

KOPIA

DEL AV KVARTERET SVAN M M
Centrala staden
Trollhättans kommun

Förslag till ändring av detaljplanen

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

ANTAGANDEHANDLINGAR

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1987-12-14 §276

In person / 1/2/20

INGVAR JOHNSON
kommunfullmäktiges ordförande

Beslutet lagakraftvunnet 1988-01-13



DEL AV KVARTERET SVAN M M
Centrala staden
Trollhättans kommun

Förslag till ändring av detaljplanen

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Allmän plats

- a) Med LOKALGATA betecknat område är avsett för lokal fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

2 mom Kvartersmark

- a) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- b) Med HQ betecknat område får användas endast för handelsändamål och skall utgöra reservat för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Ny byggnad får dock uppföras om befintlig byggnad förstörs eller till väsentlig del skadas oavsiktligt.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gata och till en fri höjd av minst 4,0 meter kan användas för allmän gångtrafik.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA OMRÅDEN

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot grann-tomt där sådan gräns förekommer inom området.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

3 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

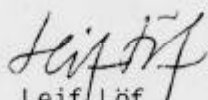
4 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.

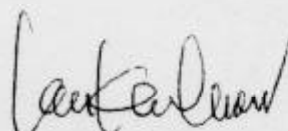
6 § GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1993.

Trollhättan i augusti 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt


Lars Karlsson
planingenjör

DEL AV KVARTERET SVAN M M
Centrala staden
Trollhättans kommun

Förslag till ändring av detaljplanen

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget består av

- plankarta i skala 1:1000
- bestämmelser

Til förslaget hör också

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

PLANENS HUVUDDRAG

Planändringen har tillkommit i huvudsak för att ge de planmässiga förutsättningarna för uppförande av ett annex utmed Strandgatan för det befintliga hotell Swantias behov.

Planförslaget innebär även att den äldsta delen av hotellbyggnaden föreslås som kulturresevat.

PLANDATA

Kvarteret Svan är beläget i centrala staden och begränsas av Storgatan, Föreningsgatan, Strandgatan och Torggatan. Planförslaget omfattar tomterna 3, 7 och del av 9.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Centrumplan

Centrumplan för Trollhättans centrum antogs av kommunfullmäktige 1986-02-24. I centrumplanen ingår även en redovisning av byggnader med kulturhistoriskt värde.

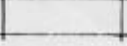
Kvarteret Svan är enligt planen beläget i den s k mellanzonen med såväl handel som andra centrumfunktioner liksom bostäder.

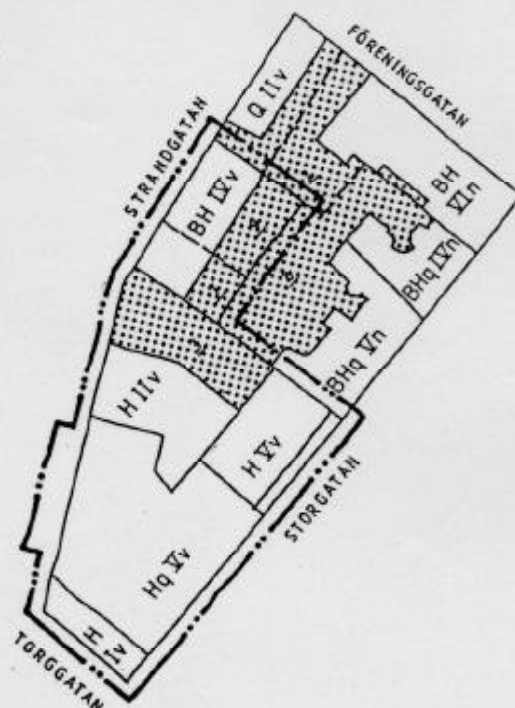
Detaljplaner

Förslaget berör detaljplaner (stadsplaner) fastställda av dels Kungl Maj:t 1948-02-06 och dels länsstyrelsen 1983-02-18. I norr angränsar detaljplan antagen av kommunfullmäktige 1987-02-03.

Enligt gällande detaljplan tillåts för den obebyggda delen av nu föreliggande planområde en fyravåningsbyggnad jämte inredd vind. Användningssättet anges till bostads- och handelsändamål. Tillåten bruttoarea (våningsyta) uppgår till ca 1.800 kvm. Jämför figur på nästa sida.

Byggnadsrätter enligt gällande detaljplan:

H	handel
BH	bostäder och handel
	mark som inte får bebyggas
	gatumark
Q	kulturresevat
q	särskild miljöhänsyn
IIv	antal våningar jämte vindsvåning
IVn	antal våningar, förbud mot vindsinredning
	gräns för nu föreliggande planområde



Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Bebyggelse

Tomt nr 3 är bebyggd med en hotellbyggnad inrymmande hotell Swania. Byggnaden uppfördes ursprungligen år 1916 som stadshus och stadshotell. Om- och tillbyggnad för enbart hotellverksamhet utfördes 1981.

