

# Detaljplan för **DOPPINGEN 14** Stavre

## **05K ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE**

### **HANDLINGAR**

#### **Antagandehandlingar:**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

#### **Övriga handlingar:**

- Fastighetsförteckning

## **PLANBESKRIVNING**

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen upprättas för att ge den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden ett framtida skydd. Planförslaget medger även byggrätt för en ny byggnad som kan anslutas/kopplas till den befintliga byggnadens bakre gavel.

### **PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

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

### **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning skall motiveras.

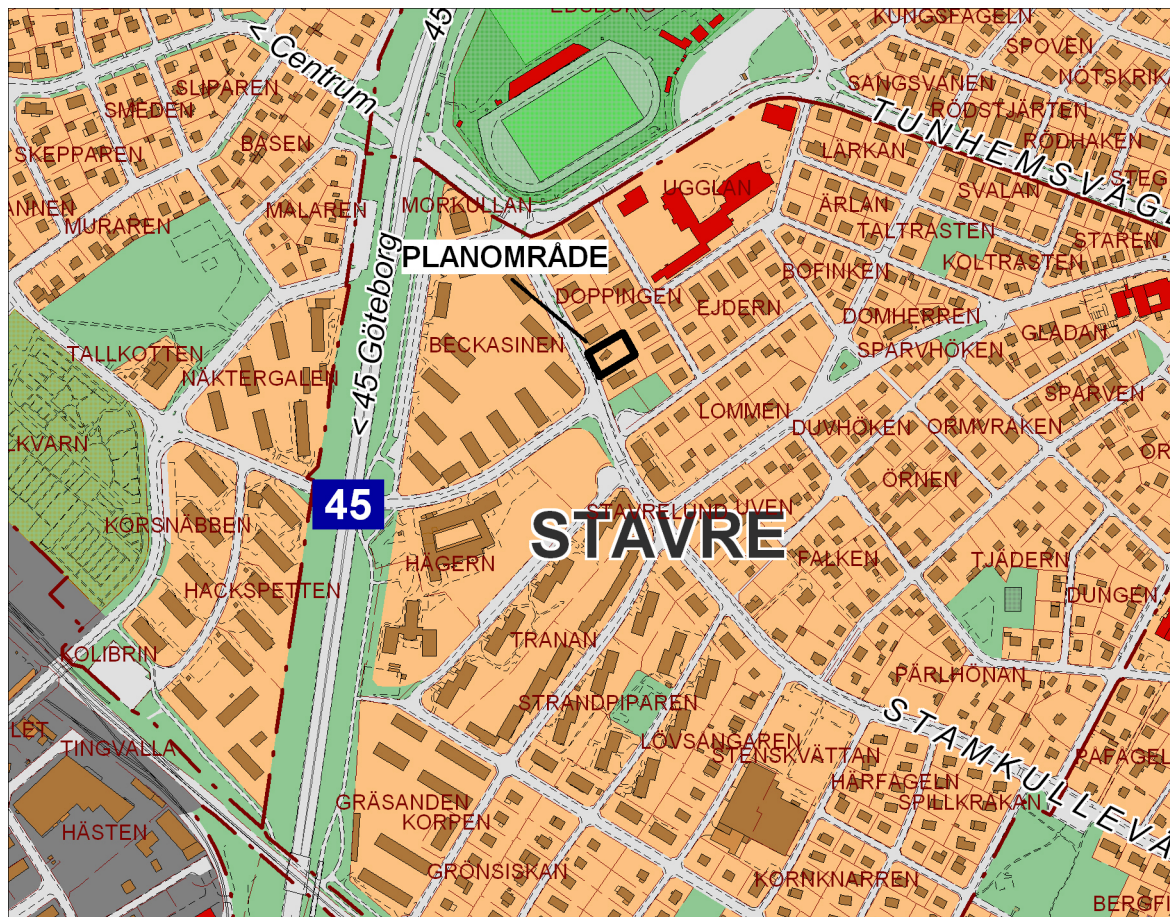
Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av en sådan detaljplan inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Stavre, ca 1,8 km nordost om centrum. Området utgörs av en bostadstomt strax norr om korsningen Stamkullevägen – Idrottsvägen.



