

ANTAGANDEHANDLINGAR

**Trollhättans
kommun**

Detaljplan för del av KV STORMEN Centrala staden

92 P

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

ANTAGEN AV KF 1995-04-24

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1995-04-24 § 139; betygar:

Ulla Britt Pehrson
ordförande

LAGA KRAFT 1996-03-12

**Kopian bestyrkes
På tjänstens vägnar:**

Detaljplan för del av KV STORMEN Centrala staden

92 P

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreliggande material innehåller förslag till begränsning och precisering av byggrätten inom fastigheten Stormen 2. Från kulturhistorisk och miljömässig synpunkt finns ett starkt intresse att bevara den befintliga byggnaden på fastigheten.

PLANDATA

Läges-
bestämning

Kvarteret Stormen är beläget vid Kungsgatan i norra delen av centrala staden. Det begränsas i övrigt av Garvaregatan, Drottninggatan och Olof Palmes gata. Stormen 2 är belägen i hörnet Kungsgatan – Garvaregatan.



Areal Fastighetens areal uppgår till 1156 m².
 Markägare Fastigheten ägs av Trollhättans Pingstförsamling.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990. Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort har varit föremål för samråd. Den aktuella detaljplanen innebär inte något avsteg från översiktsplanerna.

Kulturmiljöprogram

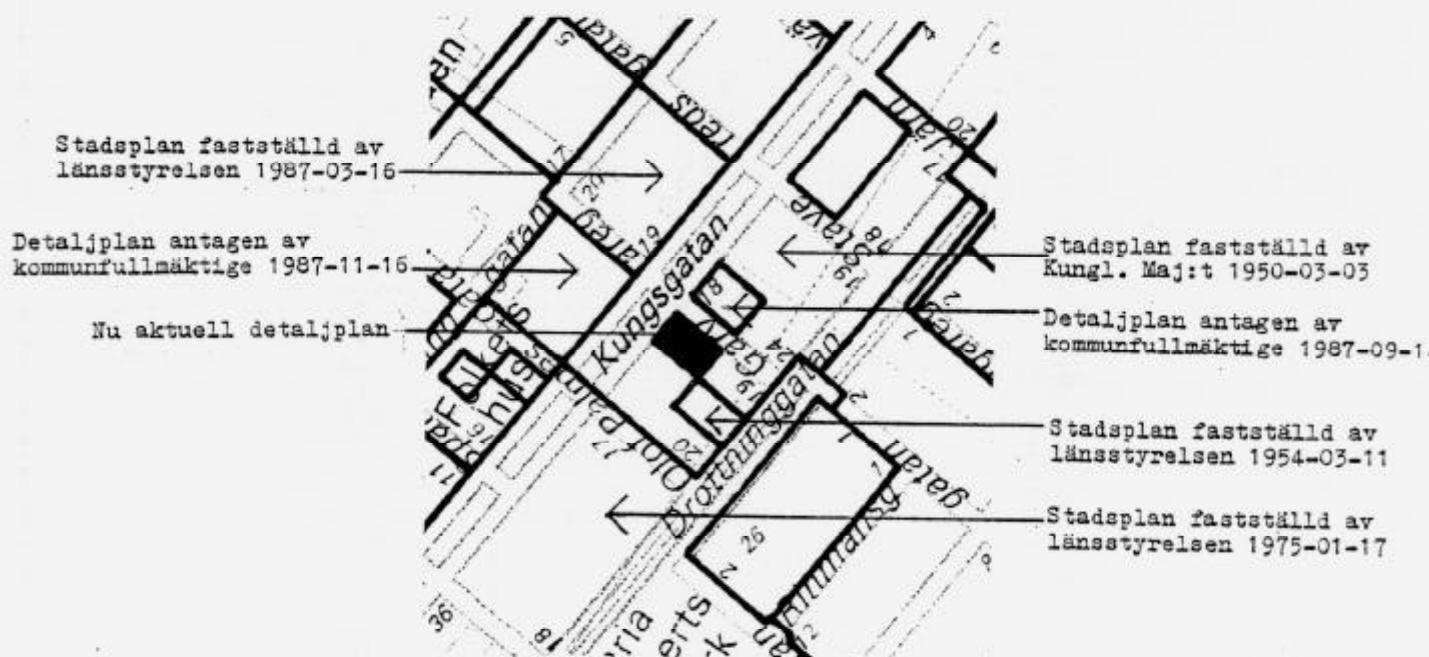
Kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Den befintliga byggnaden på Stormen 2 finns med i den förteckning över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som ingår i kulturmiljöprogrammet. Förteckningen baserar sig på den kulturhistoriska utredning för Trollhättans stad enligt 1904 års stadsplan, som gjordes av Älvsborgs läns museiförening år 1975.

