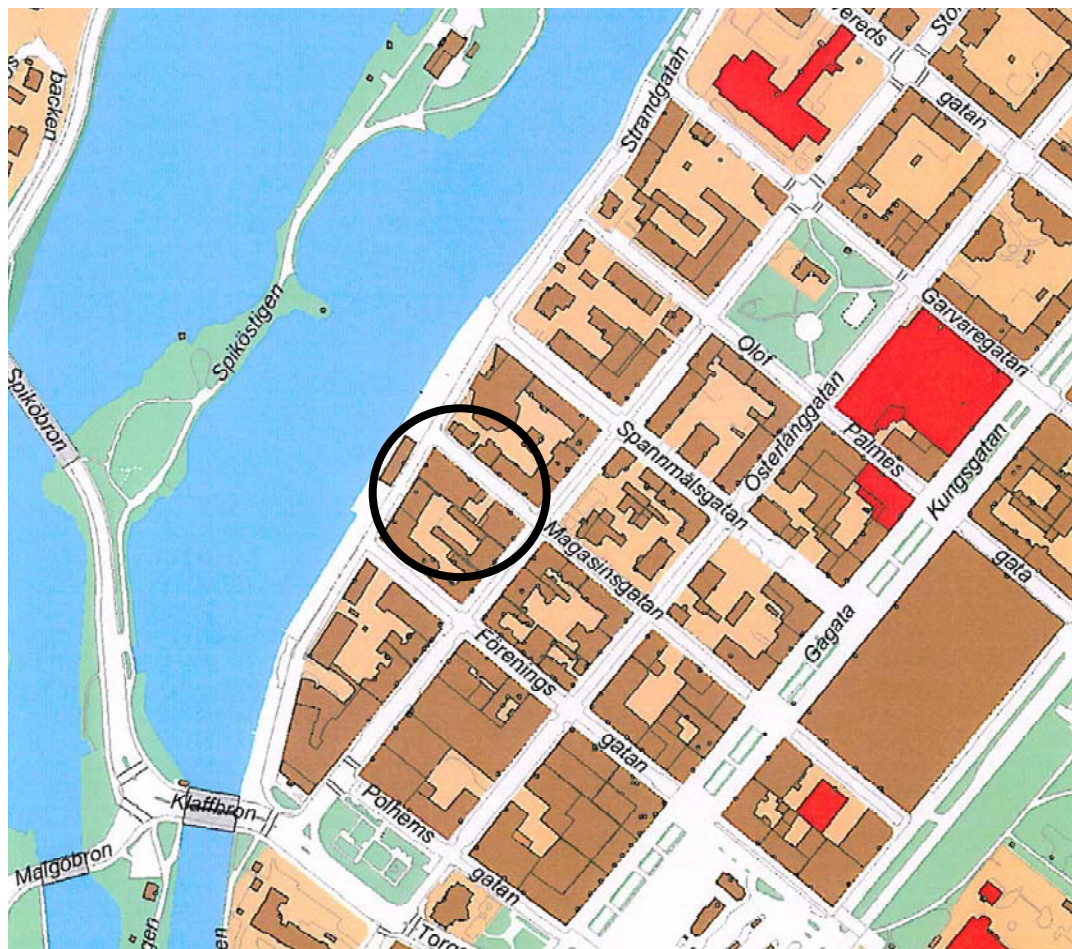




Detaljplan för

Kv. Sjöfrun 7

Centrala staden, Trollhättans kommun

Antagandehandling

Upprättad i juni 2013

Rune Winsnes, arkitekt MSA

ANTAGEN AV BTN 2013-08-29

LAGA KRAFT 2013-09-27

Tillhör Byggnads- och trafikenämndens beslut
2013-08-29, § 184 betygar;

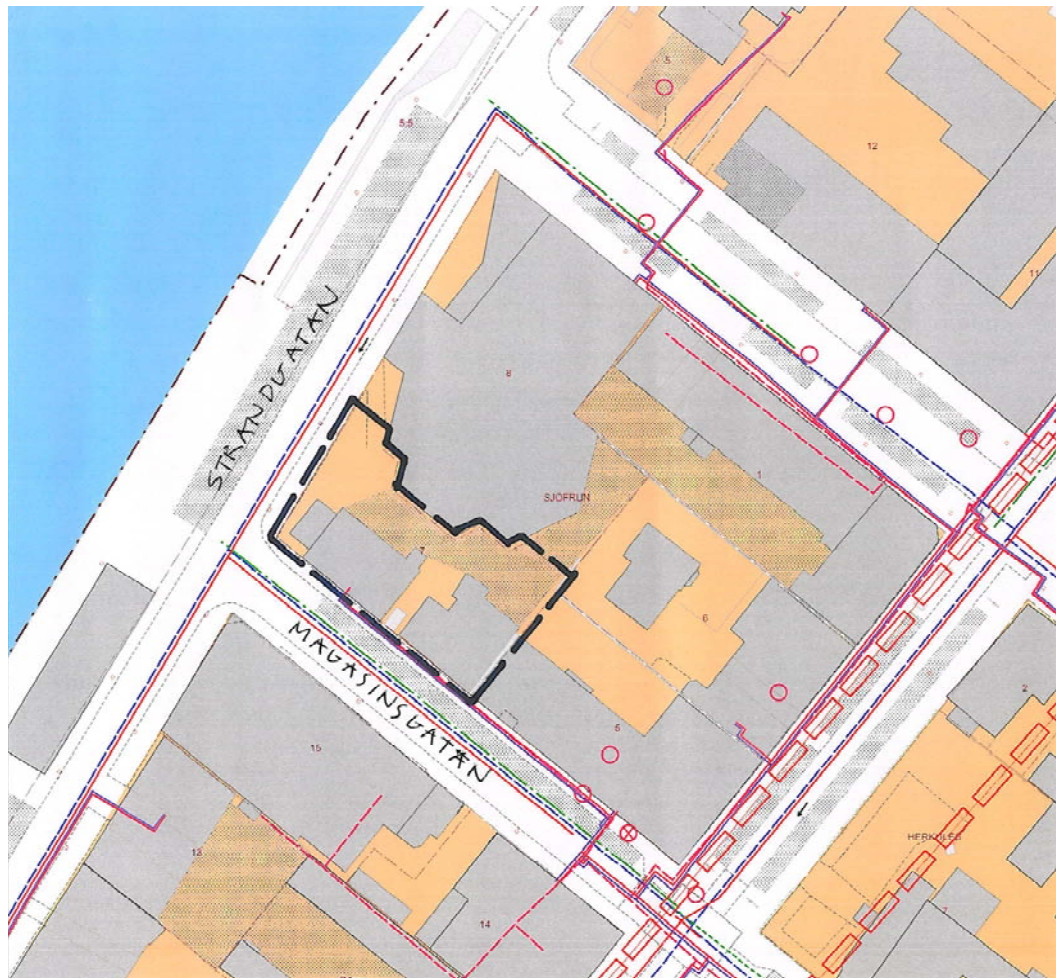
Peter Andersson
ordförande

Detaljplan för

Kv Sjöfrun 7

Centrala staden, Trollhättans kommun

Planbeskrivning



Planområdet

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Samrådshandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planens syfte och huvuddrag

Gällande detaljplan medger inom fastigheten Sjöfrun 7 markanvändning för samlings- och föreningslokaler samt kontor. Syftet med detaljplanen är att pröva användning även för bostadsändamål. I planen tydliggörs också att skyddsbestämmelsen för den yttre karaktären inte gäller det östra husets tillbyggnad mot gården.

Plandata

Planområdet omfattar endast fastigheten Sjöfrun 7 som har en yta om ca 770 kvadratmeter och ligger i den centrala staden, i korsningen mellan Strandgatan och Magasinsgatan. Fastigheten är bebyggd med två äldre byggnader som idag används för kontorsverksamhet. Fastigheten gränsar i nordost mot Pingstkyrkans fastighet Sjöfrun 8 och i sydost mot Sjöfrun 5 och 6 som huvudsakligen innehåller bostäder. Sjöfrun 7 ägs av Strandmagasinet AB.

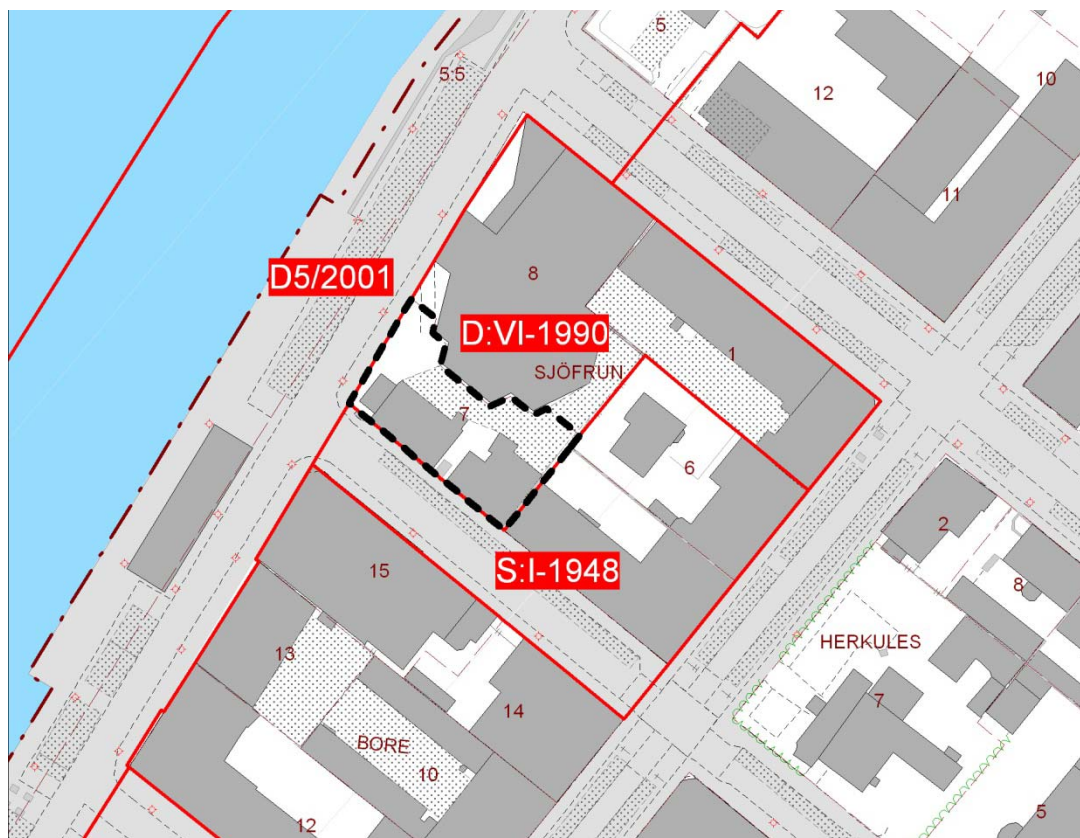
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Gällande översiktsplan som antogs 2003 behandlar hela Trollhättans kommun, Trollhättans tätort samt Trollhättans stadsdelar. Planen aktualitetsprövades under 2010 och förklarades inte aktuell i alla delar. En ny översiktsplan håller på att tas fram. Detta arbete beräknas pågå till och med sommaren 2013.

I översiktsplanen uttrycks för centrala staden det övergripande målet att ”den ska vara det naturliga valet av kulturellt och kommersiellt centrum för boende, verksamma och besökare i kommunen. Stadskärnan ska utvecklas till ett aktivt, dynamiskt, kreativt och attraktivt område med en mångfald aktiviteter och funktioner som en rik och varierad handel, kultur, utbildning, boende och arbetsplatser med prioritering av arkitektur och gestaltning samt god miljö för ett långsiktigt hållbart samhälle med god kontakt med älvrummet- stadsparken och bevarandet av den speciella och kulturhistoriskt värdefulla karaktären.”

Några speciella anvisningar för kvarteret Sjöfrun finns inte i översiktsplanen.



Gällande detaljplan för del av kvarteret Sjöfrun

Detaljplaner

Antagandebeslutet för gällande detaljplan för del av kv Sjöfrun vann laga kraft 1990 10 23. Här ingår som en mindre del Sjöfrun 7. Planen upprättades inför byggandet av kyrko- och samlingslokalerna inom Sjöfrun 8. För Sjöfrun 7 innebär detaljplanen att byggrätten begränsades till de ytor som upptas av befintliga byggnader såväl i plan som höjd. Marken får användas för samlings- och föreningslokaler samt kontor. Ändring av befintliga byggnader får, med hänvisning till det kulturhistoriska värdet inte förvanska deras yttre karaktär. För Sjöfrun 8 innebär planen en omfattande byggrätt för samlings- och föreningslokaler samt kontor.

För fastigheten Sjöfrun 5 som gränsar till Sjöfrun 7 gäller en äldre detaljplan som ger byggrätt utmed Magasinsgatan för bostäder och handel i tre våningar.

Övriga program och planer

För området kring älvrummet med dess båttrafik ska Riskhanteringsplanen som antogs 2004 vara utgångspunkt för riskanalys.

En kulturhistorisk utredning och inventering av Trollhättans innerstad från 2003 ger underlag för kulturhistorisk värdering av bebyggelsen.

Förordnanden

Strandskyddet återinträder automatiskt i samband med att en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Detta innebär att en administrativ bestämmelse (a) behöver föras in på plankartan med betydelsen att strandskyddet upphävs inom planområdet. Enligt 7 kap 18 c § miljöbalken skall det finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom ett område. I det här fallet har området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Miljöpåverkan

Planen innebär att marken inom nuvarande byggnaders byggrätt får användas för samlings- och föreningslokaler som i nuvarande detaljplan. Användningen utökas med bostadsändamål. Den totala våningsytan uppgår till ca 400 kvadratmeter.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Det bedöms inte leda till att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Konsekvenser och riskanalys

För omgivande fastigheter får den föreslagna utökningen av tillåten markanvändning obetydliga konsekvenser. Fastighetens byggnader kan helt eller delvis bli bebodda.

Den störning som måste beaktas för boende inom fastigheten är trafikbuller från omgivande gator. Såväl Strandgatan som Magasinsgatan är lokalgator med mycket måttlig trafik, speciellt kvällstid och på natten. Eventuella bostäder kommer att ligga ett par meter över gatuplanet.

Båttrafiken på älven utgör en risk i händelse av fartygskollision och brand. Kommunens Riskhanteringsplan från 2004 ger underlag för analys av de risker som närheten till kanalen innebär. Transporter av främst olja och bensin förekommer på kanalen. Värmestrålningen från en bensinbrand på kanalen innebär dödsrisk inom 10 meters avstånd. Därefter avtar risken men kan för en oskyddad person ändå vara betydande på ett avstånd om upp till 60 meter. För människor som befinner sig inomhus finns risk för lätta skador inom ett avstånd som är mindre än 20 meter från branden.

Avståndet mellan kajkant och närmaste byggnad inom Sjöfrun 7 är 25 meter. Bebyggelsen inom planområdet ligger inom Riskhanteringsplanens zon B (20-60 meter från kanalen) där bostäder, mindre verksamheter, mindre samlingslokaler och parkering kan förekomma. Inom zon B rekommenderas sluten bebyggelse av tåligt material och med entréer, utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från kanalen.

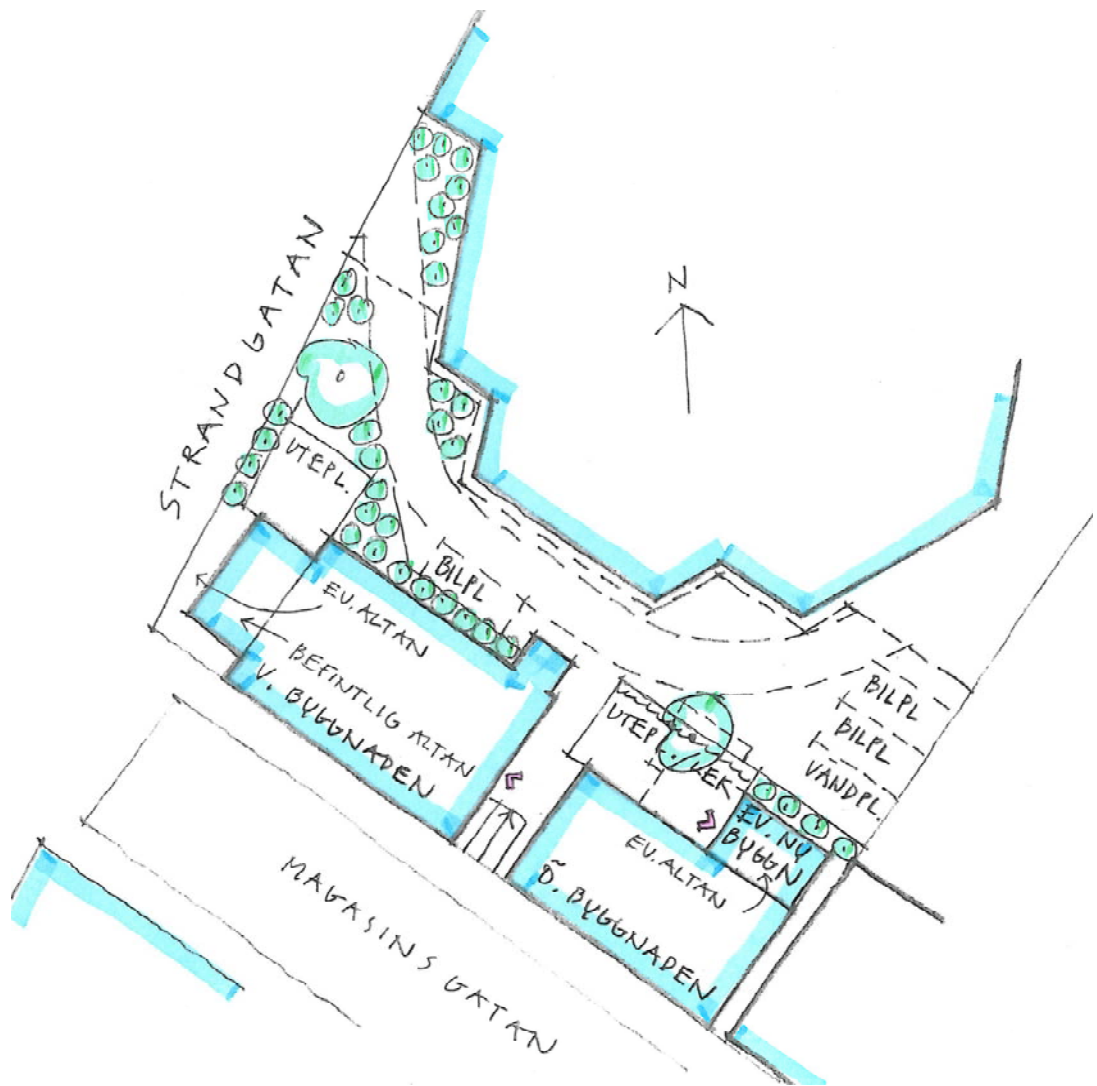
Husen inom planområdet har gavlarna riktade mot kanalen. De är, ovanför den ca 2,5 meter höga grundmuren av granit, byggda i trä. Byggnaderna får inte rivas och inte heller förvanskas exteriört. Entréer/utrymningsvägar är riktade bort från kanalen respektive i skydd bakom huset närmast kanalen och mer än 40 meter från kanalen.

Med hänsyn till bebyggelsens utformning, utrymningsvägarnas placering och det begränsade antalet personer som vistas i byggnaderna bedöms riskerna för allvarliga skador på människor vara små och godtagbara vid föreslagen användning.

Förutsättningar och förändringar

De båda byggnaderna inom Sjöfrun 7 är uppförda som bostadshus men har under de senaste 20 åren använts för kontorsverksamhet. Fastighetsägaren önskar kunna utnyttja byggnaderna för bostadsändamål helt eller delvis.

Användning för bostadsändamål ställer krav på tillgänglighet, på en god utomhusmiljö med plats för utevistelse och lek, och på tillgång till parkeringsplatser.



Planillustration

Bottenvåningen i de båda husen ligger ca 30 cm över markplanet på gårdssidan. Tillgängligheten förbättras enkelt genom att marknivån i anslutning till entréerna höjs.

Det västra huset kan förses med en avskild uteplats i anslutning till glasverandan och eventuellt på tak kring verandan. Det övre planet har tillgång till en stor befintlig altan på glasverandans tak. Båda uteplatserna har ett vackert läge mot kanalen.

Det östra huset har en uteplats i markplan mot gården i anslutning till ett uppglasat rum. Uteplatsen kan avskiljas bättre från infarten på gården. Huset kan även förses med en altan på befintlig tillbyggnad mot gården. Mer plats för utevistelse fås om gårdstillbyggnaden rivs och ersätts med en mindre entrébyggnad eller glasveranda. Gårdshuset innehåller en stenkällare med ett förrådsutrymme ovanpå.

Lekytorna inom fastigheten blir visserligen begränsade men de beskrivna uteplatserna kan göras så stora att de ger plats även för tillräckliga lektytor.

Inom planområdet finns idag plats för uppställning av 4 bilar.



Sjöfrun 7. Fasader mot Magasinsgatan

Kulturhistoriska värden

De båda byggnaderna inom Sjöfrun 7 är uppförda under 1890-talet och har en bevarad karaktär med tidstypisk träpanel. De är beskrivna i den förteckning över byggnader som hör till Kulturhistoriska utredningen och inventeringen av Trollhättans innerstad som gjordes 2003. Byggnaderna är typiska exempel på den trähusbebyggelse som uppfördes efter upprättande av den första stadsplanen och under perioden från 1860 till tidigt 1900 tal.

Plan och bygglagens 8 kap 17 § ska tillämpas, vilket innebär att: *"Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."*

PBL 8:17 beaktas genom att huvudbyggnaderna belagts med rivningsförbud q_1 samt genom att varsamhetsbestämmelser och utökad lovplikt införs. Alla åtgärder på de ursprungliga byggnaderna skall ske med medverkan av byggnadsantikvarisk sakkunnig.

I detaljplaneförslaget skyddas huvudbyggnaderna med en bestämmelse, q_2 som innebär att byggnadernas exteriör inte får förvanskas utan ska underhållas så att deras karaktär bevaras. Fasadernas utseende och material skall bevaras. Vid renovering/ändring ska, när det gäller utformning av fasad, tak, skorstenar, fönster- och dörrplacering eftersträvas att återskapa det ursprungliga utseendet. Paneler och

detaljer av trä skall täckmålas i kulör som överensstämmer med originalutseende eller tidstypisk karaktär.



Västra byggnaden mot Magasinsgatan

Den östra byggnaden har mot gården tillbyggnader av varierande ålder. Skyddsbestämmelsen gäller inte dessa tillbyggnader, däremot skall ombyggnad/ändring ske med hänsyn till omgivningens kulturmiljö. Skyddsbestämmelserna q_1 och q_2 gäller även för grundmurar mot gatorna och den mur som sedan fortsätter i fastighetsgräns mot kanalen. Murarna får inte rivas. Eventuell öppning av igenmurade fönster är ett återställande till ursprungligt utseende. Smidesräcke kring uteplats kan anordnas.

Den västra byggnaden har under större delen av huset en källarvåning som delvis kan vara användbar som lokalyta. Mot såväl Magasinsgatan som mot kanalen finns det i stenmuren igenmurade fönsteröppningar. Inne i källaren finns de djupa fönsternischerna kvar. Möjligheten att ta upp dessa öppningar i muren bör finnas och ska inte ses som en förvanskning av byggnadens yttre karaktär. Kring eventuell uteplats på sockelvåningen mot kanalen kan smidesräcke monteras.

Inom planområdet ska gälla utökad lovplikt enligt planbestämmelserna.

Trafik

Sjöfrun 7 har tillfart från Strandgatan. Infarten ligger till en mindre del inom fastigheten Sjöfrun 8 som också använder den för att via Sjöfrun 7 nå ett mindre antal bilplatser på gårdssidan. Tillfartsförhållandena är reglerade i servitut.

Nu används våningsytan om ca 400 kvm för kontor. Parkeringsmöjligheterna inom fastigheten uppfyller inte den nu gällande kommunala parkeringsnormen för kontorsverksamhet. Planförslaget medger kontorsverksamhet i samma omfattning som tidigare, med möjlighet att omvandla en del av eller hela byggnaderna till bostadslägenheter. Parkeringsnormen för bostäder ställer krav på en bilplats per bostadslägenhet. Inom fastigheten ryms idag 4 platser. Besökare antas utnyttja bilplatser på omgivande gatumark. Mer plats kan då utnyttjas för utomhusvistelse. För eventuell centrumverksamhet används parkeringsmöjligheter på gatumark.

Tekniska frågor

De båda befintliga byggnaderna är uppförda på bergrunden. Det har inte varit aktuellt att i samband med planarbetet göra någon geoteknisk utredning.

Uppvärmning av fastighetens byggnader sker med fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. En eventuell delning av fastigheten i två kräver att värme- och vattenförbrukning liksom elförbrukning kan mätas separat.

Genomförandefrågor

Organisationsfrågor

Efter en ansökan om ändring av gällande detaljplan, från fastighetsägaren i september 2010, beslutade byggnads- och trafiknämnden 30 september 2010 att ny detaljplan får upprättas för Sjöfrun 7.

Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande vilket innebär att den kan komma att antas efter samråd. Om inkomna synpunkter motiverar det sker en övergång till normalt planförfarande med antagandeprövning efter granskning.

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren, alternativt ägarna, svarar för planens genomförande. Bygglov ska sökas för eventuell ändrad användning. Då ska även markens utnyttjande för utevistelse, planteringar, bilplatser och lek redovisas mer detaljerat.

Fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor

Detaljplanen förutsätter inte några fastighetsrättsliga åtgärder. En delning av fastigheten är dock möjlig. I så fall skall en gemensamhetsanläggning bildas inom nuvarande Sjöfrun 7 för infart till de nya fastigheterna och till Sjöfrun 8. Gemensamhetsanläggning kan också behövas för att reglera användningen av markområdet mellan de båda byggnaderna på Sjöfrun 7. Fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning sker genom lantmåteriförrättning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen varar fram till och med 31 december 2018. 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 gäller, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Bygglov

Utökad lovplikt gäller för:

- Omfärgning av byggnader
- Utbyte, igensättning och insättning av nya fönster och ytterdörrar
- Underhållsåtgärder

Medverkande i planarbetet

Från Trollhättans Stad har planarkitekt AnnaKarin Sjölen medverkat.

Rune Winsnes

Arkitekt MSA



Västra byggnaden mot Strandgatan och kanalen



Trappa mellan fastighetens båda byggnader



Hörnet Strandgatan/Magasinsgatan



Tillfart över Sjöfrun 8



Plats för utevistelse vid det västra huset



Gårdssidan med det östra husets uteplats



Uteplats som avgränsas med häck eller staket



Parkering och uthusbyggnad



Gårdssidan



Gårdssidan