



Detaljplan för KV HERKULES Centrala staden

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

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1992-10-26, § 226; betygar

Olof Sävström
kommunfullmäktiges ordförande

laga kraft 1992-11-24

Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:

Katleen Håkansson

Detaljplan för KV HERKULES Centrala staden

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt finns ett starkt intresse för ett bevarande av kvarteret Herkules.

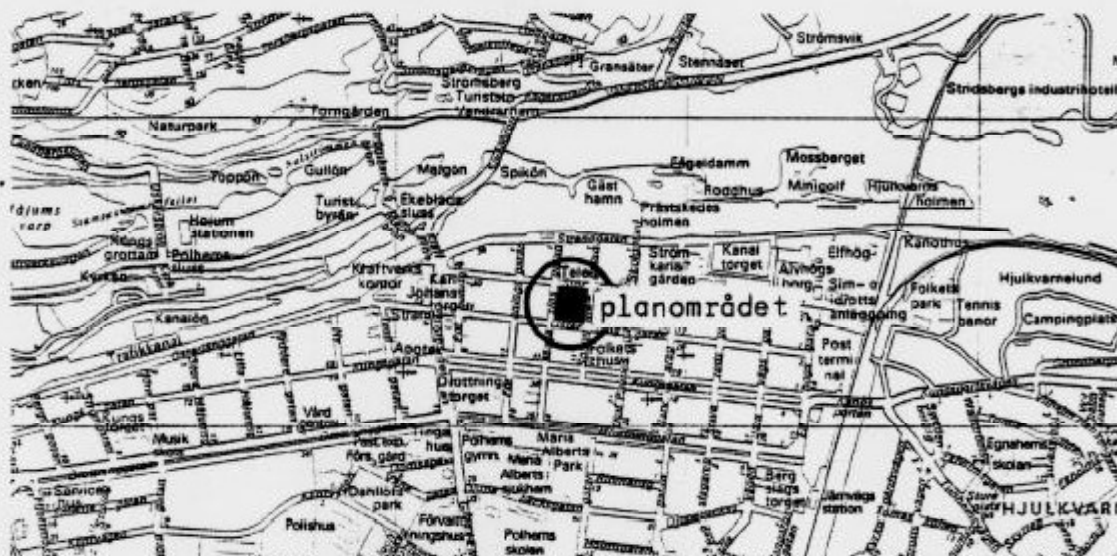
Huvudsyftet med planen är att säkerställa kvarterets egenart.

Utöver bevarandeintresset föreligger behov av viss tillbyggnad för den pågående restaurangverksamheten på tomt nr 4.

PLANDATA

Kvarteret Herkules är beläget i norra delen av centrala staden och omges av Storgatan, Spannmålsgratan, Österlånggatan och Magasinsgatan.

Läges-
bestämning



Arealer

Kvarteret innefattar tomterna 1, 2, 3, 4, 5 och 6.
Tomternas sammanlagda areal uppgår till 4158 m² med
nedanstående fördelning.



Utdrag ur registerkarta, skala 1:4000

Tomt nr 1: 687 m²
 " " 2: 692 "
 " " 3: 703 "
 " " 4: 685 "
 " " 5: 690 "
 " " 6: 701 "

Markägar- förhållanden

Tomt nr 1 ägs av det kommunala Bostads AB Eidar. De övriga fem tomterna av Trollhättans kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och utredningar

Översikts-
plan

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1990-10-29. Den kommuntäckande översiktsplanen har inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområden i tätorten ska användas. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort pågår.

Centrum-
lan

Centrumplan för Trollhättans centrala del antogs av kommunfullmäktige 1986-02-24. I centrumplanen ingår även en redovisning av byggnader med kulturhistoriskt värde. Enligt planen har bebyggelsen i kvarteret Herkules sådant kulturhistoriskt värde att kvarteret i sin helhet bör bevaras.

Kulturmiljö- program

Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun har antagits av kommunfullmäktige den 24 februari 1992.

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Herkules finns med i den förteckning över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ingår i kulturmiljöprogrammet. Förteckningen baserar sig på den kulturhistoriska utredning för Trollhättans stad enligt 1904 års stadsplan, som utfördes av Älvsborgs Läns Museiförening år 1975.

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.

Detaljplaner

År 1904 den 14 oktober fastställde Kungl Maj:t stadsplan för hela centrala staden.

Provisoriska byggnadsföreskrifter för Trollhättans stad enligt 128 § byggnadsstadgan upprättades år 1935 av dåvarande stadsingenjören Karl Pehrson. Dessa fastställdes av Kungl Maj:t den 5 november 1937 och gällde intill den 1 januari 1963.

