

ABAKO Arkitektkontor AB

Box 4005

426 04 VÄSTRA FRÖLUNDA

Nya Varvet, Byggnad 57

Tel.: 031 - 69 10 10

Fax: 031 - 69 19 87

**Trollhättan****SAMRÅDSHANDLING**

**PLAN-
BESKRIVNING**

tillhörande detaljplan för del av

KV NAJADEN**Centrala staden, Trollhättans kommun**

Upprättad: september 2001

Reviderad:

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning med bilagor:
 - Bildbilaga med perspektiv och vyer mm
 - Bilaga med solstudier samt skiss över markplanering
- Genomförandebeskrivning

Maria Niklasson
Planförfattare

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planens innebörd samt att redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att bereda möjlighet att uppföra bostäder med goda boendekvaliteter i kv

Najaden. Det finns en efterfrågan på centralt belägna bostäder med god tillgänglighet.

En stadsplan från 1948 finns för kvarteret, vilken beskriver en strikt kvartersstad med sammanbyggda hus i tre till fyra våningar avsedda för boende och handel, samt rivning av äldre friliggande hus samt gårdshus. För den del av kvarteret Najaden som är belägen närmast Strandgatan har en ny plan utarbetats; Detaljplan för Strandgatan mm (Trollhättans kommun, antagen 2001-08-22). Planen lägger fast ett bevarande av äldre fastigheter av kulturhistoriskt intresse, samt tar bort otidsenliga byggrätter.

Denna detaljplan redovisar i likhet med tidigare stadsplan bostadshus med möjlighet till handel och samlingslokal i bottenvåningen. En omdisponering av byggrätterna har gjorts, dels för att i större utsträckning tillvarata platsens karaktär med möjlighet till öppenhet mot älvrummet, dels för att skapa en samstämmighet med Detaljplan för Strandgatan så att kvarteret utformas utifrån ett enhetligt synsätt.

Denna detaljplan lägger fast byggrätter för befintlig bebyggelse, samt anvisar byggrätter för ny bostadsbebyggelse utmed Storgatan och Spannmålgatan, samt för ett gårdshus centralt i kvarteret. Den lägger vidare fast att zonen närmast de äldre husen utmed Strandgatan ska lämnas fri från bebyggelse, samt att Najaden 1, som är av kulturhistoriskt intresse ska bevaras.

Vidare föreslås att gällande tomtindelning inom planområdet upphävs så att Najaden 6 och 7 kan sammanläggas till en fastighet. Planen föreslår även en utvidgning mot nordväst genom att en del av Najaden 2 överförs till den sammanlagda fastigheten.

