



Trollhättan

Detaljplan för RÖLLEKAN 9 Skoftebyn



02B ANTAGANDEHANDLING

ANTAGEN AV SBN 2002-04-17

LAGA KRAFT 2002-05-17

Tillhör Samhällsbyggnadsnämndens
beslut 2002-04-17 § 95; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande

RÖLLEKAN 9

Skoftebyn

02B ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande

HANDLINGAR

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att, inom fastigheten Röllekan 9, bedriva skolverksamhet. Skolan avses bli en låg- och mellanstadieskola med plats för ca 60 elever.

Syftet är också att befintlig kyrkobyggnad skall kunna användas för sitt ursprungliga ändamål och att säkerställa bevarandet av dess kulturhistoriska värde.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i stadsdelen Skoftebyn, som är ett av Trollhättans äldre bebyggelseområden, söder om centrum. Området utgörs av tomten nr 9 i kvarteret Röllekans södra hörn och gränsar till Sörvallavägen och Liljedalsvägen.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 2.400 kvm.

Markägförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 29 oktober 1990.

Den 20 november 1995 antog kommunfullmäktige en **översiktsplan för Trollhättans tätort** som utgör en fördjupning och komplettering av den tidigare. I **delrapport 20** belyses stadsdelen **Skoftebyns** bakgrund, utveckling och förnyelse.

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 23 november 1998. I denna sägs bl a att:

"I kommunens energiplan från 1994 redovisas 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 undantas. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner."

I **"Trafikledsplan för Trollhättans tätort"** antagen av kommunfullmäktige 29 april 1996 beskrivs åtgärder för att förbättra trafiksäkerhet och standard på Modhs väg/Syltevägen. GC-trafiken separeras från biltrafiken samtidigt som bl a antalet korsningar minskas.

Enligt **"Cykelplan Trollhättan"**, antagen av kommunfullmäktige den 11 december 2000 föreslås ny cykelväg/ cykelbana utefter Syltevägen samt en cykelförbindelse från Rysskajen norrut utmed Åkersjövägen till Nohabrondden.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Kungl. Maj:t fastställde den 12 augusti 1949 en "stadsplan" för stadsdelen Skoftebyn. Denna plan gäller fortfarande för fastigheten Röllekan 9.

Ett tillägg till "stadsplan"bestämmelserna fastställdes av Länsstyrelsen den 30 augusti 1958.

Enligt gällande plan är området avsett för bostadsändamål och i vissa fall handel och hantverk.

En "stadsplaneändring" tillkom för kvarteret Prästkragen som fastställdes av Länsstyrelsen den 30 april 1964. Planändringen innebar att viss del av kvarteret, utmed Liljedalsvägen, blev parkeringsplats för den mitt emot belägna kyrkobyggnaden. Parkeringsplatsen utgör särskild fastighet med beteckningen Prästkragen 1.

Program för planområdet

Enligt PBL skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte anses onödigt. Program bedöms inte erfordras då syftet med detaljplanen prövats i beslut av SBN enligt nedan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Syftet med detaljplanebestämmelserna är att ändra användningssättet samt att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att den kan vara en levande och attraktiv miljö utan att dess karaktär går förlorad.

Detaljplanen har ingen negativ inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser. Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte erfordras.

Kommunala beslut i övrigt

En förhandsförfrågan angående etablering av skolverksamhet inom Röllekan 9 har prövats av Samhällsbyggnadsnämnden den 14 mars 2001. Nämnden beslutade då att låta pröva ärendet i en detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Markens nivåskillnader inom planområdet uppgår totalt till ca 3 meter. Lutningen är störst i fastighetens norra del. I mitten av 1930-talet utvidgades kyrkans tomt med denna del som kallas "Andreaslund" och här finns träd och buskvegetation. Vid tomtgräns i söder mot Sörvallavägen står tre björkar och på tomten södra del och i väster mot grannfastigheten finns naturstensmurar.

Inom planområdet skall, på kartan inmätta träd bevaras eller vid behov ersättas. Detta har på plankartan fått beteckningen n1. Dessutom skyddas trädbeståndet genom utökad lovplikt för trädfällning.

