



**Trollhättans
Stad**



Detaljplan för Getskäret 5, Tingvalla

Antagandehandling, augusti 2026

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Antagandehandling (plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, undersökning av miljöpåverkan, granskningsutlåtande)
Förfarande	Standardförfarande
Antaget av	Samhällsbyggnadsnämnden 2026-08-27 § 136
Laga kraft	20xx-xx-xx
Handlingen förvaras	Kommunens diariesystem
Diarienummer	PLAN.2022.682
Arkivnummer	Dx/202x
Handlingen publiceras	Trollhättans Stads hemsida



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION.....	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1 Syfte	5
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1 Hela detaljplanen	5
2.2 Genomförandetid	7
2.3 Allmän plats	7
2.4 Kvartersmark.....	7
2.5 Befintligt.....	10
2.6 Ärendeinformation	10
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
3.1 Motiv till regleringar	11
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14
4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	14
4.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
4.3 Tekniska frågor.....	14
4.4 Ekonomiska frågor	15
4.5 Organisatoriska frågor	15
4.6 Kulturvärden	16
4.7 Prövning enligt annan lagstiftning	16
5 PLANERINGSUNDERLAG	17
5.1 Kommunala	17
5.2 Utredningar.....	18
5.3 Regionala.....	18
5.4 Annat.....	18
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	19



6.1	Kommunala	19
6.2	Regionala.....	20
6.3	Riksentressen	20
6.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	21
6.5	Miljökvalitetsnormer	21
6.6	Miljö	22
6.7	Hälsa och säkerhet	24
6.8	Geotekniska förhållanden	27
6.9	Hydrologiska förhållanden	28
6.10	Kulturmiljö.....	28
6.11	Fysisk miljö	29
6.12	Sociala förutsättningar	29
6.13	Teknik.....	30
6.14	Service.....	31
6.15	Trafik och mobilitet.....	31
7	KONSEKVENSER	33
7.1	Natur	33
7.2	Miljö	33
7.3	Miljökvalitetsnormer	34
7.4	Hälsa och säkerhet	35
7.5	Kulturmiljö.....	35
7.6	Sociala konsekvenser	36
7.7	Riksentressen	36
7.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	36
7.9	Trafik och mobilitet.....	37
7.10	Annat.....	37
8	MEDVERKANDE I PLANARBETET	38



1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Planens syfte är att skapa förutsättningar för bostäder och vandrarhem på fastigheten, samt att tillåta utveckling av befintliga byggnader genom utökad byggrätt. Planen ska även säkerställa att ny bebyggelse anpassas till platsens och områdets karaktär, och att den befintliga huvudbyggnadens kulturhistoriska värden bevaras genom en varsam utformning.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 Planområdets läge och avgränsning

Det aktuella området är beläget i Tingvalla, i centrala delen av Trollhättan. Det föreslagna planområdet omfattar fastigheten Getskäret 5 på cirka 900 kvadratmeter. Fastigheten ägs av Villa Villekulla HB och används idag för boende och vandrarhem. Avgränsningen av planområdet har gjorts utefter fastigheten Getskäret 5.

Området angränsar i söder till fastigheten Getskäret 6 och öster om fastigheterna ligger Mjölnergatan med bebyggelse i form av flerbostadshus på andra sidan vägen. I norr fortsätter bostadskvarteret Getskäret. I väster angränsar fastigheterna till Magnus Åbergsgatan och bostadskvarteret Springholmen på andra sidan vägen.





Bild 1. Planens läge i staden markerad i rött.

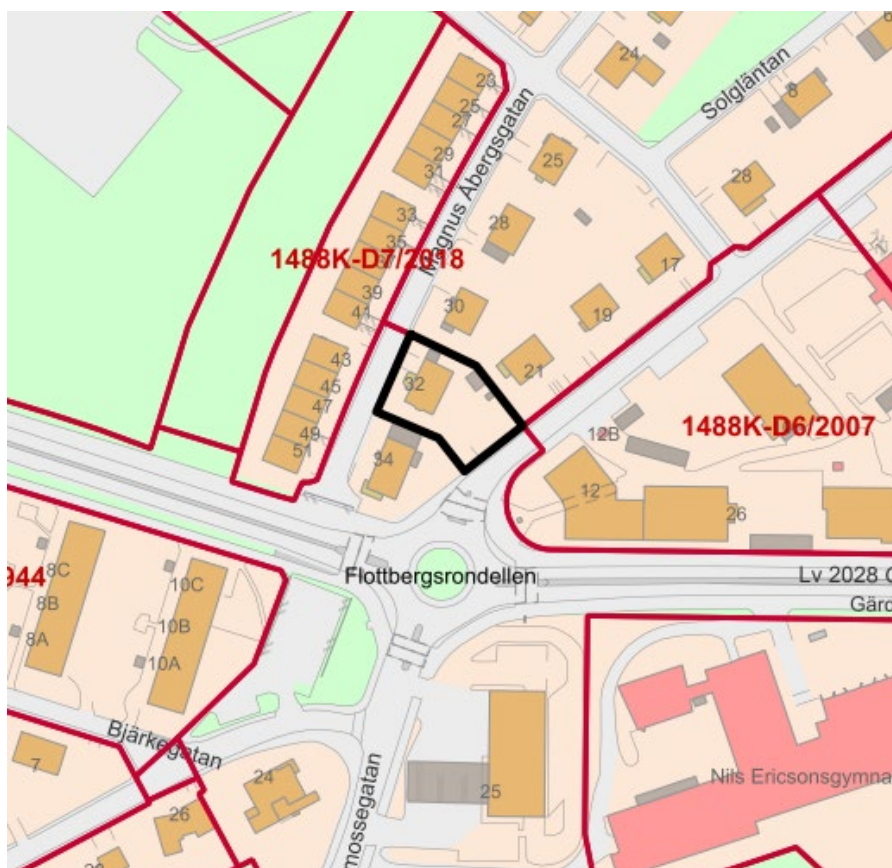


Bild 2. Planområdets avgränsning markerad med svart heldragen linje.

2.1.2 Beskrivning av detaljplanen

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

Getskäret 5 är en del av Tingvalla småhusområde och angränsar i norr till detaljplanen för Tingvalla Småhusområde (D5/2018). Tingvalla småhusområde är en sammanhängande miljö med kulturhistoriska värden. Området har under åren genomgått vissa ändringar men grundstrukturen finns kvar, både genom byggnader och stadsplanemönster. Stadsdelen är upptagen i stadens kulturmiljöprogram (1992).

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra för viss tillbyggnad inom Getskäret 5 som genom placering, höjd och volym tar hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och stadsdelens struktur och stadsplanemönster.

2.2 GENOMFÖRANDETID

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

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

2.3 ALLMÄN PLATS

Planområdet gränsar till allmän platsmark, mot Magnus Åbergsgatan och Mjölnergatan. Det ingår ingen allmän plats i planområdet.

2.4 KVARTERSMARK

2.4.1 Användning av kvartersmark

Detaljplanen innebär att befintliga bostäder fortsatt ges planstöd genom användningen B – bostäder, samt att befintlig vandrarhemsverksamhet ges planstöd genom användningen O₁ – vandrarhem.



