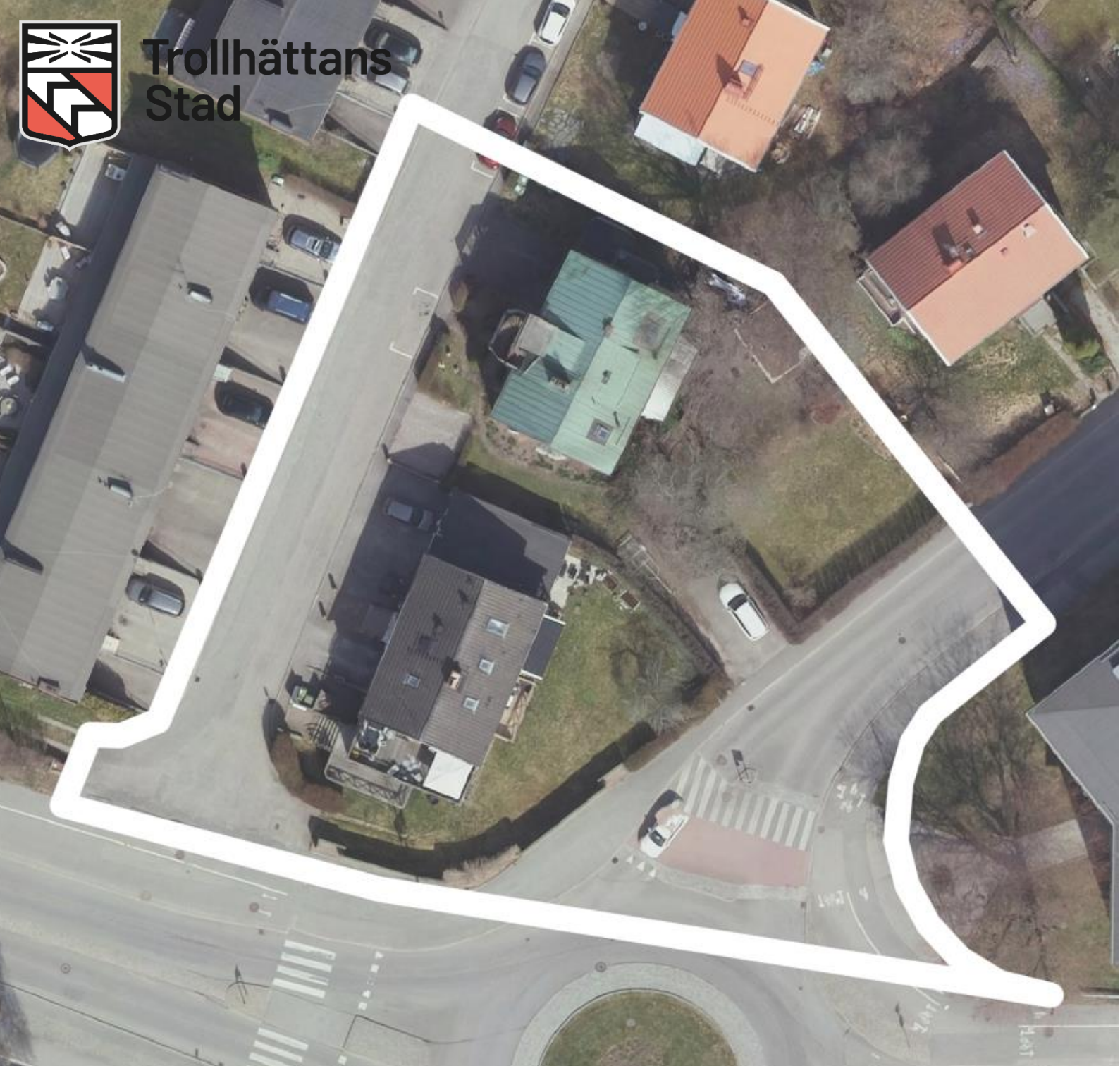




Trollhättans  
Stad



**Detaljplan för Getskäret 5 & 6 m.fl., bostäder,  
detaljhandel och centrumändamål, Tingvalla**

Samrådshandling december 2023

## DOKUMENTINFORMATION

<b>Dokumentbeteckning</b>	Planbeskrivning
<b>Handlingstyp</b>	Samrådshandling
<b>Förfarande</b>	Standardförfarande
<b>Antaget av</b>	Samhällsbyggnadsnämnden
<b>Datum</b>	06/12/2023
<b>Diarienummer</b>	PLAN.2022.682
<b>Handlingen publiceras</b>	Trollhättans Stads hemsida
<b>Ansvar</b>	Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>DOKUMENTINFORMATION</b> .....	<b>2</b>
<b>1 DETALJPLANENS SYFTE</b> .....	<b>5</b>
1.1 Syfte.....	5
<b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 Hela detaljplanen .....	5
2.2 Genomförandetid.....	7
2.3 Allmän plats.....	7
2.4 Kvartersmark .....	7
2.5 Befintligt .....	9
2.6 Ärendeinformation.....	9
<b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b> .....	<b>9</b>
3.1 Motiv till regleringar.....	9
<b>4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b> .....	<b>10</b>
4.1 TEKNISKA FRÅGOR.....	11
4.2 Ekonomiska frågor.....	11
4.3 Organisatoriska frågor.....	12
4.4 Kulturvärden.....	12
<b>5 PLANERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>12</b>
5.1 Kommunala .....	12
5.2 Utredningar .....	13
5.3 Regionala .....	14
5.4 Annat .....	14
<b>6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>14</b>
6.1 Kommunala .....	14
6.2 Regionala .....	16