I slutet av 1940-talet upprättades stadsplan med förslag till fullständiga bestämmelser för viss del av norra centrala staden. Kvarteret Herkules ingick i planområdet. Redan vid denna tid föreslogs att kvarteret med dess lågskaliga bebyggelse skulle få behålla sin karaktär och inte som de provisoriska byggnadsföreskrifterna angav, bebyggelse med tre- och fyra våningar till ett slutet kvartersblock.

Den föreslagna, försämrade exploateringsrätten i förhållande till de provisoriska bestämmelserna, medförde besvär från fastighetsägarna. Detta innebar att både stadsfullmäktige den 15 februari 1949 och Kungl Maj:t vid fastställelseprövningen av planen den 3 mars 1950 undantog kvarteret Herkules från fastställelse. Samtidigt meddelades i det senare beslutet att nytt förslag kan underställas Kungl Maj:ts prövning inom fem år. Då någon planläggning fram tills nu inte varit aktuell har planfrågan under åren varit vilande.

För närvarande saknar kvarteret således detaljplanebestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Kvarteret ligger i svag lutning från den högre belägna Österlånggatan ned mot Storgatan. Tomterna 3 - 6 har relativt stora friytor på vilka finns storvuxna lövträd såsom björk, ask, alm och lönn. Vidare ingår en betydande buskvegetation. På tomt 2 finns en högvuxen kastanj.

Geotekniska förhållanden Kvarteret är bebyggt och någon omfattande förändring är inte aktuell. Någon särskild grundundersökning är därför inte erforderlig.

Bebyggelseområden

Befintlig kulturhistorisk bebyggelse Kulturmiljöprogrammets (se sid 2) beskrivning av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen - kompletterad med uppgifter från bl a 1984 års centrumplan - redovisas här nedan:

- Tomt nr 1 Byggnaden är uppförd åren 1905 - 1907 i tegel med tre våningar. Huset innehåller bostäder och affärer. På gården finns en väl bevarad uthuslänga.
- Tomt nr 2 Träbyggnaden är uppförd i en och en halv våning, vilket var kännetecknande för 1870-talets träbyggande i Trollhättan. Panelen torde dock härröra från 1890-talet. Såväl den slätputsade stenbyggnaden från 1926 vid Spannmålsgratan samt gårdshuset åskådliggör den påfallande enkla arkitektur som förekom på vissa byggnader från 1920-talet. De två huvudbyggnaderna innehåller bostäder och vissa lokaler för handel m m .
- Tomt nr 3 Före detta bageri. Huset som är byggt vid sekelskiftet har funktionellt hört samman med Björsells konditori. Byggnaden är uppförd med en fasadbehandling av spritputs och träpanel.
- Tomt nr 4 Restaurang Le Jardin, f d Björsells konditori. Den nu ganska förändrade byggnaden, som ursprungligen var byggd i en gårdsfyrcant, uppfördes 1819 och är ett av Trollhättans äldsta hus.
En skotte, Villiam Allan, som var anställd som "mechanicus" och förvaltare vid Dicksonska sågarna, byggde huset och gav det namnet Margarete Gård, ett namn som inte slog igenom i "Sågarbyn". Det kom aldrig att kallas för något annat än "Allans hus".

Troligen på 1860-talet fick byggnaden ett utseende som mer liknar det nuvarande då en del av flygelbyggnaden revs.
- Tomt nr 5 Gamla prästgården. Större slätputsad villa
och 6 från 1908 i typisk jugendstil.
Numera inrymmande kontor.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skall enligt kulturmiljöprogrammet 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".

I centrumplanen, se sid 2, anges att hela kvarteret Herkules har så stort bevarandevärde att det i detaljplan

bör betecknas med "Q" = kulturresevat.

Q = kulturresevat brukar betyda att marken får användas endast för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Bestämmelsen innebär också att användningen i övrigt är helt fri till bostäder, kontor, handel, vårdshus etc.

Under arbetet med detaljplanen har planbestämmelse vad gäller bevarandet övervägts. Det har därvid funnits lämpligast att precisera byggnadernas användningssätt. Med lämpligt formulerade bestämmelser kan den befintliga bebyggelsen ges ett skydd, som är tillräckligt även om den inte betecknas Q = kulturresevat. Dessutom kan tillskapas viss byggnadsrätt för nybyggnad på tomterna 3 och 4.

Samtliga de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har därför i detaljplaneförslaget getts planbestämmelsen:

q₁ = Värdefull miljö.

Byggnad får inte rivas.

Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär och anpassning till omgivningen.

Byggnadernas användningssätt och utformning har för tomterna 1, 2, 5 och 6 angetts till överensstämmelse med deras nuvarande.