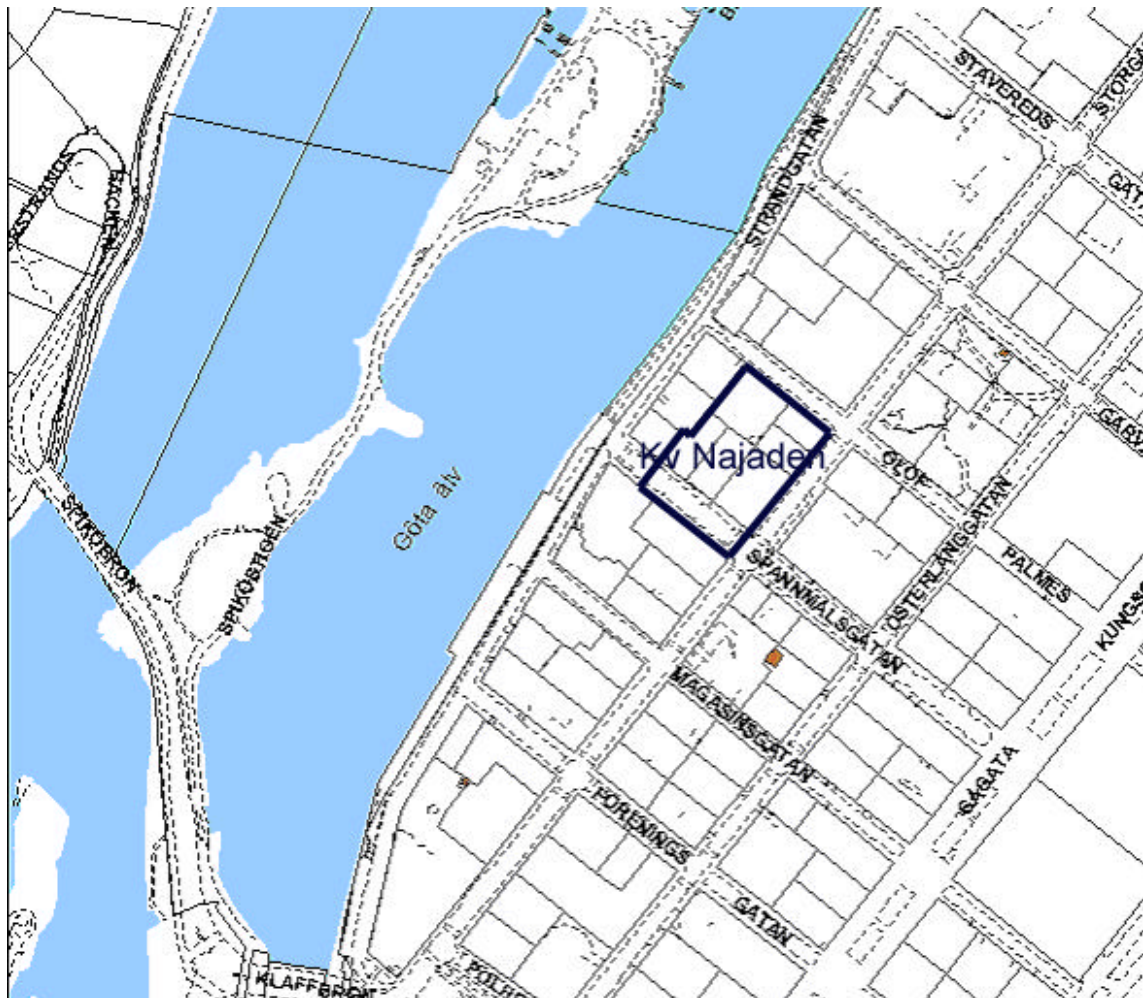
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken. Marken inom planområdet är idag exploaterad och innehåller bostadsbebyggelse respektive parkering. Den föreslagna användningen kommer inte att påtagligt påverka gällande riksintressen negativt utan medför en ur allmän synpunkt god hushållning.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget i den norra delen av centrala Trollhättan, ca 50 m sydost om Trollhätte Kanal. Kv Najaden avgränsas i sydväst av Spannmålgatan, i sydost av Storgatan, i nordost av Olof Palmes gata (fd Skolgatan) och av Strandgatan i nordväst. Området närmast Strandgatan, med bl a Odd Fellowgården omfattas dock inte av denna plan (se ovan).

*Planområdets läge*

AREAL

Planområdets yta är ca 0,5 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Trollhättans kommun är ägare till gatumarken samt den obebyggda marken inom planområdet dvs Najaden 6, 7 och 10.

Fastigheten Najaden 1 ägs av Einar Lindholm, Najaden 2 ägs av Lundqvist Bygghälsning AB och Najaden 11 ägs av Bostads AB Eidar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

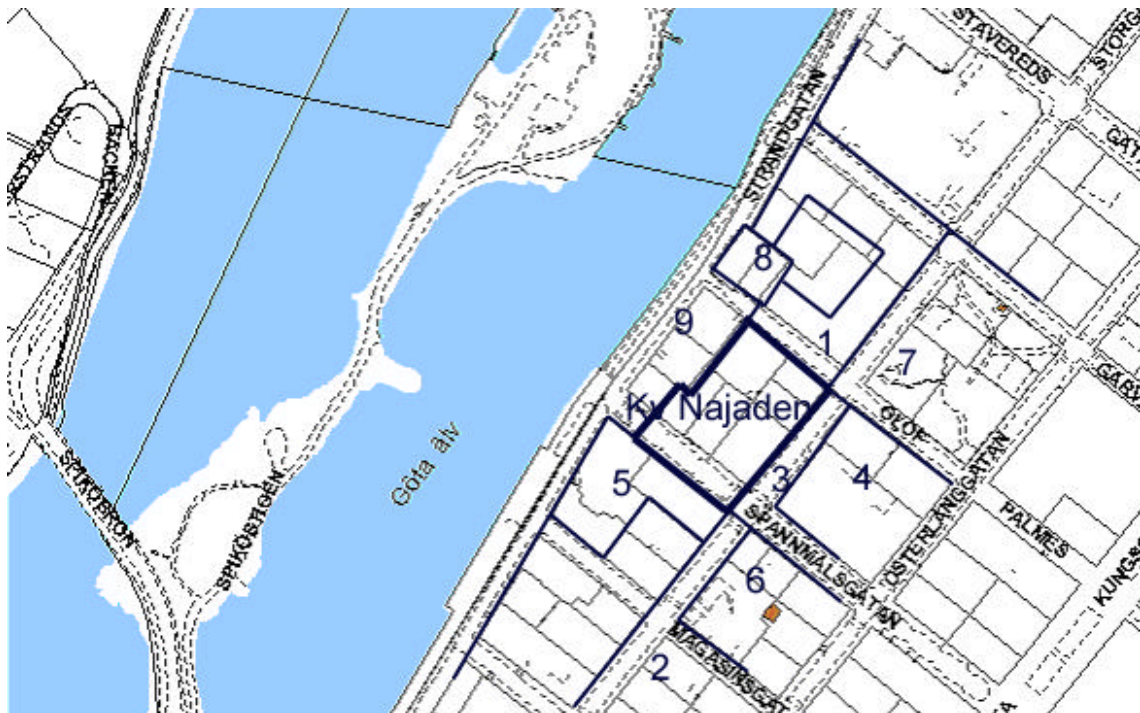
För området gäller Översiktsplan för Trollhättans tätort, antagen november 1995. Från denna är följande citat om den centrala staden hämtade:

