

ANTAGANDEHANDLINGAR

**Trollhättans
kommun**

Detaljplan för KV BORE MM Centrala staden

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

ANTAGEN AV KF 1995-03-27

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1995-03-27 § 119;
betygar

Olof Sävström
ordförande

LAGA KRAFT 1995-07-10

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Areal Planområdets totala areal uppgår till ca 4.500 m².

Markägare Markägarförhållandena inom planområdet framgår av särskild fastighetsförteckning. I huvudsak ägs marken enligt följande:

Bore 10: Ulla Bengtsson
 " 13: Edit Bengtsson
 " 12: Bostads AB Eidar
 " 14: —"

Gatemark och hamnplan med hamnmagasin: Trollhättans kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990. Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort har varit föremål för samråd och avses före utställningen kompletteras i vissa avseenden.

Den aktuella detaljplanen innebär inte något avsteg från översiktsplanerna.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992.

Enligt programmet ingår kvarteret Bore i den stadsbebyggelse utmed älven som är av riksintresse för kulturminnesvården enligt 2 kap 6 § naturresurslagen.

Tillgänglighetsplan

Tillgänglighetsplan antogs av kommunfullmäktige i november 1988. Den ger vägledning beträffande vilka krav som skall ställas när det gäller tillgänglighetsförbättringar i samband med om- och tillbyggnad av flerbostadshus.

För kvarteret Bore gäller att tillgänglighetsplanens krav vad gäller hissinstallationer numera tillgodosetts genom om- och nybyggnader under åren 1992 - 1993.

Detaljplaner

Kungl. Maj:t fastställde den 6 februari 1948 detaljplan (stadsplan) med fullständiga planbestämmelser för samtliga kvarter utmed Strandgatan från klaffbron till Garvaregatan. I planen ingick även gatemark, del av hamnplan och trafikkanal med bro.

Planändringar har sedan succesivt fastställts för delar av olika kvarter.

I nu föreliggande planområde gäller 1948 års detaljplan fortfarande för Bore 10,13 och 14 liksom för Strandgatan och hamnplanen. Den gäller också för till planområdet angränsande del av Magasinsgatan och Föreningsgatan samt trafikkanal.

I samband med ny- och ombyggnad på Bore 12 antogs detaljplan för denna fastighet av byggnads- och räddningsnämnden den 16 december 1992.

För angränsande del av Storgatan gäller stadsplaner fastställda den 24 juli 1985 respektive 8 oktober 1985.

Se illustration sidan 3!

Kommunala beslut i övrigt

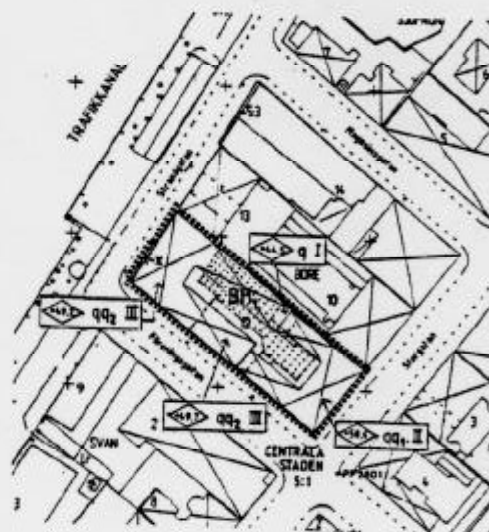
Byggnads- och räddningsnämnden har i beslut 1992-11-18, § 405, bl a beslutat att ny detaljplan upprättas för att säkerställa bevarandet av magasinerna på Bore 14 och att arbete inleds för att på motsvarande sätt säkerställa bevarandet av hamnkontoret. Vidare har nämnden 1993-05-26, enligt § 130, beslutat att markområdet mellan trafikkanalen och Strandgatans kvarter skall detaljplanläggas för att klarlägga markbehandling mm.

