

Trollhättans Stad

DNR.NR PLAN.2015.506

ARB.NR. 20E

**Detaljplan för
KV. EKEKULLEN M.M.
Strömslund**

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING
Standardförfarande

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret
OKTOBER 2020



Detaljplan för KV. EKEKULLEN M.M. Strömslund

20E SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser, Samhällbyggnadsförvaltningen, oktober 2020

Planbeskrivning, Samhällbyggnadsförvaltningen, oktober 2020

Övriga handlingar/utredningar

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Planprogram, Arkitekttriangeln och Rune Winsnes Arkitektkontor, september 2016

Undersökning av miljöpåverkan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2020

Dagvattenutredning, Sweco, maj 2020

Bergteknisk utredning, Sweco, december 2017

Skuggskudie, Studio Ekberg AB, oktober 2020

Grönkonsekvensbedömning för Ekekulleparken, Solid Ground, mars 2017

Ordlista över förkortningar som kan förekomma

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



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANFÖRFARANDE	6
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	9
RIKSINTRESSEN	9
ÖVERSIKTSPLAN	9
GÄLLANDE DETALJPLANER	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
MARK OCH VATTEN	11
BEBYGGELSE	14
MOBILITET	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
HÄLSA OCH SÄKERHET	26
GENOMFÖRANDE	30
ALLMÄNT	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	30
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	32
AVTAL	34
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	36
AVGÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN OCH PLAN- OCH BYGGLAGEN	36
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	37
MILJÖKVALITETSNORMER	37
MILJÖMÅL	37
RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN	39
SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV	39
EKONOMISKA KONSEKVENSER	41
MEDVERKANDE I PLANARBETET	43



SAMMANFATTNING

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att uppföra flerbostadshus inom planområdet. Inom planområdet finns två planlagda villatomter, varav en är obebyggd. Den obebyggda tomten kommer att tillföras mark för att möjliggöra för bebyggelse enligt planförslaget. Planförslaget medger en högsta byggnadshöjd på +93,0 meter över nollplanet och marknivåerna inom byggrätten varierar mellan cirka +78 och +82 meter över nollplanet. Suterrängvåning är en möjlig utformning för ny byggnad. Takets utformning regleras ej och därmed kan nockhöjden på byggnaden variera, med ett sadeltak kan en nockhöjd omkring 17 meter vara aktuellt. I planförslaget ändras även intilliggande allmän platsmark för att gällande plan ska stämma överens med rådande förhållanden på plats. Den bebyggda villatomten är fortsatt planenlig och får även en utökad byggrätt, planen möjliggör även att flerbostadshus upprättas inom den bebyggda villatomten. Cirka 20 lägenheter bedöms kunna uppföras inom Ekekullen 2, efter att mark tillförs fastigheten enligt planförslaget.

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

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



INLEDNING



Fastighetsägarens vilja att bebygga fastigheten Ekekullen 2 startade arbetet med projektet 2015. Det beslutades att ett planprogram (innehållandes bland annat volymstudier, förslag till kvalitetsprogram och förslag till lösning för tillfart) skulle upprättas innan beslut om upprättandet av en detaljplan togs. Planprogrammet arbetades fram under 2016–2017, beslut om att upprätta en detaljplan (planbesked) samt beslut om godkännande av redogörelse för programsamråd togs i februari 2017 och beslut om start-PM (att påbörja arbetet med detaljplanen) togs i mars 2017. Ett förslag om inriktningsbeslut, 6–8 våningar, avslogs i april 2018. Därefter har projektet sålts till en annan exploatör, som skrivit avtal med fastighetsägaren om överlåtelse av fastigheten villkorat att detaljplanen vinner laga kraft. Beslut om nytt start-PM togs i februari 2019, där det fastslogs att ett gestaltningsprogram skulle upprättas och kopplas till detaljplanen. I gestaltningsprogrammet skulle bland annat byggnadens utformning, utemiljö och påverkan på stads- och landskapsbilden utredas. Vidare fastslogs det att detaljplanarbetet inriktas mot att innehålla ett bostadshus i högst fyra våningar. Då planarbetet föranledde att ett gestaltningsprogram skulle upprättas ställdes krav på exploatören att ta fram utformningsförslag för bebyggelsen. I januari 2020 bedömdes att föreslagen gestaltning var tillräckligt genomarbetad för att samrådshandlingar skulle kunna tas fram. Inriktningen för detaljplanen bedömdes i detta skede innebära att det inte längre var nödvändigt att tillämpa ett utökat planförfarande; istället handläggs detaljplanen med standardförfarande. Vidare bedömdes att det inte längre var nödvändigt att koppla ett gestaltningsprogram till detaljplanen, utifrån att det fastslagna våningsantalet innebär en acceptabel påverkan på stadsbilden samt att en lämplig utformning av byggnaden och utemiljön, utifrån påverkan på stadsbilden, påvisats. I augusti 2020 beslutades att hela kvarteret Ekekullen skulle inkluderas i planområdet i syfte att skapa en flexibel plan som tillåter en mer enhetlig exploatering av kvarteret samtidigt som den tillåter ett bevarande av befintlig bebyggelse i samspel med ny bebyggelse. I samband med detta justerades namnet på detaljplanen.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva och skapa förutsättningarna för att uppföra ett eller flera flerbostadshus i upp till fyra våningar.

Planområdet består av två intilliggande, planlagda villafastigheter samt en del av den intilliggande park- och naturmarken, som kommer att behöva tas i anspråk för att genomföra planförslaget. Planens genomförande ska inte ske på bekostnad av grönområdets värden och de allmänna intressena som finns avseende grönområdet. Kompensationsåtgärder avses tillämpas för att ersätta de värden som försvinner.

Planområdet har ett framträdande läge på berget ovan Göta älv. Utformningen av ny bebyggelse får därför större betydelse. Byggnaden kommer att vara synlig från östra sidan av älven och från Landbergslidens södra del, dock har begränsningen till högst fyra våningar medfört att påverkan på stadsbilden begränsas. Med hänsyn till planområdets läge kommer det att ställas kvalitetskrav på den arkitektoniska utformningen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen för Kv. Ekekullen 2 m.m. hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen då förslaget bedöms vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten, inte antas medföra betydande miljöpåverkan samt är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen.

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

PLANDATA

Lägesbestämning, avgränsning, areal och markägoförhållanden

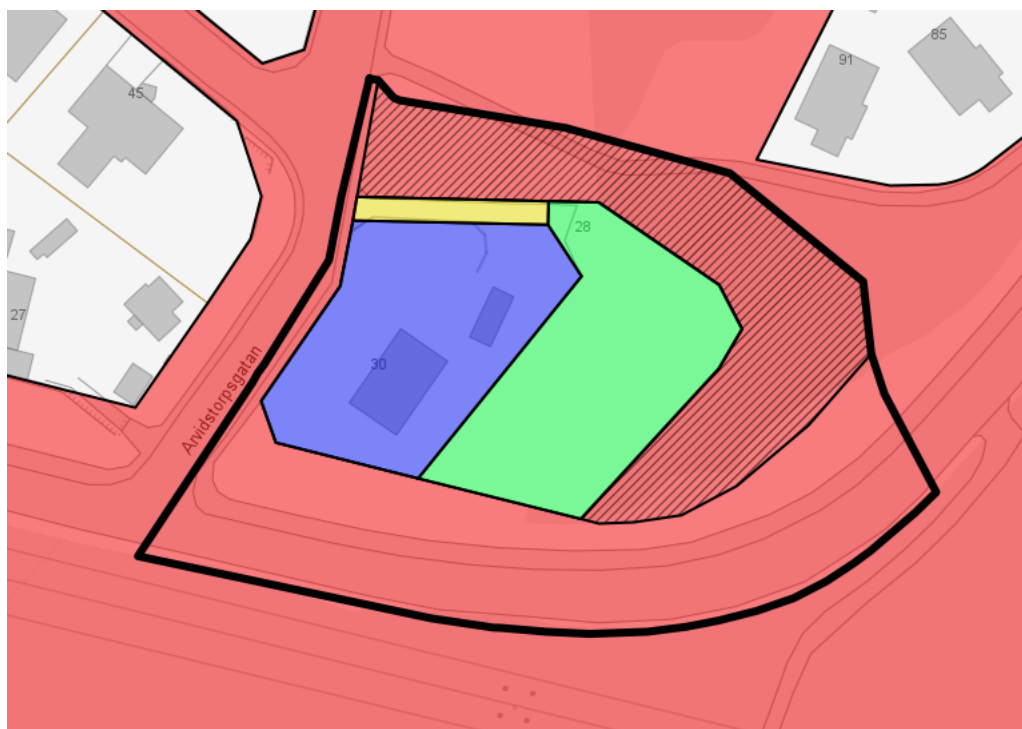
Planområdet är beläget i södra delen av Strömslund, väster om Göta älv och nordöst om korsningen mellan Kungälvsvägen och Arvidtorpsgatan. Norr om planområdet finns Ekekulleparken samt flerbostadshus i två våningar samt suterrängvåning. Väster om planområdet ligger Arvidtorpsgatan och på västra sidan av vägen finns sammanhållen småhusbebyggelse. Söderut finns naturmark, Kungälvsvägen och en kraftledning.

