



Trollhättans Stad
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för Kv. Springholmen

Tingvalla

PLANBESKRIVNING



SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Upprättad i april 2018

17Q ANTAGANDEHANDLINGAR

Standardförfarande

ANTAGEN AV BTN 2018-05-24

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2018-05-24, § 209 betygar;

LAGA KRAFT 2018-12-14

Peter Andersson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA	4
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
MILJÖMÅL	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK- OCH VATTEN	7
BEBYGGELSE	8
SKYDDS- OCH VARSAMHETSBESTÄMMELSER	10
GATOR OCH TRAFIK	11
HÄLSA OCH SÄKERHET	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
GENOMFÖRANDE	12
ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	13
EKONOMISKA FRÅGOR	13

Detaljplan för Kv. Springholmen Tingvalla

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Kvarteret Springholmen består av 15 radhus uppförda år 1957 efter ritningar av Trollhättearkitekten Leif Wijkmark. Radhusen i kvarteret är mycket välbevarade i en tidstypisk och karaktäristisk 1950-tals arkitektur där husen följer ett enhetligt utseende med teglade fasader och indragna entrépartier och balkonger. Området utgör en värdefull miljö enligt 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 § i plan- och bygglagen.

Kvarteret Springholmen finns inte med i stadens kulturmiljöprogram från 1992.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det är angeläget att värna de kvaliteter som finns i kvarteret och att eventuella framtida ändringar genomförs med beaktande av radhusens kulturhistoriska värde. En aktuell detaljplan behövs för att tydliggöra det kulturhistoriska värdet och skydda kvarteret och de enskilda bostäderna mot förvanskning.

Detaljplanen syftar till att med hjälp av reglerande planbestämmelser säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värde till kommande generationer. Planen syftar även till att förtydliga gällande varsamhetsbestämmelser i plan- och bygglagen 8 kap. 14 och 17 §§ för att ge stöd vid hantering av förändringar som kräver bygglov.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för kvarteret Springholmen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, sakna betydande intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan.

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.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av stadsdelen Tingvalla, som ligger öster om Trollhättans centrum. Kvarteret Springholmen är beläget mellan Tingvalla småhusområde och Högsolan Väst. Gatorna Gärdhemsvägen i söder, Magnus Åbergsgatan i öster och Nydqvistgatan i norr utgör naturliga gränser för planområdet. I väster avgränsas området av parken Västra Solgläntan som till stor del består av en öppen yta med klippt gräsmatta, berg i dagen och högresta tallar.

Planområdets areal uppgår till ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör 15 fastigheter som samtliga är i privat ägo. Gatumarken tillhör fastigheten Tingvalla 3:1 som ägs av Trollhättans kommun.



Planförslaget innehåller:

Kvartersmark		
Bostäder	-	ca 0,4 ha
Gata	-	< 0,01 ha

Karta 1. Ungefärligt planområde.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap 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 ska tillämpas.

När detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om de anser att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Ställningstagandet ska motiveras. Miljöbedömning behövs inte för planer som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Föreslagen detaljplan omfattar ett litet område på lokal nivå och innebär inte någon förändrad markanvändning. Den syftar till att värna kvarteret Springholmens kulturhistoriska värden för att säkerställa att kvarteret och byggnaderna bevaras till kommande generationer. Detaljplanen har ingen inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser. Det finns därför inga skäl att gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Länsstyrelsen har i yttrande 2018-03-09 delat kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

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

Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer då det inte anses leda till ökat utsläpp eller buller samt att det inom planområdet inte finns något större vattendrag som kan utsättas för risk.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Inom målet *god bebyggd miljö*, som syftar till att människan ska uppleva sin boendemiljö som god, finns några punkter och belyser värdet av våra äldre miljöer och samhällsstrukturer.

- Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.
- En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15).

Den föreslagna detaljplanen anses vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Kvarteret Springholmen är inte särskilt uppmärksammat i översiktsplanen utan omfattas av den tätortsutveckling som berör centralorten. Intilliggande kvarter i Tingvalla anges däremot som en enhetlig miljö där 3 kap 10 § i den äldre plan- och bygglagen särskilt ska beaktas. (Lagen är ändrad, motsvarande bestämmelser finns i den nya plan- och bygglagens 2010:900, 8 kap 17 §)

Kulturmiljöprogram

Kvarteret finns inte utvärderat eller bedömt i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, men har under 2015 inventerats av stadsbyggnadsförvaltningen som klassat kvarteret som kulturhistoriskt värdefullt.

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 2012-06-25. 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". Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Detaljplanen för kv. Springholmen innebär inte några nya byggrätter. Bostäderna värmdes ursprungligen upp av olja men i dag har de flesta fastigheter indraget fjärrvärme som huvudsaklig uppvärme. Tre fastigheter har borrarat efter bergvärme.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller stadsplan från 1959 (S:III/1959), för den södra radhuslängan gäller detaljplan S:III/1973.

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

Fastighetsplan

Planområdet omfattas av fastighetsplan 1959 I:IV, med beslutsdatum 1958-12-09. Fastighetsplanen upphävs när den nya detaljplanen för kvarteret vinner laga kraft.



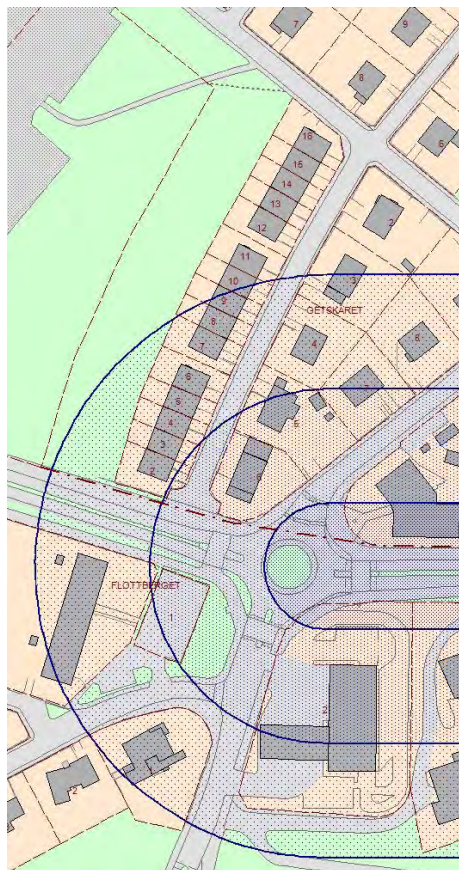
Karta 2. Gällande detaljplaner för kv. Springholmen är från åren 1959 och 1973.

Riskhanteringsplan

Riskhanteringsplan - för farliga ämnen och farligt gods, antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen ska utgöra underlag vid bl.a. upprättande av detaljplaner. Den omfattar hantering av farliga ämnen både under transport och stationärt. Föreslagna rekommendationer ska kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods (Edsborgsvägen samt Gärdhemsvägen) och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 100 meter från leden kan skilda typer av bebyggelse tillåtas.

En bensinled finns i bruk intill planområdet. På delar av Gärdhemsvägen, fram till Flottbergsrondellen, transporteras drivmedel. I riskhanteringsplanen finns rekommendationer anpassade efter olycka med transport av drivmedel. Mellan 20-60m kan bostäder och mindre verksamheter samt parkering och mindre samlingslokaler tillåtas. Mellan 60-100 kan även större samlingslokaler förekomma och idrottsanläggningar.

De byggnader som berörs av rekommendationerna är fastigheterna Springholmen 2-10. Dessa ligger inom ett avstånd om 60-100m från bensinleden. Detaljplanen föreslår ingen ändrad markanvändning. Trollhättans Stad strävar efter att på sikt lokalisera drivmedelsstationer till mindre känsliga lägen.



Karta 3. På Gärdhemsvägen transporteras drivmedel fram bensinstationen vid Flottbergsrondellen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK- OCH VATTEN

Mark och vegetation

Planområdet är belägen huvudsakligen på mark med små höjdvariationer. Kvarteret Springholmen består av relativt små fastigheter med uppväxta trädgårdar och i vissa fall berg i dagen på tomterna.

Det angränsande naturområdet bidrar till att skapa en trevlig boendemiljö med en grönare och mer tilltalande utemiljö samt till en bättre luftmiljö. Naturområdet bildar en naturlig förlängning på de privata trädgårdarna och många fastigheter saknar avgränsning mellan naturmark och kvartersmark.

Radon

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

Geoteknik

Marken består till huvudsakligen av berg och tunna jordlager av ovan berg. Det finns inga kända stabilitetsproblem i området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Strax utanför planområdet finns flera parkområden. I väster, bortanför högskolan, ligger Maria Alberts park, med vackert trädbestånd, omfattande planteringar och stor temalekplats. Direkt väster om planområdet finns parkområdet Västra Solgläntan med blandad vegetation och berg i dagen.



Karta 4. I nära anslutning till planområdet finns flera mindre grönområden. Parken Västra Solgläntan ligger i direkt anslutning till planområdet.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Kvarteret Springholmen ligger i stadsdelen Tingvalla som började växa fram under slutet av 1930-talet. Fram till år 1920 bestod området av utmarker tillhörande gården lilla Håjum. Området var länge obebyggt och först mot slutet av 1950-talet började området söder om nuvarande Gårdhemsvägen bebyggas. Polhemsskolan stod klar 1957 och i samband med detta byggdes även radhusen i kv. Springholmen som troligtvis var avsedda för skolans lärare och lärarinnor.

Bostadshusen i kvarteret Springholmen är uppförda år 1957 efter ritningar av Trollhättearkitekten Leif Wijkmark som ritat ett flertal byggnader i Trollhättan, både flerbostadshus och mindre villor. Radhusen har en särpräglad arkitektur representativ för 1950-talets arkitektoniska ideal. Detta är årtionden då materialen stod i centrum och husen skulle byggas med äkta material; trä, lera, sten och järn användes i olika utföranden. I kvarteret Springholmen består bostadshusen av tegelröda fasader murade i löpförband med indragna entrépartier och balkonger. De indragna entrépartierna förstärks ytterligare genom ett avvikande fasadmateriäl, här av liggande träpanel målat i en ljus kulör. Räcken är av ett enkelt men dekorativt utförande i smidesjärn med en utformning som härleder byggnaderna till 1950-talets estetik. Balkongfronterna på plan två kläs in i småkorrugerad plåt, alternativt vita skivor. Radhusen är uppdelade i tre längor med fem bostadshus i vardera. Samtliga radhus har ett enhetligt utseende och trots att mindre förändringar skett, så som att fönster och dörrar har byts ut, finns den enhetliga karaktären bevarad.



Bostadshusen är uppförda i en typisk 1950-talsarkitektur där både utformning och material vittnar om tidens estetik.

Till skillnad från de öppna fasaderna mot Magnus Åbergsgatan med garagedfart, balkong och entréparti är baksidorna, vända mot parken, betydligt mer privata med stenlagda uteplatser indragna i fasaden.



De öppna framsidorna vänder sig mot Magnus Åbergsgatan medan de något mer privata trädgårdarna är vända mot parkområdet Västra Solgläntan.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Dessa frågor hanteras vidare i bygglovsprövning där aktuella åtgärder granskas utifrån 8 kap. plan- och bygglagen. Vid ändring av byggnader som omfattas av 8 kap. 13 och 17 §§ får undantag göras med hänvisning till varsamhets- och förvanskningförbudet (8 kap. § 7 PBL).

SKYDDS- OCH VARSAMHETSBESTÄMMELSER

Plankartan har utformats med syfte att tydliggöra kvarterets kulturhistoriska värden och säkerställa ett framtida bevarande. För att göra detta möjligt har fastigheterna försetts med både skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelsen (q) innebär att byggnaden eller del av byggnaden inte får rivas. Varsamhetsbestämmelserna (k) syftar till att lyfta fram och förtydliga bebyggelsens kulturhistoriska värden utifrån gällande paragrafer i 8 kap. 13, 14 och 17 §§ samt förtydligar hur fastighetsägare ska värna om dessa kvaliteter för att säkerställa att byggnaden inte förvanskas.

Hela planområdet utgör en värdefull miljö och omfattas av 2 kap. 6 § samt 8 kap. 13, 14 och 17 §§ PBL. Följande planbestämmelser gäller för samtliga radhus i kvarteret Springholmen:

k₁: Fasader ska vara av rött tegel och liggande träpanel likt befintligt. Fasader ska underhållas så att karaktären bibehålls.

k₂: Dörrar, fönster och garageportar ska till utseende, proportioner och kulör vara likt befintligt eller likt ursprungligt.

k₃: Balkonger, räcken och staket ska till utformning, material och kulör vara likt befintligt eller likt ursprungligt.

q₁: Byggnad eller del av byggnad får inte rivas.



Bestämmelserna i detaljplanen syftar bland annat till att bevara den enhetliga karaktär som finns i kvarteret.

Gällande lagkrav - 8 kap. plan- och bygglagen

13 § En byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- , cykel- och biltrafik

Planområdet nås via Nydqvistgatan som leder vidare in på Magnus Åbergsgatan. Från Gärdhemsvägen är planområdet möjligt att nå genom cykel-och gångtrafik.

Kollektivtrafik

Från områdets centrala del till närmaste busshållplats är det ca 250 meter. Till resecentrum (tåg och bussar) och till Drottningtorget (bussar) är det ca 700 m.

Cykel- och bilparkering

Varje fastighet har tillgång till eget garage i källarvåningen. Många använder även den öppna ytan framför bostadshuset till parkering. Inom området finns det dessutom allmänna parkeringsplatser utmed gatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

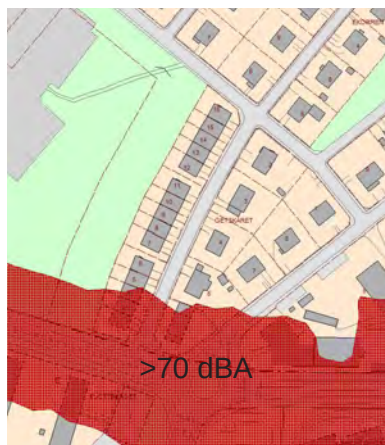
Buller

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen (2015:216 med ändringar 2017:359). 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.

För delar av en fastighet i kv. Springholmen överskrids 60dBA ekvivalent ljudnivå. Inom två fastigheter överskrids även maximala ljudnivåer över 70dBA. Om uteplats önskas bedöms ett plank eller liknande kunna anordnas mot Gärdhemsvägen så att ljudnivåerna reduceras.

I plankartan införs planbestämmelse som innebär att plank får uppföras inom del av fastigheten Springholmen 2. Att uppföra ett plank är en bygglovspliktig åtgärd.



Karta 5 och 6. Övergripande vägtrafikbullerutredning utförd 2017 visar ekvivalenta ljudnivåer (till vänster) och maximala ljudnivå (till höger) utmed Gärdhemsvägen.

Luft

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 miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken skall iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (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.

Föreslagen detaljplan bedöms inte innebära någon ökning av utsläppshalter i området i jämförelse med dagens förhållanden. Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i området och de allmänna ledningarna ligger i gatumark.

Elförsörjning

El- och teleledningarna finns i gatorna. Fibernät är utbyggt inom området. För distributionsnätet svarar Trollhättans Energi AB (TEAB).

Uppvärmning

Fjärrvärme är utbyggt inom huvuddelen av området och de allmänna ledningarna är belägna inom gatumark. Mer än hälften av fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering ska finnas inom respektive fastighet. Hämtningar sker enligt gällande hanteringssystem. Närmaste återvinningstation är placerade vid Hjortmossegatan och mellan Anders Hanssons park och Dahllöfs park.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA & ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd i februari 2018 (3 veckor)

Granskning i april/maj 2018 (2 veckor)

Beslut om antagande maj 2018

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Före genomförandetidens utgång får detaljplanen inte ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag kan göras om det finns nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen.

Ändrad lovplikt

Reglerna för vad som kräver bygglov, rivningslov och marklov finns i 9 kap. 2-13 §§ plan- och bygglagen. I detaljplan får kommunen bestämma omfattningen av lovplikten enligt 4 kap 15 § plan- och bygglagen.

Eftersom hela planområdet utgör en värdefull miljö enligt 8 kap. 13 § utökas bygglovsplikten. Detta innebär att bygglov krävs trots undantag i plan- och bygglagen för följande åtgärder:

- Bygglov krävs för omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad och byte av taktäckningsmaterial.
- Bygglov krävs, trots undantag i PBL, för åtgärder som inte kräver bygglov enligt 9 kap. §§ 4-4 c & 5 PBL.
- Bygglov krävs för igensättning och upptagning av fönster, entrédörrar och garageportar

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Markägarförhållandena framgår av särskild fastighetsförteckning. Gällande fastighetsplan, 1959 I:IV, med beslutsdatum 1958-12-09, upphör att gälla när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa. För åtgärder som innebär utökad lovplikt tas endast den administrativa avgiften ut.

Rivningsförbud

För fastigheter som skyddas genom rivningsförbud finns möjlighet att söka ersättning för den skada rivningsförbudet eventuellt medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som skyddsbestämmelsen medför är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen av fastigheten (14 kap. 7 § PBL). Kommunen gör bedömningen att skadan som rivningsförbudet innebär inte är betydande i förhållandet till värdet av den berörda delen.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Samtliga fastigheter omfattas av bestämmelser som skyddar bebyggelsen och reglerar utformningen. Detta kan medföra rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten (PBL 14 kap. 10 §). Kommunen har gjort bedömningen att den pågående markanvändningen inom kvarteret Springholmen inte avsevärt försvåras genom föreslagna planbestämmelser.

Trollhättan i maj 2018

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Johanna Berg
planarkitekt

Medverkande

I planarbetet och framtagandet av samrådshandlingar har planarkitekt Astrid Bäckman medverkat.