Den äldsta delen av byggnaden är enligt centrumplanen av den beskaffenhet att den bör utgöra reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Tekniska anläggningar

På fastigheten Svan 7 finns ett viktigt nedstigningsschakt till kommunens tunnelsystem samt en vattenledning med dimensionen 600 mm i diameter. Schaktet är täckt i marknivå. Vidare finns på tomten en transformatorbyggnad tillhörande kommunens elverk.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar för vatten och avlopp liksom för el finns i angränsande gator. Kvarteret ligger inom Trollhättans Fjärrvärme AB:s distributionsområde. Fjärrvärmekulvert är belägen i Storgatan och hotellbyggnaden är ansluten.

Grundförhållanden

Undergrunden består av berg.

Markägförhållanden

Tomt nr 3 ägs av Fastighets AB Strömkarlen och nr 7 och 9 av Trollhättans kommun.

Skyddsrum

Kvarteret Svan är beläget inom hemskyddsområde 10.

PLANFÖRSLAG

Till grund för planarbetet har legat Fastighets AB Strömkarlens förslag till nybyggnad.

Planändringen har programmässigt diskuterats i ledningsgruppen för planfrågor 1987-06-16.

Bebyggelse

Centrums ansikte mot vattnet är av största betydelse för helhetsintrycket av staden. Miljön utefter älven och stadsbilden från vattnet bör därför ägnas stor uppmärksamhet vad gäller tillgänglighet, visuell utformning, inslag av vegetation m m. Vad gäller det nu aktuella strandpartiet måste utformningen av nytillkommande bebyggelse ägnas stor omsorg.

Nybyggnaden

Den föreslagna byggnadsrätten för hotellannexet uppgår till ca 1.500 kvm våningsyta (bruttoarea). Byggnaden föreslås i tre våningar. Härutöver får vindsinredning ej förekomma. Den tillåtna byggnadshöjden föreslås lika som för den tidigare hotelltillbyggnaden.

Annexet avses huvudsakligen inrymma ett tillskott för övernattningsrum. Antalet kan preliminärt anges till 54 st. En envånings förbindelsebyggnad sammanlänkar den nya byggnaden med den befintliga hotellreceptionen.

Det befintliga nedstigningsschaktet till kommunens tunnelsystem liksom transformatoranläggningen kommer att byggas in i nybyggnaden och förläggas i ett nedre källarplan, som avskiljs från byggnaden i övrigt.

Den befintliga bebyggelsen

Den äldsta delen av hotellbyggnaden är, som nämnts ovan, av den beskaffenhet att den bör utgöra reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Den har med anledning härav betecknats med "Q".

Beteckningen "Q" innebär normalt att ny bebyggelse inte tillåts. Stadsplanebestämmelsen har dock i förslaget formulerats så att byggnadsrätten bibehålls om byggnaden till väsentlig del skulle skadas oavsiktligt.

Bestämmelserna som reglerar våningsantal och byggnadshöjd har avfattats i överensstämmelse med 9 § Plan- och byggförordningen (PBF). Redovisningen i detta avseende avviker därför från gällande detaljplan.

Vegetation

Det är angeläget att så många träd som möjligt bevaras. Där träd måste fällas bör nya planteras som ersättning.

Parkering

Inga parkeringsplatser avses anordnas inom den berörda delen av kvarteret. Bilplatsbehovet skall tillgodoses i den befintliga parkeringsanläggningen i intilliggande kvarteret Mercurius. Förutom den tillkommande byggnadens behov som kan beräknas till 35-40 platser, skall läggas de platser som genom planändringen försvinner på hotelltomten Svan 3.

Gemensamhetsanläggning

På den fria markytan mellan den befintliga hotellbyggnaden och annexet får ej vidtas anordningar som förhindrar tillgängligheten till de kommunala tekniska anläggningarna. Särskild planbestämmelse för "gemensam förbindelseled" (gf) föreslås med anledning härav. Se även genomförandebeskrivningen under "Fastighetsrättsliga frågor".

Skyddsrum

Behov av eventuellt nytt skyddsrum prövas vid bygglovtilfället genom begäran om s k "skyddsrumsbesked".

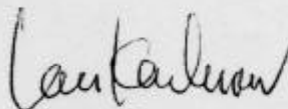
Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås upphöra vid slutet av 1993. (Genomförandetiden kan enligt plan- och bygglagen sättas till minst 5 och högst 15 år). 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.

Trollhättan i augusti 1987

STADSARKITEKTKONTORET


Leif Löf
planarkitekt


Lars Karlsson
planingenjör