6.3	Riksintressen.....	16
6.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	16
6.5	Miljö kvalitetsnormer.....	16
6.6	Miljö.....	17
6.7	Hälsa och säkerhet.....	20
6.8	Geotekniska förhållanden.....	20
6.9	Hydrologiska förhållanden.....	21
6.10	Kulturmiljö.....	21
6.11	Fysisk miljö.....	22
6.12	Sociala förutsättningar.....	22
6.13	Teknik.....	23
6.14	Service.....	23
6.15	Trafik och mobilitet.....	23
<b>7</b>	<b>KONSEKVENSER.....</b>	<b>25</b>
7.1	Natur.....	25
7.2	Miljö.....	25
7.3	Miljö kvalitetsnormer.....	26
7.4	Hälsa och säkerhet.....	26
7.5	Sociala konsekvenser.....	26
7.6	Riksintressen.....	27
7.7	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	27
7.8	Trafik och mobilitet.....	27
<b>8</b>	<b>MEDVERKANDE I PLANARBETET.....</b>	<b>28</b>



# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för en mer flexibel användning av fastigheterna där centrumändamål för vandrarhem, detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor samt tillfällig vistelse för korttidsuthyrning av bostäder möjliggörs.

# 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## 2.1 HELA DETALJPLANEN

### 2.1.1 Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella området är beläget i Tingvalla, i centrala delen av Trollhättan. Det föreslagna planområdet omfattar ca 2750 kvm, varav Getskäret 5 omfattar 896 kvm och Getskäret 6 omfattar 674 kvm. Övrig mark utgörs av gatumark. Fastigheterna ägs av Villa Villekulla HB/MKL bygg AB och används idag för boende. Avgränsningen av planområdet har gjorts med hänsyn till utbredningen av nu gällande detaljplan. Vägmark föreslås tas med för att den nya detaljplanen ska ges en lämplig utformning med hänsyn till intilliggande detaljplaner.

Området angränsar i söder till Gärdhemsvägen och Flottbergsrondellen. Öster om fastigheterna ligger Mjölnergatan med bebyggelse i form av flerbostadshus på andra sidan vägen. I norr fortsätter bostadskvarteret Getskäret. I väster angränsar fastigheterna till Magnus Åbergsgatan och bostadskvarteret Springholmen på andra sidan vägen.





**Bild 1. Planens läge i staden markerad i rött**



**Bild 2. Planområdets avgränsning markerad med grå streckad linje**

### **2.1.2 Beskrivning av detaljplanen**

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner då i Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden, antagen av kommunfullmäktige 2013, lyfts att det i den centrala staden ska eftersträvas en tät och livfull blandstad. Där anges även att blandningen av boende och verksamheter är angelägen att bevara och utveckla. För att skapa förutsättningar för ett livfullt centrum uppmuntrar översiktsplanen till förtätning. Det nämns även att verksamheter med liten omgivningspåverkan redan idag kombineras med bostäder och att den utvecklingen ska uppmuntras.

## **2.2 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.

## **2.3 ALLMÄN PLATS**

Planområdet gränsar till allmän platsmark, mot Magnus Åbergsgatan, Mjölnergatan och Gärdhemsvägen. Den allmänna platsmark som ingår i planområdet är markanvändningen gata.

### **2.3.1 Huvudmannaskap**

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, det vill säga användningen Gata.

## **2.4 KVARTERSMARK**

Befintliga byggnader får planstöd genom planbestämmelsen B-Bostäder och tillkommande planbestämmelse H1-Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor och C1 – Centrum, endast vandrarhem möjliggör för fler användningar inom planområdet. Egenskapsbestämmelserna h1- reglerar byggnadshöjden till 10,0 meter och prickmark reglerar var bebyggelse får byggas inom planområdet.

Inom planområdet möjliggörs en utbyggnad för att möjliggöra ett orangeri och ett mindre garage under utbyggnaden utöver möjligheten för användningen bostäder.



