

Trollhättans Stad

DNR.NR PLAN.2015.506

ARB.NR. 20E

**Detaljplan för
EKEKULLEN 2 MED FLERA
Strömslund**

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

DECEMBER 2021



Detaljplan för EKEKULLEN 2 MED FLERA Strömslund

20E ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingar

Plankarta med bestämmelser, Samhällbyggnadsförvaltningen, december 2021
Planbeskrivning, Samhällbyggnadsförvaltningen, december 2021
Granskningsutlåtande, Samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2021
Gestaltningssprogram, Samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2021

Övriga handlingar/utredningar

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Planprogram, Arkitekttriangeln och Rune Winsnes Arkitektkontor, september 2016
Undersökning av miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2020
Dagvattenutredning, Sweco, maj 2020
Bergteknisk utredning, Sweco, december 2017, komplettering maj 2021
Skuggstudie, Studio Ekberg AB arkitektur, juni 2021
Grönkonsekvensbedömning för Ekekulleparken, Solid Ground, mars 2017
Trafikbullerutredning, Akustikverkstan, maj 2021
EMF-beräkningar, Vattenfall Eldistribution AB, februari 2021
Illustrationer, Studio Ekberg AB arkitektur, februari 2021 och maj 2021
Sektioner, Studio Ekberg AB arkitektur, februari 2021 och ALP Markteknik AB, juni 2021

Ordlista över förkortningar som kan förekomma

BBR	Boverkets byggregler
KF	Kommunfullmäktige
KS	Kommunstyrelsen
SBN	Samhällsbyggnadsnämnden
LST	Länsstyrelsen Västra Götaland
PBL	Plan- och bygglagen
PBF	Plan- och byggförordningen
MB	Miljöbalken
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
MKN	Miljö kvalitetsnorm/-er
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
SGI	Statens geologiska institut
TEAB	Trollhättan Energi AB
BOA	Boarea
BYA	Byggnadsarea
BRA	Bruksarea
BTA	Bruttoarea
NTA	Nettoarea
OPA	Öppenarea



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANFÖRFARANDE	6
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	9
RIKSINTRESSEN	9
ÖVERSIKTSPLAN	10
GÄLLANDE DETALJPLANER	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
MARK OCH VATTEN	12
BEBYGGELSE	16
MOBILITET	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	27
HÄLSA OCH SÄKERHET	30
GENOMFÖRANDE	34
ALLMÄNT	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	36
AVTAL	38
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	40
AVGÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN OCH PLAN- OCH BYGGLAGEN	40
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	41
MILJÖKVALITETSNORMER	41
MILJÖMÅL	42
RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN	43
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	44
EKONOMISKA KONSEKVENSER	46
MEDVERKANDE I PLANARBETET	48



SAMMANFATTNING

Detaljplanen möjliggör för uppförande av flerbostadshus inom planområdet. Inom planområdet finns en planlagd, men obebyggd, fastighet för fristående bostadshus. I samrådet ingick även den intilliggande villatomten (fastigheten Ekekullen 1), men från granskningen är den inte längre en del av planförslaget. Den obebyggda tomten kommer att tillföras mark för att möjliggöra för bebyggelse enligt planförslaget. Planförslaget medger en högsta nockhöjd på 98,5 meter över angivet nollplan och en högsta byggnadshöjd på 93,5 meter över angivet nollplan. Marknivåerna inom byggrätten varierar mellan cirka 78-82 meter över nollplanet. Planbestämmelserna möjliggör en byggnad i fyra våningar på platsen. Utöver dessa fyra våningar är det möjligt att byggnaden utformas med källare och vind om dessa inte anses vara en våning enligt Plan- och byggförordningen. I planförslaget ändras även intilliggande allmän platsmark för att gällande plan ska stämma överens med rådande förhållanden på plats. Gällande detaljplan kommer att fortsätta att gälla för Ekekullen 1. Cirka 20 lägenheter bedöms kunna uppföras inom Ekekullen 2, efter att mark tillförs fastigheten enligt planförslaget.

Planområdet utgörs idag till stor del av naturmark, dels den obebyggda villatomten, dels en del av Ekekulleparken. Ny bebyggelse enligt planförslaget ställer krav på åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten. Två ekar av lägre bevarandevärde kommer att behöva fällas för att möjliggöra för angöring till bostäderna. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan förutsatt att dagvatten omhändertas på lämpligt sätt, vilket har visats vara möjligt.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av flerbostadshus i Strömslund, som domineras av småhusbebyggelse, och leder således till en mer blandad bebyggelsestruktur i enlighet med kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms vidare innebära en god hushållning av mark samt leda till ökad rörelse i området under en större del av dygnet vilket bland annat bidrar med en ökad trygghet.





INLEDNING

**HÄR LIGGER
PLANOMRÅDET**

Fastighetsägarens vilja att bebygga fastigheten Ekekullen 2 startade arbetet med projektet 2015. Det beslutades att ett planprogram (innehållandes bland annat volymstudier, förslag till kvalitetsprogram och förslag till lösning för tillfart) skulle upprättas innan beslut om upprättandet av en detaljplan togs. Planprogrammet arbetades fram under 2016–2017, beslut om att upprätta en detaljplan (planbesked) samt beslut om godkännande av redogörelse för programsamråd togs i februari 2017 och beslut om start-PM (att påbörja arbetet med detaljplanen) togs i mars 2017. Ett förslag om inriktningsbeslut, 6–8 våningar, avlogs i april 2018. Därefter har projektet sålts till en annan exploatör, som skrivit avtal med fastighetsägaren om överlåtelse av fastigheten villkorat att detaljplanen vinner laga kraft. Beslut om nytt start-PM togs i mars 2019, där det beslutades att ett gestaltungsprogram skulle upprättas och kopplas till detaljplanen. I gestaltungsprogrammet skulle bland annat byggnadens utformning, utemiljö och påverkan på stads- och landskapsbilden utredas. Vidare fastslogs det att detaljplanearbetet inriktas mot att innehålla ett bostadshus i högst fyra våningar. Då planarbetet föranledde att ett gestaltungsprogram skulle upprättas ställdes krav på exploatören att ta fram utformningsförslag för bebyggelsen. I januari 2020 bedömdes att föreslagen gestaltung var tillräckligt genomarbetad för att samrådshandlingar skulle kunna tas fram. Inriktningen för detaljplanen bedömdes i detta skede innebära att det inte längre var nödvändigt att tillämpa ett utökat planförfarande; därför handläggs detaljplanen med standardförfarande. Till samrådet gjordes bedömningen att ett gestaltungsprogram inte längre var nödvändigt, men efter synpunkter som kom in under samrådet togs beslutet att ta fram ett gestaltungsprogram till granskningen. I samrådet inkluderades hela kvarteret Ekekullen i planområdet i syfte att skapa en flexibel plan som möjliggjorde för en mer enhetlig exploatering av kvarteret samtidigt som den tillät ett bevarande av befintlig bebyggelse i samspel med ny bebyggelse. På begäran av berörd fastighetsägare och exploatören exkluderades Ekekullen 1 från detaljplanen till granskningen. Namnet på detaljplanen ändrades inför samrådet (till Detaljplan för Kv. Ekekullen m.m.), då hela kvarteret inkluderades i planområdet. Till granskningen ändrades namnet igen då Ekekullen 1 exkluderades från detaljplanen.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten och möjliggöra för byggnation av ett eller flera flerbostadshus i upp till fyra våningar.

Planområdet består av en planlagd, men obebyggd, fastighet för fristående bostadshus samt en del av den intilliggande park- och naturmarken, som kommer att behöva tas i anspråk för ett genomförande av planförslaget. Planens genomförande ska inte ske på bekostnad av grönområdets värden och de allmänna intressena som finns avseende grönområdet. Kompensationsåtgärder kommer att tillämpas för att ersätta de värden som försvinner. Planområdet innefattar även en del av de omkringliggande vägarna som i detaljplanen regleras så att de överensstämmer med rådande förhållanden på platsen.

Bebyggelsen som möjliggörs av detaljplanen begränsas till högst fyra våningar dels genom begränsningar av byggnadshöjd och nockhöjd samt genom en bestämmelse om antal våningar. Utöver dessa fyra våningar finns möjligheten att byggnad utformas med källare (suterrängvåning) och vind om dessa inte utgör en våning enligt Plan- och byggförordningen (PBF). Till granskningen gjordes redaktionella ändringar i syftet.

Planområdet har ett framträdande läge på berget ovan Göta älv. Utformningen av nybebyggelse får därför större betydelse. Byggnaden kommer att vara synlig från östra sidan av älven och från Landbergslidens södra del, dock har begränsningen till fyra våningar medfört att påverkan på stadsbilden begränsas. Ett gestaltungsprogram tas fram parallellt med planhandlingarna och godkänns i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Ekekullen 2 med flera hanteras enligt reglerna för Plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen då förslaget inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten, inte vara av stor betydelse i övrigt, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen.

Antagande av detaljplanen kommer att ske i Samhällsbyggnadsnämnden, med stöd av kommunfullmäktiges beslut 2018-11-26 § 156.

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i södra Strömslund, väster om Göta älv och nordöst om korsningen mellan Kungälvsvägen och Arvidtorpsgatan. Norr om planområdet finns Ekekulleparken och fastigheten Högbo 1 som innefattar flerbostadshus i två våningar samt suterrängvåning. I direkt anslutning till planområdet, väster om föreslagen byggrätt finns en villafastighet (Ekekullen 1). Vidare väster om planområdet ligger Arvidstorpsgatan och på västra sidan av vägen finns sammanhållen småhusbebyggelse. Söderut finns naturmark, Kungälvsvägen och en kraftledning.

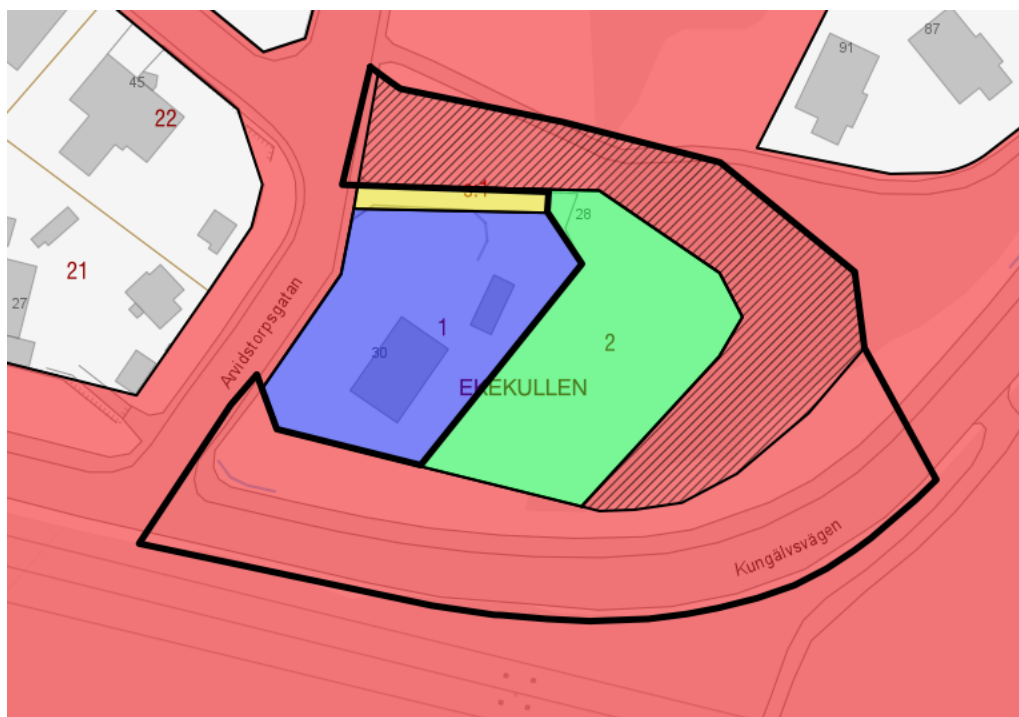
Planområdet innefattar fastigheten Ekekullen 2, som har en storlek på cirka 1 135 kvadratmeter. För att föreslagen bebyggelse ska kunna genomföras behöver dessutom cirka 1 533 kvadratmeter av nuvarande allmän platsmark tillföras



fastigheten. Denna mark ingår också i planområdet tillsammans med cirka 2 301 kvadratmeter allmän platsmark som även fortsättningsvis kommer att vara allmän plats (GATA och NATUR).

Planområdet omfattar totalt cirka 4 965 kvadratmeter. Planområdet ändrades mellan att redogörelsen för programsamrådet godkändes och att planförslaget ställdes ut på samråd, och igen till granskningen. I samrådet inkluderades Ekekullen 1 och Ekekullen s:1 i planområdet. Dessa togs sedan bort till granskningen på begäran av berörd fastighetsägare och exploatören. Lokaliseringen av parkering för föreslagna bostäder flyttades mellan programsamrådet och samrådet och därmed ändrades vilken allmän platsmark som avsågs tas i anspråk. Parkeringen har samma lokalisering i granskningen som i samrådet. Mindre ändringar har gjorts till granskningen angående förslag om omhändertagande och rening av dagvatten samt övergången mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därmed har planområdesgränsen fått en mindre förflyttning till granskningen och ytan (park/natur) som avses tas i anspråk för genomförandet av detaljplanen har ändrats. I planprogrammet föreslogs cirka 1 500 kvadratmeter tas i anspråk, i samrådet föreslogs cirka 1 635 kvadratmeter tas i anspråk och i granskningsskedet föreslås cirka 1 533 kvadratmeter tas i anspråk. Den allmänna platsmark som tas i anspråk kommer att innefatta bland annat tillfart och parkering med intilliggande dagvattendike och gabioner (eller annan lösning för att hantera skillnader i marknivåer) samt del av byggrätten.

Marken inom planområdet är delvis privatägd delvis kommunalägd. Fastigheten Ekekullen 2 är privatägd och fastigheten Strömslund 3:1 ägs av kommunen. Samfälligheten Ekekullen s:1, som ligger i angränsning till planområdet, tillhör Ekekullen 1 och 2. Inom samfälligheten finns en gemensamhetsanläggning, Ekekullen ga:1, även den tillhörande Ekekullen 1 och 2. Övriga rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Den kommunalt ägda marken som är reglerad till kvartersmark i plankartan avses överföras till Ekekullen 2 och därmed överläts ägandet av marken.



Planområde (tjock svart linje), Strömslund 3:1 (röd yta), Ekekullen 2 (grön yta), Ekekullen 1 (blå yta) och samfällighet Ekekullen s:1 (gul yta). Svart skraffering visar mark som överförs till Ekekullen 2 från Strömslund 3:1.

Gemensamhetsanläggningen innefattar tillfart och underjordiska ledningar till båda fastigheterna. Planförslaget innebär att en ny tillfart och nya ledningar till Ekekullen 2 kommer att anläggas vid genomförandet av detaljplanen. Ekekullen 2 har därmed inte längre ett behov av nyttjandet av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen avses upphävas och marken (samfälligheten) avses tillföras Ekekullen 1, som fortfarande kommer att nyttja marken och anläggningarna.

Berörda fastigheter	Fastighetsägare
Ekekullen 2	privatägd
Strömsslund 3:1	Trollhättans kommun
Planförslag innehåll	
<i>Allmän platsmark</i>	
NATUR	cirka 760 kvadratmeter
GATA ₁ (huvudgata)	cirka 1 427 kvadratmeter
GATA ₂ (lokalgata)	cirka 114 kvadratmeter
<i>Kvartersmark</i>	
B (bostäder)	cirka 2 668 kvadratmeter

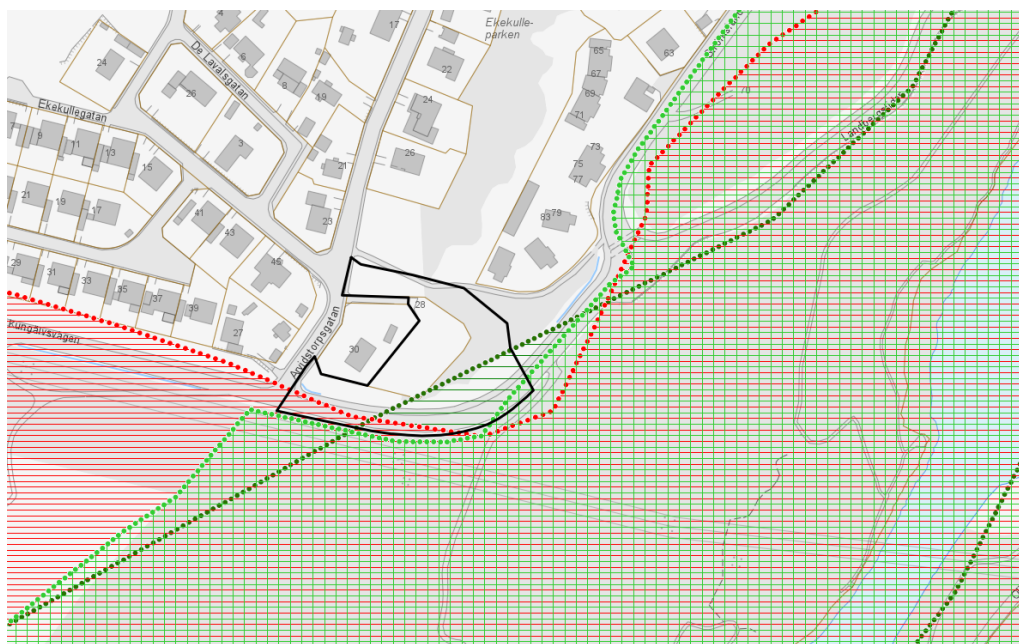


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottilflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse, begränsat till högst 45 meter. Planområdet är därmed även inom det större influensområdet för luftrum avseende riksintresse för totalförsvaret. Detta innebär samrådsområde för höga objekt (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) och innebär ett lägre skydd än hinderfritt område. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter hög.

På andra sidan Kungälvsvägen, för ett större område kring Göta älv, gäller riksintresse för naturvård, kulturmiljö och friluftsliv. Dessa riksintressen bedöms inte heller påverkas negativt av planförslaget. Läs mer om kommunens bedömning av planförslagets påverkan på riksintressen för naturvård, kulturmiljö och friluftsliv under *Konsekvenser av planens genomförande, Riksintressen 3 kap. Miljöbalken*, på sid 43-44.



Planområde (svart linje), riksintresse för kulturmiljö (röd prickad linje och skraffering), riksintresse för naturvård (ljusgrön prickad linje och skraffering) och riksintresse för friluftsliv (mörkgrön prickad linje och skraffering).

ÖVERSIKTSPLAN

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - Plats för framtiden antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättan. 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 cirka 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.

I översiktsplanen är planområdet markerat som blandad och småskalig bebyggelse. I dessa områden bör utveckling ske genom varsam förtätning med framför allt lägenheter, där verksamheter med liten omgivningspåverkan med fördel kan inrättas i gatuplan längs de stråk där mycket folk är i rörelse. Vid utvecklingen av områdena ska möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser, både inomhus och utomhus, främjas. Vid nybyggnation bör storlekarna på lägenheterna anpassas till en blandning av små och stora lägenheter och vid åtgärder inom en grönyta ska vid behov även kompensationsåtgärder vidtas.

Att komplettera befintlig småskalig bebyggelse med ett flerbostadshus är i enlighet med Trollhättans kommuns översiktsplans markanvändning och övergripande strategier. Planförslaget har begränsats avseende höjder på byggnader, placering, utformning och utnyttjandegrad till vad som bedöms vara inom ramen för varsam förtätning samt lämpligt på platsen. Vidare avses kompensationsåtgärder tillämpas i Ekekullenparken. Åtgärderna kan bidra med att skapa mötesplatser och i övrigt kompensera för den natur- och parkmark som tas i anspråk. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För Ekekullen 1 och 2 gäller Detaljplan för kv. Ekekullen m.m. (1581K-D:IV/1990) som antogs 1990 och medger uppförande av friliggande småhus. Planen möjliggör upprättande av fristående hus i en våning, på högst en fjärdedel av fastighetsarean och med en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Den del av planen (1581K-D:IV/1990) som omfattar Ekekullen 2 upphävs när denna detaljplan vinner laga kraft.

För fastigheten Högbo 1, norr om planområdet, samt för naturmarken norr och öster om Ekekullen 2, gäller Detaljplan för kv. Högbo m.m. (1488K-D2/2006) från 2006. Planen möjliggör bostadsbebyggelse i två våningar inom Högbo 1. Vidare reglerar planen en stor del av marken intill Ekekullen 2 till natur. Den del av planen (1488K-D2/2006) som ligger inom planområdet för denna detaljplan kommer att upphävas när planen vinner laga kraft.

För omgivande mark i övrigt gäller stadsplan för Arvidstorp m.m. (1581K-S:VII/1969) från 1969. Den medger för kvartersmarken väster om Arvidstorpsgatan uppförande av fristående småhus. Marken norr och söder om Ekekullen 1 är reglerad till park eller plantering. Den del av planen (1581K-S:VII/1969) som ligger inom planområdet för denna detaljplan kommer att upphävas när planen vinner laga kraft.



Ovan nämnda planer, stadsplan och detaljplaner, gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt PBL.



Planområde (grön yta) och planområdesgränser för befintliga detaljplaner (röd linje). Planernas arkivnummer är utskrivna på kartan inom deras respektive avgränsning. Blå yta visar gällande fastighetsplan för kvarteret Barden (1581K-T:I/1978).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Ekekullen 2 är idag obebyggd men planlagd för friliggande småhus i en våning. Marken inom fastigheten utgörs av kuperad naturmark med mindre löv- och barrträd. Berget ligger delvis i dagen och marktäcket i övrigt är tunt. Omgivande allmän platsmark har liknande karaktär förutom marken norr om Ekekullen 1 som består av gräsytor och stora lövträd. Ekekullen 1 är bebyggd med en enplansvilla med tillhörande garage och trädgård. I Ekekulleparken finns ett antal större ekar med varierande stamdiameter, även inom Ekekullen 1 finns en större ek. En gångstig löper genom Ekekulleparken mellan Högboplatsen och korsningen Arvidstorpsgatan/Ekekullegatan.



Höjdkurvor med 1 meters höjdskillnad (brun linje) och inmätta träd (grön cirkel).

Planförslag och konsekvenser

Kvartersmarken utökas på bekostnad av allmän platsmark. Grönytorna minskar från dagens förhållanden med planlagd naturmark och onyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan (1581K-D:IV/1990). Föreslagen kvartersmark kommer uppskattningsvis att uppgå i cirka 2 700 kvadratmeter. Idag är cirka 145 kvadratmeter av cirka 570 kvadratmeter möjliga bebyggd enligt gällande detaljplan (1581K-D:IV/1990), ej inräknat hårdgjord yta för parkering och angöring. Sprängning av berg och schaktning av massor kommer att ske för att skapa lämpliga marknivåer för byggnader såväl som för tillfart och parkering.





Överlappning av två foton som visar en utblick över planområdet inifrån Ekekulleparken. Bebyggelse inom fastigheten Högbo 1 syns i vänstra kanten och bebyggelse inom Ekekullen 1 syns i högra kanten.

Naturmarkskaraktären avses bibehållas närmast Kungälvsvägen. Befintliga stora lövträd ska i största möjliga utsträckning behållas. Planförslaget innebär att viss parkmark kommer att hårdgöras och vissa träd kommer att avverkas. De negativa konsekvenser som planförslaget får på sociala och ekologiska värden kopplat till grönområden, avses kompenseras genom åtgärder i Ekekulleparken, i angränsande grönområde eller inom ny kvartersmark. Två ekar i parken, klassificerade som så kallade efterföljare (träd med en diameter över 70 centimeter men under 100 centimeter), kommer att behöva avverkas för att göra plats för tillfarten till föreslagna bostäder. Träden har ett lägre bevarandevärde. Under byggskedet ska de ekar som blir kvar i parken skyddas mot skador genom lämpliga åtgärder. De träd som fälls kommer att tas tillvara på och flyttas till intilliggande grönområden där de kommer att fungera bland annat som faunadepåer. Vissa av de kvarvarande träden kommer att behöva beskäras då dess grenar kommer att hänga över den nya fastigheten som bildas. Vidare kommer kompensationsåtgärder i form av nyplantering av träd, borttagning av stubbar och flytt och upprustning av gångstigen i Ekekulleparken att genomföras för att kompensera för de värden som försvinner i samband med att en del av parkmarken tas i anspråk för bostäder. Exploatören bekostar kompensationsåtgärderna och genomförandet sköts av Trollhättans Stad.

Ingen naturvärdesinventering har gjorts för det avgränsade området. En uppskattning har gjorts och sannolikt skulle en mindre yta med de äldre/grövre ekarna nå upp till klass 2 eller 3.

Geotekniska förhållanden

En bergteknisk utredning togs fram av Sweco i december 2017 och kompletterades i maj 2021. Utredningen sammanfattas nedan.

Berggrunden utgörs av gråröd gnejs. Bergmassan är huvudsakligen söndersprucken i tre sprickgrupper. Sprickfrekvensen är låg och sprickorna är friska, råa, ovittrade och undulerande.

I bergskärningen längs Kungälvsvägen dominerar sprickor som är gynnsamma ur stabilitetssynpunkt och inte ger upphov till storskalig instabilitet. Sprickor gynnsamma för stabilitet förekommer men bedöms ej vara uthålliga. Se



bergteknisk utredning för detaljerad information om sprickornas orientering. Berget/skärningen längs Kungälvsvägen och längs planområdet är stabiliserad i form av förbultning och bergbultar.

Planförslag och konsekvenser

Berggrunden är frisk och ovittrad och bedöms vara stabil för grundläggning av föreslagna ny byggnad. Slänten mot Kungälvsvägen bedöms vara stabil och några förstärkningsåtgärder krävs ej för tillfället.

Innan sprängning ska skrotning av slänten mot Kungälvsvägen utföras för att rensa bort lösa stenar och förhindra att dessa faller ned när sprängning utförs. Detta sker lämpligen i samband med bergschaktningsarbeten för husgrundläggning och bekostas av exploatören.

Om bergschakt för byggnaden sker mindre än 5 m från bergskärningen mot Kungälvsgatan bör skärningen kompletteras med exempelvis bultförstärkning och eventuellt bergnät. Åtgärderna ska förhindra konsekvenser från stenras under byggskedet och behöver därmed inte vara permanenta. Detta framgår av en kompletterande bedömning av den bergtekniska utredningen, gjord av Sweco i maj 2021. Den kompletterande bedömningen biläggs planhandlingarna tillsammans med den bergtekniska utredningen. Vid behov av bergförstärkning bekostas detta av exploatören.

Om schakten för grundläggning av byggnaden blir djupare än 3 meter bör en stabilitetsanalys av slänter som lutar väst till nord utföras. För detta ansvarar exploatören.

Planområdet ligger inom tätbebyggt område. Innan sprängning påbörjas ska en riskanalys för vibrationsalstrande verksamhet utföras för att identifiera behovet av vibrationsmätning i intilliggande fastigheter och installationer som kan påverkas av sprängningsarbetet. För detta ansvarar exploatören.

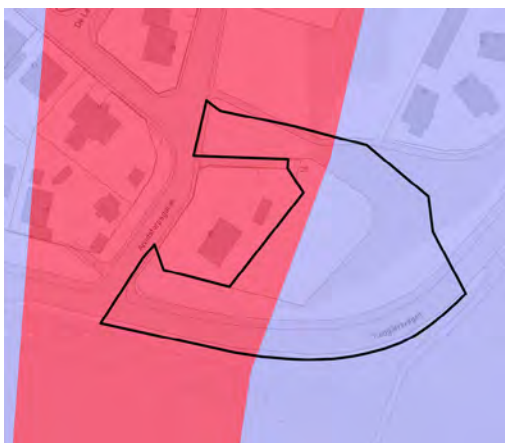
Att rekommendationer enligt den bergtekniska utredningen följs regleras i marköverlåtelseavtal och bevakas i samband med bygglovsprövning.

Radon

Enligt kommunens översiktliga kartering ingår en del av planområdet i högriskområde för radon. Resterande del av planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Planförslag och konsekvenser

Förutsättningarna medför att bostadsbyggnader ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. BBR:s krav på inomhusluft ska uppfyllas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.



