



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för KV. HÖGBO M.M. Strömslund

04L ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning
- illustrationer

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse
- planprogram
- redogörelse för programsamråd

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Högbo används idag/har använts för restaurangändamål - Högbo Wärdshus. Sefa Bygg och Konsult AB har förvärvat Högbo Wärdshus och ansökt om tillstånd för att få ändra gällande detaljplan så att bostadsbebyggelse kan medges.

Byggnads- och trafiknämnden har medgivit att ny detaljplan, med inriktningen bostäder, får upprättas.

Planförslaget innebär att fastigheten Högbo 1 förtätas genom uppförande av fem mindre bostadshus (2 våningar + suterrängvåning) på ömse sidor om nuvarande Högbo Wärdshus. Originalbyggnaden, nedan kallad "Villa Högbo", som ursprungligen flyttades till platsen från Restad Gård i slutet av 1800-talet kommer exteriört att återställas till sin

originalform och innehålla bostadslägenheter. Sammanlagt innehåller planen ca 15 lägenheter.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av stadsdelen Strömslund vid Högboplatsen där Strömslundsgatan möter Landbergsliden. Totalt omfattar planområdet ca 1,6 ha varav ca 0,4 ha upplåts som kvartersmark.

Fastigheten Högbo 1 är privatägd. Övrig mark ägs av kommunen.

Sammanställning

Planområdets areal (hektar)	ca 1,6
• varav kvartersmark för bostäder	ca 0,4
• varav allmän platsmark	ca 1,2
Sammanlagd bruttoarea i m ² ovan mark	ca 1500
Antal lägenheter	ca 15

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättan kommuns översiktsplan, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av Kommunfullmäktige 2004-02-16. I rapport 34 "Så här vill vi ha det" beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella området inryms i avsnittet om Strömslund - Torsred.

Strömslund och Torsred har byggts ut i olika skeden av 1900-talet, men nästan allt är småhusbebyggelse. Bebyggelsen har många olika stilar och en hel del av bebyggelsen har bytt karaktär under tiden. Hela "gamla Strömslund" finns med i Eduard Alberts ursprungliga plan och har i kommunens kulturmiljöprogram bedömts som en särskilt värdefull miljö. Stadsdelen består nästan huvudsakligen av villor och 95 % av bostäderna ägs privat. Endast 20 % av bostäderna är smålägenheter på 1-2 r.o.k.

