

Detaljplan för del av GULLRISET 2 MED FLERA

Bostäder, Skoftebyn

ANTAGANDEHANDLING

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för del av Gullriset 2 med flera har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. När detaljplan upprättas eller ändras ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen beredas tillfälle till samråd. Förslaget har godkänts för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i februari 2023.

Samrådet för detaljplanen genomfördes 2023-03-06 till och med 2023-04-16. Berörda sakägare fick samrådshandlingar med brev och inbjudan till ett samrådsmöte som hölls 2022-03-28. Kommunala instanser, statliga och regionala organ med flera har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. 17 yttranden kom in under samrådet. Inkomna synpunkter under samrådet redovisas och kommenteras på sidorna 4 till 34.

Efter samrådet kompletterades detaljplanen med nya solstudier. Planförslaget justerades och skickades ut på granskning. Granskningen pågick 2024-06-18 till och med 2024-08-26. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga och regionala organ med flera har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Totalt inkom 12 yttranden. Inkomna synpunkter under granskningen redovisas och kommenteras från och med sida 35.

Granskningsutlåtandet utgör en antagandehandling och ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med detaljplanens antagande.

YTTRANDE FRÅN SAMRÅDET	4
Statliga och regionala organ.....	4
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2023-04-06.....	4
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2023-03-10	6
Yttrande 3 - Trafikverket (TRV), 2023-03-28.....	6
Yttrande 4 - Västtrafik, 2023-03-22	7
Yttrande 5 - Förvaltningen för kulturutveckling, 2023-04-14	7
Kommunala instanser	7
Yttrande 6 - Lantmäterimyndigheten, 2023-04-03.....	7
Yttrande 7 - Trollhättan Energi AB (TEAB), 2023-04-14.....	9
Yttrande 8 - Kontoret för Tillväxt och hållbarhet, 2023-04-12.....	9
Sakägare	11
Yttrande 9 - Sakägare 1, 2023-04-11.....	11
Yttrande 10 - Sakägare 2, 2023-04-16	12
Yttrande 11 - Sakägare 3, 2023-04-16.....	13
Yttrande 12 - Sakägare 4, 2023-04-14.....	14
Yttrande 13 - Sakägare 5, 2023-04-16	18
Övriga.....	29
Yttrande 14 - Vattenfall Eldistribution AB, 2023-04-03.....	29
Yttrande 15 - Skanova, 2023-03-07.....	30
Yttrande 16 - Närboende 1, 2023-04-16	30
Yttrande 17 - Närboende 2, 2023-04-16.....	31
Sammanfattning och fortsatt arbete	34
YTTRANDE FRÅN GRANSKNINGEN	35
Statliga och regionala organ.....	35
Yttrande 18 - Länsstyrelsen, 2024-08-28.....	35
Yttrande 19 - Trafikverket, 2024-06-25	36
Yttrande 20 - SGI, 2024-09-04	36
Kommunala instanser	37
Yttrande 21 - Lantmäterimyndigheten, 2024-07-03	37
Yttrande 22 - Norra Älvsborgs Räddningsförbund, 2024-07-22.....	37
Yttrande 23 - Trollhättan Energi AB, 2024-08-22	38
Sakägare	38
Yttrande 24 - Sakägare 5, 2024-08-26.....	38
Yttrande 25 - Sakägare 3, 2024-08-26.....	39



Övriga.....	40
Yttrande 26 – PostNord, 2024-06-19.....	40
Yttrande 26 – Vattenfall Eldistribution AB, 2024-06-20	40
Yttrande 28 – Västtrafik, 2024-06-25	40
Yttrande 29 – Närboende 2, 2024-08-25	40
Yttrande 30 – Närboende 1, 2024-08-26.....	42
Sammanfattning och fortsatt arbete	43
Besvärberättigade	43

YTTRANDE FRÅN SAMRÅDET

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2023-04-06

Synpunkter

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att även om kommunen anser att förekommande föroreningar kommer att schaktas bort under exploateringen behöver det finnas planbestämmelser som säkerställer att eventuella kvarvarande föroreningar inte överstiger normerna för känslig markanvändning. Det bör därmed finnas en planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän marken är sanerad till Känslig markanvändning (KM).

Råd enligt PBL och MB

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, (MKN) enligt 5 kap miljöbalken inte följs. Kommunen har visat hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att följa MKN för vatten. Med rening av dagvattnet beräknas föroreningar från planområdet inte öka från nuvarande markanvändning.

Länsstyrelsen vill betona att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering och att därigenom minska risken att påverka recipientens möjligheter att följa MKN. Kommunen behöver därmed fortsatt visa på hur dagvattenåtgärderna säkerställs i planen genom ex. en avsatt yta för anläggningarna eller planbestämmelser som bekräftar att åtgärderna genomförs.

Skyfall

Planområdet är redan idag till stor del hårdgjort och konsekvenserna vid ett skyfall är hanterbara. En skyfallsutredning har gjorts för planområdet, i den ges rekommendationer om höjdsättning av planerad innergård och parkering för att skapa avrinningsvägar ut mot Göteborgsvägen. Rekommendationer gällande höjdsättningen kan förtydligas i planbeskrivningen. Det är viktigt att följa rekommendationerna om höjdsättningen i det fortsatta arbetet så att vattnet vid ett skyfall kan avrinna utan att riskera att skada bebyggelse eller begränsa framkomligheten till området.

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att kommunen anger att hänsyn ska tas vid arbeten under häckningstid, vilket är bra. Det är även viktigt att spara de träd som går att spara. Det är betydelsefullt att kommunen ser över möjligheten att skapa nya ytor med plats för plantering av nya träd, buskar och blommor som gynnar våra pollinatörer och fåglar.

Geoteknik

Av Statens geotekniska institut yttrande daterat 2023-03-10 framgår att det inte finns några invändningar mot bedömningen av att stabiliteten bedöms vara tillfredsställande och i övrigt finns inga synpunkter på planförslaget.

Trafik

Trafikverket bedömer i sitt yttrande daterat 2023-03-28 att statlig infrastruktur inte berörs av planförslaget.

Gestaltad livsmiljö

Genom sitt planeringsansvar har kommunen en betydande och många gånger avgörande roll i gestaltandet av våra livsmiljöer. Kommunen ska i detaljplaneringen, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Kommunen ska även beakta det allmänna intresset av att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 3 § och 6 § PBL).

Kommunen har beskrivit hur gestaltningen av den gemensamma livsmiljön inom planområdet ska hanteras, ett gestaltningsprogram och en landskapsutredning har tagits fram. Kommunen har på så sätt visat hur förutsättningar för en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö kan skapas. I planbeskrivningen beskriver kommunen vilka värden och karaktärsdrag som finns i området och hur dessa omhändertas i planen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

Om bortledning av grundvatten sker vid djup grundläggning av byggnationer kan det vara en tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd behövs dock inte om det är uppenbart att vare sig enskilda eller allmänna intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12 § MB). Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra den bedömningen. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Kommunen noterar länsstyrelsens yttrande.

Planbestämmelse kopplad till sanering och känslig markanvändning införs i planen.

Det finns fler än ett sätt att ta omhand och rena dagvattnet inom fastigheten och det finns också olika typer av bebyggelsesätt inom byggrätten. Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning utifrån en maximal exploatering. Att låsa fast ett visst markområde till att ta hand om dagvattnet bedöms inte skäligt och kan försvåra i genomförandeskedet.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2023-03-10

Yttrande

Geoteknik

Stabiliteten för kvartersmarken inom planområdet har bedömts i [2] (PM Geoteknik, Geoteknisk utredning till detaljplan för Gullriset 2, Sweco, 2022-12-13). Baserat på översiktligt kartunderlag, platsbesök och resultat från markmiljöteknisk undersökning bedöms stabiliteten vara tillfredsställande. SGI har inga invändningar mot denna bedömning och har heller inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar att SGI inte har några invändningar/synpunkter på planförslaget.

Yttrande 3 - Trafikverket (TRV), 2023-03-28

Yttrande

Trafikverket bedömer att statlig infrastruktur inte berörs.

Kommentar:

Kommunen noterar att Trafikverket inte har några synpunkter på planförslaget.

Yttrande 4 – Västtrafik, 2023-03-22

Yttrande

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder och verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk.

Kommentar:

Kommunen noterar Västtrafiks yttrande. Bättre gång- och cykelstråk möjliggörs i detaljplanen.

Yttrande 5 – Förvaltningen för kulturutveckling, 2023-04-14

Yttrande

Som del av planarbetet har vi på uppdrag av er utfört en kulturhistorisk utredning. Planförslaget innebär rivning av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på platsen. I utredningen framgår vår bedömning av dessa värden. Konsekvensen av planförslaget är bl a att dessa värden går förlorade samtidigt som vi vill understryka det ohållbara att riva en fungerande byggnad ur ett miljö- och resurshushållningsperspektiv.

I planbeskrivningen finns under rubriken Genomförandefrågor, Kulturvärden, delar av utredningens innehåll redovisat. Under rubriken Konsekvenser finns däremot inget nämnt om de kulturvärden som går förlorade om planen genomförs. Under rubriken Konsekvenser, Miljö, nämns heller inget om vilken miljöpåverkan det skulle innebära att inte tillvarata de nedlagda resurser som finns i den befintliga byggnaden och att uppföra en ny på samma plats.

Kommentar:

Kommunen noterar Förvaltningen för kulturutvecklings synpunkter.

Planbeskrivningen uppdateras avseende konsekvenser för kulturvärden

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 6 – Lantmäterimyndigheten, 2023-04-03

Yttrande

Plankartan

Sekundär egenskapsgräns är inskjuten 3 meter i kartan men anges vara 2 meter i beskrivningen.

Höjder och arealer bör anges med en decimal.

Planbeskrivning

Bild 3 på sidan 8 visar ett fastighetsintrång och i andra punkten under bilden, första punkten på sidan 9, nämns förvärv av del av Nohab 2 för att möjliggöra gc-väg. Området är inte medtaget i

detaljplans utbredning varför planen antingen bör utökas med detta område alternativt inte redovisas vare sig i bild eller text. (Området utgörs av kvartersmark för Besöksanläggning/ Centrumverksamhet/Bostäder i detaljplan 1488K-ÅD3/2019.)

Sidan 17, Korsmark- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Det står att bestämmelsen möjliggör att parkering kan tillgodoses i garage under mark. Bör komplettera karta och text med en bestämmelse som tydliggör att det är ok för att undvika missförstånd.

I stycke 4.5.1 nämns marköverlåtelse och överlåtelse men några sådana avses inte att ske utifrån vad som framkommit i övrigt i ärendet varför texten lämpligen formuleras om.

Stycke 4.1.1 och 4.1.2 kan tas bort om de inte är aktuella alternativt förklara att det inte är aktuellt under respektive rubrik.

Höjder och arealer bör anges med en decimal.

Det saknas information om hur varuleveranser och dylikt ska kunna ske till C med tanke på det utfartsförbud som finns runt byggrätten ut mot gata.

För utfartsförbudet framgår det inte om det bara gäller fordonstrafik eller all passage över gränsen (även gående).

Det står att belysningsstolpar ska mätas in för att se om de behöver flyttas men det står inget om kostnaden för en eventuell flytt. Om ledningen visar sig ligga inom kvartersmark och inte ska flyttas bör kartan kompletteras med en bestämmelse (rättighet) för detta, förslagsvis u-område.

Texten om exploateringsavtal är skriven generellt om vad ett exploateringsavtal är och syftet med det. Beskrivningen bör kompletteras med konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Grundkarta och fastighetsförteckning

-

Redaktionella ändringar tas direkt med planförfattaren.

Kommentar:

Plankontoret noterar Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Åtgärder utanför planområdet men som behöver ske för att åstadkomma en så bra gång- och cykelväg som möjligt har bedömts möjliga att genomföra mot för den marken gällande planbestämmelser. Att redovisa åtgärder utanför planen anses behövligt för att förstå helheten.

Del av korsmarken har kompletterats med bestämmelse b₁ som reglerar att marken får underbyggas med källare/garage.

Stycket 4.5.1 har förtydligats med eventuella marköverlåtelser.

Stycke 4.1.1 och 4.1.2 har tagits bort.

Varutransporter till eventuell lokal kan ske via gården.

