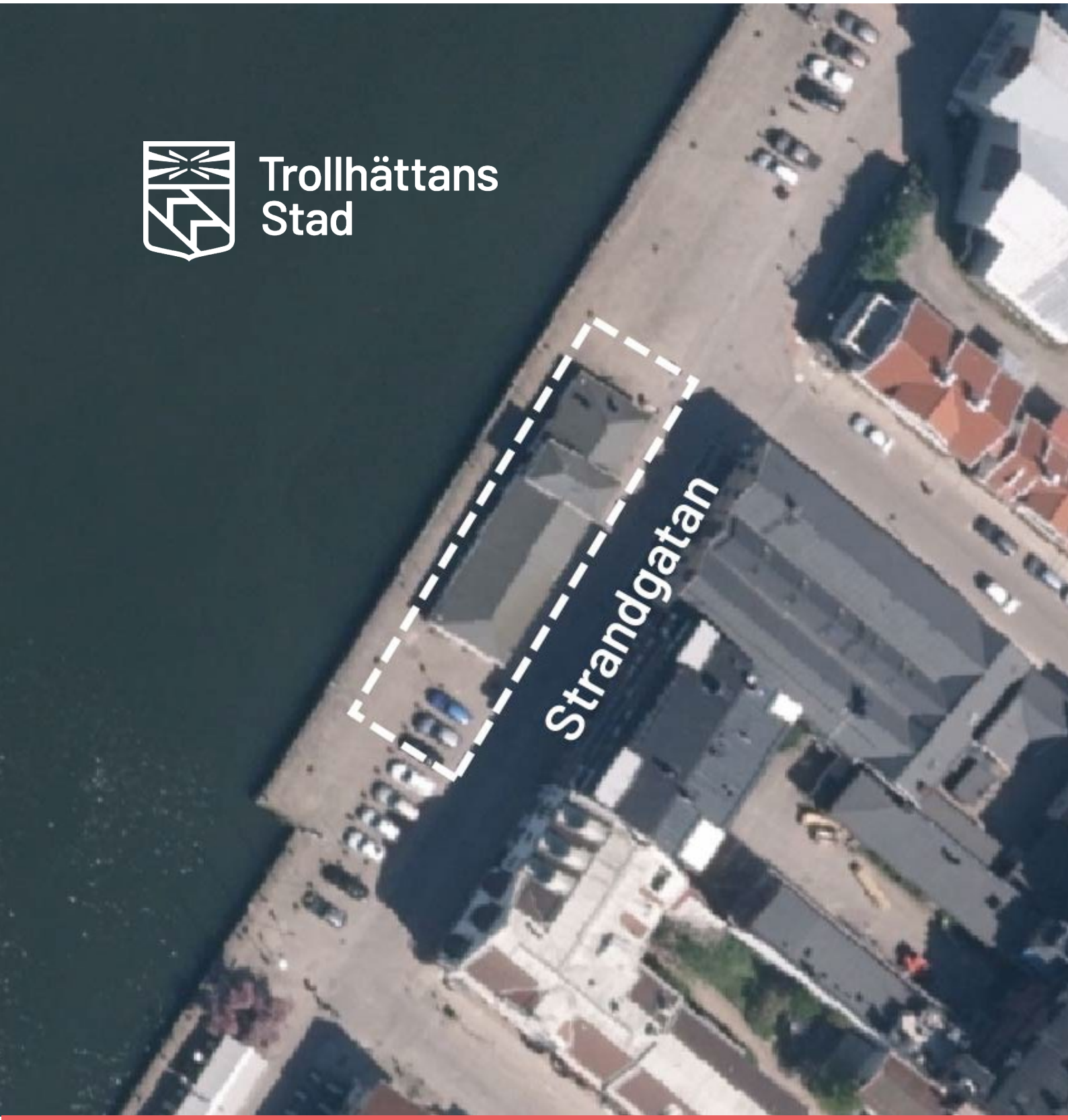
Trollhättans Stad



Detaljplan för del av Centrala staden 5:1 och 5:5

Hamnkontoret

Samrådshandling oktober 2026

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Samrådshandling
Förfarande	Standardförfarande
Datum	Oktober 2026
Handlingen förvaras	Castor
Diarienummer	PLAN.2024.3958
Handlingen publiceras	Trollhättans stads hemsida
Ansvar	Samhällsbyggnadsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION 2
1 DETALJPLANENS SYFTE 5
1.1 Syfte 5
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 5
2.1 Hela detaljplanen 5
2.2 Genomförandetid 6
2.3 Kvartersmark 6
2.4 Befintligt 8
2.5 Ärendeinformation 8
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 9
3.1 Motiv till regleringar 9
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 14
4.1 Mark- och utrymmesförvärv 14
4.2 Fastighetsrättsliga frågor 14
4.3 Tekniska frågor 15
4.4 Ekonomiska frågor 16
4.5 Organisatoriska frågor 18
4.6 Kulturvärden 18
4.7 Prövning enligt annan lagstiftning 19
4.8 Upplysningar 20
5 PLANERINGSUNDERLAG 21
5.1 Kommunala 21
5.2 Utredningar 22
5.3 Regionala 22
5.4 Annat 23
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 24
6.1 Kommunala 24
6.2 Regionala 26

6.3 Riksintressen ... 26
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 27
6.5 Miljökvalitetsnormer ... 27
6.6 Miljö ... 28
6.7 Hälsa och säkerhet ... 31
6.8 Geotekniska förhållanden ... 36
6.9 Hydrologiska förhållanden ... 37
6.10 Kulturmiljö ... 37
6.11 Fysisk miljö ... 40
6.12 Sociala förutsättningar ... 41
6.13 Teknik ... 41
6.14 Trafik och mobilitet ... 43
7 KONSEKVENSER ... 48
7.1 Fastigheter och rättigheter ... 48
7.2 Natur ... 48
7.3 Miljö ... 48
7.4 Miljökvalitetsnormer ... 52
7.5 Hälsa och säkerhet ... 52
7.6 Olyckor ... 53
7.7 Sociala konsekvenser ... 53
7.8 Riksintressen ... 54
7.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 54
7.10 Trafik och mobilitet ... 54
7.11 Stadsbild ... 55
8 MEDVERKANDE I PLANARBETET ... 57

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillbyggnad av Hamnkontoret med centrumverksamhet samt säkerställa byggnadens bevarande och kulturhistoriska värden.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 Planområdets läge och avgränsning

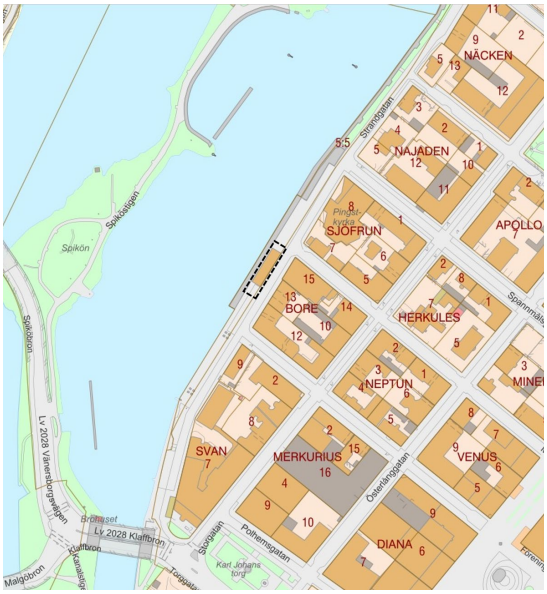


Bild 2. Planområdets läge i centrala Trollhättan.

Bild 1. Planområdets avgränsning.

Hamnkontoret är beläget i centrala staden. Planområdet omfattar cirka 513 kvadratmeter av fastigheterna Centrala Staden 5:1 och 5:5, som ägs av Trollhättans kommun. Planområdet angränsar till allmän platsmark längs trafikkanalen/Göta älv i nordväst, Strandgatan i sydöst, Magasinsgatan i nordost samt till viss del Föreningsgatan i sydost. Hamnkontoret är den enda byggnaden i närområdet som ligger mellan kanalen och Strandgatan.

2.1.2 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens huvuddrag är att utöka byggrätten för att möjliggöra för tillbyggnader av Hamnkontoret. Hamnkontoret har ett strategiskt läge på Strandgatan för att bedriva en publik verksamhet. Hamnkontoret är kulturhistoriskt särskilt värdefull vilket beaktas i detaljplanen.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 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 KVARTERSMARK

2.3.1 Användning av kvartersmark

Detaljplanen innebär att Hamnkontoret fortsatt ges planstöd genom användning C – Centrum. Användningen omfattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår bland annat butiker, service, kontor, hotell, biograf, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokal och restaurang.

Kvartersmarken utökas för att skapa bättre förutsättningar att bedriva verksamhet i byggnaden.

2.3.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Hamnkontoret är kulturhistoriskt värdefull och ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Egenskapsbestämmelser tillämpas för att anpassa tillbyggnaderna till Hamnkontorets och bebyggelseområdets karaktär.

Detaljplanen anger rivningsförbud för hela den befintliga byggnaden.

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelse som anger att byggnadens exteriör ska bevaras i såväl form, material och detalj för att säkerställa den befintliga byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Detaljplanen innehåller varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag bevaras över tid. Varsamhetsbestämmelserna syftar till att byggnadens exterör ska underhållas så att dess särart bevaras och reglerar bland annat material och kulör för taktäckning, utformning av fönster och dörrar samt fasadutformning. Utökad bygglovsplikt råder för underhåll och utvändiga ändringar.

Inom planområdet möjliggörs det för 39 kvadratmeter utökad byggrätt norr om befintlig byggnad samt 87 kvadratmeter söder om. I norr begränsas byggrätten av att rutnätsstaden ska bevaras samt

att siktlinjen från Magasinsgatan ned till kanalen inte ska skymmas. I söder begränsas byggrätten av kvarvarande allmän plats ska kunna användas för gående att fortsatt röra sig utmed kajkanten, utrymme för de som ska gå på M/S Elfkungen samt för att ge plats för uteservering med platsupplåtelse på allmän plats. Prickmarken, som omfattar en meter närmast byggnaden mot Strandgatan och 1,5 meter åt övriga håll, säkerställer utrymme för underhåll av byggnaden samt för rening av dagvatten.

Tillbyggnaderna ska anpassas till befintlig byggnad och till omgivningen vilket regleras med utformningsbestämmelser. Utformningsbestämmelserna reglerar bland annat takform, takmaterial och fasadmaterial.

För byggnaden regleras separata nockhöjder för den befintliga högre respektive lägre byggnadsdelen. Tillbyggnaderna regleras med samma nockhöjd som den lägre befintliga byggnadsdelen. Även takfotens höjd regleras för respektive byggnadsdel, där tillbyggnadernas takfot regleras till samma höjd som den lägre befintliga byggnadsdelen. Tillbyggnaderna ska anpassas för att bibehålla byggnadens enkla utformning.

Planområdet ligger inom skyddszon för transportled med farligt gods på kanalen. För att säkerställa markens lämplighet för föreslagen användning och begränsa påverkan på människor vid eventuell olycka på kanalen tillämpas bestämmelser för skydd mot störningar. Dessa anger bland annat att ventilation och minst en utrymningsväg ska placeras på motsatt sida i förhållande till kanalen samt att material i tak, fasad och fönster utförs i brandsäkra material.

Föroreningar har påträffats inom fastigheten och marken ska avhjälpas innan startbesked för byggnation kan ges.

Markreservat säkerställer tillgänglighet till befintliga underjordiska ledningar inom planområde.

Strandskyddet återinträder när en ny detaljplan upprättas och upphävs därefter inom planområdet genom en bestämmelse om upphävande av strandskydd.

2.3.3 Gestaltningsprinciper

Gestaltningsprinciper är riktlinjer för gestaltningen och ska beaktas vid bygglovsprövning. Vid om- eller tillbyggnad ska Hamnkontorets kulturhistoriska värden vara en utgångspunkt för gestaltningen. Det innebär att nya tillägg ska utformas med respekt för den befintliga byggnadens skala, karaktär och materialitet, samtidigt som de ska utgöra ett tydligt avläsbart tillskott från vår tid.

Tillbyggnader ska utformas med ett samtida uttryck och vara tydligt urskiljbara från den ursprungliga byggnaden. Samtidigt ska nya tillägg respektera och förstärka de karaktärsdrag och årsringar som präglar den befintliga bebyggelsen, så att byggnadens historiska läsbarhet och integritet även fortsättningsvis kan upplevas. Den befintliga byggnadens enkla och tydliga karaktär ska bevaras och vara vägledande vid utformning**.**

Tillbyggnader ska utformas med en återhållsam och sammanhållen material- och färgsättning som harmonierar med den befintliga bebyggelsen. Kompletterande material, kulörer och detaljer ska väljas med omsorg och bidra till en enhetlig gestaltning.

2.4 BEFINTLIGT

Hamnkontoret är den enda byggnaden inom planområdet samt den enda byggnaden i närområdet som placerats invid kanalen. Hamnkontoret byggdes 1924 och bestod ursprungligen av en bottenvåning med magasinslokaler och en övervåning med kontor. I takt med att mängden gods ökade krävdes större lagringsutrymmen och magasinsdelen byggdes ut mot söder år 1960. Utöver större lagerlokal byggdes även rum för omklädning, lunchrum och toalett på bottenvåningen. Hamnkontoret var i bruk fram till 1997. Vid ombyggnaden 1997 ställdes Hamnkontoret om till butiks- och verkstadslokaler. De nya fönster som sattes in i magasinsdelen från 1960 gjordes för att efterlikna äldre förlaga men gjordes något högre.

Byggnaden har tidigare använts som bland annat hamnkontor, butik och lager men har sedan en tid stått tom.

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplan för del av Centrala staden 5:1 och 5:5, Hamnkontoret har diarienummer PLAN.2024.3958.

Den 21 november 2024 § 194 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades.

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen.

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

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 (PBL).