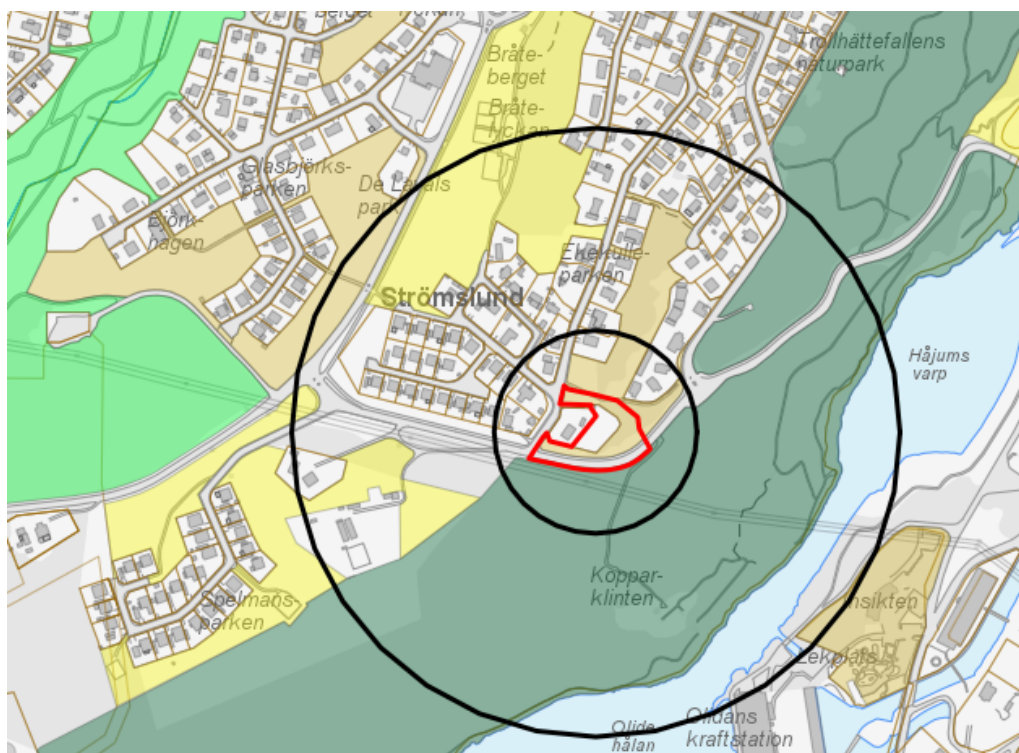
Normalriskområde för markradon (blå yta) och högriskområde för markradon (röd yta).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet. Kommunen bedömer att risken för förekomst av fornlämningar är låg.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Direkt norr om planområdet samt ett par hundra meter nordväst och nordöst om området finns grönområden av varierande karaktär. Närmsta kommunala lekplats ligger inom 300 meter från planområdet i nordvästlig riktning. Väster om Strömslund finns ett vidsträckt rekreationsområde med motionsspår. Mot älvdalen i öster och söder finns omfattande naturreservat med promenadstigar. I kommunens parkprogram benämns Ekekulleparken som mindre park- och lek område vars målkarakter är bostadsnära natur. Parken består av naturmark med en gångstig från Högboplatsen till Ekekulleparken/Arvidstorpsgatan. Det är avsevärda höjdskillnader längs med gångstigen, som är omgiven av klippt gräs samt ett fåtal större ekar. Naturmarken är öppen med till viss del slyg undervegetation. Större delen av naturmarken är otillgänglig och ligger uppe på en bergshöjd.



Planområde (röd linje), mindre park- och lek område (brun yta), närpark (gul yta), stadsdelspark (grön yta) och friluftsområde (mörkgrön yta). Svarta cirklar visar 100 respektive 300 meter från mitten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns utrymme för utevistelse och lek i anslutning till bebyggelsen. Större delen av Ekekulleparken bibehålls som parkmark och kompensationsåtgärder avses tillämpas för de värden som försvinner med planförslaget. Gångvägen genom Ekekulleparken kommer att behöva flyttas till följd av planförslaget. I samband med detta kommer kvaliteten höjas för hela stigen och underhållet avses förbättras.

I anslutning till planområdet finns omfattande friytor i form av mindre parkområden, stora rekreationsytor och naturreservat. Föreslagna bostäders behov av rekreationsytor är väl tillgodosett.

BEBYGGELSE

Bebyggelse, gestaltning och stadsbild

Planområdet ligger i den sydligaste delen av Strömslund som huvudsakligen är bebyggd med villor av varierande åldrar, storlekar, höjder och gestaltning. Befintlig bebyggelse i området har i sin gestaltning således inte någon enhetlig karaktär, även om det finns vissa dominerande inslag, som exempelvis sadeltak. Det finns dock karaktärsdrag i bebyggelsens struktur i landskapet. Exempelvis ett gatunät som har anpassats efter terrängen, där småskalig bebyggelse placerats längs gatunätet och höjddpartierna har lämnats fri från bebyggelse, tillsammans med ett antal grönområden på lägre belägen mark. Läs mer om bebyggelsestrukturer i gestaltningsprogrammet.

Ekekullen 2 är idag obebyggd, men planlagd för ett friliggande hus i en våning. Inom Ekekullen 1 finns ett friliggande enplanshus med inredd vind. Byggnaderna inom fastigheten Högbo 1, norr om planområdet, är uppförda i två våningsplan samt ett suterrängplan. Byggnaderna är delvis synliga från Kanalön och från Landbergsliden.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är lokaliserat på ett berg ovan Göta älv. Utformning av ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till läget. Högsta höjder för byggnader (h_1 och h_2) har anpassats för att påverkan på stadsbilden ska vara acceptabel. Till samrådet gjordes bedömningen att inriktningsbeslutet om högst fyra våningar minskat förslaget påverkan på omgivningen i sådan utsträckning att ett gestaltningsprogram inte längre behövdes tas fram. Jämfört med föreslaget våningsantal i planprogrammet (upp till 6 våningar) där behovet av ett gestaltningsprogram först lyftes. Efter samrådet och beaktande av inkomna synpunkter gjordes en ny bedömning att ett gestaltningsprogram återigen ska tas fram för att hantera planförslaget påverkan på omgivningen, bland annat avseende riksintresset för kulturmiljö. Föreslagen markanvändning inom kvartersmark är bostäder, där bestämmelse om enbart flerbostadshus styrs i plankartan (f_1). Detta görs då ett ianspråktagande av park- och naturmarken i aktuell omfattning inte bedöms vara motiverat för upprättandet av ett en- eller tvåbostadshus, utan enbart om ett större antal bostäder/lägenheter byggs. Därmed bör bostadsbebyggelse enbart uppföras för ett större antal bostäder. Förslag har tagits fram som visar att cirka 20 bostäder skulle rymmas inom planområdet.

Efter att planprogrammet togs fram har antalet våningar minskat och föreslagen lokalisering av byggnaden ändrats. Mellan samrådet och granskningen lades en planbestämmelse till som reglerar nockhöjd (h_1) över angivet nollplan, i syfte att säkra att takets lutning och utformning inte medför att byggnaden får en orimligt stor påverkan på omgivningen. Planbestämmelse som reglerar byggnadshöjd är kvar (h_2), men har justerats från 93 meter över angivet nollplan till 93,5 meter över angivet nollplan. Detta har gjorts för att skapa en marginal som säkrar att bebyggelse kan upprättas i fyra våningar med träkonstruktion; med hänsyn till varierande marknivåer inom byggrätten. Nockhöjden räknas till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och antenner, räknas inte in. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Arkitektoniska element som takkupor och frontespiser kan till viss grad användas för att ge karaktär till byggnaden och utgöra en gestaltande del av fasaden. Läs mer om utformning av byggnaden i gestaltningsprogrammet.



En planbestämmelse om högst 4 våningar (f₂) reglerar att 5 våningar inte kan upprättas inom planområdet genom omfattande förändringar av marknivån. Samtidigt sparas möjligheten att bebyggelse upprättas med suterrängvåning (källare som inte räknas som våning enligt Plan- och byggförordningen, PBF) och på så vis anpassas mer till terrängen. Detta innebär att ny byggnad kan uppfattas som ett femvåningshus från vissa håll. Vidare finns möjligheten för en vind under tak (som ej utgör våning enligt PBF). Till granskningen har även en



Förslag från exploatören på planlig utformning och gestaltning och flerbostadshus. Illustrationen visar byggnaden från naturområdet söder om planområdet, på andra sidan Kungälvsvägen.



Förslag från exploatören på lokalisering av nytt bostadshus med tillhörande parkering och tillfartsväg inom ramen för detaljplanen.



planbestämmelse som styr att byggnad ska upprättas med sadeltak (f₃) lagts till. Detta har gjorts för att byggnaden ska anpassas till omgivningen. Även en bestämmelse om att fasader ska vara i trä (f₄) lades till i plankartan till granskningen för att styra att det som byggs inom fastigheten anpassas till kringliggande bebyggelse och naturområde.

Planbestämmelser för största byggnadsarea (e₁) och bruttoarea (e₂) har till granskningen preciserats i antal kvadratmeter, snarare än som en del av fastighetsytan, vilket gjordes i samrådet. Planbestämmelse e₁ avser att styra att byggnaden inte tar upp en större del av markytan än vad som är lämpligt på platsen. Planbestämmelse e₂ avser i sin tur att reglera att byggnaden från lämplig proportionering på platsen hålls; att en balans mellan byggnadens våningsarealer upprätthålls. Detaljplanen möjliggör för inglasade balkonger. Om balkongerna väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark ska de räknas in i byggnadsarean (e₁). Inglasade balkonger räknas alltid in i bruttoarean (e₂).

I samrådet ingick hela kvarteret Ekekullen i planområdet för att även möjliggöra för en mer enhetlig exploatering av området samt ge en utökat byggrätt till fastigheten Ekekullen 1. Till granskningen har Ekekullen 1, och därmed även Ekekullen s:1, exkluderats från planen.

Största byggnadsarea för komplementbyggnader (e₃ och e₄) har anpassats efter att Ekekullen 1 i granskningen inte längre ingår i planområdet. Planbestämmelse e₄ syftar till att ge möjlighet för ett miljöhus eller annan anläggning som berör avfallshandling i nära anslutning till Arvidstorpsgränd. Komplementbyggnader som avser annat ändamål bör ej tillåtas om avfallshandlingen inte har lösts på lämpligt sätt inom fastigheten. Inför antagandet har planbestämmelsen e₃, som styr byggnadsarea för komplementbyggnader, anpassats för att inte längre innefatta byggnadsarea avsedd för garage/carport. Detta innebär en ändring i byggnadsarea från 350 m² till 125 m². Ändringen syftar till att ytterligare minska den påverkan som planförslaget kan medföra på omgivningen. Inför antagandet har även korsmarken (mark som endast får förses med komplementbyggnad) justerats så att yta avsedd för parkering inte omfattas av korsmark. Komplementbyggnader tillåtas fortfarande inom del av föreslagen fastighet. Planbestämmelse h₃ reglerar högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader och syftar till att styra att komplementbyggnaders påverkan på omgivningen inte blir för stor.

Tidigare planbestämmelser om att byggnader inte fick placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 respektive 10 meter inom kvartersmark togs bort till granskningen och lokaliseringen av föreslagen bebyggelse styrs istället genom planbestämmelser om prickmark (marken får inte förses med byggnad) och korsmark. Detta har gjorts för att Ekekullen 1 inte längre ingår i planområdet. Prickmarken och korsmarken avser att säkerställa att byggnaders fasader kan skötas samt att ny bebyggelse inte placeras för nära befintlig bebyggelse avseende brandsäkerhet med mera. Korsmark används istället för prickmark där komplementbyggnader kan tillåtas. Mellan Ekekullen 1 och byggrätten inom Ekekullen 2 finns 4 meter prickmark och 6,5 meter korsmark. Nytt bostadshus kan därmed placeras som närmast 10,5 meter från fastighetsgränsen till Ekekullen 1. Till antagandet har även en planbestämmelse som reglerar att balkong inte får anordnas i västra delen av byggrätten (mot Ekekullen 1) lagts till. Detta har gjorts för att ytterligare minska den påverkan som planförslaget kan få på intilliggande villafastighet, huvudsakligen i form av insyn.



Sol och skugga

Då lokalisering och höjd på ny föreslagen bebyggelse riskerar att medföra störningar i form av skuggning på omgivningen har en skuggstudie tagits fram som visar skuggning från planerad bebyggelse vid olika tider på dygnet samt olika tider på året. Till granskningen har skuggstudier för ianspråktagande av hela kvarteret tagits bort då Ekekullen 1 inte längre ingår i planområdet. Vidare har en komplettering av skuggstudien med fler tider på dygnet gjorts för att ännu tydligare visa påverkan på intilliggande bebyggelse. Nedan visas utdrag ur skuggstudien. Hela skuggstudien finns som bilaga till detaljplanen.

Vårdagjämning 20 mars och höstdagjämning 22 september



22/9 kl. 9.00

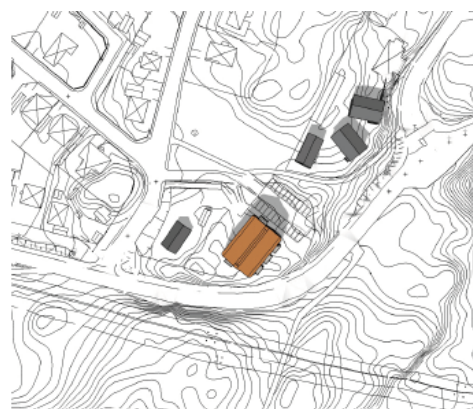


22/9 kl. 13.00

Sommarsolståndet 20 juni



20/6 kl. 9.00



20/6 kl. 13.00

Vintersolståndet 21 december



21/12 kl. 10.00



21/12 kl. 13.00



21/12 kl. 15.00

Planförslag och konsekvenser

Skuggstudien visar på viss skuggning av fastigheten Ekekullen 1 morgontid under sommar och vår/höst. Planförslaget skuggar del av Högbo 1 en kortare tid på dagen under vår/höst, där omfattningen av skuggningen av fastigheten ökar desto närmare vintersolståndet tiden rör sig. Under vintertid skuggas en stor del av omgivningen av omgivande terräng. Skuggstudien visar på att föreslagen bebyggelse medför viss skuggning av fastigheter norr om planområdet och parkområdet vintertid.