Utfartförbud gäller fordon vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Yttrande 7 – Trollhättan Energi AB (TEAB), 2023-04-14**Yttrande***Elnät*

Inget att erinra.

Stadsnät

Inget att erinra.

Värme

Inget att erinra.

Avfall och återvinning

Avfall och återvinning hänvisar till "Lokala föreskrifter om avfallshantering för Trollhättans kommun" (avfallsföreskrifter- 2022.pdf (trollhattanenergi.se)) och att anvisningar i föreskrifterna följs vid anläggande av behållarplats, drag- och transportvägar. Från och med 2027 är det lagkrav på fastighetsnära insamling av förpackningar för flerbostadshus.

Vatten

Inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar Trollhättan Energi AB:s yttrande. Information om förändrade krav för fastighetsnära insamling av förpackningar förs in i planbeskrivningen.

Yttrande 8 – Kontoret för Tillväxt och hållbarhet, 2023-04-12**Yttrande**

Avsnitt 6.12: "År 2023 väntas 80 nya lägenheter stå färdiga i området varav hälften av dessa kommer vara hyresrätter." – Det blev inga hyresrätter, samtliga blev bostadsrätter.



Kommentar:

Plankontoret noterar Kontoret för Tillväxt och hållbarhets yttrande, planbeskrivningen uppdateras med korrekt information.

SAKÄGARE

Yttrande 9 – Sakägare 1, 2023-04-11

Yttrande

Jag har en del synpunkter på Detaljplanen för Gullriset 2 m.fl. Jag emotsätter mig denna byggnation överhuvudtaget.

De flesta lägenheter kommer att ha direkt insyn på min tomt och även se rätt in i mitt hus. Vi kommer inte att kunna ha något privatliv.

Familjeliv på tomten kommer vi att ha till allmän beskådan. Jag har även pratat med en mäklare och fått bekräftat vad jag anade, att mitt hus kommer att sjunka avsevärt i värde.

Jag jobbar även heltid natt och sover dagtid. Och först ska man vid en ev byggnation riva det befintliga Gullriset och sen bygga det nya, detta kommer att ta flera år och det fungerar inte för mig ty jag behöver sova på dagen för att orka med mitt nattjobb.

Jag hoppas och vädjar att Trollhättans stad inte ger bygglov till Gullriset 2 med flera.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Generellt får man som boende i en stad förvänta sig och tåla förändringar av olika dess slag i sin närmiljö, till exempel förtätning genom om- och nybyggnation. Detta medför bland annat förändrade förhållanden för sol, skugga och insyn. Från ett nuläge, med ingen bostadsbebyggelse på Gullriset 2, till en möjlig byggnation som detaljplanen medger är det förståeligt att det för den enskilde blir en stor förändring.

Bebyggelsen kring Gullriset 2 har, med undantag från Gullriset 2, varit villabebyggelse. Men i Skoftebyn och angränsande Karlstorp finns inslag av flerbostadshus bland villabebyggelsen, Tillsammans med närheten till Innovatum, som har och fortsatt genomgår förändring med tillkommande bebyggelse, bedöms föreslagen förändring av Gullriset 2 inte som en främmande utveckling. I en stadsmiljö, med blandat villor och flerbostadshus, får en något högre tröskel avseende insyn tålas.

Detaljplanen har uppdaterats med möjligheten att uppföra ett plank längs med del av fastighetsgränsen mellan Gullriset 2 och 4. Planket får uppföras till en höjd om +56,5 (57) meter. Detta skulle ge en begränsning av insynen mot Gullriset 4 från de nedersta våningarna och gården. Trädgården på Gullriset 4 bedöms som mest påverkad men inomhus bedöms det finnas alternativa vistelseplatser som har mindre insyn. Byggnadernas fasader är vinklade i förhållande till varandra vilket ökar blänk och speglingar i glasytor och minskar därför den faktiska insynen.

Idag har Gullriset 4 en förhållandevis privat trädgård på sin baksida. Men där insynen, i befintliga förhållanden, från den äldre byggnaden på Gullriset 2, får betecknas som stor. En ökad och/eller förändrad användning av nuvarande byggnad skulle således också innebära en förändrad grad av insyn mot Gullriset 4.

En detaljplan och dess bedömning av en för platsen lämplig markanvändning kan inte ta hänsyn till en enskild persons arbetstider och/eller sömnvanor.

Yttrande 10 – Sakägare 2, 2023-04-16

Yttrande

Punkt 1: Insyn

Lägenheterna kommer ha full insyn i våran trädgård samt några av våra fönster. När jag köpte huset så gjorde jag det för att det va bra insynsskyddat inte för att det skulle vara ett 30-tal lägenheter med fri insyn på min baksida. På mötet pratades det om att plantera träd och olika slags staket, även om det skulle planteras träd så tar det runt 10 år för ett träd att komma upp i dom höjderna och bygga ett staket hjälper inte heller för då skulle man behöva bygga ett staket som är 8m högt vilket är ett löjligt och önsketänkade sätt att skydda vårt privat liv och insyn från andra. Det är inte speciellt trevligt att ha familjemiddagar ute i trädgården när man vet att ett 30-tal lägenheter har full insyn in i trädgården så att dom till och med kan se vad man äter.

Punkt 2: Värdeminskning

Skulle dessa lägenhetshus byggas så skulle värdet på våra hus minska markant, vilket också påverkar min/våran ekonomi. Jag har varit i kontakt med flera mäklare och som säger enat samma sak, att om lägenhetshusen skulle byggas så kommer det att minska/sänka värdet på min/våra fastigheter. Sen påpekade några att värdeminskningen skulle bli högre om det blev hyreslägenheter och inte bostadsrätter.

Punkt 3: Rivning av fastigheten

Rivningen av fastigheten kommer att påverka oss väldigt mycket, först och främst alla miljö och hälsofarliga ämnen som kommer frigöras när man väl sätter igång rivningen. Jag har själv jobbat med just såna här saker i över 15 år så jag vet precis hur det går till. Ämnen som kommer frigöras är bland annat asbestos och allt det dammet och asbestfiber kommer att yra omkring i luften. Detta gör att det kommer inte tryckt för mina barn att leka i trädgården utan att bli utsatta för dessa mycket hälsofarliga ämnen. Det spelar ingen roll om man sanerar innan rivningen asbest kan finnas i alla möjliga olika saker bland annat i ventilations kanaler, rör isolering, i fix och fogmaterial, runt fönster samt golv och golvläm. Jag kan säga med största sannolikhet att det är helt omöjligt att skydda omgivningen från bland annat asbestfiber. Vi kommer inte kunna ha öppet några fönster under hela projektets gång vilket uppskattas till 3 år. Det kommer att vara byggdamm över allt i trädgården plus möbler, fönster, bilar, cyklar med mera. Byggdamm kommer att leta sig in överallt bland annat våran ventilation.

Punkt 4: Oljud och Vibrationer

Vi har redan stått ut med sprängningar och ett fruktansvärt oljud från olika byggplatser nere på Nohab området som pågått i över 5 år och nu vill ni att vi skall stå ut med detta i minst 2,5 år precis utanför våran dörr.

Punkt 5: Blockering av cykel/gångbana

Mina barn går till skolan varje dag på den gångbanan som kommer att blockeras på grund av bygget och den alternativa vägen är ingen trygg väg att gå eller cykla på tack vare dom smala trottoarerna och biltrafiken.



Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna

Punkt 1

Föreslagen byggnad är lägre i den södra delen, som ligger närmast Gullriset 5 vars tomt dessutom är något högre belägen än marken inom Gullriset 2. Garagebyggnad på Gullriset 4/5 hindrar även insynen till viss del. Insynen mot Gullriset 5 bedöms bli begränsad.

Mellan Gullriset 2 och 5 ligger Gullriset 4 som är den fastighet som bedöms påverkas mest utav insyn från tillkommande bebyggelse. Åtgärder som föreslås för att minska insynen på Gullriset 4 kan bidra till mindre insyn även på 5:an. Se kommentar yttrande 9 på sida 9.

Avståndet mellan föreslagen byggrätt och fastighetsgräns till Gullriset 5 är som minst cirka 15 meter. Fram till fasad på huvudbyggnad på Gullriset 5 är det strax över 35 meter.

Antalet och avståndet till lägenheter som blickar ut över Gullriset 5 bedöms inte vara oskäligt i en stadsmiljö och är inte att bedöma som betydande olägenhet.

Punkt 2

Värdet på en fastighet styrs av många olika parametrar där omgivningen/omgivande bebyggelse är en del. Marknadsläge, konjunktur och skicket på den egna fastigheten är andra viktiga faktorer. Det går inte att säga att en detaljplan är olämplig utifrån enbart en eventuell risk för värdeminskning på närliggande fastighet.

Punkt 3

Hur rivning och sanering ska gå till är inget som regleras i en detaljplan utan styrs och kontrolleras i samband med rivningslov. Miljökontoret är remissinstans i samband med rivningslov.

Punkt 4

Tillfälliga störningar i samband med byggnation och liknanden är något man som boende i en stad kan förvänta sig och till viss del får tåla.

Punkt 5

Någon allmän gångbana kommer inte försvinna men den gen-/smitväg som finns över Gullriset 2 kan påverkas. Möjligt att det fortsatt blir möjligt att gå över gården och ner för de trappor som är tänkt att koppla gården till Göteborgsvägen. Men då det är privat mark är det inget som kan garanteras. Runt Gullriset 2, från Göteborgsvägen fram till Gullrisgatan, föreslås gångvägen breddas och bli en gång- och cykelväg. Under själva byggtiden kan framkomligheten dock vara mer begränsad.

Yttrande 11 – Sakägare 3, 2023-04-16

Yttrande

Höjd på byggnadsverk

Enligt planbeskrivningen: "Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i fyra våningar mot korsningen i norr".

Gårdsplanet är planerat till en höjd på +53.0 m över angivet nollplan. I den norra delen tillåts en nockhöjd på +68.5 m, vilket innebär en nockhöjd på 15.5m över gårdsplanet. I gestaltungsförslaget som presenterats är nockhöjden i den norra delen ca 12.5 m över gårdsplanet. I praktiken

medger förslagen detaljplan en byggnad som är drygt 3 m högre än det gestaltningsförslag som presenterats. I planbeskrivningen motiveras den tillåtna nockhöjden med:

§ Möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan på den norra delen.

§ Möjlighet till att bygga med träbjälklag.

Vi ställer oss mycket frågande till hur en något klumpigare träkonstruktion och något högre våningshöjd på markplan i den norra delen innebär en tillåten höjd som är 3m högre än det gestaltningsförslag som presenterats. Både gestaltningsförslag och inte minst skuggstudien som presenterats är direkt missvisande i jämförelse med en byggnad som nyttjar höjderna i föreslagen detaljplan till fullo.

GC-väg

Den nya cykelvägen kan innebära att befintliga träd i Starkoddersparken påverkas. Parken fungerar som ett naturligt grönt stråk och barriär mellan villakvarteren och Innovatum-området. På samma sätt bör parken vara en kvalitet för de planerade bostäderna på kv. Gullriset 2. Vi ser gärna att parken bevaras utan att befintliga träd behöver påverkas. I övrigt är vi mycket positiva till en bättre GC-väg.

Kommentar:

Tillåten nockhöjd har minskats inför granskningen och solstudien har uppdaterats och visar nu endast konsekvenserna av en byggnation som motsvarar maximalt tillåten höjd.

Två träd i Starkoddersparken kan komma att påverkas av ny gång- och cykelväg. Utgångspunkten är att träden ska vara kvar men om de ändå inte kan det ska de ersättas med nya träd enligt Trollhättans Stads Trädplan.

Yttrande 12 – Sakägare 4, 2023-04-14

Yttrande

Tycker att det är märkligt att bygga en så hög fastighet när det är villor på båda sidor. Hoppas såklart på att det byggs något annat som smälter in bättre i området.

7.10.3 Sol- och skuggstudie

Förtätning i sammanhållen bebyggelse medger i stort sett alltid någon form av olägenheter, så som skuggpåverkan, för grannfastigheter. En sol- och skuggstudie har tagits fram av Arkitekterna Krook och Tjäder som visar att de två fastigheter som ligger öster om Göteborgsvägen (Azalean 11 och 12) får skuggpåverkan från den nya byggnaden på sin fastighet. Påverkan gäller eftermiddag- och kvällstid, både sommartid och under vårdagjämning. Båda fastigheterna har sina uteplatser åt detta håll.

Ökad skuggpåverkan blir även på Göteborgsvägen och lekplatsen på östra sidan av Göteborgsvägen.

Den skuggpåverkan som förslaget ger upphov till har vägts mot den nytta för staden och närmiljön som projektet ger.

Kommunens enda (?) utlåtande i detaljplans-handlingarna angående hur omkringliggande fastigheter påverkas är det som står i ovan text. Kommunens inställning är att "nyttan för staden" väger tyngre än att fastighetsägare blir negativt påverkade när det gäller "skuggning". Ingenting nämns om att även "insyn/utsikt" blir radikalt förändrat med liggande förslag.

Inget förslag har presenterats där ny byggnad inte läggs närmare Göteborgsvägen (i nuvarande förslag ligger byggnaden minst 4m närmare vägen) och som dessutom har en höjd och "längd" som inte skuggar nuvarande fastigheter så drastiskt som nuvarande förslag.

När vi nu har fått möjlighet att själva se på förslaget mha 3D-modellen (sol/skugga, insyn/utsikt) vill vi framföra våra synpunkter på hur vi upplever hur projektet skulle påverka vår fastighet/oss.

Vi vill vara tydliga med att vi förstår och accepterar att Gullriset 2 har ett så attraktivt läge för bostäder att bostadsbyggnation i någon form kommer att ske. Men vi kan inte förstå hur/acceptera att man projekterar en lösning som helt ändrar karaktären på omkringliggande fastigheter.

Några kommentarer om 3D-verktyget:

- "Maximerad byggrätt" var ej inlagt förrän efter att vi påpekade det (endast arkitektens nuvarande förslag fanns med, som kan komma att ändras)
- Skuggor stämde inte när man jämförde hur det såg ut i 3D-verktyget med hur det såg ut i arkitektens handlingar.
- Tidsangivelserna var felaktiga och det var 2h "förskjutning".

Sammanfattningsvis så ser vi följande påverkan av projektet gällande skuggning:

- 1-1,5h mindre solljus på fastigheten
- Mindre möjlighet att utnyttja uteplatser framför allt försommar och höst
- Trolig påverkan på odlingar/rabatter
- Mindre lönsamt att satsa på förnybar energi för uppvärmning av huset och laddning av elbil
- Färre soltimmar påverkar också ljuset inne och det kommer innebära att inomhusmiljön blir mörkare och belysning kommer användas mer

Insyn/Utsikt

Eftersom nuvarande Gullriset inte används för bostäder (enligt gällande/tidigare detaljplan) är det givetvis väldigt begränsad insyn i huset och till uteplatser. Vår altan har i nuläget ingen insyn, detsamma gäller i huset. Om detta bygget blir av kommer vi och de i lägenheterna se rakt in till varandra.

Med det planerade förslaget skulle både insyn och utsikt förändras radikalt.

Vi inser och accepterar som sagt att det kommer att bli bostäder "rätt över gatan" och därmed betydligt mer insyn. Men förslaget som ligger innebär att nya byggnaden blir högre, längre och kommer att stå närmare vår tomt än nuvarande byggnad. I 3D-verktyget är det svårt att göra en jämförelse eftersom "Befintlig" inte känns riktigt rättvis då slanten med träd inte är med. Har redan försökt få till samma vy som fotot för att jämföra med "Befintlig" och "Planerad" (OBS! ej "Maximerad")

Sammanfattning

Vi hoppas och tror att våra synpunkter kommer att tas i beaktande och att även andra förslag tas fram där både attraktiva nya bostäder kan finnas med men utan den stora påverkan som vi anser att nuvarande förslag har för vår fastighet. Det är alltså tre områden vi har synpunkter på angående nuvarande plan:

1. Solljus/Skuggning
 - a. Minst 1h mindre solljus varje dag
2. Insyn/Utsikt
 - a. Avskildhet byts mot innergård
 - b. Öppen vy med träd byts mot en fasad



3. Marknadsvärde

- a. Lägre värde på fastigheten eftersom ovan 1 och 2 ovan har stor påverkan på fastighetsvärdet
- b. Flera års osäkerhet om vi skulle vilja sälja fastigheten

Om våra synpunkter inte skulle leda till förändring av planen så har vi förstått att man kan komma in med synpunkter även under Gransknings-fasen och att man även kan överklaga i samband med Antagande-fasen. Vi känner att påverkan för oss är så stor att vi planerar försöka påverka även inom Gransknings och Antagande-faserna.



Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna. Generellt får man som boende i en stad förvänta sig och tåla förändringar av olika dess slag i sin närmiljö, såsom förtätning genom om- och nybyggnation. Detta medför bland annat förändrade förhållanden för sol, skugga och insyn. Från ett nuläge, med ingen bostadsbebyggelse på andra sidan gatan, till en möjlig byggnation som detaljplanen medger är det förståeligt att det för den enskilde blir en stor förändring.

Solljus/skuggning

I det fortsatta arbetet har ytterligare solstudie genomförts med beräkningar utifrån punkter på fasad, tak och marken. Resultatet visar på en genomsnittlig minskning av antalet soltimmar med 18% sett över hela året. Omräknat i tid motsvarar det, i genomsnitt, en minskning på 1,3h. Under sommarmånaderna (juni, juli, augusti) rör det sig om en minskning på 12%. För perioden april till och med september är det en minskning på 15%.

Sett till taket, förutsättningarna för solpaneler, blir det en minskning om 10% över året och under perioden april till och med september är minskningen i genomsnitt 4%.

Den sammanvägda bedömningen är att minskningen är inom en nivå som inte är att anse som en oskäligen förändring eller innebär en betydande negativ påverkan. Förutsättningarna för solenergi på taket förändras men bedöms utifrån solstudien inte som betydande.

Insyn

Bebyggelsen kring Gullriset 2 har, med undantag från Gullriset 2, varit villabebyggelse. Men i Skoftebyn och även Karlstorp (vilket Azalean tillhör) finns inslag av flerbostadshus bland villabebyggelsen, Tillsammans med närheten till Innovatum, som har och fortsatt genomgår förändring med tillkommande bebyggelse, bedöms föreslagen förändring av Gullriset 2 inte som en främmande utveckling. I en stadsmiljö, med blandat villor och flerbostadshus, bör en högre tröskel avseende ökad insyn få tålas.

Förslaget från exploatören visar på genomgående lägenheter med balkonger både mot gatan och innergården. Lägenheterna kommer således inte bara ha utsikt mot Azalean. För Azalean 11 innebär det uppåt 11 lägenheter men det är bara 7 lägenheter/balkonger som ligger rakt över gatan utifrån fastighetens primära uteplats. Avståndet mellan ny byggrätt och fastighetsgräns är cirka 13,5 meter och till primär uteplats och fasad på huvudbyggnad är det strax över 20 meter respektive 23 meter. Idag har Azalean 11 förhållandevis få rågrannar med insyn mot fastigheten, den mesta insynen sker i stället från förbipasserande på Göteborgsvägen vilket är från samma håll som den nya bebyggelsen.

Likt i fråga om insyn från förbipasserande bedöms det på fastigheten finnas alternativa vistelseplatser, både inne och ute, som påverkas mindre av insyn. Därtill bedöms det finnas möjligheter att, om önskvärt, begränsa insynen ytterligare, exempelvis med vegetation.

Jämfört med ett renodlat villaområde, där en villa kan ha mellan tre till fem grannfastigheter med insyn i sin närhet, till att i stället i en stadsmiljö med blandat villa och flerbostadshus ha sju till 11 lägenheter på andra sidan gatan, bedöms påverkan vara inom en rimlig grad.

Sammanfattning

Sammantaget gör kommunen bedömningen att den föreslagna byggnationen inte medför så pass stora negativa konsekvenser för sin omgivning att den därmed inte skulle vara lämplig.

Tillåten nockhöjd har minskats inför granskningen. Solstudien har uppdaterats och visar nu endast konsekvenserna av en byggnation som motsvarar maximalt tillåten höjd.

Det är korrekt att ni kan komma in med synpunkter även under granskningen samt har rätt att överklaga beslutet om att anta detaljplanen om era synpunkter inte blivit tillgodosedda.

Yttrande 13 – Sakägare 5, 2023-04-16

Yttrande

7.10.3 Sol- och skuggstudie

Förtätning i sammanhållen bebyggelse medger i stort sett alltid någon form av olägenheter, så som skuggpåverkan, för grannfastigheter. En sol- och skuggstudie har tagits fram av Arkitekterna Krook och Tjäder som visar att de två fastigheter som ligger öster om Göteborgsvägen (Azalean 11 och 12) får skuggpåverkan från den nya byggnaden på sin fastighet. Påverkan gäller eftermiddag- och kvällstid, både sommartid och under vardagjämning. Båda fastigheterna har sina uteplatser åt detta håll.

Ökad skuggpåverkan blir även på Göteborgsvägen och lekplatsen på östra sidan av Göteborgsvägen.

Den skuggpåverkan som förslaget ger upphov till har vägts mot den nytta för staden och miljön som projektet ger.

Kommunens enda (?) utlåtande i detaljplans-handlingarna angående hur omkringliggande fastigheter påverkas är det som står i ovan text. Kommunens inställning är att "nyttan för staden" väger tyngre än att fastighetsägare blir negativt påverkade när det gäller "skuggning". Ingenting nämns om att även "insyn/utsikt" blir radikalt förändrat med liggande förslag.

Inget förslag har presenterats där ny byggnad inte läggs närmare Göteborgsvägen (i nuvarande förslag ligger byggnaden minst 4m närmare vägen) och som dessutom har en höjd och "längd" som inte skuggar nuvarande fastigheter så drastiskt som nuvarande förslag. Antar att sådant förslag finns och undrar om det är möjligt att ta del av?

När vi nu har fått möjlighet att själva se på förslaget mha 3D-modellen (sol/skugga, insyn/utsikt) vill vi framföra våra synpunkter på hur vi upplever hur projektet skulle påverka vår fastighet/oss.

Vi vill vara tydliga med att vi förstår och accepterar att Gullriset 2 har ett så attraktivt läge för bostäder att bostadsbyggnation i någon form kommer att ske. Men vi kan inte förstå hur/acceptera att man projekterar en lösning som helt ändrar karaktären på omkringliggande fastigheter.

Våra synpunkter är just våra dvs utifrån oss (Anette och Örjan) boende på Azalean12.

Några kommentarer om 3D-verktyget:

- "Maximerad byggrätt" var ej inlagt förrän efter att vi påpekade det (endast arkitektens nuvarande förslag fanns med, som kan komma att ändras)
- Skuggor stämde inte när man jämförde hur det såg ut i 3D-verktyget med hur det såg ut i arkitektens handlingar.
- Tidsangivelserna var felaktiga och det var 2h "förskjutning".
- Just nu finns ingen möjlighet att utnyttja VR-teknik för att skapa en ännu bättre uppfattning om förslaget. Detta har vi efterfrågat.

Vårt boende

Vi flyttade in i huset 2006 och tycker själva att vi drog en vinstlott då vi lyckades hitta ett hus centralt i Trollhättan med den ovanliga kombinationen ljus/soligt och insynsskyddat. Detta

skulle drastiskt förändras om den nuvarande byggnaden "Gullriset" skulle ersättas av en lägenhetsbyggnad enligt förslaget.

Mha 3D-verkyget inser vi att vår fastighet kommer att hamna i skugga betydligt tidigare (gissningsvis uppemot 1-1.5h) på eftermiddagen. Lägenheterna på andra sidan gatan skulle ha insyn på vår uteplats men även på vår inne-matplats. Dessutom byts vår nuvarande utsikt av en skogsbeklädd slänt ut mot en fasad.

Med 3D-verktyget ser vår trädgård med uteplats minst sagt tråkig ut så med nedan 3D och foto som referens så är det nog lättare att förstå våra synpunkter.



Det är,

- hur skuggning påverkar vår fastighet
- hur insynen/utsikten påverkas
- hur marknadsvärdet och marknadsintresset påverkas,

som vi framför allt har synpunkter på.