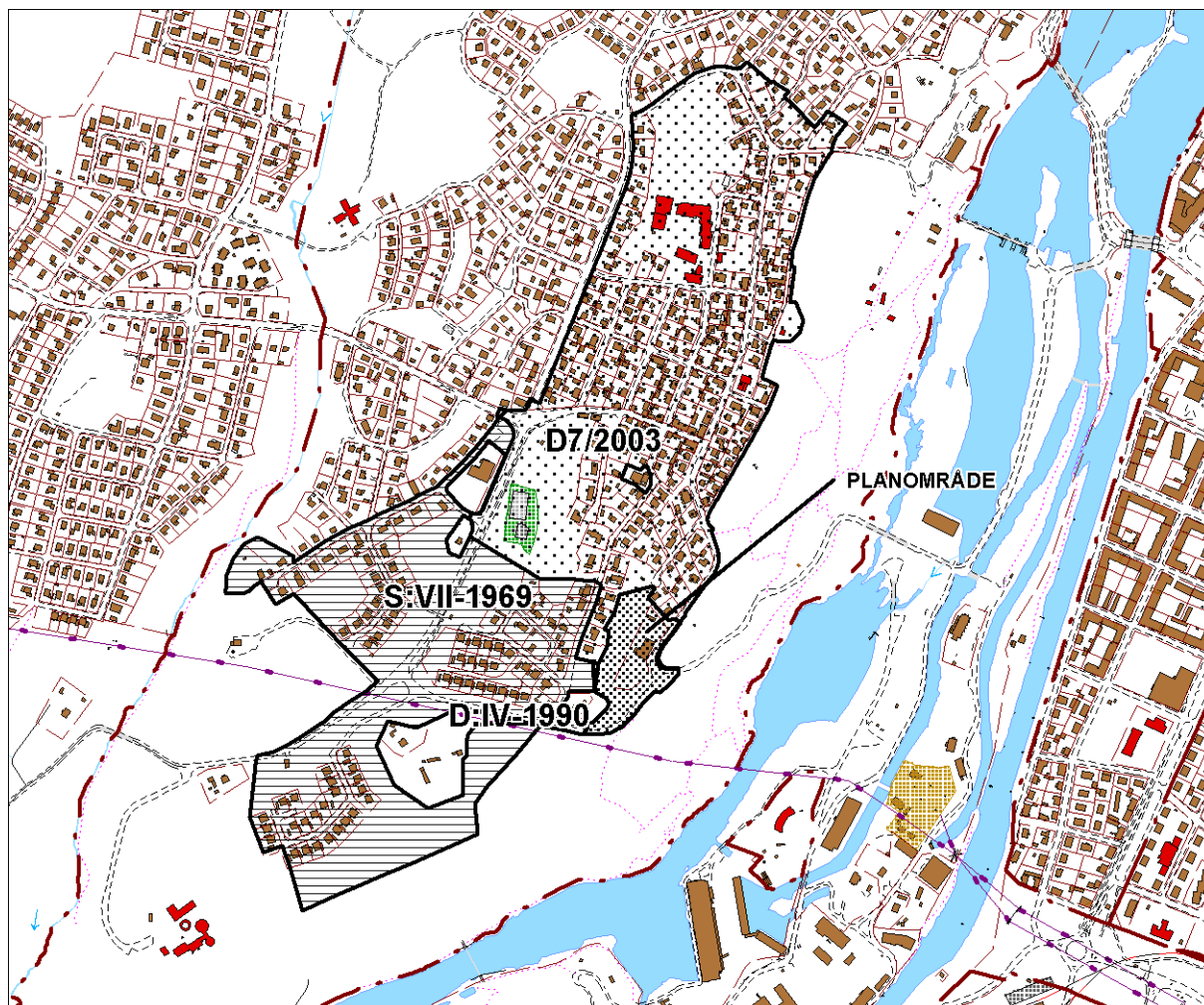
Bristen på smålägenheter gör bl.a. att möjligheten till kvarboende för äldre försvåras. Ett flertal mindre ytor tänkbara för nya bostäder finns spridda i stadsdelen och även andra ytor kan i framtiden bli aktuella för ny bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga riksintressen men området angränsar till kanal- och slussområdet som är av riksintresse för kulturminnesvården, naturvården, friluftslivet, sjöfarten och kraftproduktionen. Detta område har också föreslagits få skydd som en

nationalstadspark enligt 4 kap. 7 § MB. Förutom bevarandebestämmelserna för natur, kultur och friluftsliv finns inom området också för Trollhättans stora och viktiga verksamheter som kraftproduktion och kanalsjöfart. Syftet med begreppet nationalstadspark är att områden där parklandskap, naturmiljöer och bebyggelsemiljöer flätas samman till unika miljöer ska få ett samlat och långsiktigt skydd. Förslaget att älvrummet genom Trollhättans Stad ska bli nationalstadspark ligger hos riksdagen men frågan är ännu inte avgjord.

Detaljplaner



Gällande planer

Inom planområdet
D7/2003

Strömslund, etapp 1

Detaljplanen medger användningen handel/samlingslokal. Planen anger att hela området utgör en sådan särskilt värdefull miljö ur kulturmiljösynpunkt som avses i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen (PBL).

Angränsande till planområdet
D: IV/1990

Kv. Ekekullen m.m.

Område för bostadsändamål.

Detaljplanen för Strömslund har genomförandetid som slutar 2014-12-31. Övriga detaljplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Kulturmiljöprogram

Norr om planområdet ligger "gamla" Strömslund. Området finns med i Kulturmiljöprogrammet för Trollhättan som antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Strömslund är Sveriges äldsta planlagda egnahemsområde skapat av ingenjör Eduard Albert på 1880-talet.

Strömslund har bibehållit mycket av sin ursprungliga karaktär och ur kulturhistorisk synpunkt är det viktigt att Strömslunds egnahemsområde bevaras. Inom området finns också ett 20-tal enskilda villor som är särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt. Hela planområdet omfattas av bestämmelserna i 3 kap. 12 § PBL. "Villa Högbo" är dock inte upptagen i Kulturmiljöprogrammet som enskilt objekt.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1982. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast under 2003. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att:

"Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas".

Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.

Naturvårdsplan

Planområdet gränsar i söder och öster till naturvårdsområdet *Göta Älv och området kring Skälsbo, Kopparklinten och fallen* som finns med i Trollhättans kommuns Naturvårdsplan, antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1991.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara erforderlig. Planområdet omfattar redan planlagd mark och är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Konsekvenser för miljö, hälsa, säkerhet samt hushållning med mark och vatten m.m. beskrivs under respektive rubrik nedan.

Program för detaljplan

Byggnads- och trafiknämnden godkände 2005-05-11, § 114, program för detaljplan för kv. Högbo med principutformning enligt alternativ 2 som underlag för upprättande av detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och sluttar kraftigt ner mot Strömslundsgatan. Markhöjderna inom kvartersmarken (Högbo 1) varierar mellan +70 till +79 meter.

Planområdet har nära till både Björndalsterrängen och västra älvbranten som båda utgör strövområden med unika kvaliteter. Torsredsdalgången - Strömslundsparken fungerar som stadsdelspark. De Laval's park utgör en närpark och ligger ca 400 meter från planområdet. Bakom planområdet ligger Ekekulleparken där marken består av kuperad skogsmark.

Geotekniska förhållanden

Markens grundförhållanden är goda och marken består av berg och/eller tunna jordlager ovan berg. Bergets egenskaper har översiktligt bedömts. Risk för ras eller liknande föreligger inte. Uppförande av byggnader, sprängningar m.m. kan innebära behov av förstärkningsåtgärder. Detta utreds vid projekteringen.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Om inte särskild utredning visar att marken utgör lågradonmark, erfordras radonskyddad grundläggning vid ny- eller tillbyggnader. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På platsen för den aktuella detaljplanen ligger idag Högbo Vårdshus. Byggnaden härstammar från Villa Högbo, en flygelbyggnad från Restad Gård som Leopold Landberg transporterade till Högbo på 1890-talet.



Villa Högbo kring sekelskiftet 1900



Högbo vårdshus idag sett från Högboplatsen

Den ursprungliga byggnaden har blivit på- och tillbyggd i olika etapper men man kan fortfarande se spår från den ursprungliga byggnaden, bl.a. bevarade originalfönster.

Byggnaden skall exteriört återställas till sitt utseende kring sekelskiftet 1900 avseende volym- och planform, utformning av fasad, tak, skorstenar samt fönster- och dörrplacering. Ursprungliga byggnadsdetaljer bör i största möjliga mån "återanvändas" vid rekonstruktionen av fasaden. På- och tillbyggnader tas bort för att lyfta fram den ursprungliga byggnadskroppen/volymen. Nya tillbyggnader, såsom entréer och verandor, skall underordna sig huvudbyggnadens volym- och planform samt ursprung.



Norrfasad: flyttade originalfönster



Söderfasad: originalfönster

Rivningsförbud för den ursprungliga byggnadskroppen samt särskilda varsamhetsbestämmelser införs.

Ny bebyggelse

Inom planområdet föreslås en bebyggelse med ca 15 lägenheter. Som framgår ovan bevaras den ursprungliga flygelbyggnaden och i den tillskapas tre till fyra nya lägenheter. Fem nya bostadshus föreslås få uppföras i två våningar på var sida om den befintliga byggnaden "Villa Högbo". På grund av den kraftiga höjdskillnaden kommer byggnaderna där det är lämpligt att utföras med suterrängvåning.

I kvarterets norra del placeras byggnaderna i bakkant mot berget och Ekekulleparken med hänsyn till avstånd från angränsande fastigheter samt till den befintliga byggnaden "Villa Högbo". I den södra delen av kvarteret placeras bostadshusen i framkanten av området med utsikt över älven och staden. Avståndet mellan den nya bebyggelsen inom kvarteret och den befintliga byggnaden blir sådant att den befintliga byggnaden tillåts vara den mest framträdande. Högsta taknockhöjd över nollplanet blir i södra delen av kvarteret +87.0 m och i norra delen + 83.5 m.

Garage- och komplementbyggnader kommer att placeras i bakkant mot berget i söder och mellan byggnaderna i den norra delen av kvarteret. Dessutom ges en bygg rätt för ett sophus/förråd vid infarten till kvarteret. Byggnadshöjden för uthus/komplementbyggnader begränsas till tre meter.