"...centrum skall utvecklas mot ett aktivt, attraktivt område med rik och varierad handel, kultur, boende och arbetsplatser mm, en god grön, vacker och stadsmässig miljö med god kontakt älvrummet- stadsparken och bevarandet av den speciella och kulturhistoriskt värdefulla karaktären."

"Det stora och ökande antalet äldre gör det angeläget att noga beakta tillgänglighetsfrågorna enligt tillgänglighetsplanen samt gestaltningen av gatumiljön för att underlätta rörligheten för de äldre. Även på anpassningar av bostäderna för äldre samt behovet av service och omsorg ställs stora krav."

"Handeln skall stärkas och utvecklas i stråket längs Kungsgatan till resecentrum för att knyta detta närmare centrum samt längs tvärgatorna för att knyta kontakt med älvrummet."

"Stadskärnans ansikte mot kanalen/älven ingår i riksintresse för kulturminnesvård. Användning och utformning av bebyggelsen och gaturummen skall därför ske med hänsyn till kulturmiljön."



Gällande detaljplaner

DETALJPLANER

Kv Najaden ingår i en stadsplan från 1948. Stadsplanen omfattar en stor del av den centrala staden och har till stora delar successivt ersatts av nya detaljplaner i samband med planering av ny bebyggelse.

För planområdet gäller stadsplanen:

1. Ändring av stadsplanen för kvarteren Näcken, Najaden, Sjöfrun, Bore och Svan, Kungl Maj:ts beslut 1948-02-06 (S:I 1948)

För angränsande gator och kvarter gäller följande detaljplaner och stadsplaner:

1. Stadsplan S:I 1948 för Olof Palmes Gata utmed kv Najaden
2. Stadsplan S:II-50 för Storgatan utmed kv Sjöfrun
3. Stadsplan S:IX-53 för Storgatan utmed kv Najaden
4. Stadsplan S:V-58 för kv Apollo
5. Detaljplan för del av kvarteret Sjöfrun, (D:VI-90)
6. Detaljplan för kv Herkules, (D:XII-92)
7. Detaljplan för nuvarande kvarteret Jupiter mm, (D:XIII-1992)
8. Detaljplan för del av kv Näcken, (D:I-95)
9. Detaljplan för Strandgatan mm, antagen av kommunfullmäktige 2001-08-22

Genomförandetiden har utgått för samtliga ovanstående planer utom Detaljplan för Strandgatan.

FASTIGHETSPLAN

Fastigheterna i kvarteret ingår i fastighetsplan (tomtindelning) T:I/1906.

FÖRESLAGEN NATIONALSTADSPARK

Planområdet ligger helt inom det område som föreslås bli nationalstadspark enligt kommunens redovisning "Älvrummet – föreslagen nationalstadspark", september 1997. Beträffande älvrummet i anslutning till den centrala staden skrivs:

"I detta delområde bildar älvrummet verkligen ett tydligt landskapsrum avgränsat av den täta stadsbebyggelsen på den östra stranden, älvbranten i väster och broarna i norr och söder. Stadsbilden domineras av rutnätsstadens fasader och tvärgator mot älven."

Ett övergripande mål är att det tydliga landskapsrummet ska bevaras. Likaså betonas i redovisningen att bebyggelse av kulturhistoriskt intresse ska värnas och att rutnätsstaden i centrala staden ska behållas.