Planområdets läge

### Areal

Planområdets areal uppgår till ca 840 kvm och består av en bostadsfastighet inom kvartersmark.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Doppingen 14 ägs av Trollhättans kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

**Översiktsplan för Trollhättans kommun "Vårt framtida Trollhättan"** antogs av kommunfullmäktige den 16 februari 2004. I rapport 34 "Så här vill vi ha det" beskrivs stadsdelarnas nulägesförhållanden och framtida förändringar. Det aktuella området inryms i avsnittet om Stavre/Dannebacken/Sandhem.

*"Stavre/Dannebacken/Sandhem tillhör de mer varierade stadsdelarna i staden med en blandad bostadsbebyggelse som successivt vuxit fram. Den äldsta delen av Stavre var bebyggd redan för mer än 100 år sedan och den låg avskild från det som*

*då var Trollhättan. Småhusen i de äldre kvarteren har blandad karaktär med många inslag av nyare bebyggelse. Från 1950-talet växte nya hus fram kring Tessingatan och Stamkullevägen. Fortfarande finns det en hel del god egnahemsarkitektur i området mellan dessa båda gator. Stadsdelen har också flerbostadshus i väl formade enheter.*

*1950-talet var det mest intensiva skedet följt av utbyggnader i olika delar på 60-, 70- och 80-talen. Stadsdelen upplevs som mycket lummig och grön, dominerad av småhus även om fördelningen mellan småhus och flerbostadshus är ganska jämn. Flera enstaka byggnader i de äldre delarna samt den tidstypiska grannskapsenheten i kv Gräsanden m fl är kulturhistoriskt värdefulla.”*

## **Riksintressen**

Inga riksintressen berör planområdet.

**Kulturmiljöprogram** för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 februari 1992. Enligt programmet redovisas byggnaden på Doppingen 14 som kulturhistoriskt värdefull och beskrivs: *”Boningshus (troligen 1800-talets andra hälft) av parstugetyp.”*

Trollhättans kulturmiljöprogram fick, genom ett projektarbete sommaren 2000, en ”översyn” av de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna i tätorten. Byggnaden i kv Doppingen 14 finns beskriven:

*”Röd lockpanel. Låg stengrund, torpargrund. Vita fönster med 4 lufter, vita vindskivor. Veranda med brun och vit snickarglädje. 1 kupigt lertegel, sadeltak. Tillhörande uthus.”*

## **Äldre historik**

*”Stavered – Skattehemman, omtalas samtidigt med Hojum 1542. Namnet – nyssnämnda år skrivet Stafferydt, 1576 Stavered och 1590 Stafferöd – är säkerligen från tidig medeltid och utgör en sammansättning av mansnamnet ”Stavi” – enligt ortnamnskommittén möjligen kortnamn av Gustaf – samt ”red” eller ”ryd = röjning i skogsterräng.*

*Huvudparten av Hjukvarns egnahemssamhälle ävensom nordligaste delen av centrala stadens planlagda område har uppbyggts på Stavereds mark.”*

*”Stavered var på 1600-talet kronoegendom, men donerades 1635 samtidigt med Stora Hojum m. fl. gårdar till Lennart Torstensson samt indrogs åter till Kronan vid reduktionen 1683, varvid gården indelades översten vid Västgöta-Dals regemente på dess lön och beställning.*

*På 1680-90-talen omtalas släkterna Björnsson, Torbjörnsson, Tyresson och Krokfinger i Stavered.”*

*”År 1808 inköpte gästgivaren Niklas Pettersson från Kronan 1/4 mantal Stavered, och 1824 försålde han till slussverksbolaget 5/24 av kronoskattehemmanet ”med därtill hörande andel i Stavereds mosse samt en av honom förvärvad andel i samma mosse för 1/4 mantal jämte alla vid Trollhättans gästgivaregård och Stavered av honom uppförda hus och byggnader”.*

*Vid mitten av 1800-talet tillhörde 11/24 av Stavered Nya Trollhätte kanalbolag, 4/24 (Dannebacken) assessor Samuel Strand, 6/24 nämndemannen Johannes Gunnarsson samt 3/24 A.G. Staaf.*

*Stavredgårdarna skövlades och brändes av danskarna bl. a. under Brännefejden 1612."*

### Doppingen 14 - lokal historisk bakgrund

*"Prinses" – faluröd pärla på Stavered".* - Så löd en artikel i lokalpressen 1992.

Ett stycke lokalhistoria som speglar trollhättesamhällets snabba förvandling från bondelandskap i Gärdhem till stadsbildning med arbete på de olika industrierna.

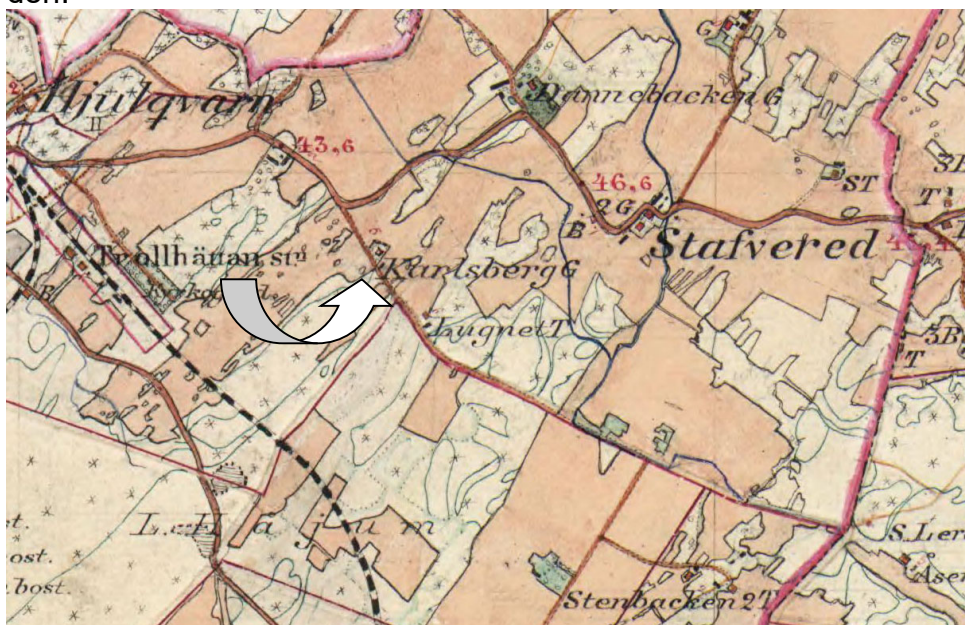
Stugan bär namnet "Prinses" efter Karl Andersson Prins. Anna och Karl köpte huset 1906 och med tiden växte 8 barn upp i stugan. En tid fick de dela med sig av utrymmet då brodern Karl och hans familj på 8 personer bodde i rummet mot gatan. Huset uppfördes någon gång under 1800-talets andra hälft på Stavered och skrivs på häradskartan från 1897 med gårdsnamnet Karlsberg.

De äldsta minnesbilderna berättar att två personer bodde i huset vid sekelskiftet. År 1903 eller 1904 inflyttade en familj med stor barnaskara. Fadern arbetade på "Verksta'n" eller "Nykvestens" som man sade om NOHAB.

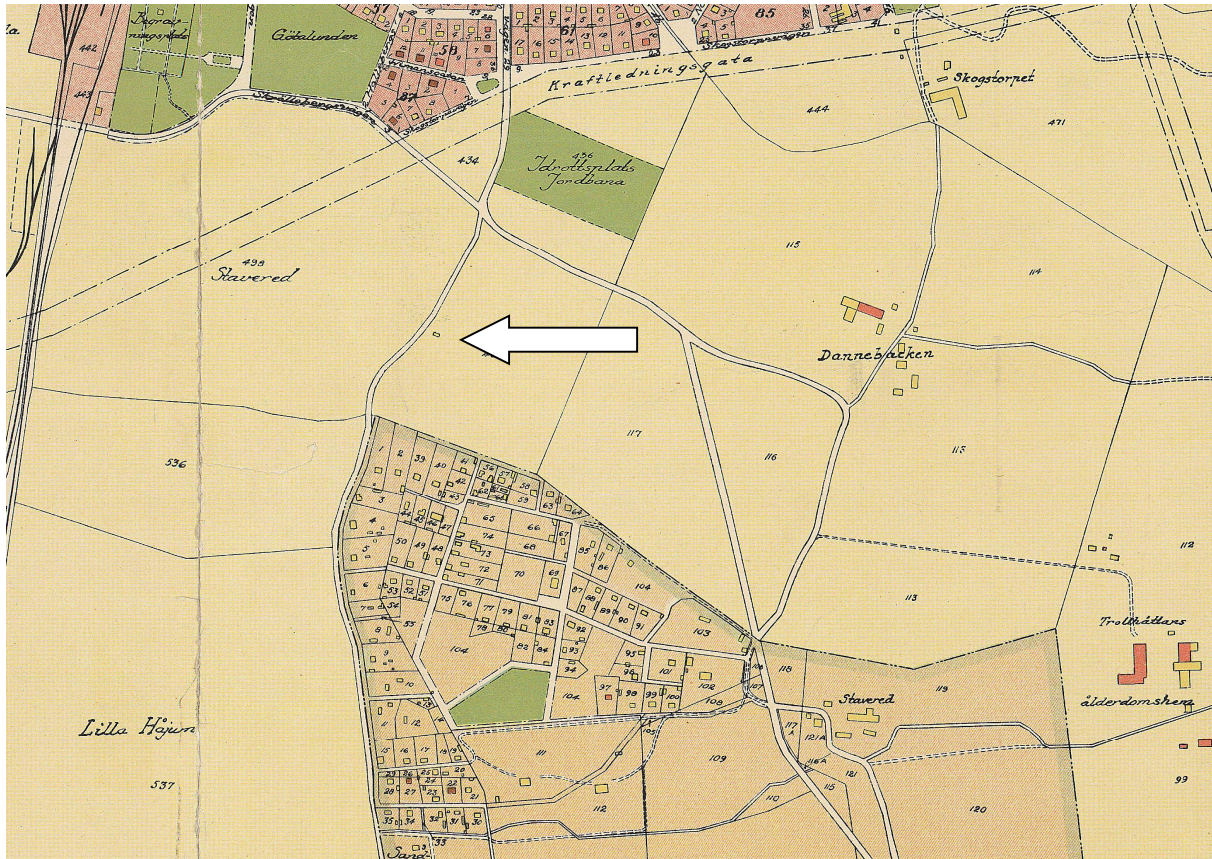
Karl Andersson Prins arbetade en tid som portvakt på "Verksta'n". Därefter började han åkeriverksamhet med att köra fisk och kött. Sonen Oskar fortsatte åkeriverksamheten. Bl a kördes kolsäckar med antracit till "Fosfaten" på Stallbacka. Den användes som blandning i kalken vid karbidframställningen. Oskar anlätades även på Barnens Dag med att köra barn med häst och vagn. Körslor gjordes även med vatten i tunna från "Pompen" till Fosfatens arbetarbostäder på Sandhem. Då hade Oskar två hästar. De kalla vintrarna 1939-1943 gick snön ofta upp till magen på hästen och det var kallt och blåsigt när kyrkogården plogades.

På tomten har tidigare funnits en vagnbod, stall, hönshus och utedass. En jordkällare med tegeltäckt tak låg nära huset. En äldre handpump finns kvar som står på tomtens sydvästra del.

Fram till 1972 bodde en dotter kvar i huset. Några år stod huset tomt men från 1979 fram till april 2001 hyrde Trollhättans kommun ut huset som klubbstuga till MHF, Motorförarnas Helnykterhets Förbund som omsorgsfullt vårdat den gamla åkarebostaden.

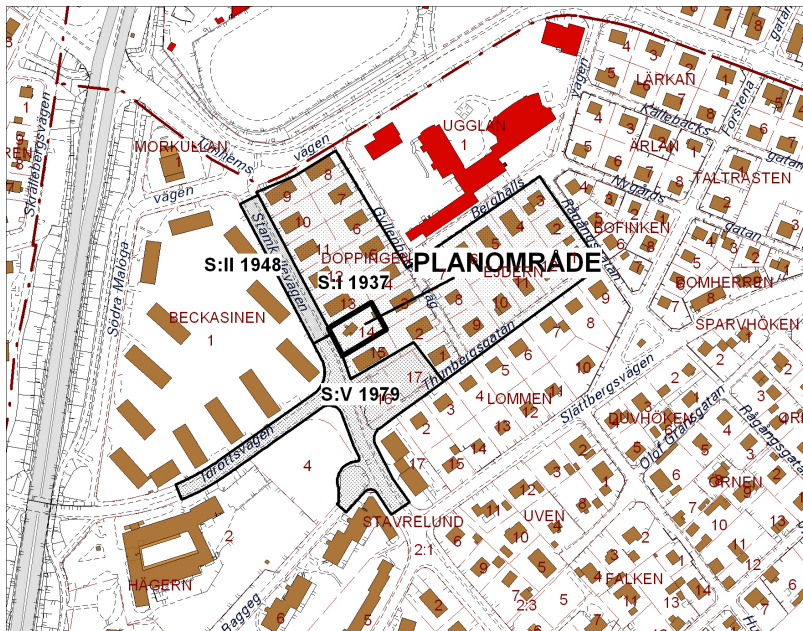


Häradskartan från 1897



## Detaljplaner

Gällande planer som berörs av planförslaget



**S:I 1937** (Förslag till stadsplan för Håjums- och Skrällebergsområdena)  
Planförslaget innefattar två större områden, Håjumsområdet och Skrällebergsområdet. I kv Doppingen planerades bostäder i två våningar.

De detaljplaner (stadsplaner) från 1948 och 1979 som gränsar till planområdet berör huvudsakligen trafikplanering på Stamkullevägen – Idrottsvägen.

## Fastighetsplan/tomtindelning

För kv Doppingen gäller fastighetsplan (tomtindelning) T:V/1945.

### **Program för planområdet**

Program erfordras inte då fastigheten ingår i ett redan bildat kvarter inom detaljplan och pågående markanvändning inte påtagligt kommer att förändras.

### **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte vara nödvändig. Planområdet omfattar redan planlagd mark och är i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner. Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet samt hushållning med mark och vatten m.m. beskrivs undre respektive rubrik nedan.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens berednings- och ledningsutskott har begärt en detaljplaneändring för fastigheten Doppingen 14 med motiv att förbjuda rivning av befintlig byggnad och införa bestämmelser som innebär att byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Planområdet/tomten har en nivåskillnad på ca 1-2 meter. En liten upphöjning av marken finns strax nordöst om bostadshuset. Vid byggnadens sydvästra del finns berg i dagen. Mot gatan och bitvis mot intilliggande fastigheter finns staket/häck. Invid häcken mot gatan finns en gammal vattenbrunn med handpump. Flera större träd, finns på tomten.

De träd (alm och lönn) som inte inkräktar på den nya byggrätten bör bevaras då de är en värdefull del av den kulturhistoriska miljön.

#### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är goda. Planområdet/tomten utgörs huvudsakligen av berg i dagen alt. tunna jordlager ovan berg.

#### Radon

Enligt kommunens översiktliga geostrålningskartor bedöms planområdet utgöra normalradonmark. Det innebär att bostadsbyggnader skall utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelse**

#### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett bostadshus från ca 1890-talet och ett uthus.

*Foto från 2000*



*Fasad mot sydväst*



*Fasad mot sydöst*



*Fasad mot nordöst*

### Ny bebyggelse

En byggrätt föreslås inom tomtens nordöstra del, med möjlighet att ha en förbindelse till den äldre byggnaden via den tillbyggnad som finns vid den sydöstra gaveln. På detta sätt bevarar man den ursprungliga byggnadens fasad.

Den nya bostadsdelen får uppföras i ett plan, förslagsvis som vinkelbyggnad. Tillåten taknockshöjd begränsas till 5,5 meter. En utformningsidé finns som bilaga till beskrivningen.

Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, särskilt gällande volym, material och färg. Särskild bestämmelse angående utseende har införts på plankartan.

Garage/förråd får placeras inom angivet område på plankartan.

#### Byggnadskultur och gestaltning

Bostadshuset har ett högt kulturhistoriskt värde och är upptaget i kommunens kulturmiljöprogram från 1992. Det utgör en sådan särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § PBL vilket 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.”*

#### Skyddsbestämmelser

För det äldre bostadshuset föreslås skyddsbestämmelser innebärande rivningsförbud (q1) samt skyddsbestämmelser vad gäller byggnads utseende och underhåll (q2). Pågående/föreslagen markanvändning bedöms inte försvåras genom införande av skyddsbestämmelser och är därför inte ersättningsgrundande.

Nedan redovisas de karaktärsdrag och värden hos byggnaden som särskilt skall beaktas med hänvisning till 3 kap 12 § PBL.

- Bostadshusets fasad har locklistpanel som är målad med faluröd slamfärg.
- Fönstren med innanfönster har kvar sitt originalutseende och är vitmålade.
- Den öppna verandan med sadeltak har ”snickarglädje” och är målad i vitt och brunt.
- Taket består av enkupigt lertegel.
- Tegelskorstenen har en i flera skift utkragad överdel.
- Torpargrunden av natursten är låg och står på ”hälleberget”.

I byggnaden får finnas lokaler för hantverk och kontor.

Det befintliga uthuset har inget skyddsvärde och kan rivas.

#### - 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, igensättning och insättning av fönster och ytterdörrar samt omfärgning eller annan väsentlig ändring av byggnads yttre.

#### **Arbetsplatser**

Förekommande arbetsplatser i anslutning till stadsdelen finns inom närhandel samt skola, barnomsorg och vård.

#### **Service**

Stadsdelen (Stavre/Dannebacken/Sandhem) är välförsedd med service och försörjer även angränsande stadsdelar. Här finns flera livsmedelsbutiker, små serviceföretag, post, förskoleklass – åk 9, fritidsgård, förskolor, äldre-service, vårdcentral, tandvård

mm. Förenings- och idrottsverksamheten är aktiv. Kyrkans gård med bl.a. fritidsverksamheter ligger i Sandhem.

Avståndet till skola är ca 250 m. Närhet till större matbutik och vårdcentral är ca 400 respektive 600 m.

### **Tillgänglighet**

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med funktionshinder. Inom tomt skall tillses att god tillgänglighet uppnås mellan bil-uppställningsplats och entré.

### **Skyddsrum**

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

### **Lek och rekreation**

Stadsdelen har en livaktig förenings- och idrottsverksamhet.

Sandhemsområdet med unika slättberg är stadsdelens och hela den östra stadens enda strövområde. Området har säkerställts som naturvårdsområde/reservat. Från planområdet är avståndet ca 1,5 km.

Snäppmaden samt stråket Bäckelyckeparken – Dannebacksparken – Gärdesdungen fungerar som stadsdelsparker. Stavrelund är stadsdelsidrottsplatsen.

Storegårdsparken är den enda närparken men är av hög kvalitet. Dessutom finns utspridda ett tiotal värdefulla mindre park- och lekområden för de närboende.

Inom den egna tomten kan skyddande uteplatser skapas med goda solförhållanden.

### **Gator och trafik**

Trafikföringen genom området påverkas inte av planändringen. Tillfart till planområdet sker från Stamkullevägen (huvudgata). Stamkullevägen trafikeras av cirka 3500 fordon per vardagsdygn.

30 m söder om planområdet bildar Stamkullevägen och Idrottsvägen en trevägskorsning. I detaljplan för kv Hägern (D:2/2005) har gatumark reserverats för en eventuell framtida cirkulationsplats i korsningen.

Separerad gång- och cykelbana finns utefter Stamkullevägen.

På Idrottsvägens norra sida färdigställdes under 2005 en gång- och cykelbana. I samband med denna utbyggnad anordnades en trafiksäker passage/övergångsställe i korsningen Idrottsvägen/Stamkullevägen.

Avstånd till närmaste busshållplats är 50 m.

Parkeringsbehovet får lösas inom tomtmark.

### **Hälsa och säkerhet**

#### Störningar från omgivningen på verksamheten

#### *Trafikbuller*

Miljökontoret har beräknat trafikbuller och funnit att nivåerna inte kommer att vara störande för den föreslagna nya byggrätten. Avståndet från vägmitt är ca 30 meter.

"God bebyggd miljö" enligt miljömålet förutsätter att bullernivåerna utomhus vid fasad vid nyproduktion av bostäder inte överskrider 55 dBA, ekvivalent ljudnivå. Detta motsvarar ett avstånd från vägmitt på 25-30 meter.

Med hänvisning till att detaljplanen avser tillgodose kulturhistoriska intressen bör överskridande av riktvärdet för ljudnivå vid befintlig byggnads fasad, enligt "God bebyggd miljö", kunna accepteras.

#### *Miljökvalitetsnormer*

Trafikmängderna inom/invid planområdet ger inte upphov till utsläppsnivåer som överskrider de miljökvalitetsnormer som meddelats.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Fastigheten är inte ansluten till det kommunala VA-nätet. Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns upprättad vid tomtgränsen. Dagvattenledning saknas i gatan varför dagvatten tills vidare får anslutas till spillvattennätet.

#### Uppvärmning

Fjärrvärme finns i Stamkullevägen. Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme. Alternativt får uppvärmning ske genom egna uppvärmningssystem. Sådana kan med fördel anpassas för alternativa uppvärmningsformer, exempelvis värmepump, pelletspanna eller liknande.

Energibestämmelsen enligt Energiplanen är inte tillämplig inom planområdet då byggnaderna understiger 500 kvm.

#### Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB).

#### Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas vid fastigheten av Trollhättans kommun. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation är placerad i anslutning till en större matbutik vid Stamkullevägen, ca 350 m från planområdet.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

### **Bedömning av miljökonsekvenser**

#### Mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär ingrepp inom mark avsedd för nybyggnad. Genom att anpassa byggnad till terrängen kan påverkan på befintlig mark minimeras. Andelen hårdgjorda ytor ökar något.

Dag- och dräneringsvatten måste avledas från planområdet då förutsättningar för naturlig infiltration saknas.

#### Luft

Ingen påverkan.

### Klimat

Tillfredsställande lokalklimat med goda solvärden kan erhållas.

### Stadsbild /Kulturmiljö

Planerad bebyggelse placeras och utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Ny bebyggelse placeras bakom befintlig byggnad och skall anpassas när det gäller volym, material och färg.

### Natur

Den äldre trädgårdsmiljön i anslutning till det befintliga bostadshuset kan till viss del behållas. Även de träd på fastigheten som inte berörs av nybyggnad kan behållas. I övrigt påverkas den yttre miljön genom att mark hårdgörs.

### Användning av mark

Marken är sedan tidigare planlagd för bostadsändamål i två våningar. Byggrätten minskas i detta förslag till en våning.

### Hälsa och säkerhet

Se särskilda rubriker ovan.

### Transporter

Tyngre transporter bedöms endast tillkomma i samband med byggnation.

### Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till kommunens VA-nät beläget i omgivande gator.

### Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas inte av detaljplanen.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2012.

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.

Fastighetsplan (tomtindelning) för kvarteret Doppingen, fastställd 1945-06-04, fortsätter att gälla. Detaljplanen omfattar endast en fastighet och innebär ingen förändring av fastighetsindelningen.

Detaljplanens innehåll motiverar ökad lovplikt. Bygglov krävs även för:

- Utbyte, igensättning och insättning av fönster/ytterdörrar.
- Omfärgning eller annan väsentlig ändring av byggnaders utseende
- Marklov för trädfällning.

## Övrigt

Den lokalhistoriska bakgrunden är hämtad från en artikel i lokalpressen 1992, författad av bygdeforskaren m m Erling Svensson, samt från boken "Trollhättan genom tiderna" 1946 av Gustaf Lundén.

Trollhättan i november 2006

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf  
stadsarkitekt

Leif Carlsson  
planarkitekt

Kathleen Håkansson  
plantekniker

Bilaga:  
Utformningsidé

Planbeskr 061110  
Doppingen