Planområdet innefattar fastigheterna Ekekullen 1 och 2 samt samhälligheten Ekekullen s:1, vilka omfattar cirka 2 385 kvadratmeter. För att föreslagen bebyggelse ska kunna genomföras behöver dessutom cirka 1 635 kvadratmeter av nuvarande allmän platsmark tillföras fastigheten. Denna mark ingår också i planområdet samt cirka 2 380 kvadratmeter allmän platsmark som även fortsättningsvis kommer att vara allmän plats. De gällande planbestämmelserna för fastigheterna Ekekullen 1 och 2 tillåter byggnation av fristående småhusbebyggelse. Planområdet omfattar totalt cirka 6 400 kvadratmeter. Planområdet har ändrats sedan redogörelsen för programsamrådet godkändes. Ekekullen 1 och s:1 inkluderas nu i planområdet, lokaliseringen av parkering för föreslagna bostäder har flyttats och vilken allmän platsmark som tas i anspråk har förändrats. I planprogrammet föreslogs cirka 1 500 kvadratmeter tas i anspråk till skillnad från de cirka 1 635 kvadratmeter som nu föreslås. Denna ökning beror på ändrad lokalisering och utformning av parkering och byggnad, mer av den



gräsbeklädda parkytan sparas medan mer naturmark tas i anspråk. Den allmänna platsmark som tas i anspråk kommer att innefatta bland annat tillfart med tillhörande dagvattendike, parkering och byggrätter.

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



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

Gemensamhetsanläggningen innefattar tillfart och underjordiska ledningar till båda fastigheterna. Planförslaget innefattar en ny tillfart till Ekekullen 2 och ledningar kommer att läggas i samband med utbyggnad av den nya tillfarten. Ekekullen 2 har därmed inte längre något behov av nyttjandet av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen avses upphävas och marken (samfälligheten) avses tillföras Ekekullen 1.

Berörda fastigheter	Fastighetsägare
Ekekullen 1	privatägd
Ekekullen 2	privatägd
Ekekullen S:1	½ Ekekullen 1 ½ Ekekullen 2
Strömslund 3:1	Trollhättans kommun
Planförslag innehåll	
<i>Allmän platsmark</i>	
NATUR	cirka 765 kvadratmeter
GATA ₁ (huvudgata)	cirka 200 kvadratmeter
GATA ₂ (lokalgata)	cirka 1 430 kvadratmeter
<i>Kvartersmark</i>	
B (bostäder)	cirka 4 005 kvadratmeter



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottiljflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt, inom sammanhållen bebyggelse, begränsat till högst 45 meter. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då den föreslagna bebyggelsen är under 45 meter hög.

Planområdet är även inom influensområde för luftrum avseende riksintresse för totalförsvaret. Detta innebär samrådsområde för höga objekt (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) och innebär ett lägre skydd än hinderfritt område. Även detta riksintresse för totalförsvaret bedöms ej påverkas av planförslaget.

På andra sidan Kungälvsvägen, för ett större område kring Göta älv, gäller riksintresse för natur, kulturmiljö och friluftsliv. Dessa riksintressen är utanför planområdet, där Kungälvsvägen utgör en barriär, och bedöms ej påverkas av planförslaget.

ÖVERSIKTSPLAN

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - Plats för framtiden antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättan. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till cirka 70 000 Trollhättebor.

Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

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

Att komplettera befintlig småskalig bebyggelse med ett flerbostadshus är i enlighet med Trollhättans kommuns översiktsplans markanvändning och övergripande strategier. Antalet våningar har begränsats till vad som bedöms vara inom ramen för varsam förtätning samt lämpligt på platsen. Vidare avses kompensationsåtgärder tillämpas i Ekekullenparken. Åtgärderna kan bidra med att



skapa mötesplatser och i övrigt kompensera för den natur- och parkmark som tas i anspråk. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

GÄLLANDE DETALJPLANER

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

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

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

Ovanstående stadsplan och detaljplaner gäller tills de upphävs eller ersätts med en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen.



Planområde (blå yta) och planområdesgränser för befintliga detaljplaner (röd linje). Planernas arkivnummer är utskrivna på kartan inom deras respektive avgränsning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

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



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

Planförslag och konsekvenser

Kvartersmarken utökas på bekostnad av allmän platsmark. Grönytona minskar från dagens förhållanden med planlagd naturmark och onyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan (1581K-D:IV/1990). Föreslagna byggrätter med tillhörande tillfart och parkering kommer uppskattningsvis att uppgå i cirka 1 500 - 2 500 kvadratmeter beroende på om hela kvarteret tas i anspråk för flerbostadshus eller enbart den ena fastigheten. Idag är cirka 145 kvadratmeter bebyggd, av cirka 570



kvadratmeter möjlig byggnadsarea enligt gällande detaljplan (1581K-D:IV/2990). Sprängning av berg och schaktning av massor kommer att ske för att skapa lämpliga marknivåer för byggnader såväl som för tillfart och parkering.

Naturmarkskaraktären avses bibehållas närmast Kungälvsvägen. Befintliga stora lövträd ska i största möjliga utsträckning behållas. Planförslaget innebär att viss parkmark kommer att hårdgöras och vissa träd kommer att avverkas. De negativa konsekvenser som planförslaget får på sociala och ekologiska värden kopplat till grönområden, avses kompenseras genom åtgärder i Ekekulleparken, i angränsande grönområde eller inom kvartersmark. Två ekar i parken, klassificerade som så kallade efterföljare (träd med en diameter över 70 centimeter men under 100 centimeter), kommer att behöva avverkas för att göra plats för tillfarten till föreslagna bostäder. Träden har ett lägre bevarandevärde. Under byggskedet ska de ekar som blir kvar i parken skyddas mot skador genom lämpliga åtgärder. Vilka kompensationsåtgärder som ska tillämpas utreds i kommande planarbete.

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

Geotekniska förhållanden

En bergteknisk utredning togs fram av Sweco i december 2017.

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

I bergskärningen längs Kungälvsvägen dominerar sprickor som är gynnsamma ur stabilitetssynpunkt och inte ger upphov till storskalig instabilitet. Sprickor ogynnsamma för stabilitet förekommer men bedöms ej vara uthålliga. Se bergteknisk utredning för detaljerad information om sprickornas orientering. Berget/skärningen längs Kungälvsvägen och längs planområdet är stabiliserad i form av förbultning och bergbultar.

Planförslag och konsekvenser

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

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

Om bergschakt för byggnaden sker mindre än 5 m från bergskärningen mot Kungälvsgatan bör skärningen kompletteras med bultförstärkning och eventuellt bergnät. Vid behov av bergförstärkning bekostas detta av exploitören.

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



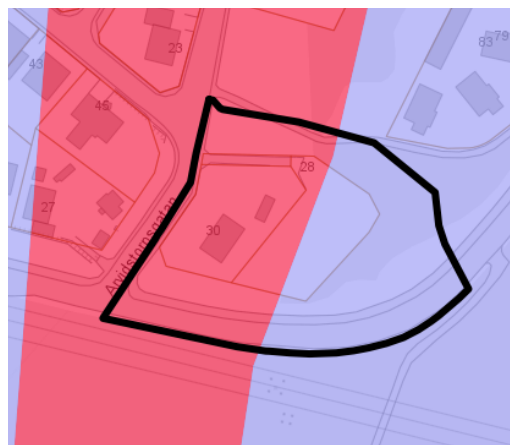
Planområdet ligger inom tätbebyggt område. Innan sprängning påbörjas ska en riskanalys för vibrationsalstrande verksamhet utföras för att identifiera behovet av vibrationsmätning i intilliggande fastigheter och installationer som kan påverkas av sprängningsarbetet. För detta ansvarar exploitören.

Radon

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

Planförslag och konsekvenser

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



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

Fornlämningar

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

Friytor, lek- och rekreationsområden

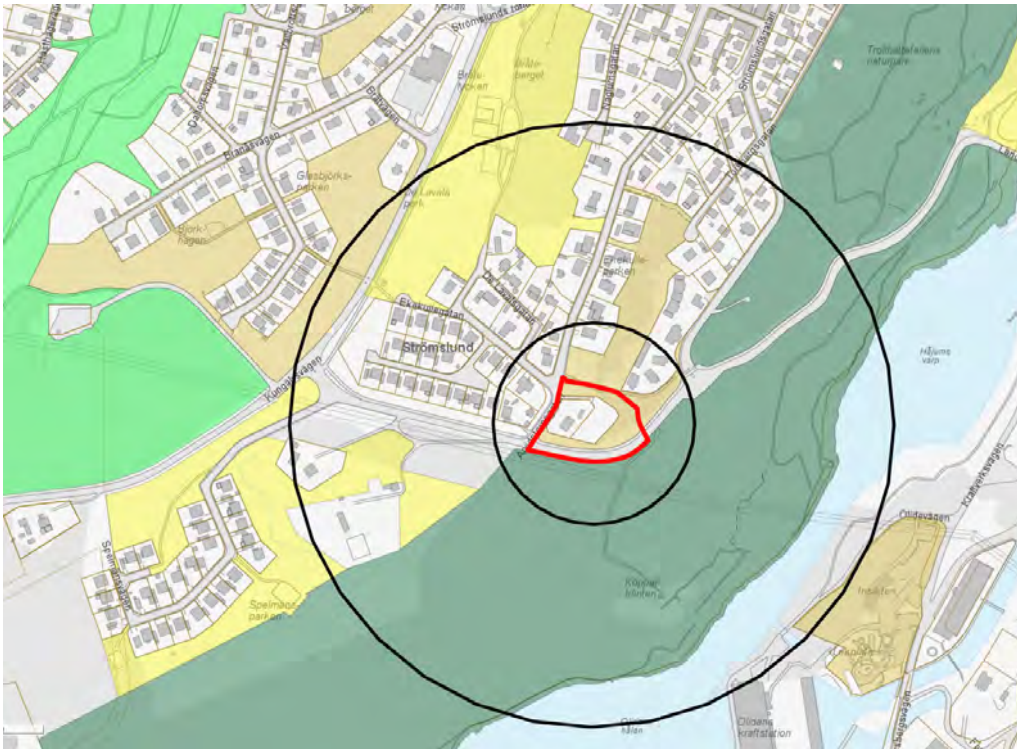
Direkt norr om planområdet samt ett par hundra meter nordväst och nordöst om området finns grönområden av varierande karaktär. Väster om Strömslund finns ett vidsträckt rekreationsområde med motionsspår. Mot älvdalen i öster och söder finns omfattande naturreservat med promenadstigar. I kommunens parkprogram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

Planförslag och konsekvenser

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

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





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

BEBYGGELSE

Bebyggelse, gestaltning och stadsbild

Planområdet ligger i den sydligaste delen av Strömlund som huvudsakligen är bebyggd med villor av varierande åldrar, storlekar, höjder och gestaltning. Befintlig bebyggelse i området har således inte någon enhetlig karaktär. Sadeltak är dock ett dominerande inslag.

Ekekullen 2 är idag obebyggd, men planlagd för ett friliggande hus i en våning. Inom Ekekullen 1 finns ett friliggande enplanshus med inredd vind.

Byggnaderna inom fastigheten Högbo 1, norr om planområdet, är uppförda i två våningsplan exklusive suterrängplan. Byggnaderna är delvis synliga från Kanalön och från Landbergsliden.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är lokaliserat på berget ovan Göta älv. Utformning av ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till läget. Högsta byggnadshöjder har anpassats för att påverkan på stadsbilden ska vara acceptabel. Med inriktningsbeslutet om höst fyra våningar har kommunen bedömt att ett gestaltungsprogram inte längre behöver tas fram och kopplas till detaljplanen. Föreslagen markanvändning inom kvartersmark är bostäder, där bestämmelse om enbart flerbostadshus inom Ekekullen 2 styrs i plankartan, detta då i anspråktagandet av park- och naturmarken inte bedöms vara motiverat för upprättandet av en villa.

Sedan redogörelsen för programsamrådet godkändes har höjden på byggnaden minskat och föreslagen lokalisering av byggnaden ändrats. Byggnadshöjden sätts till +93 meter över nollplanet och hösta antalet våningar är fyra, vilket möjliggör

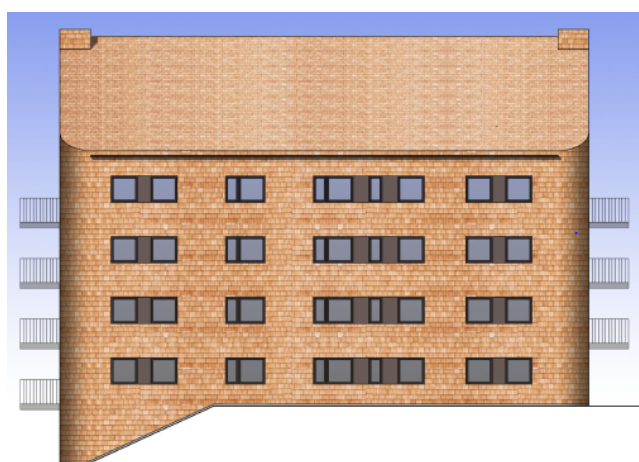
för att byggnad uppförs med suterrängvåning och därmed kan uppfattas som ett femvåningshus från vissa håll. Vidare finns möjligheten för ytterligare en vindsvåning under tak, och takkupor/frontespiser får uppföras på en tredjedel av fasadens längd utan att påverka beräkningen av byggnadshöjden eller våningsantalet. Det är inte möjligt att uppföra en femte indragen våning.

Hela kvarteret Ekekullen planläggs för att möjliggöra för en mer enhetlig exploatering av området. Befintlig villa inom planområdet kommer även fortsättningsvis att vara planenlig och ges även en utökad byggrätt, då byggnadshöjden höjs från 4,5 meter till 7,0 meter. Detaljplanen möjliggör således att hela kvarteret tas i anspråk för flerbostadshus alternativt att flerbostadshus byggs på den östra fastigheten och att befintlig villa på den västra fastigheten står kvar i dess nuvarande utformning alternativt att villan byggs på med ytterligare en våning.

Planbestämmelser om att byggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 respektive 10 meter inom kvartersmark har använts istället för prickmark för att möjliggöra att byggnader kan placeras inom hela byggrätten om det i framtiden bildas en fastighet för hela kvarteret. Om det inte finns några fastighetsgränser inom kvartersmarken får denna bestämmelse inte någon praktisk verkan. Bestämmelserna gäller ej för fastighetsgränser mellan kvartersmark och allmän platsmark.



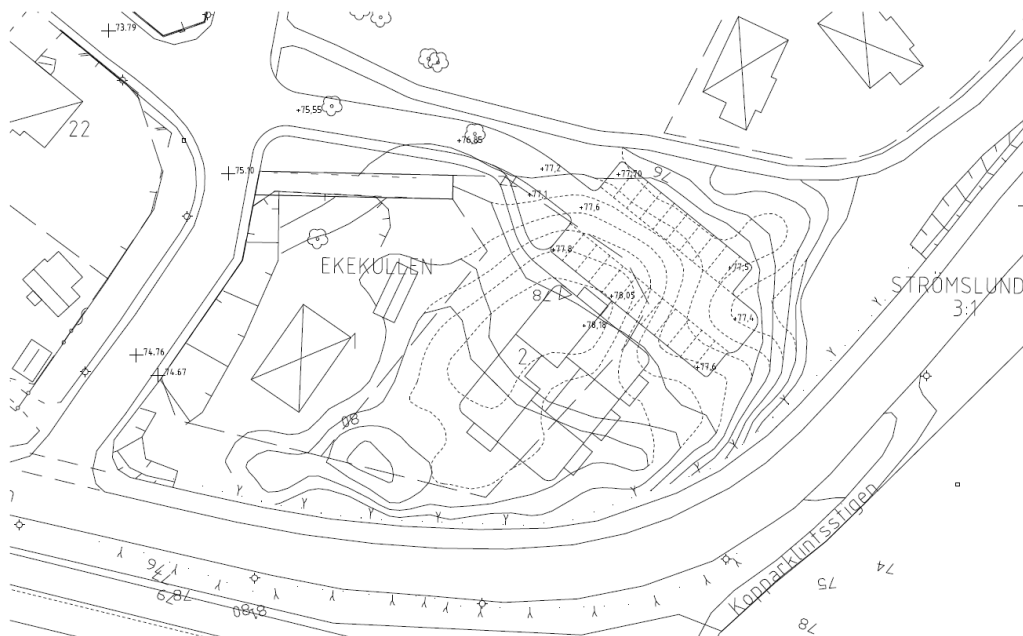
Förslag från exploatören på planenlig utformning av flerbostadshus. Fasad mot sydost.



Förslag från exploatören på planenlig utformning av flerbostadshus. Fasad mot nordväst.



Förslag från exploatören på planlig utformning av flerbostadshus. Fasad mot nordost.



Förslag från exploatören på lokalisering av nytt bostadshus med tillhörande parkering och tillfartsväg.

Sol och skugga

Lokalisering och höjd på ny bebyggelse riskerar att medföra störningar i form av skuggning på omgivningen. En skuggstudie har därför tagits fram som visar skuggning från planerad bebyggelse vid olika tider på dygnet samt olika tider på året. Skuggstudier har tagits fram för ett flerbostadshus inom Ekekullen 2 samt två flerbostadshus inom kvarteret.

Planförslag och konsekvenser

Skuggstudien för ett flerbostadshus visar på viss skuggning av fastigheten Ekekullen 1 morgontid under sommar och vår/höst, samt viss skuggning av fastigheter norr om planområdet och parkområdet vintertid.



Skuggstudien för två flerbostadshus visar på viss skuggning av fastigheter väster om planområdet, huvudsakligen fastigheten Nyckelharpan 22, morgon/förmiddag under vår/höst. Även viss skuggning av fastigheter norr om planområdet och parkområdet vintertid påvisas samt att de två flerbostadshusen till viss del skuggar varandra.

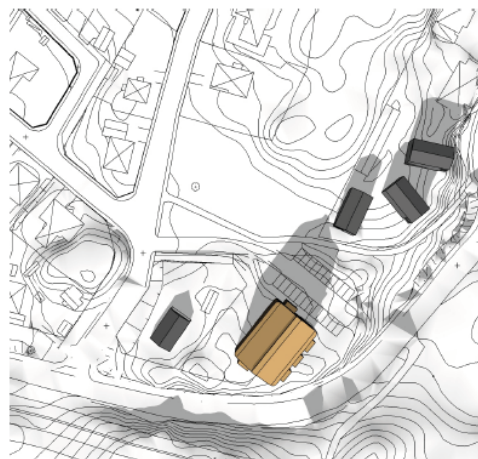
Skuggstudierna har enbart beaktat befintlig skuggning från omgivande marknivåer och bebyggelse. Skuggning från omgivande skog/träd har inte beaktats.

Nedan visas utredag ur skuggstudien.

**VÅRDAGJÄMNING 20 MARS &
HÖSTDAGJÄMNING 22 SEPTEMBER**

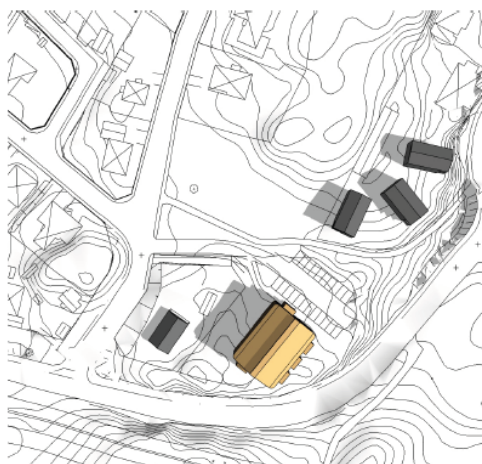


22/9 kl. 9.00

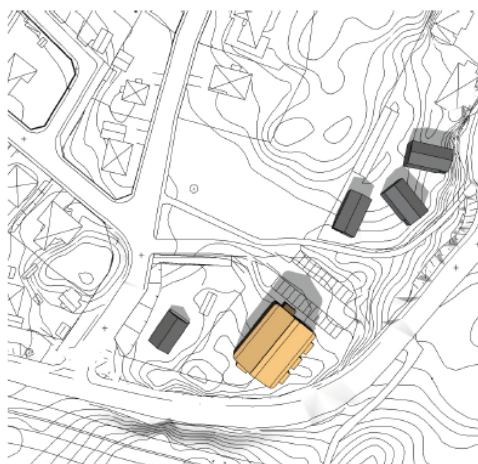


22/9 kl. 13.00

SOMMARSOLSTÄNDET 20 JUNI

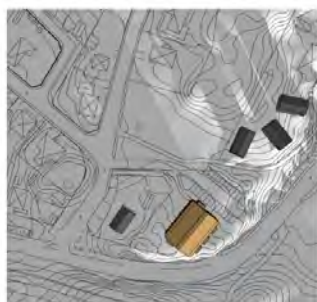


20/6 kl. 9.00



20/6 kl. 13.00

VINTERSOLSTÄNDET 21 DECEMBER



21/12 kl. 10.00



21/12 kl. 13.00



21/12 kl. 15.00

Kulturmiljö

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inget skyddsvärt område inom planområdet. Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Alberts Egnahemsområde som finns med i kulturmiljöprogrammet.

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte områden som är utpekade värdefulla för kulturmiljön. Påverkan på stads- och landskapsbild behandlas under rubriken Bebyggelse, gestaltning och stadsbild, ovan.

Service

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

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

Planförslag och konsekvenser

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

Tillgänglighet

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

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

Planförslag och konsekvenser

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

Befintlig gångstig i Ekekulleparken kommer att flyttas i samband med exploatering enligt planförslaget. Den nya tillfarten som anläggs hamnar nära den framtida



lokaliseringen av gångstigen i Ekekulleparken. Tillfartsvägen ska utformas med särskild hänsyn till säkerhet för gångtrafikanter och cyklister; vid behov ställs krav på säkerhetsåtgärder i samband med projektering och anläggning av tillfarten och flytten av gångstigen. Eventuellt behov av säkerhetsåtgärder kan även tas med i avtal om marköverlåtelse om det blir aktuellt. Exempel på säkerhetsåtgärd är anläggning av ett vägräcke.

Frågor rörande tillgänglighet hanteras i bygglovsskedet.

Hållbart byggande och energihushållning

Trollhättans Stad har mål om en ökad användning av trä i bebyggelse. Kommunfullmäktige har därför antagit en strategi för ökat träbyggande. Syftet med strategin för ökat träbyggande är att den ska vara ett led i att minska utsläpp av växthusgaser och att nå nationella, regionala och lokala miljömål för Trollhättan. Dessutom ska den förstärka Trollhättans profil som energi- och klimatklok kommun för framtiden samt stimulera tränäringen i regionen genom ökat fokus på trä i byggandet.

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

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

MOBILITET

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

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

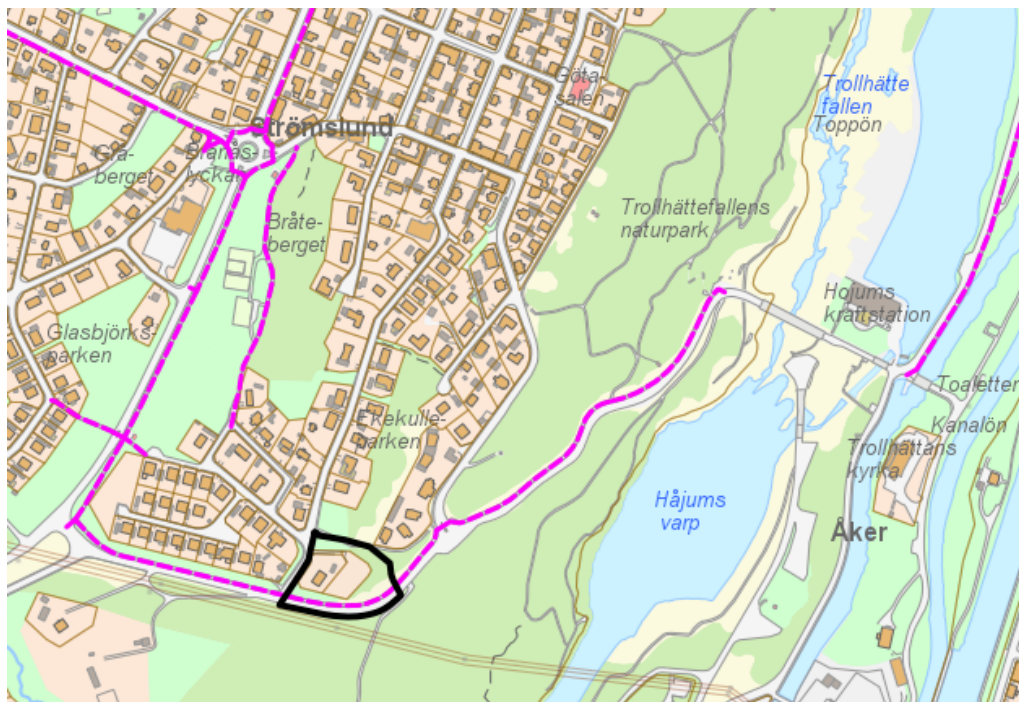
Trafikflöden

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

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

Trafikmätningar har gjorts de senaste åren på Landbergsliden och södra Albertsvägen. Inga tydliga förändringar i trafikmängder kan urskiljas de senaste åren på någon av vägarna.





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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer att medföra en ökad mängd trafik på Kungälvsvägen (och anslutande huvudgator) samt avfarten in på Arvidstorpsgatan upp till ny föreslagen tillfartsväg, där en ny fyrvägskorsning avses bildas. Befintlig angöringsväg som nyttjas av Ekekullen 1 kommer inte att belastas av ny trafik.

Planförslaget bedöms marginellt påverka trafikflöden på lokalgatorna i Strömslund. Trafiken på Landbergsliden/Kungälvsvägen och Albertsvägen bedöms öka i mindre utsträckning som följd av planförslaget.

Utformning av gator

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

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

En gångstig löper genom Ekekulleparken mellan Högboplatsen och Ekekullegatan/Arvidstorpsgatan. Stigen är dåligt underhållen och i behov av kvalitetshöjning.

Planförslag och konsekvenser

De allmänna gator som tas med i planområdet syftar till att ändra i gällande planer för att efterlikna faktiska förhållanden. Planförslaget innefattar inga ändringar av befintlig infrastruktur inom allmän platsmark.

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



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

Föreslagen angöringsväg kommer att ligga i norra delen av planområdet i anslutning till Ekekulleparken. Befintlig gångstig i Ekekulleparken kommer att behöva flyttas norrut som följd av planförslaget. Vid behov kommer krav på säkerhetsåtgärder att ställas i samband med projektering och anläggning av angöringsvägen och flytt av gångstigen.



Foto gånebaneyta längs Arvidstorpsgatan utmed Ekekulleparken.



Foto befintlig gångstig genom Ekekulleparken.

Angöring och parkering

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

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

Parkeringstalet för cykel räknas ut per 1000 m² BTA, vilket innefattar besöksparkering. För flerbostadshus är parkeringstalet för cykel 21 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA inomhus för boende och 6 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA utomhus för boende och besökare.

Parkeringstal för enbostadshus saknas i parkeringsprogrammet.

Planförslag och konsekvenser

Ekekullen 2 får en ny angöring från Arvidstorpsgratan. Bilparkering anläggs inom planområdet i anslutning till bebyggelse och nås via ny angöringsväg. Den nya angöringsvägen ska ansluta till Arvidstorpsgratan på ett sådant sätt att en god trafiksäkerhet uppnås. En lämplig lösning är att skapa en tydlig fyrvägskorsning mellan Arvidstorpsgratan, Ekekullegatan och den nya angöringsvägen. Befintlig angöring till Ekekullen 1 avses kvarstå så länge det finns ett enbostadshus på tomt.

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

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

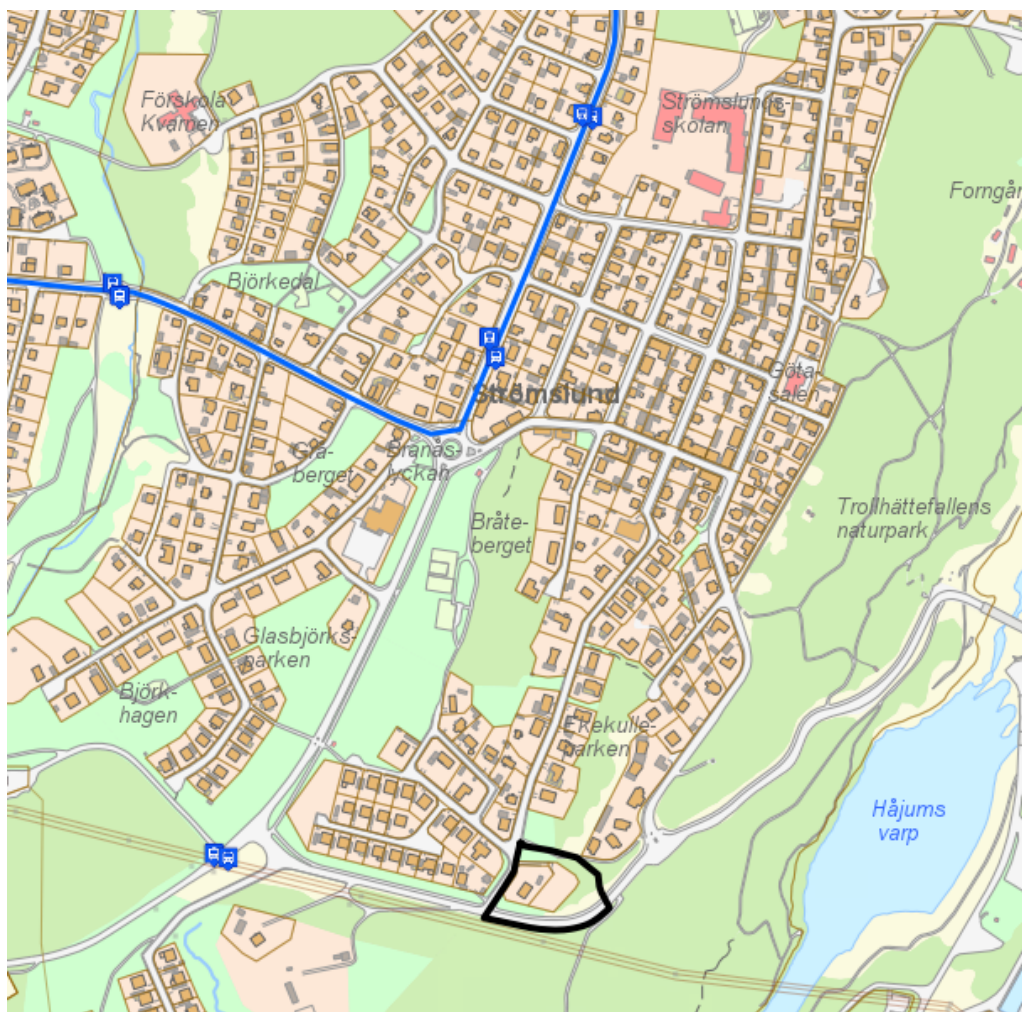
Exploatören har tagit fram förslag på anläggning av parkeringsplatser inom planområdet som överensstämmer med kommunens parkeringsprogram för antalet lägenheter som föreslagits.

Kollektivtrafik

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



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



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

Planförslag och konsekvenser

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

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

Planförslag och konsekvenser

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

Servisen till kvarteret är dimensionerat för två villor och kan behöva byggas om för att klara större flöden. Detta bekostas av exploitören. Eventuellt behov av intern tryckstegringsstation utreds vidare i kommande arbete.

Dagvatten

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

Trollhättans Stad har tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering där grundinställningen är att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. De geotekniska förhållandena på platsen medför att infiltrationen är mycket begränsad förutom i västra delen där viss infiltration kan förekomma.

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

Planförslag och konsekvenser

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

Föroreningsbelastningen på recipienten förväntas, utan åtgärd, att öka till följd av exploateringen, på grund av att andelen grönyta minskar. I dagvattenutredningen har det visats hur ett makadamdike är en lämplig åtgärd för rening av dagvatten för att nå önskvärda föroreningshalter. I dagvattenutredningen föreslås att ett makadamdike anläggs norr om angöringsvägen/parkeringen för att rena och fördröja dagvatten från parkering och infartsvägen innan det avleds till det kommunala dagvattennätet. Detaljer kring föreslagen utformning av diket finns i dagvattenutredningen. Planområdet har anpassats för att ge utrymme för ett dike i norra delen av planområdet och en bestämmelse om att marken längst i norr ska vara tillgänglig för ett dike för rening och fördröjning av dagvatten har lagts till för att uppnå detta syfte.

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

Takvatten från bostadshus föreslås omhändertas i någon form av upphöjd eller nedsänkt grönyta för fördröjning. Delar av bostadshuset skulle även kunna utformas med vegetationstak. Dagvatten från takytan bedöms inte behöva



renas, men fördröjning ska ske innan dagvattnet avleds till det kommunala dagvattennätet. Fördröjningen föreslås i dagvattenutredningen ske i exempelvis biofilter, även kallat regnbäddar.

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

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

Att dagvattensystemet får rätt dimensionering behöver beaktas vid projektering och en drift- och skötselplan behöver tas fram för dagvattensystem i samband med projektering. Om enbostadshuset ersätts av ett flerbostadshus kan dagvattenmängd och avrinning påverkas. Detta har ej beaktats i dagvattenutredningen. Dimensionering av dagvattenanläggningar ska anpassas efter det som faktiskt anläggs och byggs. Dagvattenutredningen kan behöva kompletteras för att säkerställa att lämplig dagvattenhantering kan lösas även om två flerbostadshus byggs. Detta behov utreds i kommande planarbete.

Elförsörjning

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

Planförslag och konsekvenser

Att ledningen som försörjer Ekekullen 1 hamnar inom föreslagen gräns för Ekekullen 2 ska undvikas i möjligaste mån. Ledningen kan eventuellt komma att flyttas till följd av planförslaget. Detta föreslås i så fall ske i samband med att ledningar som ska försörja Ekekullen 2 läggs. En eventuell flytt av ledningen kan regleras i marköverlåtelseavtalet och flytten bekostas i så fall av exploatören och genomförs av Trollhättan Energi Elnät AB. Om ledningen inte flyttas kan det behöva upprättas ett avtal mellan Trollhättan Energi Elnät AB och Ekekullen 2 för att ledningen fortsatt ska kunna ligga där den gör idag, alternativt upprättas en ledningsrätt eller ett markreservat i plankartan.

Eventuellt behov av att flytta allmännyttiga kablar eller skydda dessa genom markreservat i plankartan undersöks i kommande planarbete.

Nyanslutning till elnätet för nya bostäder beställs av exploatören.

Fiber/Bredband

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



Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse avses anslutas till befintligt fibernät. Lämplig förbindelsepunkt anvisas av TEAB. Beställning av nyanslutning till fibernätet görs av exploitören.

Uppvärmning

Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning. Energiplanen anger följande: "Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning".

Fjärrvärmeledningar saknas i området.

Planförslag och konsekvenser

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

Avfall

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

Planförslag och konsekvenser

Insamling av avfall bör ske bostadsnära för att underlätta för människor att slänga och återvinna sitt avfall. Trollhättans Stad ser gärna att fastighetsägare tillhandahåller möjligheten att sortera de vanligaste fraktionerna i nära anslutning till bostaden. Lokalisering av återvinning och avfallshantering inom planområdet utreds i kommande planarbete.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

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

Maximala ljudnivåer över 70 dBA finns i södra delen av planområdet.

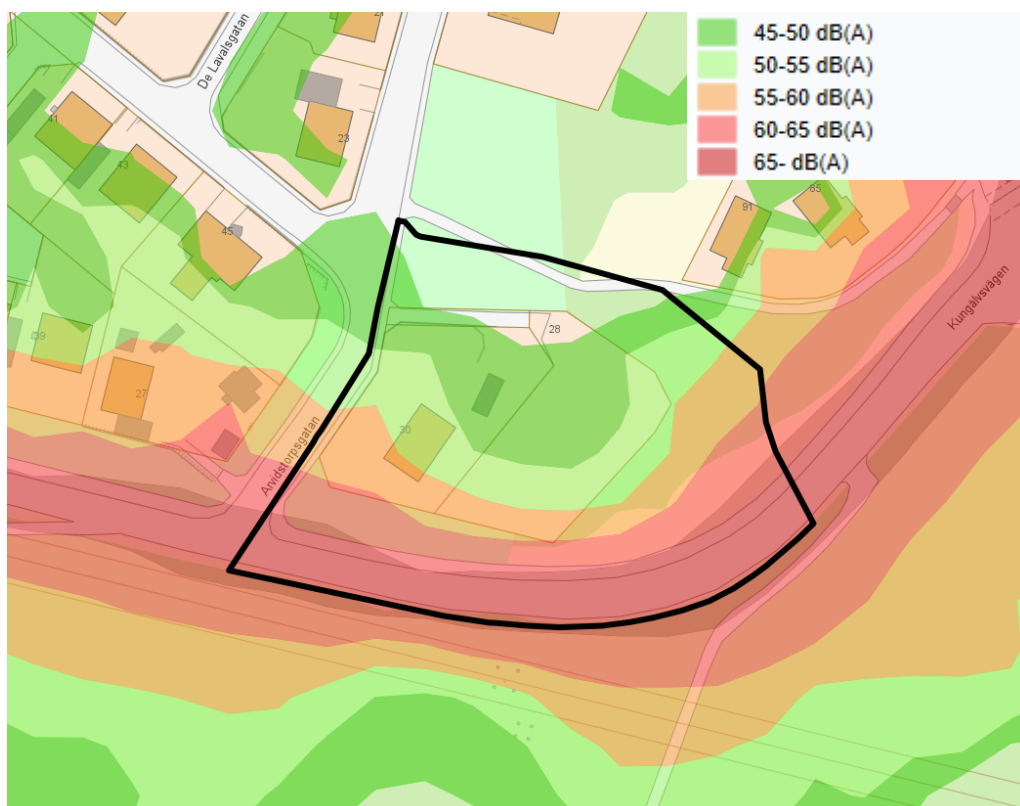
Riktvärden för buller vid bostäder regleras i Bullerförordningen (2015:216 med ändringar 2017:359). Följande riktvärden bör inte överstigas.

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

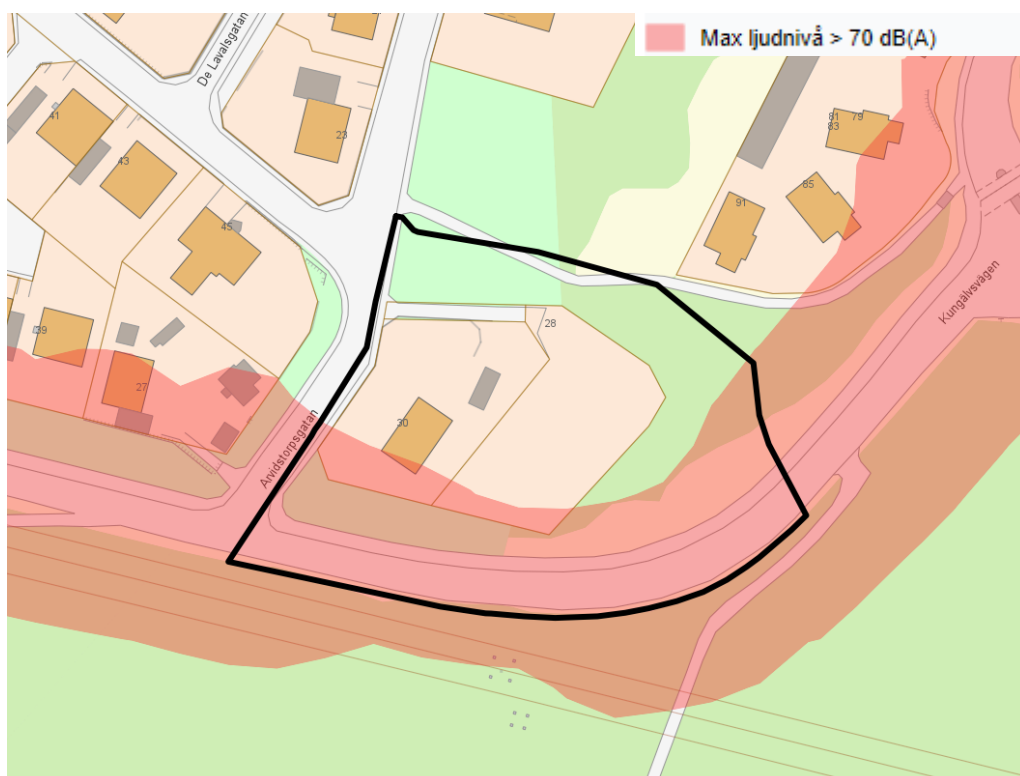


Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrids bör nya bostäder kunna medges där minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

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



Vägtrafikbuller, ekvivalent ljudnivå.



Vägtrafikbuller, maximal ljudnivå.

Planförslag och konsekvenser

Riktvärden för buller överstigs inte vid fasad för de byggrätter som planförslaget medger.

Vid anordning av uteplatser eller balkonger behöver lokalisering, utformning och möjliga åtgärder med hänsyn till bullerpåverkan beaktas.

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

Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av så kallad växthuseffekt, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser

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

Förorenad mark (och byggnader)

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad mängd föroreningar i området.

Transporter av farligt gods

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

Kraftledning

Söder om Kungälvsvägen finns två 130 KV elkraftsledningar. Avstånd mellan byggnad och luftledningens närmaste anläggningsdel bör vara minst 20 meter med hänsyn till säkerhetsområden och elsäkerhetsrisk. Avståndet mellan nuvarande gräns för Ekekullen 1 och 2 och närmaste ledning är cirka 25 meter. Minsta avstånd mellan ledningscentrum och bebyggelse ska vara 35 meter med hänsyn till försiktighetsprincipen för magnetfält. Luftledningen har ett säkerhetsområde om 6 meter horisontellt avstånd och 4 meter vertikalt avstånd från luftledningens faser. Inom säkerhetsområdet får inga maskiner, människor, redskap eller dylikt komma in.



Planförslag och konsekvenser

Lokaliseringen av byggrätter har anpassats för att hålla ovan nämnda säkerhetsavstånd. Fastighetsgränserna för Ekekullen 1 och 2 ligger 25 meter ifrån närmaste ledning och byggrätterna ligger 35 meter ifrån ledningscentrum. Vidare åtgärder/anpassning bedöms ej vara nödvändiga.

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

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

Skyddsavstånd

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

Planförslag och konsekvenser

Reningsverkets verksamhet samt eventuell utbyggnad bedöms ej hindras av planförslaget.



GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

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

Beslut om samråd	Oktober 2020
Samråd	November - December 2020
Granskning	Januari - Februari 2021
Beslut om antagande	Mars 2021

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

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Trollhättans Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Anläggningar inom allmän plats

Befintliga

Del av Arvidtorpsgatan (lokalgata), del av Kungälvsgatan (huvudgata samt gång- och cykelväg), elledning med tillhörande anläggning, fiberledningar med tillhörande anläggningar, vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.



Nya

Inga nya anläggningar på allmän platsmark tillkommer som följd av planförslaget. Eventuellt kan befintliga elledningar behöva flyttas. Detta avser elledningar som idag ligger inom allmän platsmark, men som till följd av genomförandet av planförslaget hamnar inom kvartersmark.

Anläggningar inom kvartersmark

Befintliga

Vatten- och avloppsledningar som försörjer Ekekullen 1 och 2 finns inom kvartersmark och gemensamhetsanläggningen Ekekullen ga:2 är bildad för dessa. Ledningar avsedda att försörja Ekekullen 2 vid gällande förhållanden.

Nya anläggningar

Nya ledningar för vatten- och avlopp, dagvatten, el, fiber samt ny angöring kommer att anläggas inom kvartersmark (Ekekullen 2).

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

Beroende på höjdsättningar inom kvartersmarken finns det eventuellt behov av ett avskärmande dike mellan Ekekullen 1 och Ekekullen 2, för att undvika att vatten avleds mot intilliggande fastigheter. Detta dike avser främst avledning av dagvatten.

Drift och förvaltning

Allmän plats

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

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

Kvartersmark

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll. Med undantag för ledningar som inte ägs av fastighetsägaren, i detta fall ansvarar respektive ledningsägare för sina ledningar/anläggningar.

Dispenser och tillstånd

Eventuella dispenser och tillstånd söks av fastighetsägare/exploatör.



Tekniska frågor

Ingen ny allmän gata ska anläggas inom planområdet utan bara angöring/parkering för bostäderna vilket exploatören ansvarar för. Allmänna vägar inom planområdet har tagits med för att ändra i gällande planer efter rådande förhållanden.

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

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markanvändningen i detaljplanen

Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Lantmäteriatgärder

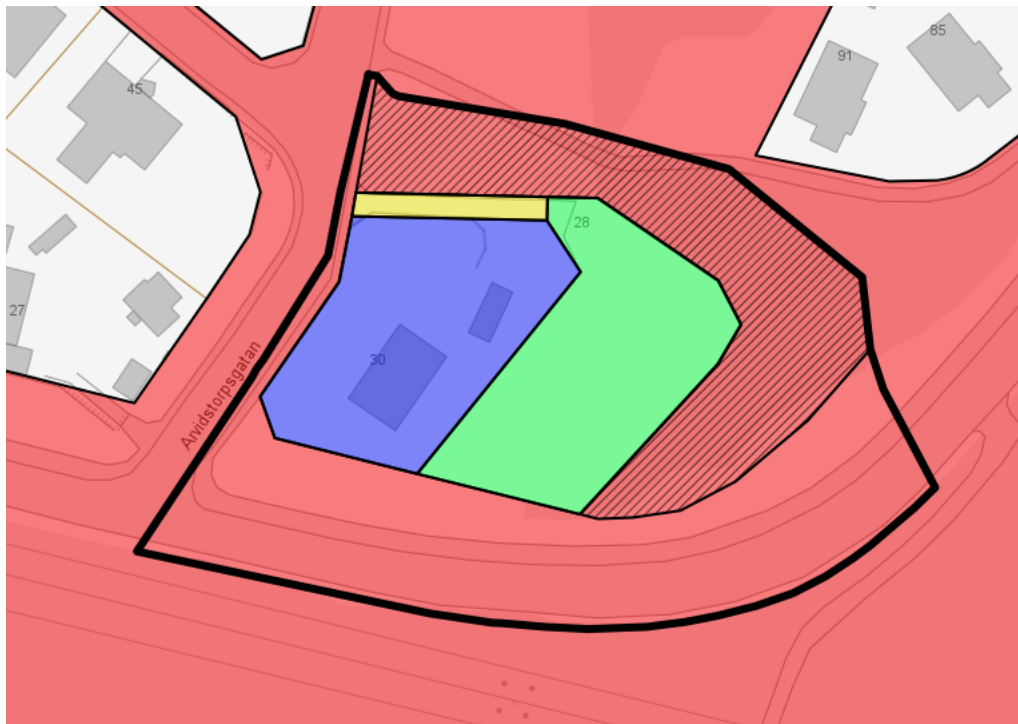
Fastighetsbildning

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

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

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





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

Ledningsrätt

Bildande av en ledningsrätt är en alternativ lösning för att skydda befintliga ledningar som hamnar inom kvarteretsmark. Sannolikt kommer ledningarna dock att flyttas så att de inte ligger inom kvarteretsmark. Vilka lösningar som tillämpas klargörs i det kommande planarbetet.

Gemensamhetsanläggning

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

Samfällighet

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Servitut/ ledningsrätt
Ekekullen 1	101 m ²			
Ekekullen 2	1 620 m ²		Marken som tillförs fastigheten får ändrad användning från natur/park/plantering till bostäder	Eventuell belastning med avtalsservitut för ledningar
Ekekullen S:1		101 m ² (överlåts i sin helhet till Ekekullen 1)		
Strömslund 3:1		1 620 m ²	Viss natur/park/plantering ändras till gata (lokalgata/huvudgata)	

AVTAL

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Inga avtal upprättas mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

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

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



Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Eventuellt uppstår ett behov av ett avtal mellan TEAB och fastighetsägaren till Ekekullen 2. TEAB äger elledningarna som försörjer Ekekullen 1 och efter fastighetsbildning kommer ledningarna att gå genom den utvidgade fastigheten Ekekullen 2, om inte ledningarna flyttas. Ledningarna kan även skyddas genom en ledningsrätt eller ett markreserat i plankartan. Om ledningarna flyttas eller skyddas kommer att klargöras i det kommande planarbetet.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN OCH PLAN- OCH BYGGLAGEN

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

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

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

Allmänna intressen

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

Enskilda intressen

Under programsamrådet framkom ett flertal skriftliga synpunkter. Det finns önskemål från närboende att planförslaget ska anpassas så att skuggning på omgivningen inte blir för omfattande, att utsikten för bostäderna i närområdet inte påverkas i för stor utsträckning och att insynen från ny bebyggelse till befintlig bebyggelse inte blir för stor. Vidare finns det ett intresse att karaktären i området bevaras och en oro för omfattande påverkan på naturvärden och ökning av trafik. Kommunens bedömning är att planförslaget har anpassats för att begränsa skuggning, skymmande av utsikter och olämplig insyn. Bebyggelsen i närområdet har ingen enhetlig karaktär. Vid utformning av bebyggelsen är det framför allt det omgivande landskapet och den kuperade terrängen som ställer krav på anpassning till det befintliga. Stor omsorg har lagts vid framtagning av gestaltungsförslag för ny bebyggelse. Ökningen av trafik bedöms var begränsad och lösning för parkeringsplatser för nya bostäder inom fastigheten är i linje med kommunens parkeringsprogram. Kompensationsåtgärder avses tillämpas för att kompensera de värden som försvinner kopplat till grönområdet. Vilka kompensationsåtgärder som tillämpas klargörs i kommande planarbete.



UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

Ingen standardiserad naturvärdesinventering är gjord på det avgränsade området, men en uppskattning har gjorts om att klass 2-3 kan uppnås i en mindre yta som inte innefattas av planområdet. De ekar som behöver avverkas till följd av planförslaget är av lägre bevarandevärde. Närliggande ekar som ska finnas kvar behöver skyddas i samband med exploatering. Påverkan på Ekekulleparkens rekreationella värden är låg. Stads- och landskapsbilden påverkas av planförslaget men anpassning i byggnadshöjd medför att påverkan är begränsad. Högriskområde för radon gäller för del av planområdet, vilket behöver hanteras i samband med bygglovsprövningen. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan, förutsatt att lämpliga dagvattenlösningar tillämpas, förslag på sådana har tagits fram.

Kommunen gör, med hänvisning till genomförd undersökning, bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Detta förutsätter dock att lämpliga dagvattenlösningar tillämpas, där dagvatten från parkeringsyta och angöringsväg renas så att föroreningsbelastningen på recipienten, Göta älv, begränsas. I genomförd dagvattenutredning redovisas möjliga åtgärder för att miljö kvalitetsnormer ska kunna nås.

MILJÖMÅL

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

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

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



Begränsad klimatpåverkan

Ställningstagande: Fossilbränslefri stad 2020, Klimatsmarta bostäder och lokaler

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

God bebyggd miljö

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

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

Ett rikt djur- och växtliv

Ställningstagande: En rik biologisk mångfald och en väl fungerande infrastruktur

- De mest värdefulla ekarna i närliggande park avses bevaras.
- Kvarvarande träd avses skyddas och beskäras för att möjliggöra att de kan stå kvar på platsen under lång tid framöver.
- Kompensationsåtgärder tillämpas för att kompensera den naturmark som tas i anspråk för genomförande av planen.

Levande sjöar och vattendrag

Ställningstagande: Välmående sjöar och vattendrag, Hållbara och kretsloppsanpassade avloppslösningar

- Föroreningsbelastningen på recipienten förväntas, utan åtgärd, öka till följd av exploatering enligt planförslaget, detta då grönytan minskar och hårdgjord yta ökar.
- Genomförd dagvattenutredning föreslår och påvisar hur åtgärder som innefattar rening av dagvatten kan reducera miljöbelastningen på recipienten till en nivå som överensstämmer med "riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten".
- Eventuellt behöver dagvattenutredningen kompletteras så att den omfattar ett maximalt utnyttjande av byggrätterna enligt planförslaget.

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



RIKSINTRESSEN, 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget påverkar inte något riksintresse.

SOCIALA KONSEKVENSER OCH BARNPERSPEKTIV

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

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Social konsekvensanalys

En litensocial konsekvensanalys (SKA) har gjorts av Samhällsbyggnadsförvaltningen med stöd av en hållbarhetsstrateg från Kommunstyrelsens förvaltning. En stor SKA bedömdes inte vara aktuellt eftersom detaljplanen inte påverkar staden i stort, det planläggs inte för ny kommunal service, planen är av mindre omfattning och komplexitet, allmän platsmark som tas i anspråk är av mindre omfattning och planen bedöms inte påverka kommunens mål om "en stad för alla".

Ansvaret för hela staden

Planförslaget innebär nya bostäder i anslutning till befintliga bostäder och bygger därmed på den befintliga sammanhängande bebyggelsestrukturen. Planområdets lokalisering möjliggör inte för att kopplingar mellan stadsdelar ska kunna stärkas. Vidare föreslås flerbostadshus i en stadsdel som domineras av småhusbebyggelse, vilket möjliggör för en större variation av hushållssammansättningar inom stadsdelen, vilket bidrar till att kommunens mål om en blandad och jämlik stad kan uppnås. Nyproduktion medför höga kostnader oavsett bostadstyp.

Kompensationsåtgärder som skulle kunna bli aktuella på grund av inanspråktagande av naturmark undersöks i kommande planarbete, i samband med detta kommer kompensationsåtgärder som kan bidra till att främja Ekekulleparken som mötesplats att beaktas. Att främja möjligheterna att skapa olika former av mötesplatser är en ambition som lyfts i kommunens översiktsplan.

Vardagsliv

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



Gröna miljöer

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

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

Identitet

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

Planförslaget bryter till viss del området karaktär av småhusbebyggelse, dock så är villan inom planområdet redan idag avskild från övrig småhusbebyggelse genom Arvidstorpsgratan och Ekekulleparken. Befintliga flerbostadshus finns norr om planområdet. De sociala dimensionerna i stadsdelen bedöms påverkas i begränsad utsträckning, dock kan fler boende i det direkta närområdet och ökad belysning bidra till en bevarad och ökad känsla av trygghet, bland annat för de som rör sig i Ekekulleparken, framförallt kvälls- och nattetid.

Dialog, normer och genus

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

Barnperspektiv

Detaljplanen bedöms ha liten påverkan på barn och unga. Värden för lek- och rekreation i Ekekulleparken kvarstår huvudsakligen trots ianspråktagande av allmän platsmark. Stadsdelen och läget ger goda förutsättningar kopplat till barn och ungas liv. Ett genomförande av planen innebär, som nämndes ovan, att tryggheten kan öka i området då fler människor kommer att röra sig och vistas i området.



EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunens investeringsekonomi

Mark- och exploateringskontoret får intäkter från försäljning av kvartersmark.

Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planavgiften bekostas i sin helhet av exploatören, fastighetsägarna till Ekekullen 1 och 2 är inte med och bekostar arbetet med planen. Vid bygglovsprövning tas bygglovsavgifter ut enligt gällande taxa.

Drift och underhåll av anläggningarna inom gemensamhetsanläggningen delas inte längre mellan fastighetsägarna till Ekekullen 1 och 2. Då Ekekullen 2 är och har varit obebyggd medför detta dock inte någon praktisk skillnad i kostnad då fastighetsägarna till Ekekullen 1 skött drift och underhåll av anläggningarna.

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

Mark

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

VA-anläggningsavgift

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

Elledningar

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



Fiberledningar

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

Planavgift

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

Bygglovsavgift

Vid bygglovsprövning kommer bygglovsavgifter att tas ut enligt gällande taxa.

Övriga frågor

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



MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

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

Magnus Stjärnberg, kontoret tillväxt och utveckling

Anneli Kull, gatu-parkkontoret

Silvia Holmér, stadsarkitektkontoret

Jörgen Olsson, miljökontoret

Mika Thomasdotter, miljökontoret

Emelie Walsund Pérez, miljökontoret

Gunilla Edgren, kommunala lantmäterimyndigheten

Nina Granlund, kart- och mätkontoret

Anna-Karin Sjöln, plankontoret

Från TEAB har Tina Sume, Anders Holmedahl och David Thorström medverkat.

Trollhättan i oktober 2020

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Andreas Oskarsson
planarkitekt