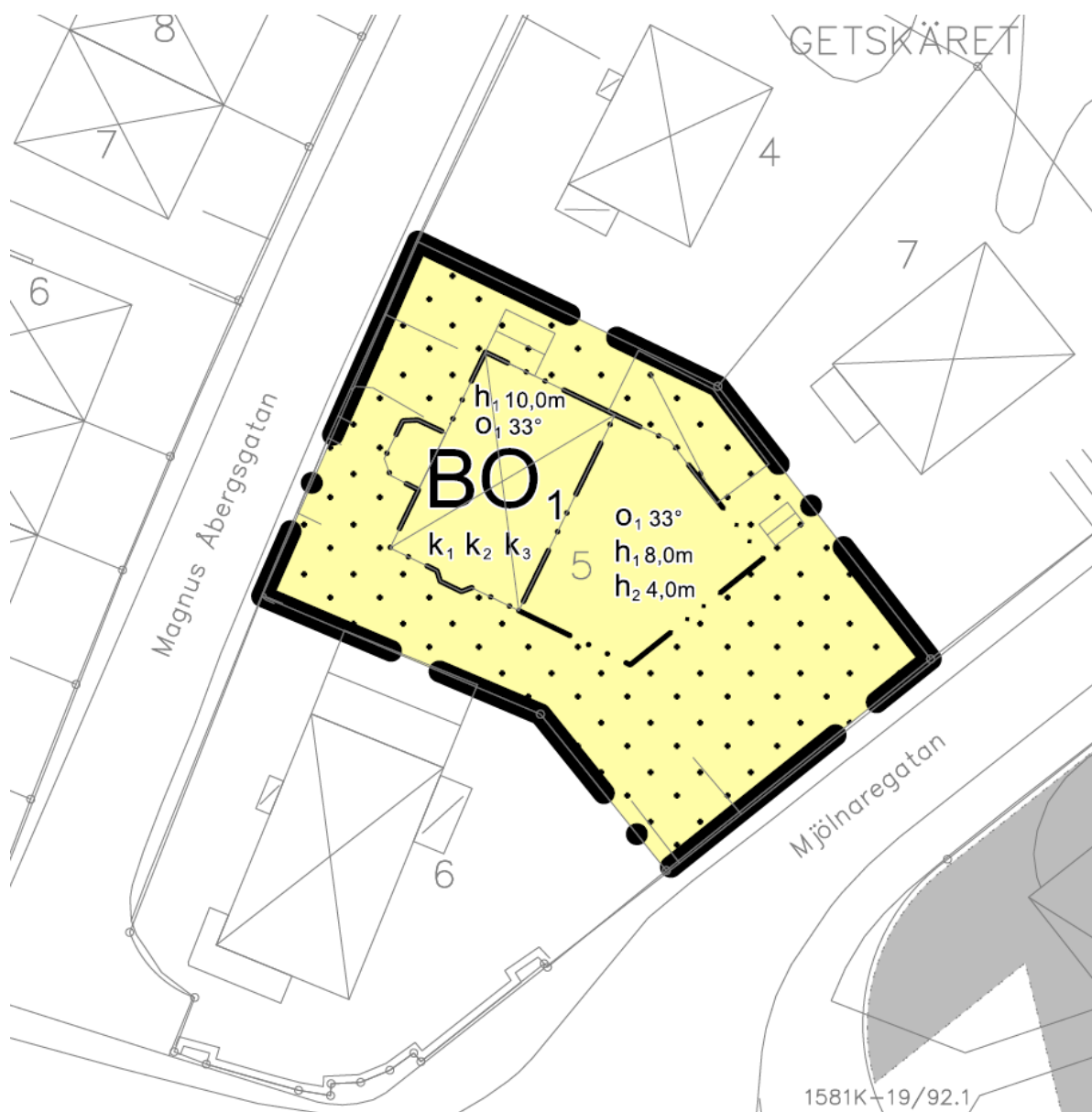


Bild 3. Utsnitt av plankartan.

2.4.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

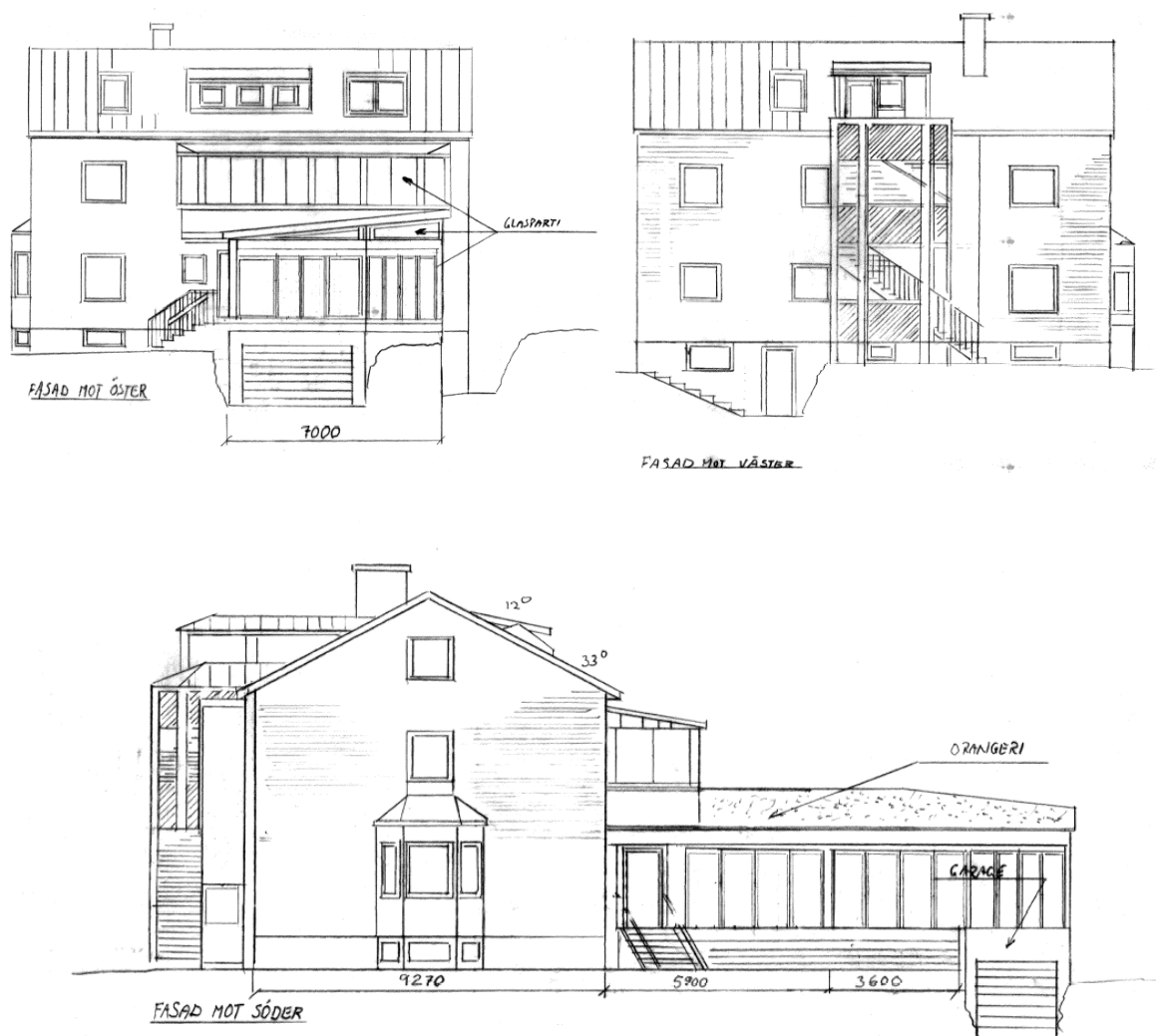
Samtliga byggnader i kvarteret Getskäret är placerade med avstånd till gatan och med luft mellan husen, vilket bidrar till kvarterets och stadsdelens karaktäristiska struktur. Detaljplanen tar fasta på denna befintliga bebyggelsestruktur även för Getskäret 5 genom att begränsa byggrätten med prickmark i enlighet med kvarterets övriga disposition.

Ett tydligt värde för bostäderna i kvarteret Getskäret är det gröna rum som de privata trädgårdarna tillsammans bildar i kvarterets inre. Detaljplanen medger ett visst utrymme för tillbyggnader, men för att bevara denna kvalitet begränsas byggrätten genom reglering av nockhöjd, en maximal takvinkel om 33 grader samt en största byggnadsarea motsvarande 30 procent av fastighetsarean. Byggrättens

omfattning har därmed anpassats för att säkerställa att tillräckliga fri- och gårdsytor kan bevaras inom fastigheten och att kvarterets gröna karaktär upprätthålls.

Vidare införs en bestämmelse om utökad lovplikt, vilket innebär att bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lovplikt enligt 9 kap. 4–4 c och 5 §§ PBL. Syftet är att säkerställa att förändringar av bebyggelsen kan prövas med hänsyn till områdets bebyggelsekaraktär och kulturhistoriska värden.

Detaljplanen innehåller även varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag bevaras över tid. Därutöver begränsas antalet in- och utfarter för motorfordon till högst en mot Mjölnergatan. Regleringen görs för att säkerställa en trafiksäker angöring, med hänsyn till närheten till cirkulationsplatsen vid Mjölnergatan och Gärdhemsvägen.



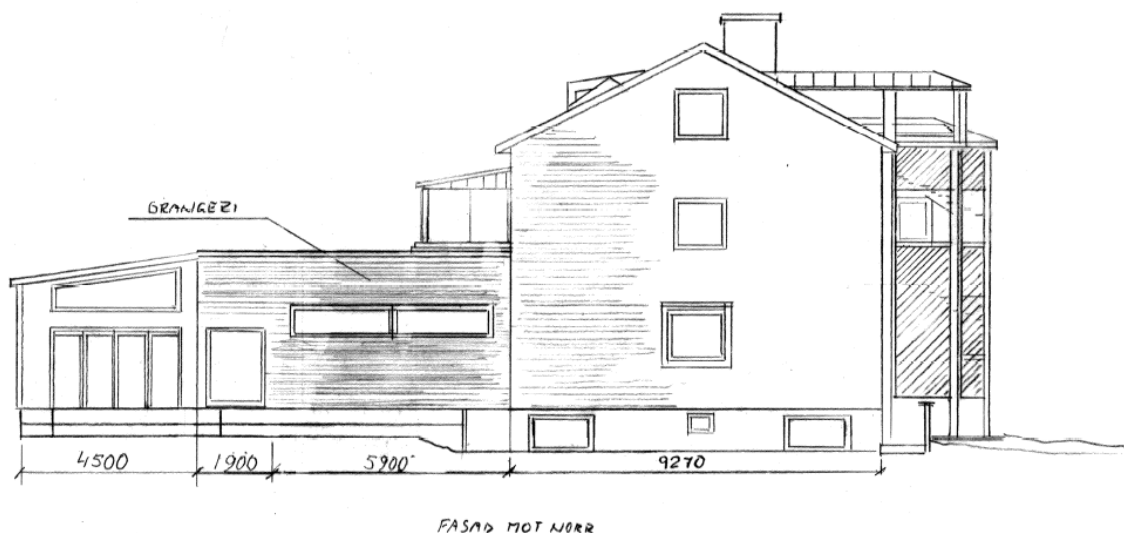


Bild 4-6. Skissförslag för tillbyggnad av garage och orangeri inom fastigheten Getskäret 5.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet är en del av Tingvalla småhusområde som är upptaget i kommunens kulturmiljöprogram från 1992. Det beskrivs som ett enhetligt bebyggelseområde där varsamhetskravet enligt 3 kap. 10 § i då gällande plan- och bygglag ska särskilt beaktas. Motsvarande bestämmelser återfinns i gällande plan- och bygglag, 8 kap. 17 §.

Byggnaden inom Getskäret 5 uppfördes ursprungligen som enbostadshus efter bygglov 1962. Därefter byggdes bostadshuset om till ett flerbostadshus efter bygglov 1989 med vissa avvikelser mot gällande detaljplan. 1991 gavs bygglov för ytterligare ombyggnader med vissa avvikelser. Ytterligare ombyggnad genomfördes runt 2016 för att möjliggöra korttidsuthyrning av ett rum. En ansökan om bygglov för Getskäret 5 avslogs 2019 på grund av att det inte kunde anses utgöra en mindre avvikelse från gällande detaljplan. Ansökan gällde tillbyggnad av garage om 74 kvm och ett uterum om 36 kvm, ändrad användning av garage till två uthyrningsrum samt rivning av förråd.

I byggnaden finns idag totalt 4 lägenheter, en som används privat, två som hyrs ut permanent och en lägenhet som är avsedd för bed- and breakfast. Fastigheten har en stor, lummig trädgård med träd, buskar och häck mot största delen av Mjölnergatan. Till fastigheten finns en infart från Mjölnergatan med två parkeringsplatser, samt en infart från Magnus Åbergsgatan med fem parkeringsplatser.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplan för Getskäret 5, Tingvalla, har diarienummer PLAN.2022.682. Den 14 september 2023 § 180 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM, vilket är det datum då detaljpla-

nen formellt påbörjades. Detaljplanen för Getskäret 5 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen. Antagande av detaljplanen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Nedan redovisas samtliga planbestämmelser enligt ordningen i plankartans planbestämmelselista. Tillhörande varje planbestämmelse skrivs motivering till varför den införs i plankartan samt lagstöd i Plan- och bygglagen (2010:900).

3.1.1 Användning av mark

3.1.1.1 *Kvartersmark*

B – Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder, med motivet att säkerställa en fortsatt bostadsanvändning inom planområdet. Lagstöd: PBL 2 kap. 2 §.

O₁ – Vandrarhem

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vandrarhem inom planområdet, med motivet att tillgodose behov av tillfällig övernattnings och besöksverksamhet i området. Lagstöd: PBL 2 kap. 2 §.

3.1.2 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

3.1.2.1 *Stängsel, utfart och annan utgång*

Högst en in- och utfart för motorfordon får anordnas mot Mjölnergatan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera utfart mot allmän platsmark och säkerställa en trafiksäker anslutning. Motivet är att minska antalet konfliktpunkter mellan utfart och gång- och fordonstrafik, särskilt i närheten av cirkulationsplatsen vid Mjölnergatan och Gärdhemsvägen. Lagstöd: 2 kap. 5 § plan- och bygglagen.

3.1.2.2 *Utnyttjandegrad*



Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadsvolym inom fastigheten. Motivet är att säkerställa en anpassad bebyggelseskala i förhållande till områdets befintliga struktur samt att möjliggöra tillräckliga friytor för trädgård och funktioner inom fastigheten. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 §.

3.1.2.3 Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning. Avhjälpande åtgärder för föroreningar får ske före startbesked.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för den planerade användningen ur hälsoskydds- och miljösynpunkt. Motiveringen är att startbesked inte ska ges förrän markföroreningar har åtgärdats till nivåer som medger den planerade markanvändningen, i enlighet med gällande riktvärden för förorenad mark. Avhjälpande åtgärder får dock genomföras före startbesked för att möjliggöra nödvändig sanering. Lagstöd: PBL 2 kap. 5 §

3.1.2.4 Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder som inte kräver bygglov enligt 9 kap. 4-4c & 5 §§ PBL, trots undantag i PBL.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att åtgärder som annars är undantagna från bygglov enligt 9 kap. 4–4 c och 5 §§ plan- och bygglagen prövas inom planområdet. Motivet är att säkerställa att förändringar i den byggda miljön kan prövas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och de karaktärsskapande trädgårdsmiljöerna. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 §.

3.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

3.1.3.1 Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdsmark mot gata och avståndet mellan byggnaderna bevaras som ett genomgående och viktigt karaktärsdrag i kvarteret. Motivet är att skapa ett enhetligt gaturum samt att säkerställa tillräckliga ytor för trädgård och det gröna trädgårdsrum som fastigheterna i kvarteret bildar, samt att ny bebyggelse inte placeras för nära grannfastigheterna. Lagstöd: PBL 2 kap. 2 §.

3.1.3.2 Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är <angivet> meter.

Bestämmelsen syftar till att reglera högsta tillåtna nockhöjd inom planområdet för att säkerställa en enhetlig skala och anpassning till platsens bebyggelsestruktur. Motivet är att bibehålla en sammanhållen gestaltning inom området. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 §.



- **10,0:** Säkerställer huvudbyggnadens befintliga skala och karaktär.
- **8,0:** Säkerställer att tillkommande bebyggelse underordnar sig huvudbyggnaden och anpassas till dess skala och karaktär.

h₂ – Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnader.

Bestämmelsen syftar till att styra höjden på komplementbyggnader. Motivet är att reglera komplementbyggnaders höjd så att de får en enhetlig och proportionerlig höjd i området och underordnar sig huvudbyggnaden. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 §.

3.1.3.3 Takvinkel

o₁ – Största takvinkel är 33 grader.

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders takform inom planområdet för att säkerställa anpassning till omgivande och befintlig bebyggelses karaktär. Motivet är att bevara områdets samlade gestaltning samt säkerställa en enhetlig och sammanhållen bebyggelsestruktur. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 §.

