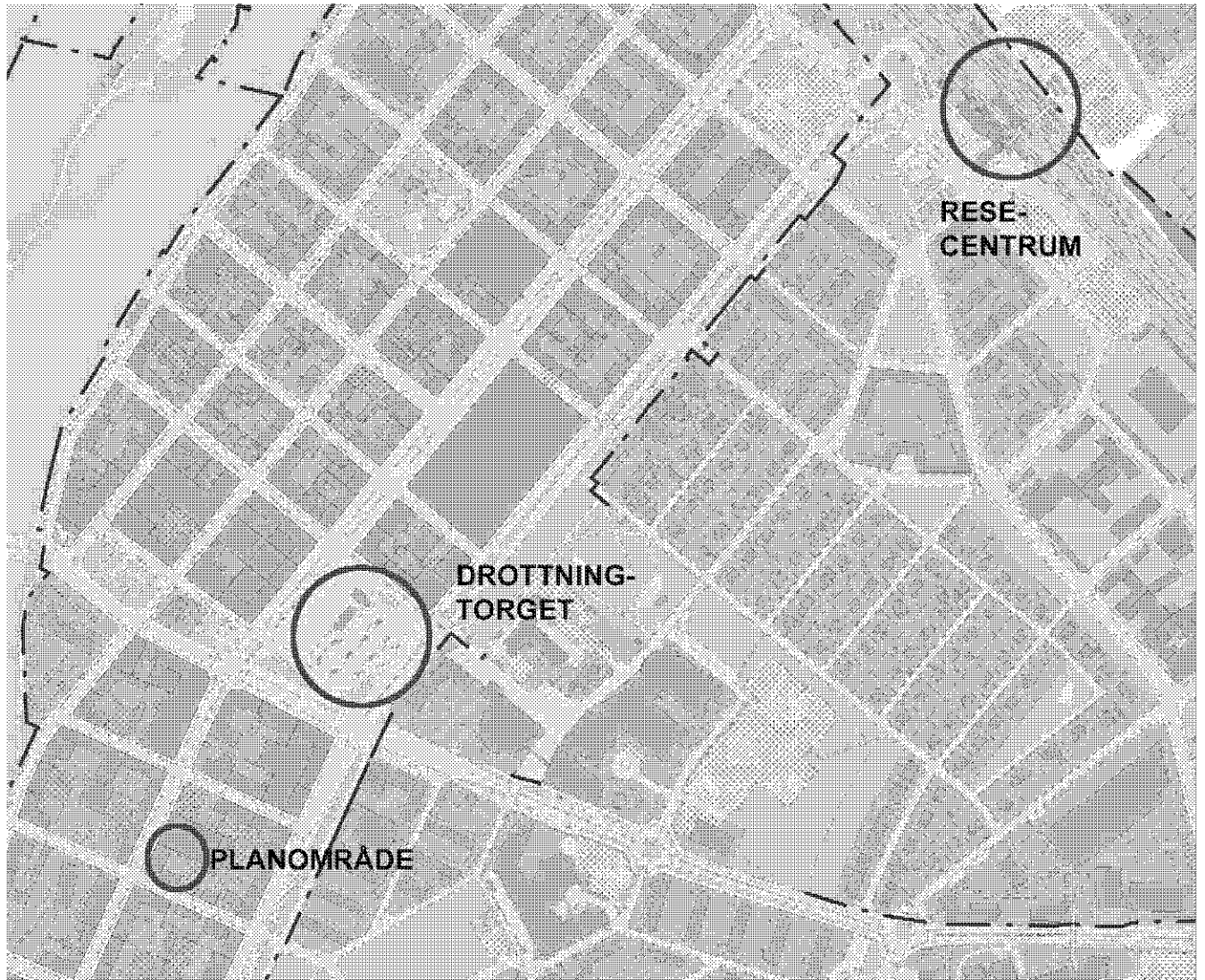
Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i den södra delen av centrum och avgränsas i söder och väster av Nygatan respektive Kungsgatan. Totalt omfattas två fastigheter av planförslaget - Gullön 6 och 12. Avståndet till Drottningtorget är ca 240 m och till resecentrum är det ca 1250 m, se kartbild nästa sida.

Planområdet omfattar knappt 0,2 hektar. Hela området utgörs av kvartersmark och kommer att planläggas för bostäder med möjlighet till verksamheter eller handel i bottenplan mot Nygatan. Ca 50-55 nya lägenheter beräknas tillkomma.



