

PLANBESKRIVNING

Planområdet utgörs av sydöstra delen av kv Neptun som ligger i norra delen av centrala Trollhättan. Planområdet gränsar i sydväst till Föreningsgatan och i sydöst till Österlånggatan. Det omfattar fastigheten Neptun 5 som ägs av Trollhättans kommun. Planområdets areal är 680 kvm. Planen upprättas för att säkerställa bevarandet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön inom området.

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990. Denna kommuntäckande översiktsplan har inte sådan detaljeringsgrad att den visar på vilket sätt olika delområden i tätorten skall användas.

Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Trollhättans tätort, upprättad av enheten för strategisk planering 1992, har varit utställd och bearbetas nu inför antagandet.

Kulturmiljöprogrammet för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Enligt programmet redovisas bebyggelsen på kv Neptun 5 som kulturhistoriskt värdefull.

Nu föreliggande detaljplan är förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 2 kap naturresurslagen samt med den kommunala översiktsplaneringen.

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1950-03-03, samt fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1906-12-22.. Enligt gällande detaljplan får en 13 m bred "hornbyggnad" i tre våningar för bostads- och handelsändamål uppföras på fastighetens södra del i hörnet Föreningsgatan - Österlånggatan. Dessutom medges på fastighetens västra del en yta för överbyggd gård och annan terassbyggnad. I övrigt får marken inte bebyggas. Högsta tillåtna bruttoarea (BTA) uppgår till ca 1.520 kvm. I direkt anslutning norr om planområdet gäller för kv Neptun en detaljplan fastställd 1985-07-24. Den planen upprättades för att bl a säkerställa kulturmiljön i de norra delarna av kvarteret.



Utdrag ur gällande detaljplan från 1950.

Gällande detaljplan för norra delen av kv Neptun från 1985.

Kommunstyrelsens ledningsutskott har 1995-05-02 85 uppdragit åt samhällsbyggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan för att säkerställa bevarandet på fastigheten Neptun 5. Samtidigt har ledningsutskottet uppdragit åt fastighetskontoret att föranstalta om en försäljning av fastigheten.

Uppdraget har föregåtts dels av en byggnadsteknisk utredning omfattande delar av kv Bore och Neptun, vilken presenterades av Stadsarkitektkontorets bygglovavdelning i november 1988 samt en av konsult upprättad bevarandeutredning för kv Neptun 4 och 5. Sistnämnda utredning består av en byggnadshistorisk, kortfattad byggnadsbeskrivning samt redogörelse för den åtgärdsbesiktning och ombyggnadstekniska undersökning som genomförts.

Den befintliga bebyggelsen består av ett större trevåningshus av trä i hörnet Föreningsgatan - Österlånggatan, en mindre byggnad "Lillstugan" av trä i en våning mot Österlånggatan, en uthusbyggnad av trä i två våningar på gården i fastighetens norra gräns samt en större f d magasinbyggnad "auktionskammaren" av trä i två våningar i fastighetens östra gräns. Hornhuset med bostäder och affärslokaler representerar 1890-talets enklare träpanelarkitektur.

Hela fastighetens bebyggelse utgör enligt kulturmiljöprogrammet ett sådant värde att 3 kap 12 plan- och bygglagen skall tillämpas. Särskild planbestämmelse innebärande rivningsförbud och skyddsbestämmelser vad gäller byggnads underhåll, material, färg och utseende har införts. Användningssättet har angetts till bostäder, handel/hantverk och kontor.

Efter övervägande enligt 5 kap 26 2:a st PBL har med anledning av planens innehåll, bygglovsplikten utökats så att den omfattar även utbyte, flyttning och igensättning av fönster och ytterdörrar/portar, samt underhållsåtgärd som avser byggnads yttre.

Bruttoarean (BTA) av den befintliga bebyggelsen uppgår sammanlagt till ca 1.060 kvm.