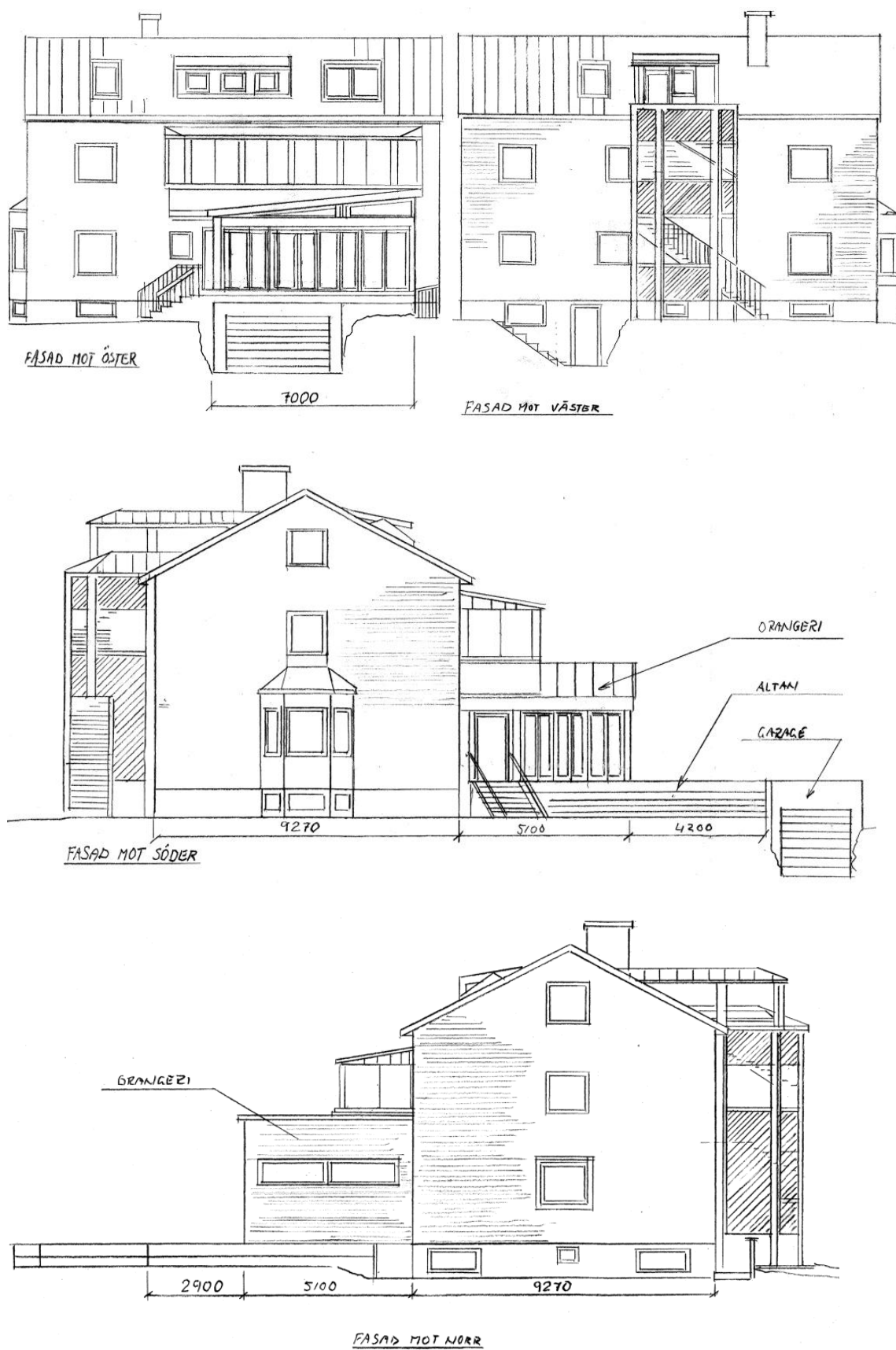


Bild 3-6 visar förslag på utbyggnad av fastighet Getskäret 5.



## 2.5 BEFINTLIGT

Befintliga byggnader inom fastigheterna Getskäret 5 och 6 har en del utbyggnader som tidigare fått bygglov för mindre avvikelser i gällande detaljplan och ryms inom användningen bostäder.

## 2.6 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplan för Getskäret 5 & 6 m.fl., bostäder och verksamhet, Tingvalla, Trollhättans Stad har diarie-nummer PLAN.2022.682.

Den 14 september 2023 § 180 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades.

Detaljplanen för Getskäret 5 & 6 m.fl. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen.

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.

# 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

### 3.1.1 Allmän plats

**GATA - Gata.** Motiveras av att allmän platsmark fortsatt ska ha användningen Gata.

### 3.1.2 Kvartersmark

**B- Bostäder.** Motivet för användningen Bostäder är förenlig med syftet att fortsatt möjliggöra för bostäder inom planområdet.

**H<sub>1</sub> - Detaljhandel utom livsmedel och skrymmande varor.** Motivet för användningen är förenlig med syftet att möjliggöra för viss detaljhandel inom planområdet.

**C<sub>1</sub> - Centrum, endast vandrarhem.** Motivet för användningen är förenlig med syftet att möjliggöra för viss centrumverksamhet som vandrarhem inom planområdet.



**h1- Högsta nockhöjd är 10 meter.** Motiveras av att befintliga byggnader inom planområdet har en enhetlig höjd som ger goda sikt- och ljusförhållanden. Den enhetliga höjden förstärker upplevelsen av den genomtänkta och omsorgsfulla gestaltningen på platsen.

**h2 - Högsta byggnadshöjd är 3 meter för komplementbyggnader.** Motivet för egenskapen är förenlig i syftet att komplementbyggnader ska ha en enhetlig höjd och särskiljas från huvudbyggnadens höjd inom egenskapsområdet.

**Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.** Motivet för egenskapsbestämmelsen är förenlig med syftet att reglera var byggnader kan placeras inom planområdet.