Till höger: Planområdets läge och omfattning i södra delen av centrum. Nedan: Planområdets läge i förhållande till Resecentrum och Drottningtorget.



Markägoförhållanden

Hela planområdet är privatägt.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

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

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.

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). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.
- Aktiva åtgärder från byggherren för att minska de boendes bilberoende.

Giftfri miljö

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Förtätning av staden inom redan ianspråktaga bebyggelseområden
- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Bedömningen har samrådats med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Planområdet berörs av riksintresset för sjöfart Vänern-Göta älv/Trollhätte kanal (3 kap 8§). Detaljplanen påverkar inte riksintresset. Göta älvmrådet utgör dessutom riksintresse för kultumminnesvård samt friluftsliv.

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.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Trollhättans kommun Översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antogs av Kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor.

Aktuellt planarbete påverkar visionerna om:

1. En innovativ regional nod

Trollhättan utgör ett starkt nav i Västra Götalandsregionen och i Fyrbodalen som en attraktiv inflyttningssort för företag och personer. Järnväg, väg, sjöfart och flyg sammanstrålar i Trollhättan och kopplar oss samman regionalt, nationellt och internationellt. Våra goda kommunikationer gör det enkelt att resa både till och från Trollhättan och möjliggör för utbyten av tankar, idéer och innovationer. Planområdet ligger inom gångavstånd från resecentrum och Drottningtorget och stödjer därmed inriktningen att bygga ut staden i anslutning till kollektivtrafikknutpunkter.



2. En livfull, inkluderande och stolt stad

En livfull stad är beroende av människor, och det är för människorna vi bygger staden. Att blanda olika former av bostäder med mindre verksamheter som affärer, frisörer, skolor, kontor, caféer och kulturinrättningar är vägen vi ska gå för att skapa områden som lever under större delen av dygnet och där alla känner sig välkomna oavsett härkomst, könstillhörighet, ålder eller funktionsnedsättning.



Översiktsplanen fokuserar på stadsutveckling genom förtätning, där nytillkomna byggnader ska ha en positiv inverkan på omgivningen. I planområdets närområde finns både arbete, skola, mötesplatser och service inom gångavstånd. Närheten är en förutsättning för att staden ska kunna växa i invånarantal utan att trafiken ska dominera stadsbilden.

Aktuellt planområde bedöms som lämpligt för förtätning av centrala staden och följer intentionerna som finns i den av Kommunfullmäktige antagna översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 1992-02-24, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom kvarteret Gullön.

Under år 2013/2014 har arbetet med ett nytt kulturmiljöprogram för Trollhättans tätort påbörjats och södra centrum är en av de stadsdelar vilka har inventerats och utvärderats. Byggnaderna inom planområdet har inte heller i det nya programmet bedömts ha något kulturhistoriskt värde.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

I energiplanen 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. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Det sistnämnda begreppet ska 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. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Krav på energieffektiva byggnader

Trollhättans Stad ställer krav på energieffektivitet på den byggnation som sker på mark inköpt av Staden. Energikraven omfattar maximal energianvändning/kvm och regleras i köpeavtalet. Uppföljning sker genom energideklaration senast 2 år efter att byggnaden tagits i bruk. Kraven gäller flerbostadshus och grupphusbebyggda småhusområden.