Arbetsplatser

Förekommande arbetsplatser i anslutning till stadsdelen finns inom närhandel samt skola och barnomsorg.

Service

I Strömslund finns en grundskola med verksamhet från förskoleklass till och med åk 9, inklusive fritidshem. I området finns också två förskolor. Det finns ett 20-tal privata företag i stadsdelen och relativt riklig handel med bland annat en mataffär, bensinstation, café och några mindre butiker. Äldreomsorg bedrivs på Källstorpsgården och vårdcentral finns också i Källstorp.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Inom tomt skall tillses att god tillgänglighet uppnås mellan biluppställningsplats och entré. De topografiska förutsättningarna ger begränsningar i tillgängligheten mellan olika bebyggelseområden och andra aktiviteter inom stadsdelen.

Byggnadskultur och gestaltning

Hela planområdet utgör en sådan särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Enskilda byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. "Villa Högbo" saknar dock skyddsbestämmelser i gällande plan.

I gamla Strömslund, Eduard Alberts planlagda del, finns i de flesta fall en skillnad i färgsättningen mellan bostadshus och uthus. Bostadshusen målades i ljusa färger medan uthusen i princip alltid målades med slamfärg i falurött.

Ny bebyggelse inom kvarteret ska utformas med hänsyn till den befintliga flygelbyggnaden och till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Strömslund, särskilt gällande volym och skala. Ändringar på "Villa Högbo" skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden tas till vara. Planen innehåller en bestämmelse som ger möjlighet att uppföra veranda, tak över entré eller motsvarande under förutsättning att utformningen är acceptabel med hänsyn till varsamhetsbestämmelserna.

Utformnings- och färgsättningsfrågor för befintlig och ny bebyggelse studeras vidare under utställningstiden/projekteringen och avgörs slutligen i bygglovprövningen.

Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för "Villa Högbo" införs i detaljplanen.

Skyddsrum

Strömslund ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet har nära till både Björndalsterrängen och västra älvbranten som båda utgör strövområden med unika kvaliteter. Torsredsdalgången - Strömslundsparken fungerar som stadsdelspark. De Laval's park utgör en närpark och ligger ca 300 meter från planområdet. Bakom planområdet ligger Ekekulleparken där marken består av kuperad skogsmark.

Gator och trafik

Trafikföringen genom området påverkas inte av planändringen, trafiken kommer endast att öka marginellt. Planområdet nås via Landbergsliden, Högboplatsen och Strömslundsgatan. Landbergsliden/Kungälvsvägen fungerar som huvudgata och Strömslundsgatan

som lokalgata. Landbergsliden, mellan Oscarsbron och Strömslundsgatan, trafikeras av ca 4600 fordon per vardagsmedeldygn.

I trafikledsplanen för Trollhättans tätort, antagen i april 1996, föreslås en gång- och cykelväg längs Landbergsliden mot centrum. Om och när denna kommer att byggas är i dagsläget oklart bl.a. på grund av att det finns motstridiga intressen mellan utbyggnad av gång- och cykelbana och kultur- och naturvårdsintressen.

Kollektivtrafiken trafikerar Albertsvägen med flera linjer. Närmsta hållplats är Vindelbacken vid De Lavals park, ca 300 meter väster om planområdet.

Tillfarten till den nya bebyggelsen på Högbo 1 ansluter till Strömslundsgatan i befintlig infart, i planen kvartersmark, som även skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet Valkyrian 7. Utrymme för parkering skall anordnas inom kvartersmarken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunal vatten- och avloppsanslutning finns i anslutning till fastigheten.

Ny dagvattenledning från pumpstationen belägen närmre Oscarsbron måste byggas fram till fastighetens förbindelsepunkt (ca 65 meter). Allt dag- och dräneringsvatten från planområdet måste avledas till servisledningen då det inte går att avleda dagvatten mot Högboplatsen p.g.a. avsaknad av dagvattenledningar.

Elförsörjning

För distributionsnätet ansvarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Fjärrvärme saknas i denna del av tätorten. Uppvärmning får sker genom egna uppvärmningssystem. Dessa kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, t.ex. värmepump, pelletspanna eller liknande.