**k1- De delar av byggnadens fasad som har ursprungligt utseende kvar ska underhållas och renoveras så att dess karaktär bevaras. Särskild hänsyn ska tas till befintlig byggnads kulturhistoriska särart vad gäller form, material, proportioner och färgsättning.** Motivet för egenskapen är förenlig med syftet att varsamhet behöver tas för ändring, ombyggnad eller tillbyggnad till nuvarande bebyggelse.

**k2- Fönster skaplaceras i fasadliv. Fönster skabevaras eller till utseende, indelning och proportioner utformas likt ursprungliga samt.** Motivet för egenskapen är förenlig med syftet att varsamhet behöver tas för ändring, ombyggnad eller tillbyggnad till nuvarande bebyggelse.

**k3- Vid byte av balkonger och entrépartier ska ett befintligt eller tidsenligt utseende eftersträvas. Material, utformning och proportioner ska vara likt befintligt eller vad som ursprungligen användes.** Motivet för egenskapen är förenlig med syftet att varsamhet behöver tas för ändring, ombyggnad eller tillbyggnad till nuvarande bebyggelse.

## 4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.



## 4.1 TEKNISKA FRÅGOR

### 4.1.1 Tekniska åtgärder

Anordnande av hushållsnära avfallshantering och postleverans sker fortsatt utmed Magnus Åbergsgatan. Det är Trollhättan energi AB som anvisar anslutningspunkter för vatten, spill- och dagvatten. Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av enskilda vatten, spill- och dagvattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

## 4.2 EKONOMISKA FRÅGOR

### 4.2.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören Villa Villekulla HB bekostar framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggning av detaljplanen. Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

Fastighetsägaren för respektive fastighet ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om nödvändiga tillstånd, iordningställa parkering med mera. Fastighetsägaren för respektive fastighet ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även fastighetsägaren för respektive fastighets ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Fastighetsägaren för respektive fastighet står för samtliga kostnader för byggande och åtgärder inom kvartersmark samt anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera enligt gällande taxa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

### 4.2.2 Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

### 4.2.3 Drift vatten, spill- och dagvatten

Inom kvartersmark bekostar respektive fastighetsägare all drift och underhåll av enskilda ledningar.



## 4.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 4.3.1 Tidplan

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

<b>Beslut om samråd</b>	December 2023
<b>Samråd</b>	Januari 2024
<b>Granskning</b>	2:a kvartalet 2024
<b>Beslut om antagande</b>	2:a kvartalet 2024

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

## 4.4 KULTURVÄRDEN

För att bibehålla och bevara den kulturmiljön som finns i den byggda miljön inom och runt planområdet behövs bestämmelser som bevarar kulturmiljön i området. Dessa planbestämmelser är följande:

k1- De delar av byggnadens fasad som har ursprungligt utseende kvar ska underhållas och renoveras så att dess karaktär bevaras. Särskild hänsyn ska tas till befintlig byggnads kulturhistoriska särart vad gäller form, material, proportioner och färgsättning och k2-Fönster skaplaceras i fasadliv. Fönster skabevaras eller till utseende, indelning och proportioner utformas likt ursprungliga samt k3-Vid byte av balkonger och entrépartier ska ett befintligt eller tidsenligt utseende eftersträvas. Material, utformning och proportioner ska vara likt befintligt eller vad som ursprungligen användes.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 Detaljplan

- Detaljplan för Torggatan, del av Gärdhemsvägen, Tingvalla (1581K-S:III/1973). Antogs av Kommunfullmäktige, 1972-03-01.

I planområdets direkta närhet gäller följande planer:

- *Detaljplan för Tingvalla småhusområde, Tingvalla (1488K-D5/2018)*. Antogs av Samhällsbyggnadsnämnden, 2018-05-24.



### 5.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Getskäret 5 och 6 daterad 2023-12-07 och fastighetsförteckning Getskäret 5 och 6 daterad 2023-12-xx. Dessa två dokument är lagrade i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

### 5.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden. Antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

### 5.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen. Samtliga är lagrade i kommunens arkiv.

- *Dagvattenstrategi*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-06-21.
- *Översiktlig skyfallsstudie inom Trollhättans centralort samt orterna Sjuntorp, Veland, Upphärad, Åsaka och Alingsåker*. Framtaget av Sweco Environment AB 2019-07-09.
- *Riktlinjer för Grönytefaktor*. Antogs av kommunstyrelsen 2020-03-18.
- *Bullerriktlinjer för Trollhättan 2019*. Antogs av kommunstyrelsen 2019-10-23.
- *Trollhättan Trafikstrategi 2015*. Antogs av kommunfullmäktige 2015-10-19.
- *Cykelplan Trollhättan 2013*. Antogs av kommunfullmäktige 2014-06-23.
- *Trollhättan Parkeringsprogram 2016*. Antogs av kommunfullmäktige 2017-03-06.
- *Kulturmiljöprogram Trollhättans kommun*. Antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24.
- *Samrådsförslag Kulturmiljöprogram*. Arbetsmaterial daterat 2014-12-11. Är lagrat hos samhällsbyggnadsförvaltningen då det används som internt planeringsunderlag.

