

Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för del av **KV FRIDHEM M M** Centrala Staden



11F ANTAGANDEHANDLING
Enkelt planförfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad den 29 november 2011

ANTAGEN AV BTN 2011-12-20 LAGA KRAFT 2012-01-16

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2011-12-20, § 232 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Ändring av detaljplan för del av KV FRIDHEM M M Centrala Staden

11F ANTAGANDEHANDLING Enkelt planförfarande

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

(läses ihop med "Planbeskrivning tillhörande detaljplan för kv Fridhem m m, D1-2008")

Handlingarna består av:

- tillägg till plankarta och planbestämmelser
- tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- tillägg till genomförandebeskrivning (redovisas i denna handling)
- särskilt utlåtande

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

Denna "Ändring av detaljplan" upprättas enligt reglerna i den nya Plan- och bygglagen som började gälla 2 maj 2011 (SFS 2010:900). Då ändringen är förenlig med bestämmelserna i 5 kap. 7§ upprättas den med s k "enkelt planförfarande".

"Ändring av detaljplan" innebär tillägg till den detaljplan som gäller för det aktuella området (Detaljplan för kv Fridhem m m, D1-2008, antagen 2007-12-14). Tillägg till plankarta och planbestämmelser är upprättade på utdrag ur plankarta tillhörande 2007 års detaljplan med uppdaterad grundkarta och aktuell fastighetsredovisning. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande.

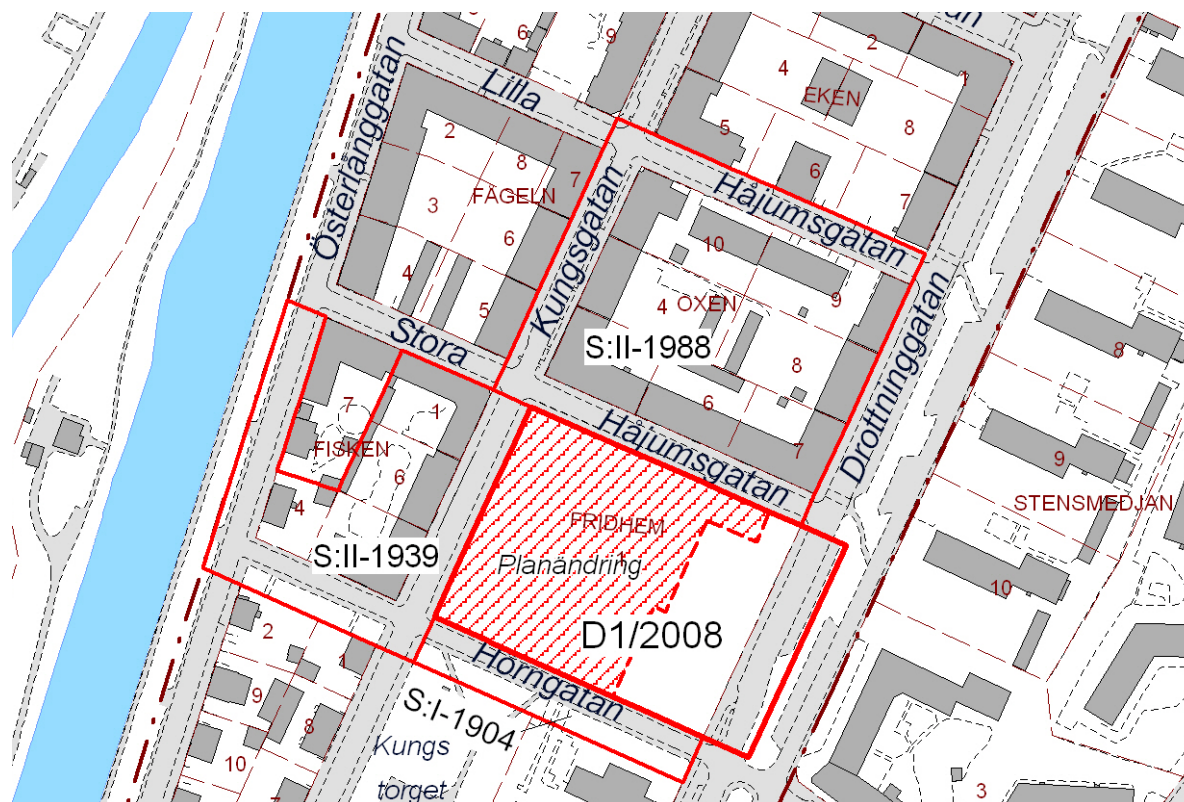
BAKGRUND OCH SYFTE

Under 2006-2007 pågick ett arbete med att ta fram förslag till gestaltning för utbyggnad av bostäder i kv Fridhem. Ett antal förslag diskuterades under arbetets gång. Det resulterade i en "styrd" detaljplan för kvarteret kring ett framtaget huvudförslag, omfattande cirka 170 lägenheter i 4-6 våningshus, lamellhus mot Drottninggatan och Stora Håjumsgatan samt fyra punkthus i kvarterets sydvästra del mot Hörngatan och Kungsgatan. Parkering redovisades i parkeringsgarage samt till viss del som gårdsparkering.

Fastighetsägaren, AB Eidar, har därefter bearbetat förslaget och utfört ekonomiska kalkyler. Med nya förutsättningar i samband med en totalentreprenadtävling har önskemål om vissa förändringar i förhållande till gällande detaljplan framförts. Det gäller bland annat byggrätternas läge och utformning/ antal våningar i kvarterets norra del (mot Stora Håjumsgatan—Kungsgatan), tillåten byggnadshöjd/ totalhöjd för punkthusen, markparkeringens placering m m. Förändringarna är av den arten att de inte är att betrakta som "liten" (mindre) avvikelse, utan måste provas i en detaljplaneändring.

Detta planförslag är således en ändring av detaljplanen för kv Fridhem m m som antogs av dåvarande byggnadsnämnden 2007-12-14, laga kraftvunnet beslut 2008-01-11, (detaljplan akt nr D1-2008). Ändringen omfattar del av denna detaljplan, söder/öster om Stora Håjumsgatan—Kungsgatan. Gällande detaljplan anger B (Bostäder) som huvudsaklig markanvändning.

Planändringen syftar till att kunna ersätta de föreslagna lamellhusen i 4 våningar mot Stora Håjumsgatan med två punkthus i 6 våningar och öppna upp kvarteret mot norr. Samtidigt görs en mindre justering av byggrätten för de övriga punkthusen i kvarteret och föreslagen markparkering flyttas åt norr.



Översikt gällande planer/ planändringens omfattning

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Ändringen innebär att lamellhusen mot Stora Håjumsgatan ersätts med två punkthus. Punkthusen tillåts vara två våningar högre än de tänkta lamellhusen. Ökningen av tillåten högsta byggnadshöjd samt totalhöjd motsvarar cirka ett våningsplan. Detta kompenseras genom att kvarteret öppnas upp och gällande byggrätt på mark minskas.

Byggrätten i fyra våningar närmast lamellhuset mot Drottninggatan tas bort och ersätts med en byggrätt för garagebyggnad, 1,5-2,0 meter över gatunivå vid Stora Håjumsgatan.

Byggrätten för de centrala punkthusen flyttas cirka 3 meter åt söder. Inga förändringar i tillåtet antal våningar (6). Tillåten högsta byggnadshöjd och totalhöjd sänks i förhållande till gällande detaljplan. Markparkeringen flyttas åt norr med infart från Stora Håjumsgatan.

Byggrätten för punkthusen längs Hörngatan samt tillåtet antal våningar (6) förändras inte. Tillåten högsta byggnadshöjd och totalhöjd sänks i förhållande till gällande detaljplan. Markparkeringen justeras något i läge/ omfattning.

För samtliga punkthus gäller för det 6:e våningsplanet att "Det 6:e våningsplanet utförs med indragen takvåning. På två fasadsidor får 1/3 av våningsplanet förläggas fram till fasadliv.

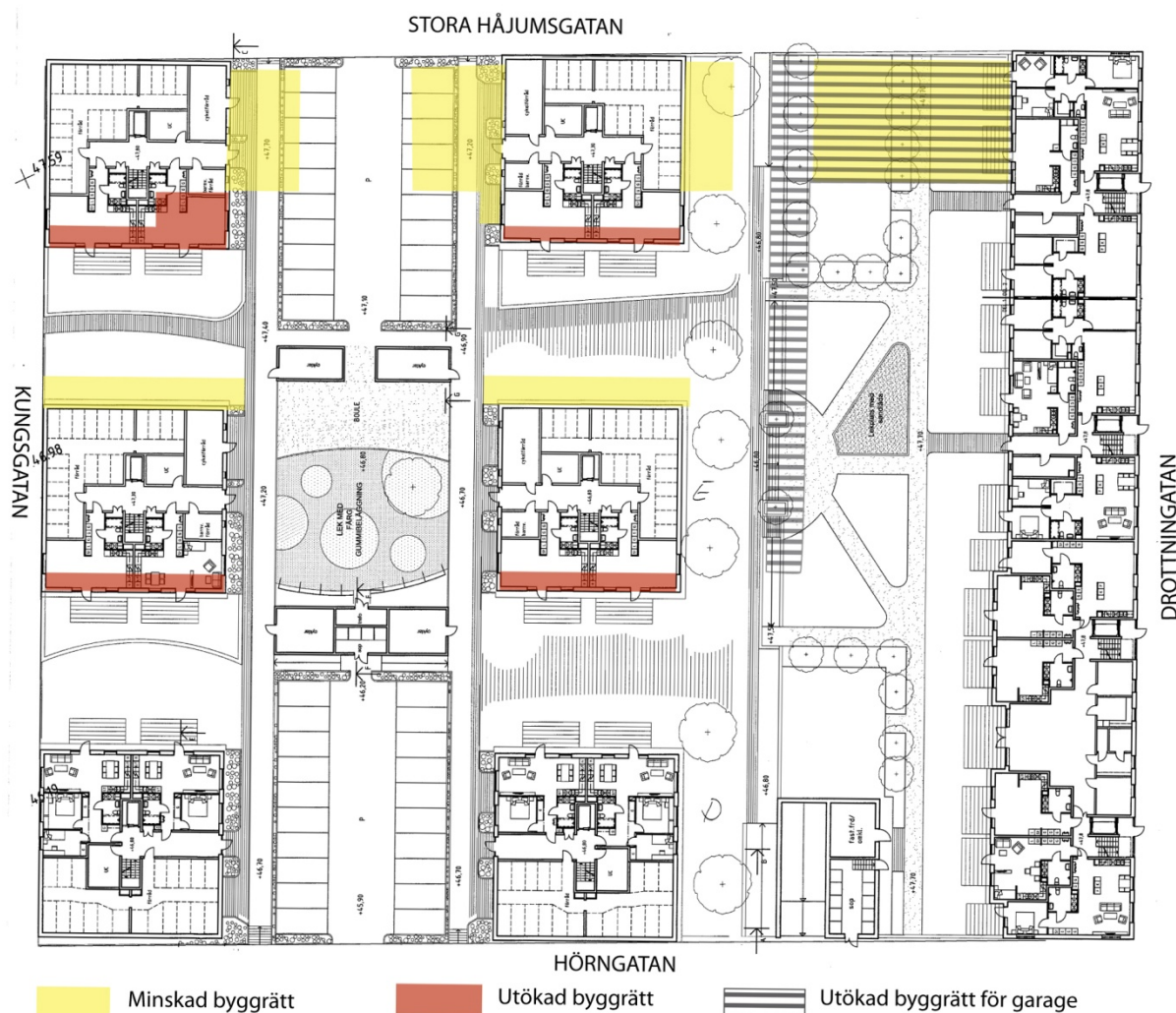
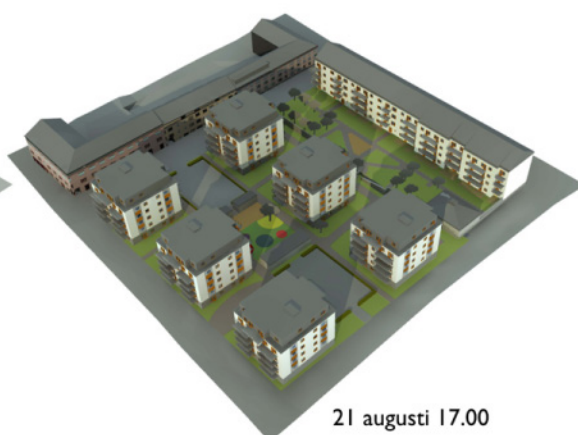
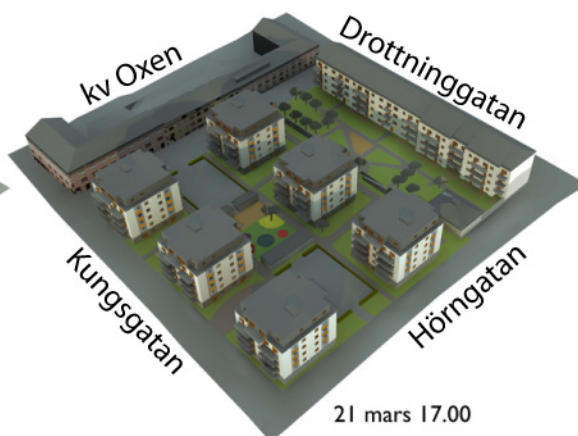
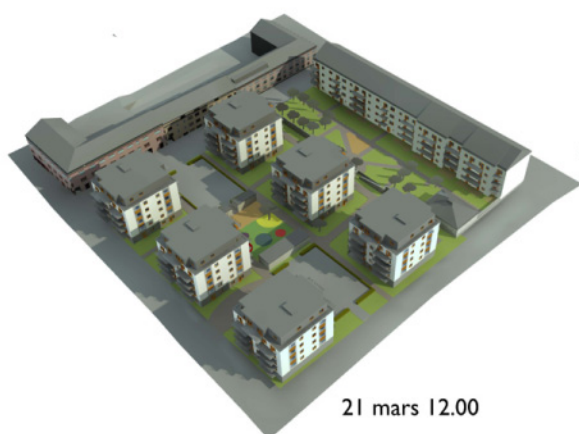


Illustration av tillkommande respektive borttagen byggrätt

För att säkerställa en acceptabel utemiljö i kvarteret ska bullerskydd anläggas längs Stora Håjumsgatan (närmast Drottninggatan) som ersättning för den byggrätt som tas bort. I praktiken innebär det att garagebyggnaden med tillhörande "skärm" utgör bullerskydd.

Förändrade byggrätter närmast Stora Håjumsgatan påverkar till viss del ljusförhållandena i kv Oxen. Nedan redovisas en skuggstudie utifrån solens läge vid olika tidpunkter under året.



Skuggstudie upprättad av Abako Arkitekter

Skuggstudien visar att även om punkthusen mot Stora Håjumsgatan blir högre än lamellhusen i det tidigare förslaget, påverkas ljusförhållandena positivt i kv Oxen eftersom mellanrummen mellan husen blir större genom de borttagna byggrätterna.

Förändringar i exakta byggnads- och totalhöjder redovisas på plankartan.

Anmärkning:

Efter det att detaljplanen för kv Fridhem m m antogs 2007 har Trollhättans Stads höjdsystem ändrats från RH 00 (år 1900) till RH 2000. Det innebär att till alla höjder över grundkartans nollplan i det gamla systemet ska adderas 30 cm. Ett exempel från gällande detaljplan är en tillåten högsta byggnadshöjd av +63,0 meter (RH 00) som i det nu gällande höjdsystemet (RH 2000) ska tolkas som +63,3 meter. Alla nya höjder som anges i planändringen är i RH 2000.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

Miljöbedömning krävs inte för detaljplaner som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Förslaget utgör en ändring av detaljplan där markanvändningen sedan tidigare är prövad. Ändringen innebär förändrad byggrätt i plan och höjd men ingen ökad exploatering. Detaljplaner som uppfyller kriterierna för "enkelt planförfarande" behöver inte genomgå miljöbedömning. Miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

Samråd har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

(läses ihop med "Genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för kv Fridhem m m, D1-2008")

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Samråd – underrättelse/granskning
Antagandeprövning

november-december 2011
december 2011

Handläggning och antagande

Denna planändring handläggs med s k enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7§. Ändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga förändrade fastighetsbildningsåtgärder är aktuella.

TEKNISKA FRÅGOR

Beräkningsgrundande fasad vid bestämning av byggnadshöjden för punkthusen anses vara den norra alternativt södra, d v s fasad som inte innehåller balkong.

Bullerskydd ska uppföras längs Stora Håjumsgatan, mellan huskroppen vid Drottninggatan och entrén till gården. Bullerskyddet består av garagebyggnad samt tät skärm, minst 2,0 meter över gatans nivå. Genomförandet ska säkerställas i bygglovprövningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneändringen medför inga ekonomiska åtaganden från Stadens sida.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för underliggande detaljplan (D1-2008) slutar 2013-12-31. Den förändrade byggrätt som tillkommer genom denna ändring av detaljplanen föranleder en genomförandetid som slutar 2016-12-31. Genomförandetiden för underliggande detaljplan föreslås bli förlängd och sammanfalla med tidpunkten ovan.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan den 29 november 2011

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef



© ABAKO arkitektkontor AB