3.1.1 Användning av mark

3.1.1.1 Kvartersmark

C – Centrum. Bestämmelsen syftar till att rymma ett brett spektrum av verksamheter. Motivet är att främja en flexibel och kontinuerlig användning av den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på ett sätt som är anpassat till dess unika karaktär och strategiska läge. Bestämmelsen ger förutsättningar att bidra till platsens sociala värden genom tillkomst av arbetsplatser, handel, service och publika verksamheter av en karaktär som är förenlig med den omgivande miljön och inte bedöms medföra störningar. Lagstöd: PBL 2 kap. 2 §.

3.1.2 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

3.1.2.1 Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Strandskyddet återinträder när ny detaljplan prövas, och bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet. Motivet är att möjliggöra för en utvidgning av centrumverksamhet inom Hamnkontoret, vilket behövs för att säkerställa en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar användning av byggnaden och därmed möjliggöra att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden kan bevaras och fortsatt användas. Behovet är knutet till byggnadens befintliga läge och kulturhistoriska sammanhang och kan inte tillgodoses genom en alternativ lokalisering. Lagstöd: 2 kap. 3 § 3 PBL.

3.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

3.1.3.1 Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken hålls obebyggd samt möjliggör underhåll av byggnaden Motivet är att reglera att tillbyggnadens placering anpassas till bebyggelsen och områdets karaktär. Lagstöd: PBL 2 kap. 6 § första stycket 1. Vidare tillämpas prickmark för ytor för rening av dagvatten samt att begränsa markens nyttjande ovanför underjordiska ledningar. Motivet är att möjliggöra ytor för dagvatten inom den egna

fastigheten samt skydd för ledningar och säkerställa åtkomst för framtida underhåll. Lagstöd: 2 kap. 5 § 3 PBL.

3.1.3.2 Höjd på byggnadsverk

h_1 – Nockhöjden ska vara <angivet> meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens höjd för att den ska behålla sin befintliga karaktär. Motivet är att byggnadens nuvarande volym och siluett är en väsentlig del av dess kulturhistoriska värde. En förändring av nockhöjden skulle riskera att förvanska dessa värden, vilket strider mot förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Lagstöd: 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL.

h_2 – Takfoten ska vara 45,4 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens höjd för att den ska behålla sin befintliga karaktär. Motivet är att takfotens placering är en väsentlig del av byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. En förändring av takfotshöjden skulle riskera att förvanska dessa värden, vilket strider mot förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Lagstöd: 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL.

h_3 – Takfoten ska vara 43,2 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadens höjd för att den ska behålla sin befintliga karaktär. Motivet är att takfotens placering är en väsentlig del av byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. En förändring av takfotshöjden skulle riskera att förvanska dessa värden, vilket strider mot förvanskningsförbudet i 8 kap. 13 § PBL. Lagstöd: 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL.

3.1.3.3 Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgängligheten till befintliga underjordiska ledningar inom planområdet. Motivet är att begränsa markens nyttjande ovanför underjordiska ledningar och invid tekniska anläggningar. Lagstöd: 2 kap 5 § 3 PBL.

3.1.3.4 Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till ett absolut hinder mot rivning vilken gäller hela den befintliga byggnaden. Motivet är byggnadens höga kulturhistoriska värden som en central verksamhetsbyggnad kopplad till Trollhättans kommunikations- och industrimiljö. Byggnaden bedöms vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL och därmed omfattas av ett förbud mot förvanskning. För att ge ett heltäckande skydd och säkerställa att byggnadens värden bevaras för framtiden, införs även ett rivningsförbud. Byggnaden är dessutom en värdebärare för

riksintresset för kulturmiljövård (P23). Ett rivningsförbud är nödvändigt för att säkerställa att riksintresset inte påtagligt skadas, i enlighet med 3 kap. 6 § miljöbalken. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL.

3.1.3.5 Skydd av kulturvärden

q_1 - Byggnadens exteriör ska bevaras i såväl form, material och detalj för att säkerställa byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Bestämmelsen syftar till att Hamnkontoret inte får förändras till den grad att den förvanskas enligt 8 kap 13 § PBL. Byggnadens karaktäristiska pappklädda, valmade tak, grova fasader med stående lockpanel i en ljus kulör och dess låga naturstensgrund får inte förvanskas. Motivet är att Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden som en verksamhetsbyggnad kopplad till Trollhättans kommunikations- och industrimiljö. Hamnkontoret bedöms utgöra en av värdebärarna för riksintresset för kulturmiljö P23 och behöver därmed behandlas på ett sätt som inte förvanskar byggnaden. Lagstöd: 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL.

3.1.3.6 Skydd mot störningar

m_1 – Fasad och takmaterial utförs i lägst brandteknisk klass EI30 i den del av byggnaden som vetter mot kanalen. Bestämmelsen syftar till att fasad och takmaterial förhindrar brandens spridning i 30 minuter i den del av byggnaden som vetter ut mot kanalen. Motivet är att möjliggöra centrumverksamhet 5 meter från transportled för farligt gods genom att säkerställa att det finns tid att utrymma och sätta människor i säkerhet. Lagstöd: 2 kap. 5 § 1, 2 kap. 6 § 2 PBL.

m_2– Fönster och fönsterdörrar i fasad mot kanalen utförs i lägst brandteknisk klass EW30. Bestämmelsen är en skyddsåtgärd som syftar till att hantera de risker som närheten till kanalen, en transportled för farligt gods, medför. Genom att kräva att friskluftsintag och utrymningsvägar placeras på den sida av byggnaden som vetter bort från kanalen (mot Strandgatan) säkerställs en tryggare inomhusmiljö och säkrare utrymning vid en eventuell olycka. Åtgärden minskar risken för intag av giftig gas till byggnadens ventilationssystem och ser till att utrymning sker bort från den primära riskzonen. Detta gör det möjligt att lokalisera den planerade centrumverksamheten på platsen i enlighet med lagens krav på skydd för människors hälsa och säkerhet. Lagstöd: 2 kap. 5 § 1, 2 kap. 6 § 2 PBL.

m_3– Friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras i riktning bort från kanalen. Bestämmelsen är en skyddsåtgärd som syftar till att hantera de risker som närheten till kanalen, en transportled för farligt gods, medför. Genom att kräva att friskluftsintag och utrymningsvägar placeras på den sida av byggnaden som vetter bort från kanalen (mot Strandgatan), säkerställs en tryggare inomhusmiljö och säkrare utrymning vid en eventuell olycka. Åtgärden minskar risken för intag av giftig gas till

byggnadens ventilationssystem och ser till att utrymning sker bort från den primära riskzonen. Detta gör det möjligt att lokalisera den planerade centrumverksamheten på platsen i enlighet med lagens krav på skydd för människors hälsa och säkerhet. Lagstöd: 2 kap. 5 § 1, 2 kap. 6 § 2 PBL.

m_4 – Ventilation ska vara avstängningsbar. Bestämmelsen är en skyddsåtgärd som syftar till att hantera de risker som närheten till kanalen, en transportled för farligt gods, medför. Genom att kräva att byggnadens ventilationssystem kan stängas av, förhindras intag av eventuella giftiga eller brandfarliga gaser vid en olycka på kanalen. Denna åtgärd, tillsammans med övriga skyddsåtgärder, säkerställer en tryggare inomhusmiljö och ger tid för säker utrymning. Det gör det möjligt att lokalisera den planerade centrumverksamheten på platsen i enlighet med lagens krav på skydd för människors hälsa och säkerhet. Lagstöd: 2 kap. 5 § 1, 2 kap. 6 § 2 PBL.

3.1.3.7 Utformning

f_1 - Byggnad ska uppföras med valmat tak. Bestämmelsen syftar till att takets form ska vara valmat likt befintligt. Motivet är att Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden och tillbyggnader ska ta hänsyn till byggnadens ursprungliga takform, det vill säga valmat tak, för att bibehålla byggnadens karaktär och tydliggöra dess kulturhistoriska värden. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

f_2 – Fasadmaterial ska vara trä. Bestämmelsen syftar till att byggnadens fasad ska vara av trä likt befintligt. Motivet är att Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden och tillbyggnader ska ta hänsyn till byggnadens ursprungliga fasadmaterial, det vill säga trä, för att bibehålla byggnadens karaktär och tydliggöra dess kulturhistoriska värden. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL.

f_3 – Takmaterial ska vara takpapp. Bestämmelsen syftar till att byggnadens tak ska beläggas med takpapp likt befintligt. Motivet är att Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden och tillbyggnader ska ta hänsyn till byggnadens ursprungliga takmaterial, det vill säga takpapp, för att bibehålla byggnadens karaktär och tydliggöra dess kulturhistoriska värden. Lagstöd: 2 kap. 6 § PBL.

3.1.3.8 Utökad bygglovsplikt

a_1 - Bygglov krävs även för allt utvändigt underhåll. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att underhållsåtgärder på byggnadens yttre, karaktärsgivande delar prövas i ett bygglovsärende.

Motivet är att Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden och att dess ursprungliga karaktär och utformning ska bevaras. En lovprövning ger kommunen möjlighet att säkerställa att underhållet utförs varsamt och med lämpliga material och metoder, i enlighet med varsamhetskravet och förvanskningsförbudet 8 kap 13 och 17 §§ PBL. Detta är nödvändigt för att bibehålla byggnadens kulturhistoriska värden på lång sikt. Lagstöd: 2 kap 6 § 1.

3.1.3.9 Varsamhet

k_1 - Taktäckning ska vara av material och kulör som överensstämmer med byggnadens ursprungliga karaktär. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att takets material och kulör överensstämmer med byggnadens ursprungliga och tidstypiska karaktär. Motiv är att Hamnkontoret är en kulturhistoriskt värdefull byggnad där takets utformning är ett viktigt karaktärsdrag. För att bevara byggnadens särskilda värden och säkerställa att underhåll och ändringar sker varsamt, i enlighet med 8 kap. 14 och 17 §§ PBL, ställs krav på att det ursprungliga materialet, takpapp, används. Detta är avgörande för att bibehålla byggnadens autenticitet och kulturhistoriska avläsbarhet. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL.

k_2 – Dörrar och fönster ska utformas med material, proportioner, indelning och detaljer som överensstämmer med byggnads ursprungliga karaktär. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dörrar och fönster utformas på ett sätt som bevarar byggnadens tidstypiska och enkla karaktär. Motivet är att Hamnkontoret är en kulturhistoriskt värdefull byggnad där fönster och dörrar är viktiga karaktärsdrag. För att säkerställa att ändringar utförs varsamt i enlighet med 8 kap. 17 § PBL, och för att inte förvanska byggnadens värden, ställs krav på att det ursprungliga materialet trä används. Detta, tillsammans med en anpassning till ursprunglig utformning, är avgörande för att bibehålla byggnadens autenticitet och kulturhistoriska värde. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL.

k_3 - Fasad ska utformas med stående lockpanel i trä. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens fasad bibehåller sin ursprungliga, och för byggnadens karaktär avgörande, utformning. Motivet är Hamnkontoret är en kulturhistoriskt värdefull byggnad där den enkla men grova, stående lockpanelen i trä är ett viktigt karaktärsdrag. För att bevara byggnadens särskilda värden och säkerställa att underhåll och ändringar sker varsamt i enlighet med 8 kap. 14 och 17 §§ PBL, ställs detta specifika krav på fasadens utformning. Detta är avgörande för att bibehålla byggnadens autenticitet och kulturhistoriska värde. Lagstöd: 2 kap. 6 § 1 PBL.

3.1.3.10 Villkor för startbesked

a_2 – Startbesked får inte ges för påbörjan av byggnation förrän markförorening är avhjälpt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markförorening hanteras innan byggnadsarbete påbörjas. Motivet är att säkerställa att marken är lämplig för sitt ändamål. Lagstöd: 2 kap. 5 § 1 PBL.

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 lantmäteriåtgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Centrala staden 5:1 och Centrala staden 5:5, som båda ägs av Trollhättans Kommun.

Exploatören har för avsikt att, i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, förvärva kvartersmark för centrumverksamhet inom fastigheterna Centrala staden 5:1 och Centrala staden 5:5. Ett marköverlåtelseavtal gällande den tillskapade kvartersmarken ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med att detaljplanen antas. Befintlig fjärrvärmeledning mellan Hamnkontoret och fastigheten Bore 13 ska ingå i överlåtelsen som fastighetstillbehör. Gränsen för övertagandet av fjärrvärmeldningen föreslås gå vid Trollhättan Energi AB fjärrvärmecentral.

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark och medför därför varken skyldighet eller rätt till inlösen av mark eller rättighet enligt plan- och bygglagen.

4.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att hela planområdet övergår från allmän plats till kvartersmark. Hela planområdet består av mark som idag ägs av kommunen. Vid genomförande av detaljplanen avses kvartersmark bilda en egen fastighet genom avstyckning och eventuell fastighetsreglering från Centrala staden 5:1 och Centrala staden 5:5.

4.2.2 Rättigheter

Det finns inga ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Detaljplanens genomförande är inte beroende av att ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning upprättas.

Bild 3. Rättigheter - avtalsservitut i blå streckad linje.

4.2.2.1 Servitut

Det finns två avtalsservitut inom planområdet (D202200030794:1.1 och D202200030795:1.1) samt ett avtalsservitut strax utanför planområdet inom allmän platsmark (15-IM2-67/165.1). Servituten är belägna längs Strandgatan, sydväst om Hamnkontoret, och gäller till förmån för Vattenfall Eldistribution AB avseende ledningar. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer båda rättigheterna som ligger inom planområdet hamna inom kvartersmark och hanteras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i plankartan samt prickmark där mark inte får förses med byggnad.

Detaljplanens genomförande innebär att rättighet för befintlig fjärrvärmeledning mellan Hamnkontoret och Bore 13 kan behöva säkerställas genom servitut, angingen i samband med avstyckning eller genom avtalsservitut mellan berörda fastighetsägare.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

4.3.1 Tekniska åtgärder

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet. Trollhättan Energi AB ansvarar för drift av fjärrvärmenätet. Byggnaden matas från en fjärrvärmecentral på fastigheten Bore 13. Ledningen som går mellan Hamnkontoret och Bore 13 ägs av staden. Vid ett framtida fastighetsköp behöver

ledningen ingå i överlåtelsen som fastighetstillbehör. Gränsen för övertagandet föreslås gå vid Trollhättan Energi AB fjärrvärmecentral.

