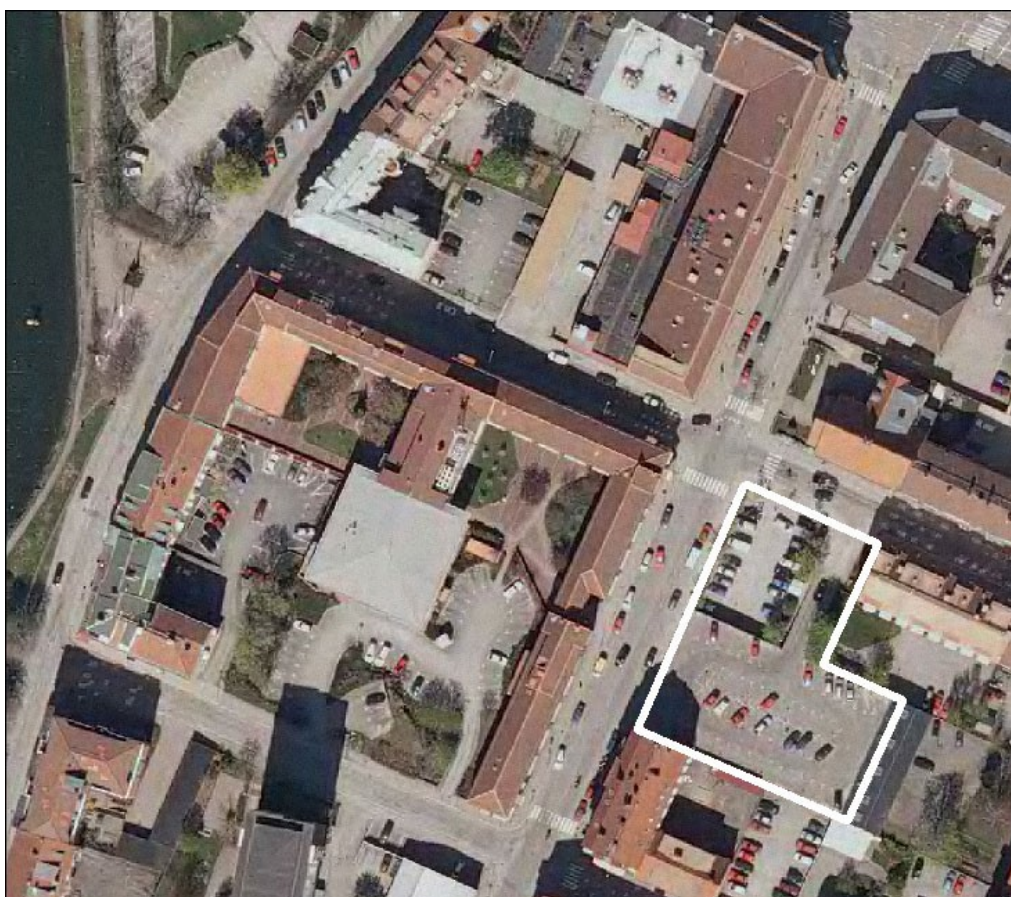




Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av **KV. GULLÖN** Centrala staden



08C ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i september 2008

ANTAGEN AV BN 2008-11-27
Tillhör Byggnadsnämndens beslut
2008-11-27 § 240; intygar

LAGA KRAFT 2008-12-11

Peter Andersson
ordförande



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av KV. GULLÖN

Centrala staden

08C ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

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

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att, inom en del av kvarteret Gullön, möjliggöra en byggnad i fem våningar utmed Kungsgatan samt ge byggrätt för det befintliga parkeringsdäcket i två våningar inom fastigheten Gullön 10. Huvudändamålet för byggnaden utmed Kungsgatan är bostäder. Handel medges i markplan och parkering medges i källare, markplan och ett plan ovan mark.

