



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för fastigheten **RAN 7** Strömslund

12E ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- grundkarta

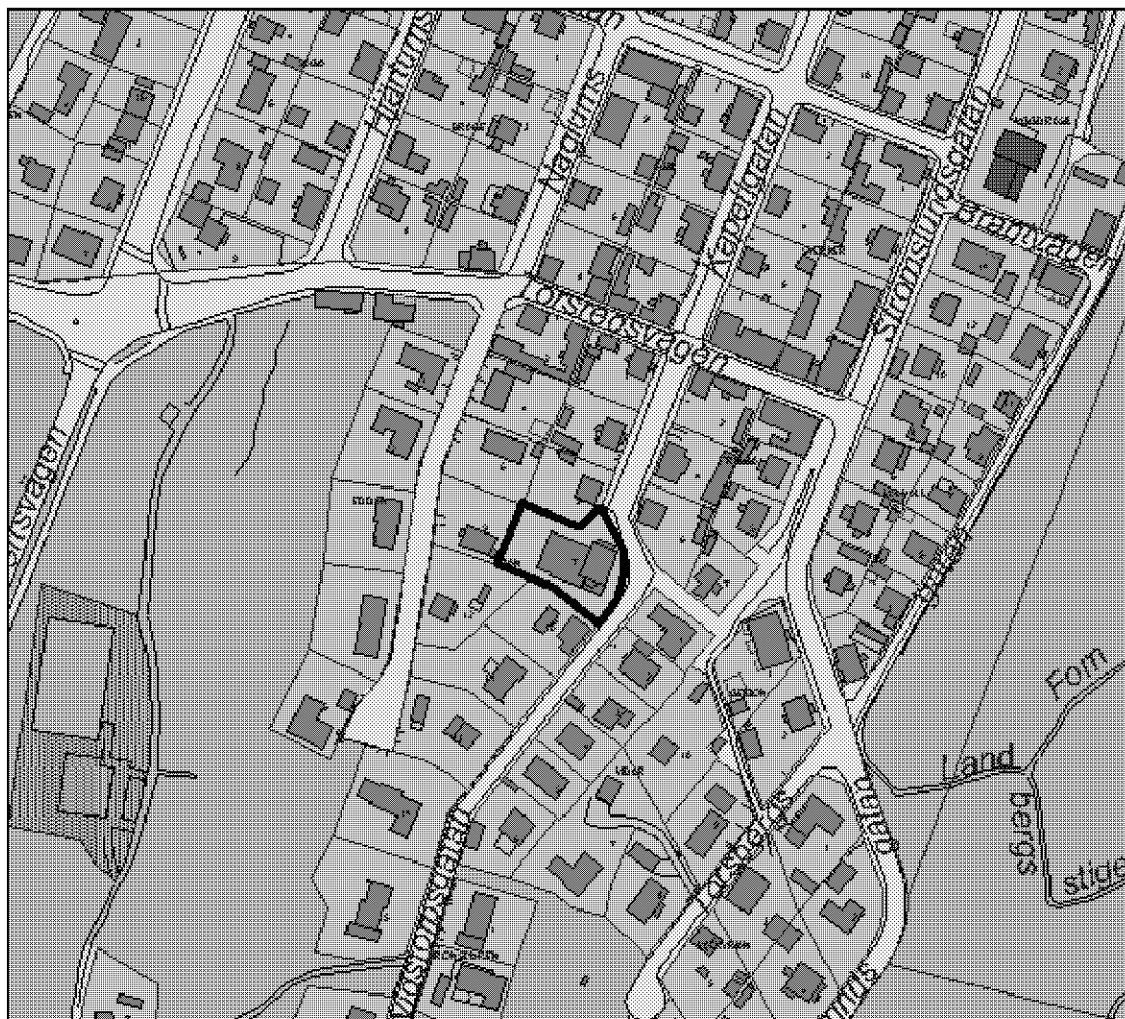
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Ran 7 är bebyggd med en f d frikyrka, Immanuelskyrkan, och tillhörande samlingslokaler. Inom dessa lokaler har tidigare inrymts såväl scoutverksamhet, förskoleverksamhet som skola förutom kyrkoverksamhet, vilket är överensstämmande med gällande detaljplan för fastigheten. Kyrkan är sedan september 2012 avsakraliserad.