KULTURMILJÖPROGRAM

Ett kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Hela kv Najaden ingår i den större kulturmiljö som avgränsats kring Göta älv. Kulturmiljön är av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

"Stadsbebyggelsen utmed älven återspeglar kanaltrafikens, kraftutvinningens och industrialiseringen betydelse för Trollhättans expansion från och med 1800-talets slut. Här återfinns såväl byggnader representativa för 1800-talets trähusbebyggelse och större privatvillor i renässansstil som 1900-talets monumentala tegelarkitektur."

Inom det aktuella planområdet finns Najaden 1 som beskrivs på följande sätt:

"Reveterat affärs- och bostadshus (1870-tal) med impulser från 1800-talets nyrenässans".

Området av riksintresse utgör en sådan värdefull miljö att 3 kap 12 § plan- och bygglagen skall tillämpas. Denna säger: "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

ENERGIPLAN

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 1998-11-23. I denna sägs följande:

"I kommunens energiplan 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 500m² bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även i fortsättningen införas i berörda detaljplaner.---"

RISKANALYS

I riskanalys för Trollhättans kommun, fastställd av kommunstyrelsen 1993-02-11, skrivs följande:

"Ett skyddsområde på vardera sidan av kanalen motsvarande 100 m bör tillämpas. Detta innebär att säkerhetsaspekterna skall belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning samt bebyggelse inom skyddsområdet."

I samband med att ny detaljplan upprättades för kv Strömkarlen, kv Bifrost och kv Älvhög (Detaljplan för Kv Älvhög mm, 1995-06-19) gjordes en riskanalys för det då aktuella

planområdet (Riskanalys Kv Älvhög mm, SCC Safety Engineering AB, 1995-12-21). Slutsatsen av analysen var att inga särskilda åtgärder befanns nödvändiga att vidta i samband med nybyggnation av bostäder. I en kommentar påpekas att man, om det är möjligt, kan överväga att ge trapphusen en från älven skyddad förläggning.

PLANPROGRAM

Separat planprogram har ej bedömts erfordras, då den föreslagna användningen av planområdet är i linje med den i kommunens översiktsplan föreslagna användningen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbedömning ska enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen upprättas om en detaljplan redovisar användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Denna detaljplan redovisar endast mindre förändringar av mark, byggnader eller andra anläggningar. Särskild miljökonsekvensbedömning har därför inte bedömts erfordras. Detaljplanens konsekvenser behandlas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2001-02-14 PEAB tillstånd att upprätta ny detaljplan för kvarteret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Mellan Najaden 5 (Odd Fellow byggnaden) och Najaden 6 finns stora nivåskillnader vilka tas upp av en naturstensmur. Denna är belägen utanför planområdet, på Najaden 5, och skyddas genom bestämmelsen q₂ enligt Detaljplan för Strandgatan mm (antagen 22/8 2001).

Träd och buskar skall bevaras eller ersättas av nya planteringar och grönytor så att en trivsamt gård bildas.

Geotekniska förhållanden

Inom kvarteret dominerar berg i dagen varför bedömningen görs att inga stabilitetsproblem föreligger. I samband med projektering av nya byggnader skall dock erforderlig geoteknisk undersökning genomföras för att ytterligare klarlägga förutsättning för grundläggning. Även förekomst av radon och ev åtgärder för att bygga radonsäkert klarläggs i samband med geoteknisk undersökning.

En särskild bestämmelse, avseende krav på att byggnaders grundkonstruktion skall utföras radonsäkert, införs. Senare radonundersökning får visa om denna bestämmelse behövs eller ej.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

BEFINTLIG BEBYGGELSE

- Najaden 1 Ett putsat bostadshus, byggt på 1870-talet, i två plan med butikslokal i bottenvåningen. Byggnaden är beskriven i kulturmiljöprogrammet och har givits planbestämmelsen BH₁qq₁; bostad, handel samt q och q₁ som visar att byggnaden är av kulturhistoriskt intresse och att dess särart ej ska förvanskas. Bygglovplikten för denna byggnad är utökad varför den administrativa bestämmelsen a₁ införts avseende denna byggnad.
- Najaden 2 Befintligt bostadshus, från 1950, i gult tegel med tre våningar samt delvis inredd takvåning.
Planbestämmelsen BH₁; bostäder, handel får anordnas i bottenvåningen.
- Najaden 11 Befintligt bostadshus, från ca 1940, med handel och en biograf i bottenvåningen. Byggnaderna är i gult tegel med fyra våningar mot Storgatan och tre mot Spannmålgatan. Biografsalongen är placerad i ett lägre gårdshus. Planbestämmelserna BH₁, BC₁ och C₁; bostäder med möjlighet till handel eller centrumfunktion i bottenvåningen.