Cykelplan

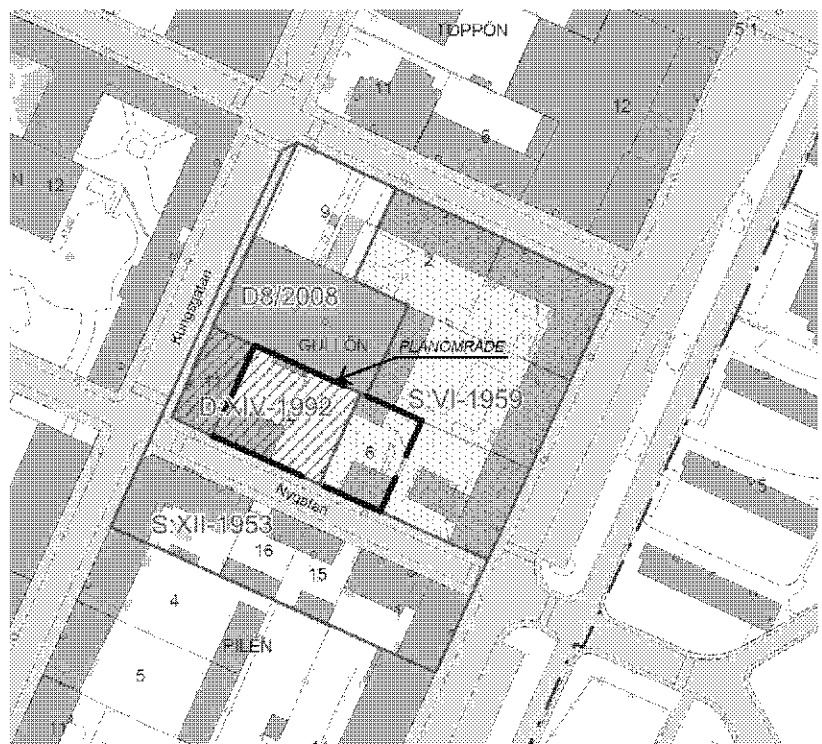
En cykelplan antogs av KF i mars 2014. Cykelplanen anger utgångspunkter för fortsatt utbyggnad av cykelvägnätet. Beslut finns om att anlägga cykelbana längs med Drottninggatan under 2015.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan för Kv Gullön, Centrala Staden, DXIV-1992, vilken medger bostadsbebyggelse i 4-6 våningar med handel i entréplanet.

För Gullön 9 och 10 gäller

Till höger: Översiktskarta som visar gällande stadsplaner och detaljplaner inom planområdet och dess närmaste omgivning.



Detaljplan för del av kv Gullön, D8/2008. Detaljplanen medger byggnation av bostäder ovan befintligt parkeringsdäck plus ytterligare byggnation av flerbostadshus på den yta där det idag är markparkering. Längs med Kungsgatan medges handel i bottenplan.

För resterande del av kvarteret Gullön gäller den ursprungliga stadsplanen för hela kvarteret Gullön (även Gullön 6), S:VI-1959. Strukturen i denna stadsplan utgörs av ett storkvarter med en gemensam innergård.

Söder om planområdet ligger kvarteret Pilen, för vilken gäller stadsplan för kvarteret Gullön och Pilen, S:XII-1953.

Ovanstående stadsplaner och detaljplaner saknar genomförandetid men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt PBL.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Den obebyggda ytan inom planområdet består idag av hårdgjord yta - varav en del utgörs av en gemensam gård utan någon vegetation, övrig yta utgör markyta för parkering. Naturmiljö av värde saknas.

Planförslag och konsekvenser:

Planbestämmelse införs med innebörden att gården skall planteras och gemensam uteplats skall anordnas. Bestämmelsen har även stöd i den utförda förrättningen som anger att ytan är gemensamhetsanläggning för gårdsmiljö.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

Geoteknisk undersökning har utförts av GEO-VÄST AB daterad 1989-05-25, inför byggnationen av parkeringsdäcket på fastigheten Gullön 10. Jordlagren inom det undersökta området utgörs, under fyllnadsjord, av fast lagrad lerig silt på berg. Djupet till berg anges variera mellan 0,6 – 2,2 meter. Med kännedom om grundförhållanden på omgivande fastigheter kan man sluta sig till att undergrunden består i huvudsak av berg och stenfyllning. Några stabilitetsproblem bedöms inte förekomma.

Störningar och risker

Förutsättningar:

I bottenvåningen på fastigheten Gullön 11, som gränsar till planområdet bedrivs kemtvättverksamhet. Kemtvättverksamhet har funnits i denna lokal sedan 1960-talet. Miljöförvaltningen har tillsyn på den sedan ca 15 år tillbaka och det har under den tiden inte varit några problem med hantering, spill osv.

Planförslag och konsekvenser:

En miljöteknisk utredning har genomförts av Structor Miljö Väst AB inom området med avseende på eventuell påverkan av tvättkemikalier från kemtvätten. Provtagning har genomförts på grundvatten, dagvatten, porluft samt inomhusluft inom Gullön 11 och 12.

Utredningen visar att den pågående kemtvättverksamheten av förklarliga skäl påverkar inomhusluften i själva kemtvättlokalen. Den uppmätta halten av PCE(tetrakloretylen) underskrider dock med marginal Arbetsmiljöverkets gränsvärde vid yrkesmässig hantering. Även i angränsande garage har förhöjd halt av PCE påvisats. Källan till haltpåverkan i angränsande garage bedöms vara den pågående kemtvättverksamheten då det finns flera rörgenomföringar mellan kemtvättlokalens källare

och garaget. Riskerna med de förhöjda halterna av PCE i inomhusluften bedöms vara försumbara vid nuvarande användning.