### 5.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts, daterat december 2023. Protokollet från undersökningen är lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

## 5.2 UTREDNINGAR

### 5.2.1 Bullerutredning

En bullerutredning är under framtagande och färdigställs inför granskningskedet.



## 5.3 REGIONALA

*Beslut om vattenskyddsområde för Vänersborgsviken och Göta älvs vattentäkter.* Beslutat av Länsstyrelsen i Västra Götaland 2022-05-16. Finns tillgängligt på [www.gavso.se](http://www.gavso.se).

Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg. Antagen av Trollhättans Stads kommunfullmäktige 2019-09-24, beslutat av Västra Götalandsregionens kollektivtrafiknämnd 2019-12-05. Finns tillgänglig på [kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg - Västra Götalandsregionen \(vgregion.se\)](http://kollektivtrafikplan.för.Trollhättan.och.Vänersborg.-Västra.Götalandsregionen.vgregion.se).

## 5.4 ANNAT

*Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient (R2020:13).*

Framtagen av Miljöförvaltningen Göteborgs Stad år 2020. Finns tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten - Företagare - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](http://riktvärden.för.utsläpp.av.förorenat.vatten.-Företagare.-Göteborgs.Stad.goteborg.se).

# 6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

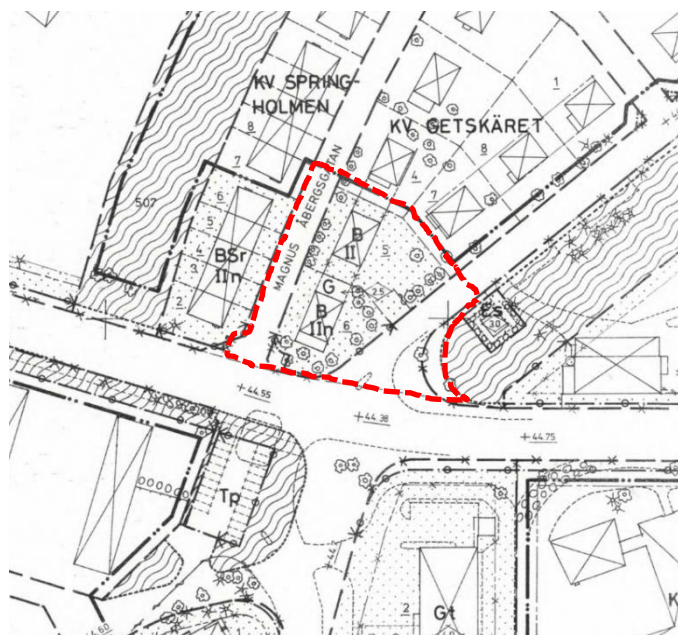
## 6.1 KOMMUNALA

### 6.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas av *Detaljplan Torggatan, del av Gärdhemsvägen* från 1973 (1581K-S:III/1973) som för de aktuella fastigheterna medger användningen bostäder.

2018 antogs *Detaljplan för småhusbebyggelse, Tingvalla* (1488K-D5/2018), för bostadsområdet norr om det aktuella området. Syftet med detaljplanen var bevarande av kulturvärden i bebyggelsemiljön. Getskäret 5 och 6 ingick inte i den detaljplanen.





#### Gällande DP 1581K-S:III/1973, Torggatan och del av Gärdhemsvägen mm

- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

#### Våningsantal

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

#### Byggnads höjd

- 1 mom På med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.

#### Utfartsförbud

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

**Bild 7. Plangräns i förhållande till gällande detaljplan markerad med röd streckad linje**

### 6.1.2 Planbesked

I november 2020 ansökte fastighetsägarna om planbesked för utökad byggrätt samt möjliggöra för att bedriva mindre verksamhet (skomakeri, korttidsuthyrning av rum) inom fastigheterna. Den 17 februari 2021 § 50 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Getskäret 5 och 6.

### 6.1.3 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 då planen möjliggör en förtätning av den nuvarande bebyggelsen och möjliggör för mer blandade funktioner inom planområdet.

## 6.2 REGIONALA

Från 2022-07-01 gäller Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde (Gävso). Vattenskyddsområdet omfattar stora delar av Trollhättans kommun. I princip hela tätorten omfattas av den inre skyddszonen, utanför detta finns det yttre skyddsområdet. Med anledning av vattenskyddsområdet ökar kraven på rening av dagvatten.

Planområdet ingår i influensområde för Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga. Trafikverket fattade 2022-09-26 beslut om att flygplatsen inte längre bedöms vara riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Det finns fortfarande regelverk beslutat på EU-nivå som begränsar hur höga byggnadshöjder som tillåts inom influensområdet för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Flygplatsen utgör dessutom sedan 2022 ordinarie beredskapsflygplats för att säkerställa god tillgänglighet för samhällsviktiga lufttransporter.

## 6.3 RIKSINTRESSEN

### 6.3.1 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottilflygplats och Råda övningsflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse definieras höga objekt till 45 meter eller högre.

## 6.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3. kap. 4 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet berör inte särskilda mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken.

## 6.5 MILJÖKVALITETSNORMER

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





### 6.5.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO<sub>2</sub>) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra 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.