TILLKOMMANDE BEBYGGELSE

- Najaden 6 och 7 Två nya flerbostadshus. Det ena i placeras i gatuliv mot Spannmålgatan, och det andra som ett gårdshus centralt i kvarteret. Huset mot Spannmålgatan föreslås få tre bostadsvåningar och en indragen takvåning med terrass. Gårdshuset planeras med fyra bostadsvåningar. I souterrängplan under huset mot Spannmålgatan, samt under del av gården föreslås garage. I anslutning till detta finns också möjlighet till soprum och övriga komplementutrymmen.
Planbestämmelsen BH₁ respektive B, bostäder med möjlighet till handel i bottenvåningen respektive bostäder. Byggnadshöjden begränsas till + 52,5 mot Spannmålgatan och +55,5 m mot gården. Nockhöjden begränsas till + 57,5 m för att sammanfalla med den del av Najaden 11(Saga biografen), med vilken huset byggs samman. Genom att takvåningen är indragen från gatan kommer det nya bostadshuset även att få samma takfotshöjd som Najaden 11 mot Spannmålgatan.
- Najaden 10 Nytt bostadshus med fyra bostadsvåningar samt souterrängvåning med komplementutrymmen som tvättstuga, samt ev. inredd takvåning. Nockhöjd och taklutning föreslås lika som den mot Storgatan vettande delen av Najaden 11. Planbestämmelsen BH₁, bostäder samt möjlighet till handel i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsen skall uppvisa bra stadsbyggande i nutid och bidra till att ge kvarteret en tydlig rygg och bilda en lugn fond för den äldre bebyggelsen utmed Strandgatan. Den öppna bebyggelsestrukturen ger flertalet lägenheter möjlighet till utsikt samtidigt som den ger kvarteret ett luftigt intryck från älven. Lägenhetsutbudet bör vara varierat med förslagsvis 2:or, 3:or och 4:or av normal storlek. Planillustrationen redovisar totalt 30 tillkommande lägenheter.

Den befintliga bebyggelsen påverkas av planen. Parkeringsytan och återvinningsstationen flyttas och ersätts av flerbostadshus samt en anlagd bostadsgård. Utsikten kommer delvis att skymmas för de boende i husen utmed Storgatan respektive Olof Palmes Gata. Denna plan innebär dock, jämfört med 1948 års stadsplan, som visar sammanbyggda hus utmed Strandgatan, betydligt större möjlighet till utblickar.

Byggnadskultur och gestaltning

Betecknande för kvarteret Najaden, och de närmast intilliggande kvarteren är att olika tidsepokers byggnadsambitioner har resulterat i en heterogen bebyggelse utan sammanhållen helhetsverkan. Den bebyggelse som tillkommit från och med 40-talet står genom sin strama,

geometriska utformning i kontrast till de äldre, solitära byggnaderna från 1800-talet och förra sekelskiftet.

Den tillkommande bebyggelsen får till uppgift att tillsammans med 40- och 50-talsbebyggelsen försöka hela kvarteret och bilda en lugn och sammanhållen bakgrund till de äldre solitära byggnaderna utmed Strandgatan. Detta åstadkommes genom att tillkommande bebyggelse och 40-50-talsbebyggelsen har enhetlig takfotshöjd och fasadmaterial.

Förslaget redovisar för de tillkommande husvolymerna en höjd motsvarande tre till fyra bostadsvåningar. En skissprocess kring byggnadernas utformning och gestaltning har föregått planprocessen och fortsatt parallellt med denna. Olika hushöjder och taklutningar har prövats, liksom möjligheten till en från gatan indragen takvåning. Alternativen har studerats och jämförts med avseende på konsekvenser för de boende samt utifrån gestaltning och påverkan på stadsmiljö och gatubild.

Följande föreslås:

1. Mot Storgatan fullbordas gatufasaden bäst genom att ny byggnad får samma taklutning och takfotshöjd som intilliggande byggnad.
2. Tre bostadsvåningar utmed Spannmålgatan, samt en med Sagabiografen lika takfotshöjd ger detta gaturum ett enhetligt, lugnt och luftigt uttryck. En indragen takvåning ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter utan att på ett betydande sätt påverka gaturummet.
3. Gårdshuset föreslås få fyra våningar för att tillsammans med huset utmed Storgatan ge kvarteret en tydlig rygg. Fyra våningar ger också huset smäckra proportioner.

