

ANTAGANDEHANDLINGAR

Enkelt planförfarande

Trollhättan
kommun**KOPIA**

Detaljplan för
del av KV GULLÖN
Centrala staden

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande efter samråd

Antagen av BRN 1992-11-11
Laga kraft 1992-12-03

Tillhör byggnads- och räddningsnämndens
beslut 1992-11-11 § 352; betygar

Lennart Andersson
ordförande

Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:

Melén Skultey

Detaljplan för del av KV GULLÖN Centrala staden

P L A N B E S K R I V N I N G

1. HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar

Kartor:

Grundkarta, skala 1:1000

Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000

Text:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utöka byggrätten för bostadsbebyggelse inom fastigheterna Kv Gullön 11 och 12 utöver vad som medges i gällande detaljplan. Den huvudsakliga förändringen av detaljplanen består i att medgivet våningsantal mot Nygatan utökas från tre till fyra respektive fem våningar.

Planområdet är dess västra del bebyggt med ett femvånings tegelhus med inredd vind. Denna byggnad är uppförd under början av 1960-talet. En äldre byggnad, uppförd vid slutet av 1930-talet, är belägen mot Nygatan och avses för planens genomförande rivas. I planområdets östra del, inom fastigheten Kv Gullön 12, har en öppen markparkering i relativt sen tid anlagts.

Den planerade rivningen och nybyggnationen innebär att kvarteret ges en mera sluten innerstadskaraktär.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Kv Gullön är beläget inom södra delen av centrala staden. Planområdet avgränsas i väster av Kungsgatan och i söder av Nygatan. I öster och norr avgränsas det av kvartersmark inom fastigheterna Kv Gullön 6 respektive 10. Planförslaget har således avgränsats på sådant sätt att det endast omfattar de båda fastigheterna Kv Gullön 11 och 12 i kvarterets sydvästra hörn.

3.2 Areal

Planområdet omfattar ca 1 470 m².

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar Kv Gullön 11 och 12. Kv Gullön 11 är i privat ägo. Kv Gullön 12 är i kommunal ägo. Ägaren av Kv Gullön 11 avser förvärva Kv Gullön 12.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktliga planer

Planområdet ingår i Centrumplan för Trollhättans centrala del, antagen av kommunfullmäktige den 24 februari 1986. Den aktuella delen av kv Gullön ligger enligt denna i gränsen mellan en bostadszon i södra delen av centrum, och en zon med blandning av handel och andra centrumfunktioner samt bostäder.

Vidare berörs planområdet av kommuntäckande översiktsplan enligt PBL, antagen av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990. Detaljplaneförslaget innebär inte någon avvikelse från översiktsplanen.

4.2 Detaljplaner

Planområdet ingår i stadsplanlagt område. Gällande detaljplan är upprättad som stadsplan av Trollhättans kommun i juni 1954, och avser hela Kv Gullön. Stadsplanen är fastställd av länsstyrelsen den 9 juli 1959.

Gällande detaljplan innebär byggrätt för bostads- och handelsändamål i tre till fem våningar.

Angränsande detaljplan i söder och väster är fastställd av länsstyrelsen 1953-11-13.

4.3 Bostadsförsörjningsprogram

I gällande bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 1991, finns ingen utbyggnad i kv Gullön upptagen.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

5.1.1 Mark och vegetation

Kv Gullön 11 utgörs till alla delar av bebyggd och underbyggd mark, och saknar således alla former av naturliga markinslag.

Kv Gullön 12 utgörs av en asfaltbelagd parkeringsplats med två små gräsytor som är belägna i anslutning till utfarten mot Nygatan. En relativt kraftig björk i fastighetens sydöstra hörn är det enda trädet inom planområdet.

Då befintlig vegetation i huvudsak saknas, har planbestämmelse med krav på plantering införts. Härvid avses såväl höga stamträd som låg markvegetation.

5.1.2 Geotekniska förhållanden

Grundundersökning har ej utförts. Geotekniska förhållanden skall utredas före nybyggnader, uppfyllningar och schakter.

5.1.3 Fornlämningar

Inom planområdet förekommer inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelse

5.2.1 Allmänt

Kv 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 som helhet, även om ett flertal andra fasadmateriäl och kulörer förekommer. I samband med tilläggsisolering har t ex vissa byggnader inom kvarteret försetts med beklädnad av plåt och olika skivmateriäl.

I västra delen av kv Gullön, omedelbart norr om planområdet, är ett relativt nybyggt tvåplans parkeringsdäck med fasad mot Kungsgatan beläget. I omedelbar anslutning till detta p-däck, inom ett obebyggt tomtavsnitt i hörnet Kungsgatan/Trollgatan, har öppen markparkeringsplats samt tillfartsramp till parkeringsdäckets övre våningsplan anordnats.

