



Samrådshandling April, 2025

2 DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Samrådshandling (plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse)
Förfarande	Standardförfarande
Diarienummer	PLAN.2023.3839
Handlingen publiceras	Trollhättans Stads hemsida
Ansvar	Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2 DOKUMENTINFORMATION	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	6
1.1 Syfte	6
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
2.1 Hela detaljplanen	6
2.2 Genomförandetid	8
2.3 Allmän plats	8
2.4 Kvartersmark.....	9
2.5 Befintligt.....	10
2.6 Ärendeinformation	10
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
3.1 Motiv till regleringar	11
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
4.1 Fastighetsrättsliga frågor	16
4.2 Tekniska frågor.....	16
4.3 Ekonomiska frågor	18
4.4 Organisatoriska frågor	19
4.5 Kulturvärden	20
4.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	21
4.7 Upplysningar	21
5 PLANERINGSUNDERLAG	22
5.1 Kommunala	22
5.2 Utredningar	24



5.3	Regionala.....	24
5.4	Annat.....	25
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	25
6.1	Kommunala	25
6.2	Regionala.....	26
6.3	Riksintressen	27
6.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	28
6.5	Miljökvalitetsnormer	29
6.6	Miljö	29
6.7	Hälsa och säkerhet	34
6.8	Geotekniska förhållanden.....	38
6.9	Hydrologiska förhållanden.....	40
6.10	Kulturmiljö.....	41
6.11	Fysisk miljö	41
6.12	Sociala förutsättningar.....	42
6.13	Teknik.....	42
6.14	Service	43
6.15	Trafik och mobilitet.....	43
7	KONSEKVENSER	44
7.1	Fastigheter och rättigheter	44
7.2	Natur	44
7.3	Miljö	44
7.4	Miljökvalitetsnormer	46
7.5	Hälsa och säkerhet	46
7.6	Sociala konsekvenser	48
7.7	Riksintressen	49
7.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	49



7.9	Trafik och mobilitet.....	49
8	MEDVERKANDE I PLANARBETET	50



1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för en ändrad markanvändning som tillåter befintlig ridverksamhet att utvecklas genom utökad byggrätt samt utökade tillhörande parkeringsytor. Syftet är vidare att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värden och anpassa tillkommande bebyggelse till kulturmiljön.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 Planområdets läge och avgränsning

Detaljplanen omfattar ridanläggningen Stommens Gård som är belägen i Sjuntorp, inom den kommunalt ägda fastigheten Fors 1:1. Den gällande detaljplan (1581K-D:I/1987) *detaljplan för del av Sjuntorps tätort*, medger fritidsändamål för den del som berör Stommens Gård. Däremot är det med gällande detaljplan inte möjligt att vidareutveckla ridanläggningen, varför en ny detaljplan tas fram. Planområdet för denna detaljplan, som avser ersätta delar av *detaljplan för del av Sjuntorps tätort* (1581K-D:I/1987), utgår ifrån befintlig gårdsstruktur och inkluderar de områden som verksamheten är beroende av för dess utveckling, vidare följer planområdesgränsen fastighetsgränser och angränsande planområden. Planområdet täcker däremot inte in hela fastigheten Fors 1:1.

Nordost om planområdet ligger ett nytt bostadsområde, Bandgrinden 1. Förbi detta område går en av ridanläggningens två tillfartsvägar, Stommgårdsvägen, vilken är inkluderad i planområdet. Sydost om planområdet finns också befintliga bostäder och genom detta område går den andra av ridanläggningens tillfartsvägar, Skolvägen. I denna detaljplan inkluderas enbart en del av skolvägen för att möjliggöra för en vändplan i slutet av den allmänna gatan. I bostadsområdet finns även två förskolor.

I anslutning till bostadsområdet ligger även Sjuntorpskolan. Norr om planområdet ligger Sjuntorps idrottsplats och Sjuntorps fabriker som berörs av riksintresse för kulturmiljö. I övrigt omges planområdet och ridklubbens verksamhet av jordbruksmark i form av hästhagar.



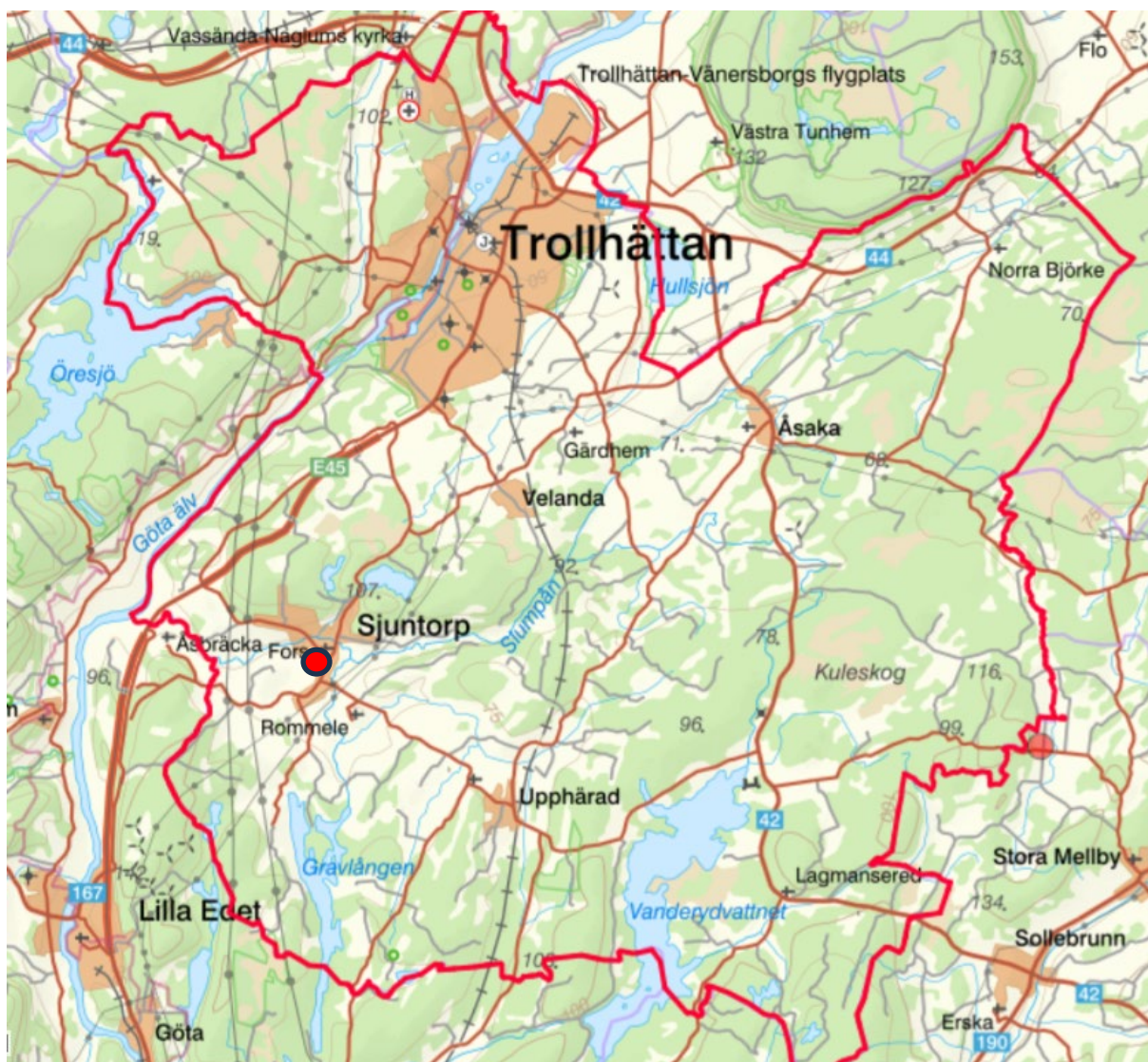


Bild 1. Planens läge i kommunen.

Detaljplanen medger användningen GATA inom två skilda delar av planområdet. Det är befintliga gator som planläggs, detta för att möjliggöra vändplaner i slutet på allmän gata. Användningen rymmer körfält där de olika transportslagen delar på utrymme.

Kommunalt huvudmannaskap gäller för den allmänna platsen inom detaljplaneområdet.

2.4 KVARTERSMARK

2.4.1 Odling och Djurhållning

För användningen odling och djurhållning tillkommer ett flertal egenskapsbestämmelser. Eftersom det bland annat är en befintlig struktur som planläggs så säkerställs att befintliga byggnader blir planenliga. Prickmark används för att reglera befintliga byggnaders placering. Prickmark används även för att möjliggöra mark för hagar, paddockar och körbara ytor inom kvartersmarken samt för att säkra att avståndet mellan ridanläggningen och bostäderna är tillräckligt.

För befintliga byggnader styrs högsta nockhöjd utifrån byggnadens gällande höjd. Vidare används egenskapsbestämmelserna skydd av kulturvärde och varsamhetsbestämmelse för att värna byggnadernas yttre karaktär och kvalitéer. Vissa av dessa byggnader har även gets egenskapsbestämmelsen rivningsförbud för att värna befintlig struktur i form av byggnadernas stomme. Alla byggnader som har skyddsbestämmelser har även gets egenskapsbestämmelsen om utökad lovplikt.

Några av de befintliga byggnaderna, ridhus och fordelada, samt den befintliga byggrätten på gårdsplan som ej är utnyttjad regleras med egenskapsbestämmelserna högsta nockhöjd, största och minsta tackvinkel. Detta för att dessa byggnader ska samspela med de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Korsmark används för att möjliggöra för komplementbyggnader i en viss del av planområdet. Inom korsmarken styrs även utnyttjandegraden och högsta nockhöjd.

Tillkommande byggrätt, för ridhuset, styrs med utnyttjandegrad för att begränsa byggarean inom den utpekade byggrätten, här finns olika möjligheter för placering av byggnaden. Vidare styrs högsta nockhöjd, största och minsta takvinkel. Samt att ingen källare får uppföras och att tillkommande byggnad ska ha en maxlast, detta med anledning av de geotekniska förustättningarna i området.

Tillkommande byggrätt som möjliggör tak över gödselstacken styrs med totalhöjd på byggnadsverk, största och minsta takvinkel och sammantaget görs detta för att säkerställa en anpassning till det befintliga stallet. Det är nödvändigt att möjliggöra för tak över befintlig gödselstack för att förhindrar



att stora mängder kväve och fosfor kan läcka till yt- och grundvattnet, Miljökontoret ställer krav på att ett tak över gödselstacken behöver uppföras. Det är bland annat en anledning till varför detaljplanen behöver tas fram, då gödselstacken idag är placerad på mark som i gällande detaljplan är prickad mark.

Inom användningsområdet finns även områden till för markreservat för underjordiska ledningar för befintliga ledningar som passerar igenom planområdet.

Befintlig parkering planläggs med egenskapsbestämmelse och här möjliggörs även för en utökning av parkeringsytan. Planen styr även att parkeringsytan ska vara genomsläpplig och pekar ut en yta för ett dike.