Av vikt för planens genomförande och dess möjlighet att realiseras är att rimliga ekonomiska förutsättningar ges. Projektet belastas av höga kostnader då det är uppdelat på tre olika byggnadskroppar med relativt få lägenheter i varje. Parkeringslösningen med garage i souterrängplanet är dyr. Möjlighet till takvåning på huset utmed Spannmålgatan är av betydelse då denna är relativt sett billig att bygga och innebär fler lägenheter att fördela hiss- och garagekostnader mm på. Projektet ges möjlighet att kunna realiseras med rimlig ekonomi, samtidigt som fler människor får möjlighet att bo i ett attraktivt och eftertraktat läge.

Se bildbilaga med perspektiv och vyer.

Skyddsbestämmelser

Najaden 1 är av kulturhistoriskt intresse och har därför, med hänvisning till PBL 3 § 12, försetts med skyddsbestämmelsen q. Planbestämmelsen q₁, har med stöd i PBL 3 § 10, införts på plankartan. Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid underhåll eller ändringar av fasader, tak, socklar, skorstenar, dörrar och fönster eller andra byggnadsdelar skall material, färg och utseende stämma med originalutförandet. Byggnaden får inte rivas.

Pågående markanvändning bedöms inte försvåras genom införandet av planbestämmelserna, varför dessa inte är ersättningsgrundande.

Planbestämmelsen a₁ visar att bygglovplikten för Najaden 1 är utökad.

Skyddsrum

Centrala staden ingår inte i de skyddsrumsområden som beslutats för Trollhättans kommun, varför skyddsrumsbbyggande inte erfordras.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är beläget i centrala Trollhättan med närhet till verksamheter, handel och kontor.

Offentlig service

Kvarteret har genom sitt centrala läge god tillgång till offentlig service. Inom 1 km från planområdet finns såväl grundskola och gymnasieskola, som barnomsorg, vårdcentral och flera idrottsanläggningar.

Kommersiell service

Kv Najaden är beläget i anslutning till Trollhättans kommersiella centrum. Inom gångavstånd finns ett stort och varierat utbud av affärer.

Tillgänglighet

All ny bebyggelse planeras så att full tillgänglighet för rörelsehindrade uppnås. Hiss förbinder utemiljön med såväl samtliga lägenhetsplan som garaget i souterrängplanet.

Den nyttillkomna bebyggelsen påverkar inte tillgängligheten till befintlig bebyggelse.

FRIYTOR**Lek och rekreation**

På kvartersmark skall finnas möjlighet att ordna trevliga, solbelysta uteplatser för samvaro. Även mindre lekplats skall finnas.

Naturmiljö

Genom kvarterets närhet till kanalområdet, med bl a Spikön och Slussarna erbjuds goda möjligheter till rekreation i vacker naturmiljö.

Solvärden

Vid utformning av nya bostadshus i kvarteret skall möjlighet till goda solvärden för samtliga lägenheter beaktas. En solstudie har gjorts, vilken utgår från fyra bostadsvåningar mot gården. Studien visar att flertalet lägenheter får direktsol under en stor del av dagen.

De lägenheter som har viss begränsad direktinstrålning är de i gårdshusets bottenvåning. Ett långsmalt gårdshus ger bättre förutsättningar för ljus i lägenheten, liksom ett stort avstånd mellan gårdshuset och gatuhuset utmed Spannmålgatan. Med en husbredd under 13 meter har även bottenvåningen direktljus under hela förmiddagen under sommarhalvåret (vårdagjämning till höstdagjämning), samt även under del av eftermiddag från april till och med augusti. Under sommarmånaderna kommer solen åter in på gården under kvällen.

Gårdslägenheterna som vetter mot nordost har direktsol under tidig morgon och sen eftermiddag/kväll. Detta påverkas ej av gavelmått och hushöjder. Däremot är det en med ett långsträckt gårdshus, eftersom dess gavelfasad då får direktsol tidigare under eftermiddagen. Burspråk mot nordväst skulle bidra till mer morgonsol i lägenheterna.

Generellt kommer lägenheterna att bli ljusa genom kvarterets öppna struktur och dess öppenhet mot älven. Mycket ljus kommer indirekt via vatten och himmel kring älvrummet.

En trivsam utemiljö kan skapas på den nordvästra delen av tomten. Den är solbelyst under större delen av dagen och här finns också möjlighet till utblick över älvrummet.