Den föreslagna energibestämmelsen enligt Energiplanen är inte tillämplig inom planområdet då byggnaderna understiger 500 kvm.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Erforderliga utrymmen för källsortering ska finnas. Närmaste återvinningsstation finns vid Konsum på Albertsvägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten kan innebära en viss påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden gör att sprängning, schaktning och uppfyllning kommer att bli nödvändig.

Genom att anpassa husen till terrängen kan ingreppen i befintlig marknivå minimeras. Sprängning innebär stor påverkan på terrängen. Återställningsarbetet är viktigt för att minimera de synliga skadorna. Mängden hårdgjorda ytor ökas marginellt mot dagens förhållanden.

Allt dag- och dräneringsvatten från planområdet måste avledas då det inte kan infiltreras p.g.a. hårdgjorda ytor.

Luft

Det ökade trafikarbetet till följd av en utbyggnad av nya bostäder innebär viss ökning av utsläpp av bilavgaser. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats. Uppvärmning av hus kommer sannolikt att ske genom vattenburen elvärme eventuellt kompletterade med värmepumpslösningar, pelletspanna m.m. Ett högt utnyttjande av vattenburen elvärme innebär risk för ökade utsläpp av luftföroreningar från anläggningar på annan plats som producerar el baserat på fossila bränslen.

Klimat

Området ligger i en syd/sydostlig sluttning. Föreslagna bostadshus inklusive uteplatser bör kunna förläggas så att ett bra lokalklimat erhålls med tanke på både utevistelse och energiförbrukning.

Stadsbild

Högboplatsen som ligger intill planområdet bidrar till en lugnare trafikrytm på Strömslundsgatan och öppnar dessutom upp gaturummet. Platsen kan härmed uppfattas som en entré till södra delen av Strömslund. Det är viktigt att den planerade bebyggelsen utformas med hänsyn till platsens speciella läge. Byggnaderna i södra delen av kvarteret placeras in mot berget för att undvika alltför dominerande socklar.

Kulturmiljö

Det är viktigt att den planerade bebyggelsen utformas med hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla miljön i Strömslund och till "Villa Högbo". Detta betyder dock inte att ny bebyggelse i stil och detaljer måste efterlikna den äldre bebyggelsen. I volym och skala bör dock den nya bebyggelsen likna "Villa Högbo" och till- och komplementbyggnader bör underordna sig densamma. Planens varsamhetsbestämmelser anger syftet med rekonstruktionen. Utformnings- och färgsättningsfrågor studeras vidare under utställningstiden/projekteringen och avgörs slutligen i bygglovprövningen.

Natur

Då området redan i dag är exploaterat och innehåller relativt stor hårdgjord yta är påverkan på naturen liten.

Markanvändning

I gällande detaljplan anges användningen handel/samlingslokal. Restaurangverksamhet har bedrivits i lokalerna. Fastigheten är nu såld och därför provas nu en annan användning.

Buller

Riktvärdena enligt miljömålet "God bebyggd miljö" samt kommunens översiktsplan anger att utomhusnivåerna vid fasad inte skall överstiga 55 dBA, ekvivalent ljudnivå.

Beräkningar visar att ljudnivåerna kan komma att överskridas vid fasader närmast Strömslundsgatan och Kungälvsvägen. Uteplats skall för bostäder närmast Strömslundsgatan orienteras så att de skärmas från trafikbuller.

Särskild planbestämmelse om att bostadsbyggnader med tillhörande utemiljöer skall utformas med hänsyn till trafikbuller från omgivande gator införs därför. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall ligga mot tyst sida, dvs. den sida där ekvivalent bullernivå vid fasad är maximalt 55 dBA.

Fasader/fönster skall utformas så att Boverkets föreskrifter BFS 1998-38, med hänvisning till klass C i SS 02 52 67 – ljudklassning av bostäder – uppfylls.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteret bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation samt vid in- och utflyttning.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA - nät beläget i omgivande gator. Allt dag- och dräneringsvatten från planområdet måste avledas till servisledningen då det inte går att avleda dagvatten mot Högboplatsen p.g.a. avsaknad av dagvattenledningar.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas inte av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ökad lovplikt. Bygglov krävs för:

- omfärgning eller annan väsentlig ändring av byggnaders utseende
- utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2011-12-31.

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.

Trollhättan i november 2005

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Maria Eklund
planarkitekt