För elledningar och elanläggningar ansvarar Trollhättan Energi Elnät AB för utbyggnad och drift. Byggnaden är idag ansluten till elnätet och en anslutningspunkt är installerad i byggnadens norra del. Den befintliga anslutningspunkten kan användas för att försörja fler verksamheter i byggnaden. Om det finns behov av eller önskas ytterligare anslutningspunkt anvisas dessa av nätägaren.

För fibernätet och fiberanslutningar ansvarar Trollhättan Energi AB. Fastigheten är idag inte anslutet till fibernätet. Fiberbrunn finns på Strandgatan. Det är lämpligt att dra in kanalisation i samband med markarbeten.

Anordnande av hushållsnära avfallshantering ska ske inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare. Plats och metod för hämtning av avfall bestäms i samråd med Trollhättan Energi AB.

Trollhättans stad ansvarar för utbyggnad och drift av eventuella brandposter. Bedömningen är att inga nya brandposter behövs inom området.

4.3.2 Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata ska utvidgas så att planområdet ingår, medan verksamhetsområde för dagvatten fastighet inte ska utvidgas

Trollhättan Energi AB är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnätet. Det är Trollhättan Energi AB som ansvarar för utbyggnad av ledningsnäten och som anvisar anslutningspunkter. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av enskilda vatten- och spillattenledningar vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska renas och därefter avledas till Göta Älv. Från gator och övrig allmän platsmark utanför planområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för avledning av dagvattnet.

4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Här beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Hit hör även beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

4.4.1 Planekonomisk bedömning

4.4.1.1 Ekonomiska konsekvenser för Trollhättans stad

Trollhättans stad får täckning för sina kostnader med avseende på detaljplanen.

4.4.1.2 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen.

Exploatören får utgifter för byggnation och åtgärder inom kvartersmark, markförvärv, lantmäteriförrättning för bildande av fastigheter, anläggningsavgifter för vatten- och spillvatten och eventuella anslutningsavgifter för el. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Exploatören får även kostnader för kompensationsåtgärder för nedtagning av befitnliga träd utanför planområdet samt plantering av nya träd. Detta regleras i marköverlåtelseavtalet.

4.4.1.3 Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare

Trollhättan Energi AB får inkomster i form av avgifter enligt VA-taxan.

Ledningsägare kan få kostnader för att säkra sina ledningar genom servitut/ledningsrätt.

4.4.1.4 Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

4.4.2 Ersättningsanspråk

Trollhättans stad bedömer att detaljplanen inte kan innebära att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

4.4.3 Drift vatten, spill- och dagvatten

Trollhättan Energi AB får inga ökade driftskostnader för tillkommande allmänna vatten och spillvattenledningar.

Inom kvartersmark bekostar fastighetsägaren all drift och underhåll av enskilda ledningar.

4.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.5.1 Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal gällande den tillskapade kvartersmarken ska tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med att detaljplanen antas.

Marköverlåtelseavtalet kommer reglera kostnader för förvärvet samt ansvar för utredningar, anslutningar och för utförande av dagvattenanläggning. Ansvar och kostnader för kompensationsåtgärder för nedtagning av befintliga träd, samt plantering av nya träd regleras i avtalet. Kompensationsåtgärderna görs på grund av att allmän platsmark tas i anspråk för kvartersmark. Dessutom ska möjligheten att placera en offentlig toalett i byggnaden fortsatt utredas tillsammans med exploatören.

4.5.2 Tidplan

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

Beslut om samråd	4:e kvartalet 2026
Samråd	4:e kvartalet 2026
Beslut om granskning	2:a kvartalet 2027
Granskning	2:a kvartalet 2027
Beslut om antagande	2:a kvartalet 2027
Fastighetsbildning	3:e kvartalet 2027
Byggnation	1:a halvåret 2028

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

I gällande plan anges att Hamnkontoret inte får rivas samt att ändringar på byggnaden inte får förvanska kulturmiljön. Den nya detaljplanen innebär en fortsatt reglering av skyddet genom att precisera skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud för befintlig byggnad. Byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud kan under vissa förutsättningar ha rätt till ersättning enligt plan- och bygglagens 14 kap. 22 §.

Trollhättans stad bedömer att den nya detaljplanen inte kan innebära att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet eftersom motsvarande skydd

redan följer av gällande detaljplan. Därutöver sker försäljning av fastigheten efter att detaljplanen har antagits.

En översiktlig antikvarisk bedömning har tagits fram och ska utgöra underlag vid en om- eller tillbyggnad. I utredningen rekommenderas att byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag undersöks och bedöms närmare i samband med detaljprojekteringen, för att säkerställa att Hamnkontorets särart och koppling till det kulturhistoriska sammanhanget bevaras i gestaltningen.

4.6.1 Bevarandekrav

Inom planområdet finns en byggnad som uppfyller kriterierna för att anses särskilt värdefull enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2024:12) 4 kap. 8 §. I detaljplanen införs därmed skydds- och varsamhetsbestämmelser som reglerar varsamhet och hindrar förvanskning.

4.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

I samband med kommande schaktarbeten ska resultaten i den marktekniska undersökningen beaktas. Jord klassad som farligt avfall kräver särskilt omhändertagande och deponering hos mottagningsanläggning (MA) som har tillstånd att ta emot farligt avfall. Ytterligare kompletterande analyser av organiskt kol (TOC), lakbarhet och alkalinitet (ANC) kan behövas för att karakterisera massorna.

Vid provtagningspunkt 26E05/26EGV05 finns en viss osäkerhet kring föroreningens omfattning. Ytterligare undersökningar och åtgärder kan därför behöva genomföras i samband med detaljprojekteringen.

Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och zink. Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor).

Markföroreningar ska avhjälpas innan startbesked för byggnation kan ges. En anmälan för avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska inkomma till Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen. En anmälan enligt § 28 förordning krävs då föroreningshalter över känslig markanvändning (KM) har påträffats på planområdet. Detta ska ske senast 6 veckor innan påbörjat arbete.

Enligt 7 kap. 18 j § 2:a punkten miljöbalken återinträder strandskyddet med detaljplanen där ny användning prövas. För den del av planområdet där strandskyddet återinträder behöver därför en ny prövning göras för att upphäva strandskyddet. Dispens från strandskyddet behövs därför inte för genomförandet av detaljplanen. Läs mer under *7.3.2. Strandskydd*.

4.8 UPPLYSNINGAR

Enligt *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Hamnkontoret Trollhättan* och *Geotekniskt PM*, *Hamnkontoret Trollhättan* ska erosionsförhållandena längs Göta älv beaktas vid fortsatt projektering, särskilt vid släntfoten i anslutning till kajkonstruktionen. Om erosionsskydd saknas eller bedöms vara otillräckligt kan erosionsskyddande åtgärder behöva vidtas. Vidare ska kajkonstruktionens grundläggning och funktion verifieras inför projektering och utförande. Verifieringen ska klarlägga om konstruktionen är grundlagd på eller i direkt anslutning till berg, samt om den har tillräcklig kvarvarande stabiliserande funktion. Om grundläggning eller funktion inte kan verifieras ska kompletterande utredning och vid behov, förstärkningsåtgärder utföras innan vidare projektering eller byggnation sker.

Vid om- och tillbyggnad ska gestaltningsprinciper som presenteras i kapitel *2.3.3 Gestaltningsprinciper* ligga till grund för bygglovsprövningen.

Planering och projektering av en om- och tillbyggnad av Hamnkontoret bör genomföras i nära samarbete med antikvariskt sakkunnig med målsättningen att gestalta en tillbyggnad som tar tillvara både den riksintressanta omgivningens och byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

Vid projektering av tillbyggnaden behöver skyfallsrisken beaktas. Tillbyggnadens höjdsättning bör utformas så att risken för översvämning begränsas, alternativt behöver en annan teknisk lösning som ger motsvarande skydd övervägas. För befintlig byggnad kvarstår den nuvarande skyfallsrisken även efter planens genomförande.

Planområdet gränsar till ett område (Göta älv) med hög skyddsnivå i kommunens strategi mot ljusföroreningar. Riktlinjerna omfattar den belysning som Trollhättans Stad inklusive bolagen har rådighet över. Då kvartersmarken inom detaljplanen avses säljas till ett kommunalt bolag ska riktlinjerna följas.

Verksamheten ska prövas i bygglovsskedet. I detta skede, när man vet mer om verksamhetens utformning ska utredning om verksamhetsbuller tas fram. Miljökontoret remitteras i bygglovet. Frågan hanteras därför inte i detaljplanen utan hänvisas till genomförandeskedet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller *detaljplan för Strandgatan mm, Centrala staden* (1488K-D5/2001). Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2001-08-22. Detaljplanen är lagrad i kommunens arkiv.

5.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Hamnkontoret daterad 2026-09-07 och *fastighetsförteckning del av Centrala staden 5:1 och 5:5, Hamnkontoret* daterad 2026-09-08. Dessa två dokument är lagrade i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.1.3 Översiktsplan

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

5.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen. Om inget annat anges är handlingarna lagrade i kommunens arkiv.

- *Hållbarhetsstrategi Trollhättans stad.* Antogs av kommunfullmäktige 2025-05-19.
- *Riktlinjer för att motverka ljusföroreningar.* Antogs av kommunfullmäktige 2025-11-05.
- *Dagvattenstrategi*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-06-21.
- *Trollhättan Parkeringsprogram 2016*. Antogs av kommunfullmäktige 2017-03-06.
- *Riskhanteringsplan*. Antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28.
- *Parkprogram.* Antogs av kommunfullmäktige 2017-02-06.
- *Kulturmiljöprogram Trollhättans kommun*. Antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24.

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 oktober 2026. Protokollet från undersökningen är lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2 UTREDNINGAR

Utredningar finns lagrade i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2.1 Kulturmiljöutredning

Antikvarisk bedömning och rekommendationer för Hamnkontoret. Framtagen av Varsamt och daterad 2024-05-10.

5.2.2 Trafik- och mobilitetsutredning

PM Trafikutredning Hamnkontoret, Trollhättan. Framtagen av Kreera daterad 2026-10-05.

5.2.3 Riskutredning

Risk-PM för Hamnkontoret, (Strandgatan 29), Trollhättan. Framtagen av Bengt Dahlgren AB daterad 2026-02-16.

5.2.4 Markundersökning/förorenad mark

Rapport Översiktlig miljöteknisk undersökning Hamnkontoret, Trollhättans kommun. Framtagen av Ensucon daterad 2026-09-16.

5.2.5 Dagvatten- och skyfallsutredning utredning

Dagvatten- och skyfallsutredning Hamnkontoret, Trollhättans kommun. Framtagen av Tyréns daterad 2026-10-06.

5.2.6 Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Hamnkontoret Trollhättan. Framtagen av Multi Ethnic Consulting MEC, daterad 2026-05-05.

Geotekniskt PM, *Hamnkontoret Trollhättan.* Framtagen av Multi Ethnic Consulting MEC, daterad 2026-05-05.

5.3 REGIONALA

- *Riksintresse för kulturmiljövård*, riksintressebeskrivningen för Trollhättan (P23 Trollhättans sn). Antagen av Länsstyrelsen i Älvsborgs län, september 1990. Finns tillgänglig på Riksantikvarieämbetets hemsida: Vastra-Gotaland-O_riksintressen.pdf.
- *Riksintresse för friluftsliv*. Ingår i Göta älv – delområdet Vänersborg – Trollhättan, beslutsdatum 2017-01-19.

- *Resvaneundersökning Västra Götaland 2022-2023 (RVU).* Finns tillgänglig på Västra Götalands regionens hemsida RVU231103.

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 - Företag och organisationer - Göteborgs Stad.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 Detaljplan

Inom planområdet gäller *detaljplan för Strandgatan med mera* (1488K-D5/2001) vars syfte är att klarlägga gränserna för allmän platsmark, kvartersmark och vattenområde utmed Strandgatan. Den illustrerar också hur gatan samt området mellan gatan och kanalen kan utvecklas och bli mera attraktivt och användbart, såväl till vardags som till mer festliga sammanhang. Detaljplanen redovisar att en del av vattenområdet kan användas som småbåtshamn. Detaljplanen fastställer att planområdet utgörs av en kulturhistoriskt värdefull miljö samt att murar och trappor i natursten inom planområdet ska bevaras. Kulturhistoriska värden har inventerats för Hamnkontoret, fastigheterna Najaden 3, 4 och 5. Marklov krävs för nedtagande av markerade träd. För Hamnkontoret gäller bestämmelser som innebär attt byggnaden inte får rivas samt att utvändiga ändringar inte får förvanska kulturmiljön. Högsta tillåtna höjd för huvudbyggnad är lika med nuvarande byggnadshöjd och takfotshöjd. Gällande detaljplan anger C – Centrum för kvartersmarken som Hamnkontoret står på och allmän plats, torg runt byggnaden. Genomförandetiden har löpt ut men gäller som detaljplan tills den upphävts eller ersätts med en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Den del av detaljplanen som berörs upphävs med den nya detaljplanen.

Bild 4. Gällande detaljplan för Strandgatan med mera 1488K-D5/2001.

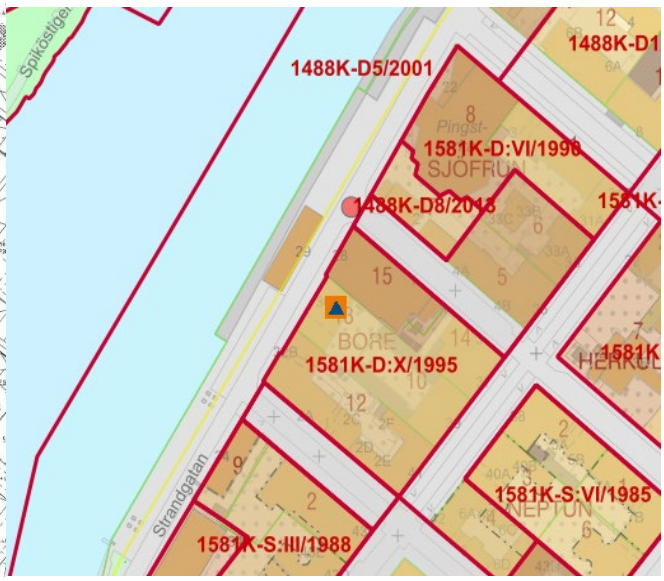


Bild 5. Gällande detaljplaner i närområdet.

6.1.2 Planbesked

Serviceförvaltningen ansökte om planbesked för att möjliggöra en utbyggnad av Hamnkontoret på fastigheten Centrala staden 5:5. Kommunstyrelsen beslutade 2024-10-23, KS §395, att ge positivt planbesked för att pröva möjligheterna med att utöka byggrätten för café- och restaurangverksamhet vid Strandgatan i centrala Trollhättan. AB Eidar, Trollhättans bostadsbolag har därefter tagit över rollen som exploatör och drivit planarbetet. Efter beslut om positivt planbesked har planområdet utökats något in på fastigheten Centrala staden 5:1 för att möjliggöra tillräckliga ytor för underhåll av byggnaden samt för hantering och rening av dagvatten.

6.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2013 - Plats för framtiden 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 Trollhättans stads 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 översiktsplanen ingår planområdet i området som är utpekat för förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse. I centrala staden eftersträvas en tät och livfull blandstad. Folk som vistas i området ska uppleva både skönhet, trygghet och trivsel. Idag bor det cirka 10 000 personer i centrala staden och den stora andelen boende är angeläget att bevara och utöka för att främja ett levande centrum med ett omfattande folkliv. Blandningen av boende, butiker, kontor, hantverk, högskola, kultur och nöjesliv gör stadskärnan unik med sina aktiviteter dag som kväll och även denna blandning av olika verksamheter är angelägen att bevara och utveckla. Parker, torg och andra mindre platser kan med fördel utvecklas som mötesplatser till vilka Trollhättebor från hela kommunen söker sig.

Vidare beskriver översiktsplanen att centrala stadens rutnätsmönster är karaktäristiskt och utmärkande för en stad av Trollhättan storlek och bör bevaras och utvecklas vid förtätning och utveckling av området. Rutnätsmönstret skapar en tydlig struktur och är en levande del av Trollhättans historia.

Planförslaget följer intentionerna i gällande översiktsplan då förslaget möjliggör för en utveckling av centrala staden och det vattennära stråket.

6.2 REGIONALA

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

6.3 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv, kulturmijövård och totalförsvar.

6.3.1 Friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv Göta Älv – delområdet Vänersborg – Trollhättan. Delområdet berör kommunerna Vänersborg och Trollhättan, vilket kräver mellankommunala överväganden och samordning för att säkra riksintressets värden.

Området har särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljö samt för vattenanknutna friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

6.3.2 Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård för Trollhättans sluss- och kanalområde. Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden som en verksamhetsbyggnad kopplad till Trollhättans kommunikations- och industrimiljö. Den bedöms även utgöra ett av riksintressets uttryck och behöver därmed behandlas på ett sätt som inte påtagligt skadar de värden som utgör grunden för riksintresset

Riksintressebeskrivningen för *Trollhättan P23, Trollhättans sn* anger att Slussområdet och delar av Trollhättan Stad längs med Göta älv utgör riksintresseområde för kulturmiljövård med motiveringen: *”Kommunikations- och industrimiljö med stor transporthistorisk betydelse som genom tillkomsten av slussar och kanalanläggningar under 1800-talet möjliggjorde skeppsfart från Östra Sverige till västerhavet samt de 32 industrietableringar och den stadsbildning som växte fram längs fallen som en följd av detta*.” I riksintressebeskrivningen beskrivs följande uttryck för riksintresset: *”Slussanläggningar från 1844 och 1916 med bevarad infrastruktur som kanalkontor, magasin etc., monumentala kraftstationer med Sveriges äldsta elproducerande kraftverk, broar, tjänstemannabostäder, fabriksbyggnader mm. 1860-talets stadsplanering längs östra älvstranden,*

med träbyggnader från 1800-talets mitt och stenhus i mer storstadsmässig skala från 1800-talets slut och 1900-talets början."

6.3.3 Totalförsvar

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

6.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

6.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet 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 är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO_2), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO_2) ger upphov till globala miljöproblem i form av växthuseffekt, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planområdet bedöms inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft.

Planområdet ligger centralt och påverkas av utsläpp från trafik på närliggande gator samt från fartygstrafik på älven. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms dock klaras enligt mätningar gjorda 2024 av Luft i Väst, vilket är ett luftvårdsförbund som utför mätningar av luft åt Trollhättans kommun.

6.5.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten är bestämmelser om kvalitetskrav på miljön i en vattenförekomst. Normerna avser framtida kvalitetskrav för både ytvatten (vattendrag och sjöar) och grundvatten.

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

Recipienten för planområdet är Göta älv – Slumpån till Stallbackaån, som är en vattenförekomst fastställd av Vattenmyndigheten. Vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad, nuvarande ekologisk status bedöms vara måttlig och kemisk status uppnår ej god status. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2039 för att uppnå god ekologisk potential och fram till dess får den nuvarande statusen heller inte försämras.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status baserat på att flera prioriterade ämnen ej uppnår god status. En betydande påverkanskälla för föroreningar till Göta älv är jordbruksmark, vilket vid simulering visat att halter för bekämpningsmedel överskrids. Från transport och infrastruktur kan Göta älv påverkas av framför allt bensen, koppar, BaP, PAH-er men även övriga metaller.

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen. För planområdet innebär detta att dagvattenhanteringen behöver utformas så att tillförseln av föroreningar till Göta älv begränsas och att planförslaget inte medför en försämring av vattenförekomstens status eller försvårar möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

6.6 MILJÖ

Riksdagen har fastställt 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 *Hållbarhetsstrategi Trollhättans stad.* Strategin bidrar till att förtydliga Trollhättans stads hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål. Hållbarhetsstrategin visar riktningen för Trollhättans stad och de kommunala bolagens hållbarhetsarbete på lång sikt. Strategin innefattar 11 teman som bedöms särskilt angelägna att arbeta med för att utveckla Trollhättans stads arbete och för att bidra till att uppfylla de globala Agenda 2030-målen. Varje temaområde presenterar ett gemensamt ställningstagande.

Av de 11 tematiska områdena bedöms följande beröras i högre grad av detaljplanen:

- Hållbara bostäder och livsmiljöer
- Renare vatten, mark och luft
- Robust samhälle
- Klimatsmart energi- och resursanvändning.

6.6.1 Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Enligt 7 kap. 18 j § 2:a punkten miljöbalken återinträder strandskyddet med detaljplanen där ny användning prövas. För den del av planområdet där strandskyddet återinträder behöver därför en ny prövning göras för att upphäva strandskyddet.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För att upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs det särskilda skäl i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18c, 18d §§. Vidare måste intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset, plan- och bygglagen 4 kap. 17 §.

6.6.2 Dagvatten

Dagvatten betecknar regn- och smältvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och förorening av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet.

Enligt Trollhättans stads *Dagvattenstrategi* är det viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Miljökontoret, Trollhättans stad, ställer i dagsläget krav på rening av dagvatten utifrån de riktvärden som anges i rapporten *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och*

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

Hamnkontoret är idag inte anslutet till dagvattenledning. Befintlig avrinning från byggnaden sker idag genom stuprör med utkastare, där dagvattnet till största del rinner västerut direkt till Göta älv. En del dagvatten rinner i ränndal till ränndalsbrunnar belägna vid byggnadens östra hörn samt cirka 30 meter söder om fastigheten vid korsningen Strandgatan/Föreningsgatan. Ränndalsbrunnarna leds till allmänna dagvattenledningar med utlopp till Göta älv och har en dimension om 200 milimeter.

En dagvatten- och skyfallsutredning, *Dagvatten- och skyfallsutredning för Hamnkontoret, Trollhättans kommun,* har tagits fram för att undersöka hur dagvattensituationen förändras av planförslaget. Utredningen visar att andelen hårdgjord yta inom planområdet inte ökar jämfört med befintlig situation. Detta i kombination med att stor del av dagvattnet leds direkt till recipient gör att behovet av fördröjning bedöms vara begränsat.

Dagvattenhanteringen fokuserar istället på rening för att uppfylla Göteborgs Stads riktlinjer innan vattnet når recipienten. Lösningen utgörs av lokala växtbäddar med en total reningsyta om cirka 13 m², placerade i anslutning till den nya byggnadens fasad och stuprör. Växtbäddarnas utformning ska anpassas till byggnadens arkitektur, områdets kulturmiljö och de tekniska begränsningar som den underliggande valvkonstruktionen och den relativt höga grundvattennivån medför.

6.6.3 Naturmiljö

Marken runt Hamnkontoret är flack och utgörs av hårdgjord yta belagd med smågatsten. Områdets marknivåer varierar mellan +40,4 och +40,7. På den västra sidan av byggnaden ligger trafikkanalen/Göta älv och utefter strandkanten finns det en kaj som utgör en del av ett populärt promenadstråk.

Cirka 30 meter söder om planområdet finns fyra mindre träd som inte är skyddsvärda och i dåligt skick. De bör tas bort och ersättas med två större träd för att skapa bättre skuggverkan. Planteringen av träd görs som kompensation för den allmän plats som tas i anspråk för kvartersmark. Ansvar och kostnader för kompensationsåtgärder regleras i marköverlåtningsavtalet.

Området är utpekat som grön bebyggelse och infrastruktur med värdeklass 6 enligt inventeringen i kommunens grönstrukturplan. Ingen naturvärdesinventering bedöms vara nödvändig.

Planområdet gränsar till ett område (Göta älv) med hög skyddsnivå i kommunens strategi mot ljusföroreningar. Dessa riktlinjer visar den strategi Trollhättan Stad har för att anpassa belysning för

att minska påverkan på den biologiska mångfalden. För Göta älv innebär det bland annat att ljuskällor inte får vara riktade så att de lyser ut över vattnet på ett otillåtet sätt utan att de bör placeras och utformas enligt strategins riktlinjer.

En ekosystemtjänstanalys har inte tagits fram till samrådet utan planeras att tas fram mellan samråd och granskning. Ekosystemtjänster är de funktioner och nyttor som naturens ekosystem bidrar med och som är viktiga för människans välbefinnande och samhällets långsiktiga hållbarhet.

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 Omgivningsbuller

Omgivningsbuller förekommer i form av buller från närliggande centrumverksamheter samt trafikbuller från trafikkanalen/Göta älv. För centrumverksamhet finns inga specifika utomhusriktvärden för buller.

6.7.2 Risk för olyckor

Avståndet mellan Hamnkontoret och kajkanten är cirka 5 meter vilket innebär att planområdet ligger inom skyddszon för transportled med farligt gods på Trollhätte kanal.

Trollhättan stads riskhanteringsplan anger rekommendationer utmed trafikkanalen/Göta älv. Rekommendationerna anger att inom 20 meter från strandkaj bör ingen bebyggelse förekomma. Mellan 20-60 meter kan bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler liksom parkering förekomma.

En riskutredning, *Risk-PM för Hamnkontoret, (Strandgatan 29), Trollhättan,* har tagits fram för detaljplanen.

Enligt *Risk-PM för Hamnkontoret, (Strandgatan 29), Trollhättan* bedöms risknivåerna för aktuellt område som förhöjda. Sannolikheten för en olycka bedöms som mycket låg men de konsekvenser som kan uppstå på aktuellt avstånd skulle vara mycket allvarliga vid en pölbrand som är en dimensionerande olyckshändelse.

Detaljplanen medger centrumverksamhet. Bedömningen är att föreslagen markanvändning och utformning kan vara lämplig. En acceptabel risknivå förutsätter dock att följande riskreducerande åtgärder vidtas:

- Fasad mot kanalen i lägst brandteknisk klass EI 30
- Utrymningsvägar och friskluftsintag riktade från kanalen

- Avstängningsbar ventilation
- Fönster mot kanalen ska vara i brandteknisk klass EW 30.

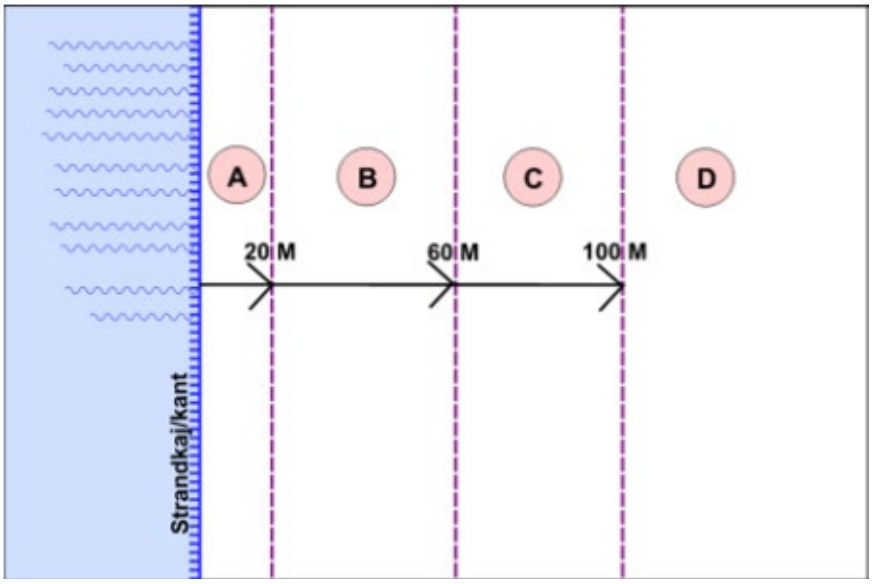


Bild 6. Avstånd från kaj/strandkant enligt Trollhättans stads riskhanteringsplan.

6.7.3 Risk för översvämning

Definitionen av ett skyfall är enligt SMHI ett regn med en intensitet som är större än 50 millimeter per timme eller större än 1 millimeter per minut. Ett regn på 50 millimeter under en timme har en återkomsttid på knappt 80 år.