Enligt *Undersökning av miljöpåverkan* bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms inte ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik.

### 6.5.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Recipient för planområdet är Göta älv, som är en vattenförekomst fastställd av Vattenmyndigheten. Vattenmyndigheten ansvarar för att sammanställa och rapportera hur alla vattenförekomster i landet mår, bland annat dess ekologiska status. Vattenförekomsten bedöms ha dålig/otillfredsställande/måttlig/god/hög ekologisk, och miljö kvalitetsnormen är fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet och löper i sexårs cykler. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 och då ska vattenförekomsten ha uppnått god ekologisk status, och fram till dess får den nuvarande statusen heller inte försämras.

## 6.6 MILJÖ

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



Trollhättan har utifrån nationella miljömål men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram *Strategi för ekologisk hållbarhet*. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Strategin innefattar 11 ställningstaganden kopplat till fyra rubriker enligt nedan:

#### ***Minskad klimatpåverkan och ren luft***

I Trollhättan ska vi ha en fossilbränslefri stad, klimatsmarta bostäder och lokaler samt klimatsmart och hälsosam mat.

#### ***Hållbar användning av vattenmiljöer***

I Trollhättan ska vi ha välmående sjöar och vattendrag samt hållbara och kretsloppsanpassade avloppslösningar.

#### ***Hållbart brukande av skog och odlingslandskap***

I Trollhättan ska vi ha en rik biologisk mångfald och en väl fungerande grön infrastruktur.

#### ***God boendemiljö och hållbar konsumtion***

I Trollhättan ska vi ha hållbara och gröna tätorter, goda förutsättningarna för friluftsliv och rekreation, en hållbar konsumtion samt hållbara livsmedelsinköp. I Trollhättan ska vi utbilda och lära för en hållbar utveckling.

### **6.6.1 Dagvatten**

Dagvatten betecknar regn- och smältvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och förorening av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Enligt Trollhättans Stads *Dagvattenstrategi* är det därför viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. I dagvattenstrategin rekommenderas en fördröjning motsvarande 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta om inga andra krav finns.

Med anledning av införandet av Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde ökar kraven på rening av dagvatten. Miljökontoret, Trollhättans Stad, ställer i dagsläget krav på rening av dagvatten utifrån de riktvärden anges i rapporten *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten*



*till dagvattennät och recipient* som Göteborgs Stad tagit fram. Dagvattenutredningar och dess föreslagna åtgärder ska utgå från dessa reningskrav.

Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning vilken idag är nedgrävd längs med Mjölnergatan och Magnus Åbergsgatan.

## 6.6.2 Naturmiljö

Trollhättans Stad och de kommunala bolagen jobbar aktivt för att bidra till en ökad biologisk mångfald i kommunen. Detta i enlighet med Strategin för Ekologisk hållbarhet samt Agenda 2030-strategin i Trollhättan.

Vid utveckling av nya detaljplaner bör strävan vara att uppnå en hög biologisk mångfald i utemiljön, både på allmän platsmark och i kvartersmark.

Biologisk mångfald kan uppnås på många olika sätt, exempelvis:

- Skapa och bevara en variation i utemiljön
- Värna gamla, grova och ihåliga träd, både levande och döda träd
- Spara stockar, död ved, fallna löv, ris och grenar och andra naturliga inslag i utemiljön.
- Anlägga mulmholkar och insektshotell – tänk på bra placering – gärna i lä och söderläge
- Sätta upp fågelholkar i träden, gärna lite skyddat
- Välja blommande träd och buskar – gärna naturligt förekommande svenska arter
- Anlägga rikblommande gräsmarker
- Spara olika typer av gräsmarker, både kortklippt gräs och mer högvuxet med örter
- Anlägga en fjärilsrabatt med nektarrika blommor – helst i lä och söderläge
- Anlägga solbelysta ytor av öppen sand
- Anlägga stenmurar/stenrösen.
- Anlägga/spara öppna grunda vattenmiljöer
- Anlägga gröna tak, är av särskilt intresse på mindre komplementbyggnader

Dessa åtgärder gynnar den biologiska mångfalden och bidrar till att skapa en utvecklande och stimulerande miljö.



## 6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

### 6.7.1 Omgivningsbuller

Riktvärden för buller utomhus för spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader regleras i bullerförordningen. För trafikbuller gäller att följande riktvärden inte bör överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens 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 utomhus (60 dBA) ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

En bullerutredning är under framtagande och färdigställs inför granskningskedet.

## 6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta för området (se nedan) utgörs planområdet av Glacial lera. Enligt kommunens översiktliga radonkartor, från kartering 1988, bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Detta innebär att bostadshus ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion. Särskild radonutredning har inte utförts.





**Bild 8, visar jordartorna inom planområdet och närområdet.**

## 6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Närmaste recipient är Göta älv som är belägen ca 750 meter väster om fastigheten, vars flöde är i nord-sydlig riktning.

## 6.10 KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i "Villa- och hyreshusområdet Tingvalla" som är utpekad som kulturhistoriskt intresseområde i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24. Området är också utpekad i planeringsunderlaget *Samrådsförslag Kulturmiljöprogram*. Arbetsmaterial daterat 2014-12-11. Området representerar 1940-talets funktionalistiska arkitektur med sin tydliga och tidsenliga struktur och utformning enligt funktionalismens ideal. Motivet är att det är en sammanhängande miljö med tydliga influenser från funktionalismens ideal vilket blir synligt både i bostadshusens utformning men även genom områdets struktur. Genom en strikt placering och en tydlig tomtindelning med ursprungligen lika villor skapas en helhetsmiljö med stora värden för både stadsbilden och miljön. Särskilt värdefullt är miljöerna ut mot gatorna som skapas av de öppna, obebyggda förträdgårdarna samt de grönstråk som bildas där tomterna i varje kvarter möts. Även byggnadsvolymer, taktyper och detaljer är värdefulla för upplevelsen av området.

Många byggnader i miljön har genom ovarsamma förändringar frångått en ursprunglig karaktär. Oftast är det fönsterbyten, tilläggsisoleringar och mindre tillbyggnader som påverkat det enskilda

värdet på byggnaden. Även om byggnaderna inom planområdet har byggts till flera gånger så går det fortfarande att se den ursprungliga funktistilen samt placeringen på tomten med förgård mot Magnus Åbergsgatan.

## 6.11 FYSISK MILJÖ

Området karaktäriseras främst av byggnadernas arkitektoniska drag men också förgårdsmarken mot gatan som ger helhet av gatuvyn i området som är värd att bevara och vara varsam om.

### 6.11.1 Stadsbild och bebyggelsestruktur

Ny bebyggelse inom planområdet behöver ta hänsyn till och respektera de nuvarande byggnaderna inom planområdet och intilliggande byggnader i närområdets karaktärsdrag när det gäller placering mot gatan. Eventuella tillbyggnader bör placeras så att vyer och strukturer i kvarteren bibehålls. Men även byggnaders ursprungliga volymer, fasadmaterial, fönstersättning, kulörer och taktyper är värdefulla att bevara för att bibehålla den byggda kulturmiljön som karaktäriserar området Tingvalla villakvarter.

### 6.11.2 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Det är viktigt att säkerställa tillgänglighetsanpassning av vägar mellan hem och bostad utifrån åldersperspektiv. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/anmälan.

## 6.12 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. . Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Planområdet och området runt omkring i Tingvalla består mestadels av enbostadshus och radhus i upp till två våningar men också lägenheter. I närområdet ligger gymnasieskolor och människor rör sig både i området under dagtid och kvällstid men saknar mötesplatser. Planområdet har god tillgång till



kollektivtrafik och gång- och cykelvägar och parkering av bilar sker inom fastigheterna eller utmed gata.

## **6.13 TEKNIK**

### **6.13.1 Vatten och spillvatten**

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Magnus Åbersgsgatan och Gärdhemsvägen och nuvarande bebyggelse är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### **6.13.2 Elförsörjning**

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi Elnät AB och närmaste transformatorstation finns belägen utmed Mjölnevägen.

### **6.13.3 Fiber**

Fiberledningar finns i omgivande gator och fastigheten Getskäret 5 är ansluten till fibernätet.

### **6.13.4 Avfall**

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av Trollhättan energi AB. Närmsta återvinningsstation finns vid Dahllöfs park, cirka 0,5 kilometer bort med cykel och bil. På återvinningsstationerna ansvarar Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, med mera. Trollhättan energi AB ansvarar för insamling av tidningar. Insamling av avfall bör fortsatt ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall.

Trollhättans Stad ser gärna att fastighetsägare tillhandahåller möjligheten att sortera de vanligaste fraktionerna i nära anslutning till bostaden.

## **6.14 SERVICE**

Planområdet ligger nära till stora delar av service så som skola vård, kultur, fritidsaktiviteter som kan nås både genom att gå, cykla, kollektivtrafik och bil, där det mesta finns inom 500 meter. Detaljplanen innebär att skapa förutsättningar för fortsatt användning av bostäder och möjlighet för uthyrning av dem men också möjliggöra för mindre ej störande verksamheter inom planområdet som exempelvis orangerie.

## **6.15 TRAFIK OCH MOBILITET**

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. Trollhättans Stad har som mål att minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.



### 6.15.1 Trafikflöden

Gärdhemsvägen som gränsar till planområdet i söder är en infartsgata till centrala Trollhättan och är en trafikerad väg idag där Mjölnergatan gränsar fastigheterna österut kopplar ann med en rondell till Gärdhemsvägen. Utmed Gärdhemsvägen finns cykelvägar som är bra utbyggda och har goda kopplingar till resterande del av staden.

### 6.15.2 Kollektivtrafik

De övergripande målen i *Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg* är att stödja en hållbar region- och stadsutveckling, underlätta ett enkelt vardagsliv samt att öka andelen hållbara resor med kollektivtrafik, gång och cykel. Det finns även kvalitetsmål utifrån resenärsperspektiv, för människor som vistas och rör sig i anslutning till kollektivtrafiken och för kollektivtrafikens samspel med stadsutvecklingen i kommunen. Under målet Underlätta ett enkelt vardagsliv nämns bland annat att satsningar på att skapa attraktiva gång- och cykelstråk för att komma till kollektivtrafiken är exempel på särskilt viktiga satsningar. I närheten av planområdet, inom cirka 100 meter ligger två busshållplatser och ytterligare två busshållplatser inom cirka 270 meter där flertalet linjer stannar.