3.1.3.4 Varsamhet

k₁ – De delar av byggnadens fasad, tak och burspråk som har kvar sitt ursprungliga utseende ska underhållas och renoveras så byggnadens karaktär bevaras.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa varsam hantering av befintlig bebyggelse vid ändring, ombyggnad och tillbyggnad. Motivet är att byggnadens kulturhistoriska värden är knutna till dess ursprungliga gestaltning och behöver bevaras över tid. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 § samt 8 kap. 17 §.

k₂ – Fönster ska bevaras eller, vid byte, utformas med ursprungligt utförande avseende indelning, placering, proportioner och utseende.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa varsam hantering av befintlig bebyggelse vid ändring, ombyggnad och tillbyggnad. Motivet är att fönstrens utformning är en del av byggnadens arkitektoniska uttryck och bidrar till dess karaktär. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 § samt 8 kap. 17 §.

k₃ – Vid byte av balkonger och entrépartier ska ett tidsenligt utseende eftersträvas. Material, utformning och proportioner ska anpassas till byggnadens ursprungliga utförande.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa varsam hantering av befintlig bebyggelse vid ändring, ombyggnad och tillbyggnad. Motivet är att balkonger och entrépartier är viktiga delar av byggnadens helhetsgestaltning och ska utformas i samspel med den ursprungliga arkitekturen. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 § samt 8 kap. 17 §.

3.1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.



4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark inom fastigheten Getskäret 5. Inga mark- eller utrymmesförvärv krävs för planens genomförande.

4.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändrad fastighetsindelning krävs för detaljplanens genomförande.

4.2.2 Rättigheter

Inga nya servitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar behöver bildas till följd av detaljplanen.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

4.3.1 Tekniska åtgärder

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



4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

4.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploatören Villa Villekulla HB bekostar framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggning av detaljplanen. Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om nödvändiga tillstånd, iordningställa parkering med mera. Fastighetsägaren ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även fastighetsägaren ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader för byggande och åtgärder inom kvartersmark samt anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera enligt gällande taxa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

4.4.2 Planavgift

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

4.4.3 Drift vatten, spill- och dagvatten

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

4.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.5.1 Tidplan

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

Beslut om samråd	December 2023
Samråd	Januari 2024
Granskning	Maj 2026
Beslut om antagande	3:e kvartalet 2026



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

4.6 KULTURVÄRDEN

För att bevara kulturmiljövärdena i den byggda miljön inom och i anslutning till planområdet införs varsamhetsbestämmelserna k_1 , k_2 och k_3 för huvudbyggnaden inom detaljplanen. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att byggnadens karaktärsdrag och arkitektoniska uttryck bevaras vid ändringar och underhåll, samt att åtgärder utförs med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

4.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Markarbeten inom planområdet kan vara anmälningspliktiga enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Vid exploatering för bostadsändamål kommer mulljord att avlägsnas och ska hanteras som jord med halter över KM.

Om massor ska återanvändas på annan plats än inom fastigheten ska en anmälan om återanvändning av avfall för anläggningsändamål enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen (2013:251) lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid innan planerade arbeten påbörjas.

Eftersom förorening har påträffats inom planområdet ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Innan eventuell framtida efterbehandling eller schaktning av förorenade massor påbörjas ska fastighetsägaren i god tid, normalt minst sex veckor före åtgärd, anmäla förfarandet till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Schaktning av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet och ska hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten i enlighet med gällande regelverk.

Göta Älv och Vänersborgvikens vattenskyddsområde (GÄVSO) kom till genom ett beslut av Länsstyrelsen Västra Götaland i maj 2022. Syftet var att långsiktigt skydda dricksvattnet för de drygt 700 000 invånare som får sitt vatten från det aktuella området i Göta älv. I juni 2022 överklagades beslutet om vattenskyddsområde till regeringen. I april 2025 beslutade regeringen att upphäva Länsstyrelsens beslut och lämna tillbaka ärendet till Länsstyrelsen för ny prövning. (Regeringsbeslut KN2023/00948). Beroende på kommande föreskrifter för vattenskyddsområdet kan det komma att ställas krav på tillstånd för exempelvis schaktning vid byggskedet. Därtill kommer att de generella hänsynsreglerna enligt 2 kap. miljöbalken alltid gäller.



5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller följande detaljplan:

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

I planområdets direkta närhet gäller följande planer:

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

Samtliga detaljplaner är lagrade i kommunens arkiv.

5.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta daterad 2026-08-10 och *fastighetsförteckning* daterad 2026-04-28. Dessa två dokument är lagrade i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.1.3 Översiktsplan

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

5.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

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

- *Dagvattenstrategi*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-06-21.
- *Översiktlig skyfallsstudie inom Trollhättans centralort samt orterna Sjuntorp, Veland, Upphärad, Åsaka och Alingsåker*. Framtaget av Sweco Environment AB 2019-07-09.
- *Riktlinjer för Grönytefaktor*. Antogs av kommunstyrelsen 2020-03-18.
- *Bullerriktlinjer för Trollhättan 2019*. Antogs av kommunstyrelsen 2019-10-23.
- *Trollhättan Trafikstrategi 2015*. Antogs av kommunfullmäktige 2015-10-19.
- *Cykelplan Trollhättan 2022*. Antogs av kommunfullmäktige 2023-01-29.
- *Trollhättan Parkeringsprogram 2016*. Antogs av kommunfullmäktige 2017-03-06.
- *Kulturmiljöprogram Trollhättans kommun*. Antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24.



- *Samrådsförslag Kulturmiljöprogram*. Arbetsmaterial daterat 2014-12-11. Är lagrat hos samhällsbyggnadsförvaltningen då det används som internt planeringsunderlag.

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

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts, daterat december 2023 och reviderat mars 2026. Protokollet från undersökningen är lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) togs inför att detaljplanen ställdes ut på granskning. Med stöd av undersökningen beslutade samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutsprotokollet är lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2 UTREDNINGAR

Utredningar finns lagrade i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem om inget annat anges.

5.2.1 Bullerutredning

Trafikbullerutredning Getskäret 5 & 6. Framtagen av Springwell Audio AB och daterad 2024-01-15.

5.2.2 Markundersökning/förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Getskäret 5. Framtagen av Enviro Miljöteknik AB och daterad 2025-01-23.

5.3 REGIONALA

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

5.4 ANNAT

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

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



6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

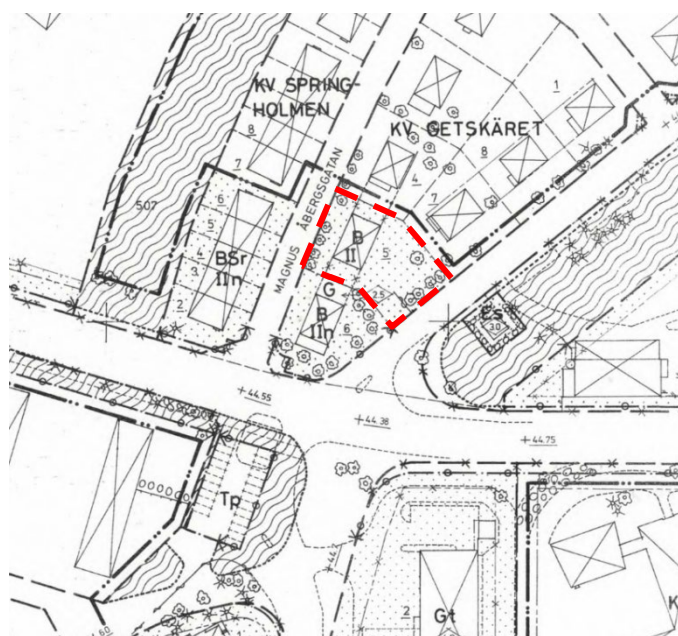
6.1 KOMMUNALA

6.1.1 Detaljplan

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

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

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



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

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

Våningsantal

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

Byggnads höjd

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

Utfartsförbud

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

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

6.1.2 Planbesked

I november 2020 ansökte fastighetsägarna till Getskäret 5 och 6 om planbesked för utökad byggrätt samt möjlighet att bedriva mindre verksamheter inom fastigheterna. Den 17 februari 2021 § 50 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan.

Efter samrådet utgick Getskäret 6 ur planområdet och detaljplanen omfattar nu endast utökad byggrätt inom Getskäret 5.

6.1.3 Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden.

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 den centrala staden ska en tät och livfull blandstad eftersträvas, där blandningen av boende och verksamheter är angelägen att bevara och utveckla. Översiktsplanen lyfter även att verksamheter med liten omgivningspåverkan i vissa fall kan kombineras med bostäder och att denna utveckling bör uppmuntras.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner då det möjliggör en begränsad förtätning inom redan ianspråktagen mark samt fortsatt användning för bostäder i kombination med mindre verksamhet för korttidsuthyrning.

6.2 REGIONALA

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

6.3 RIKSINTRESSEN

6.3.1 Totalförsvar

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottflygplats och Råda övningsflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse definieras höga objekt till 45 meter eller högre och utanför sammanhållen bebyggelse definieras de som 20 meter eller högre.



6.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

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

6.5 MILJÖKVALITETSNORMER

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

6.5.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter kan vara skadliga för människors hälsa. De ämnen som har störst betydelse är kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen.

Utsläpp av koldioxid (CO₂) bidrar till globala miljöeffekter i form av växthuseffekt, där vägtrafiken står för en betydande del. Utsläpp sker även av bland annat svaveldioxid och kolmonoxid, särskilt i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar. I sådana miljöer kan halterna av luftföroreningar periodvis vara förhöjda, vilket kan påverka känsliga grupper såsom astmatiker.

Vid planläggning ska miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken beaktas. Naturvårdsverket har fastställt normvärden för bland annat kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt genomförd undersökning av miljö påverkan finns inga kända miljöfarliga verksamheter i direkt anslutning till planområdet. Planområdet ligger dock i närheten av Gärdhemsvägen, som är en av de mer trafikerade gatorna i centrala Trollhättan, vilket innebär förekomst av trafikrelaterade luftföroreningar i området.

6.5.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten ska säkerställa att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.



Recipient för planområdet är Göta älv, som är en vattenförekomst fastställd av Vattenmyndigheten. Vattenmyndigheten ansvarar för att sammanställa och rapportera vattenförekomsternas status i landet, bland annat dess ekologiska status. Vattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande ekologisk potential och miljö kvalitetsnormen är fastställd enligt vattendirektivet med en sexårscykel. Vattenmyndigheten har beslutat om tidsfrist till 2027, då vattenförekomsten ska ha uppnått god ekologisk potential. Fram till dess får den nuvarande statusen inte försämrats.

6.6 MILJÖ

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

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

Strategin innefattar 11 ställningstaganden kopplat till fyra rubriker enligt nedan:

Minskad klimatpåverkan och ren luft

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

Hållbar användning av vattenmiljöer

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

Hållbart brukande av skog och odlingslandskap

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

God boendemiljö och hållbar konsumtion

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

6.6.1 Dagvatten

Dagvatten avser regn- och smältvatten som samlas eller rinner på markytan. Stora mängder dagvatten kan orsaka översvämningar och bidra till förorening av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattenmängderna.



När andelen hårdgjord mark ökar, exempelvis genom tillkommande vägar eller byggnader, minskar möjligheten för vatten att infiltrera i marken, vilket ytterligare ökar riskerna.

Enligt Trollhättans Stads *Dagvattenstrategi* är det viktigt att tillkommande dagvatten inom exploateringsområden i möjligaste mån omhändertas lokalt. Strategin rekommenderar en fördröjning motsvarande 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta om inga andra krav finns.

Miljökontoret i Trollhättans stad ställer krav på rening av dagvatten enligt riktvärdena i rapporten *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient*, framtagen av Göteborgs stad. Dagvattenutredningar och föreslagna åtgärder ska utgå från dessa reningskrav.

Dagvatten inom området tas omhand i befintlig dagvattenledning, som idag är nedgrävd längs Mjöl-naregatan och Magnus Åbergsgatan. Eftersom planen endast omfattar ett begränsat område med små tillkommande hårdgjorda ytor bedöms dagvattnet kunna hanteras lokalt enligt kommunens dagvattenstrategi. Bedömningen har gjorts att det inte är nödvändigt att ta fram en separat dagvattenutredning för detaljplanen. Principer för lokal fördröjning och anslutning till befintlig ledning anges i kapitel 7.2.2. *Dagvatten*.

6.6.2 Naturmiljö

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

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

Biologisk mångfald kan uppnås på många olika sätt, exempelvis:

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



- Anlägga stenmurar/stenrösen.
- Anlägga/spara öppna grunda vattenmiljöer
- Anlägga gröna tak, är av särskilt intresse på mindre komplementbyggnader

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

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 Omgivningsbuller

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

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ekvivalenta ljudnivån utomhus (60 dBA) ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

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

En bullerutredning är framtagen av Springwell Audio AB och visar på en bullernivå på upp till 52 dBA ekvivalent ljudnivå sydost om huvudbyggnaden inom fastigheten Getskäret 5. Inom fastigheten varierar bullernivån från 0-50 dBA ekvivalent ljudnivå i den västra och norra delen av fastigheten. I den södra och östra delen av fastigheten varierar bullernivån mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Befintlig huvudbyggnad skärmar delar av fastigheten från trafikbuller, vilket medför lägre ljudnivåer i den norra delen av planområdet.



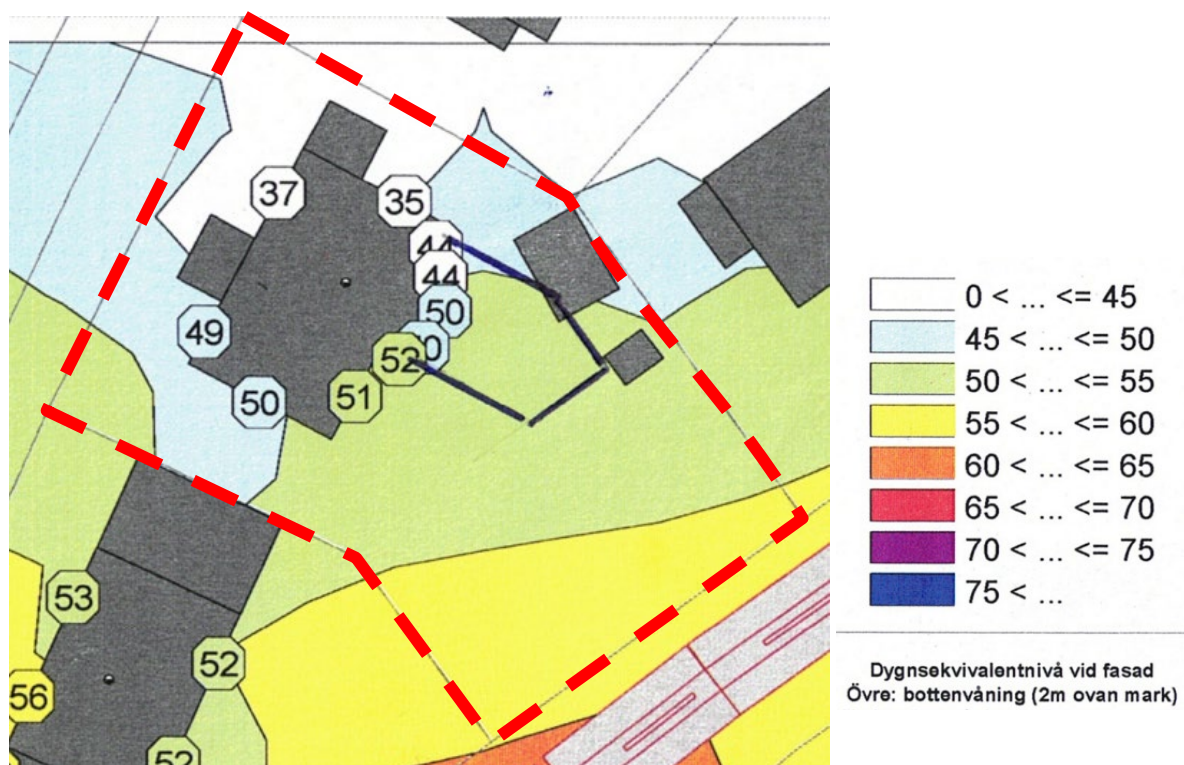


Bild 8. Ekvivalent bullernivå inom planområdet som är markerad med röd streckad linje. Ur bullerutredning, Springwell Audio AB, 2024.