Skuggstudierna har enbart beaktat befintlig skuggning från omgivande marknivåer och bebyggelse. Skuggning från omgivande skog/träd har inte beaktats.

Skuggning av omkringliggande fastigheter från föreslagen bebyggelse bedöms vara begränsad och av sådan omfattning som är att förvänta vid förtätning. Skuggning från föreslagen bebyggelse bedöms vara acceptabel.

Kulturmiljö

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område inom planområdet. Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Strömsunds egnahemsområde som är ett intresseområde i kommunens kulturmiljöprogram. Läs mer om Strömslunds egnahemsområde i gestaltungsprogrammet.

Öster och söder om planområdet, på andra sidan Kungälvsvägen, ligger ett intresseområde som ingår i kulturmiljöprogrammet och avser kanal- och slussområdet. Området överensstämmer ungefär med området för riksintresse för kulturmiljön och innefattar ett unikt kulturlandskap kring Göta älv med naturreservat, fornlämningar, slussar och kraftverk i monumentalt utförande med tillhörande anläggningar, broar och bostäder. Läs mer om riksintresset och intresseområdet i gestaltungsprogrammet.

Planområdet ligger till viss del inklämt mellan dessa tre olika intresseområden för kulturmiljö vilket innebär att utvecklingen av kvarteret Ekekullen behöver förhålla sig till dessa i viss mån. Det finns starka samband mellan de olika kulturmiljövårderna som representeras av intresseområden för kulturmiljö i stadens kulturmiljöprogram samt riksintresseområdet för kulturmiljövård. De båda intresseområdena domineras inom det aktuella området av det storskaliga kultur- och naturlandskapet.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån de tre olika intresseområdena har föreslagen bebyggelse störst påverkan på Strömslunds egnahemsområde. Den utveckling som har skett i Strömslund sedan den ursprungliga planläggningen genomfördes 1889 har till stora delar följt de ursprungliga intentionerna avseende bebyggelsestruktur, volymer och skala. Det föreslagna läget för byggnationen kompletterar i viss mån kvarteret Ekekullen och kvarteret Högbo i den här delen av Strömslund. På samma sätt som tidigare kompletteringar har skett inom Strömslund bör även tillkommande bebyggelse inom kvarteret Ekekullen förhålla sig till de ursprungliga intentionerna. På grund av den värdefulla kulturmiljön och att planförslaget möjliggör en avsevärt högre bebyggelse på platsen relaterat till omgivningen ställs det höga krav på de arkitektoniska värden som byggnaden tillför.

Planförslaget påverkar inte områden som är utpekade värdefulla för kulturmiljön i sådan utsträckning att den inte är lämplig. Dock medför den ett behov av



hänsynstagande. Läs mer om riktlinjer och anvisningar för bebyggelsens utformning i gestaltningsprogrammet. Läs mer om kommunens bedömning av planförslaget påverkan på riksintresset för kulturmiljö på sid 43-44.

Gestaltningprogram

Efter samrådet, då det kom in synpunkter om planförslagets påverkan på intilliggande kulturmiljöer (huvudsakligen riksintresset) beslutade kommunen att ta fram ett gestaltningprogram. I gestaltningprogrammet redogörs för den föreslagna byggnationens påverkan på stads- och landskapsbild och syftar till att tydliggöra eventuella behov av gestaltande åtgärder.

I gestaltningprogrammet tydliggörs att bebyggelse enligt planförslaget bedöms vara lämplig. Men det finns värden som bebyggelsen behöver förhålla sig till. Riktlinjer och anvisningar för detta redogörs för i gestaltningprogrammet. Programmet biläggs planhandlingarna.

Service

Cirka 400 meter nordväst om planområdet, finns en livsmedelsbutik med postombud. Trollhättans centrum ligger cirka 1 500 meter ifrån planområdet, där det finns ett stort serviceutbud. Strömslund som stadsdel har ett begränsat serviceutbud.

Skola (F-9) finns norr om planområdet, inom cirka 700 meter (cirka 1 100 meter via anlagd cykelväg) och två förskolor finns inom cirka 1 200 meter från planområdet, i västlig respektive nordvästlig riktning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inte någon ytterligare service. Planförslaget medför ett ökat antal boende i området, vilket innebär ett ökat underlag för befintlig service. Planförslagets påverkan på behovet av service i närområdet bedöms vara marginell och kan hanteras inom ramen för befintliga verksamheter. Tillgången till service för de nya bostäderna bedöms vara god med hänsyn till befintliga bebyggelsestrukturer i området samt stadsdelens karaktär.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga.

Marken inom planområdet är kuperad. Större höjdskillnader finns mellan Arvidstorpsgatan och föreslagna lägen för bebyggelse och parkering, vilket medför att tillfarten kommer att luta. Området ligger på berget ovan Göta älv och det finns stora höjdskillnader mellan östra sidan av älven, där centrum ligger, och västra sidan, där planområdet ligger.

Planförslag och konsekvenser

Tillfart och parkering ska anordnas så att lutningen på marken på lämplig, där exempelvis ett vilplan i anslutning till Arvidstorpsgatan avses anläggas för tillfarten till de nya bostäderna.

Befintlig gångstig i Ekekulleparken kommer att flyttas i samband med exploatering enligt planförslaget. Den nya tillfarten som anläggs hamnar nära den framtida lokaliseringen av gångstigen i Ekekulleparken. Tillfartsvägen ska utformas med särskild hänsyn till säkerhet för gångtrafikanter och cyklister;



vid behov ställs krav på säkerhetsåtgärder i samband med projektering och anläggning av tillfarten och flytten av gångstigen. Behov av säkerhetsåtgärder tas även med i avtal om marköverlåtelse där det har bedömts vara aktuellt. Exempel på en säkerhetsåtgärd som kommer att ställas krav på är anläggning av ett vägräcke längs en del av infartsvägen mot parken.

Frågor rörande tillgänglighet hanteras i bygglovsskedet.

Hållbart byggande och energihushållning

Trollhättans Stad har mål om en ökad användning av trä i bebyggelse. Kommunfullmäktige har därför antagit en strategi för ökat träbyggande. Syftet med strategin för ökat träbyggande är att den ska vara 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.

Framförallt berör strategin staden och dess bolags byggprojekt, eller där kommunen är markägare och genom exploateringsavtal säljer mark för byggnation. Trollhättans Stad ser dock positivt på att fler aktörer därutöver väljer att bygga i trä eller med motsvarande eller bättre material sett ur ett klimatperspektiv.

Trollhättans Stad ser även positivt på byggnation som eftersträvar en god energihushållning i såväl byggskedet som i den framtida driften.

MOBILITET

Trollhättans Stad strävar mot att utforma ett trafiksystem som är hållbart ur ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv. I trafikstrategin som antogs av kommunfullmäktige 2015 sattes visionen: I Trollhättan ska det vara lätt att välja hållbara alternativ för resor och transporter. Genom innovativa lösningar skapas förutsättningar för det goda livet i en växande, levande och attraktiv kommun.

Trollhättans inriktningsmål för trafiken är att ha ett säkert, tryggt, hälsofrämjande och sammanhållet trafiksystem. Några av de strategier som lyfts i trafikstrategin är att prioritera säkerhet vid utformning och nybyggnation, att alla ska kunna ta del av trafiksystemet, att minska trafikens negativa påverkan på miljön och att prioritera gång och cykel i första hand, därefter kollektivtrafik och sedan bil.

Trafikflöden

Trafik till och från bostäder i närområdet går förbi planområdet längs Arvidstorpsgatan. Ett trettiotal bostäder svänger in på Ekekullegatan från Arvidstorpsgatan för att nå sina bostäder. Gång- och cykeltrafikanter använder samma gator som biltrafiken samt några gena vägenslutningar och separata vägar som biltrafiken inte har tillgång till.

Planområdet nås via Arvidstorpsgatan som i sin tur nås enkelt via Kungälvsvägen/Landbergsliden.

Trafikmätningar har gjorts de senaste åren på Landbergsliden och södra Albertsvägen. Inga tydliga förändringar i trafikmängder kan urskiljas de senaste åren på någon av vägarna. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) har mellan åren 2016-2020 varierat mellan 4243-4986 för Landsbergsliden och mellan 3631-4171 för södra Albertsvägen. Data saknas för södra Albertsvägen år 2018.



Mellan 2016–2020 uppmättes de högsta siffrorna år 2016 för både Landsbergsliden och södra Albertsvägen. Lägst siffror uppmättes 2019 för Landsbergsliden och 2020 för södra Albertsvägen mellan 2016–2020.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget förväntas medföra en ökad mängd trafik på Kungälvsvägen/Landsbergsliden, Albertsvägen samt avfarten in på Arvidstorpsgatan upp till ny föreslagen tillfartsväg, där en ny fyrvägskorsning avses bildas. Befintlig angöringsväg som nyttjas av Ekekullen 1 kommer inte att belastas av ny trafik.

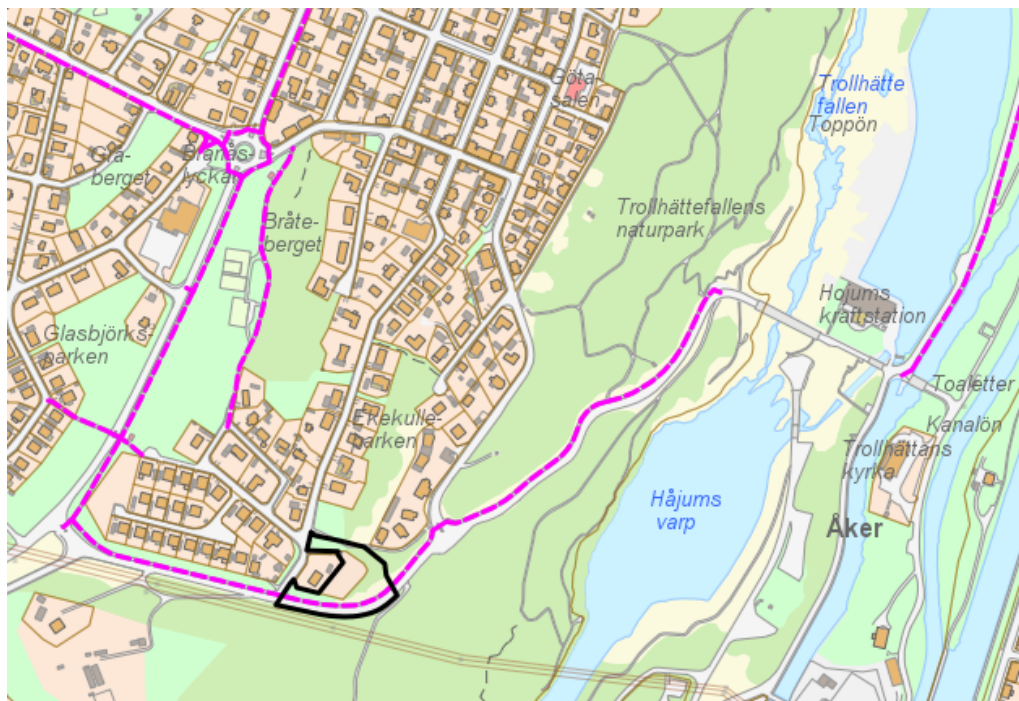
Med cirka 20 nya parkeringsplatser för föreslagen bostadsbebyggelse bedöms planförslaget marginellt påverka trafikflöden på lokalgatorna i Strömslund. Även trafiken på Landsbergsliden/Kungälvsvägen och Albertsvägen bedöms öka i mindre utsträckning som följd av planförslaget.

Utformning av gator

Kungälvsvägen/Landsbergsliden är cirka 10 meter bred varav cirka 3 meter är en upphöjd gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan är nyligen anlagd och håller en hög standard. Sammanhängande gång- och cykelvägar finns från Kungälvsvägen till centrum, både i östlig och nordlig riktning. Planområdet nås via Arvidstorpsgatan (lokalgata) som ansluter till Kungälvsvägen. En mindre gångbaneyta finns på båda sidor av Arvidstorpsgatan mellan Kungälvsvägen och planområdet.

Öster om planområdet binder Oscarsbron samman östra och västra sidan av Göta älv. Längs en mindre del av Oscarsbron (bro över Polhems sluss) saknas trottoar.

En gångstig löper genom Ekekulleparken mellan Högboplatsen och Ekekullegatan/Arvidstorpsgatan. Underhålningen av stigen är låg.



Planområde (svart linje) och anlagda gång- och cykelvägar (lila linje).

Planförslag och konsekvenser

De allmänna gator som tas med i planområdet syftar till att ändra i gällande planer för att efterlikna faktiska förhållanden. Ändringarna görs från "Gata eller torg" och



”Park eller plantering” till GATA₁ (huvudgata), samt från ”Park eller plantering” till GATA₂ (lokalgata). Planförslaget innefattar inga ändringar av befintlig infrastruktur inom allmän platsmark.

Planområdet har anpassats för att möjliggöra för lämplig tillfart till föreslagna bostäder. Planförslaget reglerar inte exakt lokalisering av tillfarten för att skapa en mer flexibel plan där tillfarten kan anpassas efter vad som sedan faktiskt byggs.



Foto gånebaneyta längs Arvidstorpsgatan utmed Ekekulleparken.



Foto befintlig gångstig genom Ekekulleparken.

Förslag till lokalisering av tillfarten har gjorts i samband med planen och denna lokalisering har bedömts vara lämplig. Tillfartsvägen anordnas med ett vilplan med låg lutning närmast Arvidstorpsgatan.

Föreslagen angöringsväg kommer att ligga i nordvästra delen av planområdet i anslutning till Ekekulleparken. Befintlig gångstig i Ekekulleparken kommer att behöva flyttas norrut som följd av planförslaget. Krav på säkerhetsåtgärd, i form av vägräcke, kommer att ställas för att uppnå god trafiksäkerhet.

Angöring och parkering

Ekekullen 2 har idag sin angöring från Arvidstorpsgatan via en gemensamhetsanläggning som delas med Ekekullen 1. Utformningen är anpassad utifrån att Ekekullen 2 bebyggs med en villa enligt gällande plan (1581K-D:IV/1990). Kommunfullmäktige antog 2017 ett parkeringsprogram för kommunen. I detta program sattes parkeringstal som illustrerar antalet parkeringar som staden ställer krav på i samband med ny- och ombyggnad. Parkeringstalen ser till både bil- och cykelparkeringar och avser en miniminivå, alltså minsta antal parkeringar som ska säkerställas inom respektive projekt.

Parkeringstalet för bil vid flerbostadshus inom planområdet, uttryckt i antal parkeringsplatser per bostad, är 0,9. Detta är exklusive besöksparkering som innebär att grundtalet ska räknas upp med cirka 10%. Lämpligt antal besöksplatser utreds inom ramen för varje projekt. Exempelvis ställer 20 lägenheter krav på minst 20 parkeringsplatser, varav 2 besöksparkeringsplatser.

Parkeringstalet för cykel räknas ut per 1 000 m² BTA, vilket innefattar besöksparkering. För flerbostadshus är parkeringstalet för cykel 21 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA inomhus för boende och 6 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA utomhus för boende och besökare.

Parkeringstal för enbostadshus saknas i parkeringsprogrammet.

På lokalgatorna i Strömslund, inom tätbebyggt område, gäller generella parkeringsregler. Om inget annat anges får fordon parkeras under maximalt 24 timmar i följd på kommunal, allmän gata eller parkeringsyta. Det är enligt Trafikförordningen inte tillåtet att parkera i terräng, vilket innefattar att ytor vid sidan av gator, vägar och anlagda parkeringsytor. Dessa ytor kan vara grus-, asfalts-, grönytor eller annat.

Planförslag och konsekvenser

Ekekullen 2 får en ny angöring från Arvidstorpsgatan. Bilparkering anläggs inom planområdet i anslutning till bebyggelse (se illustration på sida 17) och nås via ny angöringsväg. Den nya angöringsvägen ska ansluta till Arvidstorpsgatan på ett sådant sätt att en god trafiksäkerhet uppnås. En lämplig lösning är att skapa en tydlig fyrvägskorsning mellan Arvidstorpsgatan, Ekekullegatan och den nya angöringsvägen. Befintlig angöring till Ekekullen 1 kommer att vara kvar. Ett visuellt skydd kommer att anläggas i norra delen av parkeringen för att minimera ljusstörningar för befintliga bostäder norr om parkeringen. Detta regleras i avtal om marköverlåtelse.

Parkeringsbehovet för nya bostäder behöver lösas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser som behövs beror på antalet lägenheter som byggs, vilket planen inte reglerar. Som exempel skapar 20 lägenheter ett minimibehov av 20 parkeringsplatser för bil enligt parkeringsprogrammet, varav 2 platser är



besöksparkeringar. Cykelparkering ska anordnas i det nya bostadshuset alternativt i en separat byggnad i anslutning till bostadshuset.

Exploatören har tagit fram förslag på anläggning av parkeringsplatser inom planområdet som överensstämmer med kommunens parkeringsprogram för antalet lägenheter som föreslagits.

Generella parkeringsregler gäller för allmänna gator inom tätbebyggt område i närheten av planområdet, precis som för andra gator i Strömslund, där inte annat anges.

Kollektivtrafik

Cirka 500 meter norrut, i centrala Strömslund, finns närmsta busshållplats (Vindelbacken), där det regelbundet går en buss (busslinje 22) som kör mellan Strömslund och Halvorstorp via Drottningtorget/resecentrum. Restid mellan Vindelbacken och Trollhättans resecentrum är cirka 10 minuter och bussen avgår generellt varje halvtimme och varje kvart under rusningstrafik. Under sommaren går även en badbuss (busslinje 634) som kör mellan Trollhättans resecentrum och Öresjö via Vindelbacken. Vindelbacken nås enkelt via lokalgator och anlagda gång- och cykelvägar.

Cirka 300 meter västerut finns även en busshållplats (Arvidstorp) där enbart linje 421 passerar. Busslinje 421 kör mellan Trollhättans resecentrum och Lilla Edets kommun, avgår cirka 1 gång i timmen och stannar även vid Vindelbacken.



Planområde (svart linje), busstrafik inom tätorten (blå linje) och busshållplatser (symbol föreställandes buss).

Planförslag och konsekvenser

Inga förändringar som berör kollektivtrafiken planeras i samband med planförslaget. Behovet av kollektivtrafik bedöms öka marginellt med planförslaget och bedöms kunna hanteras inom ramen för befintlig omfattning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Arvidstorpsgratan samt i den gemensamhetsanläggning som försörjer Ekekullen 1 och är tänkt att försörja Ekekullen 2 under rådande förhållanden och gällande planer. Närmsta brandpost finns cirka 50 meter norr om planområdet på östra sidan av Arvidstorpsgratan.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutning förslås ske i korsningen Ekekullegatan/Arvidstorpsgratan och ledningarna föreslås läggas under den nya angöringsvägen i samband med att denna anläggs. Bebyggelse enligt planförslaget kommer inte nyttja befintliga ledningar i gemensamhetsanläggningen.

Servisen till kvarteret är dimensionerat för två villor och kan behöva byggas om för att klara större flöden. Detta bekostas av exploatören. Eventuellt behov av intern tryckstegringsstation bekostas av exploatören. Behovet utreds i samband med projekteringen.

Dagvatten

Inom planområdet finns en vattendelare i nordsydlig riktning som gör att avrinning sker i både västlig och östlig riktning. Den östra delen av planområdet avleds österut via Kungälvsvägen och naturmark mot Göta älv. Den västra delen av området avleds huvudsakligen via Kungälvsvägen, men viss ytlig avrinning kan även ske mot Ekekullegatan via Arvidstorpsgratan. Dagvattenledningar finns längs Arvidstorpsgratan, Ekekullegatan samt längs naturområdet norr om Kungälvsvägen (väster om planområdet på andra sidan Arvidstorpsgratan).

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. De geotekniska förhållandena på platsen medför att infiltrationen är mycket begränsad förutom i västra delen där viss infiltration kan förekomma. Riktlinjerna kommer inom snar framtid att ersättas av en ny framtagna Dagvattenstrategi; antagande planeras ske i kommunfullmäktige den 21 juni 2021.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco i maj 2020. Utredningen redovisar förslag för hur dagvattenhantering kan ske inom fastigheten så att befintligt ledningsnät, recipient och omkringliggande fastigheter inte påverkas negativt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför genom exploateringen en ökad hårdgjord yta och därmed ett ökat flöde, vilket innebär att dagvatten behöver fördröjas för takyta, parkering och tillfartsväg. Vid nybyggnation enligt skissförslag från exploatören behöver en volym på 13,5 kubikmeter fördröjas, varav 4,5 kubikmeter från takyta och 9 kubikmeter från parkering och tillfartsväg.



Föroreningsbelastningen på recipienten förväntas, utan åtgärd, att öka till följd av exploateringen, på grund av att andelen grönyta minskar. I dagvattenutredningen har det visats hur ett makadamdike är en lämplig åtgärd för rening av dagvatten för att nå önskvärda föroreningshalter. Vidare föreslås att ett sådant makadamdike anläggs norr om tillfartsvägen/parkeringen för att rena och fördröja dagvatten från parkering och tillfartsvägen innan det avleds till det kommunala dagvattennätet. Mer information kring föreslagen utformning av diket finns i dagvattenutredningen. Planområdet har anpassats för att ge utrymme för ett dike i norra delen av planområdet och en planbestämmelse om att marken längst i norr ska vara tillgänglig för anläggning för rening och fördröjning av dagvatten (m_1) har lagts till för att uppnå detta syfte. Detaljer i utformningen av diket och dagvattenhanteringen i övrigt kan komma att avvika från förslaget i dagvattenutredningen. Kapaciteten för rening och fördröjning som anges i dagvattenutredningen ska uppnås oavsett. Marken som ska vara tillgänglig för anläggning av ett dike i plankartan (m_1) kan användas för annat inom ramen för användningen (B) förutsatt att avsedd rening och fördröjning som anges i dagvattenutredningen uppnåts.

I samrådet föreslogs diket ligga intill stigen i Ekekulleparken, nedanför en slänt som avsågs anläggas mellan diket och parkeringen/tillfartsvägen. Diket föreslås till granskningsskedet istället ligga i direkt anslutning till tillfartsvägen och parkeringen snarare än nedanför slänten. Tidigare föreslagen slänt kommer i sin tur att ersättas av en terrassering med gabioner (eller annan jämförbar utformning). Gränsen mellan kvartersmarken och park- och naturmarken som ligger norr om planområdet har i samband med detta flyttats. Vilket innebär att planområdesgränsen har flyttats. Gränsen går nu så att dike och terrassering ryms inom kvartersmark. Då en slänt inte längre kommer att anläggas innebär detta att mindre park- och naturmark behöver tas i anspråk.

En anmälan om anläggande av rening för dagvatten ska inkomma till Samhällsbyggnadsförvaltningen (miljökontoret) innan startbesked ges och senast 6 veckor innan anläggandet av diket påbörjas. Inkommen anmälan innan startbesked regleras inte i plankartan i en planbestämmelse, utan syftar till att Samhällsbyggnadsförvaltningen ska kunna stämma av att exploitören går igenom de steg som behövs inför anläggandet av diket. Innan slutbesked ges ska diket vara anlagt; detta villkoras i avtal om marköverlåtelse.

Takvatten från bostadshus föreslås omhändertas i någon form av upphöjd eller nedsänkt grönyta för fördröjning. Delar av bostadshuset skulle även kunna utformas med vegetationstak. Dagvatten från takytan bedöms inte behöva renas, men fördröjning ska ske innan dagvattnet avleds till det kommunala dagvattennätet. Fördröjningen föreslås i dagvattenutredningen ske i exempelvis biofilter, även kallat regnbäddar.

Marken inom fastigheten behöver höjdsättas så att omkringliggande mark och fastigheter inte riskerar att ta skada vid skyfall. Stora delar av fastigheten bör även fortsättningsvis ha avledning österut för att minimera risker för närliggande bostadsområden. Om det vid höjdsättning av marken finns risk för att ytligt rinnande dagvatten kan påverka intilliggande fastighet Ekekullen 1 kan ett avskärmande dike anläggas, om höjdsättningen av marken inte medför risker för intilliggande fastighet behöver ett avskärmande dike inte anläggas. Detta bevakas i samband med bygglov/anmälan.

Föreslagna dagvattenanläggningar ska ha en möjlighet att bräddas så att omkringliggande fastigheter inte påverkas.



Att dagvattensystemet får rätt dimensionering behöver beaktas vid projektering och en drift- och skötselplan behöver tas fram för dagvattensystem i samband med projektering. I samrådet angavs att dagvattenutredningen kunde behöva kompletteras för att säkerställa att lämplig dagvattenhantering kan lösas även om två flerbostadshus byggs. Då detta inte längre är del av planförslaget i granskningen så behöver en komplettering inte göras.

Elförsörjning

Allmännyttiga elkablar finns längs Arvidstropsgatan och genom Ekekulleparken. Ledning som försörjer Ekekullen 1 ansluter norrifrån genom allmän platsmark. En del av den allmänna platsmarken som ledningen ligger inom kommer att bli kvartersmark och en del av Ekekullen 2 till följd av planförslaget. För distributionsnätet svarar TEAB.

Planförslag och konsekvenser

Elservisen till Ekekullen 1 behöver säkras i samband med att Ekekullen 2 utvidgas enligt planförslaget. Exploatören bekostar rättighet för elservisen eller, om det är lämpligt, omläggning i nytt läge utanför Ekekullen 2. Varken markreservat eller ledningsrätt tas med i plankartan.

Nyanslutning till elnätet för nya bostäder beställs av exploatören.

Fiber/Bredband

Fiberkablar finns i anslutning till planområdet, längs både östra och västra sidan av Arvidstropsgatan. För fibernätet ansvarar TEAB.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt fibernät. Lämplig förbindelsepunkt anvisas av TEAB. Beställning av nyanslutning till fibernätet görs av exploatören. Hänsyn till ledningar behöver tas vid markarbete.

Uppvärmning

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. Energiplanen anger följande: "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".

Fjärrvärmeledningar saknas i området.

Planförslag och konsekvenser

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Däremot ser Trollhättans Stad gärna att uppvärmning sker med förnyelsebara energikällor i linje med kommunens Energiplan.

Avfall

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. Det som inte hämtas vid fastigheten lämnas vid återvinningsstationer. Närmaste återvinningsstation finns vid Torsborondellen, cirka 1 700 meter norr om planområdet. Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av TEAB. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvarar för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, tidningar med mera.



Planförslag och konsekvenser

Insamling av avfall bör 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. I plankartan möjliggörs för miljöhus, eller liknande anläggning för avfallshantering, i anslutning till Arvidstorpsgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

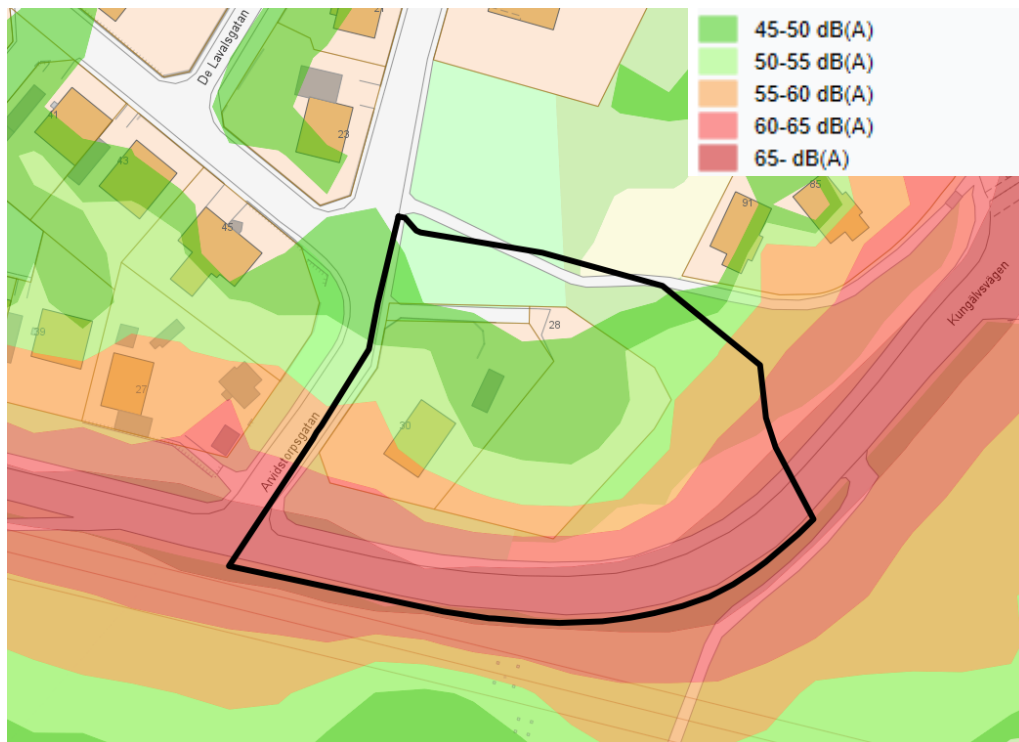
Planområdet påverkas framför allt av buller från biltrafik på Kungälvsvägen/Landbergsliden. En bullerkartläggning av Trollhättans Stad, har utförts av ÅF, 2017-06-16. Bullernivåerna från Kungälvsvägen/Landbergsliden har uppmätts och resultatet redovisas i kartorna nedan. Mätningarna visar att planområdet är utsatt för ekvivalent ljudnivåer mellan 45-60 dBA. Maximala ljudnivåer över 70 dBA finns i södra delen av planområdet.

Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen (2015:216 med ändringar 2017:359). Följande riktvärden bör inte överstigas.

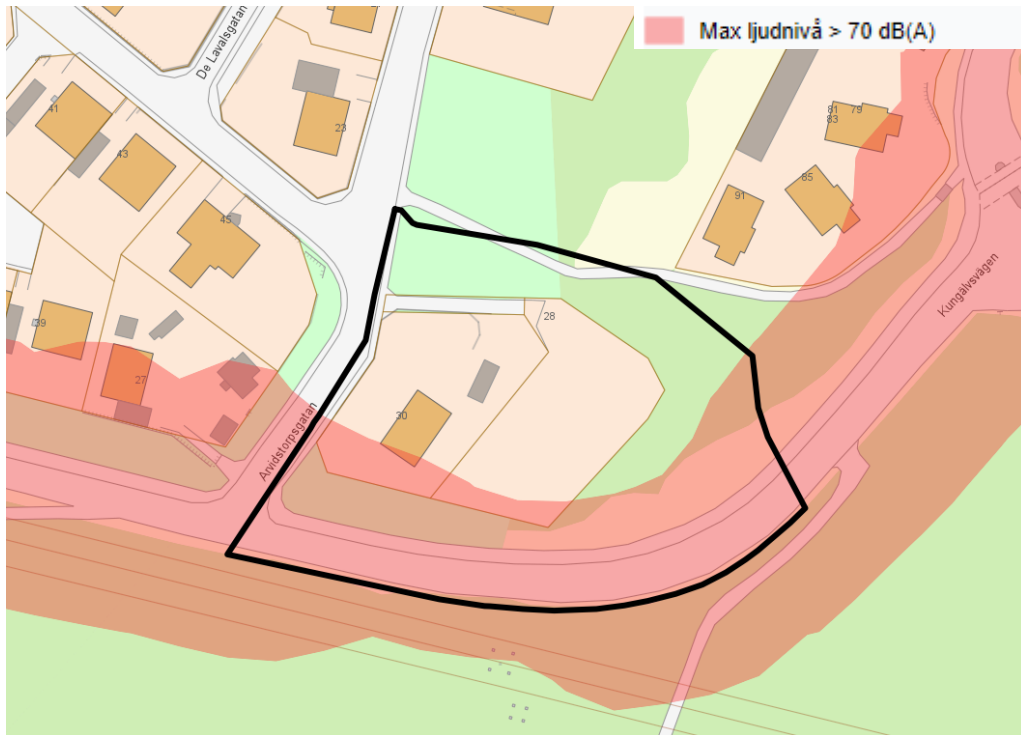
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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

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

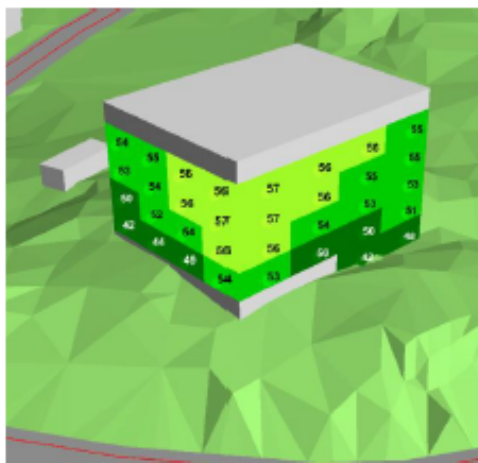


Vägtrafikbuller, ekvivalent ljudnivå.

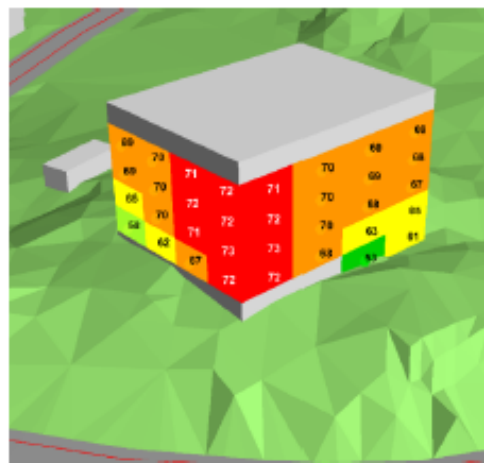


Vätrafikbuller, maximal ljudnivå.

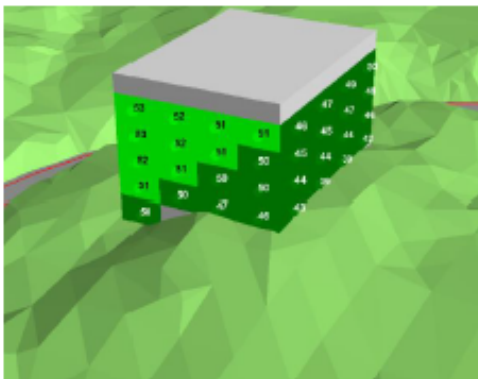
En trafikbullerutredning har upprättats av Akustikverkstan, 2021-05-21. Utredningen visar att riktvärden uppfylls för ekvivalent ljudnivå vid fasad, samt att det finns goda möjligheter för anläggning av en gemensam uteplats. Maximal ljudnivå vid uteplats uppfylls inom stor del av den yta som är tillgänglig för uteplatser. Nedan visas ett utdrag ut utredningen för ljudnivåer i dBA vid fasad.



Figur 1: Ekvivalent ljudnivå på fasader mot SV och SO.



Figur 2: Maximal ljudnivå på fasader mot SV och SO



Figur 3: Ekvivalent ljudnivå på fasader mot NV och NO.



Figur 4: Maximal ljudnivå på fasader mot NV och NO

Planförslag och konsekvenser

Riktvärden för buller bedöms, med stöd i genomförd utredning, inte överstigas vid fasad för de byggrätter som planförslaget medger.

Möjligheter finns för anläggning av en gemensam uteplats, som håller riktvärden för buller. Bullernivåerna är så pass höga i delar av fastigheten att bostäderna bör ges tillgång till en gemensam uteplats och inte enbart balkonger. Det är också möjligt att glasa in balkongerna, vilket kan minska bullernivåer.

Planförslaget medför en viss ökning av biltrafik i området. Påverkan på bullernivåer bedöms vara marginell.

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 så kallad 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.

Planförslag och konsekvenser

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en lokal ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden.

Förorenad mark

Risken för förekomst av markföroreningar bedöms vara låg. Ingen separat utredning har gjorts.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad mängd föroreningar i området.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger ej i anslutning till trafikled för transport av farligt gods.

Kraftledning

Söder om Kungälvsvägen finns två 130 KV elkraftsledningar som ägs av Vattenfall Eldistribution AB. Avstånd mellan byggnad och luftledningens närmaste anläggningsdel bör vara minst 20 meter med hänsyn till säkerhetsområden och elsäkerhetsrisk. Avståndet mellan nuvarande gräns för Ekekullen 1 och 2 och närmaste ledning är cirka 25 meter. Minsta avstånd mellan ledningscentrum och bebyggelse ska vara 35 meter med hänsyn till försiktighetsprincipen för magnetfält. Luftledningen har ett säkerhetsområde om 6 meter horisontellt avstånd och



4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser. Inom säkerhetsområdet får inga maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in.

Länsstyrelsen anser att bostäder inte ska tillåtas om magnetfältet är högre än 0,4 μT . Inför granskningen har Vattenfall Eldistribution AB gjort EMF-beräkningar för Ekekullen 2. Magnetfältets styrka är 0,4 μT cirka 26 meter från centrum av ledningen. 35 meter från centrum av ledningen är magnetfältets stryka under 0,3 μT .

Planförslag och konsekvenser

Lokaliseringen av byggrätter har anpassats för att hålla ovan nämnda säkerhetsavstånd. Fastighetsgränserna för Ekekullen 1 och 2 ligger 25 meter ifrån närmaste ledning och byggrätten inom Ekekullen 2 ligger 35 meter ifrån ledningscentrum. Länsstyrelsens rekommendationer om magnetfält och bostäder hålls. Därmed bedöms vidare åtgärder/anpassningar ej vara nödvändiga.

Vid sprängning i närheten av luftledning skall Vattenfall Eldistributions handläggare kontaktas i god tid före arbetets påbörjan.

Vid arbete i närheten av luftledning gäller ESA Entreprenör 2006, ESA E. Entreprenör ska inneha denna utbildning.

Skyddsavstånd

Planområdet ligger inom skyddsavstånd från Arvidstorps avloppsreningsverk. Skyddsavståndet är på 1 000 meter och planområdet ligger cirka 700 meter nordöst om reningsverket. Skyddsavståndet innebär inte att verksamheten orsakar störningar på sin omgivning utan att verksamheten måste skyddas.

Planförslag och konsekvenser

Reningsverkets verksamhet samt eventuell utbyggnad bedöms ej hindras av planförslaget.



GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. 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 särskild lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

Beslut om samråd	Oktober 2020
Samråd	November - December 2020
Granskning	Augusti 2021
Beslut om antagande	September 2021

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

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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Här redogörs för vem som ansvarar för respektive del av planens genomförande samt framtida drift och underhåll.

Huvudmannaskap för allmän plats

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns en del av Arvidtorpsgatan (lokalgata), en del av Kungälvsgatan (huvudgata samt gång- och cykelväg), elledningar med tillhörande anläggning, fiberledningar med tillhörande anläggningar, vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Ledningarna ägs av TEAB. Skanova har teleledningar i direkt anslutning till planområdet.

Inga nya anläggningar på allmän platsmark tillkommer som följd av planförslaget.



Eventuellt kan befintliga elledningar behöva flyttas. Detta avser elledningar som idag ligger inom allmän platsmark, men som till följd av genomförandet av planförslaget (fastighetsbildning) hamnar inom kvartersmark. Hänsyn behöver tas till befintliga ledningar vid markarbete.

Anläggningar inom kvartersmark

Vatten- och avloppsledningar som försörjer Ekekullen 1 och 2 finns inom kvartersmark och gemensamhetsanläggningen Ekekullen ga:2 är bildad för dessa. Ledningarna är avsedda att försörja Ekekullen 2 enligt gällande detaljplan (1581K-D:IV/1990).

Nya ledningar för vatten- och avlopp, dagvatten, el, fiber samt ny angöring kommer att anläggas inom kvartersmark (Ekekullen 2) för att försörja ny bostadsbebyggelse. Dessa anläggningar kommer tillhöra fastighetsägaren, som också ansvarar för anläggningen.

För att bebyggelse enligt planförslaget ska vara lämplig behöver dagvatten omhändertas, fördröjas och renas. En anläggning om rening för dagvatten ska upprättas inom kvartersmarken. I genomförd dagvattenutredning har ett makadamfyllt dike föreslagits och yta för detta är avsatt i plankartan i norra delen av kvartersmarken/planområdet (mark som ska hållas tillgänglig för anläggande av ett dike). En anmälan om anläggande av rening för dagvatten ska inkomma till Samhällsbyggnadsförvaltningen (Miljökontoret) innan startbesked för bygglov ges och senast 6 veckor innan anläggandet av diket påbörjas. Inkommen anmälan innan startbesked regleras inte i plankartan i en planbestämmelse utan syftar till att kommunen ska kunna stämma av att exploatören går igenom de steg som krävs för anläggandet av diket. Innan slutbesked för bygglov ges ska diket vara anlagt; detta villkoras i avtal om marköverlåtelse.

Beroende på höjdsättningar inom kvartersmarken finns det eventuellt behov av ett avskärmande dike mellan Ekekullen 1 och Ekekullen 2, för skydda bebyggelse inom Ekekullen 1 från avvattning av marken inom Ekekullen 2.

Drift och förvaltning

Allmän plats

Trollhättans stad är huvudman för allmän plats och ansvarar således för drift och underhåll av gata och gång- och cykelväg.

TEAB ansvarar för drift och underhåll av sina ledningar och anläggningar inom allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll. Detta inkluderar anläggning och skötsel av dike och andra dagvattenanläggningar samt övriga tekniska anläggningar. Undantag finns för ledningar som inte ägs av fastighetsägaren, i detta fall ansvarar respektive ledningsägare för sina ledningar/anläggningar.

Eventuella dispenser och tillstånd söks av fastighetsägare/exploatör.

Tekniska frågor

Ingen ny allmän gata ska anläggas inom planområdet utan bara angöring/parkering inom kvartersmark för ny bostadsbebyggelse, vilket exploatören ansvarar för.



Allmänna gator inom planområdet har tagits med för att ändra i gällande planer så att dessa stämmer överens med rådande förhållanden.