Undersökningen visar också att grundvattnet och luften under byggnaden där kemtvätten finns är svagt kontaminerade av klorerade lösningsmedel. Fältmätningar och provtagningar av träd indikerar att påverkan minskar och upphör i riktning mot planerad nybyggnation i öster. Den grundvattenpumpning som sker i västra delen av garaget bedöms hindra spridning av klorerade lösningsmedel med grundvatten till omgivningen. Sammantaget görs bedömningen att den pågående kemtvätten påverkar inomhusluften i dess närhet så länge den är i drift. I nuläget bedöms hälsoriskerna vara försumbara.

Verksamheten bedöms ha påverkat marken i begränsad omfattning under kemtvätten och i riktning mot en pumpbrunn i garagets västra del. I nuläget är denna påverkan av underordnad betydelse. Undersökningen tyder på att marken i läget för den nya byggnationen öster om kemtvätten inte är nämnvärt påverkad av klorerade lösningsmedel. Resultatet av utredningen visar att det inte finns några markmiljömässiga hinder mot att området öster om den f d kemtvätten bebyggs med bostäder. Med hänsyn till att ny byggnad kommer att gränsa till en pågående kemtvätt rekommenderas dock att grundläggningen görs radonsäker och att väggen mot kemtvätten anläggs ventilerad eller tät.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Gårdarna inom kvarteret utgörs till stor del av ytor för parkering och andra hårdgjorda ytor. Att planområdet ligger i innerstaden innebär dessutom ett begränsat utbud av friytor för lek och utevistelse. Stor omsorg måste därför ägnas utformningen av byggnadsfria ytor inom fastigheterna, såväl vad beträffar planering som val av material.

Planförslag och konsekvenser:

Ett genomförande av planförslaget innebär att gårdsmiljön som för närvarande utgörs av hårdgjord yta skall hållas planterad. Planbestämmelse reglerar att en närlekplats skall anordnas inom gården. För de äldre barnen och övriga boende finns Dahllöfs mosse, Hjortmosseparken, Spikön och Kanal- och slussområdet inom gångavstånd.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Kvarteret Gullön ligger i södra delen av centrum som sträcker sig från Torggatan i norr ner till Erik Carlssons rondell i söder. Bebyggelsen i denna del av staden domineras av flerbostadshus i 4-5 våningar, placerade i slutna kvarter. Områdets arkitektur är komplex och varierad med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1940-1960. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Gullön, som omfattar totalt nio fastigheter, ingår i en traditionellt utformad innerstadsplan med rutnätsmönster. Rött tegel och ljus slätputs utgör dominerande fasadmateriäl såväl inom kvarteret som inom stadsdelen i sin helhet, även om ett flertal andra fasadmateriäl och kulörer förekommer.

I norr och öster är kvarteret mera slutet, med fyrtio- och femtiotal bostadshus mot Trollgatan och Drottninggatan. Dessa byggnader varierar mellan tre och fem våningar men utgör med sin stramhet och strikta placering i tomtgräns mot gata, en homogen bebyggelsegrupp av innerstadskaraktär.

Inom planområdet finns idag två flerbostadshus. Byggnaderna har uppförts mellan 1935 och 1960 - och har sinsemellan olika karaktär.

Planområdet gränsar i norr till Gullön 10 - där det finns ett parkeringsdäck i två våningar med fasad mot Kungsgatan, byggt på 1980-talet. Parkeringsdäcket har en utrymningsväg genom gården på Gullön 12.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget medger en högre bebyggelse än den befintliga inom planområdet. Förslaget medger en byggrätt för ett flerbostadshus i 6 våningar plus en indragen takvåning på fastigheterna Gullön 6 och 12. I första våningsplanet medges verksamheter eller handel.

Kv Gullön har ett centralt läge i Staden och det är därför viktigt hur byggnader och anläggningar inom kvarteret utformas och utförs. Ett kvalitetsprogram för utformningen av bebyggelsen på fastigheterna inom planområdet har tagits fram i samförstånd med exploatören. Kvalitetsprogrammet skall godkännas av Byggnads- och trafiknämnden i samband med att detaljplanen antas. Kvalitetsprogrammet skall vara kortfattat och tydligt i sin utformning och skall ligga till grund för bygglovprövning, vilket regleras juridiskt i planbestämmelserna.