2.5 BEFINTLIGT

Befintlig bebyggelsestruktur stammar ur en äldre stomgård som har anknytning till kyrkbyn och Sjuntorps fabriker. Byggnaderna och platsen har således kulturhistoriska värden som planen ska ta hänsyn till. Det finns även två nyare byggnader, ridhuset och foderladan, som inte anses vara av kulturhistorisk karaktär men som ändå är en viktig del av gårdsstrukturen. Inom planområdet finns det två stall med totalt 30 boxar, ett ridhus, en öppen gödselstack, ett förråd, ett foderhus, ett plåtslageri och två mindre ekonomibyggnader som i dagsläget inte har någon tydlig användning. Anläggningen består även av två paddockar och en parkering.

Planområdet består, utöver byggnaderna och gårdsplan, av betesmark i form av hästhagar. Detta klassas som jordbruksmark, läs mer om kommunens ställningstaganden i avsnittet 6.4.1.

Ridanläggningen ligger intill bostadsbebyggelse och det är viktigt att upprätthålla avståndet till bostäderna med hänsyn till hälsa och säkerhet. Ridanläggningen får inte komma närmare bostadsbebyggelsen.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Serviceförvaltningen inkom med en ansökan om planbesked för Stommens gård den 13 april 2023. Stommens gård är en av två kommunala ridanläggningar. Fastigheten Fors 1:1 ägs och förvaltas av kommunen, men det är Norra Älvsborgs rytarklubb som driver ridklubben. Ridklubben har behov av nya funktioner för att utvecklas men också för att kunna rusta upp och iordningställa de befintliga lokalerna. Den befintliga detaljplanen och den byggrätt som medges är inte tillräckligt stor för det som önskas utvecklas på ridanläggningen och en möjlig placering av nya funktioner sammanfaller med



mark som i gällande plan är prickad mark, alltså får ingen bebyggelse uppföras här. Detta är anledningen till att området prövas i en ny detaljplan för att se vad som är lämpligt på platsen.

Detaljplan för del av Fors 1:1, ridanläggning Stommens Gård, Sjuntorp, Trollhättans Stad har diarienummer PLAN.2023.3839.

Den 23 november 2023 § 227 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades.

Detaljplanen för del av Fors 1:1, ridanläggning Stommens gård, Sjuntorp, hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt 5 kap. 6–7 §§ plan- och bygglagen.

Antagande av detaljplanen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

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

L – Odling och djurhållning.

Odling och djurhållning motiveras av att syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av ridanläggningen. En specificering av odling och djurhållning görs inte med avsikt att möjliggöra en bredd av tillämpningsområden om ridanläggning inte skulle vara aktuellt i framtiden.

GATA – Gata.

Gata motiveras av att syftet med detaljplanen är att ändra användningen och säkerställa yta för vändplan i slutet av allmän gata. Inom planområdet är det två befintliga gator som planläggs, Stommgårdsvägen och Skolvägen.

Stommgårdsvägen

GATA, med kommunalt huvudmannaskap, medges för att möjliggöra vändplan i slutet av befintlig gata med kommunalt huvudmannaskap.



Skolvägen

GATA, med kommunalt huvudmannaskap, medges för att möjliggöra vändplan i slutet av befintlig gata med kommunalt huvudmannaskap samt för att fastigheten Spinnrocken 9 ska ha en anslutning till kommunal gata.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Prickmark motiveras av att syftet med detplanen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten och ta hänsyn till kulturmiljön. Bestämmelsen används för att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för hästhagar samt att upprätthålla ett avstånd om 200 meter till omgivande bostadsbebyggelse. Vidare har bestämmelsen införts för att begränsa markens utnyttjande så att de överensstämmer med befintlig bebyggelse och för att styra placeringen av tillkommande bebyggelse. Inom de områden som berörs av prickmark är det möjligt att anlägga byggnadsverk i form av paddockar, ridbanor och vägar.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Korsmarken motiveras av att möjliggöra för en utveckling av ridanläggningen med möjlighet att tillskapa komplementbyggnader, exempelvis förråd.

h₁ – Hösta nockhöjd på byggnaden är angivet i meter.

Hösta nockhöjd motiveras av att syftet med detaljplanen är att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde och anpassa ny bebyggelse till kulturmiljön.

Nedan redogörs för ytterligare motiv för respektive bestämmelse:

Nya byggrätter

- **12,0 meter** - Höjden avser möjliggöra för ett nytt ridhus som samspelar med höjden på befintligt ridhus. Höjdbestämmelsen i kombination med minsta och största takvinkel bidrar till att anpassa tillkommande bebyggelse till den befintliga bebyggelsens karaktär.
- **7,0 meter** - Höjden avser anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse samt att den är underordnad stallbyggnaden.

Befintliga byggnader

- **4,0 meter** - Höjden motsvarar den befintliga höjden på byggnaden.
- **5,5 meter** - Höjden motsvarar den befintliga höjden på byggnaden.
- **7,0 meter** - Höjden motsvarar den befintliga höjden på byggnaden.
- **10,5 meter** - Höjden motsvarar den befintliga höjden på byggnaden.



- **12,0 meter** - Höjden motsvarar den befintliga höjden på byggnaden.

h_2 – Totalhöjden på byggnadsverk ska vara 4,7 meter.

Totalhöjden motiveras av att syftet med detaljplanen är att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö. Tillkommande tak ska samspela med befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö genom att tillkommande tak ska möta det befintliga stallets takfot för att inte dölja bakomliggande byggnads frontespis.

h_3 – Högsta nockhöjden på komplementbyggnader är 3,5 meter.

Högsta nockhöjd motiveras av att syftet med detaljplanen är att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö.

o_1 – Minsta takvinkeln är 25 grader.

Takvinkeln motiveras av detaljplanens syfte att anpassa till kulturmiljön. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till intilliggande bebyggelses karaktär och på så vis knyta an till kulturmiljön.

o_2 – Största takvinkeln är 45 grader.

Takvinkeln motiveras av detaljplanens syfte att anpassa till kulturmiljön. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till intilliggande bebyggelses karaktär och på så vis knyta an till kulturmiljön.

o_1 – Minsta takvinkeln är 2 grader.

Takvinkeln motiveras av detaljplanens syfte att anpassa till kulturmiljön. Tillkommande tak ska möta det befintliga stallets takfot för att inte dölja bakomliggande byggnads frontespis. Detta för att anpassa till och samspela med befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö.

o_2 – Största takvinkeln är 5 grader.

Takvinkeln motiveras av detaljplanens syfte att anpassa till kulturmiljön. Tillkommande tak ska möta det befintliga stallets takfot för att inte dölja bakomliggande byggnads frontespis. Detta för att anpassa till och samspela med befintlig bebyggelsestruktur och kulturmiljö.

e_1 – Största byggnadsarea är 2600 m².

Utnyttjandegrad motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för en utveckling av verksamheten. Byggnadsarea styrs för att dels möjliggöra för ett nytt ridhus, om 30x80 meter, med viss marginal.

e_2 – Största byggnadsarea är 70m².

Utnyttjandegrad motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för en utveckling av verksamheten. Byggnadsarea styrs för att styra byggnadsarean för komplementbyggnader inom angiven korsmark.



b¹ – Källare får inte finnas.

Utförande motiveras av att tillkommande bebyggelse är anpassad till platsens geotekniska förutsättningar.

b₂ – Belastning från byggnader och uppfyllnader får inte överstiga 20 kPa (2ton/kvm)

Utförande motiveras av att tillkommande bebyggelse är anpassad till platsens geotekniska förutsättningar.

b₃ – Marken ska vara genomsläpplig.

Utförande motiveras av att tillkommande bebyggelse är anpassad till platsens geotekniska förutsättningar.

r₁ – Byggnad får inte rivas.

Rivningsförbud motiveras av detaljplanens syfte att värna de kulturhistoriska värdena.

Rivningsförbudet syftar till att skydda särskilt värdefulla byggnaders stomme från rivning.

q₁ – Befintliga fasader och tak ska bevaras och får ej förändras genom till och ombyggnader.

Underhåll ska ske med ursprungliga tekniker eller material. Ornamentik och detaljer ska bibehållas till sin utformning. Skydd av kulturvärden motiveras av detaljplanens syfte att värna de

kulturhistoriska värdena. Syftet med skyddsbestämmelserna är att tillvarata byggnadernas återstående autenticitet, integritet och arkitektoniska stil. Föreskriver att utpekade delar, egenskaper eller material hos en byggnad inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt.

q₂ – Befintliga fönster med gjutjärnsbågar ska bevaras och får ej förändras. Underhåll ska ske med ursprungliga tekniker eller material.

Skydd av kulturvärden motiveras av detaljplanens syfte att värna de kulturhistoriska värdena. Syftet med skyddsbestämmelserna är att tillvarata byggnadernas återstående autenticitet, integritet och arkitektoniska stil. Föreskriver att utpekade delar, egenskaper eller material hos en byggnad inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt.

k₁ – Nya fönster ska utformas likt ursprungligt vad gäller utformning, indelning, material, proportioner och kulör.

Varsamhet motiveras av detaljplanens syfte att värna de kulturhistoriska värdena. Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att värna och bibehålla byggnadernas karaktär. Bestämmelserna främjar varsam ändring och underhåll och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.



k₂ – Portar och dörrar ska utformas likt ursprungligt.

Varsamhet motiveras av detaljplanens syfte att värna de kulturhistoriska värdena. Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att värna och bibehålla byggnadernas karaktär. Bestämmelserna främjar varsam ändring och underhåll och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

k₃ – Vid ett återställande ska fasader vara av puts.

Varsamhet motiveras av detaljplanens syfte att värna de kulturhistoriska värdena. Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att värna och bibehålla byggnadernas karaktär. Bestämmelserna främjar varsam ändring och underhåll och beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha men kan inte föreskriva att originalmaterialet ska behållas.

a₁ - Bygglov krävs även för omfärgning, byte av fasad- och taktäckningsmaterial samt för byte, upptagning och igensättning av dörrar och fönster. Bygglov krävs för omfogning av tegelmurverk.

Ändrad lovplikt motiveras av detaljplanens syfte att värna de kulturhistoriska värdena. Syftet är att säkerställa att ändringar som påverkar byggnadens yttre utseende på värdefulla byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser genomförs med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde, dess värdebärande karaktärsdrag och ursprungliga gestaltning.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ytorna är avsatta för befintliga ledningar som passerar genom planområdet.

n₁ – Parkering.

Markens anordnande och vegetation motiveras av att möjliggöra för en utveckling av ridanläggningen och säkerställa att det finns tillräcklig yta för parkering.

n₂ – Dike.

Markens anordnande och vegetation motiveras av att möjliggöra för en utveckling av ridanläggningen och säkerställer yta för dagvattenhantering inom kvartersmark genom att möjliggör för ett svackdike, om ca 100 m², anpassat för att fördröja och rena dagvatten från befintlig och tillkommande parkerings ytor.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som



detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

4.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

4.1.1 Rättigheter

I planen planläggs u-område för befintliga ledningar som passerar igenom planområdet.

Ledningshavare vars ledningar ligger inom planlagt u-område är följande:

- Vattenfall
- Trollhättan energi AB

4.1.1.1 Servitut

Det finns fyra befintliga servitut inom planområdet, vilka är till förmån för Vattenfall som ledningshavare.

4.2 TEKNISKA FRÅGOR

4.2.1 Utbyggnad allmän plats

I detaljplanen planläggs allmän plats GATA. Detaljplanen medger kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Gata allmänplats med kommunalt huvudmannaskap planläggs för att säkerställa att det finns tillräckligt med yta för vändplaner i slutet av respektive gata som kommunen ansvarar för. Det är således Trollhättan Stad som ansvarar för utbyggnad av vändplaner, drift och eventuella förändringar av gatan.



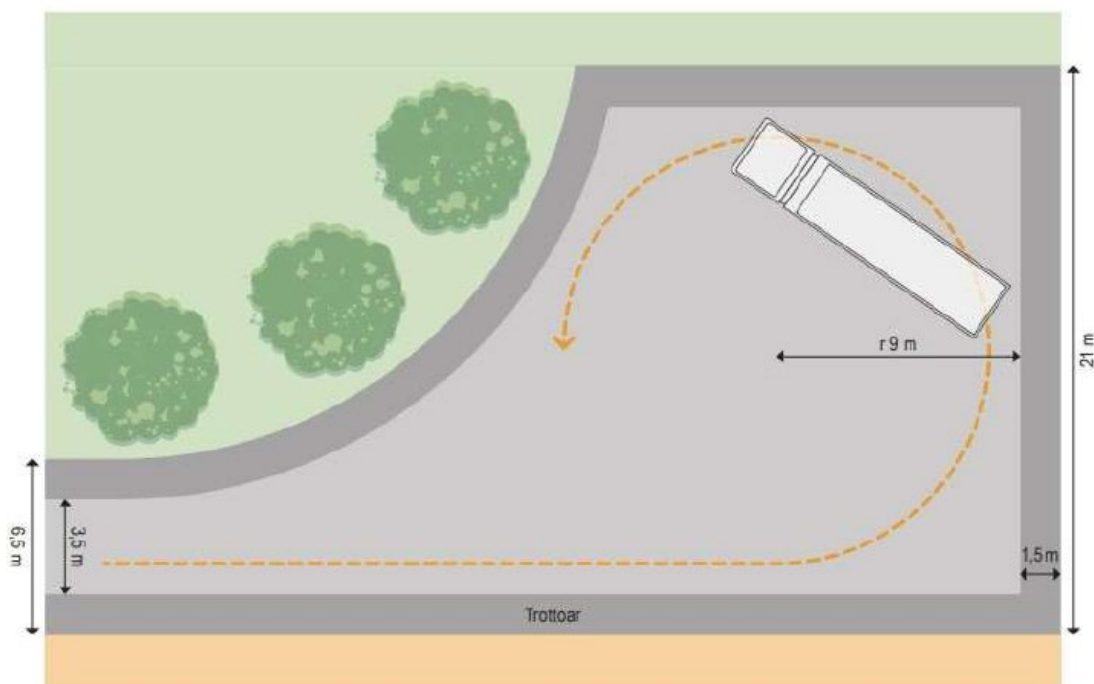


Bild 3. Utformning av vändplan.

4.2.2 Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Det finns befintliga ledningar för vatten och spillvatten som fortsatt ska nyttjas.

Det finns även ett befintligt system för dagvattenhanteringen men en utveckling inom planområdet innebär att detta system behöver förändras. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som visar att och hur det är möjligt att hantera dagvattnet på kvartersmarken inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och drift av dagvattendamm och svackdike.

Planområdet är beläget inom den så kallade inre zonen av vattenskyddsområde för Göta Älv och Vänersborgsviken. Det innebär att en ansökan om tillstånd för dagvattenanläggning ska lämnas till miljökontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen. För anläggningar inom kvartersmark görs ansökan av fastighetsägaren i bygglovsskedet. För dagvattenanläggningar inom allmän platsmark görs anmälan av driftsansvariga.

4.2.2.1 Verksamhetsområde för dagvatten

I dagsläget berörs planområdet av verksamhetsområde för dagvatten, det kommer dock att inskränkas när utbyggnad av nya dagvattensystem inom området påbörjas. Vid en utveckling av ridanläggningen, då det tillkommer ny bebyggelse, finns det behov av att bygga ut

dagvattensystemet för att kunna hantera det lokalt. Det föreslås göras genom att tillskapa en dagvattendamm samt ett svackdike på kvartersmarken.

4.3 EKONOMISKA FRÅGOR

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

4.3.1 Planekonomisk bedömning

4.3.1.1 Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

När planen tas fram är det Staden som är fastighetsägare, detta kan dock komma att ändras.

Fastighetsägaren får utgifter för iordningställande och drift av dagvattensystem, dagvattendamm och svackdike, och tillkommande kostnader för drift och underhåll av detsamma. Däremot ingår området idag i verksamhetsområde för dagvatten, något som avses inskränkas i sambande med att tillkommande bebyggelse inom planområdet uppförs, vilket idag utgör en kostnad som kommer att försvinna. Vidare får fastighetsägaren utgifter kopplat till byggnation och att utöka parkeringsplatsen. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Detaljplanen innebär rivningsförbud, skydds och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse, vilket kan innebära ökade kostnader för underhåll för fastighetsägaren. Det är dock inte några fördyrande material som ska användas. Eventuellt kan gjutjärnsfönstren medföra större kostnader om de inte underhålls på rätt sätt och nya gjutformer behöver tas fram. Rivningsförbudet samt skydds- och varsamhetsbestämmelserna försvårar inte den pågående markanvändningen.

4.3.1.2 Ekonomiska konsekvenser för Staden

Staden får utgifter kopplat till allmän plats GATA för drift av gata, eventuell förändring av befintlig gator och vid utbyggnad av vändplatser. De gator som planlagts med allmän platsmark är befintliga och skötts till stor del redan idag av Trollhättan Stad.

4.3.1.3 Ekonomiska konsekvenser för ledningsägare

Ledningshavaren ska betala för utbyggnad samt lantmäteriförrättning för inrättande av ledningsrätt.

4.3.2 Planavgift

Detaljplanen har bekostats av staden.



4.3.3 Ersättningsanspråk

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen kan innebära att fastighetsägaren har rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. För att ersättning ska utgå till följd av förbud mot rivning krävs att den skada som uppstår är betydande i förhållande till värdet av fastigheten.

Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren.

Denna detaljplan medför att fastighetsägaren till Fors 1:1 får utökad byggrätt för ridhus, tak över gödselstack samt mindre byggnader vid ridbanorna och i hagarna. I detta fall bedöms därför detaljplanen medföra en plannytta för fastighetsägarna som gör att planskadan får tålas.

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

4.3.4 Drift allmän plats

Kommunen får driftkostnader för allmän plats. I detaljplanen finns allmän plats för GATA med kommunalt huvudmannaskap.

4.3.5 Drift vatten, spill- och dagvatten

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

Verksamhetsområde för dagvatten utgår vid utbyggnad av detaljplanen, vilket innebär att det därefter kommer hanteras lokalt inom fastigheten och att ansvar kopplat till drift och underhåll tillfaller fastighetsägaren.

4.3.6 Gatukostnader

Det tillkommer en kostnad för Trollhättan Stad vid utbyggnad av vändplatser, vid skötsel och underhåll av gata som är angiven som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

4.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.4.1 Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet:

Beslut om samråd

April 2025



Samråd	April/Maj 2025
Beslut om granskning	2a halvåret 2025
Granskning	1a halvåret 2026
Beslut om antagande	1a halvåret 2026

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

4.5 KULTURVÄRDEN

4.5.1 Rivningsförbud och skyddsbestämmelser

För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. Bestämmelsen gäller också enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadsträcka eller liknande (jämför propositionen 1985/86:1 sidan 510).

En kulturhistorisk inventering för Stommens Gård har gjorts av Staden med utgångspunkt i en kulturutredning framtagen av Västra Götalands Regionen 2024. Den kulturhistoriska inventeringen omfattar sex ekonomibyggnader på Stommens Gård med skilda användningsområden. Byggnaderna har till stor del bevarad materialitet och brukas för nutida verksamheter. Materialitet såsom fasadmaterial, fönster, kulörer och takutformning bör bevaras ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Kulturutredningen, framtagen av VGR, kom fram till att de sex ekonomibyggnaderna har ett högt allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap 17 § Pbl.

Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Därför behöver planbestämmelser om rivningsförbud i de flesta fall kombineras med varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Detta för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på (jfr prop. 1985/86:1 sid. 706).

I aktuell detaljplan tas hänsyn till kulturmiljön genom att befintlig bebyggelse med högt allmänt bebyggelsevärde planläggs med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser.



4.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

4.6.1 Markarbeten

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).

4.6.2 Rekommendationer markarbeten

PCB-halter över MKM har påträffades i ytlig jord 0–0,5 meter under markytan i en provpunkt intill befintlig byggnad (24E_10). Vid eventuella schaktarbeten i anslutning till punkt 24E_10 samt 24E_07 bör uppmätta halter i jord uppmärksammas så att jorden omhändertas på ett lämpligt vis. Ensucon rekommenderar att PCB-föreningen vid provpunkt 24E_10 avgränsas i plan (horisontellt) om schaktning blir aktuellt. För detta föreslås ytlig provtagning med handburen utrustning vara tillräckligt för att uppfylla syftet. Syftet med provtagningen skulle dels vara att avgränsa föreningen, dels klassificera massor inför vidare hantering.

4.6.3 Grundläggning

Marken kan belastas med ca 15–20 kPa utan att skadliga sättningar uppkommer i framtiden, det motsvarar ca 1 meters höjning av marken inom området. Om marken ska höjas och större laster appliceras, kan förslagsvis förbelastning innan byggnation med överlast appliceras för att påskynda sättningsförloppet så att större delen av sättningarna har utvecklats innan byggnation påbörjas. Det ska dock beaktas att detta skall utföras under kontrollerade former med utförda stabilitetsberäkningar.

Gyttjan som noterats söder om ridhuset uppnår en mäktighet om ca 0,5 meter. Innan grundläggning sker skall organiskt material schaktas ur.

4.7 UPPLYSNINGAR

4.7.1 Verksamhetsområde för dagvatten slutar gälla

Först vid ett genomförande av detaljplanen, där ny bebyggelse tillkommer och utbyggnad av nya dagvattensystem inom området påbörjats, slutar verksamhetsområdet för dagvatten att gälla och hanteras istället internt. En förutsättning för detta är att det interna dagvattensystemet, med dagvattendamm och dike, finns på plats.



4.7.2 Alternativ placering av byggrätt



Bild 4. Alternativ placering av byggrätten.

Skulle en byggnad placeras parallellt med det befintliga ridhuset, i nordvästlig/sydöstlig riktning så behöver den geotekniska utredningen kompletteras och nya borrhälskräv krävs i detta området. Det finns eventuellt *gyttja* i sydöstra delen av området. Kommunen behöver landa i om denna yta är lämplig som alternativ och om en kompletterande geoteknisk utredning i så fall ska tas fram som underlag. Detta ska vara utrett innan planen går ut på granskning.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller *Förslag till detaljplan (stadsplan) för del av Sjuntorps tätort (Fors 1:1 mfl), Trollhättans kommun*. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 1987-09-14.

I planområdets direkta närhet gäller följande:

- *Detaljplan för Vävspännaren mm Sjuntorp (1581K-D:II/1990)*. Antogs av Kommunfullmäktige 1989-12-18.
- *Detaljplan för del av kv. Stomgården Sjuntorp (1581K-D:II/1995)*. Antogs av byggnads och räddningsnämnden 1994-12-14.
- *Detaljplan för Fors 1:1 och Spinnrocken 8 (1488K-D3/2015)*. Antogs av byggnads- och trafiknämnden 2015-01-29.
- *Detaljplan för del av Fors 1:1 Sjuntorp (1488K-D5/2020)*. Antogs av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-05-28.

Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv.

5.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Fors 1_1_det_250407 daterad 2025-04-07 och *fastighetsförteckning*

Fastighetsförteckning_250407_Fors1_1_Stommens_Gård daterad 2025-04-07. 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.

- *Agenda 2030 i Trollhättan - strategi 1.0*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-05-24 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *För ett jämlikt Trollhättan. Strategi för social hållbarhet*. Antogs av kommunstyrelsen 2022-01-19 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Strategi för ekologisk hållbarhet*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-09-13 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Dagvattenstrategi*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-06-21 och är lagrad i kommunens arkiv.



- *Översiktlig skyfallsstudie inom Trollhättans centralort samt orterna Sjuntorp, Veland, Upphärad, Åsaka och Alingsåker.* Framtaget av Sweco Environment AB 2019-07-09 och är lagrat i kommunens arkiv.
- *Energiplan.* Antogs av kommunfullmäktige 2022-06-20 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Strategi för ökat träbyggnad.* Antogs av kommunfullmäktige 2018-03-05 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Kulturmiljöutredning Trollhättans småtätorter 2024.* Framtagen av Västragötalands regionen och är lagrad i kommunens arkiv.

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 2024-06-03. Protokollet från undersökningen är lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 Kulturmiljöinventering

Trollhättan stad har tagit fram en kulturmiljöinventering som baseras på kulturmiljöutredning som Västragötalandsregionen.

5.2.2 Trafik- och mobilitetsutredning

En trafikutredning har tagits fram av Kreera, daterad 2024-08-26.

5.2.3 Översiktlig miljöteknisk markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Ensucon AB, daterad 2024-10-18.

5.2.4 Dagvatten- och skyfallsutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2025-03-07.

5.2.5 Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har tagits fram av Multi ethnic consulting AB, daterad 2024-07-05.

5.3 REGIONALA

Beslut om vattenskyddsområde för Vänersborgsviken och Göta älvs vattentäkter. Beslutat av Länsstyrelsen i Västra Götaland 2022-05-16. Finns tillgängligt på www.gavso.se.



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

5.4 ANNAT

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

Framtagen av Miljöförvaltningen Göteborgs Stad år 2020. Finns tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten - Företagare - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](https://goteborg.se/riktvar-den-for-utslapp-av-foro-renat-vatten-foret-agare-goteborgs-stad).

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas av *Förslag till detaljplan (stadsplan) för del av Sjuntorps tätort, Fors 1:1 m fl.*

Planen medger användningen fritidsområde och markens utnyttjande, byggrätterna, styrs med prickad mark. För gällande detaljplan har genomförandetiden löpt ut men gäller som detaljplan tills den ersätts med den nya detaljplanen, enligt plan- och bygglagen. Den del av gällande detaljplan som berörs av den nya detaljplanen kommer att upphävas.

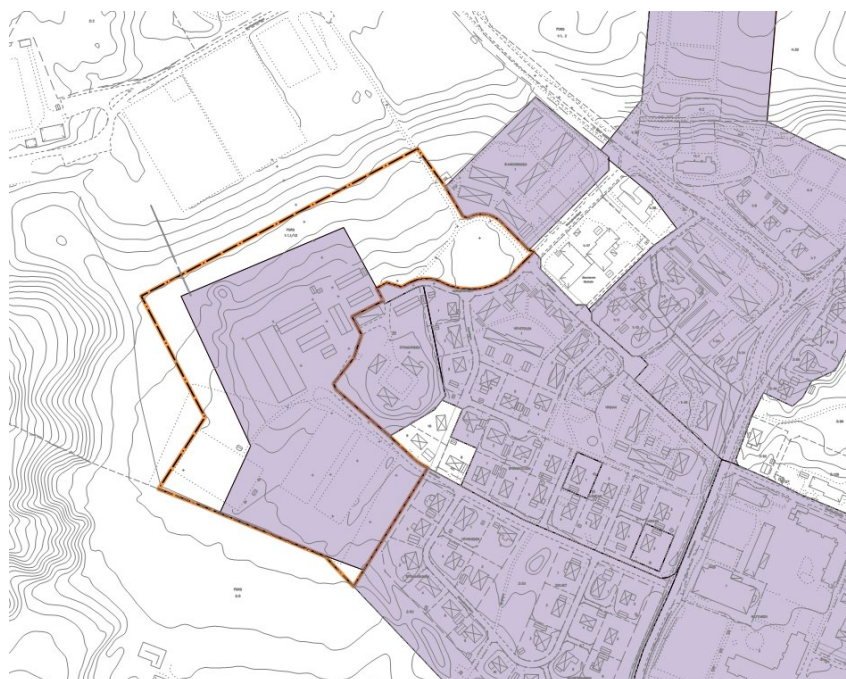


Bild 5. Plangräns i förhållande till gällande detaljplaner, vilka är markerade som lila fält.

6.1.2 Planbesked

Den 13 april 2023 ansökte Serviceförvaltningen om planbesked. Den 18 september 2023 § 93 beslutande kommundirektörens samordningsutskott att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för del av Fors 1:1.

6.1.3 Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

Vidare ska hela kommunen ska leva och som Trollhättebo ska man kunna leva ett gott liv på landsbygden. Ytterligare bebyggelse, både bostäder och verksamheter, på landsbygden är önskvärt. Det ger förutsättningar för en god boendemiljö, en levande landsbygd samt skötsel och vård av jord- och skogsbrukslandskapet. Ny bebyggelse ska framför allt koncentreras till befintliga småtätorter. Särskilt Sjuntorp och Upphärad har potential att växa kraftigt om en ny pendeltågstation i Upphärad tillskapas. Ett aktivt och väl fungerande jord- och skogsbruk är av central betydelse för en levande landsbygd och för att behålla landskapet öppet. Det är därför viktigt att det i olika sammanhang tas hänsyn till jord- och skogsbrukets förutsättningar att effektivt kunna bedrivas (Översiktsplanen 2013, s:40).

Planområdet ingår i kategorin tätortsutveckling i småtätorterna, mer specifikt i Sjuntorps tätort. Områdena ska användas för tätortsändamål som boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden med inriktningen att skapa en blandning och variation av hustyper, upplåtelseformer och servicefunktioner.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

6.2 REGIONALA

Från 2022-07-01 gäller Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde (Gävso).

Vattenskyddsområdet omfattar stora delar av Trollhättans kommun. I princip hela tätorten omfattas av den inre skyddszonen, utanför detta finns det yttre skyddsområdet. Med anledning av vattenskyddsområdet ökar kraven på rening av dagvatten.



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

6.3 RIKSINTRESSEN

Hela planområdet berörs av riksintresse för totalförsvar och den västra delen av planområdet, cirka 1,8 hektar, berörs av riksintresse för naturvård.

6.3.1 Naturvård

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken – Göta och Nordre älvs dalgångar. Områden av riksintresse för naturvård ska representera huvuddragen i svensk natur, belysa landskapets utveckling och visa mångfalden i naturen ur ett nationellt perspektiv. Miljöbalken kräver att områden av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Naturvårdsverket pekar ut områden som är av riksintresse för naturvård eller friluftsliv i samarbete med länsstyrelserna och kommunerna. Om ett riksintresse står i konflikt med ett annat allmänt intresse ska generellt riksintresset ges företräde eftersom det väger tyngre än allmänna lokala intressen. Kommunen ska i sin fysiska planering visa på vilket sätt riksintressena kan tillgodoses. Det är länsstyrelsen som bevakar att dessa riksintressen inte påtagligt skadas vid ny planläggning.

6.3.1.1 Göta och Nordre älvs dalgångar.

Göta och Nordre älvs dalgångar beskrivs som ett mäktigt sprickdalslandskap som visar på älvutveckling. För det område som är utpekad som riksintresse för naturvård och som är beläget i Sjuntorp beskrivs värdet finnas i ravinlandskapet som finns runt Slumpåns mynning samt odlingslandskapets natur och kulturvärden.

6.3.2 Totalförsvar

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



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.

Planområdet berör särskilda markanvändningsintresset gällande jordbruksmark. I övrigt berörs inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken.

6.4.1 Jordbruksmark

Detaljplanen innebär ianspråktagande av jordbruksmark, i form av betesmark som används och fortsatt kommer att användas för ridverksamheten. I Miljöbalken 3 kap. 4 § står det att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det är endast väsentliga samhällsintressen som kan motivera avsteg från 3 kap. 4 § MB.

Detaljplanen medge användningen *odling och djurhållning* och möjliggör för en större byggrätt för att möjliggöra en utveckling av den befintliga verksamheten.

Trollhättan Stad har valt att inte ta fram en lokaliseringsutredning. Detta med anledning av att:

- Detaljplanen tas fram för att pröva en utveckling av befintlig ridverksamhet. Planen möjliggör att befintlig sturktur kan fortsätta användas.
- Alternativet till att utveckla befintlig verksamhet skulle vara att bygga en helt ny ridanläggning eller att komplettera vid en annan befintlig gårdsstruktur. Det skulle troligen också innebära att jordbruksmark tas i anspråk då denna typ av verksamhet är beroende av jordbruksmark.
- En annan placering av byggrätten inom Fors 1:1 är inte möjlig då:
 - Ridanläggningen inte får komma närmre befintliga bostäder.
 - Resterande del av fastigheten utgörs av jordbruksmark och en annan placering skulle innebära att tillkommande bebyggelse inte placeras i anslutning till den befintliga gårdsstrukturen.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse och att samhällsintresset, till tätortsnära fritidsaktiviteter och utveckling av befintlig anläggning, går före intresset att jordbruksmarken ska bevaras här.



6.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas och 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

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

6.5.2 Vatten

Planområdet ligger inom den innre zonen av vattenskyddsområdet för Göta älv och Vänersborgsviken (gävso). Planområdet är del av Slumpåns avrinningsområde och aktuell del av recipienten är Slumpån mynningen till Lillån i Sjuntorp. Slumpån mynnar ut i Göta älv och slutrecipienten är Kattegatt i Göteborg.

Kvalitetskravet för Slumpån är att uppnå ”God ekologisk status 2039” och ”God kemisk ytvattenstatus” med vissa undantag för mindre stränga krav. Recipienten har mindre stränga krav när det gäller förbättring av statusen för bromerande difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Halterna får dock inte öka. Förekomsten av ämnena beror på atmosfärisk deposition. Att uppnå god status för dessa ämnen bedöms tekniskt omöjligt och därför är detta ett undantag som generellt gäller vattenförekomster i Sverige.

Recipienten bedömdes år 2021 med måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Den kemiska ytvattenstatusen för Slumpån bedömdes ej uppnå god status på grund av de prioriterade ämnen bromerad difenyleter och kvicksilver där atmosfärisk deposition är den betydande påverkan.

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. Planförslaget bedöms ej medföra en försämring, snarare förbättring då planen medför en inrättande av ny dagvattenanläggning som följer dagens reningskrav.

6.6 MILJÖ



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

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

Strategin innefattar 11 ställningstaganden kopplat till fyra rubriker enligt nedan:

Minskad klimatpåverkan och ren luft

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

Hållbar användning av vattenmiljöer

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

Hållbart brukande av skog och odlingslandskap

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

God boendemiljö och hållbar konsumtion

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

6.6.1 Dagvatten

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



Hela planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Göta älv och Vänersborgsviken (GÄVSO). Planområdet ligger inom den inre skyddszonen. Med anledning av införandet av Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde ökar kraven på rening av dagvatten. Miljökontoret, Trollhättans Stad, ställer i dagsläget krav på rening av dagvatten utifrån de riktvärden anges i rapporten *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient* som Göteborgs Stad tagit fram. Dagvattenutredningar och dess föreslagna åtgärder ska utgå från dessa reningskrav.

6.6.1.1 Förutsättningar

Planområdet tillhör två avrinningsområden. Norra delen av planområdet avrinner norrut mot Slumpån medans södra delen av planområdet avrinner väster och söder ut mot Syltebäcken som har sitt utlopp i Slumpån.

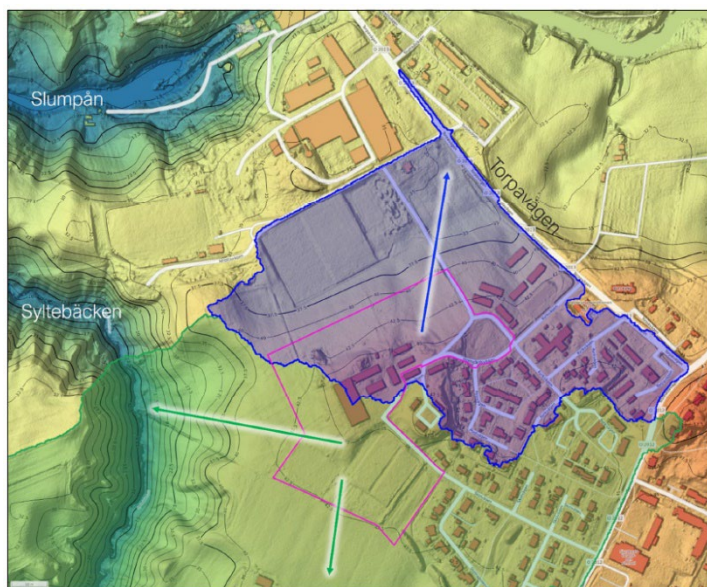


Bild 6. Planområdets avrinningsområden.

Idag ingår planområdet i verksamhetsområde för dagvatten men vid ett genomförande av planen ska dagvattnet hanteras lokalt inom området. Det finns delvis förutsättningar för detta då det finns ett internt ledningssystem inom fastigheten. För det befintliga ridhuset på anläggningen avleds dagvattnet via ledningar till en stenkista i den nordvästra delen av planområdet. Dagvattnet från stenkistan släpps i ett befintligt dike nordväst om planområdet. Vart diket i sin tur har utlopp är oklart, men troligen leds det till Syltebäcken som mynnar i Slumpån. För övriga befintliga byggnader inom planområdet saknas ritningar över det interna ledningssystemet.

6.6.1.2 Förslag dagvattenhantering

Planområdet ingår idag i verksamhetsområde för dagvatten vilket ska inskränkas vid ett genomförande av planen, istället ska dagvattnet hanteras lokalt. Det föreslås ske genom att anlägga en dagvattendamm i norra delen av planområdet och ett svackdike i södra delen av planområdet. Dagvattendammen ska ersätta den stenkista som idag hanterar en del av dagvatten från planområdet samt ta om hand dagvatten från befintliga byggnader påkopplade på det kommunala dagvattennätet och för tillkommande hårdgjorda ytor. Stenkistan kommer inte gå att nyttja om byggrätten tänkt för ridhuset nyttjas.

Utredningen visar att det är möjligt att hantera dagvattnet på kvartersmarken inom planområdet.

Dagvattendamm

Dagvattendammen föreslås förses med ett reglerat utlopp så att det utgående flödet kan begränsas till kapaciteten i befintligt dagvattendike. Utloppsflödet till befintligt dike beräknas till 14 l/s vid ett 10-årsregn. Dagvattendammen behöver fördröjningsvolym motsvarande 174 m³ för att omhänderta tillkommande flöden. Totalt rekommenderas en yta om 620 m² avsättas för dagvattendammen. Ytan utgör högvattenytan inklusive en buffertyta om ca 3 m kring dammen för att underlätta drift och underhåll.

Parameter	Volym / Yta
Släntlutning	1:3–1:4
Permanent vattendjup	1 m
Ytanspråk rening, Lågvattenyta	160 m ²
Permanent vattenvolym, V_p	87 m ³
Reglerdjup	0,7 m
Högvattenyta	375 m ²
Fördröjningsvolym, V_d	174 m ³
Total vattenvolym	Ca 260 m ³
Totalt djup	1,7 m

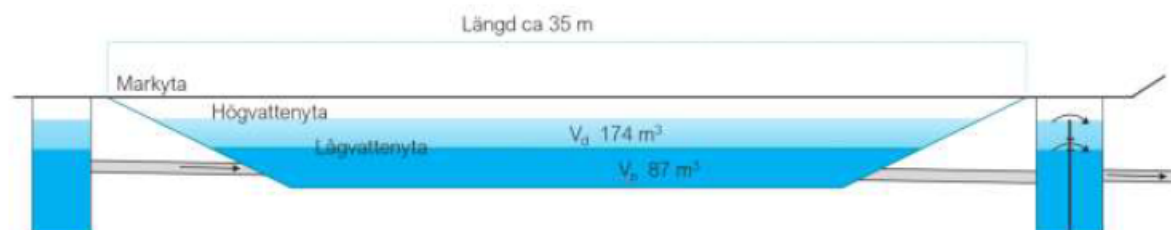


Bild 7. Utformning av föreslagen dagvattendamm.

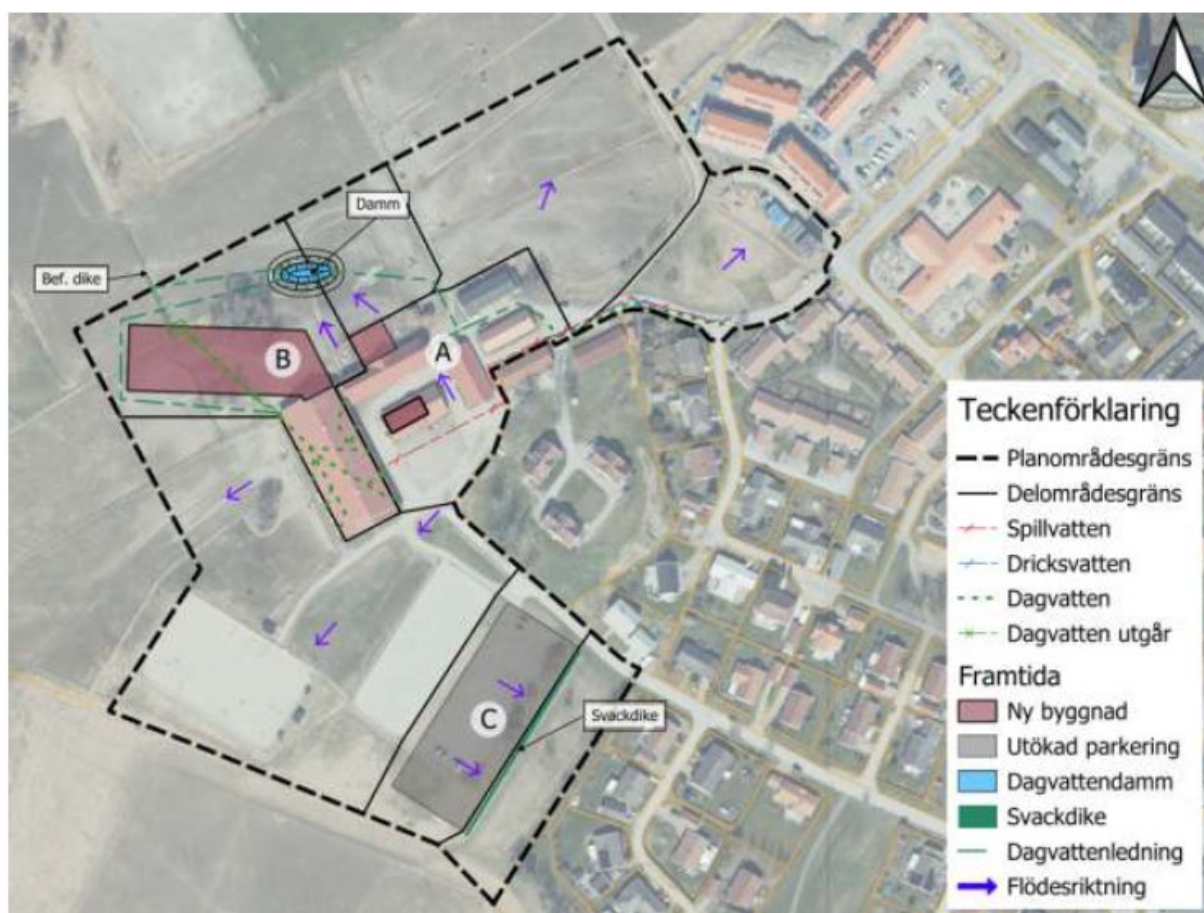


Bild 8. Föreslagen placering av dagvattendamm, dammen måste inte placeras exakt enligt förslaget.

Generellt har ridanläggningar ofta ett stort bevattningsbehov där vanligtvis driksvatten används, här föreslås att det i en större grad går att nyttja insamlat regnvatten till detta. Regnvattnet samlas lämpligast upp från takytor där vattnet kan ledas till ett magasin för bevattning. En fördel med att samla in dagvattnet är att man minskar behovet av fördröjning av dagvatten inom fastigheten. Även från dagvattendammen skulle dagvattnet kunna återanvändas till bevattning av anläggningen.

Svackdike

Befintlig parkering ämnar utökas och tar då i anspråk befintligt dike samt delar av befintlig vall. Fördröjning och rening av dagvatten från området föreslås likt vid befintliga förhållanden omhändertas i svackdike. För att ej ändra flödesförhållandena från delavrinningsområde föreslås att befintlig vall om ca 60 cm flyttas/ersätts längs med parkeringens östra sida. Mellan grusytan och vallen finns idag ett mindre dike dit dagvatten avrinner vilket bör behållas för fördröjning och rening

av dagvatten från parkeringsytan. För att rena dagvatten från parkeringen reserveras en yta om 100 m² i detaljplanen.

Genom att dagvattnet från planområdet efter exploatering renas och fördröjs i föreslagna anläggningar minskar föroreningsbelastningen jämfört med befintlig situation. Därför bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i recipienten Slumpån försämras eller att möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.

6.6.2 Naturmiljö

Inom planområdet och i dess närhet är naturen till stor del redan ianspråktagen för ridverksamheten. Marken består av gräsbevuxna samt jordiga ytor som idagsläget nyttjas som hästhagar. Planområdet är generellt flakt, däremot sluttar terrängen nedåt i nordlig riktning mot Sjuntorps fabriker samt i västlig riktning ner mot Syltebäcken. Inga kända värden av större betydelse för naturvård finns i direkt anslutning till ridverksamheten. Däremot ingår en del av planområdet i Riksintresse för naturvård, kommunen bedömer dock att planen inte medför någon negativ påverkan på intresset och att behovet av att utveckla befintlig verksamhet i detta fall väger tyngre.

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 Hästverksamhet

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamhet som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse, vilket ska ses som en utgångspunkt för vidare utredning i enskilda fall. De störningar som vanligast förekommer vid denna typ av verksamhet är dammbildning, buller, lukt, flugor samt risk för hälsopåverkan från allergener. Det är först när området är av utpräglad landsbygdskaraktär/lantlig karaktär som det har visat sig i rättspraxis att det är möjligt att göra avsteg från Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

I samband med att detaljplanen för närliggande fastighet Bandgrinden 1 togs fram, som möjliggjorde för bostäder, så gjordes bedömningen att området är lantligt och hästverksamhet är en del av samhället. Därmed kunde avsteg från Folkhälsomyndighetens rekommendation göras för Stommens Gård.

Om verksamheten utökas så ökar också risken för störningar från djurhållningen. Det avsteg som gjordes i framtagande av detaljplan för Bandgrinden 1 utgick från dåvarande djurhållning.

Miljökontoret bedömer att med en utökning så finns inget ytterligare utrymme för större avsteg.

Stall, ridhua, gödselstack och rasthage/vinterhage får inte komma närmare bostäder och förskola än



de är idag. Vid planering av utökning bör fokus vara på att utöka avståndet mellan hästhållningen och bostäder och förskola för att minska risken för störningar då detta kan leda till begränsningar för verksamheten vid eventuella framtida klagomål.

6.7.2 Omgivningsbuller

Omgivningsbuller definieras i plan- och bygglagen som buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar.

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

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

Kreera har tagit fram en trafikutredning som underlag för detaljplanen. I trafikutredningen presenteras att trafikflödena längs Skolvägen är så låga att bullervärdena inte bedöms uppnå 55dB(A) vid fasad. Eftersom trafikutredningen visa på att det är låga trafikflöden och att dessa inte bör öka avsevärt så har ingen bullerutredning tagits fram.

6.7.3 Risk för översvämning

I dagvattenutredningen som Norconsult tagit fram framgår det att framtida exploatering inte kommer att ändra nuvarande avrinningsvägar, vilka rekommenderas att bevaras för att tillgodose säker avledning av skyfall från planområdet. Mindre lågpunkter finns inom planområdet där det finns risk för stående vatten över 20 cm. I samband med att området exploateras och marken fylls ut för att möjliggöra anläggning av ny bebyggelse kommer sannolikt en del befintliga lågpunkter att byggas bort. Detta kan medföra en förflyttning av vattenmassor nedströms. Då området ligger högt och inget annat område avrinner till planområdet är det endast regn inom planområdet som riskerar att bli stående i lågpunkterna eller renderas i de ytliga avrinningsvägarna. Det är relativt små mängder vatten som blir stående inom planområdet i kombination med att omkringliggande betesytor bidrar till att tröga upp avrinningsförloppen så bedöms risken för att exploateringen bidrar till att skapa olägenheter nedströms som liten. Vidare är det viktigt att höjdsättning av byggnader och omkringliggande mark utformas så att vatten inte riskerar att bli stående vid fasader.



6.7.4 Risk för erosion, skred och ras

En geoteknisk utredning har tagits fram av MEC, multi ethnic consulting AB. Enligt *PM Geoteknisk undersökning inför detaljplan* bedöms de nuvarande förhållanden påvisa goda stabilitetsförhållanden.

Jordlagerföljden är gynnsam ur ett stabilitetsperspektiv med överkonsoliderade leror varvat med friktionsjordar. Inför eventuella uppfyllnader och belastningar på marken ska dock både lokal- och totalstabilitet kontrolleras. Förekommande leror i området bedöms som överkonsoliderade ned till ca 6-7 m djup. Sand och siltlager förekommer i skikt utöver leran. Detta innebär att jorden klarar en viss ökning av det effektiva vertikalktrycket utan att plastiska deformationer uppkommer i jorden.

Jorden bedöms dock erosionsbenägen, speciellt vid avsaknad av vegetation.

6.7.5 Förorenad mark och bebyggelse

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Ensucan AB. I utredningen bedöms markanvändningen, utifrån planerad och befintlig verksamhet, motsvara mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets definition. Samtliga påträffade föroreningar över riktvärde för KM och MKM har påträffats i anslutning till befintlig bebyggelse inom undersökningsområdets norra påträffade föroreningar har påträffats i ytlig jord ned till cirka 0,5 meter under markytan. Inom detaljplansområdets centrala och södra delar har inga uppmätta halter överskridit riktvärden för vare sig KM eller MKM. Den initiala bedömningen blir att det föreligger liten risk för oacceptabel påverkan inom större delar av detaljplaneområdet. Ingen tydlig spridning från det närliggande industriområdet kan konstateras.

I provpunkt 24E_10 (0–0,5 m u my) påträffades PCB i halt över naturvårdsverkets riktvärde för

MKM. Den konstaterade PCB-föroreningen bedöms härstamma från en lokal punktkälla, troligen rester från tidigare bebyggelse. Vid eventuella åtgärder som till exempel schaktarbeten i anslutning till punkt 24E_10 bör uppmätta halter i jord uppmärksammas så att jorden omhändertas på ett lämpligt vis. Ensucan rekommenderar att PCB-föroreningen vid provpunkt 24E_10 avgränsas horisontellt om schaktning blir aktuellt. För detta föreslås ytlig provtagning med handburen utrustning vara tillräckligt för att uppfylla syftet. Syftet med provtagningen skulle dels vara att avgränsa föroreningen, dels klassificera massor inför vidare hantering.

Det styrande skyddsobjektet för riktvärdet m.a.p. PCB vid mindre känslig markanvändning är skydd av grundvatten. I och med att området är beläget på en höjd och att inget grundvattenmagasin har observerats inom området samt att inget grundvatten uttag sker bedöms grundvattnet som mindre



skyddsvärt. Området bedöms avvattnas via ytligavrinning ovan de täta jordlagren. Det primära skyddsobjektet bedöms vara barn och vuxna som vistas på området som ligger i anslutning till byggnaderna eller tidigare rivna byggnader där det eventuellt funnits byggmaterial med PCB. Hälsoriskerna bedöms som små för deltidsvistelse och aktivitet inom området. Primär exponeringsrisk är via intag av jord.

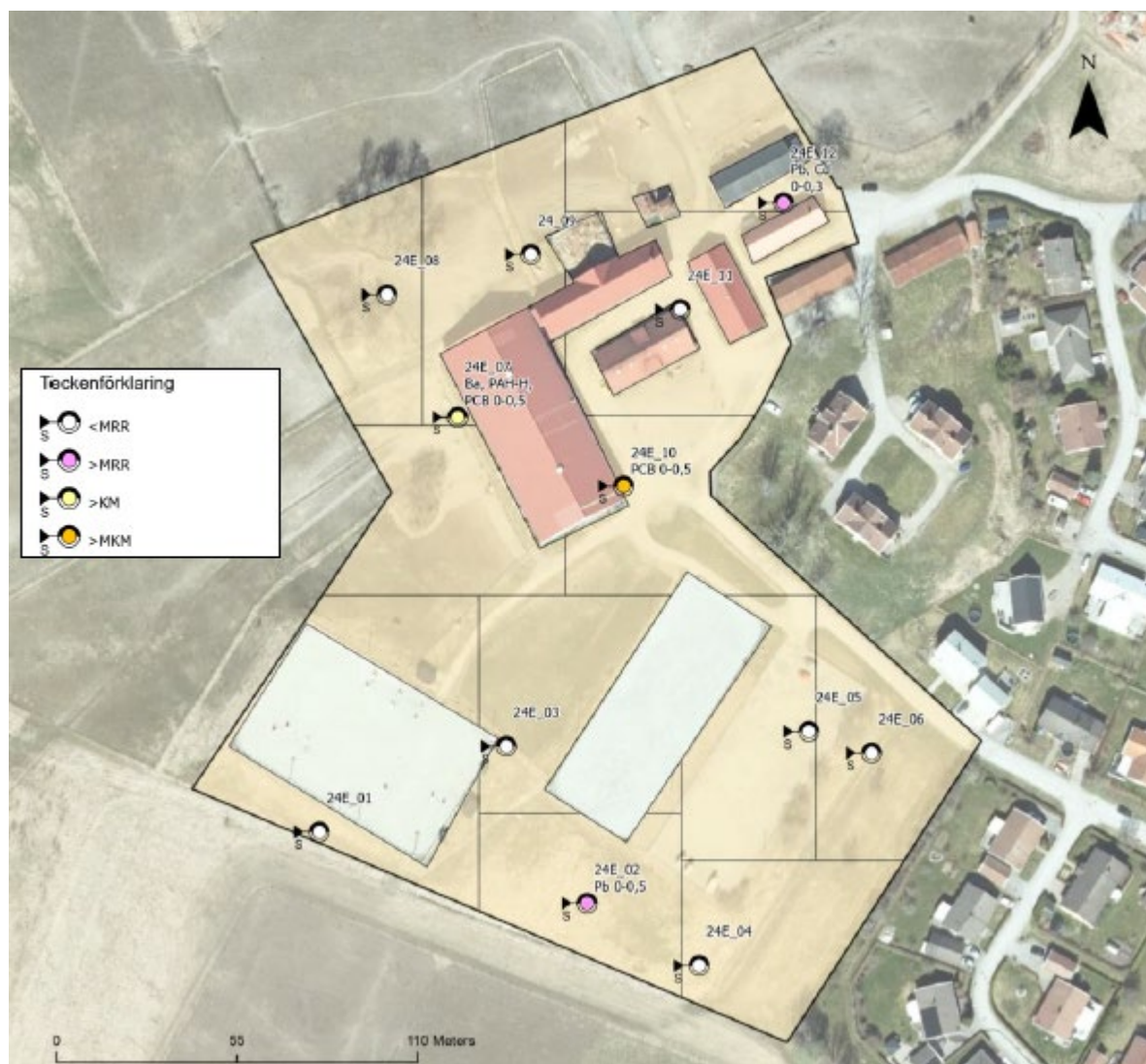


Bild 9. Här visas provpunkter och den högst uppmätta halten i respektive punkt jämfört med Naturvårdsverkets bedömningsgrunder.

6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har tagits fram av MEC, multi ethnic consulting AB.

Utredningen visar att nuvarande förhållanden påvisar goda stabilitetsförhållanden. Jordlagerföljden är gynnsam ur ett stabilitetsperspektiv med överkonsoliderade leror varvat med friktionsjordar. Inför eventuella uppfyllnader och belastningar på marken ska dock både lokal- och totalstabilitet kontrolleras. I detta skede har inga stabilitetsberäkningar utförts.

6.8.1 Förutsättningar

Enligt *PM Geoteknisk undersökning inför detaljplan* utgörs planområdet av relativt flack topografi.

Den högsta uppmätta marknivån i undersökningspunkterna uppgår till ca + 46,00 och den lägsta till ca + 41,00. Generellt avtar marknivåerna i nordvästlig riktning. Väster om den undersökta fastigheten ligger Syltebäcken, här finns ett brantare parti med lutning på >10% ner mot bäcken, det är däremot utanför planområdet. Markytan inom det undersökta området består generellt av gräsbevuxna samt jordiga ytor som i dagsläget nyttjas som hästhagar.

Runt befintligt ridhus påvisar utredningen att det finns lösare jordar som förekommer mellan 0,5 – 6,5 meters djup. Enligt SGU:s jordartskarta bedöms dessa ytliga jordlager generellt utgöras av glacial lera ovan ett lager morän som i sin tur vilar på berg. Det är konstaterat att den generella jordlagerföljden inom området utgörs av ett tunt lager mullhaltig lera följt av ett lager lera med torrskorpekaraktär som sedan övergår till lera. Leran i sin tur vilar på friktionsjord med varierande mäktighet innan fastare botten alternativt berg påträffas. Den mullhaltiga leran har en mäktighet på ca 1 meter följt av en ca 2 meter mäktig lera med karaktär av torskorpa som sedan övergår till lera som kan uppnå mäktighet som varierar från 0 till ca 4 meter. Friktionslagret under leran har en mäktighet på ca 0,5-1 meter.

Enligt kommunens översiktliga radonkartor, från kartering 1988, bedöms planområdet utgöra normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

6.8.2 Förslag

Jorden klarar en viss ökning av det effektiva vertikalktrycket utan att plastiska deformationer uppkommer i jorden. För att undvika sättningar bör tillskottslasternas storlek begränsas till lerans egenskaper i förhållande till överkonsolideringsgrad. Marken kan belastas med ca 15–20 kPa utan att skadliga sättningar uppkommer i framtiden, det motsvarar ca 1 meters höjning av marken inom området. Om marken ska höjas och större laster appliceras, kan förslagsvis förbelastning innan byggnation med överlast appliceras för att påskynda sättningsförloppet så att större delen av



sättningarna har utvecklats innan byggnation påbörjas. Det ska dock beaktas att detta skall utföras under kontrollerade former med utförda stabilitetsberäkningar. Gyttn som noterats söder om ridhuset uppnår en mäktighet om ca 0,5 meter. Innan grundläggning sker skall organiskt material schaktas ur.

Grundläggning av ny byggnad utförs förslagsvis som pålad platta med spetsburna pålar ner till berg alternativt fast botten. Detta dels för att föra ner lasterna till berg/eller fast botten och för att undvika ytterligare spänningstillskott på den sättningsbenägna jorden. Pålar skall dimensioneras med hänsyn till påhängslaster. Grundläggning kan ske med platta på mark förutsatt att markens överkonsolidering klarar spänningsökningen. Det bedöms att leran klarar uppemot 20 kPa utan att kontrollberäkning krävs. I området utan lera nordost om ridhuset kan grundläggning ske med platta på mark. Samtliga grundläggningar som utföres utan pålar skall kontrolleras med avseende på stabilitet.

6.8.3 Att tänka på

Schakter inom planområdet bör utredas noggrant med hänsyn till omgivningspåverkan och om de är möjliga att utföra som öppna schakter. I annat fall bör eventuella schakter mot angränsande fastigheter utföras inom temporära stödkonstruktioner för att minimera

omgivningspåverkan. Vibrerande arbeten samt dynamiska laster skall hanteras med försiktighet då jordlager inom området är störningsbenägna i vattenmättat tillstånd. Kvicklereförekomster kan ej uteslutas i området. Vid pålastning påförande av permanenta eller temporära laster skall en stabilitetsvärdering göras för att utvärdera behov av kontrollberäkning med avseende på stabilitet.

Schaktning kan utföras som temporära utan stödkonstruktioner med släntlutning 1:1 till 2 meters djup. För djupare schakter, till 3 meter, rekommenderas släntlutning 1:1,5. För djupare schakter utförs en stabilitetsvärdering av sakkunnig geotekniker.

Geoteknisk sakkunig kontaktas för ny bedömning om följande:

Vid schakter eller utformningar som ökar risken för ras och skred värderas behov av ny stabilitetsvärdering.

Om det under pågående schaktningsarbeten påträffas jordlager eller egenskaper som avviker mot upprättade handlingar.



Lokalt förekommer mindre jorddjup. Vid schaktning, speciellt för djupare ledningar kan sprängning erfordras.

6.8.4 Alternativ placering av byggrätt

Skulle en byggnad placeras parallellt med det befintliga ridhuset, i nordvästlig/sydöstlig riktning så behöver den geotekniska utredningen kompletteras och nya borrhöjningar krävs i detta området. Det finns eventuellt *gyttja* i sydöstra delen av området, vidare ser det ut som att delar av ytan består av urberg. Kommunen behöver landa i om denna yta är lämplig som alternativ och om en kompletterande geoteknisk utredning i så fall ska tas fram som underlag. Detta ska vara utrett innan planen går ut på granskning.



Bild 10. Den alternativa placeringen är inom den vitsträckade linjen.

6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Närmaste vattenförekomst är Syltebäcken som rinner cirka 250 meter väster om planområdet.

Bäcken rinner i nordvästlig riktning mot Slumpån som ligger cirka 500 meter norr om

undersökningsområdet. Topografin i området sluttar generellt mot norr. Baserat på topografin och närliggande vattendrag bedöms grundvattnets strömningsriktning vara nord/nordvästlig.

Det har inte noterats någon fri grundvattenyta i undersökningspunkterna där kruvprovtagning utförts. Grundvattenytan antas ligga under torrskorpan på ca 3 meter djup under markytan, baserat på tolkningar från utförda sonderingar.

6.10 KULTURMILJÖ

En kulturhistorisk inventering har genomförts av kommunen. Som underlag används även en kulturutredning framtagen under 2024 för Trollhättans småtätorter av Västra Götalands Regionen (VGR). Dessa visar på att Stommens gård med dess gårdsstruktur har en anknytning till kyrkbyn och Sjuntorps fabriker. Stomgård/hemman var en gård som skulle svara för församlingsprästens försörjning. Stommens Gård har ett centralt läge, ligger högt i landskapet och invid nyare bebyggelse i öster. Bostadshusen är kraftigt ombyggda.

Den kulturhistoriska inventeringen omfattar sex ekonomibyggnader med skilda användningsområden. Byggnaderna har till stor del bevarad materialitet och brukas för nutida verksamheter. Materialitet såsom fasadmaterial, fönster, kulörer och takutformning bör bevaras ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Kulturutredningen, framtagen av VGR, kom fram till att de sex ekonomibyggnaderna har ett högt allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap 17 § Pbl.

6.11 FYSISK MILJÖ

Planområdet består av en befintlig ridanläggning. Stommens Gård, belägen i Sjuntorp, är en av två kommunala ridanläggningar. Anläggningen består av två stall med totalt 30 boxar, ett ridhus, foderlada, två paddockar, en parkering samt 12 hektar rasthagar. Gödselhanteringen sker via en öppen gödselstack utan överhängande tak.

Stommens Gård är generellt en sliten anläggning med behov av ytskiktsrenovering och visst fastighetsunderhåll både interiört och exteriört. Anläggningen värms idag upp via direktverkande el och därför bör anslutning till fjärrvärme utredas vidare.

Det bedöms finnas ett behov av ytterliggare ett ridhus samt ett skötselhus på anläggningen. Vidare behöver gödselstacken förses med tak för att skydda mot regn och snö i syfte att minimera avrinningen av gödesl ut i marken. Utmaningen är att det inte går att genomföra vissa av åtgärderna



då dessa är planstridiga. Därför tas denna detaljplan fram, för att titta på möjligheterna för en utveckling av verksamheten.

6.11.1 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov / anmälan.

6.12 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggnad 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.

Verksamheten fyller en viktig funktion i samhället. Då Trollhättan är en växande kommun innebär det nya invånare som vill ansluta sig till föreningslivet. En aktiv fritid är viktigt ur ett folkhälsoperspektiv då det gynnar och stimulerar både fysiskt och mental hälsa samt är en källa för återhämtning. Ett aktivt föreningsliv gynnar utvecklingen av densamma och skapar en bredd på utövare i olika ålderskategorier. Arbetet med att skapa mer jämlika förutsättningar för fysisk aktivitet och minskat stillasittande behöver bedrivas inom och mellan många samhällssektorer och på många olika nivåer. Det kan till exempel handla om samhällsplanering för trygga, tillgängliga och inspirerande miljöer, insatser som främjar fysisk aktivitet i förskola, skola och under fritiden.

6.13 TEKNIK

6.13.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten. Befintliga ledningar finns i Stomgårdsvägen. En stor del av dagvattnet hanteras redan idag lokalt genom system inom planområdet. Vid genomförande av planen ska verksamhetsområde för dagvatten inskränkas och dagvatten således hanteras lokalt.

6.13.2 Elförsörjning

Anläggningen är ansluten till distributionsnätet. För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi Elnät AB.



6.13.3 Fiber

Fiberledningar finns i omgivande gator och fastigheten Fors 1:1 är ansluten till fibernätet.

6.14 SERVICE

Ridanläggningen ligger i tätorten Sjuntorp, som är den största tätorten på Trollhättans landsbygd.

Det skapar närhet till riddning som fritidsaktivitet, till föreningslivet och kan bidra till en aktiv fritid.

6.15 TRAFIK OCH MOBILITET

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

En trafikutredning har tagits fram av Kreera. Utredningen visar att det ur ett trafikperspektiv inte finns några hinder för att godkänna en utökning av ridanläggningens verksamhet.

6.15.1 Trafikflöden

Trafikflödet är lågt även efter föreslagen utökning och inga kapacitetsproblem föreligger i korsningarna med Torpavägen och Trollhättevägen.

Skolvägen har hastighetsbegränsningen 30 km/h och har två farthinder utplacerade. Skolvägen ansluter till området från Trollhättevägen. Skolvägen är under kommunal förvaltning och är ca 6,5 m bred fram till Stomgårdsvägen, därefter är den under enskild väghållare och ca 5 m bred. Skolvägen hade vid mätningen (2024) 319 fordon per dygn, ÅDT2. Både vid platsbesöket och via undersökning i Google maps noterades att Skolvägen ansågs bred nog för boende att parkera sina bilar längs den.

När ridanläggningen utökas kommer även trafiken att öka. Dessutom planeras Stomgårdsvägen stängas av vid vändplatsen för att undvika smittrafik. Skolvägens trafikflöde beräknas då öka från dagens 188 fordon per dygn till:

- 223 fordon per dygn. Ett normaldygn med utökad ridanläggning samt stängd Stomgårdsväg.
- 310 fordon per dygn. De dagar (ca 7 om året) då ridtävling pågår.

För att säkerställa att den trafikökning som utökningen av ridanläggningen medför inte orsakar kapacitetsproblem i vägnätet har en kontroll av VGU:s korsningsdiagram genomförts. Kontrollen visar att med givet trafikflödet på Trollhättevägen, 2760 fordon per dygn, så skulle Skolvägens trafikflöde kunna tiodubblas till 3500 fordon per dygn utan att kapacitetsproblem uppstår i korsningen.



6.15.2 Kollektivtrafik

Det finns kollektivtrafik, busshållplatser och busslinjer, vid Torpavägen och Trollhättevägen. Busshållplatserna ligger inom 400 meter från ridanläggningen.

6.15.3 Angöring och parkering

Idag angörs ridanläggningen via Skolvägen och Stomgårdsvägen. Ett alternativ, som trafikutredningen har tittat på, är att stänga av Stomgårdsvägen för att slippa genomfartstrafik genom ridanläggningen. Det skulle innebära att trafiken på Skolvägen ökar. Det kan upplevas störande för de som bor i närområdet. Trafikflödet är dock inte i närheten av att uppnå 55 dB(A) ekvivalensnivå utomhus vilket är gränsvärdet för buller vid fasad.

6.15.3.1 Utökning av befintlig parkeringsplats

Den befintliga parkeringen är 30x80 meter stor och har plats för ca 38 personbilar med tillhörande hästsläp. Fastigheten Fors 1:1 bedöms kunna utökas för att hantera ca 50 personbilar med tillhörande hästsläp. I detaljplanen medges en yta om ca 40x100 meter.

6.15.3.2 Vändplan

Det ska finnas vändplan i slutet på gata, allmänplats med kommunalt huvudmannaskap. I slutet på Skolvägen och Stomgårdsvägen, i anslutning till ridanläggningen, möjliggörs för vändplaner.

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 odling och djurhållning på kommunal mark.

7.2 NATUR

7.2.1 Landskapsbild

Detaljplanen innebär en småskalig förändring av landskapsbilden, men det förväntas inte medföra någon större påverkan då tillkommande byggrätt avser en mindre utveckling i förhållande till befintlig bebyggelse och då denna placeras intill befintlig bebyggelsestruktur.

7.3 MILJÖ



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

Minskad klimatpåverkan och ren luft

- En utveckling av tätortsnära ridverksamhet ger goda möjligheter att ta sig till fritidsaktiviteten med hållbara transportsätt så som gång, cykel och kollektivtrafik.
- Befintliga system avseende bebyggelse, gatunät, kollektivtrafik med mera utnyttjas.

Hållbar användning av vattenmiljöer

- Dagvattenanläggning, dagvattendamm, byggs som renar dagvatten från ämnen som förorenar vattendrag.
- Dagvattendamm kan bidra till biologisk mångfald.
- Det interna dagvattensystemet kan bidra till att det insamlade vattnet kan användas för att bevattna padockar och ridbanor – istället för att använda dricksvatten till detta.
- Planen möjliggör för tak på gödselstacken vilket minimerar att gödslet rinner ut i marken.

Hållbart brukande av skog och odlingslandskap

- Planen medför en negativ påverkan på målet om hållbart brukande av odlingslandskapet då brukningsvärd mark bebyggs. Kommunen bedömer dock att marken är svårbrukbar och att behovet av att tillgodose samhällsintresset för fritidsändamål väger tyngre i detta fall.

God boendemiljö och hållbar konsumtion

- Detaljplanen påverkar boendemiljön på så vis att den möjliggör för tätorts och bostadsnära fritidsändamål.

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. Utifrån genomförd Undersökning av miljöpåverkan gör Trollhättans Stad bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av detaljplanens genomförande, varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte är nödvändig.



Inget som framkommit i genomförd undersökning av miljöpåverkan indikerar att planen skulle vara av sådan karaktär att en betydande miljöpåverkan riskerar att uppstå. Enskilda frågeställningar vad gäller dagvattenhantering, kultur- och naturmiljövärden har utretts i planarbetet och det bedöms inte föreligga anledning till att detaljplanen medför negativa konsekvenser för miljön. Behov av skydd och åtgärder säkerställs i plankartan.

7.3.2 Dagvatten

I och med att en åkermark tas i anspråk ökar eventuellt graden hårdgjord mark. Fördröjning och rening av dagvatten sker inom kvartersmark, och föreslås hanteras med dagvattendamm och svackdike. Genom att dagvattnet från planområdet efter exploatering renas och fördröjs i föreslagna anläggningar minskar föroreningsbelastningen jämfört med befintlig situation.

Planen möjliggör även att anlägga tak på den befintliga gödselstacken, vilket förhindrar att stora mängder kväve och fosfor kan läcka till yt- och grundvattnet. Detta kan annars skapa stora problem genom höga nitrathalter i grundvattnet och övergödning av ytvattnet.

7.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

7.4.1 Luft

Detaljplanen förväntas bidra med en marginell trafikökning jämfört med dagsläget, vilket fortsatt medför en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden. Nationella rikt- och gränsvärden och miljökvalitetsnorm bedöms inte riskeras att överskridas.

7.4.2 Vatten

Genom att dagvattnet från planområdet efter exploatering renas och fördröjs i föreslagna anläggningar minskar föroreningsbelastningen jämfört med befintlig situation. Därför bedöms den planerade exploateringen inom planområdet inte bidra till att statusen i recipienten Slumpån försämras eller att möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer äventyras.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.5.1 Omgivningsbuller



En trafikutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. I trafikutredningen presenteras att trafikflödena längs Skolvägen är så låga att bullervärdena inte bedöms uppnå 55dB(A) vid fasad. Eftersom trafikutredningen visa på att det är låga trafikflöden och att dessa inte bör öka avsevärt så har ingen bullerutredning tagits fram.

7.5.2 Ridverksamhet

De byggrätter som tillkommer med planen innebär att ridanläggningen inte kommer närmare bostäderna och förskolan. Vidare innebär planen att det är möjligt att bygga tak över den befintliga gödselstacken. Detta har en positiv påverkan för närboende då det blir en minskning av stående regnvatten i gödselstacken vilket minskar olägenheter som lukt och flugor.

7.5.3 Förorenad mark och bebyggelse

Bedömningen som görs i rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* är den att det föreligger liten risk för oacceptabel påverkan inom större delar av detaljplaneområdet. Ingen tydlig spridning från det närliggande industriområdet kan konstateras. PCB har påträffats i halter över MKM i en provpunkt. Men eftersom föroreningen är relativt immobil bedöms ingen betydande spridning av PCB ske från fastigheten.

7.5.4 Översvämning

Sett till skyfall bedöms planförslaget inte påverka befintliga rinnvägar och dessa rekommenderas bevaras för att tillgodose säker avledning av skyfall från planområdet. Mindre lågpunkter finns inom planområdet där det finns risk för stående vatten över 20 cm. Vidare rekommenderas höjdsättning av byggnader och omkringliggande mark utformas så att vatten inte riskerar att bli stående vid fasader för att säkerställa framkomlighet till, samt undvika skador på byggnader. Höjdsättning bör säkerställa att markytan sluttar från nya byggnader och att det finns avrinningsvägar ut mot omkringliggande betes-/jordbruksmark. I detaljplanen höjdsätts inte marken men det bör beaktas i senare skeden. Förutsatt föreslagna dagvatten- och skyfallshantering bedöms planförslaget inte medföra en negativ inverkan på skyfallssituationen och inte förvärpa för omkringliggande områden.

Genom att anlägga föreslagna åtgärder enligt dagvattenutredningen kan dagvatten fördröjas i enlighet med Trollhättan Stads dagvattenstrategi.

7.5.5 Erosion, skred och ras

För att undvika sättningar bör tillskottslasternas storlek begränsas till lerans egenskaper i förhållande till överkonsolideringsgrad. Marken kan belastas med ca 15–20 kPa utan att skadliga sättningar



uppkommer i framtiden, det motsvarar ca 1 m höjning av marken inom området. Gyttn som noterats söder om ridhuset uppnår en mäktighet om ca 0,5 m. Innan grundläggning sker skall organiskt material schaktas ur.

Grundläggning av ny stallbyggnad utförs förslagsvis som pålad platta med spetsburna pålar ner till berg alternativt fast botten. Detta dels för att föra ner lasterna till berg/eller fast botten och för att undvika ytterligare spänningstillskott på den sättningsbenägna jorden. Pålar skall dimensioneras med hänsyn till påhängslaster. Grundläggning kan ske med platta på mark förutsatt att markens överkonsolidering klarar spänningsökningen. Det bedöms att leran klarar uppemot 20 kPa utan att kontrollberäkning krävs. I området utan lera nordost om ridhuset kan grundläggning ske med platta på mark. Samtliga grundläggningar som utföres utan pålar skall kontrolleras med avseende på stabilitet.

Ledningar ska utformas med ledade kopplingar. Under eventuell pålad platta ska särskild hänsyn tas till montering. Erforderligt jorddjup skall kontrolleras med avseende på eventuellt behov av sprängning. Planerade byggnaders höjdsättning kan påverka eventuellt behov av sprängning.

7.6 SOCIALA KONSEKVENSER

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

För denna detaljplan har de sociala förändringarna som förslaget kan leda till bedömts som marginella och därför har en liten social konsekvensanalys tagits fram. Konsekvenserna för barn och unga har också bedömts vara begränsade. Förslaget till ny detaljplan för området anses inte påverka de sociala dimensionerna i området negativt, om möjligt åt det positiva hållet. Inga åtgärder ses behövas tas i genomförandet av detaljplanen.

7.6.1 Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. I Trollhättans stads metod för social konsekvensanalys belyses barnperspektivet genom att bland annat uppmärksamma hur barn och



unga påverkas av förslaget, samt om det föreslås åtgärder för att verka för barn och ungas rätt till en god hälsa samt trygga och säkra miljöer nu och i framtiden.

7.7 RIKSINTRESSEN

7.7.1 Naturvård

Planområdet berör ett område utpekade som Riksintresse för naturvård - Göta och Nordre älvs dalgångar. Kommunen tolkar att riksintresset i mångt och mycket handlar om landskapet i en större skala, men att en bedömning om planen påverkar det utpekade värdena för naturtyp, vegetationstyp, arter och geologi behöver göras varje enskilt fall. Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte påverkar de värden som finns kring Slumpån gällande botaniskt värdefull naturbetesmark, stränder, artrika lövskogar och olika skredbildningar med mera. Detta då dessa värden saknas på den plats som planen berör och som föreslås tas i anspråk för tillkommande byggrätt.

7.7.2 Totalförsvär

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret då byggrätternas högsta nockhöjd begränsas och föreslagen bebyggelsen understiger höjden 45 meter. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset.

7.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

7.8.1 Jordbruksmark

Detaljplanen och dess genomförande innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk och exploateras med bebyggelse. Kommunen bedömer att marken behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Detta behov kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får jordbruksmarken enligt kommunens bedömning tas i anspråk för bebyggelse.

7.9 TRAFIK OCH MOBILITET

Detaljplanen tillskapar yta för att möjliggöra en utökning av befintlig parkering, tillskapa vändplaner i anslutning till Stomgårdsvägen och Skolvägen. Detaljplanen styr inte att Stomgårdsvägen ska stängas av men Trafikutredningen har studerat möjligheten att leda om trafik på Stomgårdsvägen till



Skolvägen. Detaljplanen bedöms bidra med en marginell ökning av trafikbelastningen än hur situationen ser ut idags läget.

8 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är representanter från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

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

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

Trollhättan i april 2025

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret





Trollhättans Stad