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 ändå med sin stramhet och strikta placering i tomtgräns mot gata, en mycket homogen bebyggelsegrupp av innerstadskaraktär.

Mot Nygatan i söder inramas kvarteret av gavlarna till de höga bostadshusen mot Kungsgatan och Drottninggatan. Mellan dessa båda byggnader är det mindre trettiotalshuset och parkeringsplatsen inom planområdet samt ett mindre tvåvånings flerbostadshus och en fd bensinstation som numera inrymmer bil- och gummiverkstad belägna.

Gårdarna inom kvarteret utgörs till stor del av ytor för parkering och andra hårdgjorda ytor, varför omsorg om den yttre miljön i samband med större bygglovpliktiga åtgärder är angelägen.

Sammanfattningsvis kan den blandade bebyggelsen mot Nygatan i kombination med den öppna parkeringsplatsen sägas ge denna gatubild en heterogen karaktär som möjligen kan hävdas stå i visst motsatsförhållande till den strikt geometriska stadsplanebildens och till kvarterets centrala belägenhet. Den redovisade planändringen innebär att kvarteret ges en mera sluten form mot Nygatan, vilket överensstämmer med den sammanhållna bebyggelsen i kvarterets norra och västra delar samt med intilliggande kvarter och omgivningen som helhet.

5.2.2 Bostäder

Befintliga byggnader inom planområdet inrymmer totalt cirka 2.000 m² bostadsyta BRA fördelat på 28 lägenheter. Efter planerad rivning och nybyggnad mot Nygatan kommer motsvarande yta att uppgå till cirka 2.900 m² fördelat på 41 lägenheter, dvs ett totalt nettotillskott på knappt 1.000 m² fördelat på 13 lägenheter. De nybyggda bostäderna enligt det förslag som ligger till grund för planändringen utgörs företrädesvis av relativt ytsnåla tvåor och treor.

5.2.3 Arbetsplatser och kommersiell service

I gatuplan i befintlig byggnad mot Kungsgatan finns lokalytor om totalt ca 300 m². Inom denna yta inryms idag en kemptvätt, en grillservering av gatukökskaraktär samt en finmekanisk verkstad för hushållsmaskiner.

5.2.4 Tillgänglighet

Befintlig byggnad mot Kungsgatan är utrustad med hiss till samtliga våningsplan.

Byggnaden mot Nygatan, som förutsättes rivas, inrymmer uteslutande bostadslägenheter vilka inte är tillgängliga för rullstolsburna personer.

Ny byggnad mot Nygatan kommer att utrustas med handikappanpassad hiss i enlighet med gällande lag. Efter rivning och nybyggnad kommer således samtliga lägenheter inom planområdet att vara tillgängliga för personer med rörelsehandikapp.

5.3 Skyddsrum

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 10, riskgrupp 1. Skyddsrum med 80 platser finns inom befintlig byggnad, vilket enligt skyddsrumsbeked 1991-06-26 § 1069 svarar mot dagens behov av skyddsrumspatser inom planområdet. Nytt skyddsrumsbeked skall dock begäras inför nybyggnad i enlighet med planen, då bedömt skyddsrumsbeked och möjligheter till skyddsrumsbidrag kan förändras över tiden.

5.4 Friytor

Planområdets belägenhet i innerstan innebär ett begränsat utbud av friytor för lek och utevistelse. Stor omsorg måste därför ägnas utformningen av den öppna gårdsytan inom fastigheterna, såväl vad beträffar planering som val av material och sakvaruutrustning i form av bänkar, lekredskap och liknande.

5.5 Parkering

Beräkning av erforderligt antal parkeringsplatser baserad på de preliminära handlingar som ligger till grund för denna detaljplan, ger ett totalt behov av 26 platser. Efter om- och tillbyggnad förutsätts 18 av dessa platser kunna inrymmas i befintligt parkeringsgarage. I samband med bygglovsprövningen kommer friköpsfrågan för de platser som ej ryms inom egen tomt att prövas.

5.6 Teknisk försörjning

5.6.1 Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Denna installation kan utökas för i planen medgiven bebyggelse.

Inom centrala staden pågår en etappvis utbyggnad av vatten- och avloppsnätet i syfte att på sikt separera dag- och spillvatten. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor skall därför tas om hand på tomten eller ledas med utkastare till rännilar i gatan.

5.6.2 Uppvärmning

Befintliga byggnader är anslutna till Trollhättan Energi AB:s fjärrvärmenät. Befintlig anslutning samt installationer för fjärrvärme kan utökas för i planen medgiven bebyggelse.