En dagvatten- och skyfallsutredning, *Dagvatten- och skyfallsutredning för Hamnkontoret, Trollhättans kommun,* har tagits fram för att undersöka risken för översvämning. Vid intensiv nederbörd, som vid ett skyfall, finns risk att dagvattenledningsnätet överbelastas, vilket leder till ytavrinning. En rinnväg för ytvatten löper längs Strandgatan och passerar planområdet. Vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 bedöms vattendjupet längs Strandgatan kunna uppgå till cirka 10–20 cm. Vattnet rinner söderut mot en lågpunkt innan det avleds vidare till Göta älv. På grund av dämningseffekter kan den faktiska vattennivån i lågpunkten bli ytterligare 10–20 cm högre.

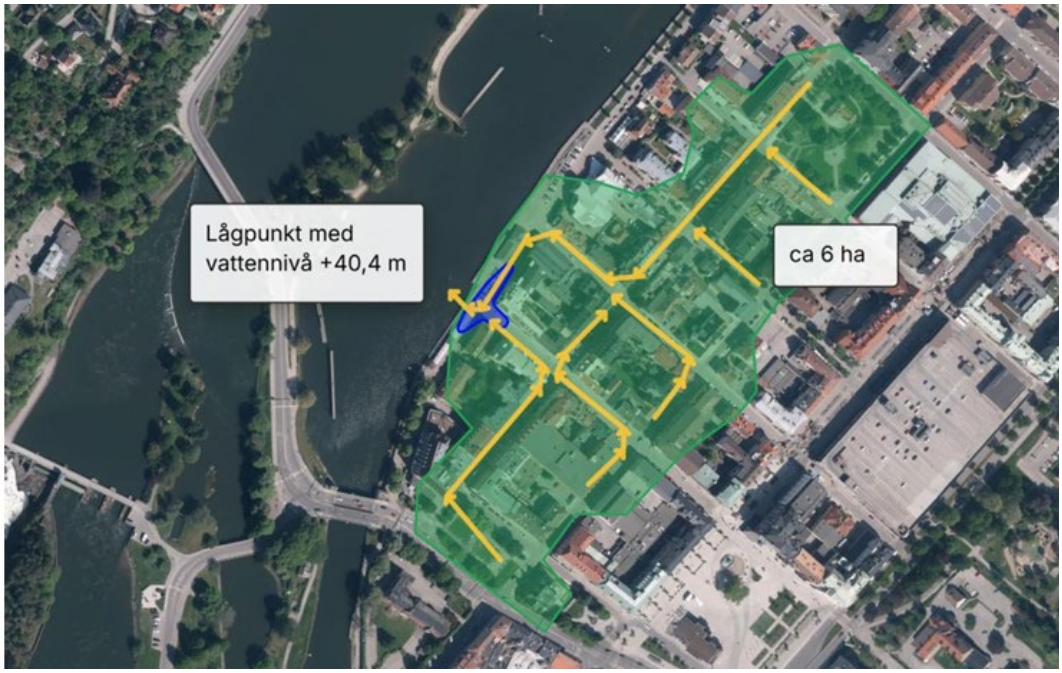


Bild 7. Visar rinnvägar, avrinningsområdet och lågpunkten söder om Hamnkontoret.

Befintlig byggnad har golvnivå i nivå med omgivande mark vilket innebär att byggnaden idag riskerar att översvämmas av temporära vattennivåer upp till 20 cm. Vattendjupet vid planområdet bedöms vara relativt begränsat och vattenhastigheten låg. Räddningstjänstens åtkomst till byggnaden bedöms därför kunna upprätthållas även vid ett skyfall.

6.7.4 Risk för erosion, skred och ras

Planområdet består av urberg under ett tunnt eller osammanhängande skikt av morän. Förekommande jordarter bedöms delvis erosionskänsliga vid exponering för strömmande vatten i Trollhätte kanal. Historiskt fotografi visar att erosionsskydd i form av sprängsten har använts i anslutning till kajkonstruktionen och den sammanhängande stenmuren. Den utplacerade sprängstenen bedöms begränsa erosionen längs strandlinjen och vid släntfoten.

En geoteknisk utredning har genomförts för planområdet, vilket redovisas i *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Hamnkontoret Trollhättan* och *Geotekniskt PM*, *Hamnkontoret Trollhättan* för att undersöka risken för skred och ras.

Bild 83. Fotografi från 1915 som visar .utbyggnad av Trollhätte kanal.

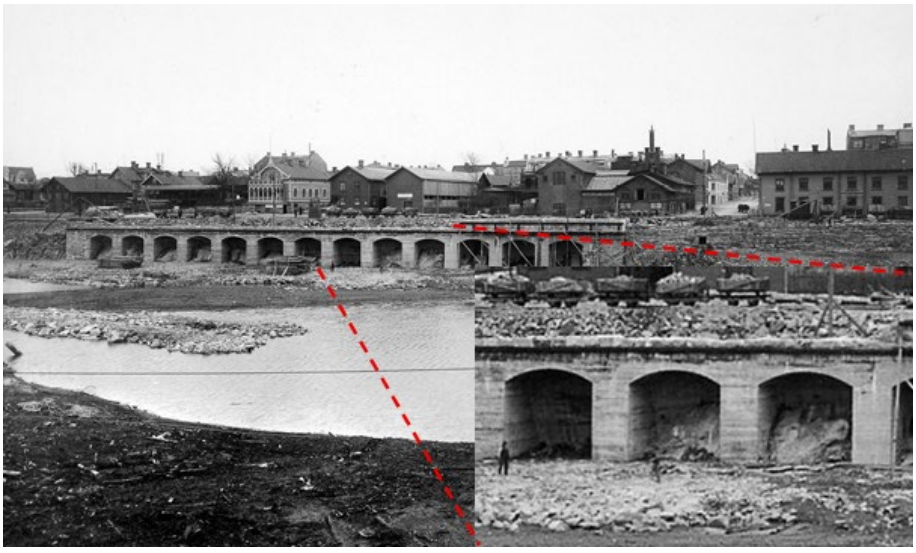


Bild 9. Fotografi från 1915, vy österut. Förstoringen i höger hörn indikerar att konstruktionen kan vara grundlagd på eller i direkt anslutning till berg.

Utförda stabilitetsberäkningar i utredningen visar att totalstabiliteten inom området är tillfredsställande för såväl befintliga som framtida förhållanden, förutsatt att kajkonstruktionen är grundlagd på eller i direkt anslutning till berg. I dessa fall är säkerhetsmarginalerna goda. Detta gäller för båda de undersökta modellerna (pelare och valv) och vid de vattenstånd som har analyserats.

Förekommande jordar består huvudsakligen av friktionsjord, vilken inte bedöms vara sättningsbenägen. Markytan inom planområdet visar en genomsnittlig naturlig sättningshastighet om 0,05 milimeter per år. Sättningar som bildas till följd av lastökning från planerad bebyggelse samt grundläggning förväntas huvudsakligen uppkomma som omedelbara sättningar. Risken för skadliga sättningar bedöms vara låg vid grundläggning i förekommande jordar.

6.7.5 Föroreningar

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts, vilket redovisas i *Översiktlig miljöteknisk undersökning Hamnkontoret, Trollhättans kommun.*

Inom undersökningsområdet förekommer föroreningar som främst bedöms härröra från en drivmedelsanläggning som låg strax norr om Hamnkontoret samt en kemtvätt som låg cirka 20 meter sydöst om om undersökningsområdet.

Planerad markanvändning bedöms motsvara MKM, mindre känslig markanvändning, vilket resultatet av denna undersökning överskrids i punkten 26E05/26EGV05. Föroreningar har konstaterats i jordproverna från provtagningspunkterna, 26E04 (strax norr om Hamnkontoret) och 26E05/26EGV05 (strax söder om Hamnkontoret).

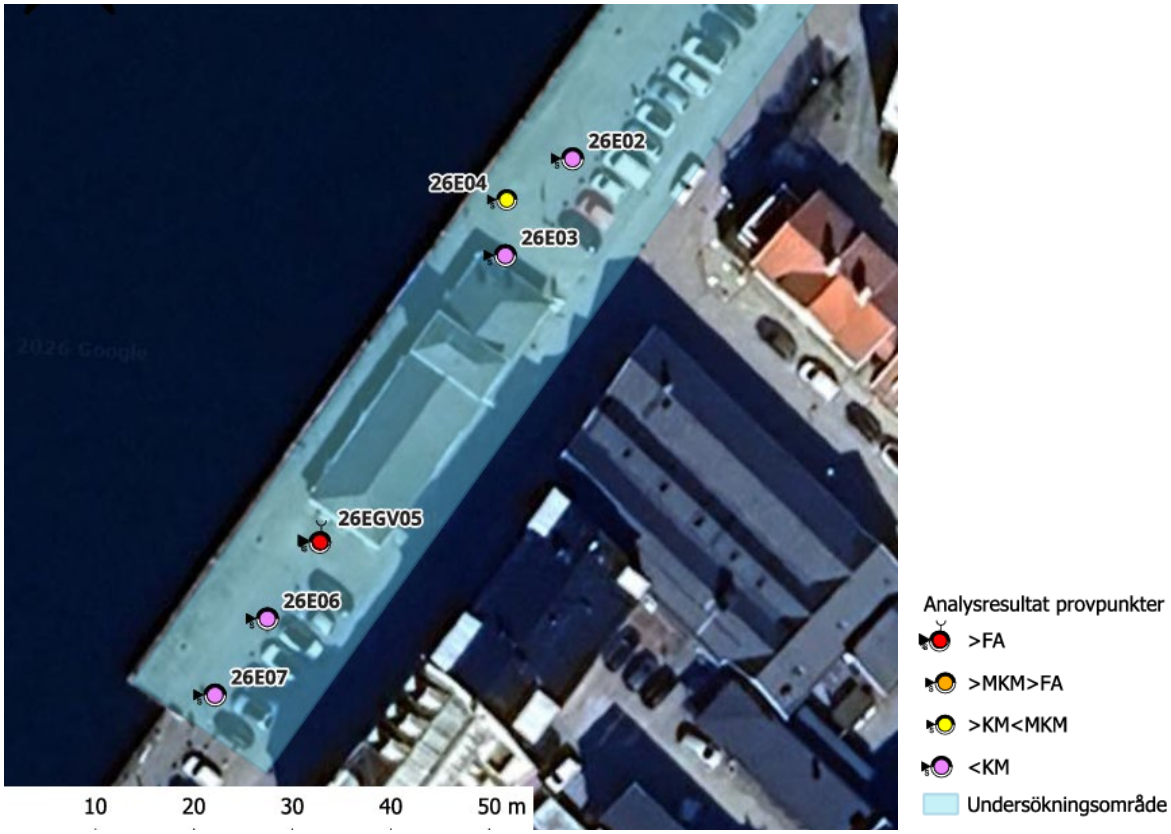


Bild 40. Provpunkternas läge med tillhörande riskklassning.

Av den förenklade riskbedömningen framgår dock att hälsoriskbaserade riktvärden enbart överskrids i provtagningspunkt 26E05/26EGV05. Ytterligare undersökningar samt åtgärder kopplad till provtagningspunkt 26E05/26EGV05 krävs vid detaljprojektering.

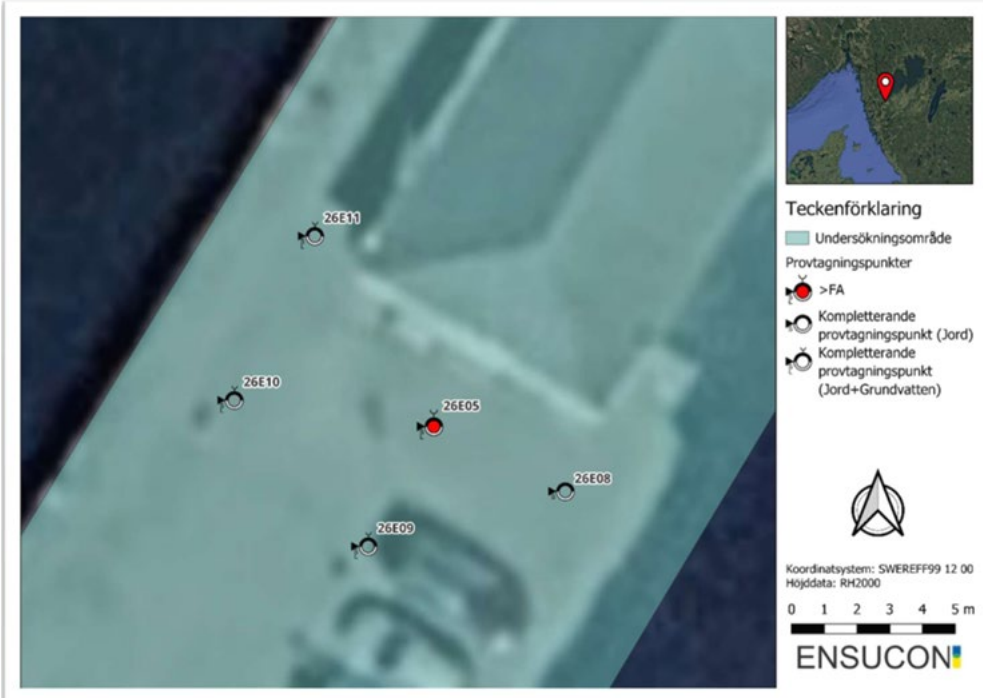


Bild 5. Föreslag på kompletterande provtagningspunkter runt provtagningspunkt 26E05/26EGV05, där PAH:er samt aromater >C10-C35 uppmätts över riktvärdet för farligt avfall.

Detaljplanen ligger i anslutning till Göta älv, som utgör drickvattentänkt nedströms. För att minska risken för att släckvatten förorenar Göta älv behöver räddningstjänsten vid en eventuell brand kunna skapa en tillfällig uppsamling av släckvatten, exempelvis genom tätning av dagvattenbrunnar. Behovet av att kunna hantera släckvatten är inte specifikt för den aktuella fastigheten utan gäller generellt för alla fastigheter längs Strandgatan. Byggnaden omgärdas av hårdgjorda ytor, och bedömningen är att det är möjöigt att annordna en temporär uppsamlingsvolym inom eller i ansluting till planområdet.

6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har genomförts för planområdet, vilket redovisas i *Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Hamnkontoret Trollhättan* och *Geotekniskt PM*, *Hamnkontoret Trollhättan*. Planområdet är flackt och utgörs av hårdgjord yta belagd med smågatsten som sluttar svagt ut mot Trollhätte kanal. Områdets marknivåer varierar mellan +40,4 och +40,7. Planområdet består av urberg under ett tunt eller osammanhängande skikt av morän.

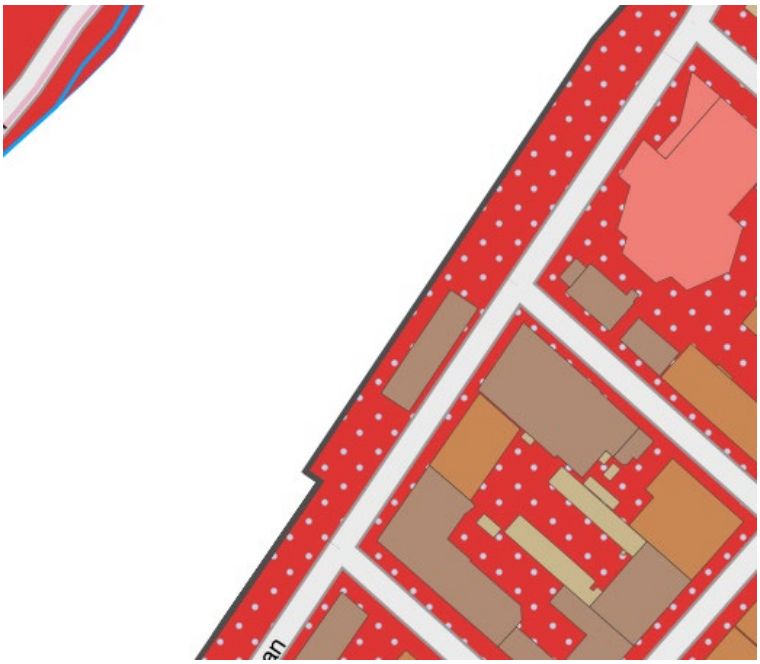


Bild 6. Utdrag från SGU:s jordartskarta, marken utgörs av urberg med osammanhängande skikt av morän.

Förutsättningar för stabilitet och sättningar redovisas under *6.7.4 Risk för erosion, skred och ras*.

Enligt kommunens översiktliga radonkartor, från kartering 1988, bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Detta innebär att bostadshus ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion. Särskild radonutredning har inte utförts.

6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt *Rapport Översiktlig miljöteknisk undersökning Hamnkontoret, Trollhättans kommun* har grundvattennivån uppmätts till 1,05 meter under markytan. Vid provtagningen var vattnet klart och tillrinningen var god.

6.10 KULTURMILJÖ

Hamnkontoret byggdes 1924 och bestod ursprungligen av en bottenvåning med magasinslokaler och en övervåning med kontor. Magasinsdelen byggdes ut mot söder år 1960.

Byggnaden är som helhet med sin placering, enkla uppbyggnad och låga volym avläsbar som en del av hamnmiljöns verksamhetsbyggnader och därmed en väsentlig del av riksintresset.

Enligt *Kulturmiljöprogram Trollhättans kommun* är Hamnkontoret utpekad som en särskilt värdefull byggnad. Volym, fasadmaterial och takets utformning är av mycket stor vikt för det kulturhistoriska värdet. Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden som en verksamhetsbyggnad kopplad till Trollhättans kommunikations- och industrimiljö. Hamnkontoret och området runtom utgör även riksintresse för kultumiljövård, 1860-talets stadsplanering/rutnätsstaden längs östra älvstranden, med träbyggnader från 1800-talets mitt och stenhus i mer storstadsmässig skala från 1800-talets slut och 1900-talets början.

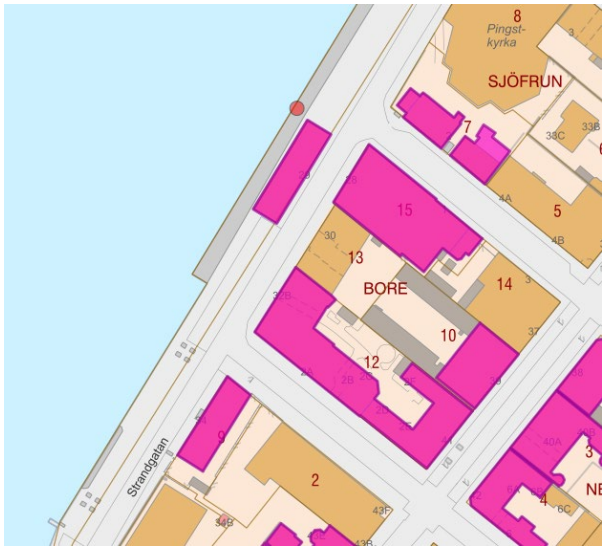


Bild 8. Utdrag ur Kulturmiljöprogram Trollhättans kommun som visar vilka byggnader som har särskilt högt kulturhistorisk värde (cerise byggnader).

Bild 7. Kartan visar utbredningsområde för Riksintresse P23 för kulturmiljövård i Hamnkontorets närområde.

I *Antikvarisk bedömning och rekommendationer för Hamnkontoret* fastställs byggnadens och områdets höga kulturhistoriska värden. Hamnkontorets exteriör är överlag välbevarad men tillbyggnaden har påverkat byggnadens ursprungliga symmetri. Viktiga exteriöra karaktärsdrag är den låga byggnadsvolymen, låga stensockeln, kraftiga lockpanelen, det långsträckta, valmade tak med markerat takutsprång samt originalfönster och originalportar.

Bild 9. Vy mot norr med Hamnkontret i bakgrunden, cirka 1930-40-talet.

Byggnadens nuvarande interiör medför att den är möjlig att byggas om och anpassas till en publik verksamhet. Vad gäller eventuell tillbyggnad bör denna placeras i byggnadens längdriktning och anpassas till befintlig byggnadshöjd samt gestaltas på ett sätt som gör den urskiljbar från den befintliga byggnaden. Detta för att den del av byggnaden som utgjorts av Hamnkontoret i möjligaste mån ska bibehålla sin historiska integritet. Vid en om- och tillbyggnad bör samtliga originaldelar bibehållas liksom sådana originaldelar som eventuellt upptäcks vid om- och tillbyggnad.

Inga kända fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Bild 10. Vy från norr över befintlig byggnad.

6.11 FYSISK MILJÖ

6.11.1 Offentliga platser

Strandgatan är ett viktigt stråk för gående och cyklister och utgör även en viktig plats för vistelse, speciellt sommartid. Närmaste torg är Drottningtorget, cirka 350 meter sydväst om planområdet. Betty Backs park och Karl Johans torg ligger cirka 300 meter från planområdet. Cirka 500 meter bort ligger Spikön, en cirka 3 hektar stor närpark med bland annat Skrotnisses lekplats. Närmaste lekplats är filmlekplatsen på Kungsgatan, cirka 300 meter från planområdet.

6.11.2 Stadsbild och bebyggelsestruktur

Hamnkontoret är en magasinsbyggnad placerad på kajen mellan Strandgatan och trafikkanalen i Trollhättan. Rutnätsstaden som angränsar till Hamnkontoret utgör riksintresse för kulturmiljö, läs mer under *6.10 Kulturmiljö*. Rutnätsstaden präglas av en blandad stadsbebyggelse placerad i rätvinkliga kvarter, successivt uppförd från mitten av 1800-talet fram till idag. Bebyggelsen domineras av tre till fyra våningars flerbostadshus, ofta med butiker i bottenvåningen.

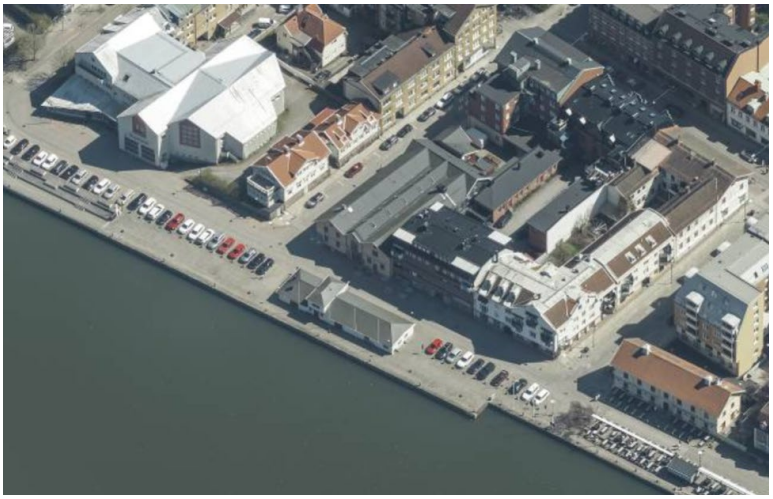


Bild 11. Vy från väster över den blandade stadsbebyggelsen i rutnätsstaden.

6.11.3 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och orienteringsförmåga. Hamnkontoret är inte helt tillgängligt idag, området innehåller inga större höjdskillnader men gatunivån invid fasaden ligger cirka 0,1 meter lägre än färdigt golvhöjd. Möjlighet att tillgänglighetsanpassa entréerna vilket prövas 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 och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. För att belysa sociala frågor i planprocessen arbetar Trollhättans stad med sociala konsekvensanalyser. Metoden synliggör även barnperspektivet.

Området är en del av Trollhättans centrum med caféer, restauranger och andra verksamheter som bidrar till aktivitet och vistelse under olika tider på dygnet. Strandgatan utgör ett mycket viktigt stråk för gående, boende, verksamma och besökare. Hamnkontoret har sedan en tid stått tomt vilket inte bidrar till områdets attraktivitet.

6.12.1 Förutsättningar 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.

6.13 TEKNIK

6.13.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga ledningar finns längs Strandgatan. Befintlig byggnad är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattensystemet, men ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata ska utvidgas så att planområdet ingår, medan verksamhetsområde för dagvatten fastighet inte ska utvidgas

Inga nya brandposter bedöms behövas inom området.

6.13.2 Elförsörjning

Byggnaden är idag ansluten till elnätet och en anslutningspunkt är installerad i byggnadens norra del. Den befintliga anslutningspunkten kan användas för att försörja fler verksamheter i byggnaden. Om det finns behov av eller önskas ytterligare anslutningspunkt anvisas dessa av nätägaren.

Närmaste transformatorstation finns på fastigheten Parken 2, cirka 300 meter söder om Hamnkontoret.

6.13.3 Fiber

För fibernätet och fiberanslutningar ansvarar Trollhättan Energi AB. Fastigheten är idag inte anslutet till fibernätet. Fiberbrunn finns på Strandgatan.

6.13.4 Uppvärmning

En detaljplan får inte reglera vilken uppvärmningsteknik som ska användas. Det finns en fjärrvärmeledning utmed Strandgatan och Magasinsgatan. Hamnkontoret är redan ansluten till fjärrvärmenätet, och byggnaden matas från en fjärrvärmecentral på fastigheten Bore 13. För fjärrvärmenätet ansvarar Trollhättan Energi AB. Ledningen som går mellan Hamnkontoret och Bore 13 ägs av staden, och behöver vid ett framtida fastighetsköp ingå i överlåtelsen som fastighetstillbehör. Trollhättans stads energiplan innebär att fjärrvärme ska prioriteras där det är möjligt samt att solceller ska prövas i alla nybyggnadsprojekt och takrenoveringar och ska installeras där det är möjligt med hänsyn till ekonomiska, tekniska och juridiska aspekter. Solceller bedöms inte vara lämpligt för fastigheten med hänvisning till dess kulturhistoriska värden.

6.13.5 Avfall

Insamling av brännbart avfall och matavfall görs av Trollhättan Energi AB. Närmsta återvinningsstation finns på Klintvägen cirka 850 meter från planområdet. På återvinningsstationerna ansvarar Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) för insamling av förpackningar såsom kartong, plast, med mera. Trollhättan Energi AB ansvarar för insamling av kommunalt avfall (restavfall, matavfall & tidningar). Från och med den 1 januari 2024 ansvarar Trollhättan Energi AB även för insamlingen av hushållens förpackningar. Från och med den 1 januari 2025 ansvarar även Trollhättan Energi AB för insamling av textilavfall från hushåll och verksamheter.

Verksamheter har en skyldighet att sortera ut förpackningar och kommunen har en skyldighet att hämta avfallet. Tillräckligt utrymme för att klara utsorteringskraven behöver därmed beaktas. Avfallshanteringen för planerad verksamhet behöver vara skyddad från fåglar för att undvika sanitära problem.

6.14 TRAFIK OCH MOBILITET

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

En trafikutredning, *PM Trafikutredning Hamnkontoret, Trollhättan,* har tagits fram för detaljplanen.

6.14.1 Gaturum och stråk

Strandgatan utgör ett mycket viktigt stråk för gående, boende, verksamma och besökare, framför allt sommartid. Strandgatan sträcker sig mellan Klaffbron i söder och Staveredsgatan i norr. Det finns ingen anslutning från Strandgatan för motortrafik till Klaffbron, utan endast gång- och cykelförbindelse.

Sommartid regleras Strandgatan som gågata (1 april – 30 september), från Klaffbron i söder till Spannmålsgatan tre kvarter norrut. Sommargågatan kopplar an till befintligt gångstråk längs kajkanten. I samband med detta etableras uteserveringar på yta som vintertid nyttjas för parkering. Det kan på sikt bli aktuellt att gågatan blir permanent, det vill säga att sträckan utgör gågata hela året. Det finns dock inget beslut kring detta i dagsläget.

På gågata får motordrivna fordon inte föras annat än för att korsa den. Dock får motordrivna fordon föras på gatan för varuleveranser, transporter av gods eller boende, transporter av gäster till och från hotell eller motsvarande samt transporter av sjuka eller rörelsehindrade till och från adress vid gågatan. För centrumverksamhet inom detaljplanen innebär detta att varuleveranser och avfallshantering får använda gatan även om den regleras som gågata. Trafiken kan komma att begränsas ytterligare genom lokal trafikföreskrift på grund av trygghets- och säkerhetsskäl. Det kan till exempel göras med ett stannandeförbud under vissa tider på dygnet.

Storgatan, som går parallellt med Strandgatan, är enkelriktad norrut mellan Föreningsgatan och Olof Palmes gata.