Utdrag ur
1948 års stadsplan:



- Bh Bostäder och handel
 Hamnområde, får inte bebyggas
 Terrassbyggnad, en våning
 Mark som inte får bebyggas
 III-IV Antal våningar

Utdrag ur
1992 års detaljplan:



- BH₁ Bostäder. Handel/kontor, får anordnas i bottenvåning.
 Mark som inte får bebyggas
 I-III Antal våningar
 q Värdefull miljö
 q₁ Byggnad får inte rivas
 q₂ Skyddsbestämmelse

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Kulturhistoriskt
värdefull
bebyggelse

Bore 10

Den befintliga byggnaden på Bore 10 är ett kontors- och affärshus som mot Storgatan är uppfört i två våningar jämte vindsvåning. På gården finns två flygelbyggnader i en respektive två våningar. Hiss saknas.

Byggnaden beskrivs i kulturmiljöprogrammet som en monumental tegelbyggnad i historicerande stil med impulser från såväl gotik som holländsk renässans. Ett värdefullt exempel på det sena 1800-talets stileklekticism.

Tillåten bruttoarea (BTA) för bebyggelsen enligt 1948 års stadsplan uppgår till ca 1.395 m². Den befintliga byggnadens bruttoarea uppgår till ca 1.365 m².

Planbestämmelse för användning har angetts till BHK = bostäder, handel, kontor.

Bore 12 "Blå huset" (träbyggnaden mot Storgatan- Föreningsgatan)

Byggnaden beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett affärs- och bostadshus från omkring 1880, där byggnadskropparna bildar en kringbyggd gård med lager och magasin på gårdssidan. Byggnader har träfasad och utgör ett av stadens bästa exempel på klassicerande arkitektur.

Bygglov för ombyggnad av kontors- och förrådsutrymmen mm till lägenheter samt tillbyggnad med tvättstuga har lämnats den 27 januari 1993 § 17.

Byggnaden är uppförd i två våningar. Hiss saknas.

Tillåten byggrätt enligt 1992 års detaljplan har helt utnyttjats med undantag av envåningsdelen på gården, 33 m² BTA.

Planbestämmelse för användning har angetts till BH₁ = Bostäder. Handel/kontor får anordnas i bottenvåningen.

Bore 14
(träbyggnaden
mot Strandgatan-
Magasinsgatan)

Trähus (1900-tal) med affärs- och magasinlokaler. Husen med sina gavlar vända mot vattnet utgör ett karaktäristiskt inslag i miljön kring hamnen.

Bygglov för ombyggnad till hantverkslokaler och kontor mm har lämnats den 16 december 1992 § 446. Ombyggnaden innebär att byggnaden invändigt ges en flexibel utformning och utvändigt återställs vissa detaljer.

Planbestämmelse för användning har angetts till HK = Handel, kontor

Hamnkontoret
mellan trafikka-
nalen och Strand-
gatan.

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

Byggnaden är uppförd på hamnområde som enligt 1948 års stadsplan inte får bebyggas.

Planbestämmelse för användning har angetts till C = Centrum. Med C, centrum, menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet ingår butiker, service, kontor, föreningslokaler, restaurang osv.

I det antagna kulturmiljöprogrammet anges att bebyggelsen enligt ovan skall omfattas av 3 kap 12 § i plan- och bygglagen:

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

För byggnaderna enligt ovan har, förutom planbestämmelse som motsvarar denna lagtext, införts en planbestämmelse som förbjuder rivning.

Övrig befintlig
bebyggelse

Bore 13

Bostads- och kontorshus uppfört 1961. Tegelbyggnad i 4 våningar jämte vindsvåning. Hiss finns.

Tillåten bruttoarea (BTA) för bebyggelsen enligt 1948 års stadsplan uppgår till ca 970 m². Den befintliga byggnadens bruttoarea uppgår till ca 1.290 m².

Planbestämmelse för användning har angetts till BHK = Bostäder, handel, kontor.

Bore 14
(tegelhuset mot
Storgatan-
Magasinsgatan)

Bostads- och affärshus uppfört 1937. Tegelbyggnad i 4 våningar jämte vindsvåning.

Planbestämmelse för användning har angetts till BHK = Bostäder, handel, kontor.

Byggnad
under upp-
förande

Bore 12
(byggnaden mot
Strandgatan-
Föreningsgatan)

Nybyggnad i 3 våningar jämte vindsvåning är under uppförande. Bostäder. Handel och kontor i bottenvåningen. Hiss.

Tillåten byggrätt enligt 1992 års detaljplan utnyttjas helt.

Planbestämmelse för användning har angetts till BH₁ = Bostäder. Handel/kontor får anordnas i bottenvåningen.

- Utnyttjade byggrätter För Bore 10 – 13 redovisas tillåten bruttoarea enligt gällande detaljplaner och ianspråktaga byggrätter i ovanstående fastighetsbeskrivningar.
- För Bore 14 uppgår tillåten bruttoarea enligt 1948 års stadsplan till ca 3.580 m². De befintliga byggnadernas bruttoarea uppgår sammanlagt till ca 3.170 m².
- Trafik**
- Störningar Samtliga fastigheter kan nås från kvarterets omgivande gator. Gatorna är dubbelriktade.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i beslut 1993-09-01 påtalat att gatufasader inkl. fönster i kvarteret skall dämpa mot utifrånkommande trafikbuller. Fasaddämpningen erfordras för att naturvårdsverkets förslag till riktvärden för en god inomhusmiljö, maxnivå 45 dBA i bostäder, ej skall överskridas. Nämnden har även framfört att friskluft inte bör tas från gatan.
- I detaljplanen har införts planbestämmelse som kräver att fasader mot Storgatan skall dämpa minst 40 dBA (R_{ATR}). (R_{ATR} -värdet anger fönsters ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller). Storgatan bedöms även framgent ha sådan trafik att bestämmelsen kan motiveras. Särskild planbestämmelse om placering av friskluftsintag har ej införts. I samband med granskning av bygglovhandlingar kan tillgodoses att intagen får en lämplig placering.
- Parkering Parkeringsmöjligheter finns delvis på gatumarken. Antalet biluppställningsplatser inne i kvarteret är litet. Möjligheterna att utöka parkeringen inom kvarteretsmarken är små. Vid varje bygglovprövning görs en preciserad beräkning av bilplatsbehovet och frågan om friköp eller avlösen prövas. Platser för avlösen finns få tillgängliga i det befintliga parkeringshuset i närliggande kvarteret Mercurius.
- Teknisk försörjning**
- Fastigheterna inom kvarteret är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. I de centrala delarna av staden pågår en etappvis utbyggnad av dagvattensystemet. Vid nybyggnad skall dagvatten från fastigheternas tak och andra hårdgjorda ytor tas om hand på tomtmark eller med utkastare ledas till rännilar i gatan.
- Kvarterets fastigheter är också anslutna till Trollhättan Energi AB:s (TEAB) elnät. Bore 14 (tegelbyggnaden mot Storgatan-Magasinsgatan) är ansluten till TEAB:s fjärrvärmenät. I samband med ny- och ombyggnad på Bore 12 avses båda husen att anslutas till fjärrvärmenätet. Möjligheter att ansluta övriga byggnader i kvarteret finns.
- Administrativa frågor**
- Genomförandetid Genomförandetiden upphör vid utgången av 2000.
- Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplan är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.
- Utökad lovplikt Bygglovplikten utökas så att den gäller även för utbyte eller igensättning av fönster och ytterdörrar.
- Upphävda fastighetsplaner När denna detaljplan vinner laga kraft upphävs två gällande fastighetsplaner för kvarteret.

Trollhättan i november 1993

PLANENHETEN

Leif Löf
planchef

Lars Karlsson
planingenjör