Övrig befintlig bebyggelse

På tomt nr 6 finns en transformatorbyggnad jämte ett garage. Dessa har konfirmerats i planförslaget.

Nybyggnad

I den befintliga byggnaden på tomt nr 4 bedrivs restaurangrörelsen "Le Jardin". För att tillgodose denna verksamhets behov redovisas byggnadsrätt för en sammanbyggnad av byggnaderna på tomterna 3 och 4. Den redovisade byggnadsrätten på tomt nr 4 avses inbyggnad av befintlig terrass. För tillbyggnadernas anpassning till omgivningen har de åsatts planbestämmelsen:

q₂ = Värdefull miljö.

Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

De redovisade tillbyggnadsrätterna baserar sig på ett förslag som upprättats av Carlsson Fernberg Arkitektkontor AB, år 1989.

Tillgänglighet

Enligt tillgänglighetsplanen, se sid 2, skall vid ombyggnad minst hälften av lägenheterna inom fastigheterna Herkules 1 och 2 vara tillgängliga med hiss. Frågan om hisstillgänglighet bör tas upp till prövning i samband med en eventuell framtida ansökan om bygglov för ombyggnad. De praktiska och ekonomiska möjligheterna kan då överblickas i sin helhet.

Skyddsrum

I stort sett täcks behovet av skyddsrum i anläggningar i närliggande kvarter.

Trafik

Samtliga fastigheter kan nås från kvarterets omgivande gator. Gatorna är dubbelriktade. Parkeringsmöjligheter finns på gatumarken. Antalet biluppställningsplatser inne i kv Herkules är litet. Möjligheterna att utöka parkeringen inom kvartersmarken är små.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

Vatten- och avloppsledningar inom kvarteret är anslutna till det kommunala va-nätet.

Inom centrala staden pågår en etappvis ombyggnad av va-nätet med 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 ränn-dalar i gatan.

Värme

Bebyggelsen är delvis ansluten till Trollhättan Energi AB:s fjärrvärmenät. Ytterligare anslutning är möjlig.

El

Transformatorstation finns i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden upphör vid utgången av 1998.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastig-hetsägares 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.

Medverkande konsult

Underlagsmaterial till planförslaget har framtagits av arkitekt Tage Bogren, Trollhättan.

Trollhättan i april 1992

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör

REVIDERING

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden fr o m 18 maj t o m 15 juni 1992.

Efter utställningstiden har förslaget reviderats med anledning av inkommet yttrande från länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i yttrandet vidhållit vad som framfördes under samrådet beträffande planbestämmelse som reglerar hisskravet vid ombyggnad.

Revideringen innebär att sådan bestämmelse införts. Denna skall gälla för hela kvarteret och har getts lydelsen: Krav enligt PBL 3:7 behöver vid ombyggnad inte uppfyllas i befintlig byggnad.

Trollhättan i juni 1992

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör



Detaljplan för KV HERKULES Centrala staden

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget av kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 1992.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 1998. Se planbeskrivningens sista sida.

Ansvar

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Genomförandeansvaret vilar här på fastighetsägarna. För angränsande gatumark har kommunen genomförandeansvaret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För tillgänglighet till den befintliga transformatorbyggnaden på Herkules 6 har angetts att viss mark skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. För befintliga underjordiska elkablar har angetts att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Förhållandet att byggnader i ett par fall är belägna över fastighetsgräns innebär att fastighetsregleringar erfordras. Initiativ till reglering av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggning, servitut eller ledningsrätt tas av kommunen och ombesörjes av fastighetsbildningsmyndigheten.

Medverkande konsult

Underlagsmaterial till planförslaget har framtagits av arkitekt Tage Bogren, Trollhättan.

Trollhättan i april 1992

PLANENHETEN

Leif Löf
planarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör

Ovanstående genomförandebeskrivning tillhör även planförslag reviderat i juni 1992.

Dagb.nr: 39.1992

Ärendenr: 1024.1992 ADM

LÄNSSTYRELSEN
ÄLVSBORGS LÄN
Planenheten
Per Söderström
Tel: 0521-70 213

BESLUT
1992-11-24

2023-19075-92

D: XII
1992

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

TROLLHÄTTAN	
-11- 2 6	
250	KAP

Kommunfullmäktige i
Trollhättans kommun
461 83 TROLLHÄTTAN

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

Kommunfullmäktige har den 26 oktober 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.

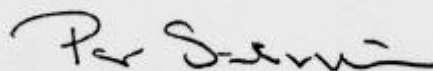
=====

LAGAKRAFT

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

På grund härav får kommunens antagandebeslut anses ha vun-
nit laga kraft den 24 november 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.



Per Söderström

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