5.6.3 El

Befintliga byggnader är anslutna till Trollhättan Energi AB:s nät för el. Denna installation kan utökas för i planen medgiven bebyggelse.

5.6.4 Avfall

I den befintliga byggnaden sker avfallshantering på konventionellt sätt med sopnedkast för hushållsavfall till befintligt soprum i källare. Nytt soprum för tillbyggnaden förläggs till markplanet och förbereds måttmässigt för sopseparering.

5.7 Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid upphör 1998-12-31.

De fastighetsplaner (tomtindelningar) som gäller för planområdet upphävs när denna detaljplan vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får mot 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 genomförandetiden ända tills den ändras eller upphävs.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Arkitekterna AB Ellsinger, Krook & Tjäder, Göteborg i samarbete med tjänstemän i Trollhättans kommun.

Trollhättan i juni 1992

Leif Löf
planarkitekt
Trollhättans kommun

Stefan Tjäder
Arkitekterna AB

Detaljplan för del av KV GULLÖN Centrala staden

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 1998-12-31.

1.2 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Genomförandeansvaret åvilar fastighetsägaren. Ansvaret för angränsande gatumark åvilar kommunen.

1.3 Avtal

Exploateringsavtal föreslås upprättas mellan kommunen och ägaren av fastigheten kv Gullön 11. I avtalet bör behandlas bl a markförvärv, anslutningsavgifter, fastighetsreglering, fastighetsbildningskostnader, planavgift, förmedlingsrätt till nya bostäder, friköp av parkeringsplatser samt upplösande av arrendeavtal mellan Trollhättans Tomt AB och kommunen avseende befintlig parkeringsanläggning. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

2. FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Planområdet omfattar två fastigheter, kv Gullön 11 och 12, vilka för planens genomförande förutsätts slås samman till en. Ägaren till kv Gullön 11 förutsätts härvid förvärva kv Gullön 12 från kommunen enligt premisser som skall regleras i exploateringsavtal enligt punkten 1.3.

De fastighetsplaner (tomtindelningar) som gäller för planområdet upphävs när denna detaljplan vinner laga kraft.

2.2 Servitut

Nödutrymningsväg från befintligt parkeringsgarage skall säkerställas genom fastighetsservitut.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Detaljplanekostnader

Detaljplanekostnader skall regleras enligt premisser som fastställs i exploateringsavtal enligt punkten 1.3.

3.2 Fastighetsbildningskostnader

Fastighetsbildningskostnader skall regleras enligt premisser som fastställs i exploateringsavtal enligt punkten 1.3.

3.3 Avgifter

Avgifter för anslutning till VA-nät, elnät och fjärrvärmenät samt för gatubyggnadskostnader har tidigare erlagts för befintliga byggnader inom planområdet. Anslutningsavgifter för utökning av befintliga anslutningar eller nyanslutningar till dessa försörjningsnät skall regleras enligt premisser som fastställs i exploateringsavtal enligt punkten 1.3.

Trollhättan i juni 1992

Leif Löf
planarkitekt
Trollhättans kommun

Stefan Tjäder
Arkitekterna AB

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten
Lars Holmén
Tel:0521-70 202

BESLUT
1992-12-03

2023-20626-92

0: XIV
1992

TROLLHÄTTANS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	
1992 -12- 0 8	
DNR 264	EXP

Kopia till
Planenh 2 ex
Pärmen
Rättsenh
Lantmäteriet 2 ex
Telekontoret
VVÄ-P

Byggnadsnämnden i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

Prövning enligt 12 kap 1 § PBL angående detaljplan för del
av KV GULLÖN, centrala staden i Trollhättans kommun

Byggnadsnämnden har den 11 november 1992 antagit detalj-
planen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte prö-
va kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

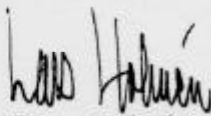
=====

LAGAKRAFT

Såvitt framgår av här fört diarium har enligt 13 kap
2 § PBL inte något överklagande av byggnadsnämndens beslut
kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag
kommunens antagandebeslut tillkännagivits på kommunens an-
slagstavla.

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vun-
nit laga kraft den 3 december 1992.

Detta datum skall enligt 12 § plan- och byggförordningen
antecknas på planhandlingarna. Samtidigt får länsstyrelsen
erinra om vad som anges i 5 kap 31 § andra stycket PBL om
expediering av planhandlingar.


Lars Holmén

Postadress

Länsstyrelsen i Älvsborgs län
Planenheten
462 82 VÄNERSBORG

Besöksadress

Drottninggatan 2

Telefon

0521-70 000

Telefax

0521-701 15

Postgiro

3 51 85-8