### 6.15.3 Angöring och parkering

Intill entrén till bostäderna finns idag parkeringar och utmed gata samt ett fåtal parkeringar i garage under byggnaden inom fastigheten Getskäret 5. Antalet parkeringsplatser inom planområdet är ca 15 stycken p-platser med nya planförslaget och når upp till p-normen för bostäder. Planområdet ligger nära hållplats för kollektivtrafik och föranklar möjligheten att välja att åka kollektivt.





## 7 KONSEKVENSER

### 7.1 NATUR

#### 7.1.1 Grönområde

Trädgården inom fastigheten Getskäret 5 kommer minska då möjligheten för att bygga ut byggnaden blir större för att möjliggöra orangeri och mindre garage under byggnaden. Men fastigheten kommer fortsatt ha goda förutsättningar för bra livskvaliteter.

### 7.2 MILJÖ

Nedan redovisas miljökonsekvenser av planen kopplade till de insatsområden som redovisas i den ekologiska hållbarhetsstrategin:

#### ***Minskad klimatpåverkan och ren luft***

Detaljplanens genomförande innebär goda möjligheter för gående och cyklister i och med planområdets relativt centrala läge. Det finns i närområdet goda kollektivtrafikförbindelser och gång- och cykelförbindelser till centrum och exempelvis resecentrum.

#### ***Hållbar användning av vattenmiljöer***

Detaljplanen möjliggör för att dagvatten omhändertas lokalt och på ett hållbart sätt.

#### ***God boendemiljö och hållbar konsumtion***

Detaljplanen medför en förtätning av bostäder men också andra användningar inom detaljhandel och centrumändamål som kan tillskapa ett mer varierat serviceutbud i närområdet. Planområdet ligger relativt centralt med närhet till Högsolan och hållplats för kollektivtrafik vilket möjliggör ett mer hållbart resande. Planområdet har god tillgång till parker och större grönområden i som är bekänta i närområdet.

#### **7.2.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)**

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Planen bedömdes av kommunen att den inte risker medföra betydande miljöpåverkan.



Detaljplanen är av ringa omfattning och behandlar område som redan är planlagd kvartersmark för bostäder. Området berörs av få andra intressen och inga sådana som bedöms vara av allmän betydelse.

Utifrån genomförd undersökning av miljöpåverkan gör Trollhättans stad bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av planförslagen varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

### **7.2.2 Dagvatten**

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse och parkeringar kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med idag. Hantering av dagvatten inom detaljplanen tas omhand i befintlig dagvattenledning.

## **7.3 MILJÖKVALITETSNORMER**

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.

## **7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **7.4.1 Omgivningsbuller**

Inför detaljplanens granskningsskede kompletteras av detaljplanen med en bullerutredning.

### **7.4.2 Översvämning**

Detaljplanens genomförande anses inte i någon större utsträckning öka risken för översvämning inom planområdet även om viss utbyggnad av Getskäret 5 och 6 möjliggörs öster om huvudbyggnaderna.

## **7.5 SOCIALA KONSEKVENSER**

I syfte att belysa sociala frågor i stadsbyggande och diskutera vad som kan göras för att tillföra sociala värden arbetar Trollhättans Stad med sociala konsekvensanalyser, benämnd som SKA. Metoden belyser även barnperspektivet genom att bland annat uppmärksamma hur barn och unga påverkas av förslaget, samt om det föreslås åtgärder för att verka för barn och ungas rätt till en god hälsa samt trygga och säkra miljöer nu och i framtiden.



För denna detaljplan har de sociala förändringarna som förslaget kan leda till bedömts som marginella och därför har en liten social konsekvensanalys tagits fram. Konsekvenserna för barn och unga har också bedömts vara begränsade. Resultatet från den sociala konsekvensanalysen kommer föras in i planbeskrivningen inför granskningskedet.

### **7.5.1 Barn**

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. I Trollhättans stads metod för social konsekvensanalys belyses barnperspektivet genom att bland annat uppmärksamma hur barn och unga påverkas av förslaget, samt om det föreslås åtgärder för att verka för barn och ungas rätt till en god hälsa samt trygga och säkra miljöer nu och i framtiden.

## **7.6 RIKSINTRESSEN**

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då byggrätternas högsta nockhöjd begränsas.

## **7.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN**

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

## **7.8 TRAFIK OCH MOBILITET**

### **7.8.1 Motortrafik**

Inom kvarteren Getskäret 5 och 6 försvinner inga parkeringsplatser. Inom kvarteret Getskäret 5 tillkommer ett mindre parkeringsgarage under mark med utfart mot Mjölnergatan.



## 8 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är representanter från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från följande kontor och förvaltningar deltagit:

- Kontoret tillväxt och utveckling
- Gatu-parkkontoret
- Bygglövskontoret
- Miljökontoret
- Lantmäterikontoret
- Kart- och mätkontoret
- Plankontoret
- Trollhättan Energi AB



Trollhättan i december 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret





**Trollhättans Stad**