Inom planområdet skall murar och trappor av natursten bevaras och skyddas enligt 3 kap 17 § (2:a stycket) Plan och bygglagen. Detta innebär att: *"Tomter, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, får inte förvanskas i de avseenden de omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser."* Nya åtgärder skall anpassas till omgivningens karaktär och tidsålder.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är goda. Berg i dagen, tunna jordlager ovan berg framträder i söder. Stabilitetsproblem förekommer inte i denna del av tätorten. Utförda radonmätningar visar att marken klassas som normalriskområde. Byggnation inom normalradonmark skall utföras med radonskyddande grundkonstruktioner.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Skola/samlingslokal/kyrka

Inom planområdet finns en befintlig kyrkobyggnad som kommer att innehålla skolverksamhet. Vinkelbyggnaden till kyrksalen har två våningar där övre

våningsplanet har takkupor mot öster och väster. Ett nytt förråd/uthus får uppföras norr om befintlig byggnad.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskrav enligt gällande bygglagstiftning ska följas.

Byggnadskultur och gestaltning



Andreaskyrkans ursprungliga utseende sedd från sydväst. Sörvallavägen kallades tidigare för "Jeppelia".

Byggnaden "Andreaskyrkan" som invigdes 1925 ritades av arkitekt J Jarlén och är byggd i en 1920-tals klassisistisk stil med en typisk utformning av takets nedre del och en profilerad takfotslist.

Fönstren har varierande och tidstypisk utformning med många spröjs och originalglas. Fasaden hade ursprungligen en mörkfärgad locklistpanel med ljusfärgade hörnkedjor. 1948 fick den sin nuvarande putsfasad och i samband med detta försvann en ljusfärgad fasaddekoration under takfotslisten.

På taket vid västra gaveln finns en mindre plåtklädd spira. Takbeläggningen består av rött tegel.

En pastorsbostad inreddes i andra våningen 1927 och en omfattande invändig förnyelse av kyrkan företogs åren 1972-73. Samtidigt byttes den gamla entrén ut i vinkeln mot söder och ersattes av en ny handikappvänlig entré.



Interiörbild från 1926. Delförstoring

Invändig utformning

Kyrksalen har kvar sin originaltakmålning och präglas av högt i tak med mjuk övergång mellan vägg och tak. I kyrksalens östra del finns en läktare och i väster ett uppbyggt podium. I anslutning till salen finns en församlingssal med målningar i takövergången.

Skyddsbestämmelser

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och omfattas av 3 kap 12 § Plan- och bygglagen. Detta innebär att: *"Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."*

Särskild planbestämmelse innebärande rivningsförbud och skyddsbestämmelser vad gäller byggnads utseende och underhåll och invändiga originaltakmålningar har införts.

Pågående/föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införade av q-beteckningarna. De är därför inte ersättningsgrundande.

Utökad lovplikt

Efter övervägande enligt 5 kap 26 § 2:a stycket Plan- och bygglagen har, med anledning av planens innehåll, bygglovplikten utökats så att den omfattar även utbyte, flyttning och igensättning av fönster/ytterdörrar samt underhållsåtgärd som avser byggnads yttre.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom område där skyldighet att bygga nya skyddsrum ej föreligger.

Utemiljö

Den plana tomtmarken och trädningen "Andreaslunden" norr om byggnaden är tänkt att iordningsställas för lek och rekreation.

Skoltomten förses med staket mot omgivande gator för undvikande av konflikter mellan skolbarn och trafik. En låst grind skall finnas vid nuvarande infart för de mattransporter som sker till byggnadens södra del. Entré till skoltomten sker från Liljedalsvägen där stängsel med grind/port skall finnas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillfart till området sker via Sörvallavägen/Liljedalsvägen. Gatorna är försedda med gångbanor. Särskilda cykelbanor saknas.

I samband med ombyggnad av VA-ledningar i Sörvallavägen kommer trafikreglerande åtgärder på gatan att vidtas. Denna del av Skoftebyn skall ingå i ett område med sänkt hastighetsbegränsning, s k 30km-zon.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats är 300 m. (Vid Skoftebyskolan!)

Fr o m hösten kommer även Nysätersvägen att trafikeras med buss med hållplatsläge cirka 100 meter från skolan.

Parkering

I Kvarteret Prästkragen längs Liljedalsvägen finns en parkeringsyta för 13 platser avsedd för Röllekan 9. Denna är tillräcklig för anställda och besökare.

Störningar

Verksamhetens störningar på omgivningen

De störningar som kan förekomma är beroende på person- och varutransporter. Förändringen av verksamheten från kyrka till skola bedöms inte öka störningarna totalt men trafiken omfördelas över dygnet/veckan.