GATOR OCH TRAFIK**Gatunät, gång-, cykel-, och mopedtrafik**

Samtliga kringliggande gator har planbeteckningen "lokalgata", och är tillgängliga för såväl gång- som cykel- och biltrafik.

Kollektivtrafik

Bussterminal finns på Drottningtorget ca 500 m från planområdet. Till resecentrum med järnvägsstation och bussterminal är avståndet 800 m.

Parkering, varumottag, utfarter

Behovet av parkeringsplatser för de boende i kvarteret har beräknats utifrån kommunens norm, vilken föreskriver 7 platser per 1000 kvm våningsyta.

Med garage i souterrängplan under ny byggnad utmed Spannmålgatan skapas erforderligt antal parkeringsplatser för nytilkomna bostäder. I anslutning till Najaden 10 kan 3-4 parkeringsplatser i markplan ordnas. Infart till dessa sker från Storgatan.

För befintliga bostäder behövs ca 12 platser. Dessa får sökas utanför kvarteret, exempelvis i parkeringshuset i kv Mercurius (upplåtes av Trollhättans Tomt AB) eller i parkeringshuset vid affärshuset Oden (upplåtes av Skanska). Tillgången på platser i dessa anläggningar är dock begränsad.

Totalt finns idag ett 60-tal platser på kvartersmark. Ersättningsparkering även för dessa platser får sökas på annan plats.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Storgatan trafikeras av ca 4000 fordon per dygn, varav andelen tunga fordon är ca 5%. En teoretisk bullerberäkning visar att denna trafikmängd alstrar en ekvivalent bullernivå uppgående till ca 62dBA, respektive en maximal bullernivå uppgående till ca 84 dBA. Dessa värden överskrider högsta tillåtna bullernivåer, vilka är 30 dBA avseende ekvivalentnivån, respektive 45 dBA avseende den maximala nivån för sovrum.

För sovrum är det den maximala bullernivån som är dimensionerande vid beräkning av krav på ljudisolering. För övriga bostadsrum är det ekvivalentnivån som är dimensionerande. Vid ändring, till- eller nybyggnad av bostäder mot Storgatan skall fasader (inklusive fönster), innehållande sovrum, följaktligen ha en ljudisolering av minst 40 dBA. Om sovrum inte förläggs mot Storgatan är en ljudisolering av minst 32 dBA tillräcklig.

Den nya bebyggelsen beräknas inte skapa några ökande bullerproblem. Den tillkommande trafiken kompenseras av att den idag på kvarteret belägna parkeringsplatsen flyttas till annan plats.

Miljökvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken, 5 kapitlet, skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna har hittills meddelats för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid samt bly. Normerna innehåller gränsvärden för vissa halter av bly i utomhusluft, samt vissa halter av kvävedioxid och svaveldioxid i utomhusluft i tätorter, som inte får överskridas.

Fler bostäder i kv Najaden bedöms inte medföra någon avsevärd ökning av trafikmängder. Bedömningen är, att ovan nämnda gränsvärden inte på något sätt kan komma att överskridas.

Säkerhetsrisker

Då ett skyddsområde på vardera sidan av kanalen motsvarande 100 m bör tillämpas vid uppförandet av ny bebyggelse har behovet av riskanalys diskuterats. En riskanalys utfördes i samband med planläggning av kv Strömkarlen mm. (Riskanalys Kv Älvhög mm, SCC Safety Engineering AB, 1995-12-21). Vid en jämförelse mellan kv Najaden och kv Strömkarlen finner man att avståndet mellan kanal och närmaste bostadshus är 20 m i kv Strömkarlen, medan det i kv Najaden kommer att vara drygt 40 m. En annan väsentlig skillnad är att det i Kv Najaden finns annan bebyggelse mellan kanal och bostadshus, vilket det inte gör i kv Strömkarlen.

Då inga övriga betydande skillnader finns mellan kv Strömkarlen m fl och kv Najaden avseende risk för påverkan vid olycka, bedöms tidigare riskanalys tillräcklig som underlag och ny analys därmed överflödig.

Utrymning

Gathusen mot Storgatan respektive Spannmålgatan planeras med genomgående lägenheter så att utrymning kan ske via fönster i gatufasaden. Gårdshuset kan utrymmas via intilliggande gator då avståndet mellan dess fasader och närmaste gata ej överstiger 50 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I både Spannmålgatan och Storgatan finns möjlighet att ansluta till vatten, spillvatten och dagvatten.