6.7.2 Förorenad mark och bebyggelse

Enviro miljöteknik AB har tagit fram markteknisk undersökning för att utreda eventuell föroreningsituation i marklagren inom fastigheten Getskäret 5. Undersökningen omfattar provtagning av jord i tre provpunkter vilka har analyserats.

Analysresultaten visar på halter över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) i två provpunkter. De analysparametrar som överskrider de generella riktvärdena för KM är barium, bly, PAH och PCB. PCB bedöms härröra från PCB-fogar som tidigare suttit på fasaden. Det är mycket vanligt att PCB återfinns i halter runt KM i ytlig jord kring fastigheter från 1960-talet. På historiska flygbilder från 1960 ses en mindre byggnad i västra hörnet av gräsmattan. Halterna av PCB i ytlig jord bedöms finnas i påträffade halter över större delen av gräsmattan.

Sammantaget bedöms fastighetens föroreningsituation som ringa då uppmätta halter i jorden ligger i nivå eller strax över KM. Några ytterligare undersökningar bedöms inte krävas. Vid framtida byggnation och tillhörande markarbeten inom fastigheten kan mulljord behöva avlägsnas och ska då hanteras som jord med halter över KM. Planbestämmelse införs i plankartan som innebär att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger planerad markanvändning.

Ska massorna användas på annan plats än inom fastigheten ska en anmälan om återanvändning av avfall i anläggningsändamål enligt 29 kap. 35 § miljöprövnings-förordningen (2013:251) skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid innan planerade arbeten påbörjas.

Eftersom förorening har påträffats behöver tillsynsmyndigheten Samhällsbyggnadsförvaltningen in-formeras enligt 11 § 10 kap. miljöbalken. Innan eventuell framtida efterbehandling, eller schaktning, av förorenade massor påbörjas ska fastighetsägaren i god tid (generellt minst 6 veckor före åtgärd) anmäla förfarandet till tillsynsmyndigheten Samhällsbyggnadsförvaltningen enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28§.

6.7.3 Farligt gods

Cirka 50–100 meter söder om planområdet ligger en drivmedelsstation belägen inom fastigheten Bolagskvarnen 2. Detta innebär att transporter av farligt gods i viss utsträckning förekommer längs Gärdhemsvägen till och från stationen. Gärdhemsvägen utgör dock inte en rekommenderad transportled för farligt gods, vilket begränsar den potentiella exponeringen.

Den utökade byggrätten är placerad cirka 75 meter från bensinstationens nuvarande byggrätt, vilket innebär att risknivån kan bedömas som försumbar. Bedömningen grundas på en tidigare genomförd riskanalys i närområdet (Prevecon, november 2005), där bebyggelse lokaliserad på ett avstånd överstigande 50–60 meter från bensinstationer anses acceptabel ur såväl individrisk som samhällsrisk. Denna bedömning är även förenlig med Stockholms läns riktlinjer för ny bebyggelse i anslutning till bensinstationer, där ett minsta rekommenderat avstånd om cirka 50 meter till bostäder anges.

6.7.4 Risk för erosion, skred och ras

Marken inom planområdet är tidigare bebyggd och består, enligt jorrdjupsobservationer från intilliggande fastigheter, av cirka 2–3 meter jord ovan berg, huvudsakligen glacial lera (se bild 9 och 10 nedan). Jordlagrets begränsade mäktighet i kombination med att området är plant och saknar närliggande slänter eller erosionsutsatta vattendrag innebär att förutsättningarna för skred eller ras bedöms som små. Området har varit bebyggt under lång tid utan kända geotekniska problem.



6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs enligt SGU:s kartvisare av glacial lera. Jorddjupet i närområdet uppgår till cirka 0–3 m ovan berg. Den begränsade jordmaktigheten innebär att berg förväntas ligga relativt nära markytan, vilket generellt ger goda grundläggningsförutsättningar. Planområdet är plant och består huvudsakligen av gräsytor. Med hänsyn till jorddjup, topografi och befintlig bebyggelse bedöms markens stabilitet som god. Eventuella lokala grundläggningsfrågor bedöms kunna hanteras i bygglovs-skedet.

Enligt översiktliga radonriskkartor bedöms planområdet ligga inom normalriskområde för markradon. Vid nybyggnation bör därför bostadshus uppföras med radonskyddande grundkonstruktion i enlighet med gällande byggregler. Någon särskild radonutredning har inte bedömts nödvändig i detaljplane-skedet.



Bild 9. Jordarter inom planområdet och närområdet.

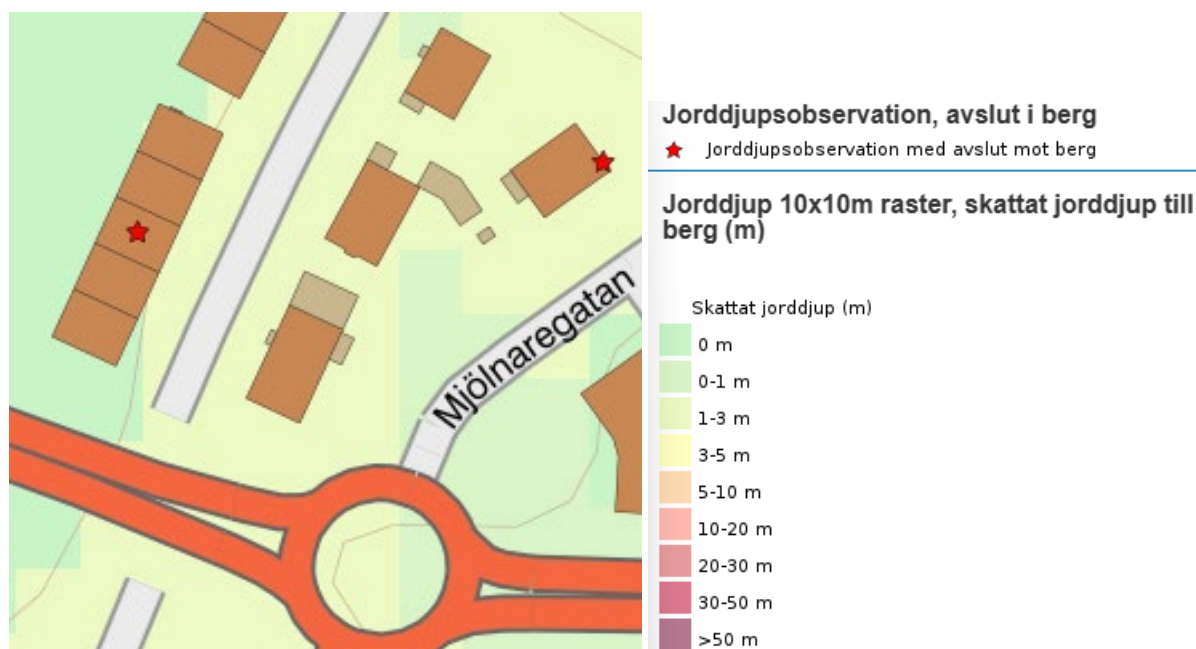


Bild 10. Jorddjup inom planområdet och närområdet. Jorddjupsobservationerna visar 3 meter till berg i väst och 2 meter i nordöst.

6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt markundersökningen så bedöms grundvattenströmningens riktning och ytavrinning ske västligt mot Göta älv som är belägen cirka 750 meter väster om fastigheten. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Närmaste enskilda dricksvattenbrunn ligger 75 meter norr om fastigheten.

6.10 KULTURMILJÖ

Planområdet ingår i *Villa- och hyreshusområdet Tingvalla*, som är utpekad som kulturhistoriskt intresseområde i kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24. Området är även utpekad i planeringsunderlaget *Samrådsförslag kulturmiljöprogram*, arbetsmaterial daterat 2014-12-11.

Området representerar 1940-talets funktionalistiska arkitektur genom sin tydliga och tidsenliga struktur och utformning enligt funktionalismens ideal. Det utgör en sammanhängande miljö där influenserna från funktionalismen är tydliga, både i bostadshusens gestaltning och i områdets struktur. Genom en konsekvent placering av bebyggelsen och en tydlig tomtindelning med ursprungligen likartade villor skapas en helhetsmiljö med höga värden för stadsbilden och den byggda miljön. Särskilt värdefulla är gaturummen som formas av de öppna, obebyggda förgårdarna samt de gröna stråk som uppstår där tomterna i kvarteren möts. Även byggnadsvolymer, takformer och detaljer bidrar till områdets kulturhistoriska värde och upplevelsen av miljön.

Många byggnader i området har genom ovarsamma förändringar delvis frångått sin ursprungliga karaktär. Det handlar främst om fönsterbyten, tilläggsisolering och mindre tillbyggnader som påverkat byggnadernas kulturhistoriska värde. Även byggnaden inom planområdet har byggts till vid flera tillfällen, men den ursprungliga funkiskaraktären är fortfarande avläsbar, liksom dess placering på tomten med förgårdsmark mot Magnus Åbergsgatan och Mjölharegatan.

6.11 FYSISK MILJÖ

Området karaktäriseras främst av byggnadernas arkitektoniska uttryck, men även av förgårdsmarken mot gatorna, som tillsammans bidrar till den sammanhållna gatumiljön. Denna helhet utgör en viktig del av områdets karaktär och är värdefull att bevara.

6.11.1 Stadsbild och bebyggelsestruktur

Ny bebyggelse inom planområdet behöver anpassas till och ta hänsyn till de befintliga byggnadernas och den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag, särskilt avseende placering i förhållande till gatan. Eventuella tillbyggnader bör utformas och placeras så att viktiga strukturer och siktlinjer kan bibehållas. Även byggnadernas ursprungliga volymer, fasadmateriell, fönstersättning, kulörer och takformer utgör viktiga delar av den byggda kulturmiljön och bidrar till den sammanhållna karaktären i Tingvalla villakvarter.

6.11.2 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Planområdet innehåller inga större höjdskillnader, vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning.

Det är viktigt att säkerställa tillgängliga gångvägar mellan entréer, uteplatser och övriga funktioner inom fastigheten i samband med framtida åtgärder. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov.

6.12 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen ska beaktas i beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.



Planområdet och omgivande delar av Tingvalla består huvudsakligen av enbostadshus och radhus i upp till två våningar, men även flerbostadshus förekommer. I närområdet finns gymnasieskolor, vilket innebär att människor rör sig i området under både dag- och kvällstid. Området saknar dock tydliga allmänna mötesplatser. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar. Parkering sker inom respektive fastighet eller längs omkringliggande gator.

6.13 TEKNIK

6.13.1 Vatten och spillvatten

Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i anslutning till planområdet längs Magnus Åbergsgatan och Gärdhemsvägen. Befintlig bebyggelse inom fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

6.13.2 Elförsörjning

För eldistributionsnätet ansvarar Trollhättan Energi Elnät AB. Närmaste transformatorstation är belägen utmed Mjölnergatan.

6.13.3 Fiber

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

6.13.4 Avfall

Insamling av restavfall och matavfall sker genom Trollhättan Energi AB. Närmaste återvinningsstation finns vid Dahllöfs park, cirka 500 meter från planområdet.

Vid återvinningsstationer sker insamling av förpackningar såsom kartong, plast och glas inom det kommunala insamlingssystemet. Trollhättan Energi AB ansvarar för insamling av tidningar.

Insamling av avfall bör fortsatt ske bostadsnära för att underlätta för boende att sortera och återvinna sitt avfall. Trollhättans Stad ser positivt på att fastighetsägare tillhandahåller utrymme för sortering av vanligt förekommande avfallsfraktioner i nära anslutning till bostaden.



6.14 SERVICE

Planområdet har närhet till ett brett utbud av service såsom skola, vård, kultur och fritidsaktiviteter. Dessa funktioner kan nås till fots, med cykel, kollektivtrafik eller bil, och huvuddelen av utbudet finns inom cirka 500 meter från planområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för fortsatt bostadsanvändning samt för verksamhet i form av vandrarhem (bed and breakfast).

6.15 TRAFIK OCH MOBILITET

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de behöver nå. Trollhättans Stad har som mål att minska bilberoendet och främja hållbara transporter, vilket bidrar till minskade utsläpp av koldioxid och luftföroreningar.

6.15.1 Trafikflöden

Gårdhemsvägen söder om planområdet är en högt trafikerad infartsgata till centrala Trollhättan. Mjölharegatan angränsar till planområdet i öster och ansluter till Gårdhemsvägen via Flottbergssondellen. Utmed Gårdhemsvägen finns utbyggda gång- och cykelvägar med goda kopplingar till övriga delar av staden.

6.15.2 Kollektivtrafik

De övergripande målen i *Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg* är att stödja en hållbar region- och stadsutveckling, underlätta ett enkelt vardagsliv samt öka andelen hållbara resor med kollektivtrafik, gång och cykel. Kollektivtrafikplanen för Trollhättan och Vänersborg betonar vikten av attraktiva gång- och cykelstråk samt god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket ligger i linje med planområdets läge och goda tillgång till hållbara färdmedel.

I närheten av planområdet, inom cirka 100 meter, finns två busshållplatser samt ytterligare två busshållplatser inom cirka 270 meter, med flera linjer som passerar.

6.15.3 Angöring och parkering

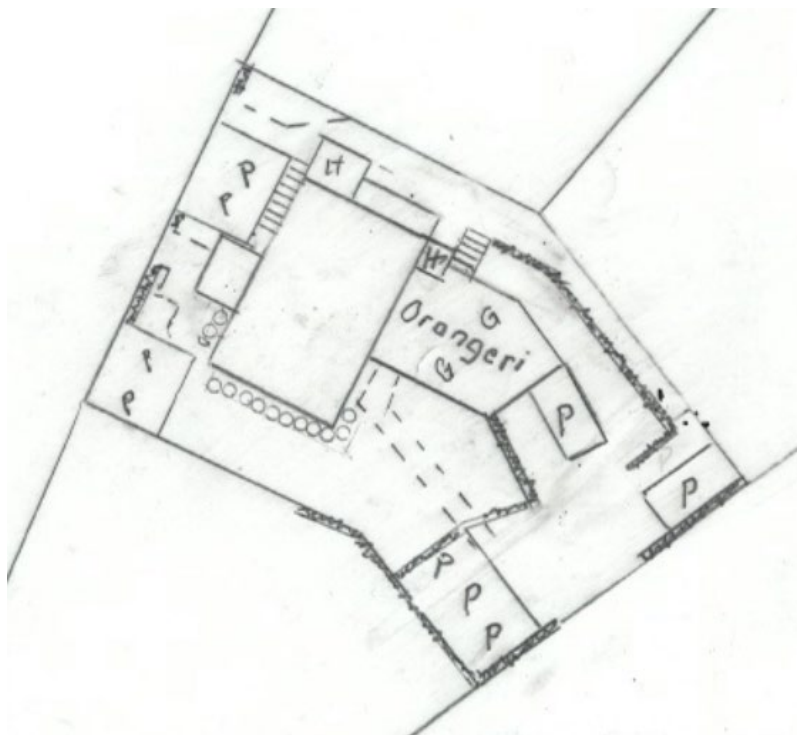
Detaljplanen reglerar att antalet in- och utfarter för motorfordon begränsas till högst en mot Mjölharegatan, vilket görs med hänsyn till trafiksäkerheten i anslutning till korsningen och cirkulationsplatsen mellan Mjölharegatan och Gårdhemsvägen.

Inom fastigheten finns idag parkeringsplatser i anslutning till entrén till bostäderna, i garage under byggnaden samt längs gatan. Enligt planförslaget uppgår antalet parkeringsplatser inom planområdet till cirka 9 platser på mark, och inom fastigheten medges även möjlighet att inrymma ytterligare garage inom den utökade byggrätten.



Enligt tillämpat parkeringstal för flerbostadshus i området (grundtal 0,6 p-platser per bostad med lägesjustering för centralt läge) uppgår parkeringsbehovet till cirka 2–3 platser för bostäderna. Med tillägg för verksamhet i form av bed and breakfast bedöms det totala behovet uppgå till cirka 3–4 parkeringsplatser.

Planområdet har ett centralt läge i Trollhättan och ligger nära kollektivtrafik, vilket tillsammans med gång- och cykelvägnätet skapar goda förutsättningar för hållbara resor. Planförslaget bedöms därmed uppfylla gällande parkeringsnorm.



*Bild 11. Skiss på av förslag av tänkta parkeringsplatser.
Högst en in- och utfart möjliggörs mot Mjölnergatan.*

7 KONSEKVENSER

7.1 NATUR

7.1.1 Grönområde

Trädgårdsytan inom fastigheten Getskäret 5 kommer att minska till följd av att byggrätten utökas för att möjliggöra tillbyggnad av orangeri samt garage i anslutning till byggnaden. Trots detta bedöms fastigheten även fortsatt ha goda förutsättningar för grönska och trädgårdsfunktioner.

7.2 MILJÖ

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

Minskad klimatpåverkan och ren luft

Planområdet har ett relativt centralt läge med tillgång till befintligt gång- och cykelvägnät. I närområdet finns kollektivtrafik med förbindelser till centrum och resecentrum. Förutsättningarna för resor till fots, med cykel och kollektivtrafik bedöms därför som goda.

Hållbar användning av vattenmiljöer

Detaljplanen möjliggör att dagvatten kan omhändertas lokalt och på ett hållbart sätt, exempelvis genom infiltration i mark, fördröjning på tomtmark eller anslutning till befintligt dagvattensystem.

God boendemiljö och hållbar konsumtion

Detaljplanen möjliggör en förtätning med fler bostäder och vandrarhem. Planområdet ligger relativt centralt, med närhet till Högskolan och kollektivtrafik, vilket underlättar hållbart resande. Området har även god tillgång till parker och större grönområden i närområdet, vilket bidrar till goda rekreationsmöjligheter för boende och besökare.

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

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Utifrån genomförd undersökning av miljöpåverkan gör Trollhättans stad bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av planförslagen varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig. En miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.



Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Inget som framkommit i genomförd undersökning av miljöpåverkan indikerar att planen skulle vara av sådan karaktär att en betydande miljöpåverkan riskerar att uppstå. Frågor som bedömts relevanta för planförslaget har hanterats vidare inom ramen för detaljplanearbetet.

7.2.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny bebyggelse och parkeringar kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med idag. Enligt Trollhättans stads *Dagvattenstrategi* ska tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån omhändertas lokalt. Dagvatten ska därför i första hand fördröjas eller infiltreras inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattnet från kvartersmark hanteras lokalt så långt det är möjligt. Överskottsvatten avleds till befintlig dagvattenledning.

7.3 MILJÖKVALITETSNORMER

Det bedöms inte finnas några indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

7.3.1 Luft

Den trafikökning som följer av den föreslagna byggnationen bedöms vara marginell och bedöms medföra en liten ökning av halterna av kvävedioxid och PM10. Med hänsyn till befintliga trafiknivåer i området, vägens läge i förhållande till planområdet samt den begränsade omfattningen av tillkommande bebyggelse bedöms planförslaget inte medföra risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet eller i angränsande miljöer.

7.3.2 Vatten

Det ökade dagvattenflödet som uppkommer till följd av hårdgöring av markytor och takavrinning innebär ett marginellt tillskott till avrinningen från planområdet till Göta älv, som är recipient för området. Genom att dagvattnet omhändertas lokalt, exempelvis genom fördröjning eller infiltration innan avledning till det kommunala dagvattensystemet, bedöms planförslaget inte försvåra möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten.



7.4 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.4.1 Omgivningsbuller

Den trafikökning som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande, inklusive etablering av två rum för bed and breakfast, bedöms vara begränsad och förväntas inte medföra någon mätbar påverkan på trafikbullernivåerna längs omkringliggande gator.

7.4.2 Översvämning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon väsentlig förändring av risken för översvämning inom planområdet/fastigheten. Detta gäller även med beaktande av möjlig tillbyggnad av Getskäret 5 öster om befintlig huvudbyggnad.

7.4.3 Förorenad mark och bebyggelse

Föroreningar har påträffats inom planområdet i halter som lokalt överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Föroreningssituationen bedöms som ringa och innebär inte hinder för planens genomförande.

Vid exploatering ska förorenade massor hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten inför schaktning eller andra markarbeten. Planbestämmelse införs för att säkerställa lämplig hantering vid genomförandet.

7.4.4 Risk för olyckor

Riskenivån för olyckor inom planområdet bedöms som låg. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring av befintlig risksituation i området och inga särskilda riskreducerande åtgärder bedöms därför vara nödvändiga.

7.4.5 Risk för erosion, skred och ras

Den föreslagna utökningen av byggrätten är begränsad och bedöms inte medföra någon betydande förändring av markbelastningen. Planförslaget bedöms därför inte öka risken för erosion, skred eller ras inom eller utanför planområdet.

7.5 KULTURMILJÖ

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bevaras och att områdets kulturhistoriska värden kan bibehållas. Möjlighet till viss tillbyggnad medges, men byggrätten begränsas genom reglering av byggnadsarea, nockhöjd, takvinkel och prickmark för att anpassas till kvarterets befintliga struktur.



Den befintliga huvudbyggnaden omfattas av varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag bevaras vid framtida förändringar. Även utökad lovpålagt införs för åtgärder som annars är bygglovsbefriade, vilket möjliggör prövning utifrån områdets kulturhistoriska värden.

7.6 SOCIALA KONSEKVENSER

Trollhättans stad arbetar med sociala konsekvensanalyser (SKA) i syfte att belysa sociala frågor i stadsbyggandet och identifiera hur sociala värden kan stärkas i planeringen. Metoden inkluderar även ett barnperspektiv, där bland annat barns och ungas livsvillkor, hälsa samt tillgång till trygga och säkra miljöer i nutid och framtid beaktas.

För aktuell detaljplan bedöms de sociala konsekvenserna av planförslaget som begränsade. Även påverkan på barn och unga bedöms vara liten. Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för de sociala värdena inom området och kan i vissa avseenden bidra till en viss positiv utveckling. Sammantaget bedöms inga särskilda sociala åtgärder vara nödvändiga i genomförandet av detaljplanen.

7.6.1 Barn

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

7.7 RIKSINTRESSEN

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvar då nockhöjder begränsas.

7.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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



7.9 TRAFIK OCH MOBILITET

7.9.1 Motortrafik

Begränsningen av in- och utfarter till högst en mot Mjöltnaregatan bedöms ge en mer samlad och trafiksäker angöring samt minska konflikter i anslutning till korsningen Mjöltnaregatan/Gärdhemsvägen.

Inom kvarteret Getskäret 5 påverkas befintliga parkeringsmöjligheter inte negativt av planförslaget. De föreslagna markparkeringarna bedöms täcka parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm. Planförslaget medger även möjlighet till garage under byggnaden, vilket i så fall skulle innebära en ökad parkeringskapacitet inom fastigheten.

7.10 ANNAT

7.10.1 Stadsbild och bebyggelsestruktur

Planförslaget innebär en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten. Den tillkommande byggnadsvolymen regleras genom bestämmelser om byggnadsarea, nockhöjd, placering och gestaltning, vilket gör att ny bebyggelse kan inordnas i den befintliga strukturen i Tingvalla villakvarter.

Området präglas av en sammanhållen villabebyggelse med tydlig struktur, där förgårdsmark och placering mot gata utgör viktiga karaktärsdrag. Mot denna bakgrund bedöms planförslaget inte innebära någon väsentlig förändring av stadsbildens övergripande karaktär.



8 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är representanter från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

- Kontoret för tillväxt och hållbarhet
- Gatu-parkkontoret
- Bygglövskontoret
- Miljökontoret
- Lantmäterikontoret
- Geodatakontoret
- Plankontoret
- Trollhättan Energi AB

Trollhättan i augusti 2026

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret





Trollhättans Stad