Tillgänglighetsplan

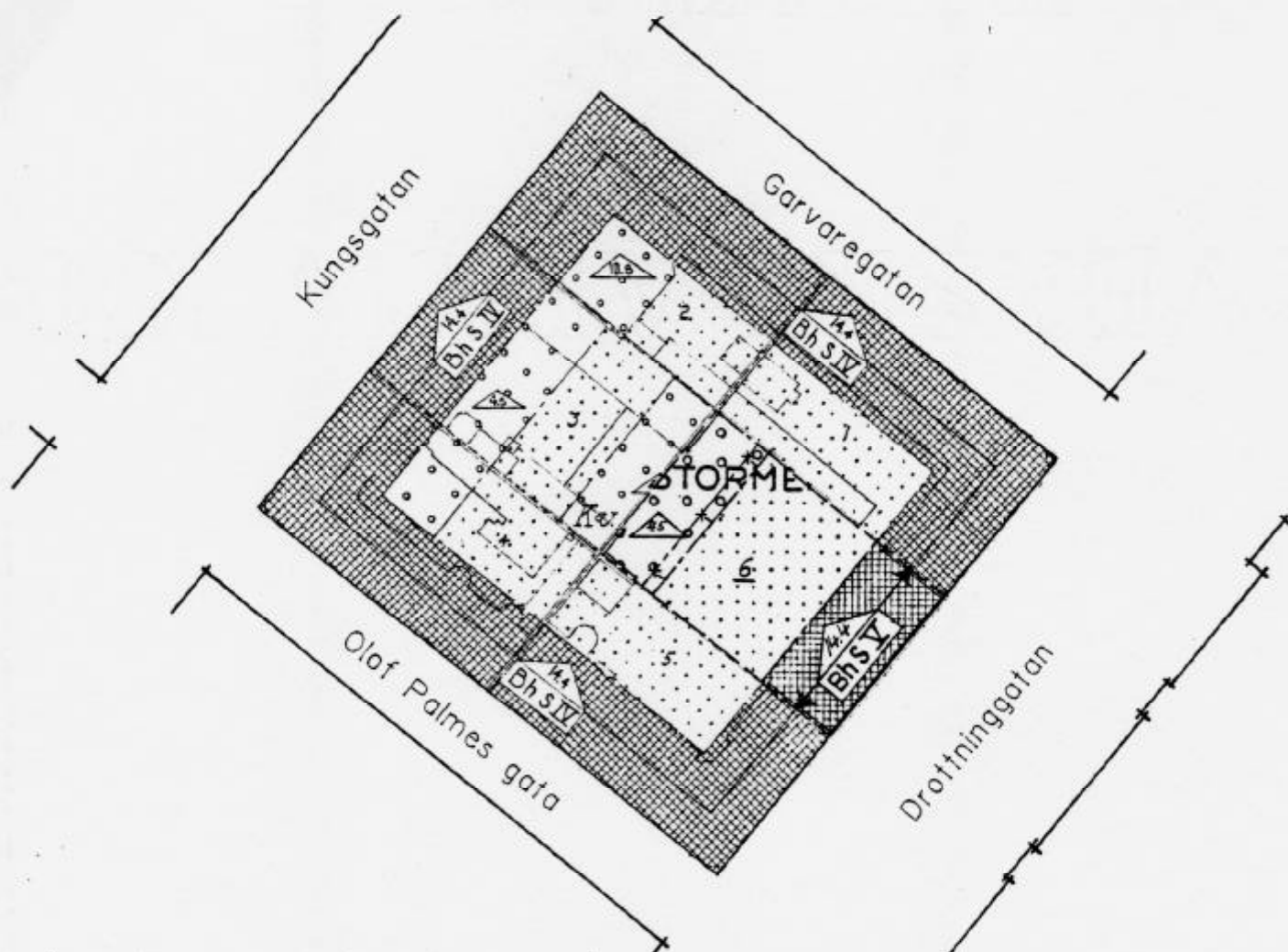
Tillgänglighetsplan antogs av kommunfullmäktige i november 1988. Den ger vägledning beträffande vilka krav som skall ställas när det gäller tillgänglighetsförbättringar i samband med om- och tillbyggnad av flerbostadshus.