Värme

Möjlighet finns att ansluta nu bebyggelse till fjärrvärmesystem i såväl Storgatan som i Spannmålgatan. Befintliga ledningar bedöms ha kapacitet att klara planerad bebyggelse. Fjärrvärme är förenligt med kommunens energiplan, varför särskild planbestämmelse avseende uppvärmning med fjärrvärme införts på plankartan. Enligt bestämmelsen skall alla byggnader inom planområdet med en bruttoarea över 500 m² värmas med fjärrvärme.

Avfall

Soprum placeras i källarvåning och ges tillräcklig storlek för att rymma sortering i erforderligt antal fraktioner.

Kommunens återvinningsstation, idag är placerad inom planområdet, kommer ej att kunna vara kvar. Alternativ plats måste sökas för denna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden upphör 2007-12-31.

Fastighetsplan (tomtindelning) T:I/1906, upphävs för fastigheterna Najaden 2, 6, 7 och 10.

Bygglövsplikten utökas för Najaden 1, då denna fastighet är av kulturhistoriskt intresse.

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara planens innehåll.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat stadsarkitekt Leif Löf och planarkitekt Leif Carlsson, stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans kommun. Planen har författats av Maria Niklasson och Clas Dreijer, ABAKO Arkitektkontor AB.

ABAKO Arkitektkontor AB

Box 4005

426 04 VÄSTRA FRÖLUNDA

Nya Varvet, Byggnad 57

Tel.: 031 - 69 10 10

Fax: 031 - 69 19 87



Trollhättan

SAMRÅDSHANDLING

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av

KV NAJADEN

Centrala staden, Trollhättans kommun

Upprättad: september 2001

Reviderad:

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning med bilagor:
 - Bildbilaga med perspektiv och vyer mm
 - Bilaga med solstudier samt skiss över markplanering
- Genomförandebeskrivning

Maria Niklasson
Planförfattare

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Samråd kring plan: September-oktober 2001

Utställning av plan: November 2001

Antagandeprövning: Januari 2002

Byggstart: Första kvartalet 2002

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden upphör 2007-12-31.

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.

ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP

Kvartersmark

Huvuddelen av planområdet utgörs av kvartersmark. Fastigheten Najaden 1 ägs av Einar Lindholm, Najaden 2 ägs av Lundqvist Byggförvaltning AB och Najaden 11 ägs av Bostads AB Eidar. De obebyggda fastigheterna Najaden 6, 7 och 10 ägs av Trollhättans kommun. Ett samarbetsavtal har upprättats med PEAB avseende markförvärv (se nedan).

PEAB, eventuellt tillsammans med övriga berörda fastighetsägare, ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, dvs Spannmålgatan. Planens genomförande förutsätter inga åtgärder på gatumarken.

AVTAL

Markanvisningsavtal

Ett samarbetsavtal finns mellan kommunen och PEAB, vilket ger PEAB i uppdrag att upprätta, samt också bekosta, detaljplan för området. Avtalet ger PEAB rätt att inom avtalad optionstid efter det att planen vunnit laga kraft, förvärva fastigheterna Najaden 6, 7 och 10.

Ett förvärv av marken skall regleras i särskilt köpeavtal

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Gällande fastighetsplan (tomtindelning), T:1/1906, upphävs för fastigheterna Najaden 2, 6, 7 och 10. Tomtindelningen upphävs för att ge möjlighet till en friare indelning av kvarteret och för att anpassa fastighetsindelningen till planerad bebyggelse.

Planen föreslår en sammanläggning av fastigheterna Najaden 6 och 7 samt en utökning av denna fastighet åt nordost med mark från Najaden 2. Vidare föreslås att det av den obebyggda gårdsmarken i kvarteret bildas en gemensamhetsanläggning över fastighetsgränserna. Denna kan skötas av en förening i vilken såväl den planerade nya bebyggelsen som befintliga bostadshus Najaden 2 och 11 kan ingå.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Erforderlig geoteknisk undersökning skall utföras före byggnation. Även radonhalt skall mätas, om detta inte gjorts tidigare.

Anslutningspunkter för vatten, avlopp och fjärrvärme i kringliggande gator anvisas av kommunen.

EKONOMI

Anläggningskostnader för VA, värme och gata erläggs enligt gällande taxa.

Genomförandet av planen är ej förenat med några kostnader för Trollhättans kommun då samtliga anläggningar/åtgärder sker på kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat stadsarkitekt Leif Löf och planarkitekt Leif Carlsson, stadsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans kommun. Planen har författats av Maria Niklasson och Clas Dreijer, ABAKO Arkitektkontor AB.