I kvalitetsprogram för Gullön 6 och 12 fastställs nedanstående punkter:

Stadsbyggnadsprinciper

- Bebyggelsen skall utgöra ett modernt tillägg i stadsbilden med hög arkitektonisk kvalitet.
- Bebyggelsen skall ge ett mervärde i gaturummet genom en varierad fasadutformning. Materialvalet skall vara av god kvalitet och vara estetiskt hållbart under lång tid.
- Utformningen av bebyggelsen skall bidra till att ett attraktiv gaturum och stadsmiljö skapas och även bidra till ett ökat stadsliv.

Fasad

- Fasaden skall ges en uppbruten och varierad volym. Fasaden skall ha en modern prägel med en influens av internationell arkitektur.
- Gränsen mot Gullön 11 skall tydliggöras i materialval och utformning.
- Takvåning får ej sammanbyggas med byggnaden på Gullön 11.

Sockel

- Sockelvåning skall utformas i från fasaden avvikande material. En variation längs gatan skall finnas för att ge förbipasserande en intressantare upplevelse av gaturummet.
- Med sockelvåning menas fasadyta från marknivå upp till höjden av golvbjälklag plan 2.

Balkonger

- Balkongernas utformning skall vara en integrerad del i arkitekturen.
- Balkongutformning skall varieras mellan de olika byggnadskropparna och i viss mån placeras asymmetriskt.
- Inglasade balkonger skall utföras utan synligt bärverk och utan vertikala profiler. Inglasning som sker under bruksskedet skall ske med en sådan utseendemässig kontroll att helhetsintrycket inte blir splittrat och ofärdigt. Inglasningar av balkonger mot Nygatan får endast ske på mittendelen av byggnaden. Alla inglasningar skall ha samma utförande.
- Balkongplattornas undersidor skall ha en hög bearbetningsgrad.

Utomhusmiljö

- Gårdsmiljö med parkkaraktär skall anläggas innan inflyttning.
- Odlingsbar plats i gårdsmiljön skall finnas
- I den mån gemensam takterrass kan anordnas skall möjlighet till odling finnas även där.

Dagvatten

- Lokal fördröjning av dagvatten skall anordnas inom fastigheterna och följa riktlinjerna i Trollhättans Stads dagvattenpolicy.



Ovan: Fasadförslag mot Nygatan; Gullön 6 och 12. Illustration Contekton Arkitekter AB, Bilden är något beskuren.

Bilderna på denna sida utgör illustrationsmaterial till kvalitetsprogrammet. (Illustrationer (något beskurna): Contekton Arkitekter AB)

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Service

Förutsättningar:

Området ligger i centrala staden och har god tillgång till offentlig och kommersiell service och arbetsplatser. Flera förskolor, grundskolor och gymnasieskolor finns inom gång- och cykelavstånd.

Planförslag och konsekvenser:

I de planerade byggrätterna finns möjlighet att anordna verksamheter i bottenvåningen. I planbestämmelse regleras att bottenvåningen skall ha en våningshöjd som medger verksamheter.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas i bygglovprövningen.



Ovan: Fasadförslag mot Nygatan; Gullön 6 och 12. Illustration Contekton Arkitekter AB, Bilden är något beskuren.

GATOR OCH TRAFIK

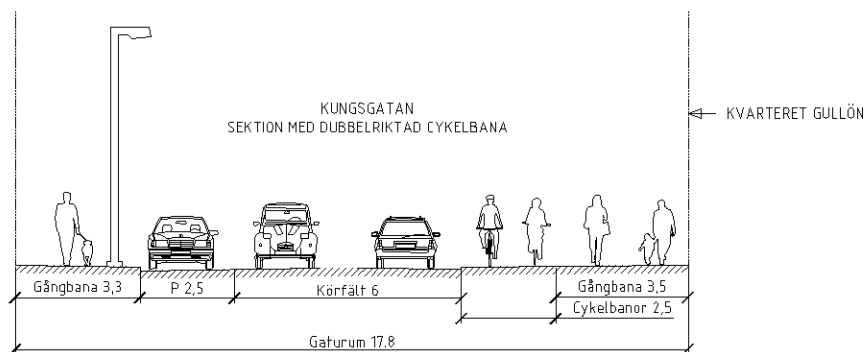
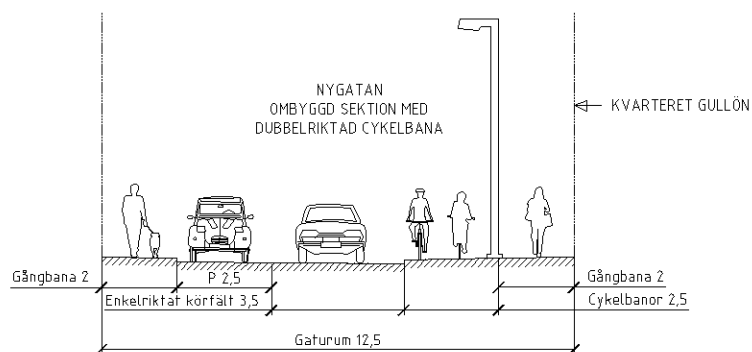
Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

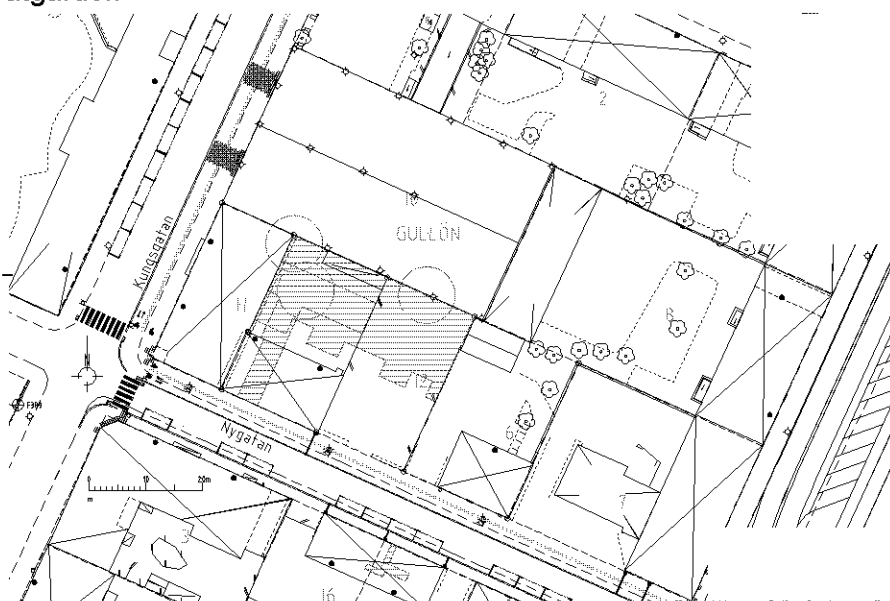
De gator som omger planområdet har idag ingen separerad cykelbana. Gångbana finns på båda sidor om Kungsgatan och Nygatan. Utmed Kungsgatan norr om kvarteret Gullön finns gång- och

cykelbana som an knyter till cykel- och gångstråket genom centrum.

Under 2015 påbörjas utbyggnaden av den återstående delen av cykelbanan på Drottninggatan från Hörngatan till Torggatan/Gärdhemsvägen. Den befintliga cykelbanan mellan Erik Carlssons rondell och Hörngatan går längs Drottninggatans västra sida. Den planerade delen av cykelbanan skall korsa Torggatan/Gärdhemsvägen på Drottninggatans östra sida, vilket innebär att en cykelöverfart skall anläggas i anslutning till korsningen mellan Drottninggatan och Nygatan. Korsningen skall utformas med trafiksäkerhetshöjande åtgärder.



Den övre sektionen visar föreslagen ombyggnad av Nygatan och den nedre visar föreslagen ombyggnad av Kungsgatan. Båda med separerad gc-väg.



Till vänster: Översiktskarta som visar föreslagna åtgärder på omgivande gator.

Planförslag och konsekvenser:

I samband med detaljplanens genomförande skall cykelbana anordnas längs med den aktuella sträckningen av Kungsgatan och Nygatan. Nygatan är idag enkelriktad österut. Genom att anlägga en separat cykelbana möjliggörs cykeltrafik i båda riktningarna. För Kungsgatan förordas en lösning där sidoparkering längs med kvarteret Gullön tas bort. Se illustrationer ovan.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Nygatan är idag enkelriktad med sidoparkering längs med gatan. Även Trollgatan norr om kvarteret Gullön är enkelriktad med sidoparkering.

Kungsgatan är bred och har sidoparkering på båda sidor av gatan. Gatan smalnar av och blir enkelriktad norr om kvarteret Gullön. Gatans utformning är av enkel standard.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanens genomförande innebär även åtgärder på angränsande allmän platsmark enligt sektioner redovisade under rubriken "Gång- och cykeltrafik" ovan. Åtgärderna har betydelse för trafiksäkerheten inom kvarteret - även de planerade åtgärderna i korsningen mellan Nygatan och Drottninggatan kommer att ha en positiv inverkan på de oskyddade trafikanternas säkerhet.

Avsikten är att höja kvaliteten på gaturummet. En höjning av gatornas standard kan bidra till att förstärka kopplingen mellan den södra och den norra delen av centrum.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Kollektivtrafiken trafikerar Drottninggatan, strax öster om planområdet, med flera linjer. Närmsta hållplats kommer efter ombyggnaden av Drottninggatan att finnas mindre än 100 meter norr om planområdet eller vid busscentralen på Drottningtorget där även byten till andra lokalbusslinjer kan ske, ca 250 meter norr om kv. Gullön.

Planförslag och konsekvenser:

Förutsättningarna för att utnyttja kollektivtrafiken är mycket goda.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

I dagsläget finns ett parkeringsgarage under Gullön 12. I källaren finns även ett cykelförråd. Även Gullön 11 har sina p-platser i källargaraget. Totalt finns det 22 p-platser i garaget. Enligt gällande detaljplan för Gullön 12 får markparkering inte förekomma på gården. För närvarande finns det inom den obebyggda östra delen av Gullön 12 parkering för 24 bilar. Gullön 6 har i dagsläget ett garage med 3 bilplatser på gården.

Den gällande parkeringsnormen för Trollhättans centrum är 7 p-platser/1000 BTA(bruttoarea). En av prioriteringarna i arbetet med att verkställa gällande ÖP är att biltrafiken skall minska till förmån för andra trafikslag såsom cykel och kollektivtrafik.

Planförslag och konsekvenser:

Väderskyddad cykelparkering skall anordnas i markplan. Utrymme för cykelverkstad i anslutning till denna skall finnas. Laddningsmöjlighet för elcykel och elbil skall finnas.

Källargaraget planeras byggas ut då den nya byggnaden på Gullön 12 och så småningom även Gullön 6 byggs, vilket innebär att det totalt kommer att finnas 45 p-platser. Parkeringsnormen inom planområdet uppfylls då området är helt utbyggt enligt planförslaget.

Folkhälsoperspektivet

Planförslag och konsekvenser:

ordningsställande av gårdens utemiljö bidrar positivt till de boendes välmående.

Närhet till parkområden, älvrummet m m är värdefulla ur ett rekreationsperspektiv och bidrar därmed till folkhälsan.

Inom de centrala delarna av staden finns det närhet till både förskolor, grundskola och gymnasium. Separerade gång- och cykelvägar finns till stora delar utbyggt. I planområdets närhet byggs separerad gc-väg ut längs Nygatan och Kungsgatan. Utbyggnaden av gc-vägen längs den del av Drottninggatan som ansluter till planområdet påbörjas inom kort. Tryggheten för barn i skolåldern kommer därmed att öka.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

De bullermätningar som har gjorts på Nygatan visar att ekvivalent ljudnivå understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Luftföroreningar

Förutsättningar:

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.

Gällandemiljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalkens skall iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (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.

Planförslag och konsekvenser:

Trafikmängderna på gatorna runt kvarteret Gullön förväntas inte öka i någon särskild omfattning beroende på föreslagen detaljplaneändring. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljökvalitetsnormer som meddelats.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra låg- till normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns för befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet i befintlig förbindelsepunkt.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Gårdsmiljön består idag till största delen av hårdgjord yta, vilket inte möjliggör någon fördröjning innan dagvattnet når ledningssystemet. Separerad dagvattenledning i Nygatan finns projekterad och skall byggas ut i samband med att Drottninggatan byggs om.

Planförslag och konsekvenser:

En viss ökad fördröjning av dagvatten inom planområdet kan ske genom att obebyggd mark skall hållas planterad, vilket regleras genom planbestämmelse. En ökad fördröjning av dagvatten kan också ske genom att delar av takytan utformas vegetationsbeklädd, vilket regleras genom avtal.

El och tele

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB). Skanova har teleanläggningar inom och intill aktuellt område. Eventuell flyttning av ledningar bekostas av fastighetsägare.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Enligt kommunens energiplan samt beslut i KF (feb 2010) gäller att för byggnader med bruttoarea överstigande 500 kvm får uppvärmning endast ske med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Miljöanpassad värme ska 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.

Befintliga byggnader inom kvarteret Gullön är anslutna till fjärrvärmenätet. Befintlig anslutning kan utökas för i planen medgiven bebyggelse. Olika möjligheter att använda solenergi skall utredas.

Planförslag och konsekvenser:

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas."

Avfall

Förutsättningar:

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. Särskilt rum för källsortering skall anordnas i fastigheten. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns i anslutning till Dahllöfs mosse.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beslutsordning

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.

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Tidplan

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

Beslut om samråd	december 2014
Beslut om granskning	april 2015
Beslut om antagande	juni 2015

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31. 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten Gullön 12 belastas med servitut för utrymningsväg för gående från parkeringsgaraget på fastigheten Gullön 10. Utrymning sker sedan via gården och ut vidare genom portiken till gatan. Ett säkerställande av utrymningsvägen bevakas i bygglovsskedet.

Rätt att ha underjordiska ledningar och kablar inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt och/eller servitut. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar - Gullön ga:1 och Gullön ga:2. Gullön ga:1 reglerar användningen och fördelningen av parkeringsplatser i parkeringsgaraget. Den andra gemensamhetsanläggningen Gullön ga:2 reglerar utomhusmiljön.

Båda gemensamhetsanläggningarna omfattar fastigheterna Gullön 11 och 12. En omprövning av båda gemensamhetsanläggningarna kan behöva göras i framtiden då Gullön 6 bebyggs enligt planförslaget. Gårdsmiljön kommer då att bli gemensam för hela planområdet och eventuellt kommer även källargarage och nedfart att bli gemensam för samtliga fastigheter, vilket skall fastställas i anläggningsförrättningar.

Då exploateringen är genomförd kan det bli aktuellt att göra en omprövning av gemensamhetsanläggningen Gullön ga:1 andelstal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunala kostnader

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader avseende:

- Åtgärder på de omgivande delarna av Kungsgatan och Nygatan.

Kommunala intäkter

Intäkter uppkommer enligt nedan:

- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Kostnader för fastighetsägare

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för enskilda fastighetsägare avseende:

- Lantmäterikostnader
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp.
- Kostnader för fördröjning av dagvattenflöden inom exploateringsfastigheten enligt anvisningar från TEAB.
- Åtgärder som krävs för markmiljö inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.
- Exploateringsersättning för ombyggnad av Nygatan enligt överenskommen standard.
- Kostnader för övriga erforderliga tillstånd för den del av exploateringen som exploitören utför.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt i samband med bygglov/byggnmälan.

Marksanering

Vid projektering av nya byggnader kan krav på sanering av förorenad mark ställas.

Vatten och avlopp

Sanering skall ske av vatten- och avloppsledningar inom omgivande gatuområde.

ÖVRIGA FRÅGOR

Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet innehåller illustrationer i text och i bild utifrån det förslag som har tagits fram i samråd mellan exploitören och Stadsbyggnadsförvaltningen och skall godkännas av Byggnads- och trafiknämnden innan detaljplanen vinner laga kraft. Programmet anger kvalitetsprinciper för stadsmiljön på allmänna platser och inom kvartersmark och beskriver därmed de åtaganden som kommunen respektive privata exploitörer ansvarar för. Förändringar av bebyggelsens utformning kan göras i förhållande till programmet så länge de inte sänker kvalitén och inte motverkar de grundläggande stadsbyggnadsprinciperna. Eventuella förändringar skall samrådas med stadsarkitekten och godkännas av BTN.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen och plankartan har reviderats avseende att radonskyddad vägg skall utföras i källarvåningen mot Gullön 11. Särskilt exploateringsavtal upprättas inte då markanvisningsavtalet reglerar aktuella frågeställningar. Kvalitetsprogrammet kopplas juridiskt till detaljplanen via planbestämmelse att detta skall utgöra underlag vid bygglovprövning.

Trollhättan, april 2015, rev juni 2015

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

AnnaKarin Sjölen
planarkitekt