Exploatören bekostar och ansvarar för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet till av TEAB anvisad anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för att Postnords riktlinjer angående placering av postlådor följs. I flerfamiljshus ska post tas emot i en fastighetsbox på entréplan. Kontakt med Postnord ska tas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Markanvändningen i detaljplanen

Allmän plats

Planen innefattar allmän platsmark i form av natur och gator. Vissa ändringar i användning för allmän platsmark görs från gällande planer, ändringarna speglar rådande förhållanden. All allmän platsmark inom planområdet tillhör fastigheten Strömslund 3:1. Planområdet innefattar även allmän platsmark (natur/park/plantering) som kommer att få en ändrad markanvändning till kvartersmark (bostäder) enligt planförslaget.

Kvartersmark

Kvartersmarken i planen berör två fastigheter. Befintlig kvartersmark inom planområdet kommer även fortsättningsvis att vara kvartersmark. Vidare kommer viss befintlig allmän platsmark att bli kvartersmark enligt planförslaget. Användningen för kvartersmarken kommer att vara bostäder med en begränsning till flerbostadshus.

Lantmäteriatgärder

Fastighetsbildning

Kvartersmark som ligger inom fastighet Strömslund 3:1 avses överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Ekekullen 2. Marköverlåtelsen sker från kommunen till exploatören som i samband med lagakraftvunnen detaljplan även erhåller Ekekullen 2 från fastighetsägaren. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning och förrättningar.

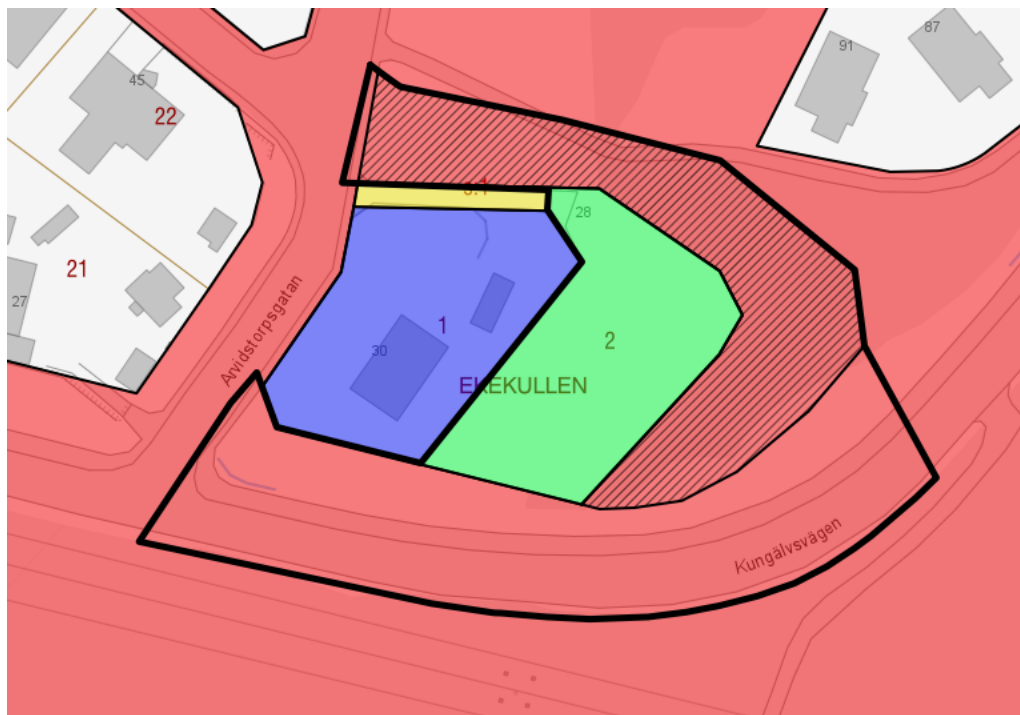
Samfälligheten Ekekullen s:1 avses upphävas och marken avses överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Ekekullen 1. Exploatören ansöker om fastighetsbildning och bekostar förrättningarna. Att exploatören ska ansöka om att få lämna samfälligheten och att exploatören inte ställer krav på ersättning för mark och anläggningar regleras i avtal om marköverlåtelse.

Ekekullen 1 kommer att vara kvar i privat ägo. Inga marköverlåtelser planeras i samband med planförslaget för fastigheten, utom att mark avses tillföras fastigheten enligt ovan.

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter avses bildas som en konsekvens av planförslaget.





Planområde (svart linje), Strömslund 3:1 (röd yta), Ekekullen 2 (grön yta), Ekekullen 1 (blå yta) och befintlig samfällighet Ekekullen s:1 (gul yta). Svart skraffering avser mark som överförs till Ekekullen 2.

Gemensamhetsanläggning

En befintlig gemensamhetsanläggning finns för tillfart och vatten- och avloppsledningar för fastigheterna Ekekullen 1 och 2. I samband med lagakraftvunnen detaljplan har Ekekullen 2 inte längre ett behov av gemensamhetsanläggningen. Därför avses gemensamhetsanläggningen upphävas. Exploatören ansöker om upphävande av gemensamhetsanläggningen samt bekostar lantmäteriförrättningarna. Inga krav på ersättning för anläggningarna ska ställas, vilket regleras i avtal om marköverlåtelse.

Samfällighet

Idag finns samfälligheten Ekekullen s:1 inom planområdet. Samfällighetens ändamål är gemensam mark för utfart och ledningar. Deläggande fastigheter är Ekekullen 1 och 2, med en halv andel var. Samfälligheten tillförs lämpligen Ekekullen 1 i samband med lagakraftvunnen detaljplan, då Ekekullen 2 inte längre har ett behov av samfälligheten. Ekekullen s:1 skulle därmed bli en del av Ekekullen 1. Exploatören ansöker om fastighetsreglering avseende att Ekekullen 2 lämnar samfälligheten, samt bekostar lantmäteriförrättningarna. Ersättningar eller kostnader för mark eller rättigheter som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. Lämpligen upprättas en sådan överenskommelse mellan fastighetsägarna till Ekekullen 1 och exploatören (som då förväntas vara fastighetsägare till Ekekullen 2). Inga krav på ersättning för marken ska ställas, vilket regleras i avtal om marköverlåtelse.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Servitut/ ledningsrätt
Ekekullen 1	101 m ²			
Ekekullen 2	1 533 m ²		Marken som tillförs fastigheten får ändrad användning från natur/park/plantering till bostäder	Eventuell belastning med avtalsservitut för ledningar
Ekekullen S:1		101 m ² (överlåts i sin helhet till Ekekullen 1)		
Strömslund 3:1		1 533 m ²	Viss natur/park/plantering ändras till gata (lokalgata/huvudgata)	

AVTAL

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska ett marköverlåtelseavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet klargörs vilken mark som överlåts och till vilket pris. Även krav och skyldigheter för erhållande av marken klargörs. Marköverlåtelseavtalet avser att reglera bland annat fastighetsrättsliga åtgärder, åtgärder som är nödvändiga för exploatering av området. Exempelvis fällning av träd, anläggning av dike för rening och fördröjning av dagvatten, flytt av gångstig i parken, eventuell flytt av befintliga ledningar och beskärning av kvarvarande träd, kompensationsåtgärder för förlorade värden och skyddsåtgärder för skapandet av säkra livsmiljöer.

Upprättandet av ett separat exploateringsavtal har inte bedömts vara nödvändigt. Avtal om marköverlåtelse bedöms vara tillräckligt för att hantera planens genomförande.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Inga avtal upprättas mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Exploatören har ett avtal med fastighetsägaren till Ekekullen 2 om marköverlåtelse vid lagakraftvunnen detaljplan.

En överenskommelse upprättas lämpligen mellan exploatören och fastighetsägarna till Ekekullen 1, där detaljer kring fastighetsregleringen som innebär att Ekekullen 1 erhåller marken för Ekekullen s:1 samt upphävande av gemensamhetsanläggningen Ekekullen ga:1 klargörs.



Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Eventuellt uppstår ett behov av ett avtal mellan TEAB och fastighetsägaren till Ekekullen 2. TEAB äger elledningarna som försörjer Ekekullen 1 och efter föreslagen fastighetsbildning kommer ledningarna att gå genom den utvidgade fastigheten Ekekullen 2, om inte ledningarna flyttas. Ledningarna avses inte skyddas genom en ledningsrätt eller ett markreserat i plankartan. Ledningarna kommer antingen att flyttas alternativt så upprättas ett avtal mellan TEAB och fastighetsägare till Ekekullen 2.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN OCH 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.

Kommunen bedömer att planförslaget visar på ett hänsynstagande till såväl allmänna som enskilda intressen.

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

Allmänna intressen

Planläggningen innebär en långsiktigt god hushållning med mark, en utveckling av bostadsbeståndet, skapande och bevarande av goda livsmiljöer och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden. Planförslaget bidrar till en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens. Hänsyn visas till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter och goda miljöförhållanden i den utsträckning som är lämplig och möjlig inom ramen för detaljplanering.

Enskilda intressen

Under programsamrådet framkom ett flertal skriftliga synpunkter. Det finns önskemål från närboende att planförslaget ska anpassas så att skuggning på omgivningen inte blir för omfattande, att utsikten för bostäderna i närområdet inte påverkas i för stor utsträckning och att insynen från ny bebyggelse till befintlig bebyggelse inte blir för stor. Vidare finns det ett intresse att karaktären i området bevaras och en oro för omfattande påverkan på naturvärden och ökning av trafik. Under samrådet inkom liknande synpunkter samt även en oro för byggskedet.

Kommunens bedömning är att planförslaget har anpassats för att begränsa skuggning, skymmande av utsikter och olämplig insyn. Bebyggelsen i närområdet saknar en enhetlig karaktär, dock finns det framträdande strukturer för hur bebyggelsen är lokaliserad i landskapet. Vid utformning av bebyggelsen är det framför allt det omgivande landskapet och den kuperade terrängen som ställer krav på anpassning till det befintliga. Stor omsorg har lagts vid framtagning av gestaltungsprogram för ny bebyggelse. Ett gestaltungsprogram tas fram och utgör underlag vid bygglov. Ökningen av trafik bedöms var begränsad och lösning för parkeringsplatser för nya bostäder inom fastigheten är i linje med kommunens parkeringsprogram. Kompensationsåtgärder avses tillämpas för att kompensera de värden som försvinner kopplat till grönområdet. Kompensationsåtgärderna



innefattar nyplantering av träd, borttagning av stubbar och flytt och upprustning av gångstig. Beskrining av träd kommer också att ske som ett direkt behov av planförslaget samt omhändertagande och flytt av träd som faller till omkringliggande områden.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE 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 miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Ingen standardiserad naturvärdesinventering är gjord på det avgränsade området, men en uppskattning har gjorts om att klass 2-3 kan uppnås i en mindre yta som inte innefattas av planområdet. De ekar som behöver avverkas till följd av planförslaget är av lägre bevarandevärde. Närliggande ekar som ska finnas kvar behöver skyddas i samband med exploatering. Påverkan på Ekekulleparkens rekreationella värden är låg. Stads- och landskapsbilden påverkas av planförslaget men anpassning i byggnadshöjd medför att påverkan är begränsad. Högriskområde för radon gäller för del av planområdet, vilket behöver hanteras i samband med bygglovsprövningen. Sedan undersökning av miljöpåverkan genomfördes har också den allmänna platsmarken som tas i anspråk på grund av planförslaget minskat. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan förutsatt att lämpliga dagvattenlösningar tillämpas. Förslag på sådana har tagits fram. Sedan samrådet har planområdet ändrats och del av informationen under rubrikerna *Detaljplanernas syfte och huvuddrag* och *Läge och areal* i bilagan *Undersökning av miljöpåverkan* är inaktuella. För aktuell information se sida 6-8 om detaljplanens syfte och huvuddrag samt plandata.

Kommunen gör, med hänvisning till genomförd undersökning, bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Länsstyrelsen har i sitt yttrande under samrådet framfört att de delar kommunens bedömning. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram, vilket det tagits ett särskilt beslut om.

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.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Detta förutsätter dock att lämpliga dagvattenlösningar tillämpas, där dagvatten från parkeringsyta och angöringsväg renas så att föroreningsbelastningen på recipienten, Göta älv, begränsas. I genomförd dagvattenutredning redovisas behovet av renings- och fördröjningskapacitet hos dagvattenhanteringen inom fastigheten. Läs mer om miljö kvalitetsnormer för luft på sida 32.



MILJÖMÅL

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

Trollhättan har utifrån nationella miljösmål men även globala miljösmål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram en strategi för ekologisk hållbarhet, antagen av kommunfullmäktige 2019-04-01. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljösmål.

Nedan redogörs några av de miljösmål som är särskilt angelägna för Trollhättan och stadens ställningstagande för ekologisk hållbarhet. Detaljplanens påverkan listas under varje miljösmål.

Begränsad klimatpåverkan

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad 2020, Klimatsmarta bostäder och lokaler

- Flerbostadshus i en stadsdel som domineras av småhusbebyggelse. Färre parkeringsplatser per bostad har föreslagits för ny flerbostadsbebyggelse än vad som är gängse per bostad idag i stadsdelen.
- Gång- och cykelavstånd till centrum, service, skolor och fritidsaktiviteter samt relativ närhet till kollektivtrafik möjliggör för hållbara transporter. Antalet fordonsrörelser i närområdet ökar dock vid exploatering enligt planförslaget.

God bebyggd miljö

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad år 2020, Hållbara och gröna tätorter, En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur, Goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation.

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mera nyttjas väl.
- Relativt god kollektivtrafikförsörjning, goda GC-förbindelser, närhet till centrum, skolor, service och grönområden kan bidra till ett minskat bilåkande och hälsofrämjande aktiviteter.
- Förslag till lämplig dagvattenhantering för att hindra att bebyggelse och fastigheter påverkas har tagits fram.

Ett rikt djur- och växtliv

Ställningstagande: En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur

- De mest värdefulla ekarna i närliggande park avses bevaras.
- Kvarvarande träd avses skyddas och beskäras för att möjliggöra att de kan stå kvar på platsen under lång tid framöver.
- Kompensationsåtgärder tillämpas för att kompensera den naturmark som tas i anspråk för genomförande av planen, bland annat genom omhändertagande och flytt av träd som fälls till omkringliggande naturområden för skapande av faunadepåer med mera.



Levande sjöar och vattendrag

Ställningstagande: Välmående sjöar och vattendrag, Hållbara och kretsloppsanpassade avloppslösningar

- Föroreningsbelastningen på recipienten förväntas, utan åtgärd, öka till följd av exploatering enligt planförslaget, detta då grönytan minskar och hårdjord yta ökar.
- Genomförd dagvattenutredning föreslår och påvisar hur åtgärder som innefattar rening av dagvatten kan reducera miljöbelastningen på recipienten till en nivå som överensstämmer med "riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten".

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål. Planförslaget bedöms inte hindra att miljömålen kan nås.

RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

Göta och Nordre älvs dalgångar, NRO 14122

Riksintresset för naturvård, *Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO 14122)* ligger till viss del inom planområdet. Intilliggande kurva på Kungälvsvägen skär dock genom riksintresset och skiljer den del som ligger inom planområdet från resterande del av riksintresseområdet. Området bedöms vara av riksintresse i dess egenskap som mäktig sprickdal som väl åskådliggör en äldvals utveckling, och innefattar framstående exempel på landstyper och naturtyper, sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter och mycket rik flora och fauna.

Planförslaget bedöms inte negativt påverka geologiska lokaler för terrängformernas bildning, reproduktion-, lek- eller uppväxtområden för havsöring, art- och individrika växtsamhällen, representativa odlingslandskap eller särskilt värdefulla lokaler i ett flyttningsstråk för många fågelarter. Vidare så upprätthålls utpekade förutsättningar för bevarande av riksintresset. Därmed bedöms planförslaget inte negativt påverka riksintresset för naturvård.

Göta älv, Vänersborg-Trollhättan, F011:1

Riksintresset för friluftsliv, Göta älv, Vänersborg-Trollhättan (F011:1) ligger på andra sidan Kungälvsvägen från planområdet. Kommunen bedömer att gränsen för riksintresset är medvetet dragen längs vägen då den skiljer naturområdet kring Göta älv (där friluftaktiviteter bedrivs) från befintlig bebyggelse i Strömslund. Byggrätten för ny föreslagen bebyggelse befinner sig i anslutning till bebyggelsen i Strömslund och inte inom område avsatt för (eller som nyttjas för) friluftsliv. Planförslaget medför inte hinder för upplevelser i natur- och kulturmiljöer eller förutsättningar för vattenanknutna aktiviteter. Därmed bedöms riksintresset för friluftsliv inte påverkas negativt av planförslaget.

Trollhättans sluss- och kanalområde, KP23

Riksintresset är ett geografiskt omfattande område med många diversifierade värden som finns representerade inom olika delar av området. I planområdets närområde dominerar framförallt det storskaliga och dramatiska kultur- och naturlandskapet. Den bebyggelse och de anläggningar som utpekats som värdebärare för riksintresset finns framför allt inom och i den omedelbara



närheten av fallfåran respektive kanalen. Den småskaliga trähusbebyggelsen i Strömslund upplevs som småskalig relaterat till den omgivande storskaligheten.

För det aktuella delområdet tydliggörs urvalsmotivet för riksintresseområdet i följande formulering:

”Unikt kulturlandskap kring Göta älv med naturreservat, fornlämningar, slussar och kraftverk med tillhörande anläggningar, broar och bostäder. Stadsbebyggelsen längs älven avspeglar kanaltrafikens betydelse och den expansion som staden genomgick efter färdigställandet av Trollhättans första elkraftverk år 1910. Vidare anges att förutsättningarna för ett bevarande kräver att nytillkommande bebyggelse, speciellt i älvnära lägen, får en placering, volym och materialval som harmoniserar med övrig bebyggelse och den balans mellan bebyggelsen och älvlandskapet som finns. Ny bebyggelse bör utformas med tanke på dessa förhållanden.”

I planförslaget föreslås en bebyggelse på fyra våningar relaterat till de tidigare förekommande 1-2 våningsbyggnaderna. Trots det upplevs den ökade byggnadshöjden som underordnad den stora skalan i det omkringliggande kultur- och naturlandskapet. Vidare bedöms byggnadens gestaltning ha anpassats till platsen där den småskaliga bebyggelsen möter det storskaliga omkringliggande kultur- och naturlandskapet. Planförslaget bedöms således inte negativt påverka riksintresset för kulturmiljö. Byggnaden föreslås vidare utformas så att den större byggnadskroppen bryts upp så att både helheten och delarna inte upplevs så massiva. Läs mer om gestaltning, riksintresset och kulturmiljöer i gestaltungsprogrammet.

SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

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.

Social konsekvensanalys

Kommunen använder sig av både ”stor” och ”liten” Social konsekvensanalys (SKA) för att bedöma sociala konsekvenser av projekt och dess resultat. I detta fall har en liten SKA genomförts av Samhällsbyggnadsförvaltningen med stöd av hållbarhetsstrategi från Kommunstyrelsens förvaltning. En stor SKA bedömdes inte vara aktuellt eftersom detaljplanen inte påverkar staden i stort, det planläggs inte för ny kommunal service, planen är av mindre omfattning och komplexitet, allmän platsmark som tas i anspråk är av mindre omfattning och planen bedöms inte påverka kommunens mål om ”en stad för alla”.

Ansvar för hela staden

Planförslaget innebär nya bostäder i anslutning till befintliga bostäder och bygger därmed på den befintliga sammanhängande bebyggelsestrukturen. Planområdets lokalisering möjliggör inte för att kopplingar mellan stadsdelar ska kunna



stärkas. Vidare föreslås flerbostadshus i en stadsdel som domineras av småhusbebyggelse, vilket möjliggör för en större variation av hushållssammansättningar inom stadsdelen, vilket bidrar till att kommunens mål om en blandad och jämlik stad kan uppnås. Nyproduktion medför höga kostnader oavsett bostadstyp.

Kompensationsåtgärder kommer att tillämpas på grund av ianspråktagande av naturmark. Kompensationsåtgärderna som föreslås görs utifrån de värden som försvinner, vilket i detta fall berör nyplantering av träd, borttagning av stubbar och flytt och upprustning av gångstig. Kommunen har en ambition att främja möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser. Detta blir inte en direkt följd av planförslaget i detta fall.

Vardagsliv

Ingen ny service föreslås i samband med planförslaget. Däremot innebär planförslaget ett större antal bostäder i ett läge som har relativt nära till service. Som stadsdel har Strömslund en viss begränsning i serviceutbud och bebyggelsestrukturen medför att avstånden till service inom stadsdelen är större än i de centrala delarna av centralorten. Planområdet ligger dock inom gång- och cykelavstånd till skola, livsmedelsbutik, kollektivtrafik och grönområden. Skolan nås från planområdet via lokalgator samt anlagda gång- och cykelvägar. Även förskola och Trollhättans centrum, där ett stort serviceutbud finns, är relativt nära, mellan 1 200 och 1 500 meter från planområdet. Höjdskillnaderna mellan Strömslund och Trollhättans centrum är dock påtagliga.

Gröna miljöer

Planområdet ligger nära mindre park- och lekområden, närpark, stadsdelspark och friluftsområden. Alla rekommenderade avstånd som lyfts i översiktsplanen hålls. De närliggande grönområdena innehåller bland annat, parkbänkar, picknickbord, gräsytor, naturmarker, varierande undervegetation och lekplatser. Goda förutsättningar finns för hälsofrämjande aktiviteter, lek och rekreation.

Ekekulleparkens yta minskar till följd av planförslaget, men i begränsad omfattning. Den naturmark som tas i anspråk i planförslaget är mindre attraktiv för lek och rekreation, samtidigt som de mer attraktiva delarna av Ekekulleparken bevaras. Barnfamiljer som bosätter sig i de nya föreslagna bostäderna får god tillgång till områden för lek och rekreation.

Identitet

Strömslund ligger på en platå väster om Göta älv och karaktäriseras av en småskalig bebyggelse som började växa fram under 1800-talets slut och 1900-talets början. Topografin är kuperad och ner mot fallen sluttar bergpartier med värdefulla naturområdet. Terrängen har fått styra planeringen av bebyggelsen och gatorna. Ett striktare rutnät nära Trollhättefallens naturpark ger vika för mer oregelbundna kvarter i resterande delar av Strömslund. Bebyggelsen är småskalig och framvuxen under många år, vilket har medfört en stor variation i bebyggelsekaraktären. I samband med den sociala konsekvensanalysen gjordes bedömningen att Strömslund betraktas som ett välbärgat och tryggt område.

Planförslaget bryter till viss del områdets karaktär av småhusbebyggelse. Villan på intilliggande fastighet är redan idag avskild från övrig småhusbebyggelse genom Arvidstorpsgatan och Ekekulleparken. Befintliga flerbostadshus finns norr om planområdet. De sociala dimensionerna i stadsdelen bedöms påverkas i begränsad utsträckning, dock kan fler boende i det direkta närområdet och ökad belysning bidra till en bevarad och ökad känsla av trygghet, bland annat för de



som rör sig i Ekekulleparken, framförallt kvälls- och nattetid. Räcken kommer att anläggas mellan ny bebyggelse och Ekekullenparken respektive Kungälvsvägen, för att skapa säkra miljöer som minskar risker för trafik- och fallolyckor.

Dialog, normer och genus

Planförslaget riktar sig inte mot specifika åldrar eller kön, inga specifika behov har större fokus än något annat. En riktad dialog mot barn och unga bedömdes inte vara aktuellt. Lägenheter i olika storlekar möjliggör boende utifrån olika behov och olika faser i livet. Området upplevs idag som tryggt vilket är viktigt att genom planförslaget bevara ur jämställdhetssynpunkt då män, kvinnor, unga och äldre ofta upplever otrygghet på olika sätt. En högre närvaro av människor (fler boende i området) bidrar generellt till en ökad känsla av trygghet. Det finns goda utomhusmiljöer (närpark, lekplats, bostadsnära natur) som kan främja barn och ungas hälsa och möjliggör möten mellan människor, särskilt barnfamiljer. Lägenheter möjliggör för olika socioekonomiska förutsättningar inom stadsdelen såväl som inom fastigheten, dock kvarstår att nyproduktion medför höga bostadspriser.

Barnperspektiv

Detaljplanen bedöms ha liten påverkan på barn och unga. Värden för lek- och rekreation i Ekekulleparken kvarstår huvudsakligen trots ianspråktagande av allmän platsmark. Stadsdelen och läget ger goda förutsättningar kopplat till barn och ungas liv och utveckling. Ett genomförande av planen innebär, som nämndes ovan, att tryggheten kan öka i området då fler människor kommer att röra sig och vistas i området. Räcken kommer att anläggas för att skapa säkra trafik- och livsmiljöer, vilket är speciellt viktigt ur ett barnperspektiv.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunens investeringsekonomi

Mark- och exploateringskontoret får intäkter från försäljning av kvartersmark.

Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

Gatu- och parkkontoret får eventuellt ökade kostnader för drift och underhåll av Ekekulleparken. Inga beslut om skötsel förväntas tas i samband med detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader rörande genomförandet av detaljplanen. Till detta hör även anslutningsavgifter, kostnader för åtgärder som bedöms vara nödvändiga för planens genomförande, kompensationsåtgärder för förlorade värden, tillståndsansökningar, fastighetsbildningar med mera.

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planavgiften bekostas i sin helhet av exploatören. Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

Drift och underhåll av anläggningarna inom gemensamhetsanläggningen delas inte längre mellan fastighetsägarna till Ekekullen 1 och 2. Då Ekekullen 2 är och



har varit obebyggd medför detta dock inte någon praktisk skillnad i kostnad då fastighetsägarna till Ekekullen 1 skött drift och underhåll av anläggningarna.

Ersättning för mark och anläggningar som överläts från Ekekullen 2 till Ekekullen 1 betalas inte ut.

Mark

Ersättningar eller kostnader för mark eller rättigheter som ska överföras mellan fastigheter, regleras i normalfallet i en frivillig överenskommelse inför ansökan om fastighetsbildning. En överenskommelse skrivs lämpligen mellan fastighetsägarna till Ekekullen 1 och exploatören. I det marköverlåtelseavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören kommer exploatören att skriva upp sig på att inte kräva ersättning för den andel av samfälligheten som Ekekullen 2 avses avstå och som överläts till Ekekullen 1.

VA-anläggningsavgift

Nybebyggelse på Ekekullen 2 avses anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutningsavgifter tas ut enligt gällande taxa och bekostas av exploatören.

Elledningar

Eventuell flytt av ledningar som behövs till följd av genomförandet av planen (bebyggelse på fastigheten Ekekullen 2) bekostas av exploatören. Anslutningsavgifter bekostas av exploatören. Vid behov av kabelutsättning bekostas detta av exploatören.

Fiberledningar

Eventuell flytt av ledningar som behövs till följd av genomförandet av planen (bebyggelse på fastigheten Ekekullen 2) bekostas av exploatören. Anslutningsavgifter bekostas av exploatören.

Planavgift

Kostnader för planarbetet bekostas enligt upprättat planavtal mellan Trollhättans Stad och exploatören.

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Övriga frågor

I ett avtal om marköverlåtelse klargörs ytterligare kostnadsansvar för nödvändiga åtgärder. Däribland kompensationsåtgärder för ianspråktagande av allmän platsmark.



MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig projektledare för detaljplanen är Andreas Oskarsson, planarkitekt på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

Magnus Stjärnberg, kontoret tillväxt och utveckling
Anneli Kull, gatu-parkkontoret
Silvia Holmér, bygglovskontoret
Jörgen Olsson, miljökontoret
Mika Thomasdotter, miljökontoret
Emelie Walsund Pérez, miljökontoret
Gunilla Edgren, lantmäterikontoret
Nina Granlund, kart- och mätkontoret
Anna-Karin Sjöln, plankontoret
Från TEAB har Tina Sume och Anders Holmedahl medverkat.

Trollhättan i december 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Andreas Oskarsson
planarkitekt





Trollhättans Stad

DETALJPLAN FÖR EKEKULLEN 2 MED FLERA

ANTAGEN AV SBN 202X-XX-XX

LAGA KRAFT 202X-XX-XX

PLANKONTORET
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TROLLHÄTTANS STAD

GÄRDHEMSVÄGEN 9
461 83 TROLLHÄTTAN
samhallsbyggnad@trollhattan.se
0520-49 50 00