Detaljplaner

För Stormen 2 och dess omgivning gäller detaljplaner enligt nedanstående figur:



Byggnadsrätterna i kvarteret framgår av nedanstående sammanställning av 1950 och 1954 års detaljplaner.



För Stormen 2 gäller att en 13 meter tjock byggnadskropp i fyra våningar får uppföras utefter Kungsgatan och Garvaregatan. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 14,4 meter. På en del av gården får terrassbyggnad uppföras till en höjd av 10,5 meter. Mark som punktprickats får inte bebyggas. Fastigheten får bebyggas för bostads- och handelsändamål. I den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämpligt får lokaler inredas för annat, dock ej industriellt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Trollhättans Pingstförsamling samt olika byggföretag har under 1991–1992 utarbetat förslag till byggnadsåtgärder inom Stormen 2 där fastigheten får en delvis ny användning. Förslag som innebär rivning och nybyggnad har presenterats, liksom förslag till ombyggnad inom den nuvarande byggnadsvolymen.

Byggnads- och räddningsnämnden har i beslut den 2 september 1992, § 275, på förslag av stadsarkitekten uttalat att den väl sammanhängande bebyggelsen i kvarteret är mycket skyddsvärd. Intentionerna i det antagna kulturmiljöprogrammet bör följas upp med en ändring av detaljplanen. Nämnden beslutade uppdra åt planarkitekten att påbörja detaljplanearbete för i första hand Stormen 2. Frågan om rivning av den befintliga byggnaden skulle prövas i detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Den befintliga huvudbyggnaden på Stormen 2 är en tidstypisk tegelbyggnad. Den uppfördes år 1903 efter ritningar av arkitekten Eugen Thorburn. Byggnaden uppfördes då åt ett ordenssällskap och innehöll samlingsal (Sveasalen) och en "absolutistrestaurant". Dessutom inrymdes ett antal bostadslägenheter. I mitten på 1930-talet utfördes mindre ombyggnad för biograf (Palladiumbiografen) och konditori (konditori Svea). År 1972 förvärvade Trollhättans Pingstförsamling fastigheten och byggde om den för församlingens verksamhet. Församlingen har använt byggnaden tills 1992 då en ny kyrkobyggnad vid Strandgatan togs i bruk. Gårdsbyggnad i en våning inrymmande 7 garageplatser uppfördes 1958.

Enligt länsmuséets inventering (se sid 2) utgör hela kvarteret Stormen en mycket enhetlig och tidstypisk tegelbebyggelse, som omspannar en tidsperiod från seklets början fram till 1920-talet. Byggnaderna är uppförda i tre till fyra våningar. Såväl byggnadssätt som stil är mycket karaktäristiskt för 1900-talets första årtionden. Då en sammanhängande miljö av dessa hus endast finns vid kvarteret Stormen, är ett bevarande av byggnaderna på fastigheterna Stormen 1 - 5 mycket angeläget. Byggnaden i hörnet Kungsgatan - Garvaregatan i intilliggande kvarteret Hoppet hör också miljömässigt samman med byggnaderna i kvarteret Stormen.



Sydöstra sidan av Kungsgatan
(fasadschema ur 1949 års generalplan)

Enligt det antagna kulturmiljöprogrammet skall bebyggelsen 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 nu föreliggande förslag till detaljplan för Stormen 2 har förutom planbestämmelse som motsvarar denna lagtext införts en bestämmelse som förbjuder rivning av byggnaden.

Byggnadens användningssätt har angetts till: BC = bostäder, centrum.

Med C, centrum, menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka föreningslokaler, restaurang o s v.

Tillgänglighet

Av plan- och bygglagen 3 kap 10 § framgår att ombyggnader i hus med flera än två våningar, skall göras så att bostäder och lokaler kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

I tillgänglighetsplanen, se sid 2, anges att minst hälften av lägenheterna i Stormen 2 vid en ombyggnad skall vara tillgängliga med hiss. Vidare anges att möjlighet att installera smalhiss i befintliga trapphus inte finns och att byggnadens exteriör är värdefull.