Störningar från omgivningen på verksamheten

Även här är det trafikstörningar som kan förekomma. Den ekvivalenta ljudnivån från trafik får i undervisningslokaler inte överstiga 30 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Nya ledningar med separat dagvattenledning anläggs i Sörvallavägen.

Värme

Särskild planbestämmelse klargör att bebyggelsen i planområdet skall uppvärmas med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet skall 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. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.

El, Tele

Allmänna ledningar för el samt tele finns lagda i gata.

El distribueras av Trollhättan Energi AB.

Avfall

Särskilda utrymmen för källsortering skall tillgodoses.

Administrativa frågor

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2007(-12-31) enligt plankartan.

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 genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Lovplikten utökas så att den även gäller:

- Utbyte, flyttning och igensättning av fönster/ytterdörrar.
- Underhållsåtgärd som avser byggnads yttre.
- Marklov för trädfällning.

Trollhättan i februari 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson/Kathleen Håkansson
planarkitekt plantekniker

REVIDERING

Med anledning av inkommen skrivelse vid underrättelsen har stängselskyldighet införts mot Liljedalsvägen, från Röllekan 10 och 30 meter åt sydväst.

Trollhättan i april 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson/Kathleen Håkansson
planarkitekt plantekniker



Detaljplan för RÖLLEKAN 9 Skoftebyn

02B ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande och beräknas kunna bli antagen under 2:a kvartalet 2002.

Planens antagande

En prövning om antagande av detaljplanen sker i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24 delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2007-12-31.

Ansvarsfördelning--huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Avtal

Ett avtal har träffats mellan fastighetsägaren/verksamhetsutövaren och stadsbyggnadsförvaltningen som reglerar upprättandet av detaljplanen samt kostnaderna för denna.

Särskild överenskommelse har träffats mellan fastighetsägaren/verksamhetsutövaren och kommunen, gällande de skyddsbestämmelser som införts för befintlig byggnad på Röllekan 9.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

I anslutning till planerade VA-arbeten i Sörvallavägen kommer åtgärder inom gatumarken vidtas som syftar till att denna del av Skoftebyn skall ingå i en 30 km-zon. För dessa åtgärder svarar Tekniska Verken—gatukontoret.

Vatten och avlopp

Nya VA-ledningar med separerad dagvattenledning anläggs under 2002 i Sörvallavägen. För dessa åtgärder svarar Tekniska Verken—gatukontoret.

Befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp, avsedd för Röllekan 9, kan användas.

Staket/stängsel

Utfartsförbud med krav på stängselskyldighet innebär att fastighetsägaren uppför och bekostar staket/stängsel mot gata.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsrättsliga åtgärder behöver vidtas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden från kommunens sida. VA-arbeten samt hastighetssänkande anläggningar i Sörvallavägen är påkallade av behovet av sanerings- och standardhöjande åtgärder inom Skoftebyn.

Införande av q-beteckningar för befintlig kyrkobyggnad bedöms inte försvåra pågående och/eller framtida markanvändning och är därför inte ersättningsgrundande.

Trollhättan i februari 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

REVIDERING

Stängselskyldighet har införts längs Liljedalsvägen, från där utfartsförbudet slutar till gräns mot Röllekan 10. Fastighetsägaren/verksamhetsutövaren bekostar/genomför uppförandet av staket/stängsel.

Trollhättan i april 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt



Trollhättan

Detaljplan för RÖLLEKAN 9 Skoftebyn Trollhättans kommun

ANTAGANDEHANDLING

SÄRSKILT UTLÅTANDE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ett förslag till detaljplan för Röllekan 9, daterat i februari 2002, har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen. Planändringen omfattar fastigheten Röllekan 9 (nuvarande Andreaskyrkan). Ändringen syftar till att inom fastigheten kunna bedriva skolverksamhet samt att kunna säkerställa befintlig byggnads kulturhistoriska värde.

Då planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen, handläggs den med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen.

När detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Ett informations- och samrådsmöte med berörda sakägare ägde rum den 27 mars 2002. Framförda synpunkter innebar inte någon ändring av detaljplanen.

Samråd i övrigt har skett med berörda kommunala förvaltningar, lantmäterimyndigheten samt länsstyrelsen.