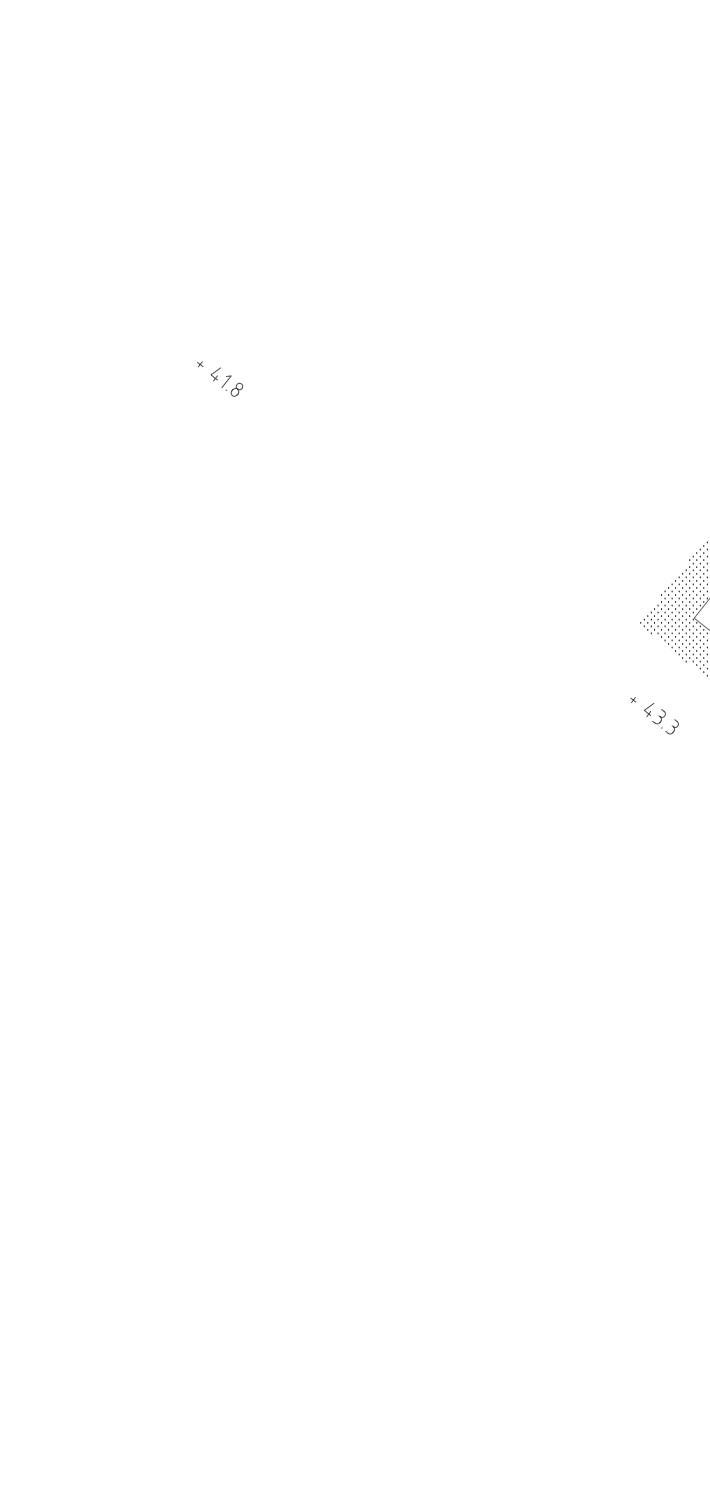
I de centrala delarna av staden pågår en etappvis utbyggnad av dagvattenssystemet. Dagvatten från byggnadernas tak och hårdgjorda markytor tas omhand på tomtmark eller leds med utkastare till rännadar i gatan.

Energiplan för Trollhättans kommun har antagits av kommunfullmäktige 1994-06-20. Med stöd av denna har särskild planbestämmelse om uppvärmning införts. I Österlånggatan finns fjärrvärmekulvert vilket ger möjlighet att ansluta fastigheten till Trollhättan Energi AB:s fjärrvärmennät.

HISTORIK

Enligt äldre kartor fanns 1890 fyra byggnader på tomten Neptun 5. Den byggnad som då låg i hörnet Föreningsgatan - Österlånggatan är enligt hörsägen vara "Lillstugan". Denna flyttades senare till sitt nuvarande läge för att ge plats åt den större byggnaden som uppfördes någon gång mellan 1892 - 1903. För övrigt fanns "auktionskammaren", uthusbyggnaden inne på gården och troligen ytterligare en byggnad på "Lillstugans" nuvarande plats. 1868 finns antecknat ett ägarnamn, Johansson. På 1920-talet 1937 var Hanna Johansson ägare och bodde i "hornhuset". "Lillstugan" var vid denna tid bostad för två hushåll och i "auktionskammaren" såldes begagnade möbler. Under 1940 - 50-talet förändrades "hornhusets" bottenvåning till affärslokaler. Vid samma tid tillkom även butik i "auktionskammaren". 1962 fanns i "Lillstugan" grönsaks- och blomsteraffär som de sista åren flyttat över till "hornhuset".

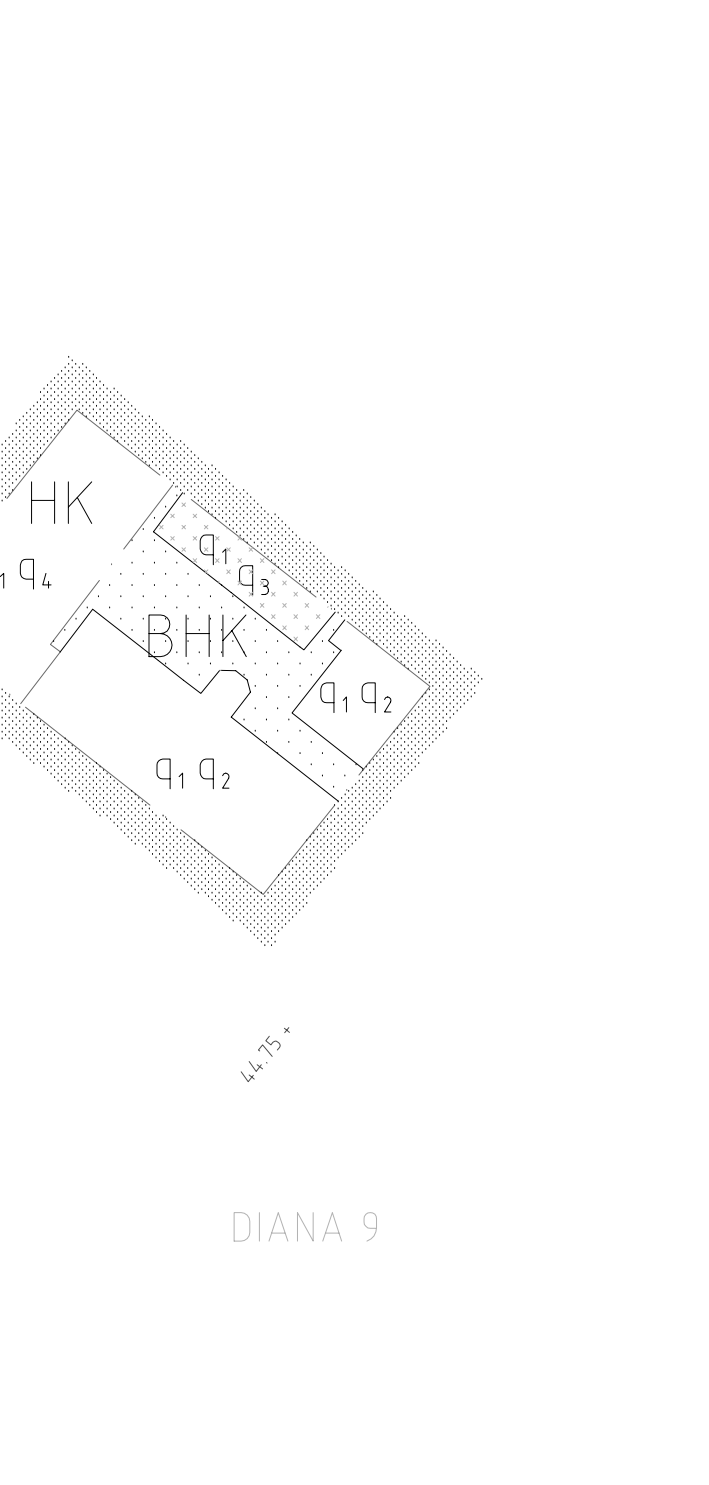
PLANKARTA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen beräknas antas av samhällsbyggnadsnämnden i september 1995.

Genomförandetiden för detaljplanen enligt plan- och bygglagen föreslås upphöra vid utgången av år 2001. 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. Detaljplanen är dock gällande också efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.



Detaljplanen omfattar endast kvartersmark varför genomförandeansvaret ligger hos fastighetsägaren. För angränsande gatumark ansvarar kommunen.

Rivningsförbud och skyddsbestämmelser kan i vissa situationer innebära rätt till ersättning för berörda fastighetsägare. Kommunen avser att vid en eventuell försäljning av fastigheten reglera sådana frågor i avtal.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) består p g a bevarandekarakteren.

GRUNDKARTA

Grundkartan utgörs av ajourhållet utdrag ur stadsingenjörskontorets digitala primärkartverk. Mätklass II. Koordinatsystem i plan: Trollhättans lokala, i höjd: Rikets 1900.

BESTÄMMELSER

PLANKARTANS GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet. Gränsen ligger i rastrets innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bara angiven användning är tillåten

- BHK Bostäder, handel/hantverk och kontor
- HK Handel/hantverk och kontor

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Uthus

MARKENS ANORDNANDE

Staket/port/grind mot angränsande gata skall utgöras av trä och anpassas till miljön. Kompletterande anläggning av gårdsmiljön skall utföras i anpassat material. Entrétrappor enligt originalutförande får finnas på gångbana.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Hela planområdet utgör värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär.

Högsta tillåtna byggnadshöjd och takfotshöjd är lika med nuvarande byggnadshöjd och takfotshöjd för befintliga byggnader

- Q₁ Byggnaden får inte rivas.
- Q₂ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid reparation/ombyggnad av fasader, fönster, dörrar, skorstenar, trappor, stuprör, hängrännor eller andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg, och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande. Tak skall vara belagt med enkupigt rött lertegel. Naturstenssockel får ej övermålas eller på annat sätt förvanskas.
- Q₃ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Verksamheter får ej medföra förvanskning av byggnadens karaktär. Fasaden utgörs av stående fasspontpanel på övre våningen och liggande fasspontpanel på undre våningen som bevaras och målas med linoljefärg i anpassad eller ursprunglig färgsättning. Fasad mot norr består av vankantad lockpanel som bevaras och målas med Falu rödfärg ljus (slamfärg). Fönstrens originalutförande bevaras. Dörrar, stuprör och hängrännor anpassas till byggnadens karaktär eller originalutförande. Tak skall vara belagt med enkupigt rött lertegel.
- Q₄ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Vid reparation/ombyggnad av fasad, fönster, portar/dörrar, tak, stuprör, hängrännor eller andra byggnadsdetaljer skall användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande. Fasader mot angränsande fastigheter består av vankantad lockpanel som bevaras och målas med Falu rödfärg ljus (slamfärg).

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 31 december 2001

Bygglovsplikten utökas så att den även gäller:
- utbyte, flyttning och igensättning av fönster och ytterdörrar/portar.
- underhållsåtgärd som avser byggnads yttre

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER och BESKRIVNING	ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande Antagandehandlingarna består av - Denna handling - Utlåtande eftersamråd - Fastighetsförteckning
DETALJPLAN FÖR DEL AV KV NEPTUN CENTRALA STADEN I TROLLHÄTTANS KOMMUN	Beslutsdatum Antagande Lagkraftvinnande
Upprättad i september 1995. Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKT KONTORÉ	Ritad av KGH
Leif Löf stadsarkitekt Kathleen Håkansson kartassistent	95G
SKALA 1:400 0 4 8 12 16 20 40 M	