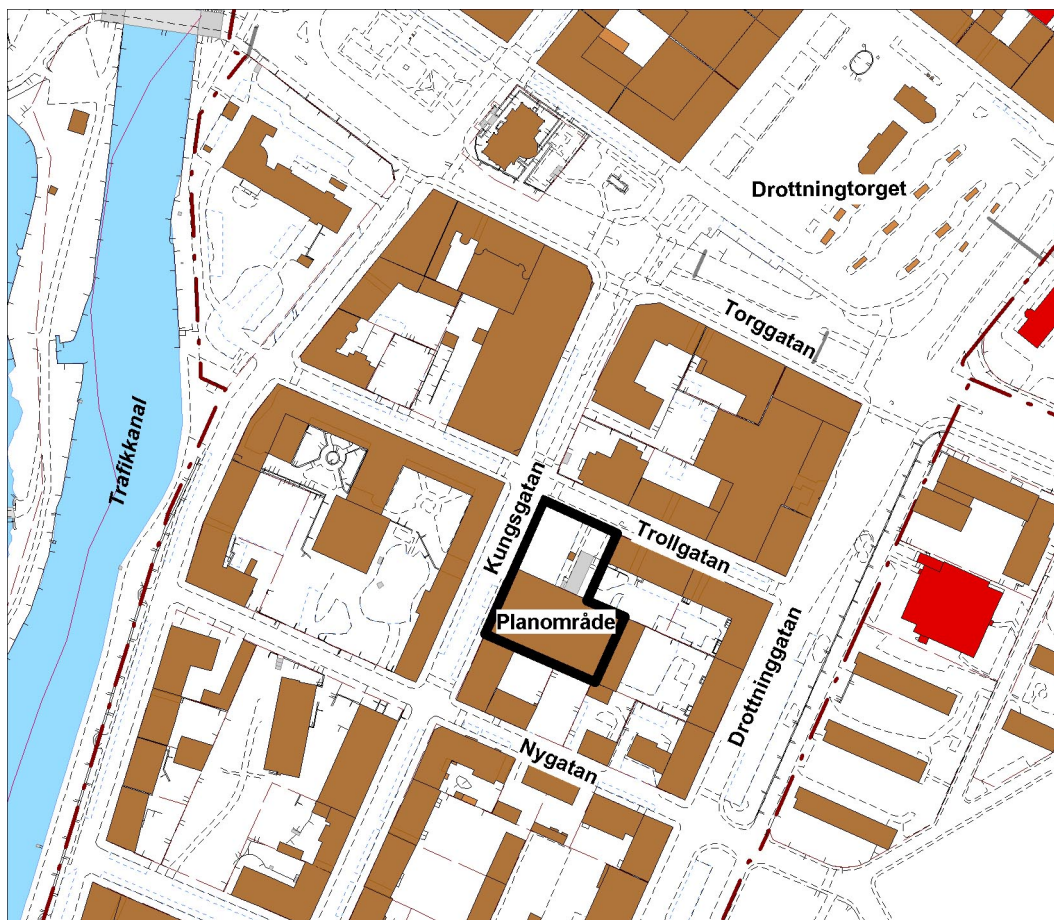
Gällande detaljplan från 1954 anger område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus, fem våningar utmed Kungsgatan. In mot gården anger planen att marken ej får bebyggas. Parkeringsdäcket ligger alltså på s.k. prickmark som ej får bebyggas. Det tidsbegränsade bygglovet har förlängts flera gånger men kan nu inte förlängas mer.

PLANDATA

Läge

Kvarteret Gullön är beläget inom den södra delen centrala staden, mellan Kungsgatan och Drottninggatan. Detaljplanen omfattar två fastigheter, Gullön 9 och 10, i den nordvästra delen av kvarteret. Planområdet omfattar cirka 0,25 hektar. Fastig-

heterna Gullön 9 och 10 ägs av Trollhättans kommun. Taxerad ägare till parkeringsdäcket på Gullön 9 är Trollhättans Tomt AB.



Översikt planområde

Sammanställning

Planområdets areal (hektar)	ca 0,25
• varav kvartersmark för bostäder • kvartersmark för bostäder, handel och parkering • varav kvartersmark för parkering	- ca 0,05 - ca 0,10 - ca 0,10
Sammanlagd byggnadsarea i m ² ovan mark	ca 2000 m ²
Antal lägenheter	ca 30-50

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Detta ställningstagande skall motiveras. Konse-

kvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik i planbeskrivningen.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, "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 planområdet inryms i avsnittet om Centrala staden. Under rubriken "Karaktäristik" framgår bl.a. följande om Centrala staden:

Rutnätsstaden innehåller en bebyggelse som varierar i flera avseenden. En del kvarter har stora stenhus, nästan av storstadskaraktär, medan andra har använts för villor. Det allra mesta har kommit till på 1900-talet. Enstaka äldre hus finns. Byggnader med god arkitektonisk kvalitet finns från flera epoker. Det som mest karaktäriserar rutnätsstaden är det tydliga och strama stadsplanemönstret, så som det skisserades av Nils Ericsson på 1860-talet. Eftersom det nästan helt bibehållits – och i sen tid utvecklats – bildar det den stadsmässiga ram, som gör det möjligt att med gott resultatfortlöpande förändra, förnya och bygga nytt.

Det aktuella planområdet inryms i avsnittet om Centrala staden. Under rubriken "Rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande" framgår:

Det övergripande målet för vår framtida stadskärna kan sammanfattningsvis anges så att den ska vara det naturliga valet av centrum, kulturellt och kommersiellt, för de boende, verksamma och besökande. Stadskärnan ska utvecklas mot ett aktivt, dynamiskt, kreativt och attraktivt område med en mångfald aktiviteter och funktioner. Tryggheten och tillgängligheten ska ökas, parkeringsmöjligheterna och kollektivtrafiken förbättras samt gång- och cykelnätet kompletteras.

Stadskärnan har ett stort behov av parkeringsplatser såväl för besökare som för de boende. I kv. Gullön kan antalet p-platser utökas t.ex. i samband med nybebyggelse eller genom byggande av P-däck.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner

Inom planområdet

S: VI/1959

Kv. Gullön

Detaljplanen anger område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus, fem våningar utmed Kungsgatan.

Angränsande till planområdet

D: XIV/1992

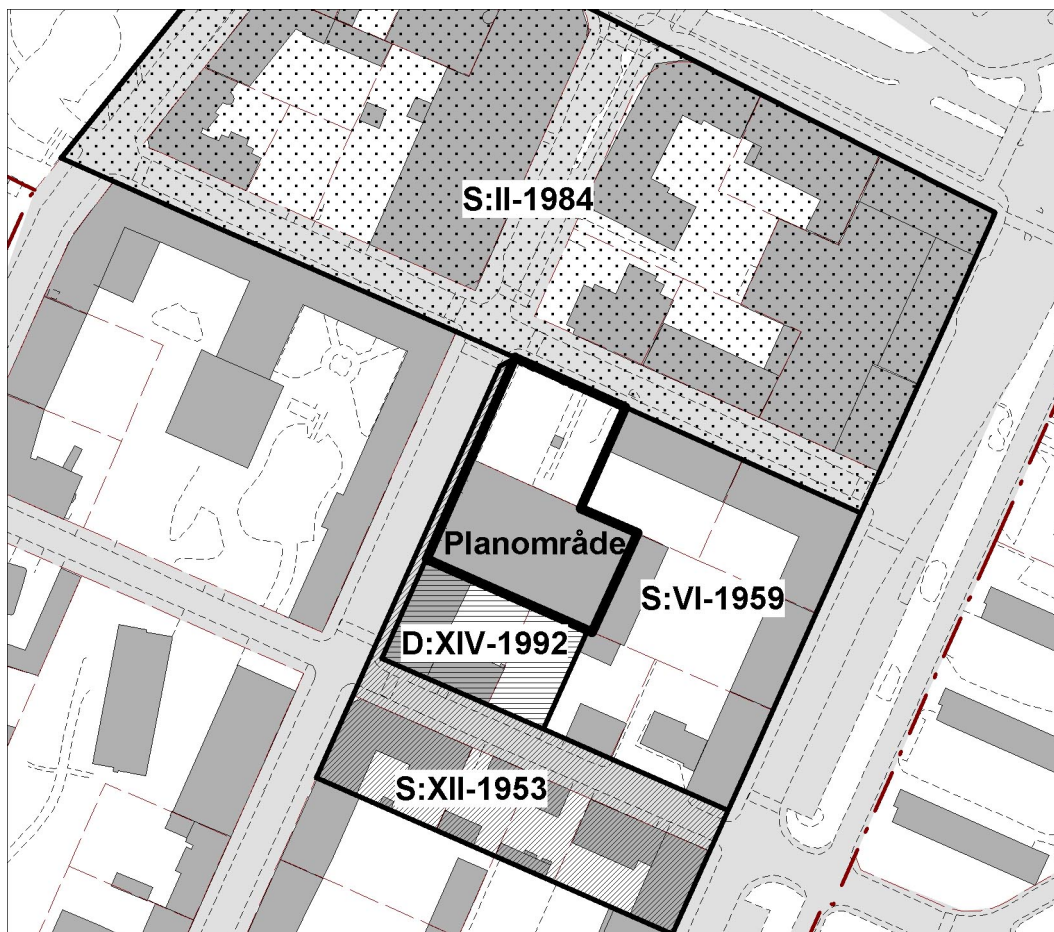
Kv. Gullön

S: II/1984

Kv. Toppön och Trollet m.m.

S: XII/1953

Kv. Gullön och Pilen



Översikt gällande planer

Fastighetsplaner

Inom planområdet finns en gällande fastighetsplan:

T: VIII/1958

Gullön

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av Kommunfullmäktige 1992-02-24, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom kvarteret Gullön.

Två byggnader är dock medtagna i kulturbyggnadsinventeringen från 2003. Det gäller dels ett bostadshus inom fastigheten Gullön 8, Drottninggatan - "ett av innerstadens mest stilrena och välbevarade exempel på funktionalistisk arkitektur"

samt S:t Petri Katolska kyrka, på Kungsgatan alldeles norr om planområdet. Byggnaden uppfördes 1929 som missionskyrka, arkitekt Arthur Brattberg.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast i år. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild planbestämmelse med innebörden att:

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

Detta skall tolkas som att värme inte skall produceras med olja, naturgas, kol eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t.o.m. mars. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda planer. Särskild planbestämmelse om uppvärmning införs i detaljplanen.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt plan- och bygglagen krävs miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Med hänvisning till att kvarteret redan tidigare är planlagt och bebyggt samt att konsekvenserna för miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten kan beskrivas nedan samt under rubriken **KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE**, har det inte bedömts nödvändigt att upprätta särskild MKB.

Program för detaljplan

Enligt plan- och bygglagen (PBL) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Särskilt planprogram erfordras inte. Detaljplanen upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner och utgör en utökning av ett tidigare planlagt bostadskvarter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av delvis asfalterad markyta för parkering samt ett parkeringsdäck i två plan. Inom markparkeringsytan mot Kungsgatan och mot angränsande fastighet finns planteringar, bl.a. ett antal lönnar. Någon naturmiljö av högre värde saknas. Planbestämmelse införs dock med innebörden att en del av träden inte får fällas och att obebyggd mark skall hållas planterad. Syftet med denna bestämmelse är att skapa grönyta för de boende.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av GEO-VÄST AB daterad 1989-05-25, inför byggnationen av parkeringsdäcket på Gullön 10. Grunden inom det undersökta området, utgörs under fyllnadsjord, av fast lagrad lerig silt på berg. Djupet till berg anges variera mellan 0,6 – 2,2 meter. Inget fritt vatten påträffades vid undersökningstillfället i provtagningshålet.

Geotekniska förhållanden för hela området skall utredas före nybyggnader, uppfyllnader och schakter.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar.

I angränsande fastighet bedrivs kemtvättverksamhet. Innan byggnation av bostäder i Gullön 10 kan en undersökning av eventuell påverkan av tvättkemikalier i mark från angränsande fastighets kemtvätt därför behöva genomföras.

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

Kv. Gullön, som omfattar totalt nio fastigheter, ingår i en traditionellt utformad in-nestadsplan med rutnätsmönster. Rött tegel och ljus slätputs utgör dominerande fasadmateriell såväl inom kvarteret som inom stadsdelen som helhet, även om ett flertal andra fasadmateriell och kulörer förekommer.

På Gullön 10 finns ett parkeringsdäck i två våningar med fasad mot Kungsgatan, byggt på 1980-talet. I omedelbar anslutning till detta p-däck, på Gullön 9 i hörnet Kungsgatan/Trollgatan har öppen markparkering samt ramp till parkeringsdäckets övre våningsplan anordnats.



Ramp upp till parkeringsdäcket



Markparkeringen i hörnet Kungsgatan/Trollgatan



Parkeringsdäcket



Angränsande byggnad utefter Kungsgatan

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

Ny bebyggelse

Detaljplaneändringen innebär att befintligt parkeringsdäck får byggrätt i två våningar inom fastigheten Gullön 10. Utmed Kungsgatan ges en byggrätt för en byggnad i fem våningar i enlighet med gällande plan från 1959. Huvudändamålet för byggnaden är bostäder, handel medges i markplan. Parkering medges i källare, markplan och ett plan ovan mark. I en mindre del inom Gullön 9 ges byggrätt i två våningar för bostäder, handel eller parkering. Denna del får byggas över med planterbart bjälklag, det är härigenom möjligt och önskvärt att denna del utgör iordningställd utemiljö för lägenheter i byggnaden utmed Kungsgatan.

Även det befintliga parkeringsdäcket kan byggas över med planterbart bjälklag. Detta är en önskvärd och viktig åtgärd för att tillskapa en grön utemiljö för boende om en ny byggnad uppförs utmed Kungsgatan. Vid utformning av parkeringsdäcket bör den brottsförebyggande aspekten beaktas, t.ex. god belysning och synbarhet för att öka trygghet och förhindra bilinbrott.

Fasader skall utgöras av tegel eller vara putsade.

Innan byggnation av bostäder i Gullön 10 kan en undersökning av eventuell påverkan av tvättkemikalier i mark från angränsande fastighets kemptvätt behöva genomföras.

Service och Arbetsplatser

Området ligger i centrala staden och har god tillgång till offentlig och kommersiell service och arbetsplatser.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas i bygglovgivningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Gårdarna inom kvarteret utgörs till stor del av ytor för parkering och andra hårdgjorda ytor. Att planområdet ligger i innerstaden innebär dessutom ett begränsat utbud av friytor för lek och utevistelse. Stor omsorg måste därför ägnas utformningen av byggnadsfria ytor inom fastigheterna, såväl vad beträffar planering som val av material.

De byggnadsdelar där möjlighet ges att uppföra planterbart bjälklag ovan övre (parkerings)plan bör iordningsställas som utemiljö för de boende inom kvarteret/fastigheten.

Inom del av Gullön 9, som idag nyttjas för markparkering, finns ett antal lönnar planterade, dessa träd får inte fällas. Även mot angränsande fastighet Gullön 2 finns grönplanteringar som skall bevaras, den obebyggda marken skall hållas planterad. Särskild planbestämmelse med denna innebörd införs.

Gator och trafik

De gator som omger planområdet är tillgängliga för såväl gång- som cykel- och biltrafik. Utmed Kungsgatan norrut finns g/c-bana som anknyter till g/c-stråket på gågatan genom centrala staden. Kungsgatan, Trollgatan och Nygatan har lokalgatukaraktär och trafikeras huvudsakligen av trafik till och från bostadskvarteren.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Drottninggatan, strax öster om planområdet, med flera linjer. Närmsta hållplats är finns på Drottninggatan, ca 200 meter söder om planområdet eller vid busscentralen på Drottningtorget där även byten till andra lokalbusslinjer kan ske, ca 250 meter norr om kv. Gullön.

Parkering

Det befintliga parkeringsdäcket innehåller ca 125 parkeringsplatser och markparkeringen i planområdets norra del innehåller ett 20-tal platser. Detaljplaneförslaget innebär att dessa parkeringsytor kan kvarstå som idag eller att de bebyggs, helt eller delvis. Antalet parkeringsplatser för de verksamheter som detaljplanen tillåter (bostäder eller handel utöver parkering) beräknas utifrån kommunens parkeringsnorm.

Parkeringsnormen för bostäder inom centrala staden är 7 platser per 1000m² bruttoarea. För ett bostadshus (i 3-5 våningar) utmed Kungsgatan ger detta ett parkeringsbehov på ca 20-35 parkeringsplatser för tillkommande bostäder.

Befintligt antal parkeringsplatser på parkeringsdäcket samt på markparkeringen, sammanlagt ca 150 platser, skall finnas kvar även vid en byggnation i enlighet med detaljplanen. Detta kan ske t.ex. genom att markplan samt en våning ovan mark upplåts för parkering eller att parkering läggs i parkeringsgarage under markytan om fler våningar skall utgöras av handelsytor eller bostäder. Detaljplanebestämmelserna inrymmer dessa olika möjligheter till utformning av bebyggelse. Det ekonomiska värdet av befintliga parkeringsplatser, friköpta och andra, måste räknas in i framtida exploateringsprojekt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kvarteret Gullön påverkas av buller från biltrafiken på Kungsgatan samt omgivande gator. Översiktliga beräkningar visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir 58 dBA och den maximala ljudnivån 81dBA utanför möjlig bostadsvåning. Riktvärdena enligt miljömålet "God bebyggd miljö" samt kommunens översiktsplan anger att utomhusnivåerna vid fasad inte ska överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

När ljudnivån på trafiksidan är 55-65 dBA bör det alltid eftersträvas att en tyst sida skapas, ekvivalent ljudnivå lägre än 45 dBA vid fasad och vid uteplats. I situationer där det har visats att detta inte är möjligt bör en ljuddämpad sida kunna garanteras, ekvivalent ljudnivå mellan 45-50 dBA.

Tyst sida definieras alltså oftast som en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA (frifältsvärde, med sambandet +3 dB två meter från fasad och +6 dB intill fasad) som en totalnivå – d.v.s. det sammanlagda ljudet från olika källor t.ex. trafik, fläktar och industri. Den tysta sidan bör därutöver vara visuellt attraktiv att vistas på.

För nybebyggelse i kvarteret gäller att ljudnivån vid fasad samt i bostadsrum inte ska överstiga riktvärdena. Byggnaden utmed Kungsgatan med tillhörande utemiljöer skall utföras med hänsyn till trafikbuller från omgivande gator. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall förläggas mot tyst/ljuddämpad sida. Särskild planbestämmelse med detta innehåll införs i detaljplanen.

Luft - miljö kvalitetsnormer

Trafiken förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken. Trafikmängderna på gatorna runt kv. Gullön förväntas inte öka i någon särskild omfattning beroende på föreslagna detaljplaneändring. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i omgivande gator. Förbindelsepunkten anvisas av VA-avdelningen på Tekniska förvaltningen.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB). Planområdet kan försörjas med el genom förstärkning av befintligt elnät.

Uppvärmning

Befintliga byggnader inom kvarteret Gullön är anslutna till fjärrvärmenätet. Befintlig anslutning kan utökas för i planen medgiven bebyggelse. Olika möjligheter att använda solenergi skall utredas.

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans Stad. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns vid kvarteret Fridhem.

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 innebär alltid påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden mot befintlig gata och inom kvarteret är däremot liten och bör därför inte medföra något större behov av sprängning, schaktning eller uppfyllnad. Mängden hårdgjorda ytor ökas inte nämnvärt gentemot dagens förhållanden.

Dagvatten skall avledas till det kommunala ledningsnätet. Det bör dock utredas om viss fördröjning av dagvatten är möjlig. Dagvattenfrågan bör lösas så att det enkelt går att ansluta fastigheten till framtida dagvattenledning i gatan.

Klimat

Området ligger i sydvästläge. Föreslaget bostadshus inklusive uteplatser kan förläggas så att ett bra lokalklimat erhålls med tanke på både utomhusvistelse och energiförbrukning. Solenergi bör kunna användas som tillskott.

Stadsbild

Kv. Gullön ingår i en traditionellt utformad innerstadsplan med rutnätsmönster. Rött tegel och ljus slätputs utgör dominerande fasadmateriäl såväl inom kvarteret som inom stadsdelen som helhet. Byggnader inom kvarteret varierar mellan tre och fem våningar men utgör med sin stramhet och strikta placering i tomtgräns mot gata, en homogen bebyggelsegrupp av innerstadskaraktär.

En utbyggnad i enlighet med föreslagen detaljplan anknyter till karaktären beskriven ovan både gällande placering på tomt, höjd på byggnaden och fasadmateriäl.

Natur

Ingen naturmark finns inom föreslagen detaljplan. Detaljplanebestämmelse gällande delar av planområdet med innebörden att obebyggd mark skall hållas planterad samt att befintliga träd inte får fällas införs.

Markanvändning

Gällande detaljplan anger att kvarteret får användas för bostads- och handelsändamål. Aktuell detaljplaneändring innebär att delar av planområdet även får användas för parkering.

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. Dagvatten skall avledas till det kommunala ledningsnätet.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas inte negativt av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

(Se särskild rubrik under **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**)

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Följande miljömål bedöms på olika sätt kunna bli påverkade av det som detaljplanen föreslår:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giffri miljö
- God bebyggd miljö
- Frisk luft

Begränsad klimatpåverkan

- + Minimalt trafikarbete, gång- och cykelavstånd skola – bostad – fritidsaktiviteter – buss.
- + Ambition att koppla nya bostäder till det kommunala fjärrvärmenätet.

Giffri miljö

- + Inga kända markföroreningar.
- + Nya bostadshus med "bästa" byggnadsteknik.

God bebyggd miljö

- + Förtätning av staden inom redan ianspråktaga bebyggelseområden
- + Minskat transportbehov, god kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till service och fritidsaktiviteter m.m.

Frisk luft

- + Minimalt trafikarbete, gång- och cykelavstånd skola – bostad – fritidsaktiviteter – buss.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden av bostäder i kvarteret Gullön vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål. Den nytta planen ger genom tillskapande av centralt belägna lägenheter med god närhet till skola, service, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik uppväger väl de relativt måttliga miljökonsekvenser som utbyggnaden medför.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Fastighetsplan

Fastighetsplan T: VIII/1958, fastställd 1958-06-25, upphävs i sin helhet.

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2014-12-31.

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 september 2008

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Maria Tognolina
planarkitekt