Vid bygglovprövningen skall byggnadsnämnden ta hänsyn till den aktuella byggnadens tekniska, ekonomiska och kulturhistoriska förutsättningar. För att härvid möjliggöra avvikelse från plan- och bygglagens krav på fullständig tillgänglighet har i nu föreliggande detaljplan införts en särskild planbestämmelse. Den har getts lydelsen: "Krav enligt 3 kap 7 § plan- och bygglagen behöver inte uppfyllas vid ombyggnad".

Gator och trafik

Fastigheten nås från de omgivande gatorna. Garvaregatan är upplåten för dubbelriktad trafik och trafikerar även av busslinjer. Kungsgatan är iordningställd som gågata från Drottningtorget till och med kvarteret Stormen. Gågatans sträckning utmed kvarteret Stormen trafikerar av kommunens "servicelinje". I övrigt kan behörig dispenstrafik tillåtas

Störningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i beslut 1993-02-17 påtalat att fasad inkl. fönster mot Garvaregatan skall dämpa mot utifrånkommande trafikbuller. Fasaddämpningen erfordras för att naturvårdsverkets förslag till riktvärden för en god inomhusmiljö, maxnivå 45 dBA i bostäder, ej skall överskridas. Nämnden har även framfört att friskluft inte bör tas från gatan.

I detaljplanen har införts planbestämmelse som kräver att fasad mot Garvaregatan skall dämpa minst 40 dBA (R_{ATR}). (R_{ATR} -värdet anger fönsters ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller). Särskild planbestämmelse om placering av friskluftsintag har ej införts. I samband med granskning av bygglovhandlingar kan tillgodoses att intag en får en lämplig placering.

Parkering

En inom stadsarkitektkontoret utförd parkeringsberäkning visar att parkeringsbehovet pendlar mellan 25 – 40 platser, beroende på redovisat användningssätt vid bygglovprövningen av en eventuell ombyggnad.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. I samband med framtida bygglov skall dagvatten från fastigheten saneras och avledas till de kommunala dagvattenledningarna. Fastigheten är också ansluten till Trollhättan Energi AB:s el- och fjärrvärmenät.

Administrativa frågor

Genomförande-tid

Genomförandetiden upphör vid utgången av 2000.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares 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. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplan är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Utökad lovplikt

Bygglovplikten utökas så att den gäller även för utbyte eller igensättning av fönster och ytterdörrar.

Upphäv fastighetsplan

När denna detaljplan vinner laga kraft upphävs den del av en fastighetsplan som gäller Stormen 2.

Trollhättan i november 1993

PLANENHETEN

Leif Löf
planchef

Lars Karlsson
planingenjör



Detaljplan för del av KV STORMEN Centrala staden

92 P

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2000. Se vidare planbeskrivningens sista sida!

Ansvar

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Genomförandeansvaret vilar på fastighetsägaren. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Tomtindelning fastställd den 22 december 1906 skall upphöra att gälla för Stormen 2 när denna detaljplan vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Skadersättning

När en detaljplan upprättas eller ändras kan konsekvenserna för enskilda parter ibland uppfattas som så oförmånliga att frågan om ekonomisk kompensation blir aktuell. Regler för skadeersättning och inlösen finns i 14 kap plan- och bygglagen (PBL).

I 8 § sägs t ex att:

"Ägare och innehavare av särskild rätt till fastigheter har rätt till ersättning av kommunen, om skada uppkommer till följd av att

2. rivningsförbud meddelas i detaljplan eller områdesbestämmelser eller rivningslov vägras med stöd av 8 kap 16 § 2 eller 3.

-----."

Ägaren till fastigheten Stormen 2 bedöms inte ha rätt till skadeersättning enligt PBL från kommunen.

I 5 kap 28a § sägs bl a att:

"Innan en detaljplan antas får kommunen förelägga den som till följd av antagandet kan komma att drabbas av skada som avses i 14 kap 8 § första stycket 2 eller 3 att inom viss tid, dock minst två månader, anmäla sina anspråk på ersättning eller inlösen till kommunen. Ett sådant föreläggande skall åtföljas av uppgift om de bestämmelser som avses bli utfärdade, ändrade eller upphävda. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tiden förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen.

-----."

Trollhättan i november 1993

PLANENHETEN

Leif Löf
planchef

Lars Karlsson
planingenjör