Fastigheten har bytt ägare, och den nya ägaren avser omvandla fastigheten till en kombination av vandrarhemsverksamhet och bostad. Detaljplanen syftar således till att inom Ran 7 inrymma bostäder och vandrarhem.

PLANDATA

Planområdet är beläget i stadsdelen Strömslund, cirka 1,5 km väster om Trollhättans centrum, och omfattar fastigheten Ran 7. Fastigheten är privatägd



och ligger i anslutning till Kapellgatan. Den omfattar totalt cirka 1100 kvm.

Planområdets omfattning

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kapitlet i Miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2003, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av kommunfullmäktige (2004-02-16). Kommunfullmäktige har 2010-03-29 beslutat att "Vårt framtida Trollhättan – Översiktsplan 2003" inte längre är aktuell i alla delar och att en ny kommunomfattande översiktsplan ska göras. ÖP 2003 gäller fram till att en ny ÖP är antagen.

Strömslund-Torsred är en stadsdel där andelen barnfamiljer är större än genomsnittet. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön skall särskilt beaktas i pågående och kommande detaljplanearbeten.

Riksintressen

Planområdet är inte berört av några riksintressen.

Kulturmiljöprogram

Det "gamla" Strömslund som omfattas av Eduard Alberts ursprungliga plan från 1890-talet, Sveriges första planerade egnahemsområde, ingår i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige i feb 1992. Här skall de inledande bestämmelserna i 2 kap 6 § plan- och bygglagen särskilt beaktas.

Energiplan

Trollhättans första energiplan upprättades på 80-talet. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats. Den senaste revideringen Energiplan 2012, antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Målet med energiplanen är att se över energianvändningen, skapa delaktighet och med gemensamma krafter arbeta för att minska energibehovet och beroendet och att minska den miljöpåverkan energianvändningen ger. Det övergripande målet är att uppnå Trollhättans energimål till år 2020.

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Detaljplaner

På kartbilden på nästa sida redovisas de detaljplaner som berör det aktuella planområdet.

Inom planområdet

D9:2004 Detaljplan för Ran 7

Planen medger kyrka, samlingslokaler och förskola inom fastigheten.

Angränsande till planområdet

D7:2003 Detaljplan för Strömslund, etapp 1

Detaljplanen behandlar den kulturhistoriskt värdefulla miljön och slår vakt om den speciella karaktären inom stadsdelen. Riktlinjer ges för hur man "med varsam hand" kan underhålla byggnader samt utföra tillbyggnader och ändringar utan att de kulturhistoriska värdena går förlorade.

Genomförandetiden för båda dessa planer slutar 2014-12-31.

Fastighetsplan

Fastigheten Ran 7 är inte berörd av fastighetsplan eller tomtindelning.

Planprogram/miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Särskilt planprogram och/eller miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderliga. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Detaljplanen omfattar en redan bebyggd tomt och är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under respektive rubrik nedan.



Kartutdrag, som visar gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och trafiknämnden godkände 2012-09-27, § 221, att förslag till detaljplan för fastigheten Ran 7, innehållande bostäder och vandrarhem får upprättas. Verksamhet i form av kyrka och förskola bör utgå. Byggnadens användning som samlingslokal kvarstår. Kyrkobyggnadens kulturhistoriska värden skall även fortsättningsvis vara säkerställda.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Tomten utgörs av en bergskulle i den södra fonden av Kapellgatan. Vegetationen består huvudsakligen av planterade buskar mot gatan och några träd i den sydvästra delen av tomten.

Geotekniska förhållanden

Befintliga byggnader är grundlagda på berg. Inga stabilitetsproblem förekommer.

Radon

Enligt översiktliga bedömningar i samband med tidigare planarbete kan marken klassas som högriskområde för markradon. Planbestämmelse reglerar radonsäker grundkonstruktion vid nybyggnation. I samband med bygglovsprövning för ändrad användning finns mätning av radon med i kontrollplan.



Kyrkobyggnaden med den tillbyggda samlingsalen, så som den ser ut idag.

Bebyggelseområde

Kyrka, samlingslokal

Missionsförsamlingen uppförde med stöd av Eduard Albert en kyrka på en "klippa i Strömslunds dåtida centrum". Kyrkan invigdes den 30 december 1900 och fick namnet Immanuelskyrkan. Kyrkan tillbyggdes 1913 och 1952. Vid det senare tillfället förändrades ursprunglig fönstersättning kring kyrktornet.

1971 flyttades entrén till kyrkobyggnaden åt väster. 1974 uppfördes en vinkelställd byggnad innehållande samlingslokaler/lokaler för ungdomsverksamhet m m i två plan. I samband med denna förändring fick kyrkolokalen ny entré inifrån denna byggnad.

1983 genomfördes en tillbyggnad av förrådsutrymme på kyrkans baksida.

Den ursprungliga liggande panelen på kyrkobyggnaden byttes till stående lockpanel i samband med tillbyggnaden av samlingslokaler.

Samlingslokalerna har sedan 1980-talet utnyttjats till förskoleverksamhet i kommunal regi samt som samlingsplats för dagbarnvårdare. Under läsåret 2001–2002 användes lokalerna av Strömslundsskolan i samband med ombyggnaden av densamma.

Föreslagen användning

Ekumeniska föreningen som tidigare har ägt fastigheten har nu sålt den till två privata fastighetsägare. I september 2012 avsakraliserades kyrkobyggnaden och den kyrkliga verksamheten upphör därmed. De nya fastighetsägarna önskar utveckla fastigheten för boende och vandrarhem. Byggnaden skall enligt förslaget inrymma en lägenhet och ca 3-4 rum för vandrarhemsgäster. Kyrksalen kommer att vara kvar som samlingslokal även i framtiden. Den föreslagna förändringen innebär inga yttre förändringar av kyrkan eller dess tillbyggnad.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse/skyddsbestämmelser

All befintlig bebyggelse inom Eduard Alberts plan med tillhörande tomtmark och i synnerhet "slaskgatorna" har i kulturmiljöprogrammet utpekats som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Det innebär att 8 kap 17 § plan- och bygglagen skall beaktas: "*Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kultuhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.*"

PBL 8:17 har beaktats på så sätt att kyrkobyggnaden belagts med rivningsförbud q₁, samt att varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt enligt nedan införts.

Generellt gäller utökad lovplikt för omfärgning av byggnader samt utbyte, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar samt för underhållsåtgärder.

Avseende interiören i själva kyrkobyggnaden kan p.g.a. utförda ombyggnader inte avgöras hur mycket som finns kvar av de ursprungliga inredningsdetaljerna. Beteckningen q₂ på plankartan anger att de ursprungliga byggnadsdetaljerna skall skyddas.

"Interiört skall de ursprungliga byggnadsdetaljerna bevaras."

Alla åtgärder på den ursprungliga kyrkobyggnaden skall ske med medverkan av byggnadsantikvarisk sakkunnig.

Varsamhetsbestämmelser

Kyrkobyggnadens exteriör som har förändrats till viss del i förhållande till ursprungligt utseende har på plankartan fått beteckningen k₁.

"Byggnads exteriör får inte förvanskas. Vid ombyggnad/ändring av byggnads exteriör skall, avseende utformning av fasad, tak, skorstenar, fönster- och dörrplacering eftersträvas att återskapa dess ursprungliga utseende. Fönster och dörrar skall placeras nära fasadliv."

Vid ändring av fasadbeklädnad skall byte ske till liggande träpanel som enligt dokumenterade uppgifter överensstämmer med byggnadens originalutförande eller karaktär. Vid byte av övriga byggnadsdelar skall stor omsorg läggas vid detaljlösningar såsom vid fönster och dörrsmyggar, takfot och sockel, så att dessa antar proportioner som stämmer överens med ursprunglig utformning.

Vid ommålning bör samma färgtyp som befintlig användas, speciellt om underlaget består av slamfärg, oljefärg eller kalkfärg. Även den äldre färgkulören bör bevaras.

Ombyggnad/ändring av den tillbyggda f d förskolelokalen skall ske med hänsyn till omgivningens kulturmiljö, vilket regleras med bestämmelsen k₂ på plankartan.



Immanuelskyrkan, då den var nybyggd.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas m h t personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglighetsanpassning av byggnader behandlas i bygglovsskedet.

Skyddsrum

Strömslund ligger inte inom område där skyddsrumsbbyggande erfordras.

Friytor

Väster och söder om byggnaderna, i rätta väderstreck, finns ytor som kan användas som uteplatser för de boende. Den grusade planen, väster om vinkelbyggnaden, används som parkering.

Gator och trafik

Gatunätet

Kapellgatan ingår i lokalgatunätet med en föreslagen rekommenderad hastighet av högst 30 km/h. Trafikmängderna är små och gående, cyklister och bilister skall kunna samsas tillsammans med parkerade bilar inom gatuområdet. Fastigheten Ran 7 angörs från Kapellgatan.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjer trafikerar Albertsvägen med hållplatslägen cirka 200 meter från planområdet.

Parkering

Inom fastigheten finns 6 parkeringsplatser, varav en handikapparkering. Dessa parkeringsplatser beräknas vara tillräckliga för den föreslagna vandrарhemsverksamheten och bostadslägenheten. Övriga besökare hänvisas huvudsakligen till uppställningsplatser inom gatunätet.

Hälsa, säkerhet, miljökvalitetsnormer

Verksamheterna inom Ran 7 påverkas inte av buller från verksamheter eller trafik i anslutning till planområdet. Planförslaget medför ingen ökning av trafiken i området.

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer). Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Det finns ett kommunalt dagvattenledningsnät i Kapellgatan, till vilket avrinning av dagvatten sker. Till viss del omhändertas dagvatten även lokalt av de mjukmarksområden som finns inom fastigheten.

Uppvärmning

Byggnaderna uppvärms idag genom direktverkande el. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme saknas varför särskild planbestämmelse om uppvärmning inte är meningsfull. I den mån alternativa uppvärmningsformer från förnyelsebara energikällor kan utnyttjas, skall dessa uppmuntras.

Avfall

Sophantering sker genom Trollhättans Stads försorg. Utrymmen för källsortering skall finnas. Ett nytt läge för en återvinningsstation i närområdet håller på att utredas av stadsbyggnadsförvaltningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan (prel.)

Samråd/underrättelse

jan 2013

Antagandeprövning

februari 2013

Planförfarande

Detaljplanen upprättas genom s.k. enkelt planförfarande enligt 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt överensstämmer med översiktsplanen.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Denna detaljplan omfattar ingen allmän platsmark.

Kvarteret Ran ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

Telia samt Trollhättan Energi har anläggningar/ledningar i gator anslutande till planområdet, för vilka de ansvarar.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Ran 7 är sedan tidigare bildad. Detaljplanens genomförande föranleder inga ändringar i fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande medför inga kommunala exploateringskostnader.

Det föreslagna tillägget i q₂-beteckningen avseende bevarande av ursprungliga interiöra byggnadsdetaljer i den befintliga kyrkobyggnaden bedöms inte försvåra pågående och/eller framtida markanvändning och är därför inte ersättningsgrundande.

TEKNISKA FRÅGOR

Uppförande av byggnad där människor vistas ställer krav på radonsäker grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att marken kan klassas som lågradonmark.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas i bygglov-/bygganmälskedet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Utökad lovplikt

- Bygglov krävs för omfärgning av byggnader.
- Bygglov krävs för utbyte, igensättning och insättning av nya fönster och ytterdörrar.
- Bygglov krävs för underhållsåtgärder.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen för Ran 7 slutar 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.

För att möjliggöra en ny användning av den f d kyrkan är en planändring nödvändig. Genomförandetiden för den nya detaljplanen slutar 2018-12-31.

Trollhättan i februari 2013

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Carlsson
Stadsbyggnadschef

Anna-Karin Sjölen
Planarkitekt