Berörda sakägare underrättades skriftligen 2002-03-28 om att ett slutligt planförslag, daterat februari 2002, upprättats. Synpunkter på förslaget skulle lämnas skriftligen, senast 2002-04-16.

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

VID INFORMATION- OCH SAMRÅDSMÖTET

Synpunkterna har sammanfattats i mötesanteckningar vilka bifogas.

VID UNDERRÄTTELSEN

A. KOMMUNALA INSTANSER

KUB-förvaltningen, 02-04-10

Ingen erinran under förutsättning att lokalen anpassas efter de krav och behov som föreligger för skolverksamhet.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Synpunkterna noteras och överlämnas till exploatören.

Räddningstjänsten, skrivelse inkommen 02-04-10

Ur brandskyddssynpunkt är det viktigt att antalet brandposter i mark inom området ses över och att kapacitet på brandposterna inte understiger 1200 liter/minut.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Synpunkterna överlämnas till Tekniska Verken, VA-avdelningen.

B. STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN M FL

Länsstyrelsen, skrivelse inkommen 02-03-28

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till riksintressen, mellankommunal samordning samt hälsa och säkerhet att planen enligt samrådshandling och med nu kända förhållanden inte kommer att prövas enligt PBL.

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen säkrar rivningsförbudet genom avtal med berörd fastighetsägare.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Rivningsförbudet avses säkras genom särskilt avtal.

C. FASTIGHETSÄGARE, BOENDE M FL

Fam Johansson, Lavendeln 1 samt fam Pettersson, Röllekan 8, skrivelse inkommen 02-04-16

Stäng av Liljedalsvägen helt vid korsningen mot Sörvallavägen. Gäller all slags trafik, även gående. Låt staketet runt Röllekan 9 fortsätta över Liljedalsvägen fram till muren vid parkeringen Prästkragen 1/Prästkragen 2. Om det anses påkallat av ex. vis Räddningstjänsten, kan en låst grind finnas vid Liljedalsvägen. Skriv in avstängningen i detaljplanen.

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

Detaljplanen är utformad med en bestämmelse om utfartsförbud med stängselskyldighet mot Sörvallavägen. Därigenom angörs skolan från Liljedalsvägen, antingen via Sörvallavägen eller Linnebergsgatan. Ytterligare restriktioner i form av avstängning av Liljedalsvägen, för trafik och gående, erfordras inte.

Ulf Gustafson, Prästkragen 4, skrivelse inkommen 02-04-16

För att säkerställa att barn inte får möjlighet att springa rakt ut på Liljedalsvägen föreslås att ett "utfartsförbud med stängselskyldighet" införs på plankartan, från Röllekan 10 och minst 20 meter mot Sörvallavägen. Under denna förutsättning accepteras planen.

Nedan redovisas mina tveksamheter till planförslaget:

- Trafik- och olycksfallsrisker enligt ovan.
- Olämpligt läge i villaområde.
- Ytterligare en friskola påverkar negativt den kommunala skolans framtid.

Följande frågor ställs:

- Hur ser kommunens långsiktiga hantering av företeelsen "friskolor" ut och hur påverkar det ökande antalet friskolor den kommunala skolan?
- Med tanke på de omfattande krav som gäller vid nybyggnad av en kommunal skola undrar jag hur det är möjligt att acceptera att 60 elever ska leva med Andreaskyrkans skolstandard?

Stadsarkitektkontorets kommentarer:

I detaljplanen införs stängselskyldighet mot Liljedalsvägen enligt förslaget. Framförda frågeställningar översändes till KUB-förvaltningen.

SAMMANFATTNING

Framförda synpunkter innebär att detaljplanen kompletteras med en stängselskyldighet längs Liljedalsvägen. Denna revidering är av redaktionell karaktär och har godkänts av fastighetsägaren/exploatören varför inget nytt underrättelseförfarande erfordras.

SAKÄGARE VARS SYNUNKTER HELT ELLER DELVIS INTE TILLGODOSETTS

Fam Johansson
Fam Pettersson
Ulf Gustafson

Lavendeln 1
Röllekan 8
Prästkragen 4

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

godkänna det särskilda utlåtandet samt

med stöd av kommunfullmäktiges beslut, 1997-02-24 §25, anta detaljplanen för RÖLLEKAN 9, upprättad i februari 2002, reviderad i april 2002.

Trollhättan den 17 april 2002

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt