



**Trollhättans
Stad**

Detaljplan för del av KVARTERET GULLÖN

Centrala staden



16N GRANSKNINGSHANDLING Utökat förfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
15 OKTOBER 2019

*Illustration:
Samhällsbyggnadsförvaltningen*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND

3

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
PLANFÖRFARANDE
PLANDATA
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN
MILJÖMÅL
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

8

MARK- OCH VATTEN
BEBYGGELSE
GATOR OCH TRAFIK
HÄLSA OCH SÄKERHET
TEKNISK FÖRSÖRJNING

GENOMFÖRANDE

22

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR
EKONOMISKA FRÅGOR
TEKNISKA FRÅGOR
ADMINISTRATIVA FRÅGOR
ÖVRIGA FRÅGOR

Detaljplan för del av KVARTERET GULLÖN Centrala Staden

16N SAMRÅDSHANDLING

HANDLINGAR:

Samrådshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Miljöteknisk riskbedömning
- Dagvattenutredning
- Gestaltningsprogram

Structor Miljö Väst AB, mars, 2017
ÅF-Infrastructure AB, 2019-09-13
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plankontoret,
oktober 2019

BAKGRUND

Intresset från fastighetsägare och exploatörer att bygga i centrum är just nu stort. I kvarteret Gullön pågår förtätning sedan ett antal år tillbaka. I inledningsskedet av detaljplaneprocessen för del av kvarteret Gullön fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att göra ett pilotprojekt för ett kvarter i centrala staden för att studera olika förtätningssätt samtidigt som studeras andra gemensamma frågor för kvarteret studerades. Pilotprojektet utgör ett underlag för att definiera riktlinjer för utveckling och förtätning av andra kvarter i centrala staden. Inför uppstarten av uppdraget bjöds samtliga fastighetsägare in till en dialogprocess för att diskutera vilka mervärden en detaljplan för kvarteret skulle kunna innebära för var och en av dem. En tidig dialog mellan fastighetsägarna i kvarteret stärker möjligheterna till genomförande av de frågor som hanteras i detaljplanen och minskar risken för överklaganden. Diskussionerna som hölls med fastighetsägarna i kvarteret ledde bl a till att en god helhetsbild av kvarterets utveckling skapades, både för fastighetsägarna och staden. Frågeställningar som har tagits upp gemensamt är relationen mellan kvarterets bebyggelse och gaturummet, materialhantering, möjligheterna till att skapa gemensamma gröna innergårdar, ljusstudier, sociala frågor kopplade till förtätningen o s v.

Efter samrådet har planområdet avgränsats till att endast omfatta fastigheterna Gullön 8 och 10.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten till förtätning av ett kvarter i centrala Trollhättan. Inom de centrala delarna av Trollhättan ska enligt ÖP 2013 ca 2 300 nya lägenheter byggas fram till 2030. Den föreslagna utvecklingen av planområdet är ett led i denna förtätning. Parkeringsgaraget på fastigheten Gullön 10 ska ersättas på annan plats och den befintliga byggnaden ska rivas. Ett nytt gatuhus i sex våningar föreslås mot Kungsgatan. Inne på gården föreslås ett lägre gårdshus. Båda byggnaderna är flerbostadshus. Staden har en ambition att skapa en mer attraktiv och trygg stadsmiljö genom att fler verksamheter och entréer ska placeras mot gatan. Verksamheter ska därför möjliggöras i bottenvåning mot Kungsgatan.

PLANFÖRFARANDE

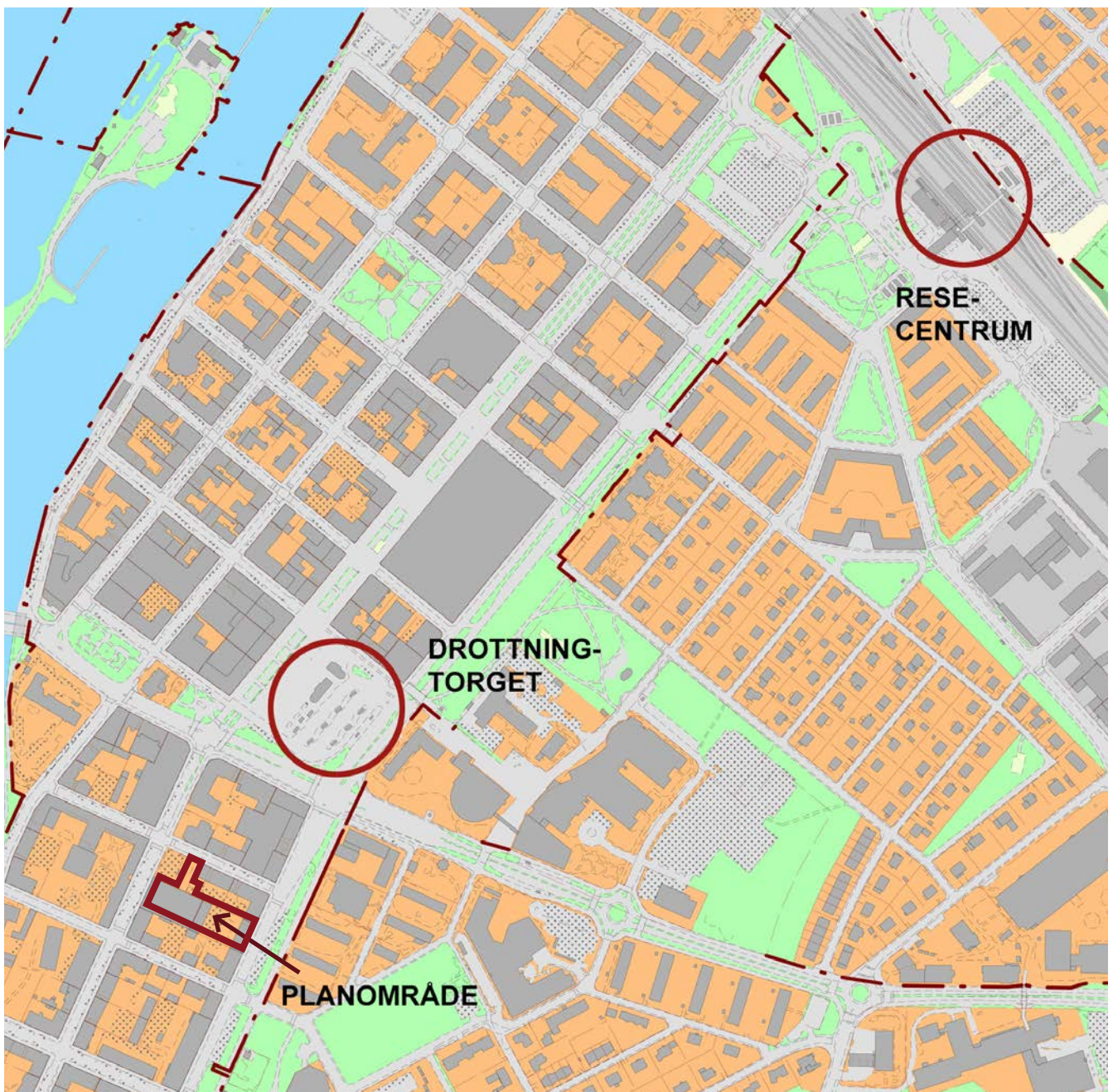
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. 6-7 §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Markanvändningen är förenlig med översiktsplanen men bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stort intresse.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i kommunfullmäktige.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i den södra delen av centrum och omfattar cirka en tredjedel av kvarteret Gullön. Totalt omfattas tre fastigheter av planförslaget. Avståndet till Drottningtorget är ca 240 m och till resecentrum är det ca 1250 m, se kartbild nedan.



Ovan: Planområdets läge och omfattning i förhållande till Resecentrum och Drottningtorget.

Planområdet omfattar knappt 0,4 hektar. Hela planområdet utgörs av kvartersmark och kommer att planläggas för bostäder med möjlighet till verksamheter och/eller handel i bottenplan. Inom planområdet tillkommer ca 50 nya byggrätter för lägenheter.

Markägoförhållanden

Gullön 8	privat fastighetsägare
Gullön 10	Trollhättans Stad
Gullön 2	privat fastighetsägare

Trollhättans Stad avser markanvisa Gullön 10 till privat exploatör.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

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

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Under framtagandet av aktuellt planförslag har en undersökning av miljöpåverkan gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan

Ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte. Bedömningen har samrådts med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen har tagit fram ett regionalt åtgärdsprogram för miljömålen 2017-2020 i Västra Götaland. I åtgärdsprogrammet fokuserar man på fyra utmaningar för Västra Götalandsregionen för att skapa bättre förutsättningar för miljön. Inom varje utmaning finns åtgärder för lokala och regionala aktörer för att nå de regionala miljömålen. För detaljplanen för kvarteret Gullön är följande utmaningar och åtgärder aktuella:

Minskad klimatpåverkan och ren luft

- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, arbetsplatser, skolor med mera samt bra närhet till kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.
 - Aktiva åtgärder från byggherren för att minska de boendes bilberoende.
 - Förtätning av staden inom redan ianspråktaga bebyggelseområden
- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas väl.
- God kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och fritidsaktiviteter med mera kan bidra till ett minskat bilåkande.

Hållbar användning av vattenmiljöer

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God boendemiljö och hållbar konsumtion

- Utveckla tätorters grönområden genom att tillskapa gröna gårdar inom planområdet.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden kunna ge en positiv effekt på de regionala utmaningarna för miljömålen inom de tre redovisade områdena.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga är ett så kallat riksintresse för flygtrafik enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Planområdet berörs av influensområde från detta riksintresse, vilket innebär begränsningar av byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse 45 meter. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för flygtrafik eller riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs även av riksintresset för sjöfart Vänern – Göta älv/Trollhätte kanal (3 kap 8§).

Göta älvmrådet utgör dessutom riksintresse för kulturminnesvård samt friluftsliv.

Det som föreslås i detaljplanen bedöms inte påverka något av ovan nämnda riksintressen.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - Plats för framtiden antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla

Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.



Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

ÖP 2013 innehåller nio olika strategier för att uppnå målen, av vilka detaljplanen för Kvarteret Gullön bl a påverkar följande:



Bebyggelseutveckling för en blandad, attraktiv och sammankopplad stad

- krav på arkitektur och gestaltning av hög nationell kvalitet
- äldre bebyggelse ska utvecklas tillsammans med ny bebyggelse
- skapa ett levande Trollhättan genom att förtäta centrum
- ny bebyggelse anpassas till existerande bebyggelse i struktur och skala, men ges ett modernt uttryck
- inbjudande och öppna bottenvåningar, med kommersiella funktioner längs de viktigaste stråken
- grönytor måste klara ett större antal besökande och ett ökat slitage



Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Kulturmiljöprogram

Bebyggelsen inom kvarteret Gullön finns inte upptagen i Trollhättans kulturmiljöprogram från 1992. En inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse gjordes 2014. I denna bedöms Gullön ha ett kulturhistoriskt värde, se vidare under rubriken *Kulturmiljö* på sidan 13.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. Energiplanen redovisar att "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

I energiplanen från 1994 redovisades 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 undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Då planbestämmelsen ej har stöd i plan- och bygglagen och därmed inte är tillämplig införs ingen bestämmelse i plankartan om särskild uppvärmning.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande stadsplaner och detaljplaner:

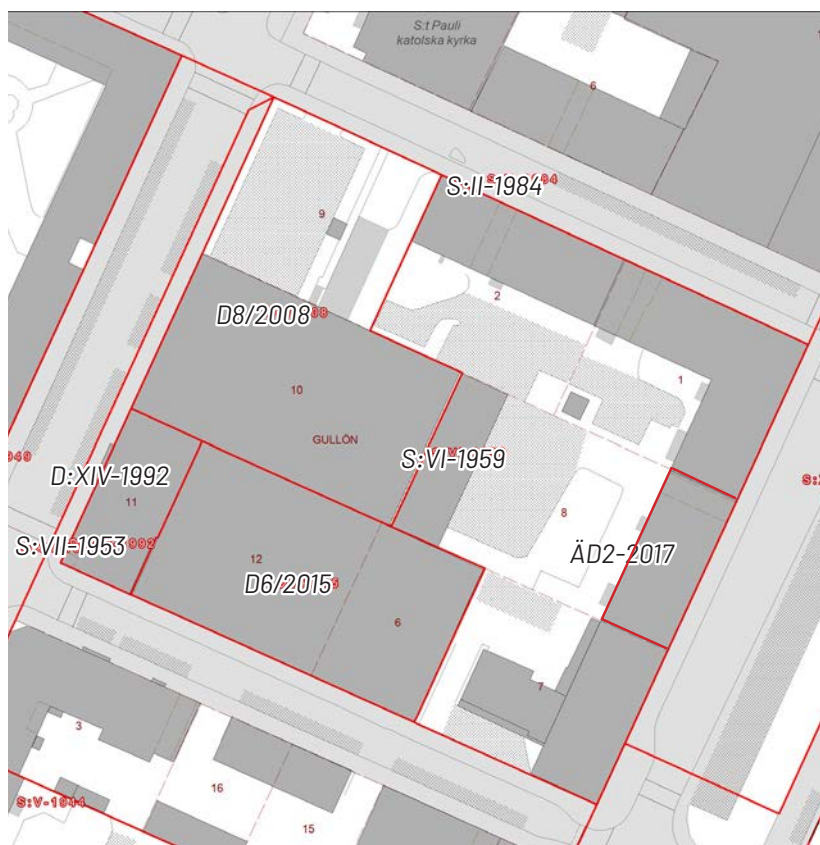
S:I-1949-1953, S:III-1954, S:XI-1952, S:XII-1953, S:VI-1959, S:II-1984 samt D:8-2008.

Samtliga stads- och detaljplaner innehåller byggrätter för flerbostadshus, verksamheter och i viss mån parkering. Kvarteret i sin helhet utgörs av kvartersmark.

Söder om planområdet ligger kvarteret Pilen, för vilken gäller stadsplan för kvarteret Gullön och Pilen, S:XII-1953.

Ovanstående stadsplaner och detaljplaner saknar genomförandetid men gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt PBL.

Planområdet omfattas även av följande detaljplaner vars genomförandetid inte har gått ut: D:6-2015 samt ÄD2-2017. För att ändra dessa detaljplaner krävs antingen att berörda fastighetsägare medger aktuell ändring eller att en detaljplaneändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. I det aktuella fallet är skälet att göra en detaljplaneändring dels att gemensamma anläggningar för kvarteret kommer att ombildas i samband med detaljplanens genomförande, dels att det utifrån det stora antal förändringsprojekt som pågår finns ett behov av att ta ett helhetsgrepp över hela kvarteret.



Ovan till höger: Översiktskarta som visar gällande stadsplaner och detaljplaner inom planområdet och dess närområde.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av fastighetsplan 1581K-T:I/1906, med beslutsdatum 1906-12-22.

I samband med att detaljplanen antas upphävs fastighetsplanen inom fastigheten Gullön 8.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Gårdarna inom planområdet utgörs till stor del av ytor för parkering, parkeringsgaragets tak och andra hårdgjorda ytor. Naturmiljö av värde saknas.

Att planområdet ligger i innerstaden innebär dessutom ett begränsat utbud av friytor för lek och utevistelse i närområdet. Det finns nivåskillnader mellan de olika fastigheternas gårdar och dessutom avgränsningar i form av murar, staket och liknande.

Planförslag och konsekvenser:

I samband med alla förtätningsprojekt är det viktigt att goda utemiljöer för de boende på kvartersmark bibehålls, utökas eller att nya tillskapas relaterat till antalet boende inom kvarteret. Tengboms landskapsarkitekter har under den pågående planprocessen fått ett skissuppdrag att titta på en gemensam innergård för samtliga fastigheter i kvarteret. Den nya avgränsningen av planområdet innebär att endast gårdsmiljöerna inom de aktuella fastigheterna iordningsställs.

Planbestämmelse reglerar att gårdar ska planteras. Iordningsställandet av gården säkerställs också genom upprättande av marköverlåtelseavtal med byggherren. Planbestämmelse reglerar att platser för lek ska anordnas inom gården. I förslaget redovisas flera olika platser för att även här tillgodose olika behov beroende på tid på året och dagen. För de äldre barnen och övriga boende finns ytterligare lekplatser och rekreationsområden inom gångavstånd.

Den föreslagna utformningen av innergården möjliggör en viss fördröjning av dagvatten inom kvarteret, vilket beskrivs närmare under *Teknisk försörjning* på sidan 23.

Geotekniska förhållanden

Tidigare geotekniska utredningar som har genomförts inom planområdet visar att djupet till berg varierar mellan 0,6 och 2,2 meter. Jordlagren ovan berg utgörs, under fyllnadsjord, av fast lagrad lerig silt på berg. Med kännedom om grundförhållanden på omgivande fastigheter kan man sluta sig till att undergrunden består i huvudsak av berg och stenfyllning. Några stabilitetsproblem bedöms inte förekomma.

Störningar och risker

Förutsättningar:

I den nordvästra delen av kvarteret (Gullön 9) fanns en bensinstation från 1950-talet till början av 1970-talet. Bensinstationen undersöktes och sanerades 2008–2010. Saneringen ska ha genomförts till känslig markanvändning. En mindre mängd förorenad jord kvarlämnades, likaså en cistern under mark. I samband med nybyggnationen på Gullön 9 har kompletterande saneringsarbeten utförts. Markarbetena har föregåtts av en anmälan och påträffad förorenad jord har sanerats.

På fastigheten Gullön 10 står en transformatorstation som ska flyttas till Gullön 2 innan övrig byggnation kan påbörjas. I samband med flytten av transformatorstationen kommer marken där den står att undersökas och vid behov saneras. Se vidare under rubriken genomförandefrågor på sidan 24.

I bottenvåningen på fastigheten Gullön 11, bedrivs kemtvättverksamhet. Kemtvättverksamhet har funnits i denna lokal sedan 1960-talet. Miljöförvaltningen har tillsyn på den sedan ca 15 år tillbaka och det har under den tiden inte varit några problem med hantering, spill osv. Under arbetet med detaljplan för Gullön 12 m fl (D:6-2015) genomförde Structor Miljö Väst AB en miljöteknisk undersökning av kemtvätten. Undersökningen visade att kemtvätten påverkat mark och grundvatten i begränsad omfattning. Förhöjda halter av klorerade lösningsmedel påvisades i en pumpdräneringsbrunn i källarplan. Structor bedömde att angränsande byggnader bör byggas gassäkert så att ångor från kemtvätten inte kan spridas till inomhusluften.

Inom resten av planområdet finns inga kända miljöstörande verksamheter utöver bilparkeringar på innergårdar.

Planförslag och konsekvenser:

Sammantaget görs bedömningen att den pågående kemtvätten påverkar inomhusluften i dess närhet så länge den är i drift. I nuläget bedöms hälsoriskerna vara försumbara. Med hänsyn till att ny byggnad på Gullön 10 kommer att gränsa till en pågående kemtvätt rekommenderas att grundläggningen görs radonsäker och att väggen mot kemtvätten anläggs ventilerad eller tät. Planbestämmelse reglerar att källarvägg samt grundläggning ska utföras gassäker mot Gullön 11.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Kvarteret Gullön ligger i södra delen av centrum. Bebyggelsen i denna del av staden domineras av flerbostadshus i 4-5 våningar, företrädesvis placerade i slutna kvarter. Områdets arkitektur är komplex och varierad med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1940-1960. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Gullön, som omfattar totalt nio fastigheter, ingår i en traditionellt utformad innerstadsplan med rutnätsmönster. Rött tegel och ljus slätputs utgör dominerande fasadmateriell såväl inom kvarteret som inom stadsdelen i sin helhet, även om ett flertal andra fasadmateriell och kulörer förekommer.

I norr och öster är kvarteret mera slutet, med fyrtio- och femtiotal bostadshus mot Trollgatan och Drottninggatan. Dessa byggnader varierar mellan tre och fem våningar i vissa fall med inredd vind. Bebyggelsen utgör med sin stramhet och strikta placering i tomtgräns mot gata, en homogen bebyggelsegrupp av innerstadskaraktär.

Gullön 6, 12 och 9 har nyligen bebyggts med nya flerbostadshus i 5 respektive 6 våningar. Gullön 6 och 12 har en indragen takvåning vilket är en vanligt förekommande utformning i Trollhättan. Gullön 9 har 5 våningar plus en inredd vind. En nyligen genomförd ändring av detaljplan för Gullön 8 medger påbyggnad av takvåning i ett plan på denna fastighet.



Gatuvy Kungsgatan med förslag på ny bebyggelse på Gullön 10 (mitten).



Bilden illustrerar den föreslagna utformningen av gårdshuset.

På fastigheten Gullön 10 finns ett parkeringsdäck i två våningar med fasad mot Kungsgatan, byggt på 1980-talet. Parkeringsdäcket ska rivas.

Antalet lägenheter i kvarteret är för närvarande ca 200 st.

Planförslag och konsekvenser:

Kvarteret Gullön har ett centralt läge i staden och det är därför viktigt hur byggnader och anläggningar inom kvarteret utformas och utförs.

Detaljplanen möjliggör byggnation av ett nytt flerbostadshus på fastigheten Gullön 10 när parkeringshuset rivs. Den föreslagna byggnaden på fastigheten Gullön 10 är 6 våningar högt med en indragen takvåning. Byggnaden kommer att innehålla 23 lägenheter plus två verksamhetslokaler i bottenvåningen mot Kungsgatan.

Det befintliga gårdshuset på Gullön 8 som i huvudsak utgör garage och förrådslokaler ska rivas och ge plats för ett flerbostadshus i fyra våningar med cirka 20 lägenheter.

Gestaltningssprogram

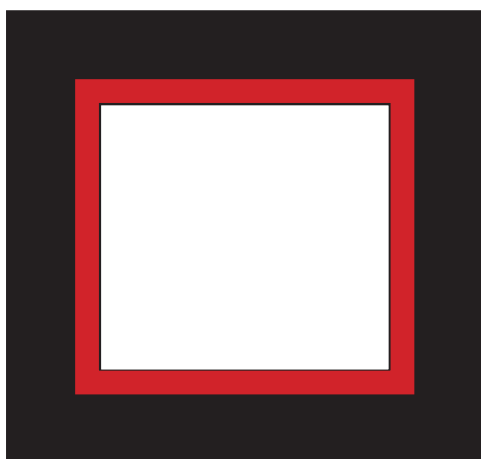
Ett gestaltningssprogram för utformningen av bebyggelse och gårdsutformning på fastigheterna inom planområdet har tagits fram under planprocessen i samförstånd mellan kommunen och byggherren. Gestaltningssprogrammet ska godkännas av Samhällsbyggnadsämnden i samband med att detaljplanen antas. Gestaltningssprogrammet ska ligga till grund för bygglovsprövning, vilket regleras juridiskt i planbestämmelserna. Gestaltningssprogrammet ska även utgöra en bilaga till marköverlåtelseavtalet, vilket innebär att byggherren åtar sig att genomföra byggnation och anläggning enligt förslaget.

Gestaltningssprogrammet innehåller riktlinjer som är väsentliga att ta ställning till vid förtätning av ett kvarter i centrala staden.

Stadsbyggnad

a. Kvarterstruktur

Områdets arkitektur är komplex och varierad med bebyggelse huvudsakligen från perioden 1940-1960. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Gullön, omfattar totalt nio fastigheter och ingår i en traditionellt utformad innerstadsplan med rutnätsmönster.



1. Gården - insida



2. Gaturummet - utsida

Bebyggelse

a. Fasader

Fasaderna utgör gaturummets väggar. Fasaderna i kvarteret Gullön bestod ursprungligen av tegel eller puts. Vid senare renoveringar och nybyggnation har stenskivmaterial samt övrigt skivmaterial tillkommit. Detaljer i fasadutformningen i avvikande material finns i form av burspråk av koppar, avvikande färger i skivmaterial etcetera. Nuvarande kontraster och variation i byggnadsmaterial medför att kvarterets gatufasader som helhet uppfattas som brokiga. För att skapa en attraktiv stadsmiljö är det viktigt att ny bebyggelse relaterar på ett intressant sätt till den befintliga bebyggelse som är karaktäristisk för kvarteret och för stadsdelen. Vid nybyggnation eller vid tillägg till befintlig bebyggelse ska alltid gatuvyer i sin helhet redovisas. Val av formspråk, material, teknik och konstruktion kan bidra till en spännande arkitektonisk utformning.



Exempel på tillägg i stadskvarter i Norrköping som harmoniserar arkitektoniskt med befintlig bebyggelse.

b. Sockelvåning

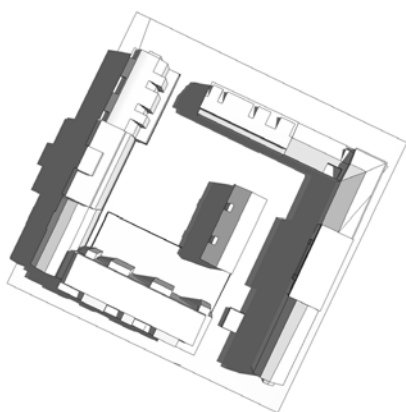
Med sockelvåning menas fasadyta från marknivå upp till höjden av golvbjälklag plan 2. Sockelvåningen ger uttryck för byggnadens förankring i marken. Sockelvåning ska ges ett eget fasaduttryck och särskilja sig från de övre våningarna. Gatuvyer i sin helhet ska redovisas.

c. Balkonger

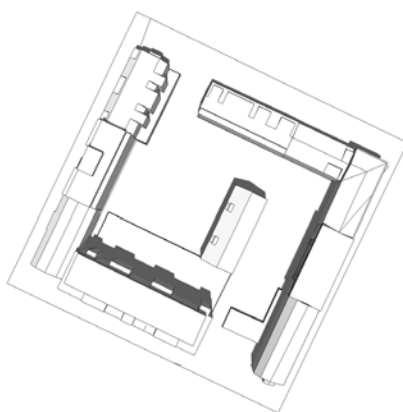
Balkongernas utformning ska vara en integrerad del av arkitekturen. Inglasade balkonger ska utföras utan synligt bärverk och utan vertikala profiler. Inglasningar av balkonger får inte ske mot Kungsgatan och mot Drottninggatan. Alla inglasningar på en och samma byggnad ska ha samma utförande.

d. Solstudier

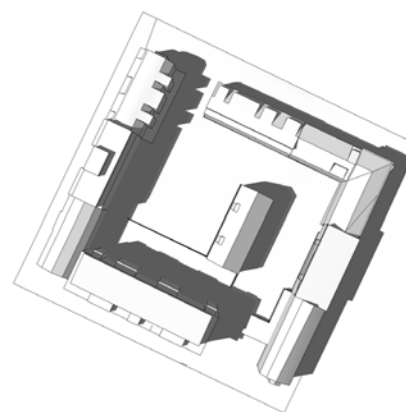
I samband med att förslaget till förtätning för kvarteret har tagits fram har solstudier gjorts, vilka redovisas i illustrationer nedan. I solstudien är ny bebyggelse illustrerad enligt det som planen medger.



kl 9.00

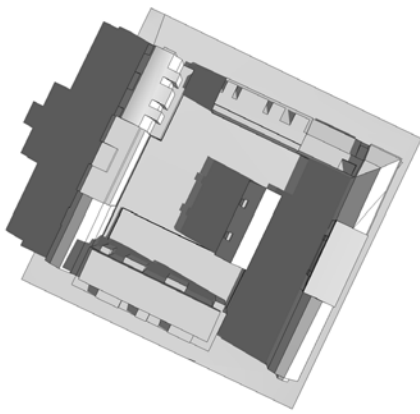


kl 12.00

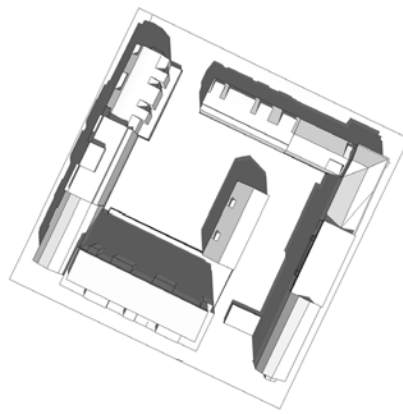


kl 15.00

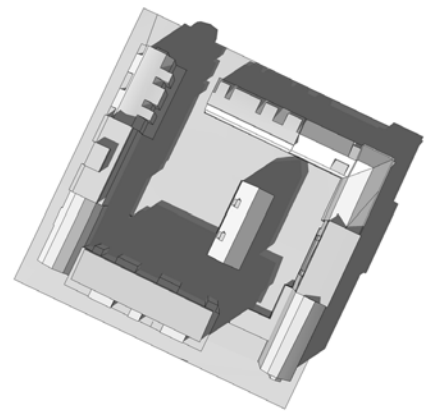
Solstudier för sommarsolstånd 21 juni.



kl 9.00

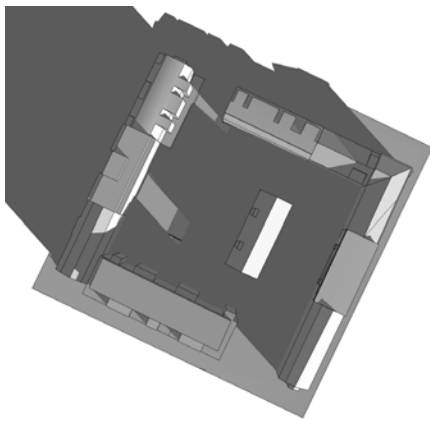


kl 12.00

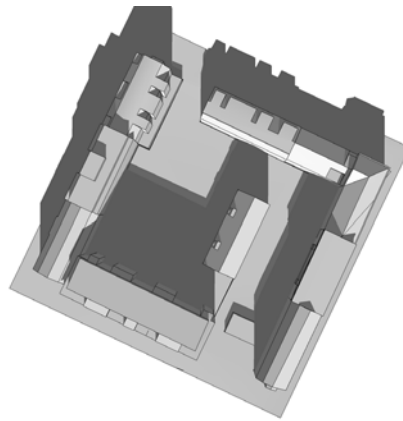


kl 15.00

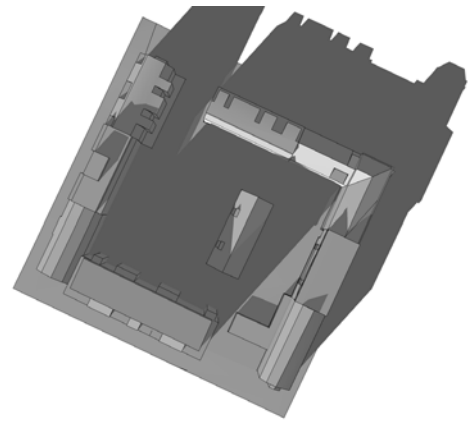
Solstudier för vårdagjämning 21 mars.



kl 9.00



kl 12.00



kl 15.00

Solstudier för vintersolstånd 21 december.

Gården

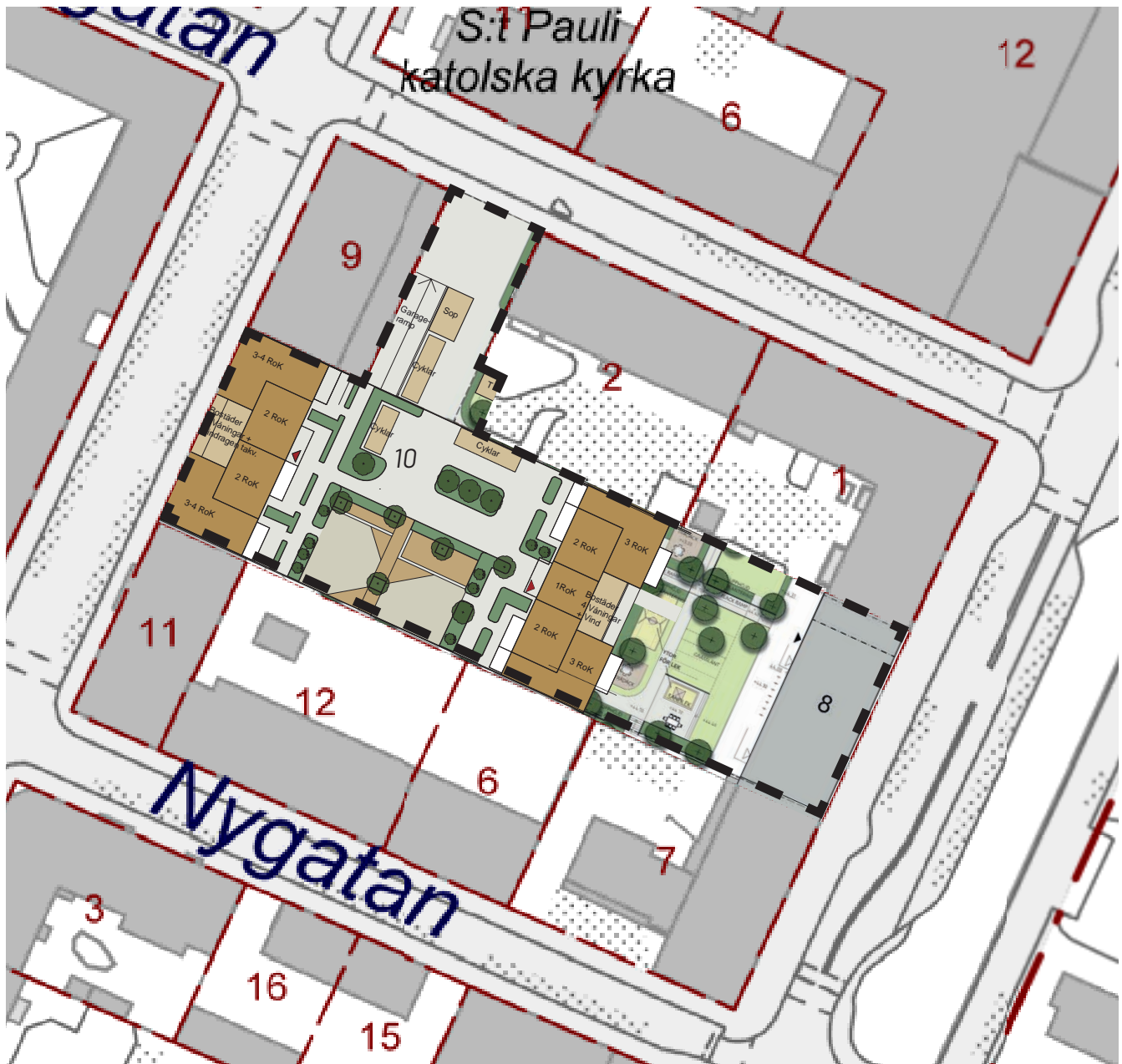
I samband med förtätningsprojekt ska innergårdar iordningsställas med grönskande utemiljöer för de boende. Lekytor för barn ska alltid finnas. Om flera fastigheter berörs bör ett helhetstänkande tillämpas.

En landskapsarkitekt bör anlitas för att ta fram ett utformningsförslag. Planen uppdateras efter behov. I planen visas var plats finns för uteplatser och lektyor. Se illustration för aktuellt planförslag på nästa sida.

Material

Kommunfullmäktige har antagit "Strategi för ökat träbyggande" (2018-03-05 § 22). Strategin är ett led i att minska utsläpp av växthusgaser och att nå nationella, regionala och lokala miljömål för Trollhättan. Dessutom ska den förstärka Trollhättans profil som energi- och klimatklok kommun för framtiden samt stimulera tränäringen i regionen genom ökat fokus på trä i byggandet.

När Staden säljer mark för nya byggnadsverk eller andra anläggningar ska trä som byggnadsmaterial alltid provas. Det kan gälla trä i stommen, trä i fasader, trä i snickerier och inredning. Det kan gälla renodlade trälösningar men också utveckling av träets möjligheter i samverkan med andra material.



Förslag till utformning av innergård.

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Två byggnader inom kvarteret Gullön är upptagna i den inventering av kulturhistoriska miljöer och byggnader som gjordes 2013/2014.

Byggnaden på Gullön 8 ritades av arkitekten Bernt Wijkmark 1946 och uppvisar typiska drag från funktionalismens arkitekturideal med ljusa slätputsade fasader, fönster utan spröjs, ekportar samt balkonger med småprofilerad sinuskorrugerad plåt. Entrépartier och butikslokal ramas in av fasadklinker och ger en unik prägel på



Fastigheten på Gullön 8 som är kulturhistoriskt värdefull.

byggnaden. Det nuvarande garaget på gården är från samma period och uppfördes som bilelektrisk verkstad. År 1996 ändrades användningen till auktionshall. En ändring av detaljplan för del av Gullön 8 vann laga kraft 2017-02-23. Ändringen av denna detaljplan möjliggör en påbyggnad av en våning samt att varsamhetsbestämmelser för den befintliga byggnaden införs. Dessa bestämmelser kvarstår i den nya detaljplanen.

I plan- och bygglagen 8 kap. 17 §, finns ett grundläggande varsamhetskrav som gäller vid ändring av alla byggnader, oavsett klassning. Byggnader med klassningen "ett visst kulturhistoriskt intresse" har ett skydd enligt PBL 8 kap. 13, 14 §§ (SFS 2010:900). Det innebär att byggnaden inte får förvanskas. Underhållet av bebyggelsen ska anpassas till omgivningens karaktär och till byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Vid ändring av en byggnad ska den utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

I inventeringen står följande rekommendationer för centrala staden:

- *Det rätvinkliga gatunätet med slutna kvartersblock ger staden dess karaktäristiska utseende och ska bevaras. Byggnader ska placeras i kvarterslinje eller följa befintlig bebyggelse för att strukturen ska bevaras och i vissa fall förtydligas.*
- *Balkonger, entrépartier, fönster och andra karaktäristiska detaljer är av stort värde på samtliga kulturhistoriskt klassade fastigheter. Detaljer ska bevaras och renoveras med material som är ursprungligt.*

I inventeringen står även att följande ska tillämpas vid upprättande av en ny detaljplan på en byggnad som är klassad som kulturhistoriskt värdefull:

- *Skyddsbestämmelser (q) och varsamhetsbestämmelser (k) ska tillämpas. Bestämmelserna ska alltid kombineras med utökad lovplikt. Rivningsförbud bör övervägas vid ny detaljplan.*

När det gäller Gullön 8 är följande detaljer och byggnadselement särskilt karaktärsskapande för byggnaden:

Entrépartier

Entrépartier mot Drottninggatan samt ingång till innergård ramas in av fasadklinker.

Balkonger

Balkonger mot Drottninggatan är uppförda i småprofilerad sinuskorugerad plåt med rundade hörn. Balkonger mot gård är indragna med ett av räcke av smide med rundade hörn.

Fönster

Byggnaden har tvåluftsfönster som ligger i liv med fasad. Proportioner och fönsterindelning är tidstypiska.

Dörrar

Dörrar, dörrbågar och dörrkarmar är av ek med glaspartier.

Fasad

Sockel ligger i liv med fasad. Sockeln är klädd med fasadsten i granit mot Drottninggatan och är putsad in mot gården. Fasaden är putsad med spritputs mot Drottninggatan och slätputs mot gården.

Övriga detaljer

Handledare i ek.



Handledare i ek



Sockel mot Drottninggatan + puts



Entréparti verksamhetslokal.



Entréparti med dörr av ek och glaspartier omramat av fasadklinker.



Till vänster: Balkonger mot Drottninggatan med småprofilerad sinuskorrugerad plåt och rundade hörn. Fönster ligger i liv med fasad. Tvåluftsfönster. Tidstypisk indelning och proportioner.

Till höger: Indragna balkonger mot gården med smidesräcken.



Planförslag och konsekvenser:

Varsamhetsbestämmelser som gäller sedan tidigare för Gullön 8 är följande:

k₁ Sockel och fönster ska ligga i liv med fasad. Fasad, sockel och detaljer i form av fasadklinker likt befintligt.

k₂ Befintliga balkonger får ej inglasas. Räcke ska till utseende och material vara likt befintligt.

k₃ Fönster ska till indelning och proportioner vara likt befintligt.

k₄ Dörrar ska till indelning och proportioner samt material vara likt befintligt.

Planen föranleder utökad lovplikt, vilket regleras i *administrativa bestämmelser*. Den utökade lovplikten är avgiftsfri.

- Bygglov krävs för ändring, igensättning och insättning av nya fönster eller annan väsentlig ändring rörande dessa
- Bygglov krävs för utbyte, ändring, igensättning och insättning av nya ytterdörrar eller annan väsentlig ändring rörande dessa
- Bygglov krävs för ändring av utformning och storlek på balkonger eller annan väsentlig ändring rörande dessa

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Service

Förutsättningar:

Området ligger i centrala staden och har god tillgång till offentlig och kommersiell service och arbetsplatser. Inom kvarteret finns totalt åtta verksamhetslokaler. Flera förskolor, grundskolor och gymnasieskolor finns inom gång- och cykelavstånd.

Planförslag och konsekvenser:

Då byggnationen på Gullön 10 genomförs tillkommer ytterligare två verksamhetslokaler i kvarteret. Planbestämmelserna medger en lägsta tillåten våningshöjd i bottenplan för att möjliggöra verksamhetslokaler.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas i bygglovsprövningen.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Gångbana finns på båda sidor om Kungsgatan och Nygatan. Utmed Kungsgatan norr om kvarteret Gullön finns gång- och cykelbana som anknyter till cykel- och gångstråket genom centrum.

Utbyggnaden av cykelbanan på längs södra delen av Drottninggatan fram till Torggatan/Gårdhemsvägen färdigställdes i sin helhet under 2017. I samband med genomförandet av detaljplanen för Gullön 12 m fl färdigställdes dubbelriktad cykelbana längs Nygatan.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Nygatan är idag enkelriktad med sidoparkering längs med ena sidan av gatan. Trollgatan är dubbelriktad i korsningen mot Kungsgatan p g a att man tidigare har haft behov av en allmän infart till parkering och till parkeringsdäcket. För övrigt är även den enkelriktad och utformad med två smala gångbanor och sidoparkering.

Kungsgatan är bred och har sidoparkering på båda sidor av gatan. Gatan smalnar av och blir enkelriktad norr om kvarteret Gullön. Gatans utformning är av enkel standard.

Planförslag och konsekvenser:

Det planerade parkeringsgaraget kommer att ha sin utfart mot Trollgatan.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Kollektivtrafiken trafikerar Drottninggatan, strax öster om planområdet, med flera linjer. Närmsta hållplats finns mindre än 100 meter norr om planområdet eller vid busscentralen på Drottningtorget där även byten till andra lokalbusslinjer kan ske, ca 250 meter norr om kv. Gullön. Till resecentrum är det cirka 1250 meter.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

Parkeringsgaraget på Gullön 10 innehåller 130 parkeringsplatser. Avsikten är att parkeringshuset skall rivas.

Trollhättans Stad har antagit ett nytt parkeringsprogram. Det gällande parkeringstalet för södra delen av Trollhättans centrum är 0,57 utifrån det centrala läget med närheten till Drottningtorget och Resecentrum.

Planförslag och konsekvenser:

Väderskyddad cykelparkering ska anordnas i markplan. Laddningsmöjlighet för elcykel och elbil ska finnas.

Den planerade byggnationen inom Gullön 8 och 10 inrymmer ett parkeringsgarage under mark med 58 p-platser. Tillkommande byggrätter inom kvarteret Gullön möjliggör byggnation av 43 lägenheter, vilket enligt gällande parkeringstal 0,57 skapar ett behov av 25 p-platser. Övriga parkeringsplatser är tillgängliga för uthyrning.

Det finns möjligheter att med mobilitetsåtgärder inom kvarteret sänka parkeringstalet ytterligare.

Folkhälsoperspektivet

lordningsställande av gårdens utemiljö bidrar positivt till de boendes välmående.

Närhet till parkområden, älvrummet m m är värdefulla ur ett rekreativt perspektiv och bidrar därmed till folkhälsan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Förutsättningar:

Planområdet påverkas framförallt av buller från biltrafiken på Kungsgatan och Drottninggatan. Översiktliga beräkningar av bullernivåer på Kungsgatan gjordes i samband med Detaljplan för del av kvarteret Gullön, D8/2008. Dessa beräkningar visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir 58 dBA och den

maximala ljudnivån 81dBA utanför möjlig bostadsvåning.

Avseende Drottninggatan gjordes en bullerutredning av WSP i samband med att detaljplanen för Fridhem togs fram D1/2008. De utförda beräkningarna av buller från vägtrafiken visade att riktvärdena utomhus överskreds vid fasad mot Drottninggatan där den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 61-64 dBA utomhus. Den bullerskyddade delen mot innergården får nivåer under 45 dBA. Bedömningen är att de redovisade bullermätningarna är relevanta även för kvarteret Gullön.

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen. Följande riktvärden bör inte överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskreds ska nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskreds vid fasad.

För bostad om högst 35 kvadratmeter ska inte 65 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas vid bostadsbyggnadens fasad.

För ny bebyggelse införs planbestämmelse avseende störningsskydd:

Planförslag och konsekvenser:

"Bostadsbyggnader med tillhörande utemiljöer ska utformas med hänsyn till trafikbuller från omgivande gator. Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska ligga mot sida där 60 dBA ekvivalent bullernivå inte överskrids."

Förorenad mark

Förutsättningar:

Den pågående kemptvätten på fastigheten Gullön 11 påverkar inomhusluften i dess närhet så länge den är i drift.

I gränsen mellan fastigheterna Gullön 9 och 10 står en transformatorstation. Marken under transformatorstationen är förorenad sedan det fanns en bensinstation på platsen.

Planförslag och konsekvenser:

Med hänsyn till att ny byggnad på Gullön 10 kommer att gränsa till en pågående kemptvätt rekommenderas att grundläggningen görs gassäker och att väggen mot kemptvätten anläggs ventilerad eller tät, vilket regleras med planbestämmelse.

Transformatorstationen kommer att flyttas till Gullön 2. I samband med att transformatorstationen flyttas ska marken under denna saneras. Planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän marken sanerats.

Luftföroreningar

Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Trafikmängderna på gatorna runt kvarteret Gullön förväntas inte öka i någon särskild omfattning beroende på föreslagen detaljplaneändring. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida de miljö kvalitetsnormer som meddelats.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra låg- till normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns för befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska anslutas till VA-nätet i befintlig förbindelsepunkt. VA-nätet i området idag är ett kombinerat system vilket har en begränsad kapacitet.

Dagvatten

Förutsättningar:

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. Gårdsmiljön består idag till största delen av hårdgjord yta, vilket inte möjliggör någon fördröjning innan dagvattnet når ledningssystemet.

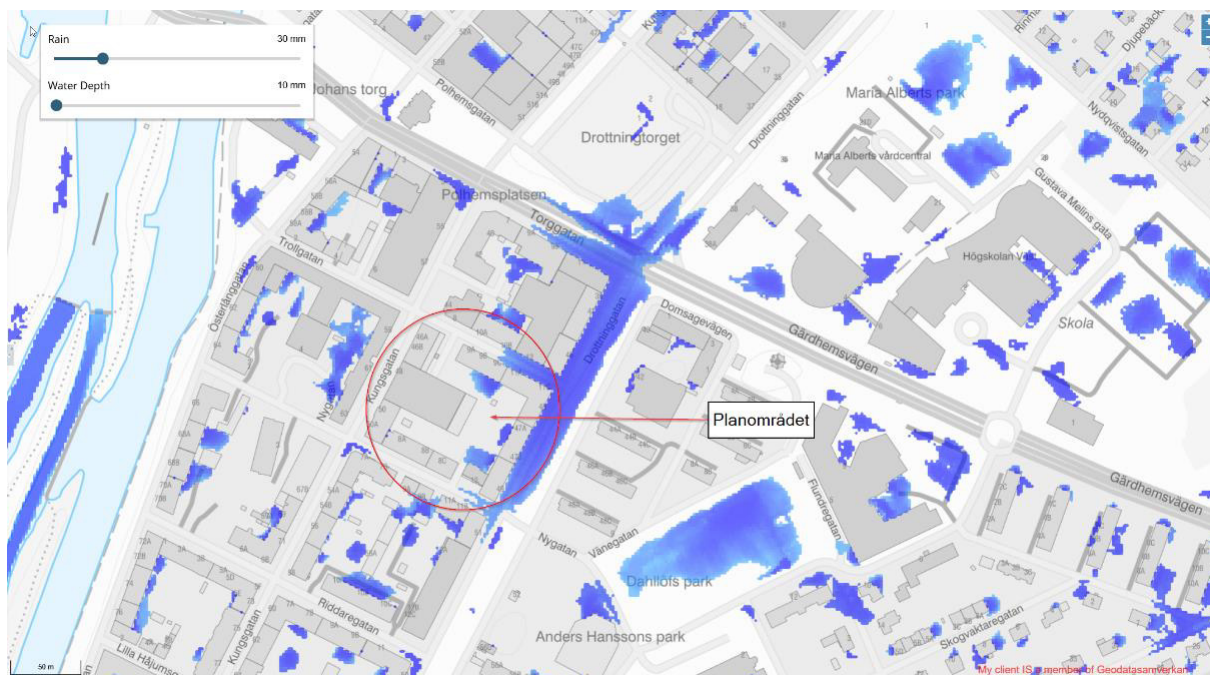
Planförslag och konsekvenser:

Endagvattenutredning har tagits fram av ÅF Infrastructure. Utförda beräkningar visar att dagvattenflödet ökar efter exploatering med cirka 12 l/s vid ett 10-årsregn med 10 minuter varaktighet inklusive klimatfaktor. I dagvattenutredningen redovisas dagvattenmängder för 10-, 30- samt 100-årsregn. Föroreningsberäkningar indikerar att halten av föroreningsämnen ligger under riktvärdena efter exploatering. Trots att halterna ligger under riktvärdena är det ändå positivt att rena dagvattnet i viss mån, särskilt takytorna som enligt föroreningsberäkningar bidrar mest till ämnet kadmium som ligger nära riktvärdet.

För att säkerställa att dagvattenmängderna från planområdet inte ökar efter genomförandet av planförslaget har åtgärdsförslag tagits fram. Vid genomförande av nedanstående åtgärder beräknas dagvattenmängderna vid ett 10-årsregn minska med 16 l/s.

Åtgärdsförslag dagvattenhantering:

- Dagvatten från taktor som lutar ut mot Trollgatan och Drottninggatan leds direkt till kommunalt ledningsnät.
- Dagvatten från taktor som lutar in mot innergårdarna leds till upphöjda eller nedsänkta växtbäddar för fördröjning och rening innan det leds vidare till kommunalt dagvattnet. Flödet upp till ett 10-årsregn fördröjs till ett flöde som motsvarar en naturmarksavrinning för motsvarande takyta.
- Ledningarna inom planområdet bör redan idag förberedas för en separat anslutning för dag- och spillvatten så att separering inte behöver göras i framtiden.
- Innergårdarna höjdsätts så att de lutar mot respektive fastighets ingångspassager för att undvika att gårdarna blir instängda områden. På så sätt kan dagvattnet vid extrem nederbörd yttledes avrinna från innergårdarna vidare mot gatumark.



Extrema regn

Kartbilden överst på nästa sida visar områden i planområdet och dess nähet som riskerar att översvämmas vid extrema nederbördsmängder. För att undvika översvämmningar i byggnader samt instängda områden på innergårdarna är höjdsättningen viktig så att avrinningen sker till ytor som tål att översvämmas.

Samtliga fastigheter inom kvarteret har öppna passager mot omgivande gator. Höjdsättningen av gården bör göras så att nederbörden vid extrema regn av leds mot gatuområdet.

El och tele

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi AB (TEAB). Det finns en transformatorstation inom fastigheten Gullön 10. Transformatorstationen kommer att flyttas till Gullön 2 i samband med genomförandet av detaljplanen.

Skanova har teleanläggningar inom och intill aktuellt område. Eventuell flyttning av ledningar bekostas av fastighetsägare.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Befintliga byggnader inom kvarteret Gullön är anslutna till fjärrvärmenätet. Befintlig anslutning kan utökas för i planen medgiven bebyggelse.

Avfall

Förutsättningar:

Källsorterat hushållsavfall hämtas av Trollhättans Stad. Särskilt rum för källsortering ska anordnas i anslutning till nyexploateringar. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns i anslutning till Dahllöfs mosse.

Sophus byggs på fastigheten Gullön 10 i anslutning till nedfarten till parkeringsgaraget.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Beslutsordning

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 6-7 §§. Antagande av detaljplanen föreslås ske i kommunfullmäktige.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	november 2018
Beslut om granskning	oktober 2019
Godkännande inför antagande	januari 2020
Beslut om antagande	februari 2020

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 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 genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och sammanställning av ytor

Planområdet utgörs i sin helhet av kvartersmark.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

För övriga åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Planbestämmelse	Åtgärd	Ansvar för genomförande	Ansvar för drift och förvaltning	Konsekvenser
Gullön 2	E	ny placering av transformatorstation	Trollhättans Stad/TEAB	TEAB	Användbarheten av fastighetens utemiljö försämras i den del av utemiljön där transformatorstationen placeras

Gullön 8	BH ₁	bekräftar befintlig användning - bostäder med handel i bottenvåningen	fastighets-ägaren	fastighets-ägaren	Ingen förändring, outnyttjad byggrätt finns
Gullön 10	BH ₁	byggrätt för bostäder med handel i bottenvåning	fastighets-ägaren	fastighets-ägaren	Utökning av befintlig byggrätt för bostäder och handel
Gullön 8	n ₁ n ₃	Utformningsbestämmelser som innebär att parkeringsplatser inte får finnas och att kvarters-gemensam gårdsmiljö samt att fördröjning av dagvatten ska ske. Parkeringsplatser får inte anordnas på gården.	fastighets-ägaren	fastighets-ägaren	positiv utveckling av gården ekologisk och social hållbarhet, lordning-ställande av gemensam gårdsmiljö bidrar dessutom till att förbättra den sociala hållbarheten inom den aktuella fastigheten.
Gullön 10	n ₁ n ₂ n ₃	Utformningsbestämmelser som innebär att markparkering inte får anordnas och att gemensam gårdsmiljö samt att fördröjning av dagvatten ska ske, markens höjd på gården regleras med planbestämmelse	fastighets-ägaren	fastighets-ägaren	positiv utveckling av gården ekologisk och social hållbarhet, lordning-ställande av gemensam gårdsmiljö bidrar dessutom till att förbättra den sociala hållbarheten inom den aktuella fastigheten.

Konsekvenser för fastigheter utanför planområdet

För boende på fastigheter som inte ingår i planområdet finns möjlighet att hyra parkeringsplatser i det föreslagna parkeringsgaraget.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och Serneke AB. I detta regleras bland annat följande frågor:

- Anläggande av parkeringsplatser i parkeringsgarage under markplan på fastigheten Gullön 10 och 8.
- Anläggande av gemensam innergård för fastigheterna Gullön 8 och 10.
- Anläggande av gemensam dagvattenanläggning för fastigheterna Gullön 8 och 10.
- Riktlinjer i gestaltningsprogrammet ska följas.

Ett avtal mellan TEAB och Trollhättans Stad ska bl a reglera följande frågor:

- ledningsdragning över fastigheten Gullön 10.
- fördelning av kostnader för sanering av marken under befintlig transformatorstation

Avtal mellan fastighetsägare till Gullön 2, TEAB och Trollhättans Stad ska bl a reglera:

- flytt, placering och anläggande av transformatorstation

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Trollhättans kommun har skrivit ett markanvisningsavtal med exploatören på fastigheten Gullön 10. Ett genomförande av detaljplanen innebär att en marköverlåtelse av fastigheten Gullön 10 sker till exploatören.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten Gullön 2 belastas med servitut för utrymningsväg för gående från parkeringsgaraget på fastigheten Gullön 10. Då parkeringsgaraget rivs ska detta servitut upphävas.

Rätt att ha underjordiska ledningar och kablar inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunala kostnader

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader avseende:

- Flytt av transformatorstation enligt avtal med TEAB.

Kommunala intäkter

- Försäljning av byggrätter.

Mark

Ersättningar eller kostnader för servitut, ledningsrätt, allmänplats- respektive kvartersmark som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.

Va-anläggningsavgift

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa för nyttillkommande bebyggelse inom planområdet.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

Övriga kostnader för fastighetsägare

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för enskilda fastighetsägare avseende:

- Lantmäterikostnader
- Anslutningsavgifter för vatten och avlopp.
- Kostnader för fördröjning av dagvattenflöden inom exploateringsfastigheten enligt anvisningar från TEAB.
- Kostnader för övriga erforderliga tillstånd för den del av exploateringen som respektive fastighetsägare utför.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt i samband med bygglov/byggnämnan.

Marksanering

Planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän sanering av markföroreningar har genomförts där den befintliga transformatorstationen står.

Vatten och avlopp

Nya anläggningar ansluts till befintligt system enligt anvisningar från TEAB.

Transformatorstation

Transformatorstationen kommer att flyttas till fastigheten Gullön 2 enligt överenskommelse med fastighetsägaren. Flytten kan ske innan detaljplanen är antagen men ett användningsområde för det nya läget regleras i detaljplanen för att säkerställa läget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utökad bygglovsplikt

Planen föranleder utökad lovplikt för byggnader med k-bestämmelse. Den utökade lovplikten är avgiftsfri.

- Bygglov krävs för ändring, igensättning och insättning av nya fönster eller annan väsentlig ändring rörande dessa
- Bygglov krävs för utbyte, ändring, igensättning och insättning av nya ytterdörrar eller annan väsentlig ändring rörande dessa
- Bygglov krävs för ändring av utformning och storlek på balkonger eller annan väsentlig ändring rörande dessa

Villkor för startbesked

Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän transformatorstationen flyttats och marken under denna sanerats.

ÖVRIGA FRÅGOR

Gestaltningssystem

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett gestaltningssystem i samråd med fastighetsägarna. Gestaltningssystemet ska godkännas av Samhällsbyggnadsnämnden innan detaljplanen antas. Programmet anger kvalitetsprinciper för stadsmiljön inom kvartersmark och anger därmed de åtaganden som privata exploatörer ansvarar för.

Trollhättan, 15 oktober 2019

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

AnnaKarin Sjölen
planarkitekt



Trollhättans Stad