6.14.2 Trafikflöden

Hastighetsbegränsning på gatunätet i centrum är idag 50 km/h, gatorna i centrum ingår i ett så kallat max-30-område. Samhällsbyggnadsförvaltningen har genomfört trafik- och hastighetsmätningar på Strandgatan, på sträckan utanför Hamnkontoret. Mätningar har utförts för ordinarie trafikreglering samt för sommargågata. Mätningen visar årsdygnstrafik (ÅDT) och medelhastighet. Ordinarie trafikreglering vecka 19, 2025 visar på 650 fordon/dygn och en medelhastighet på 19 km/h.

Sommargågata vecka 24, 2025 visar på 180 fordon/dygn. och en medelhastighet på 18 km/h. Sammanfattningsvis minskar trafikflödet markant under sommaren, men det är ingen större skillnad på hastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har även genomfört mätningar på Storgatan, som går parallellt med Strandgatan. Trafikflödet uppgick till cirka 1600 fordon/dygn vecka 17, 2023 samt cirka 640-730 fordon/dygn mellan Föreningsgatan och Olof Palmes gata vecka 14, 2025.

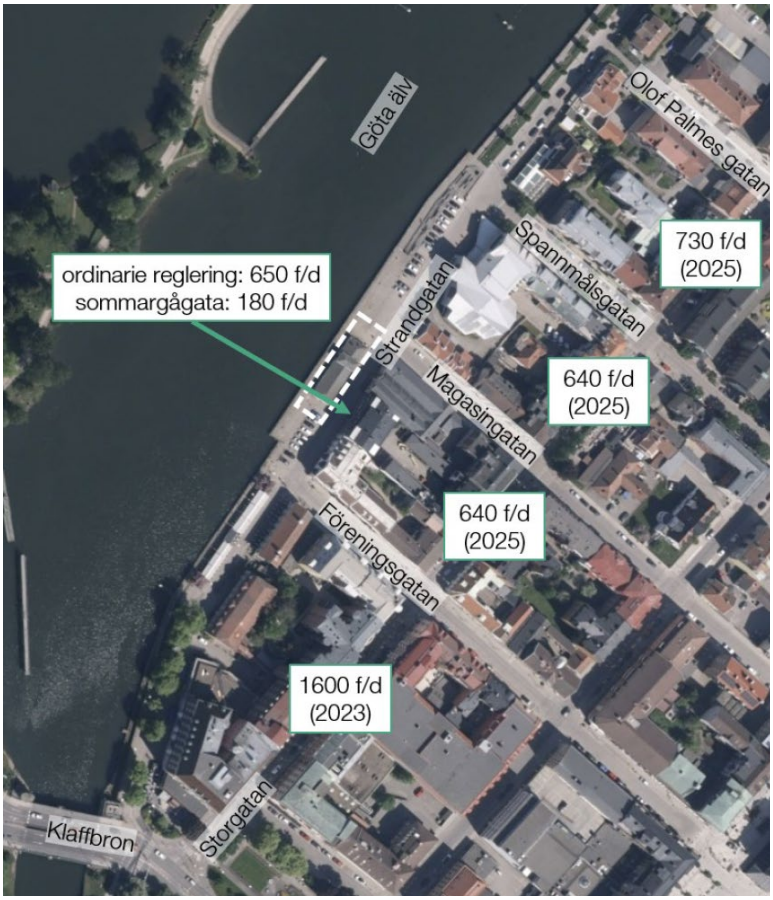


Bild 128. Trafikflödet (fordon per dygn) i närområdet.

6.14.3 Gång och cykel

Planområdet ligger centralt i staden och har en god tillgänglighet för gående. Det finns gångstråk längs kajkanten på Strandgatan. Eftersom Storgatan delvis är enkelriktad utgör Strandgatan även ett viktigt cykelstråk. I anslutning till planområdet i övrigt sker cykling i blandtrafik på gatorna. Det finns separerat cykelnät i centrum, främst längs de större gatorna, Torggatan och Drottninggatan.

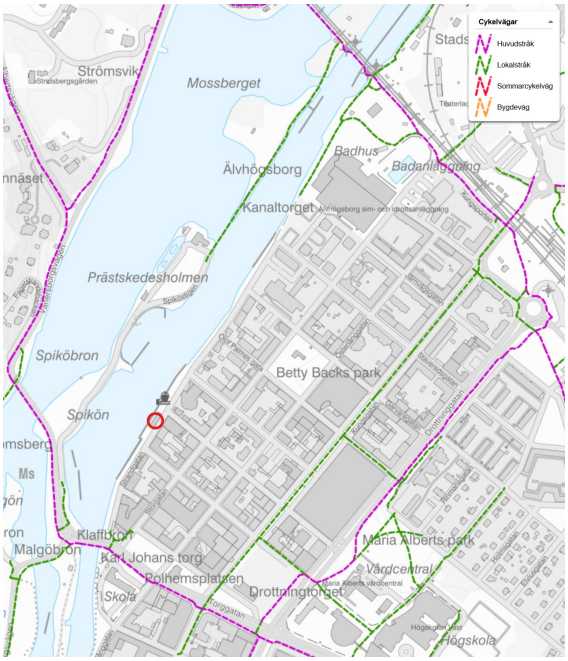


Bild 1913. Cykelvägar i centrala Trollhättan.

6.14.4 Kollektivtrafik

Det finns ingen busstrafik utmed Strandgatan. Planområdet ligger cirka 800 meter från Trollhättan resecentrum. De närmaste busshållplatserna är Minerva, Polhemsgatan och Drottningtorget. Hållplatsen Drottningtorget är en större hållplats som försörjs av många linjer och ligger cirka 400 meter från Hamnkontoret. Hållplatsen Minerva är närmast och ligger cirka 200 meter från Hamnkontoret. Denna trafikeras av *linje 51 Bäckelyckeparken – Stavre - Polhemsgatan* som har timmestrafik under begränsade tider. Vardagar 9.00-14.00 och kl 16:00 samt på lördagar 9.00-13.00. Linjen angör Trollhättans resecentrum.

De övergripande målen i *Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg* är att stödja en hållbar region- och stadsutveckling, underlätta ett enkelt vardagsliv samt att öka andelen hållbara resor med kollektivtrafik, gång och cykel. Det finns även kvalitetsmål utifrån resenärsperspektiv, för människor som vistas och rör sig i anslutning till kollektivtrafiken och för kollektivtrafikens samspel med stadsutvecklingen i kommunen. Under målet *Underlätta ett enkelt vardagsliv* nämns bland annat att satsningar på att skapa attraktiva gång- och cykelstråk för att komma till kollektivtrafiken är exempel på särskilt viktiga satsningar.

6.14.5 Angöring och parkering

Det finns avgiftsreglerad parkering längs hela Strandgatan. Parkering på ej anvisad plats längs gatan är inte tillåten. Det finns även flertalet utfarter från privata parkeringsplatser och -garage längs Strandgatan.

I trafikutrednignen har en beräkning av det tillkommande parkeringsbehovet till följd av utveckling enligt detaljplanen gjorts utifrån *Trollhättan Parkeringsprogram 2016*. Beräkningen har gjorts för handel i stadsbebyggelse och innebär för en fullt utbyggd byggrätt ett parkeringsbehov på 6 platser.

Då det bedrivits verksamhet i lokalen tidigare, finns det sedan tidigare ett parkeringsbehov kopplat till Hamnkontoret. Byggnaden har bland annat nyttjats för kontor, vilket enligt Trollhättans kommuns parkeringstal innebär ett parkeringsbehov på 4 parkeringsplatser för befintlig byggnad. Det finns befintlig avgiftsbelagd parkering längs Strandgatan men ingen av platserna är förhyrda för Hamnkontoret och kan därför inte avräknas från det nya parkeringsbehovet. Därtill kommer den utökade byggrätten sannolikt innebära att några av de befintliga parkeringsplatserna söder om Hamnkontoret kommer att tas i anspråk.

Utifrån platsens förutsättningar bedöms det inte vara möjligt att tillskapa det antal parkeringsplatser som *Trollhättan Parkeringsprogram 2016* anger inom egen fastighet. Parkering behöver istället hänvisas till kringliggande allmänt tillgängliga parkeringar, exempelvis parkeringshuset Merkurius eller på anslutande gator. Även andra liknande verksamheter längs med gatan löser sitt parkeringsbehov på detta sätt, det vill säga att parkering sker i mån av ledig plats.

Parkeringsplatserna på allmän plats är reglerade för att prioritera besökare och det går inte att garantera att platserna finns långsiktigt. Parkeringsavgifter eller tidsbegränsningar gör att platserna inte är attraktiva eller ens möjliga att använda för vissa behov, till exempel om man är arbetstagare. Eftersom allmän plats är till för allmänhetens behov och behovet varierar över tid kan det inte garanteras att platserna finns kvar i sin nuvarande form i framtiden.

Parkeringsköp är ett av de verktyg som Trollhättans stad kan använda för att tillgodose en fastighets parkeringsbehov utanför den egna fastigheten. Enligt stadens riktlinjer innebär parkeringsköp att fastighetsägaren genom avtal med staden får tillgång till parkeringsplatser i en bestämd kommunal parkeringsanläggning. Parkeringsköp kan bland annat användas i samband med förtätning, där det inte är möjligt eller lämpligt att ordna parkering inom den egna fastigheten.

Parkeringsköp är dock inte aktuellt i detta fall. En förutsättning för parkeringsköp är att det finns en befintlig eller planerad parkeringsanläggning som kan användas för att tillgodose fastighetens

parkeringsbehov. Riktlinjerna anger att parkeringsköp ska avse parkeringsplatser i en kommunal parkeringsanläggning och att planering av exploatering och parkeringsanläggning behöver ske parallellt. Någon sådan parkeringsanläggning finns eller planeras inte i anslutning till planområdet som kan hänvisas till inom ramen för projektet. Parkeringsbehovet behöver därför hanteras på annat sätt.

Slutlig bedömning av vilka krav som ska ställas kring parkering görs i samband med prövning av bygglov.

6.14.5.1 Parkering för rörelsehindrade

Allmänt gäller att när en byggnad ska uppföras på en obebyggd tomt så ska det gå att ordna en parkeringsplats som är tillgänglig och användbar. För att kravet ska bedömas som uppfyllt är det avgörande om funktionen uppnås, det vill säga att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga självständigt kan använda parkeringsplatsen och komma tillräckligt nära byggnaden. Byggreglerna gäller specifikt för obebyggda tomter som ska förses med en eller flera byggnader. De går därmed inte att tillämpa rakt av för tomter som är bebyggda. Vid ändring av en befintlig byggnad ska parkeringsbehovet bedömas utifrån vad som är skäligt med hänsyn till bland annat tomtens förutsättningar.

I anslutning till aktuellt planområde finns en befintlig parkeringsplats för rörelsehindrad på allmän platsmark cirka 25 meter söder om byggrätten. Parkering är tillåten under högst 4 timmar i följd under tiden vardag utom vardag före söndag och helgdag klockan 09.00 - 19.00. Bedömningen är att denna parkeringsplats kan nyttjas av den tilltänkta verksamheten på samma sätt som omkringliggande restauranger och verksamheter på gatan har löst sitt parkeringsbehov. Då denna ligger på allmän platsmark samt att Strandgatan eventuellt planeras att byggas om så kan dessa förutsättningar komma att förändras. Detta innebär att det inte är säkert att det kommer finnas en parkeringsplats inom lika nära avstånd som idag från Hamnkontoret. Nästa närmaste befintliga parkeringsplats för rörelsehindrade finns på Magasinsgatan cirka 100-120 meter från Hamnkontoret.

7 KONSEKVENSER

7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inom planområdet tillkommer byggrätt för centrum inom mark som Trollhättans Kommun äger.

Avstyckning och fastighetsreglering kommer behöva genomföras för att föra över mark till kvartersmark för centrumändamål. Detta sker med stöd av marköverlåtelseavtal.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning
Centrala staden 5:1		65,5 kvm	Centrum
Centrala staden 5:5		413,5 kvm	Centrum
Ny fastighet	479 kvm		Centrum

7.2 NATUR

Detaljplanens genomförande innebär en begränsad förändring eftersom markanvändningen inte ändras och den utökade byggrätten är relativt liten. Bedömningen är därför att planförslaget inte medför någon negativ påverkan på skyddade arter, exempelvis fladdermöss.

Detaljplanen innebär vidare att de fyra mindre träd som finns cirka 30 meter söder om planområdet tas ner. Träden är inte skyddsvärda och i dåligt skick. Träden ersätts med två större träd för att skapa bättre skuggverkan. Detta görs som kompensationsåtgärd och regleras i marköverlåtelseavtalet.

En ekosystemtjänstanalys har inte tagits fram till samrådet, utan planeras att tas fram mellan samråd och granskning. Påverkan på ekosystemtjänster kommer att beskrivas och bedömas i samband med detta.

7.3 MILJÖ

Nedan redovisas konsekvenser av planen kopplade till de miljömål som bedöms beröra detaljplanen i högre grad:

Hållbara bostäder och livsmiljöer

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för hållbara livsmiljöer genom att Hamnkontoret kan tas i bruk för centrumverksamhet och bidra till ökad aktivitet och vistelse längs

Strandgatan. Den utökade byggnadsvolymen innebär samtidigt en viss påverkan på upplevelsen av den strandnära miljön och minskar tillgången till älven från Strandgatan något.

Renare vatten, mark och luft

Detaljplanen bedöms medföra begränsade konsekvenser för miljöaspekterna vatten, mark och luft. Genomförandet av planen innebär att dagvattenrening tillkommer, vilket enligt beräkningar minskar både halter och totala mängder föroreningar jämfört med nuläget. Bedömningen är därmed att den planerade exploateringen inte påverkar miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten negativt. Den nya reningen bidrar istället till en marginell förbättring av vattenkvaliteten i Göta älv.
Den begränsade ökningen av verksamhet och trafik som detaljplanen möjliggör bedöms inte heller leda till någon nämnvärd ökning av utsläpp till luft.

Robust samhälle

Detaljplanen möjliggör befintlig byggnad och redan ianspråktagen mark kan användas och utvecklas. En fortsatt användning av Hamnkontoret skapar bättre förutsättningar för långsiktigt underhåll och bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Klimatsmart energi- och resursanvändning.

Detaljplanen innebär att befintlig byggnad och befintlig infrastruktur kan nyttjas för fortsatt verksamhet. Ett fortsatt nyttjande av Hamnkontoret innebär att befintliga byggnadsresurser tas tillvara. Den utökade byggrätten medför samtidigt viss nybyggnation och därmed resurs- och klimatpåverkan.

7.3.1 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. Bedömningen är att planområdet påverkas av ett antal miljöaspekter, framför allt markföroreningar, risker kopplade till farligt gods, översvämning samt luftkvalitet.

- Inom planområdet förekommer markföroreningar som innebär att marken inte är lämplig för föreslagen användning i befintligt skick. Detaljplanen säkerställer därför att markföroreningar ska vara avhjälpta innan byggnation får påbörjas.

- Planområdet ligger inom skyddszon för transportled för farligt gods på kanalen. Utformningsbestämmelser om bland annat ventilation och utrymningsvägar regleras för att begränsa konsekvenserna vid en eventuell olycka.
- Planområdet är utsatt för översvämningsrisk vid skyfall, där vatten vid ett 100-årsregn kan rinna längs Strandgatan och orsaka upp till cirka 20 cm vatten vid befintlig byggnad. Planens genomförande förändrar inte den befintliga översvämningsrisken, och risken för den planerade tillbyggnaden kan begränsas genom att höja golvnivån cirka 20 cm över omgivande mark.
- Planområdet påverkas av trafikrelaterade utsläpp från närliggande gator och fartygstrafik på älven. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms dock klaras.

Vidare är bedömningen att detaljplanens genomförande påverkar ett antal miljöaspekter, framförallt strandskydd, rekreationsvärden och kulturmiljön.

- Strandskydd återinträder inom den del där ny användning prövas. Planförslaget bedöms dock inte påverka strandskyddets syften eller allmänhetens tillgång till strandlinjen, och det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.
- Hamnkontoret har höga kulturhistoriska värden och utgör en del av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövård. Den planerade tillbyggnaden innebär en påverkan på kulturmiljön, men detaljplanen innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser samt reglering av tillbyggnadens utformning för att säkerställa att byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden bevaras och att påtaglig skada på riksintresset inte uppstår.
- Påverkan på rekreationsstråket bedöms vara begränsad, trots att en mindre del allmän platsmark övergår till kvartersmark.

Sammantaget bedöms de identifierade miljöaspekterna vara begränsade och/eller kunna hanteras med regleringar i detaljplanen eller vid projektering.

Utifrån genomförd undersökning av miljöpåverkan gör Trollhättans stad bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig.

7.3.2 Strandskydd

Den nya detaljplanen innebär ingen förändring av den huvudsakliga användningen, C – Centrum, men kvartersmarken utökas inom mark som idag är planlagd som allmän plats, torg.

Inom planområdet bedöms planförslaget inte påverka strandskyddets syften avseende natur- och friluftsvärde, planförslaget bedöms inte påverka livsvillkor för djur- och växtlivet på land eller i vatten. Allmänheten kommer även fortsättningsvis att ha tillgång till strandlinjen i och med allmän plats närmast trafikkanalen.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet åberopas 7 kap. 18 e § fjärde punkten miljöbalken, som rör att utvidga en pågående verksamhet.

Hamnkontoret är en kulturhistoriskt intressant byggnad som utgör en viktig del av den historiska bebyggelsemiljön vid älven. Användningen av byggnaden är prövad genom tidigare detaljplan. Byggnaden och dess placering har betydelse för förståelsen och läsbarheten av den historiska hamn- och centrummiljön. Det är därför inte enbart byggnaden i sig som är av kulturhistoriskt intresse, utan även dess samband med den omgivande platsen och den strandnära miljön. Detaljplanen och den utökade byggrätten behövs för att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar användning av Hamnkontoret. En fortsatt användning av byggnaden är viktig för att den ska kunna bevaras och underhållas och därmed fortsatt utgöra en aktiv del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Behovet är knutet till den befintliga byggnaden och dess kulturhistoriska sammanhang och kan därför inte tillgodoses genom en alternativ lokalisering. Hamnkontoret kan inte flyttas till en annan plats utan att den kulturhistoriska miljön och läsbarheten av den historiska hamnstrukturen påverkas. Det är just den befintliga byggnaden, dess läge och sambandet med den omgivande miljön som ska bevaras och ges förutsättningar för fortsatt användning för centrumändamål. En alternativ lokalisering skulle därmed inte kunna tillgodose samma intresse.

Området ingår i ett större sammanhängande centralt stadsområde där strandskyddet sedan tidigare är upphävt, även inom angränsande delar av centrum och i delar av vattenområdet. Ett återinträde av strandskyddet inom detta begränsade område skulle därför innebära att strandskyddet återkommer som en mindre isolerad del inom en i övrigt redan planlagd och ianspråktagen central stadsmiljö.

7.3.3 Dagvatten

Detaljplanens genomörande innebär inte att andelen hårdgjord yta ökar inom planområdet.

I *Dagvatten- och skyfallsutredning Hamnkontoret, Trollhättans kommun* bedöms planförslaget inte medföra någon ökad dagvattenavrinning eller förändrade flödesförhållanden. Bedömningen är att det inom det aktuella planområdet kommer finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar dagvattnet. Genom föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningsbelastningen jämfört med befintlig situation.

7.4 MILJÖKVALITETSNORMER

7.4.1 Luft

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad trafik i området, och bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt.

7.4.2 Vatten

Simuleringarna i *Dagvatten- och skyfallsutredning Hamnkontoret, Trollhättans kommun* visar att samtliga beräknade föroreningshalter och föroreningsmängder minskar efter exploatering när föreslagna reningsåtgärder implementeras. Efter rening understiger samtliga beräknade föroreningshalter även Göteborgs stads riktvärden för dagvatten.

Sammantaget bedöms planförslaget, med föreslagen dagvattenrening, inte medföra en negativ påverkan på möjligheten att uppnå eller bibehålla gällande miljökvalitetsnormer för Göta älv. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljökvalitetsnormerna för vatten.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.5.1 Omgivningsbuller

Detaljplanen innebär en möjlighet till utökad byggrätt med användningen C – Centrum. Användningen möjliggör för verksamheter som kan störa närboende i form av ökat verksamhetsbuller från uteservering, musik och ventilation. Verksamheten ska prövas i bygglovsskedet.

Detaljplanens genomförande innebär en förbättrad situation för de närboende eftersom det kan ställa krav på bullerdämpande åtgärder i en bygglovsprövning om det skulle behövas.

7.5.2 Föroreningar

Massor innehållande föroreningar överskridande mindre känslig markanvändning (MKM) ska innan byggnation undersökas ytterligare och åtgärdas, läs mer under *4.7 Prövning enligt annan lagstiftning*. Detaljplanen anger att föroreningar ska avhjälpas innan startbesked för byggnation kan ges. Detaljplanens genomförande bedöms därmed innebära en förbättrad situation avseende föroreningar i mark inom planområdet.

7.5.3 Översvämning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra ökad risk för översvämning i närliggande områden eller för befintlig bebyggelse. Risken att tillbyggnaden översvämmas kan begränsas genom

att höjas cirka 20 cm över omgivande mark, vilket även skyddar mot vatten som ansamlas i lågpunkten söder om Hamnkontoret. En sådan åtgärd behöver vägas mot bland annat tillgänglighet och byggnadens gestaltning.

Eftersom vattenhastigheten bedöms vara låg och vattendjupet begränsat bedöms planförslaget inte medföra en oacceptabel risk för människors säkerhet eller försvåra räddningstjänstens åtkomst. Sammantaget bedöms planförslaget vara genomförbart med hänsyn till risken för översvämning, under förutsättning att skyfallsrisken beaktas vid höjdsättning och utformning av den planerade tillbyggnaden.

7.6 OLYCKOR

Risknivåer på grund av närhet till trafikkanalen/Göta älv för aktuellt område är förhöjda men sannolikheten för en olycka bedöms som mycket låg. Riskerna bedöms som acceptabla förutsatt att riskreducerande åtgärder enligt riskutredningen implementeras;

- Fasad och takmaterial utförs i lägst brandteknisk klass EI30 i den del av byggnaden som vetter mot kanalen.
- Fönster och fönsterdörrar i fasad mot kanalen utförs i lägst brandteknisk klass EW30.
- Friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras i riktning bort från kanalen.
- Ventilation ska vara avstängningsbar.

7.6.1 Erosion, skred och ras

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra konsekvenser för erosion, skred eller ras så länge rekommendationer i den geotekniska utredningen samt i *4.8 Upplysningar* beaktas.

7.7 SOCIALA KONSEKVENSER

Detaljplanens genomförande bedöms bidra positivt till en mer livfull och blandad stadsmiljö i centrala Trollhättan, i linje med *Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden*. Genom att möjliggöra centrumverksamhet och en utökad byggrätt i ett centralt och kollektivtrafiknära läge skapas förutsättningar för nya verksamheter, arbetsplatser och ett kompletterande utbud som kan berika stadskärnan. Planförslaget bedöms kunna bidra till fler människor i rörelse och ögon på platsen, vilket även kan stärka upplevelsen av trygghet. Planförslaget stärker platsens identitet genom att möjliggöra en fortsatt användning och utveckling av Hamnkontoret samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär säkerställs genom skydds-, varsamhets- och

utformningsbestämmelser. Den utökade byggrätten innebär att en del av allmän platsmark tas i anspråk, men konsekvenserna bedöms vara begränsade.

7.8 RIKSINTRESSEN

Planens genomförande bedöms inte påtagligt skada något av berörda riksintressen.

7.8.1 Friluftsliv

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintressen för friluftsliv. Tillgängligheten utmed trafikkkanalen försämras inte utan ger fortfarande goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljö.

7.8.2 Kulturmiljövård

Detaljplanens genomförande bedöms ha en viss påverkan på riksintressen för kulturmiljövård eftersom Hamnkontoret kommer att byggas till. Planförslaget säkerställer dock att tillbyggnad sker på ett sätt som tar stor hänsyn till byggnadens ursprungliga material och karaktär så att inte påtaglig skada på riksintresset uppstår.

7.8.3 Totalförsvar

Planförslaget påverkar inte riksintressen för totalförsvaret eftersom högsta nockhöjd är satt till 46,7 meter över angivet nollplan.

7.9 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

7.10 TRAFIK OCH MOBILITET

7.10.1 Trafikalstring

I *PM Trafikutredning Hamnkontoret, Trollhättan* har trafikalstringen till följd av detaljplanens genomförande beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Därtill har referensberäkning gjorts utifrån en potentiell verksamhet i byggnaden, samt antagen färdmedelsfördelning utifrån Resvaneundersökning Västra Götaland 2022-2023 (RVU).

Beräkning har gjorts för användningen restaurangverksamhet samt detaljhandel. Andra typer av användning som går under planbestämmelsen centrumverksamheten ger lägre trafikalstringstal än detaljhandel.

Beräkning enligt trafikalstringsverktyget visar att en fullt utnyttjad byggrätt med restauranverksamhet genererar cirka 40 fordon per dygn för både anställda och besökare. Beräkningen för detaljhandel visar att en fullt utnyttjad byggrätt genererar cirka 100 fordon per dygn för både anställda och besökare. Referensberäkning utifrån antaganden om möjlig restaurangverksamhet i byggnaden ger runt 127 fordon per dygn, exklusive anställdas resor. Referensberäkningen bedöms dock i trafikutredningen överskatta bilresandet, eftersom resor till en restaurang i ett centralt läge sannolikt i högre grad sker till fots eller med cykel än andra resor som ingår i samma kategori i undersökningen, exempelvis resor till fritidsaktiviteter och andra nöjen. Dessutom förutsätter beräkningen i princip full beläggning tre gånger per dag. De beräknade 127 fordonsrörelserna per dygn bedöms därför utgöra ett maxscenario.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande medföra en begränsad trafikökning, där trafikalstringen beror på vilken typ av centrumverksamhet som etableras och där referensberäkningens cirka 127 fordonsrörelser per dygn bedöms utgöra ett maxscenario.

7.10.2 Gaturum och stråk

Detaljplanens genomförande innebär att del av Strandgatan som tidigare utgjort allmän plats övergår till kvartersmark. Förändringen bedöms inte påverka gatans funktion. Påverkan på stråket för rekreation längs älven bedöms vara begränsad.

7.10.3 Angöring och parkering

Detaljplanens genomförande innebär en utökad byggrätt om cirka 126 kvadratmeter och därmed ett ökat parkeringsbehov. Ökningen bedöms dock vara liten sett till centrum som helhet. Det finns inget utrymme för parkering inom kvartersmark, varför parkering hänvisas till omgivande gator samt parkeringshuset Merkurius. Varuleveranser och avfallshantering sker från Strandgatan.

Den utökade byggrätten innebär att några av de befintliga parkeringsplatserna söder om Hamnkontoret kommer att tas i anspråk.

Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan på parkeringen i centrum vara begränsad, trots ett visst ökat parkeringsbehov och att några befintliga parkeringsplatser tas i anspråk.

7.11 STADSBILD

Den utökade byggrätten innebär att Hamnkontorets byggnadsvolym kan öka, vilket påverkar stadsbilden genom att tillgången till älven och kontakten mellan Strandgatan och älvrummet blir något mindre. Eftersom Hamnkontoret ligger i en kulturhistoriskt värdefull hamn- och centrummiljö

kan en ökad byggnadsvolym även påverka upplevelsen av den historiska miljön och byggnadens relation till platsen och älven. Samtidigt skapar den utökade byggrätten bättre förutsättningar för en fortsatt användning av byggnaden, vilket bedöms bidra till att Hamnkontoret kan tas om hand och bevaras som en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Byggnaden kan därmed fortsatt utgöra ett viktigt och karaktärsskapande inslag i stadsbilden.

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
- Bygglovskontoret
- Miljökontoret
- Lantmäterikontoret
- Geodatakontoret
- Plankontoret
- Trollhättan Energi AB

Trollhättan i oktober 2026

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Trollhättans Stad