Skuggning

Idag (början på april) ligger vår fastighet mestadels i sol enligt bild ovan tagen den 2:e April kl 17:00. Detta möjliggör att vår uteplats vid entrén blir uppvärmd så det är en plats vi ofta sitter på för att njuta av vårsolen. Tegelfasaden (och stenplattorna) blir uppvärmd framemot kl 18 vilket innebär att även efter solen gått ner bakom befintlig byggnad är uteplatsen uppvärmd. Innetemperaturen påverkas också eftersom fasaden fungerar som ett "element" vilket gör att radiatorerna får jobba mindre.

Även den andra uteplatsen (vid husets gavel mot Gbgv) ligger i sol och dessutom helt insynskyddad tack vare bergsknallen mellan gavel och Gbgv.

Med nya förslaget kommer hela tomten ligga helt i skugga vid denna tid (dvs kl 17:00).



I bifogad pptx-fil finns fler jämförelser mellan "Befintlig"/"Maximerad", påverkan är lika markant vår, sommar och höst.

Sedan vi flyttade in 2006 så har vi anlagt en större rabatt "framför" den stora uteplatsen samt har även ett mindre växthus på gaveln i anslutning till den lilla uteplatsen. Hur dessa växter kommer att påverkas av mindre antal soltimmar är för oss givetvis svårt att bedöma men helt klart är att åtminstone tomaterna växer och mognar bättre ju fler timmar sol dom får på sej.

Eftersom både värmesystem och takpapp inom något/några år behöver bytas så har vi börjat titta på ett mer miljövänligt alternativ genom att sätta upp solceller på taket som ligger i söderläge (också för att kunna ladda vår bil med "egen" el). Att tappa soltimmar skulle med stor sannolikhet innebära att systemet inte kan utnyttjas lika effektivt och antal år till "break even" skulle öka.

Grovt uppskattat så ser det mha 3D-verktyget ut som att södertaket får 1-1,5h mindre antal soltimmar per dag. Det innebär att möjliga soltimmar i perioden Apr-Sep skulle minska med 180-270h (180 dagar x 1h resp 1,5h).

Sammanfattningsvis så ser vi följande påverkan av projektet gällande skuggning:

- 1-1,5h mindre solljus på fastigheten
- Mindre möjlighet att utnyttja uteplatser framför allt försommar och höst
- Trolig påverkan på odlingar/rabatter
- Mindre lönsamt att satsa på förnybar energi för uppvärmning av huset och laddning av elbil
- Färre soltimmar påverkar också ljuset inne och det kommer innebära att innemiljön blir mörkare och belysning kommer användas mer

Insyn/Utsikt

Eftersom nuvarande Gullriset inte används för bostäder (enligt gällande/tidigare detaljplan) är det givetvis väldigt begränsad insyn i huset och till uteplatser. Vi har valt att sätta upp spaljé och plantera fruktträd för att få känslan av enskildhet. Dessutom ligger den mindre uteplatsen (på gaveln mot Gbgv) dold bakom en bergsknalle. Detta gör att vi i trädgården med uteplatser har en inbäddad känsla utan att kännas inhägnad.

Att sitta på stora uteplatsen innebär att man har en fin vy med en skogbeklädd slänt samt stora träd och några olika husfasader.

Med det planerade förslaget skulle både insyn och utsikt förändras radikalt.

Vi inser och accepterar som sagt att det kommer att bli bostäder "rätt över gatan" och därmed betydligt mer insyn. Men förslaget som ligger innebär att nya byggnaden blir högre, längre och kommer att stå närmare vår tomt än nuvarande byggnad. Känslan hur detta kommer att kännas uttryckte ett av våra utflugna barn ganska väl med orden – "ni kommer ju bo på en innergård".

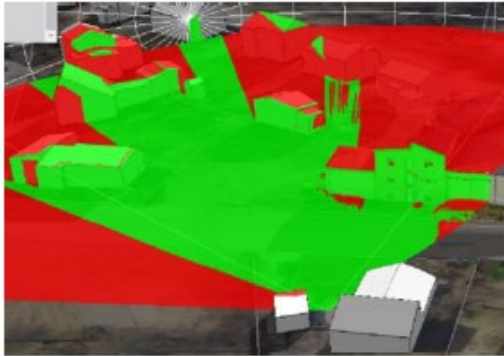
I 3D-verktyget är det svårt att göra en jämförelse eftersom "Befintlig" inte känns riktigt rättvis då slanten med träd inte är med. Har nedan försökt få till samma vy som fotot för att jämföra med "Befintlig" och "Planerad" (OBS! ej "Maximerad").



Nedan (och i bifogad pptx-fil) visualiseras insyn/utsikt mha "Siktlinjer" från 3D-verktyget. Detta visar ganska väl att vi på uteplatsen kommer att sitta och titta in i en fasad istället för en skogsslant och träd (och den befintliga byggnaden). Dessutom kommer många att på första parkett se ner på oss/vår trädgård.



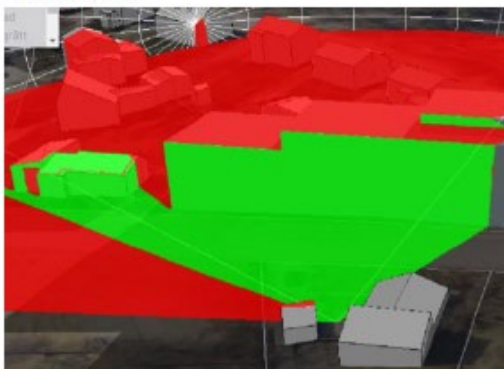
"Befintlig"



"Befintlig"



"Maximerad"



"Planerad"



Sammanfattningsvis så ser vi följande påverkan av projektet gällande insyn/utsikt:

- Nuvarande känsla av avskildhet kommer att bytas mot känsla av att bo på en innergård
- Vyn från fastigheten som delvis är "öppen" med skogbeklädd slänt kommer att bytas mot att titta in i en fasad

Fastighetsvärde och försäljning av fastigheten

Vi har väldigt kort varit i kontakt med en mäklare för att få en första bedömning hur värdet på vår fastighet skulle påverkas av det liggande förslaget. Mäklaren ville i nuläget inte "sätta en prislapp" men var väldigt klar med att solljus och insyn/utsikt har stor påverkan på priset för en fastighet.

Eftersom planerna redan är ute så innebär det att försäljning innan beslutet är taget och byggnaden finns på plats blir svårare/osäkrare.

Sammanfattning

Vi hoppas och tror att våra synpunkter kommer att tas i beaktande och undrar om/när andra förslag kommer finnas tillgängliga där vår fastighet inte får en så stor negativ påverkan?

Det är alltså tre områden vi har synpunkter på angående nuvarande plan:

1. Solljus/Skuggning
 - a. Minst 1h mindre solljus varje dag
2. Insyn/Utsikt
 - a. Avskildhet byts mot innergård
 - b. Öppen vy med träd byts mot en fasad
3. Marknadsvärde

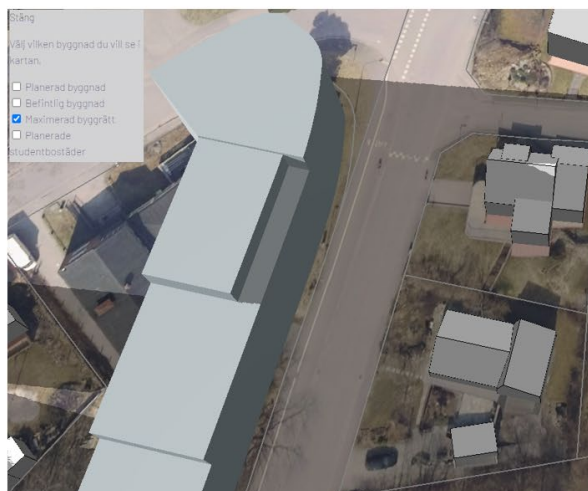
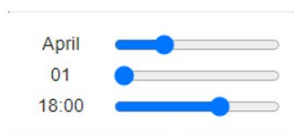
- a. Lägre värde på fastigheten eftersom ovan 1 och 2 ovan har stor påverkan på fastighetsvärdet
- b. Flera års osäkerhet om vi skulle vilja sälja fastigheten

Med ett gammalt hus som vårt så finns det alltid något som behöver fräschas till både interiört och exteriört – takomläggning och ny värmekälla, mur på garagets gavel och baksida, nya planteringar.... Med nuvarande förslag så har lusten och glädjen att göra detta minskats till nära noll.

Om våra synpunkter inte skulle leda till förändring av planen så har vi förstått att man kan komma in med synpunkter även under Gransknings-fasen och att man även kan överklaga i samband med Antagande-fasen. Vi känner att påverkan för oss är så stor att vi planerar påverka/överklaga även inom Gransknings och Antagande-faserna.

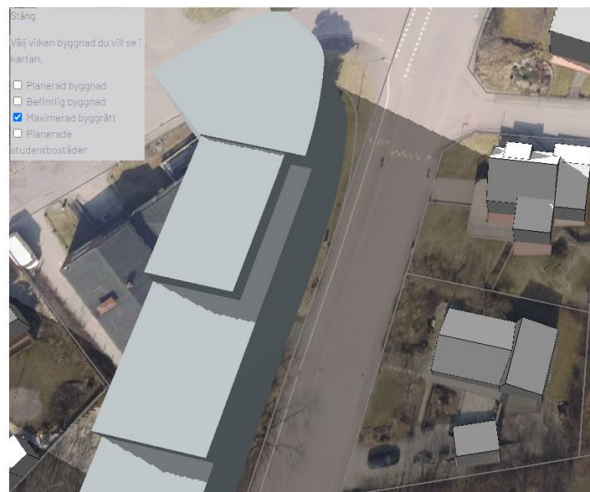
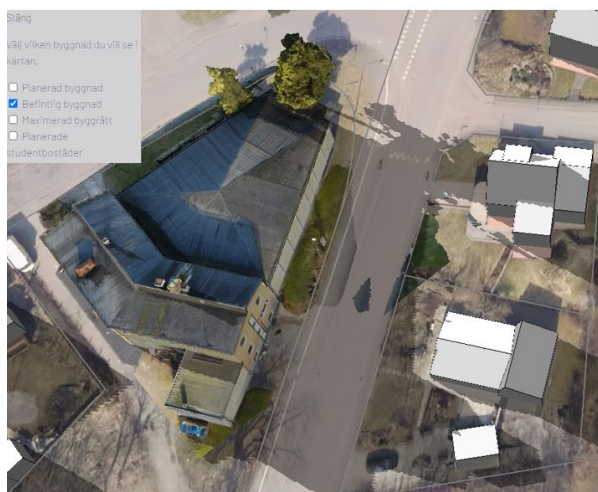
Bilaga – ppt-presentation

Skuggstudie – Azalean 12

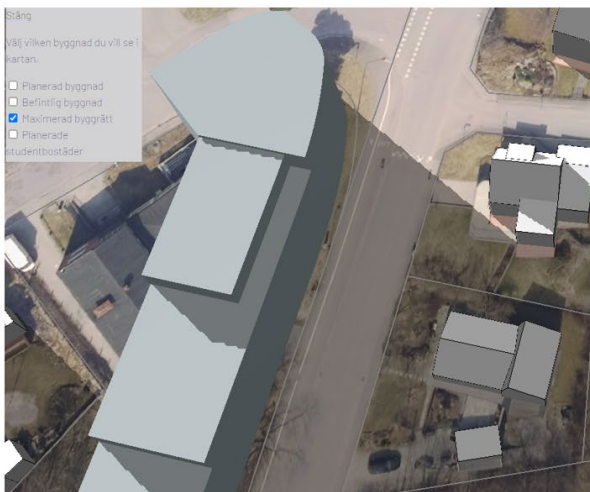
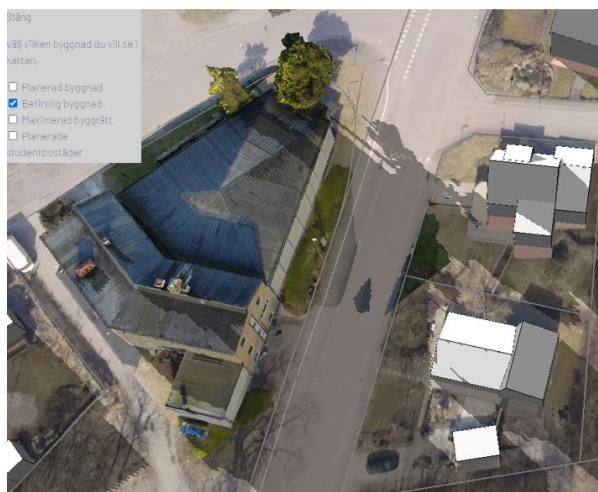




Maj
15
19:00



Juni
22
20:00



Augusti

15

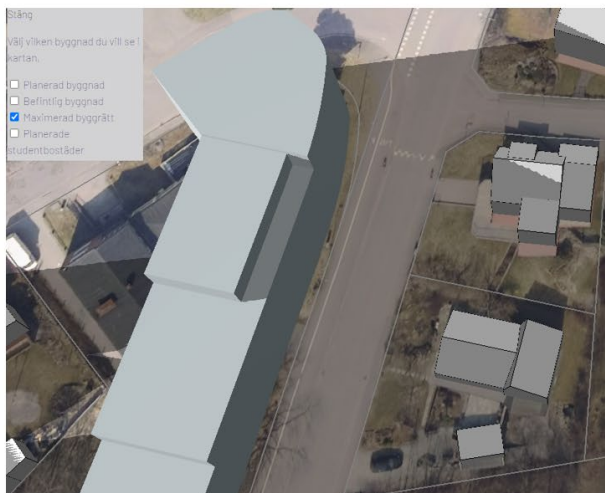
18:00



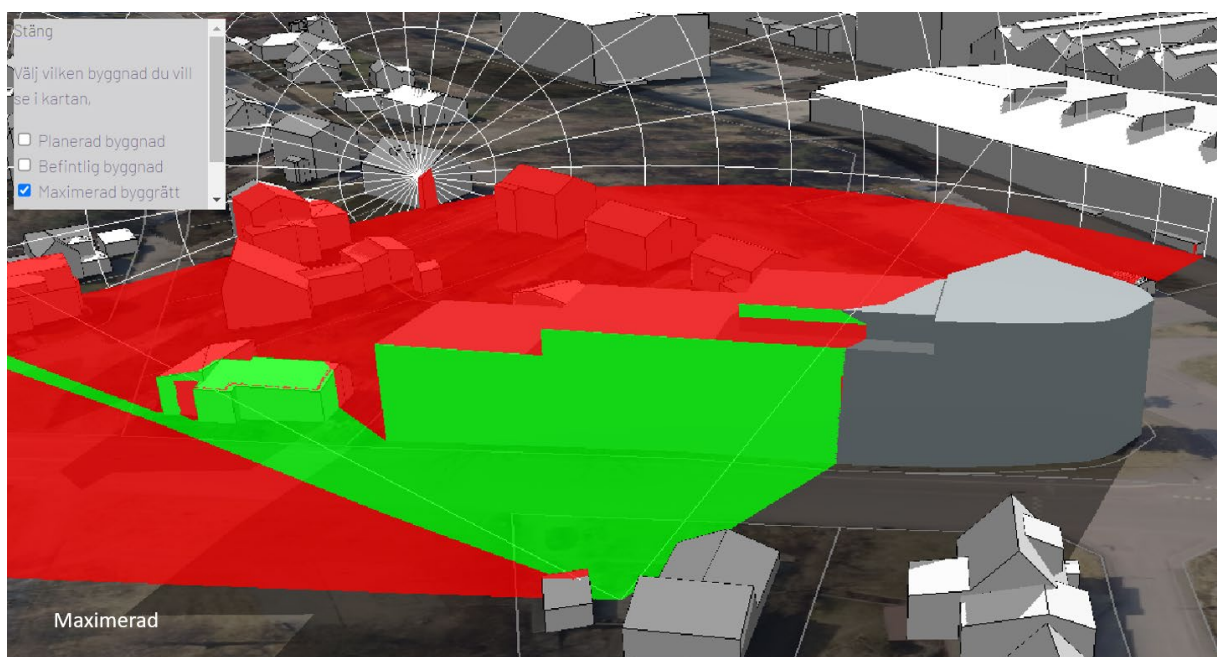
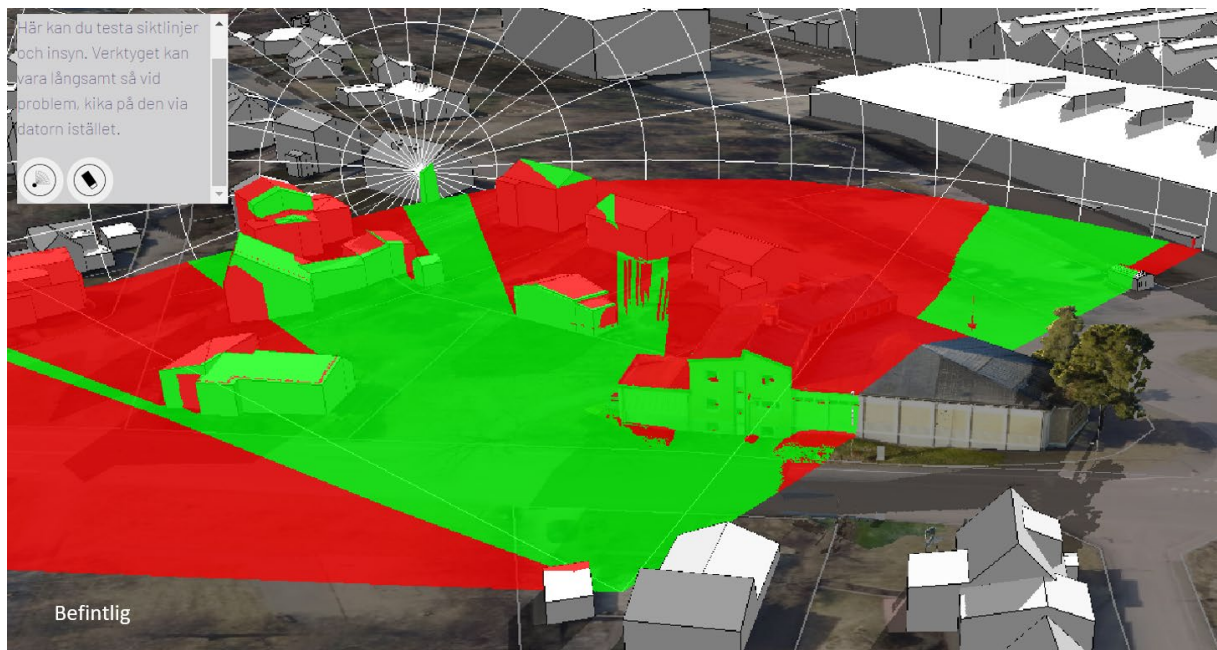
September

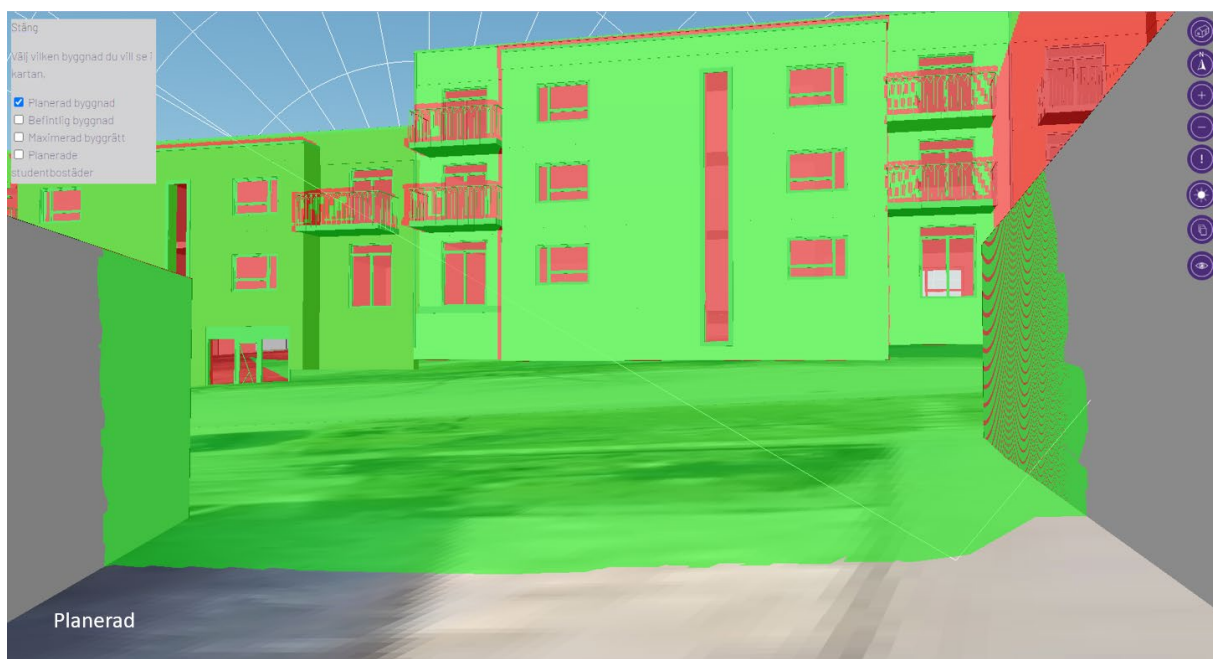
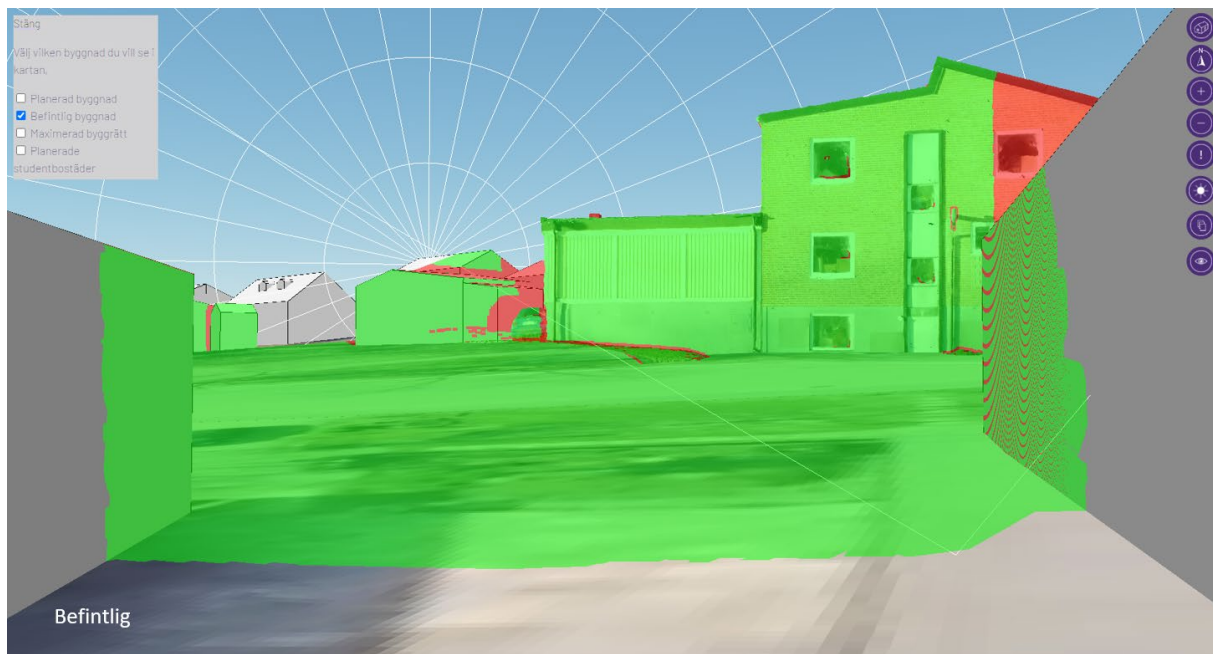
31

17:00



Siktlinjer från uteplats – Azalean 12







Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna. Generellt får man som boende i en stad förvänta sig och tåla förändringar av olika dess slag i sin närmiljö, såsom förtätning genom om- och nybyggnation. Detta medför bland annat förändrade förhållanden för sol, skugga och insyn. Från ett nuläge, med ingen bostadsbebyggelse på andra sidan gatan, till en möjlig byggnation som detaljplanen medger är det förståeligt att det för den enskilde blir en stor förändring.

Solljus/skuggning

I det fortsatta arbetet har ytterligare solstudier genomförts med beräkningar utifrån punkter på fasad, tak och marken. Resultatet visar, för Azalean 12, på en genomsnittlig minskning av antalet soltimmar med 14 % sett över hela året. Under sommarmånaderna (juni, juli, augusti) rör det sig om en minskning på 18 %. För perioden april till och med september är det också en minskning på 18 %. Sett till taket, förutsättningarna för solpaneler, blir det en minskning om 13 % över året och under perioden april till och med september är minskningen i genomsnitt 16 %.

Den sammanvägda bedömningen är att minskningen är inom en nivå som inte är att anse som en oskälig förändring eller skulle innebära en betydande negativ påverkan.

Insyn

Bebyggelsen kring Gullriset 2 har, med undantag från Gullriset 2, varit villabebyggelse. Men i Skoftebyn och även Karlstorp (vilket Azalean tillhör) finns inslag av flerbostadshus bland villabebyggelsen. Tillsammans med närheten till Innovatum, som har och fortsatt genomgår förändring med tillkommande bebyggelse, bedöms föreslagen förändring av Gullriset 2 inte som en främmande utveckling. I en stadsmiljö, med blandat villor och flerbostadshus, bör en högre tröskel avseende ökad insyn få tålas.

Förslaget från exploatören visar på genomgående lägenheter med balkonger både mot gatan och innergården. Lägenheterna kommer således inte bara ha utsikt mot Azalean. För Azalean 12 innebär det 9 lägenheter/balkonger tvärs över gatan. Avståndet mellan ny byggrätt och fastighetsgräns är cirka 13,5 meter och till primär uteplats och fasad på huvudbyggnad är det cirka 26 meter respektive 22 meter. Idag har Azalean 12 förhållandevis få rågrannar med insyn mot fastigheten, den mesta insynen sker i stället från förbipasserande på Göteborgsvägen vilket är från samma håll som den nya bebyggelsen.

Likt i fråga om insyn från förbipasserande bedöms det på fastigheten finnas alternativa vistelseplatser, både inne och ute, som har mindre eller ingen insyn. Azalean 12 har en förhållandevis lummig trädgård som, under de gröna årstiderna, begränsar insynen.

Jämfört med ett renodlat villaområde, där en villa kan ha mellan tre till fem grannfastigheter med insyn i sin närhet, till att i stället i en stadsmiljö med blandat villa och flerbostadshus ha nio lägenheter på andra sidan gatan, bedöms påverkan vara inom en rimlig grad.

Sammanfattning

Sammantaget gör kommunen bedömningen att den föreslagna byggnationen inte medför så pass stora negativa konsekvenser för sin omgivning att den därmed inte skulle vara lämplig.

Tillåten nockhöjd har minskats inför granskningen för att bättre stämma överens med det förslag till bebyggelse som tagits fram men för att samtidigt medge en byggnation med träbjälklag. Solstudien har uppdaterats och visar nu endast konsekvenserna av en byggnation som motsvarar maximalt tillåten höjd.

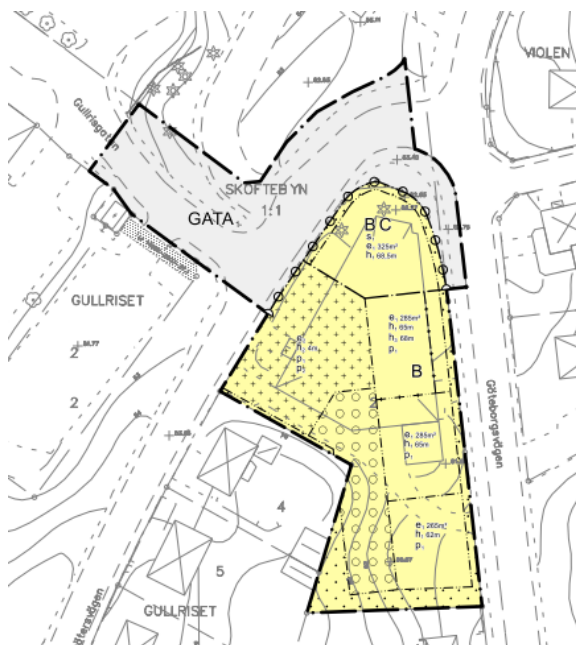
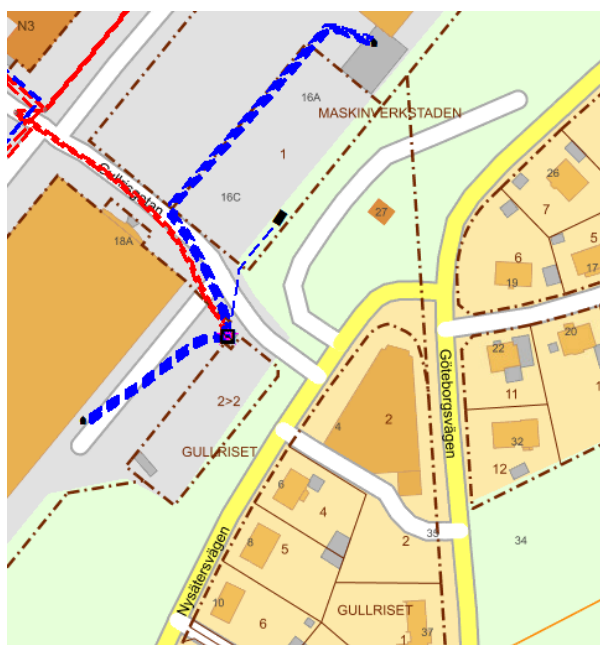
Det är korrekt att ni kan komma in med synpunkter även under granskningen samt har rätt att överklaga beslutet om att anta detaljplanen om era synpunkter inte blivit tillgodosedda.

ÖVRIGA

Yttrande 14 – Vattenfall Eldistribution AB, 2023-04-03

Yttrande

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 11 kV markkabel, rödstreckad linje i karta nedan, samt 0,4 kV markkabel blå streckad linje samt transformatorstation, svart och röd ruta och kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.



Ny detaljplan markkabel

Ett u-område skall vid mellanspänningsnivå (röd linje) anges mitt över markkabeln med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser.

Om växtlighet i form av träd, buskar och prydnadsväxter planteras inom ett område av 5 meter från ledningens mitt kan Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln. Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se

När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestallbevakning/>

Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flyttaanlaggning-offert/>

Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.

Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar:

Kommunen noterar Vattenfalls yttrande. Redovisade ledningar går i detaljplanen över allmän plats och u-område är därmed inte aktuellt. U-område används bara inom kvartersmark för att säkra allmännyttiga underjordiska ledningar. Inga av Vattenfalls ledningar går i närheten av föreslagen ny bebyggelse och berör inte den kvartersmark som detaljplanen föreslår.

Yttrande 15 – Skanova, 2023-03-07

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Enligt underlag från Ledningskollen ser det ut som del av Skanovas ledning går en kortare sträcka inom kvartersmark som i detaljplanen inte får bebyggas – prickmark. Även ett teknikskåp ser ut att ligga inom samma slags område. Det är möjligt att de kan ligga kvar i samma läge. Annars är det upp till exploatören att ta kontakt med Skanova för flytt av ledning.

Yttrande 16 – Närboende 1, 2023-04-16

Yttrande

Vi förstår att Trollhättan behöver fler bostäder och har inget emot att det byggs bostäder på platsen.

Det förslag som tagits fram tar inte hänsyn till platsens förutsättningar utan utgår från exploatörens vilja att maximera säljbar yta. Vi inser att exploatören i början på processen tagit till än större yta för att få en prutmån ned till förslaget. Skoftebyn karakteriseras av mer småskalig bebyggelse och det har kommunen tidigare insett t ex vid Nysätra, ombyggnad gamla Pälssaffären eller nybyggnad vid Göteborgsvägen/Karlstorpsvägen. Byggnaden som idag ligger på platsen är anpassad till denna skala.

Det perspektiv som redovisas i samrådet blir missvisande då de inte utgår från ögonhöjd i de siktlinjer som upplevs av de som vistas i området.

Byggnadens form, storlek och läge på toppen i stadsmiljön gör att den framstår som en koloss som inte alls tar hänsyn till platsens förutsättningar. Byggnadens långsträckta fasad upplevs som en barriär i området även om arkitekten gjort ett försök att lätta upp den mot gatan. Gaveln i syd med sin ca 11 m höga fasad blir ytterligare ett uttryck som förstärker byggnadens brist på anpassning mot befintlig bebyggelse. Det platta taket som bara syftar till att maximera yta och klara grönytefaktorn, där ingen har möjlighet att uppleva grönska gör också att byggnaden inte smälter in i Skoftebyns karakteristiska uttryck med varierande spännande takformer. Nuvarande byggnad har t ex en intressant form som kunde tagits upp i nästa byggnation på platsen. Den föreslagna byggnadens placering, med sina utstickande balkonger betydligt närmare Göteborgsvägen gör att gaturummet för gående och cyklister påverkas så att de trycks ut på samma yta närmast Göteborgsvägen oavsett hur linjemarkering utformas. De styrs stället av en känsla av att inte gå nära balkonger som sticker ut. Vi förstår att det förslaget är i ett tidigt skede men redan nu signalerar arkitekturen att inriktningen är ett hus med betong, prefabricerat tegel och platt tak som inte passar in på den iögonfallande platsen. Här borde i stället krav finnas på klassisk arkitektur som förstärker de vackra omgivningarna.

Förslaget innehåller en garageutfart som ansluter mot ett i staden viktigt cykel- och gångstråk. Utfarten är placerad i sämsta läge i botten på en nedförsbacke där hastigheten med cykel är som störst. Eftersom cykel används året om blir trafiksäkerhetsrisken i den korsningspunkten inte acceptabel med tanke på t ex halka, isgrus mm. Kommunen har mål om att cyklingen skall öka och då behöver cykeln prioriteras i korsningspunkter med bil och inte tvärtom. De siktlinjer som finns med i förslaget är inte tillräckliga och att sätta upp t ex roterande ljus för att stoppa upp cykeltrafiken i ett så viktigt cykelstråk är varken trafiksäkert eller rätt ur prioriteringssynpunkt. Infarten kan t ex istället ske i gaveln om den dras in en del vilket då medger en lösning där bilarna får ta hänsyn till cyklisterna och inte tvärtom.

Kommentar:

Planhandlingarna har inför granskningsskedet kompletterats med ett gestaltungsprogram som bland annat tar upp vilka uttryck från den nuvarande bebyggelsen som är viktiga att beakta i de nya som uppförs.

Illustrerat läge på in-/utfart till garaget är utifrån terrängförhållandena lämpligt och möjliggör en tillfart som inte kräver längre ramper. Placeringen och utformningen av byggnaden i anslutning till in-/utfarten måste vara sådan att den uppfyller krav på siktlinjer med mera. Därtill har bestämmelse om att det ska vara minst 5 meter framför porten lagts till inför granskningen för att minska risken att bilar blockerar gång- och cykelstråket. För trafiken ut och in till garaget gäller utfartsregeln vilket innebär väjningsplikt för korsande trafik.

Yttrande 17 – Närboende 2, 2023-04-16

Yttrande

Jag vill börja med att påtala att det är positivt att platsen skall exploateras till boende genom lägenheter. Däremot är jag bekymrad över den planerade byggnadshöjden samt parkeringssituationen. Risken är att fastigheterna närmast mister sitt ljusinsläpp och därmed faller värdet på dessa fastigheter vilket drar ner värdet på resten av kvarteret. Om det i samband med byggnationen planeras för få parkeringsplatser kommer närboendes gator bli nyttjade istället vilket inte

är att föredra. Parkeringssituationen är redan katastrofal i Starkoddersparken på vardagar efter att Staden infört parkeringsavgifter på Innovatumsområdet.

Utöver detta skulle ett mindre höghus kraftigt förändra karaktären på området och frångå intentionen i översiktsplanerna som uttrycker behovet att värna om de kulturhistoriska och estetiska värdena området besitter.

Om den nya byggnaden blir lika hög som dagens ser jag inget problem alls.

Bifogar några utklipp från översiktsplan 2013 och Östra älvstranden;

Översiktsplan 2013: Plats för framtiden

”Kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer skall tas till vara och förstärkas.”

”Bygga med hög kvalitet och väl avvägt antal bostäder

Vid stadens utveckling och förtätning av vår befintliga bebyggelse måste lämplig täthet och kvalitet undersökas, så att vi inte bygger för få lägenheter (eller för många) på en plats som ska utvecklas, eller med en sådan kvalitet att det inte bidrar till den offentliga miljön”

Översiktsplan Östra älvstranden

”De kulturhistoriska värdena i området tas tillvara genom bevarande och omvandling/upprustning.”

”Det industrihistoriska arvet på Innovatumområdet har medvetet bevarats efter att industrin upphört. Området har de senaste åren tydligt vitaliserats och blivit en spännande och utvecklingsbar del av såväl näringslivet som kultur- och turistutbudet i Trollhättan.”

”Vid all förnyelse och komplettering inom Innovatumområdet ska bevarande och stort hänsynstagande till de kultur/industrihistoriska värdena som hänger samman med områdets historiska utveckling tas.”

”Närmast Skoftebyn får en anpassning av skalan ske till den befintliga villabebyggelsen.”



Kommentar:

Omkringliggande bebyggelse kommer påverkas genom dels ökad insyn dels av förändrade sol-skuggförhållanden. Påverkan bedöms dock inte som så betydande att det skulle utgöra en oskälig förändring som man som boende i en stad inte kan förvänta sig när staden förändras.

Ambitionen från Trollhättans Stad är att Starkoddersparken ska vara en park och inte en parkeringsplats. Vi är samtidigt medvetna om att ett antal bilister använder den gamla vändslingan för parkering. Kraftstaden som är ägare och förvaltare av parkeringarna inom Innovatum valde att införa parkeringsavgifter vilket gjort att vissa bilister valt att leta efter alternativa parkeringsplatser. Om/när Starkoddersparken inte längre blir tillgänglig för parkering finns en risk att dessa bilister söker sig till nästa alternativ av gratisparkering, vilket skulle kunna vara längs vissa bostadsgator. Uppstår då problem får eventuella åtgärder studeras.

I arbetet med detaljplanen har exploatören visat att tillräckligt med parkeringsplatser, för att uppnå stadens riktlinjer för parkering, går att åstadkomma inom fastigheten.

Översiktsplanen är vägledande för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Den är inte bindande för efterkommande planering (3 kap. 2 § PBL). Detaljplanens föreslagna exploatering bedöms som lämplig på platsen och en passande övergång mellan Innovatumområdet och Skoftebyn. En byggnadshöjd som tillåter 2 till 4 våningar + suterräng-/källarplan anses passa in på platsen.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Planhandlingarna justeras och uppdateras enligt följande:

Plankartan har justerats enligt följande:

- Tillåten nockhöjd har sänkts för att bättre stämma överens med det förslag som exploatören tagit fram. Nockhöjderna bedöms till viss del möjliggöra för byggnation i träbjälklag men har samtidigt försökt hållas nere för att minska påverkan på omkringliggande fastigheter.
- Planbestämmelse (f_1) om plank i fastighetsgräns mellan Gullriset 2 och Gullriset 4 har lagts till. Planket får som högst vara +57 meter över nollplanet.
- Planbestämmelse om marksanering kopplat till startbesked för bostadsbyggnation har lagts till.
- Planbestämmelse (b_1) om att marken får underbyggas med källare/garage har lagts till för del av korsmarken.
- Bestämmelse (e_3) om största bruttoarea under mark har lagts till inom tre egenskapsområden för att bibehålla planens strävan om varierade in- och utdragna fasader mot gatan men inte skapa svårigheter att genomföra källarplan in under gårdsytan.
- Ytan där egenskapsbestämmelse e_1 325m² gäller har utökats för att möjliggöra en alternativ byggnation av mindre flerbostadshus. Byggrätten gäller för ett utökat område men är fortsatt densamma, så en största byggnation kan ytmässigt inte bli större än i tidigare förslag.
- Den utökade byggbara marken mot Nysätersvägen får en nockhöjdsbestämmelse om 63,0 meter. Detta för att möta den närmsta villabebyggelsen som har en nockhöjd på cirka 61 meter.
- Bestämmelse p_1 har ändrats avseende avstånd framför garageport, från 2,5 meter till 5,0 meter.
- Cirkel-/ringmark (*Endast byggnadsverk under mark*) har ersatts med plus-mark (*Marken får endast förses med komplementbyggnad*) i kombination med bestämmelse b_1 (se ovan). Därmed möjliggörs fortsatt källare/garage under mark och då inte byggrätten för komplementbyggnad utökas bedöms ändringen inte påverka möjligheten att uppnå en tillräcklig friyta/utemiljö. Ändringen gör planen något flexiblare och gör att den inte styr mer än nödvändigt.

Planbeskrivningen har justerats enligt följande:

- Detaljplanens syfte har justerats från: *Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flerbostadshus som komplement till...* till att i stället lyda: *Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder som kan bidra med ett komplement till...* Anledningen till ändringen är att detaljplanen möjliggör byggnation av flerbostadshus men inte enbart är möjlig att genomföra genom byggnation av ett sådant hus. Detaljplanen innehåller inga bestämmelser som styr att enbart flerbostadshus får uppföras.
- Avsnitt om Bebyggelse har omarbetats för att mer beskriva en möjlig byggnation utifrån vad planen reglerar, rena gestaltningsfrågor hänvisas i stället till gestaltningsprogrammet.
- Avsnitt om insyn och skuggning har lagts till/utökats.
- Konsekvenser avseende kulturvärden har lagts till.
- Därtill har redaktionella och andra mindre ändringar gjorts.

YTTRANDE FRÅN GRANSKNINGEN

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 18 – Länsstyrelsen, 2024-08-28

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och kommer därför inte att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Med reservation för vad som anges nedan under rubrik *geoteknik*.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Förorenad mark

Länsstyrelsen noterar att kommunen har infört en egenskapsbestämmelse för all kvartersmark om villkor för startbesked kopplad till sanering och bostadsbyggnation. Länsstyrelsen noterar dock att bestämmelsen inte finns med i planbeskrivningen under rubrik, *motiv till detaljplanens regleringar*, vilket bör kompletteras.

Gestaltning

I planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser konstateras att befintliga kulturmiljövärden kommer att försvinna i och med ett genomförande av planen och att kopplingen mellan det gamla industriområdet och bostadsbebyggelsen riskerar att försvagas. Vidare anges, med hänvisning till gestaltungsprogrammets riktlinjer, att det därför är viktigt att låta särdrag från den befintliga byggnaden leva vidare i utformningen av tillkommande bebyggelse.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget innebär att befintliga kulturmiljövärden kommer att gå förlorade, såväl den enskilda byggnadens arkitektoniska värden som dess betydelse för förståelsen och upplevelsen av den forna industrins verksamhet och organisation. Gestaltungsprogrammet med riktlinjer är ambitiöst formulerat och visar på en inriktning för gestaltning med kvalitet och genomtänkt hänsyn till omgivande bebyggelsemiljöer. Programmets vision för hur volymhantering och strukturering för tillkommande bebyggelse har reglerats genom bestämmelser i plankartan vilket är positivt. Det finns dock inte bestämmelser som reglerar utformning i övrigt. Eftersom gestaltungsprogrammet inte är juridiskt bindande bör kommunen överväga att ytterligare riktlinjer från programmet säkerställs på plankartan (material och färgsättning exempelvis) och att avsnittet om den tillkommande bebyggelsens utformning utvecklas också i planbeskrivningen.

Geoteknik

Under ärendets handläggning har Statens geotekniska institut (SGI) inte inkommit med yttrande. Därmed kan synpunkter tillkomma som kan komma att behöva beaktas inför ett antagande av detaljplanen. Om synpunkterna skulle vara av prövningsgrundande karaktär kommer Länsstyrelsen skicka ett kompletterande yttrande angående detta. Dock kan påtalas att SGI inte hade några invändningar av planförslaget i samrådsskedet.

Kommentar:

Kommunen noterar att Länsstyrelsen inte kommer att pröva beslutet att anta detaljplanen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Motiv till planbestämmelse om startbesked kopplad till sanering läggs in i planbeskrivningen.

SGI inkom 2024-09-04 med sitt yttrande. Yttrandet har inte föranlett att Länsstyrelsen skickat in ett kompletterande yttrande.

Yttrande 19 – Trafikverket, 2024-06-25

Yttrande

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Yttrande 20 – SGI, 2024-09-04

Yttrande

SGI har tidigare lämnat yttrande under samrådet. Yttrandet är daterat 2023-03-10 med dnr 5.2-2303-0333.

Stabiliteten för planområdet bedöms i [3] vara tillfredställande. SGI har inga synpunkter på denna bedömning. Förutsatt att rekommendationerna i [3] kapitel 6 beaktas i efterföljande skeden har SGI inga övriga geotekniska synpunkter på planförslaget.

Öppen tillgänglig fotodokumentation (Google) antyder att det finns en brant konstruerad bergslänt längs gränsen till fastigheten Gullriset 4. SGI undrar hur stabiliteten i den slänten säkerställs.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Angående bergsslänt och (vad kommunen bedömer som en) befintlig stödmur mot Gullriset 4 kommer den med stor sannolikhet att behöva omarbetas/återställas vid byggnation av garage under mark, iordningsställande av gårdsmiljön och/eller vid tillskapandet av ett/en plank/mur. Det är byggherrens ansvar att säkerställa att ingen påverkan sker på omkringliggande fastigheter i samband med byggnation. Därtill ligger det ett gemensamt ansvar fastighetsägarna emellan att mötet mellan fastigheterna blir bra och inte utgör en risk för vare sig den ena eller andra fastigheten.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 21 – Lantmäterimyndigheten, 2024-07-03

Yttrande

Plankartan och planbestämmelser

Sekundär egenskapsgräns är inskjuten 3 meter i kartan men anges vara 2 meter i beskrivningen för h3 på sidan 21.

Arealer bör anges med en decimal.

Planbeskrivning

I stycke 4.5.1 nämns marköverlåtelse och överlåtelse men några sådana avses inte att ske utifrån vad som framkommit i övrigt i ärendet varför texten lämpligen formuleras om.

Texten om exploateringsavtal är skriven generellt om vad ett exploateringsavtal är och syftet med det. Beskrivningen bör kompletteras med konsekvenser av att planen genomförs med stöd av exploateringsavtal.

Bilderna i planbeskrivningen är sammanvävda i texten vilket uppfattas som förvirrande. Sedan saknas det även hänvisning till vissa bilder som hamnar ur kontext (se sida 20-21 m.fl.). Se över bilder, då det saknas bildtext på vissa (se sida 58).

Motiven till planbestämmelserna saknar lagrum att luta sig mot (se sida 19 och framåt).

Avtalsservitut 1488IM-08/5086.1, är inte nämnd i planbeskrivningen under stycke 4.2.2. Rättigheten ligger inom planområdet. Ser att den hamnat under fel rubrik i fastighetsförteckningen. Rättigheten illustreras med rött i kartskissen.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Ledningsrätt inom Gullriset 2 område 2 saknar förklaring i grundkartans teckenförklaring.

Kommentar:

Information om indragen sekundär gräns har ändrats i planbeskrivningen.

I dialog med Bygglovskontoret har det inte ansetts motiverat att på decimalnivå ange arealer.

Layouten på planbeskrivningen ses över.

Text om exploateringsavtal har uppdaterats med information från förslag till avtal.

Plankontoret håller på och ser över rätt paragrafhänvisning vilket tyvärr inte varit klart inför granskningen. Regleringen bedöms uppfylla syftet med detaljplanen vilket också är en del i motiveringen.

Avtalsservitut har lagts till under stycke 4.2.2.

Yttrande 22 – Norra Älvsborgs Räddningsförbund, 2024-07-22

Yttrande

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Yttrande 23 – Trollhättan Energi AB, 2024-08-22**Yttrande**

Trollhättan Energi AV har tagit del av granskning till detaljplan för del av Gullriset 2 och lämnar följande synpunkter:

Stadsnät har fiberkablar inom detaljplaneområdet. Vi önskar så långt det är möjligt att dessa kablar kan få vara kvar. Försiktighet vid arbete i närheten av dessa förutsätts.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

SAKÄGARE**Yttrande 24 – Sakägare 5, 2024-08-26****Yttrande**

Nedan våra, Azalean 12, kommentarer angående "Granskning av detaljplan för Gullriset 2":

Vi har förstått att våra åsikter från "samråd" har hanterats men att våra invändningar har bedömts att inte påverka det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Dock anser vi fortfarande att förändringarna när det gäller soltimmar, den ökade insynen och känslan att hamna på en "innergård" är såpass negativa att det kommer påverka värdet på vår fastighet. Även en ev investering i förnyelsebar energi, solpaneler, bedömer vi påverkas så mycket då tiden till break-even blir så många år att det inte känns realistiskt att genomföra.

Angående förlorade soltimmar så kanske 2-3h/dag inte låter så mycket men i realiteten är det den attraktiva eftermiddags/kvälls-solen vi tappar.

Vår bedömning är att vår fastighet kommer att vara mer svårsåld redan nu då osäkerheten hur Gullriset 2 kommer se ut när det är färdigt kan påverka intresset vid en ev försäljning i närtid.

(då kommentarer/synpunkter i väsentlig grad är de samma som vid "Samråd", så är tidigare in-skickat dokument bifogat)

Vi vill att det görs en utredning för att försöka fastställa hur vi drabbas ekonomiskt. Vi känner inte att vi kan nöja oss med generella utlåtande typ "Kommunen bedömer inte att detaljplanen innebär en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning..." eller att det "finns alternativa vistelseplatser" som gör att insyn inte är ett problem.



Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Då synpunkterna är samma som i samrådet kvarstår kommunens tidigare bedömning och kommentarer, se yttrande 13.

Fråga om annan ekonomisk skada än vad som regleras i plan- och bygglagens 14:e kapitel är inte en direkt fråga om ekonomi utan del i resultatet av den samlade bedömningen och intresseavvägning som görs i processen med att ta fram en detaljplan. Bedöms påverkan på enskilda intressen, i förhållande till det allmänna intresset som tillgodoses, vara oskäligt får detaljplanen inte antas.

I aktuellt fall gör kommunen bedömningen att påverkan till följd av förändrade solförhållanden och insyn inte är att bedöma som betydande. Detta utifrån att antalet soltimmar på det stora hela är inom nivåer att fastigheten fortsatt har goda solförhållanden. I frågan om ökad insyn är förändringen inte heller att se som betydande utifrån att föreslagen byggrätt är en utveckling som ligger i linje med vad som kunnat förväntas. Det allmänna intresset att åstadkomma fler bostäder och andra boendeformer i området bedöms väga tyngre än den negativa påverkan som uppkommer på enskilda fastigheter.

Då den samlade bedömningen är att påverkan inte är att ses som betydande är eventuella ekonomiska effekter sekundärt. Rena ekonomiska utredningar kring en detaljplans påverkan på fastighetsvärden görs, veterligen, inte i samband med framtagandet av detaljplaner. Antalet parametrar som kan inverka på fastighetsvärdet är flera och komplexa och det är svårt att klargöra vad som är orsak och verkan.

Yttrande 25 – Sakägare 3, 2024-08-26

Yttrande

Det betonas på flera ställen i både gestaltningsförslag och planbeskrivning vikten av att den nya byggnaden/byggnaderna "inte ska upplevas som en barriär som visuellt skiljer det småskaliga bostadsområdet från Innovatum".

Vad som upplevs som en "barriär" är givetvis subjektivt.

Vi har svårt att se hur en långsträckt huskropp, dels i fyra plan, ska upplevas som något annat än just en barriär mitt i villakvarteret.

Det nya gestaltningsförslaget med flera mindre byggnader är vi mycket positiva till. Förslaget harmoniserar i vår mening mycket bättre med omkringliggande bebyggelse.

Även radhus som nämns i planbeskrivningen ser vi som ett mycket bra alternativ.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

ÖVRIGA

Yttrande 26 – PostNord, 2024-06-19

Yttrande

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Yttrande 26 – Vattenfall Eldistribution AB, 2024-06-20

Yttrande

Vattenfall Eldistribution AB har inget att tillägga i rubricerat ärende.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Yttrande 28 – Västtrafik, 2024-06-25

Yttrande

Västtrafik har inget ytterligare att tillägga förutom att linje 21 som trafikerar närliggande hållplatserna Gullriset och Nysätersvägen, trafikerar dessa hållplatser varje kvart i rusningstrafik och varje halvtimme övriga tider.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet och uppdaterar planbeskrivningen.

Yttrande 29 – Närboende 2, 2024-08-25

Yttrande

Översiktsplan Östra älvstranden efterlevs ej vilket undertecknad även påtalat under samrådet. Staden är av samma uppfattning men ger följande kommentar; "Översiktsplanen är vägledande för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Den är inte bindande för efterkommande planering (3 kap. 2 § PBL)." Kommentaren är häpnadsväckande minst sagt. Vad är vitsen med att ha en demokratisk process under framtagande av översiktsplan som dessutom kostat skattebetalarna i Trollhättan stora summor att ta fram och sedan inte följa intentionerna i planen!? Det är anmärkningsvärt och bedrövligt hanterat när inte folkvaldas intentioner efterlevs i akt och mening oavsett vad som anges som acceptabelt i PBL.

Delutlåtande/Samrådsredogörelse saknas som referens i granskningsunderlaget. Det går således inte att se vad övriga intressenter haft för synpunkter under samrådet, samt hur dessa tagits om hand, utan att begära ut Delutlåtandet från Staden. Dokumentet har ej heller varit möjligt att hitta under samlingen av dokument för detaljplanens arbete. Varför har inte detta dokument lagts upp som handling bland alla andra, alternativt varit en bilaga till granskningshandlingen?

Parkeringssituationen i området berörs i kommentar under samrådet. Staden anser att *"Ambitionen från Trollhättans Stad är att Starkoddersparken ska vara en park och inte en parkeringsplats."* Trots att bilister parkerat i parken under många år blev det som befarat ännu värre då parkeringsplatser försvann under utbyggnaden på Innovatumområdet och inte minst vid införandet av avgifter. Detta har i omgångar påpekats till Staden under detaljplanarbetet för Innovatum, så uttalad ambition är inte mycket värd tyvärr. Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan, inte ta hand om katastrofen efter den inträffat? Stadens kommentar *"Om/när Starkoddersparken inte längre blir tillgänglig för parkering finns en risk att dessa bilister söker sig till nästa alternativ av gratisparkering, vilket skulle kunna vara längs vissa bostadsgator. Uppstår då problem får eventuella åtgärder studeras."* bekräftar det reaktiva arbetssätt som verkar råda inom Staden.

Det som är tydligt i merparten av kommentarer från närboende i samrådet är påverkan på ljusinsläpp och insyn. Staden motiverar detta enbart med att det är en förändring som invånare får räkna med. Tvärtom, det är inte alls något som invånare i Skoftebyn skall behöva acceptera. Anledningen är att Kommunfullmäktige i Trollhättan 2008-06-23 antog *"ÖVERSIKTSPLAN ÖSTRA ÄLVSTRANDEN"*. Detaljplanförslaget för Gullriset är i strid med intentionen i översiktsplanen som de folkvalda i Trollhättan antagit. Därutöver kommer en byggnation få kännbara ekonomiska konsekvenser för de angränsande kvarteren i syfte att tillmötesgå exploatören. Det är en avsevärd påverkan som föreslagen detaljplan medför och det är helt klart en betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Remissinstanser och de som yttrade sig i samrådet ska ha fått Delutlåtande till sig i samband med utskicket av granskningen. Delutlåtande motsvarar en samrådsredogörelse vilket det finns krav på att ta fram i detaljplaner med utökat förfarande. I detaljplaner med standardförfarande finns inget krav på samrådsredogörelse men Trollhättans Stad har ändå valt att arbeta med delutlåtande. Dock publiceras inte delutlåtandet på hemsidan enligt förvaltningens rutin.

Syftet med detaljplanen för Gullriset 2 är inte att reda i parkeringssituationen kring Innovatum och Starkoddersparken är inte en del av aktuell plan mer än att lite mark tas med för att möjliggöra en bättre gång- och cykelväg utmed Nysätersvägen. Detta kunde tydliggjorts i tidigare kommentar som generellt försökte beskriva situationen. Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse ska klaras inom den egna fastigheten och bedöms därmed inte påverka nuvarande situation.

Planområdet ligger i anslutning till men inte inom området för Översiktsplan Östra älvstranden (2008). I den kommunövergripande översiktsplanen från 2013 ligger planområdet inom område som klassas som Blandad och småskalig bebyggelse. Där beskrivs en utveckling i linje med föreslagen detaljplan.

Yttrande 30 – Närboende 1, 2024-08-26

Yttrande

Vi noterar att det gjorts justeringar i planförslaget men eftersom planen öppnar för det mer omfattande alternativet kvarstår mycket av våra synpunkter. Om det däremot varit så att planen begränsat användningen till den mindre bebyggelsen där förslaget inte utnyttjar planen så hade vi inte haft några synpunkter. Det förslaget är väl anpassat med hänsyn till platsens förutsättningar.

Det huvudförslag som tagits fram tar inte hänsyn till platsens förutsättningar utan utgår från exploatörens vilja att maximera säljbar yta. Skoftebyn karakteriseras av mer småskalig bebyggelse. Byggnaden som idag ligger på platsen är anpassad till denna skala. Att fläktrum mm kommer att tillåtas på taket medför att bebyggelsen bryter mot skalan än mer och det ger friheter i nästa skede.

Det perspektiv som redovisas i samrådet blir missvisande då de inte utgår från ögonhöjd i de siktlinjer som upplevs av de som vistas i området. Byggnadens form, storlek och läge på toppen i stadsmiljön gör att den framstår som en koloss som inte alls tar hänsyn till platsens förutsättningar. Byggnadens långsträckta fasad upplevs som en barriär i området även om arkitekten gjort ett försök att lätta upp den mot gatan. Gaveln i syd kommer fortsatt att upplevas som stor och hög vilket gör att den förstärker byggnadens brist på anpassning mot befintlig bebyggelse. Det platta taket som bara syftar till att maximera yta och klara grönytefaktorn, där ingen har möjlighet att uppleva grönska gör också att byggnaden inte smälter in i Skoftebyns karaktäristiska uttryck med varierande spännande takformer. Nuvarande byggnad har t ex en intressant form som kunde tagits upp i nästa byggnation på platsen.

Skisserna signalerar fortsatt att inriktningen är ett hus med betong, prefabricerat tegel och platt tak som inte passar in på den platsen. Här borde i stället krav finnas på klassisk arkitektur som förstärker de vackra omgivningarna.

Utfarten från garaget är fortsatt placerad där cyklister håller hög fart och trafiksäkerhetsproblemet kvarstår.

Med tanke på närmsta granne kan även detta mål i domstol vara en vägledning

<https://www.domstol.se/globalassets/filer/domstol/markochmiljooverdomstolen/avgoranden/2022/p-7246-21-dom-2022-06-20.pdf>

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Då synpunkterna är samma som i samrådet kvarstår kommunens tidigare bedömning och kommentarer, se yttrande 16.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Planhandlingarna justeras och uppdateras enligt följande:

Plankartan har genomgått följande förändringar

- Inga förändringar har gjorts inför antagandet.

Planbeskrivningen har uppdaterats/justerats enligt följande:

- Avtalsservitut har lagts till under stycke 4.2.2.
- Redaktionella ändringar

Besvärberättigade

Från granskningen och samrådet bedömer plankontoret att det fortsatt finns sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Det handlar om synpunkter om påverkan av skuggning och insyn.

Trollhättans Stads samlade bedömningen är att föreslagen reglering av placering och utformning av bebyggelsen är lämplig med hänsyn till platsens förutsättningar och detaljplanens syfte. Och att förslagets konsekvenser inte är att se som en betydande negativ påverkan.

De sakägare som har inkommit med synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte har eller delvis inte har beaktats i planförslaget är besvärberättigade. Dessa är:

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 4
- Sakägare 5

Trollhättan, september 2024

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret