

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

BAKGRUND OCH SYFTE

Planändringen berör kvarteret Hantlangaren i Hjulvarns egnahemsområde, beläget ungefär en kilometer nordöst om Trollhättans centrum. För Hantlangaren liksom för 33 andra kvarter i egnahemsområdet gäller en detaljplan fastställd 1932. Ett stort antal av områdets fastigheter är bebyggda så att de på olika sätt avviker från planens bestämmelser. De vanligaste avvikelserna är att byggnadshöjden eller byggnadsarean är för stora.

Denna ändring av detaljplanen syftar till att planens bestämmelser ska bli tydligare och att de ska bli enklare att följa genom utökad byggrätt på varje enskild tomt. I ändringen inarbetas också de krav på varsamhet mm som gäller för området enligt översiktsplan och kulturmiljöprogram för Trollhättans kommun.

Motsvarande ändring av detaljplaner avses göras i de flesta andra delar av Hjulvarns egnahemsområde.

PLANÄNDRINGEN

Egnahemsområdet är en av Trollhättans äldsta arbetarstadsdelar. Den började växa fram ungefär samtidigt som industrierna började etablera sig i Stallbacka. Stadsplanen från 1932 med sitt oregelbundna kvarterområden och flera små parker är typisk för sin tid. Den har gett förutsättningar för en variationsrik bostadsmiljö, som alltid varit högt uppskattad.

Förutsättningarna för egnahemsbyggnad under tiden före andra världskriget var förstärkt mycket annorlunda än idag. De bestämmelser för byggandet, som skrevs in i planen, har inte gått att följa i alla delar, särskilt inte under de senaste årtiondena.

I kvarteret Hantlangaren har de flesta bostadshus numera högre byggnadshöjd än planen medger. Flera fastigheter har också fått större byggnadsarea än planen tillåter. För en av tomtarna har ett bygglov upphävts på grund av planavvikelse, trots att dessa var mindre än avvikelserna inom andra fastigheter.

Enligt denna ändring av detaljplanen får byggnadshöjden för huvudbyggnad vara 5,5 meter i stället för 4,5 meter. Den tillåtna byggnadshöjden för komplementbyggnad ökas från 2,5 till 3,0 meter. Den tillåtna byggnadsarean per tomt ökas från nuvarande 135 kvm och blir i stället ¼ av tomtarean, dock högst 175 kvm. (Den minsta tomten i kvarteret på 646 kvm får byggrätten 162 kvm.) Efter ändringen av detaljplanen blir de allra flesta fastigheter i kvarteret Hantlangaren planliga.

Översiktsplanen för Trollhättans kommun, antagen 2004, anger att hela egnahemsområdet innehåller stora kulturhistoriska värden. Både den och kulturmiljöprogrammet för kommunen, antaget 1992, anger att de inledande bestämmelserna i 3 kap. 10 § plan- och bygglagen särskilt ska beaktas i hela Hjulvarn. Lagen är numera ändrad; motsvarande bestämmelser finns i den nya plan- och bygglagens 2 kap. 6 § och 8 kap. 17 §. Lagtexten säger att bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skall skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Detta införs som planbestämmelse.

Planmönstret med egnahemsbebyggelsens bostadshus närmast gatorna och uthus i bakre kanten av tomtarna, ofta sammanbyggda med ett eller flera andra uthus, är mycket karaktäristiskt och ska bevaras även med utökad byggrätt.

Bebyggelsens utseende varierar mycket. I fråga om de enskilda byggnaderna är den nya planbestämmelsen en utmaning att med kunskap och omsorgsfull planering av byggärenden nå ett resultat, som är bra för både den enskilde husägaren och alla andra som uppskattar miljön i Hjulvarns egnahemsområde.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

När detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om den anser att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Ställningstagandet ska motiveras. Miljöbedömning behövs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna ändring av detaljplan bedöms omfatta ett litet område på lokal nivå. Dess förslag omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Detta innebär att genomförandet av detaljplaneändringen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan", och då krävs ingen miljöbedömning. Länsstyrelsen instämmer i ovanstående uppfattning.

GENOMFÖRANDE

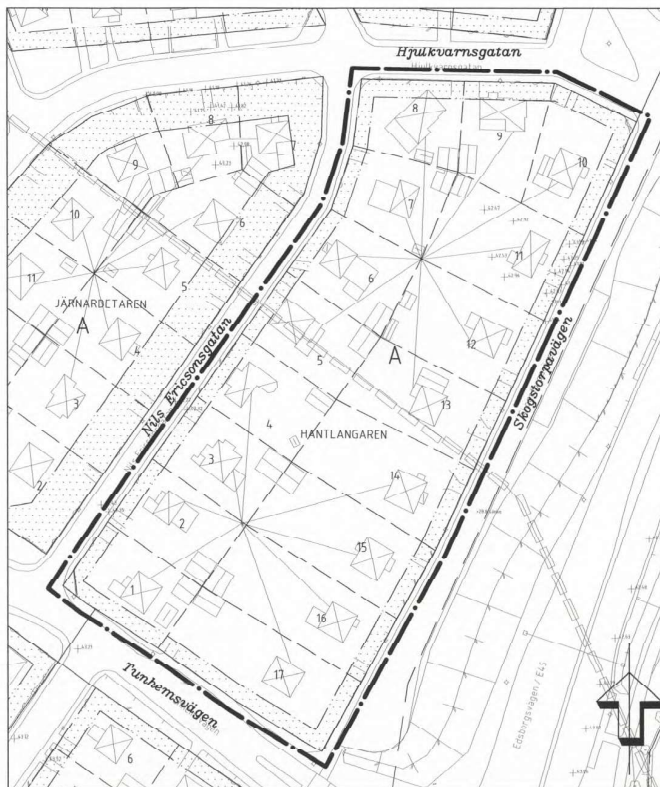
De åtgärder som blir aktuella genom planändringen berör kvartersmark, där enskilda fastighetsägare har ansvaret. Ingen allmän plats berörs av ändringen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden enligt plan- och bygglagen för underliggande detaljplan (S:1 1932) har gått ut. Genomförandetiden för nu aktuell ändring av detaljplanen slutar 2019-12-31. För den underliggande detaljplanen inom kvarteret Hantlangaren förnyas genomförandetiden så att även den slutar 2019-12-31.

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares vilja detaljplanen (inklusive ändringen) ändras eller upphävas bara om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har Trollhättans stad större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen gäller dock även efter genomförandetiden ändå tills den ändras eller upphävs.

PLANKARTA



Kartan utgör utdrag ur kartdatabasen samt utdrag i gällande detaljplan (stadsplan) för Hjulvarns egnahemsområde från 1932. Skala 1:1000



Utdrag ur Primärkartan.

GRUNDKARTA	
Höjdsystem	RH2000
Koordinat-system i plan	SWEREF 99 12 00

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut 2013-06-27 § 149, betyg:

Leif Löf arkitekt
Peter Andersson ordförande

PLANKARTANS GRÄNSBETECKNINGAR

Linje belägen 3 m utanför ändringsområdets gräns.

PLANBESTÄMMELSER SOM UPPHÄVS

§ 2 Å med A betecknad kvartersmark, avsett för öppet byggnadssätt, må byggnad icke uppföras till större höjd än fyra och en halv (4,5) meter och ej innehålla mer än en (1) våning jämte inredd vind.

§ 4 Bvognad (inom med A betecknad kvartersmark) må jämväl uppföras i gräns mot endera av vidliggande grantomter under förutsättning att denna bebyggelse samtidigt i den gemensamma gränsen och byggnaderna så uppföras, att deras yttre får ett enhetligt utseende.

§ 6 Å tomt inom med A betecknad kvartersmark får huvudbyggnad upptaga en yta av högst 100 kvadratmeter, uthus och liknande byggnader en yta av sammanlagt 35 kvadratmeter.

§ 9 Inom med A betecknad kvartersmark får endast uppföras en (1) huvudbyggnad. Uthus, trädgårdspaviljonger och liknande byggnader må jämväl uppföras, där byggnadsnämnden på grund av tomtens läge och beskaffenhet prövar sådant lämpligt. Dylika byggnader får icke uppföras till större höjd än två och en halv (2,5) meter.

PLANBESTÄMMELSER SOM FORTSÄTTER ATT GÄLLA

§ 1 A med svart punktering betecknad kvartersmark får byggnad ej uppföras.

§ 4 Byggnad inom med A betecknad kvartersmark må med rätt till fönster från boningsrum uppföras på ett avstånd från grannes tomtgräns av minst fyra och en halv (4,5) meter.

§ 17 Byggnad för industriellt ändamål må ej uppföras.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Plankarta för detaljplan fastställd 1932-09-02 (stadsplan S:1 1932) gäller jämsides, liksom en del av tillhörande planbestämmelser (se ovan). Följande bestämmelser tillkommer inom kvarteret Hantlangaren. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Markanvändning:

Kvartersmarken får användas endast för bostäder.

Utnyttjandegrad:

På varje tomt får uppföras en huvudbyggnad och därtill hörande komplementbyggnader. Högst 25% av tomtens area får bebyggas, dock maximalt 175 kvm.

Byggnaders placering och utformning:

Hela kvarteret ingår i ett vardetullt bebyggelseområde, vars särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skall skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen skall göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grantomt. Komplementbyggnad får placeras intill gräns mot grantomt. Komplementbyggnad skall ligga längre bort från gräns än huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar. Därutöver får vind inte inredas.

Största tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter. Utöver den tillåtna byggnadshöjden får på två sidor av huset anordnas takkupa eller frontespis med en bredd som inte överstiger 1/3 av husets längd. Största tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.

Administrativa bestämmelser:

Genomförandetiden för denna planändring slutar 2019-12-31. För den del av tidigare gällande detaljplan, som berörs av planändringen, förnyas genomförandetiden så att även den slutar 2019-12-31.

PLANKARTA

TILLÄGG TILL

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

Antagandehandlingar:

• Denna handling med plankarta samt tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

• Särskilt uttalande

Övrig handling:

• Fastighetsförteckning

• Grundkarta

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

KV HANTLANGAREN

Hjulvarn

Upprättad i maj 2013
Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKONTÖRET

Daniel Holdenmark, stadsarkitekt

Leif Löf, arkitekt

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 150 M

Beslutsdatum

Antagande

BTN 2013-06-27

Lagsakfrämjande

2013-07-26

Plantekniker

Gunnel Hallberg

Arbetsnummer

12C



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen