

Detaljplan för
Överby 10:5 och 10:6 med flera
Tätortsutbyggnad vid Hults höjd
Överby

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer: PLAN.2022.3825

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för Överby 10:5 och 10:6 med flera, Tätortsutbyggnad vid Hults höjd, Överby har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslaget har godkändes för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i januari 2024.

När detaljplan upprättas eller ändras ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen beredas tillfälle till samråd. Samrådet för detaljplanen genomfördes under tiden 2024-01-26 till och med 2024-03-11. Samrådet kungjordes i TTELA och på kommunens anslagstavla. Berörda sakägare fick information om planförslaget med brev samt bjöds in till samrådsmöte. 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.

Ett samrådsmöte hölls för allmänheten och sakägare i Skogshöjdens fritidsgård 2024-02-28. Under mötet presenterades planförslaget och möjlighet fanns att ställa frågor angående bland annat utformning och genomförandet av planen. Minnesanteckningar från samrådsmötet finns tillgängliga på Trollhättan stads hemsida under aktuellt projekt.

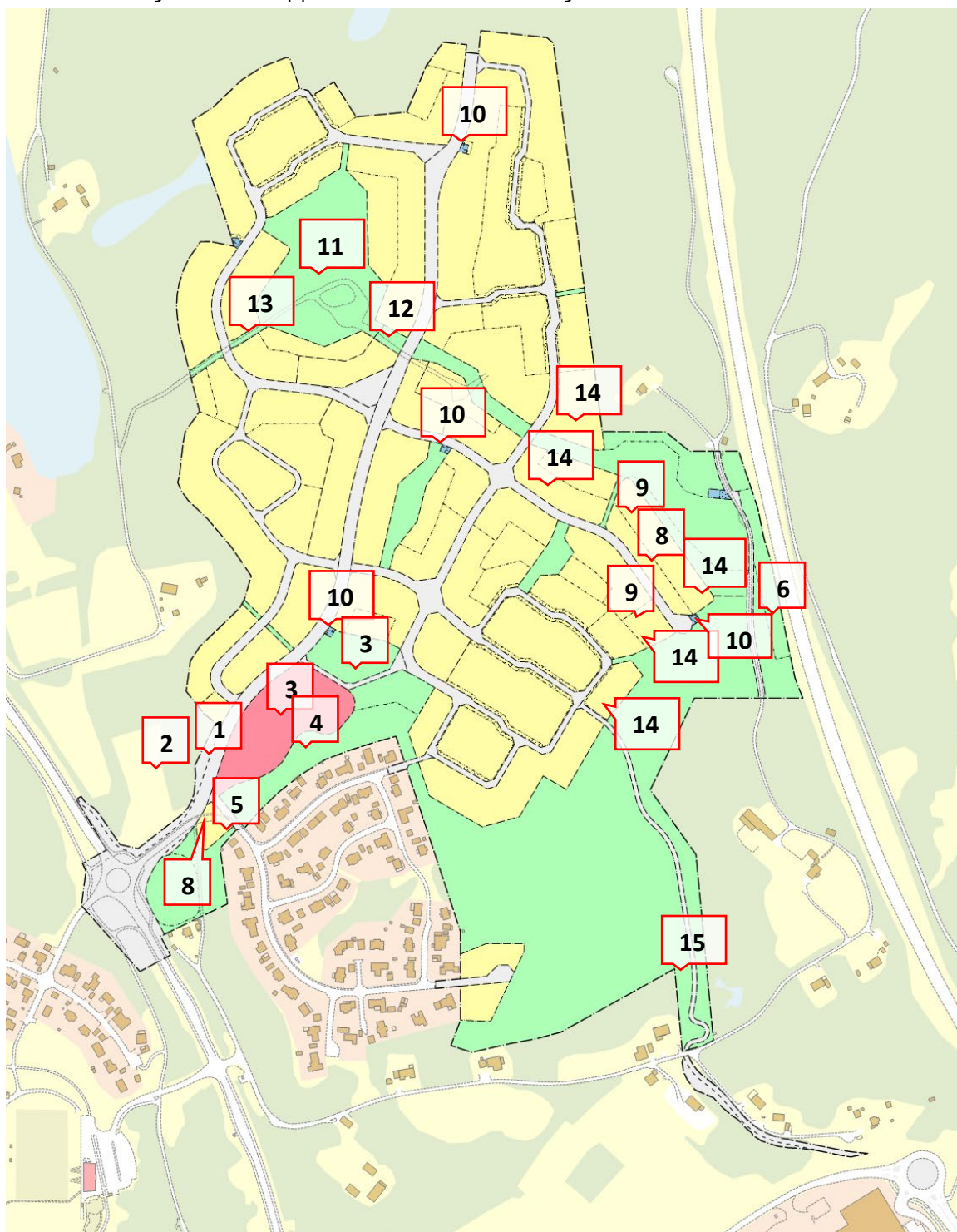
Alla inkomna yttranden betraktas som allmänna handlingar vilka kan begäras ut i sin helhet från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Inkomna yttranden delges i sin helhet i samrådsredogörelsen med undantag för bilagor. I de fall där det finns en bilaga anges en kommentar i yttrandet. Även bilagor går att begära ut då de är allmänna handlingar. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort redaktionella korrigeringar i yttrandet och rättat till uppenbara stavfel. Eftersom samrådsredogörelsen är en handling som skickas ut och kan publiceras på hemsidan har personuppgifter tagits bort ur yttrandena. När personuppgifter tas bort har omformuleringar behövts i vissa fall för att skapa fullständiga meningar.

Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas och kommenteras nedan.

Sammanfattning	3
Inkomna yttranden under samråd	7
Statliga och regionala organ	7
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2024-03-15.....	7
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut, 2024-02-28.....	18
Yttrande 3 - Trafikverket, 2024-03-04.....	20
Yttrande 4 - Försvarmakten 2024-02-28.....	23
Yttrande 5 - Västra Götalandsregionen, 2023-03-08	24
Yttrande 6 - Luftfartsverket	25
Kommunala instanser.....	25
Yttrande 7 - Omsorgsnämnden, 2024-02-22	25
Yttrande 8 - Trollhättans Energi AB, 2024-03-08	25
Yttrande 9 - Lantmäterimyndigheten i Trollhättan, 2024-03-11.....	26
Yttrande 10 - Kommunstyrelsens förvaltning, 2024-02-20	27
Sakägare.....	27
Yttrande 11 -, SAKÄGARE A, 2024-03-03	27
Yttrande 12 - SAKÄGARE B, 2024-03-04	28
Yttrande 13 - SAKÄGARE C, 2024-03-05.....	29
Yttrande 14 - Sakägare D, 2024-03-09	30
Yttrande 15 - Sakägare E, 2024-03-09.....	31
Yttrande 16 - Sakägare F, 2024-03-11.....	33
Yttrande 17 - Sakägare G, 2024-03-11.....	41
Övriga	42
Yttrande 18 - Vattenfall Eldistribution AB, 2024-02-06	42
Yttrande 19 - Västtrafik AB, 2024-02-23	42
Yttrande 20 - Skanova, 2024-02-01	43
Yttrande 21 - Postnord, 2024-02-01	43
Yttrande 22 - Trollhättan-Vänersborgs Flygplats, 2024-03-21	44
Yttrande 23 - Privatperson 1, 2024-03-01.....	45
Yttrande 24 - Privatperson 2, 2024-02-19	46
Yttrande 25 - Privatperson 3, 2024-03-02.....	47
Information inkommen efter samråd.....	48

SAMMANFATTNING

Mellan samråd och granskning har ändringar gjorts i plankartan, dels utifrån rekommendationer från kompletterade och nya utredningar, dels utifrån de synpunkter som inkommit under samrådet. De huvudsakliga ändringarna i plankartan sammanfattas och motiveras enligt numrering i bilden nedan. Redaktionella ändringar samt ändringar av mindre omfattning och omformuleringar tas inte upp i denna sammanfattning.





1. **Justerat läge för infartsväg (GATA₁).** Sträckan som ändrats benämns som "infartsväg" i denna sammanfattning. Del av infartsvägen har flyttats i sydöstlig riktning. Skillnaden i avstånd mellan tidigare dragning och den nya dragningen varierar men är som mest cirka 60 meter. Tidigare vägdragning passerade igenom livsmiljö för fågelarten entita. Anpassningar var nödvändiga för att inte riskera förbud enligt §4 artskyddsförordningen. Ändring av vägdragningen innebar i sin tur att andra delar av bebyggelseförslaget ändrades (se nr.2-4) för att få till en sammanhållen bebyggelsestruktur enligt framtagna målbilder. Ändringar motiveras med rekommendationer ur miljökonsekvensbeskrivning upprättade av WSP i juni 2025.



2. **Minskat planområde i sydväst mot Vänernsbergsvägen.** Planområdet har minskat och anpassats efter livsmiljön för fågelarten entita. Det innebär att gång- och cykelväg (gc-väg), naturmark och byggrätter för bostäder och centrum har utgått ur planområdet efter samrådet.
3. **Ändrad placering och utbredning av kvartersmark för skola, bostäder, centrum och vård (SBCD) samt PARK.** Utbredningen av kvartersmarken har justerats efter ny dragning av infartsväg. Gränsen i sydöst mot parkområde och befintliga Hulfs höjd har anpassats efter föreslagen dagvattenhantering. Ändringen av infartsvägen och omgivande kvarter har inneburit att planlagt parkområde (PARK) minskat från tidigare förslag. Nytt förslag till utbredning av parkområde bedöms vara tillräckligt stort för att tillgodose behovet av närpark.
4. **Del av sträcka för ny gc-väg utgår ur planområdet.** På grund av att infartsvägen flyttats har översyn av gc-vägar gjorts. Gc-väg som gick genom parkområde mellan kvarter SBCD och befintliga Hulfs höjd har utgått ur planen efter samrådet då den hamnar nära



gc-väg som går längs med infartsvägen. GC-väg som går genom norra delen av parkområdet kvarstår för att binda samman bostadskvarteren i öster med infartsvägen.

5. **Införande av allmän plats – natur mellan nytt bostadskvarter och fastigheten Berghöjden 1.** Kvartersmarken för bostäder har justerats och ett grönsläpp på 5-9 meter införts mot befintliga hults höjd. Grönsläppet möjliggör ett större sammanhängande grönstråk med koppling mot parken i nordost och dagvattendamm i sydöst.
6. **Minskat planområde och minskad omfattning av ny vall mot E45.** Vallen har minskat i längd och höjd och planläggs inom användningen SKYDD. Utifrån denna ändring har delar av planområdet utgått. Anledningen är att funktionen har ändrats, dels utifrån behovet av skyfallssäkring mot E45, dels att det tidigare förslaget till bullervall inte gick att säkerställa geoteknisk med risk för skred mot E45. Ändringen motiveras av rekommendationer i dagvattenutredning (Norconsult 2025-04-09) samt överväganden som gjorts i arbetet med den geotekniska utredningen.
7. **Justering och införande av maximalanockhöjder för bebyggelse.** Planbestämmelser som reglerar maximala nockhöjder på bebyggelse har införts för de byggrätter där de riskerade att överstiga Försvarmaktens höjdrestriktioner. Höjderna infördes även utifrån gestaltningsprogrammets principer.
8. **Planbestämmelse grundläggning av byggnader.** Byggrätter som ingår i delområden där den geotekniska utredningen har angett rekommenderad maxbelastning har försetts med planbestämmelse som reglerar grundläggning (b_2). Ändringen motiveras utifrån rekommendationer i geoteknisk utredning (Norconsult 2025-04-09).
9. **Planbestämmelser för riskreducering.** Byggrätter som är belägna inom 150 meter från E45 har kompletterats med bestämmelse m_4 för riskreducerande åtgärder som rekommenderas i framtagna riskutredning (Norconsult 2021-08-09).
10. **Ny placering av transformatorstationer (E-områden).** Transformatorstationer, planlagda som E - tekniska anläggningar har fått nya placeringar i området. Förändringarna har utförts efter önskemål från Trollhättan Energi Elnät AB i syfte att få bättre spridning och fördelning.
11. **Ändring av användningstyp från PARK till NATUR.** För grönområde där utsiktsplatsen är belägen ändras användningstypen då karaktären på grönområdet och dess skötsel anses överensstämma med NATUR.
12. **Införande av egenskapsbestämmelse lek inom PARK.** I syfte att uppfylla översiktsplanens riktlinje om avstånd till lekplats för bostäder möjliggörs en lekplats som täcker behovet inom norra planområdet.
13. **Ändrad placering av gröna släpp inom NATUR.** Grönsläppen har flyttats till sträckor där befintlig skogsväg finns. Sträckningen bedöms vara bättre anpassad efter befintlig terräng och naturliga rörelsemönster för att ta sig upp till utsiktsplatsen.
14. **Införande av planbestämmelser för bullerutsatta byggrätter.** I uppdaterad bullerutredning (Norconsult 2025-04-09) visar beräkningar att viss bebyggelse i närhet till E45 kräver åtgärder för att uppfylla riktvärdena i bullerförordningen. I dessa delar har planbestämmelser i olika kombinationer införts: m_1 , m_2 , m_3 .
15. **Justerad sträckning av GC-väg mot Överby handelsområde och införande av omgivande naturmark i planområdet.** Lämplig sträckning från utbyggnadsområdet i riktning mot Överby handelsområde har studerats vidare i en förprojektering och plankartan har anpassats där efter. Kring område för gc-väg har allmäns plats NATUR införts för att tydliggöra skötselansvaret runtomkring vad gäller röjning av vegetation

för sikt etc. Inom naturmarken finns även viss marginal för justering gc-väg i samband med detaljprojektering.

Generella ändringar som berör merparten av byggrätterna inom kvartersmark

Med stöd i gestaltungsprogrammet och i syfte att uppnå de intentioner som finns för utbyggnaden har ett flertal planbestämmelser införts eller kompletterats:

- Ny planbestämmelse för all kvartersmark som innebär att *nivåskillnader skall hanteras genom gradvis markanpassning eller terrassering som inte medför dominerande höjdskillnader.*
- Ny planbestämmelse för all kvartersmark som innebär att *upptag av nivåskillnad får ej överstiga 0,8 meter i höjd mot GATA1, GATA2 eller torg, och ej överstiga 1,2 meter i höjd mot PARK eller NATUR*
- Nya och kompletterande planbestämmelser för byggrätter där bebyggelsekaraktären naturtomt föreslås som dels reglerar *endast friliggande enbostadshus (f_2), dels att byggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns (p_1).*
- Planbestämmelse har införts för samtliga byggrätter som reglerar att *garageport eller carportsöppning ska placeras så att minst 6,0 meter fri uppställningsyta finns mellan port/öppning och angränsande gata (p_9).*

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅD

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2024-03-15

Synpunkter

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen planerar för ett nytt bostadsområde i enlighet med gällande översiktsplan och planprogram. Det ger ett tillskott av bostäder för att främja bostadsutvecklingen i kommunen. Kommunen har ett genomtänkt planförslag utifrån många olika aspekter för att möjliggöra ett attraktivt bostadsområde med bland annat närhet till grönområde och infrastruktur. Det finns ett helhetsperspektiv i planförslaget som skapar förutsättningar för framtiden.

Länsstyrelsen anser att det skydd som planeras i anslutning till E45 fortsatt behöver utredas, redogöras för samt säkerställas på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att skyddet är avgörande för markanvändningens lämplighet. Skyddet ska ha många olika funktioner – bullerdämpande, minimera risker från farligt gods, säkerställa att skyfall och dagvatten hanteras och inte påverkar statlig trafikanläggning negativt. Skyddet behöver även geotekniskt kunna säkerställas.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för riksintresse vad gäller totalförsvarets militära del – höga objekt. Länsstyrelsen anser även att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik, bergteknik, vibrationer och förorenad mark.

Länsstyrelsen lämnar även ett antal råd att hantera i det fortsatta planarbetet främst vad gäller skyfall, farligt gods, buller, trafik och luft. Frågan om artskydd för fåglar behöver fortsatt utredas och hanteras.

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 riksintresse samt hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion 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.

- Riksimteresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för riksimteresse för totalförsvarets militära del samt prövningsgrunden för hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik, bergteknik, vibrationer och förorenad mark.

Riksimteresse – totalförsvarets militära del

Försvarsmakten har lämnat ett ersättningsyttrande, daterat 2024-03-14. Försvarsmakten bedömer att planförslaget i nuvarande utformning kan innebära risk för påtaglig skada på riksimtresset för Såtenäs flottflygplats.

Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt tillhörande Såtenäs flottflygplats, som är utpekad som riksimteresse för totalförsvarets militära del. Bebyggelse högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse kan utgöra risk och kan därmed medföra påtaglig skada på riksimtresset. Kommunen bedömer att riksimteresse för flygtrafik och totalförsvaret inte bedöms påverkas av detaljplanens genomförande då höjder på föreslagen bebyggelse har anpassats. Försvarsmakten hänvisar till att delar av planförslaget regleras på gränsen till 20 meter och kan därmed inte accepteras med hänsyn till restriktioner kopplade till militär flygverksamhet. Länsstyrelsen noterar att marknivån är något högre på några av de östra byggrätterna vilket kan innebära byggnader högre än 20 meter. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över planförslagets totalhöjder så att bebyggelsen hamnar under 20 meter.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts yttrande, daterat 2024-02-28. Stabiliteten i området har bedömts vara tillfredsställande för befintliga förhållanden. Ställda krav på säkerhetsfaktorer uppfylls ej för planerade förhållanden för infartsväg till området och förstärkningsåtgärder krävs för framtida vägar och byggnader.

Planerad bullervall som anläggs på kohesionsjord behöver undersökas ytterligare. En kompletterande geoteknisk utredning ska enligt planbeskrivningen genomföras inför granskningsskedet. En bullervall innebär tunga massor som kan påverka väggkroppen negativt. Det måste därför säkerställas att den tillkommande bullervallen, eller tillkommande bebyggelse i övrigt, inte medför sättningar, skredrisk, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka E45 negativt. Trafikverket lyfter i sitt yttrande, daterat 2024-03-04, att det kompletterande underlaget behöver påvisa att planerad byggnation inklusive bullervall inte medför geotekniska försämringar för de statliga väganläggningarna. Underlaget behöver även visa var vallen kan placeras med utgångspunkt i markens beskaffenhet och förutsättningar i form av till exempel lagringar, stabilitet och nivåskillnader i marken.

Länsstyrelsen, SGI och Trafikverket ser fram emot att de kompletterande undersökningar och stabilitetsberäkningar som rekommenderas i PM geoteknik genomförs. Eventuella åtgärder och restriktioner behöver säkerställas i plankartan.

Bergteknik

Statens geotekniska institut anser i sitt yttrande (daterat 2024-02-28) att det behövs tydligare underlag för vilka bergslänter som besiktigats och bedömts, för att säkerställa att hela området och dess omgivning bedömts med hänsyn till block- och bergstabilitet.

SGI lyfter även frågan om hur rekommendationerna om förnyad bedömning vid bergschakt kan säkerställas, samt hur det säkerställs att konstruerade bergslänter tilldelas en kontinuerlig underhållsplan för delar av planen med enskilt huvudmannaskap.

Eventuella åtgärder och restriktioner behöver säkerställas i plankartan.

Vibrationer

Vid byggnation i närheten av väg och järnväg är det viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer inte överskrids. Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med en vibrationsutredning som redovisar vibrationsnivåer. Utredningen ska ta hänsyn till befintlig trafikmängd samt till prognostiserade trafikflöden år 2040. Trafikverket anser att vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder inte ska överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikårsmedel (ÅDT).

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har inför detaljplanearbetet tagits fram. För planerad markanvändning bostäder, skola/förskola samt lekplats bedöms riktvärden för känslig markanvändning vara styrande. Utredningen visar på att halten av nickel i översta halvmetern i naturlig mull överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Det framgår av utredningen och planbeskrivningen att halten inte utgör någon risk för människors hälsa utan det är endast markmiljön som eventuellt kan påverkas negativt.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver villkora att bygglov inte får ges förrän jordmassorna har sanerats eller avhjälpats till känslig markanvändning inom de delar där skola samt bostäder inom område för KM-haltiga jordmassor föreslås.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap. 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Förhållande till ÖP

I Översiktsplan 2013-Plats för framtiden finns nu föreslaget planområde utpekad som förändrad markanvändning – ny tätortsutbyggnad, i huvudsak bostäder. I översiktsplanen framgår att

kommunen har som målsättning att bli 70 000 invånare fram tills 2030 och att staden ska vara en plats för alla. Det innebär att det behövs tillskapas ca 7000 nya bostäder i kommunen.

I rekommendationen kopplat till tätortsutbyggnad (T1) Hultsjön framgår att det finns goda möjligheter att möjliggöra för bostäder och verksamheter med liten omgivningspåverkan i naturskön omgivning. Hänsyn behöver tas till buller från Rv44 och E45. Ny bebyggelse ska kopplas samman med det befintliga bostadsområdet.

Länsstyrelsen bedömer att det föreslagna planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner och rekommendationer samt Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Förhållande till planprogram

Detaljplanarbetet har föregåtts av Planprogram för tätortsutbyggnad vid Hults höjd, Överby 10:5 och 10:6 med flera, Överby (godkänt av KS 2022-10-29). Syftet med planprogrammet var att övergripande studera och föreslå hur miljön kring Hults höjd och Hultsjön kan utvecklas till ett naturnära bostadsområde med en variation av bostadstyper och ny samhällsservice. Området är en utveckling av norra Trollhättans tätort och ska kopplas samman med omkringliggande bebyggelse och stadsdelar. I planprogrammet finns det ett antal målbilder och strategier, vilka Länsstyrelsen bedömer ligger i linje med det nu aktuella planförslaget.

Planförslaget följer i stort den övergripande strukturplan som togs fram i samband med planprogrammet. I detaljplanarbetet har bebyggelsens utformning studerats djupare och antalet bostäder som bedöms kunna rymmas inom detaljplanen uppskattas till mellan 500 och 600 bostäder. Differensen på 100 bostäder beror på att detaljplanen medger en flexibilitet vad gäller tomt- och byggnadsstorlekar och kan därmed genomföras på olika sätt. Utredningarna som utgör underlag till detaljplanen har beräknats utifrån det övre spannet för att säkerställa utbyggnadens lämplighet.

Länsstyrelsen lämnade i programskedet synpunkter på MKN vatten, människors hälsa och säkerhet vad gäller skyfall, farligt gods och buller. Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har hanterat frågorna till viss del, några sakfrågor är under fortsatt utredning inför granskningskedet främst vad gäller planområdets närhet till E45.

Buller

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. En eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Planområdets närhet till E45 och Vänersborgsvägen innebär att byggnader i samrådsförslaget placeras i bullerutsatt läge. Länsstyrelsen anser likt Trafikverket att god ljudnivå i första hand ska uppnås genom god samhällsplanering och placering av byggnader och därefter skyddsåtgärder. Kommunen säkerställer att planerad markanvändning blir lämplig genom planbestämmelser om skydd mot störning (m1) på de byggrätter där det finns risk att riktvärden överskrids.

I den östra delen av planområdet föreslås ett buller- och översvämningsskydd med syfte att säkerställa att bebyggelsen följer riktvärdena. Det framgår i planbeskrivningen att skyddets utbredning och utformning ska utredas vidare inför granskningen, vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Den föreslagna vallen alternativt skärm bör preciseras ytterligare på plankartan. För att

säkerställa att bestämmelsen SKYDD1 uppförs innan bygglov för bostäder medges i de mest bullerutsatta lägena bedömer Länsstyrelsen att skyddsbestämmelsen behöver kombineras med en villkorsbestämmelse.

I bullerutredningen framgår att det kan finnas bullerproblematik vid enstaka hus vid infartsvägen till planområdet. I planbeskrivningen anges att en förfinad bedömning av områdets trafik- alstring har tagits fram som indikerar på färre fordonsrörelser och att den ekvivalenta ljudnivån sannolikt sänks någon decibel. Länsstyrelsen välkomnar de nya bullerberäkningarna som ska tas fram inför granskningen av planen.

Bullerutredningen visar på att en del byggrätter närmst E45 och längs infartsvägen inte har någon eller väldigt liten yta där riktvärden för uteplats klaras. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga hur man säkerställer uteplatser som uppfyller riktvärdena.

Planbestämmelser

Planbestämmelsen SKYDD1 innehåller dels beskrivning av ändamålet buller- och översvämningsskydd, dels att skyddet ska vara minst 4 meter över E45:ans marknivå. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen använder egenskapsbestämmelser för att reglera skyddets utformning.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över egenskapsbestämmelsen m1. Bestämmelsen har flertalet regleringar i samma bestämmelse samt hänvisar kommunen till rådande riktvärden för buller vid bostadsbyggnader. Boverket rekommenderar att bestämmelser inte bör formuleras med hänvisning till författningar, då det kan skapa otydlighet om vad som är juridiskt bindande vid genomförande.

Förskole- och skolgård

Det framgår av planbeskrivningen att egenskapsbestämmelser för skolområdet ska studeras mer ingående efter planens samråd. Exempelvis kan en byggnads placering utgöra bullerskydd mot gården. Bestämmelsen m1 gäller även inom användningen för skola. Bestämmelsen är utformad för bostäder och dess riktvärden. För att bestämmelsen ska säkerställa bullernivåer som gäller för skolgårdar behöver den utformas med de riktvärden som gäller för skolgårdar.

Trollhättan- och Vänersborgs flygplats

I planområdets närområde ligger Trollhättans-Vänersborgs flygplats som är en civil flygplats. I planhandlingarna anges att Trollhättan- och Vänersborgs flygplats är en beredskapsflygplats, som syftar till att säkerställa god tillgänglighet för samhällsviktiga lufttransporter. I det miljötilstånd som Trollhättan- och Vänersborgs flygplats har givits ett utrymme för att tillståndsgivna flygrörelser kan nyttjas av militär luftfart.

Försvarmakten anser att det bör övervägas om det är lämpligt att planera för bullerkänslig bebyggelse för nya bostäder och samhällsservice som förskola, lekplats och särskilda boendeformer, då området är beläget endast ca 2 km från Trollhättans-Vänersborgs flygplats. Kommunen bör göra en bedömning om bullerpåverkan från flygplatsen utifrån att militär luftfart kan nyttja flygplatsen.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att Trollhättan och Vänersborgs flygplats ges möjlighet att yttra sig under planprocessen.

Luft

Kommunen bedömer att planen inte ligger inom område som påverkas negativt av luftföroreningar och utsläpp från trafik. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beskriva hur man kommit fram till den slutsatsen, då planområdet är beläget strax öster om E45 som är en hårt trafikerad trafikled.

Länsstyrelsen vill även informera om skärpt lagstiftning framöver gällande luftföroreningar inom EU. Läs mer: Skärpt lagstiftning för renare luft i Europa (naturvardsverket.se)

Skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. Gatorna är tänkta att fungera som skyfallsvägar och är höjdsatta på plankartan, vilket är positivt. Vid exploatering av området byggs en del befintliga lågpunkter bort och andelen hårdgjord yta ökar, vilket bidrar till en ökad avrinning från området.

Kommunen har gjort bedömningen att omkringliggande bebyggelse inte påverkas negativt av den ökade avrinningen. Det konstateras att planförslaget och föreslagna åtgärder leder till ett ökat flöde längst nedströms markavvattningsföretaget men att intilliggande byggnader inte beräknas utsättas för nämnvärt högre vattendjup.

I skyfallsutredningen saknas skyddsvallen i beräkningarna, vilket gör att flödena ut från området kan ha överskattats. Inför granskningsskedet ska kommunen enligt samrådsunderlaget ta fram en utredning/förprojektering av skyddsvallen i kombination med skyfallsberäkningar. Skyddsvallen kan fungera som ett översvämningsskydd och hindra vatten från att ledas över väg E45. Länsstyrelsen anser att det är positivt att utformningen av skyddsvallen och dess effekter vid ett skyfall för att säkerställa framkomligheten på väg E45 ska utredas vidare.

Trafikverket anger i sitt yttrande, daterat 2024-02-04, att det är viktigt att dagvattenhanteringen genomförs så som den beskrivs i planbeskrivningen med dammar och bullervall. Trafikverket betonar att vägdiken endast är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet, tillkommande dagvatten i diken tillåts därför inte. Om trummorna under E45/44 behöver bytas ut och dimensioneras upp till följd av exploateringen ska detta bekostas av kommunen/exploatören.

Farligt gods

Det är positivt att kommunen har planerat området efter de strategiska inriktningspunkter som berör disponering av planområdet som anges i riskutredningen för planprogrammet. Den planerade förskolan och skolan planeras exempelvis i den västra delen av området och tyngdpunkten för bebyggelsen placeras på ett förhållandevis långt avstånd från E45, vilket är bra. För den norra delen av planområdet finns en nivåskillnad mellan E45 och planområdet som ger ett visst skydd vid en eventuell olycka. Resterande del av området ligger på ungefär samma nivå och skyddas inte på samma sätt vid en olycka.

För delar av området som ligger närmare än 150 meter från E45 föreslås skyddsåtgärder på plankartan - utrymning ska vara möjlig bort från E45 (b3) och ventilation ska placeras högt och i skyddat läge som inte direkt vetter österut mot E45 (b4). Länsstyrelsen anser att det är positivt att detta regleras på plankartan.

I riskutredningen för planprogrammet rekommenderas dock att fasader inklusive dörrar och fönster mot E45 ska utföras i obrännbart material eller EI30 för de delar av området inom 150 m från E45 som inte är skyddat med nivåskillnad. I utredningen framgår även att om bullerskärmar uppförs mellan Hults Höjd och E45, kan dessa utformas i obrännbart material så att de även hjälper mot risk från transport av farligt gods. Det framgår även att en bullervall som är 5 m hög skulle ge samma skydd mot transport av farligt gods som nivåskillnaden i norr.

I plankartan regleras ett bullerskydd med en höjd på 4 meter. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en beskrivning och resonemang kring skyddsåtgärder för den södra delen av planområdet som inte skyddas av nivåskillnaden till E45. Kommunen behöver bedöma om skyddsvallen ger ett tillräckligt skydd och kan ersätta kravet på brandklassade fasader. Om bullerskyddet utformas som skärmar behöver det även säkerställas att skärmarna skyddar mot värmestrålning och även hindrar att vätska kan rinna in mot planområdet.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet, daterat 2024-03-04. I den uppdaterade trafikutredningen saknar Trafikverket analys av vilka konsekvenser trafikallsträngen från den tillkomna exploateringen (uppräknat till 2040) har på trafikplats Överby. Den uppdaterade trafikutredningen hänvisar endast till den förra utredningen gällande konsekvenser av trafikmängder.

Trafikverket betonar vikten av att all byggnation inklusive bullervall ska kunna uppföras och underhållas utanför Trafikverkets vägområde, vilket är 1 meter bakom befintligt viltstängsel. Vägområdet ska lämnas fritt från alla typer av åtgärder.

MKN vatten och dagvatten

Kommunen har motiverat och genomfört en bedömning av planens påverkan på relevanta kvalitetsfaktorer för vattenförekomsten. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen kommer följa miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten. Kommunen har en genomtänkt föreslagen dagvattenhantering för planområdet som både tillför värden för de boende och har en fördröjande och renande effekt. Ett blågrönt dagvattenstråk ska bildas som leder till två dagvattendammar. På plankartan regleras dagvattenanläggningar samt dammar inom natur- och parkmark. Kommunen planlägger även dagvattendike för avledning och fördröjning av dagvatten. Även skyddsbestämmelsen för buller och översvämningsskydd syftar till att möjliggöra markyta och volym för dagvattenhantering för att minimera riskerna för översvämning av E45.

Om planen medför att det blir ett ökat flöde till markavvattningsföretaget bör samråd ske med företaget.

Naturmiljö

Länsstyrelsen noterar att kommunen har tagit fram artskyddsutredning, groddjursinventering, inventering av häckande fåglar samt en ekosystemtjänstanalys. Länsstyrelsen anser att utredningarna är välgjorda och utgör ett bra underlag.

Ekosystemtjänstanalysen är gedigen och ger en bra bild av vad som kan göras för att skapa goda förutsättningar för arter att fortleva i området. Analysen lyfter fram att vissa ekosystemtjänster går förlorade genom att exempelvis oexploaterad mark tas i anspråk, samtidigt som det tillskapas nya värden i området. Det ges förslag på återställnings- och kompensationsåtgärder. Mycket av den skog som finns kommer att avverkas men mycket lämnas kvar som natur- och skogsmark. Stenmurar bör bevaras eftersom det finns många arter som lever i skydd av dessa. Enligt planbeskrivningen ska en skötselplan tas fram som ska identifiera hur kompensationsåtgärder kan möjliggöras och säkerställas, vilket är positivt.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunens ambition är att genomföra dialoger särskilt riktade mot barn och unga i samrådet.

Kommunen har på ett tydligt sätt beskrivit hur barn och unga kan påverkas av planförslaget. Inom området finns flera gång- och cykelvägar som medför trafiksäkra miljöer. En områdeslekplats föreslås i angränsning till skolområdet och bostadskvarter, vilket tillskapar en mötesplats för boende i området men även för andra invånare från övriga delar av kommunen.

Förskola

Kommunen har tagit Boverkets rekommendationer om friyta i beaktning och möjliggör dessutom mer friyta än rekommendationerna, vilket är positivt för att skapa en trivsamt utemiljö. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att byggnad placeras på ett genomtänkt sätt så att bullerriktvärden för gård uppnås.

Gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsen bedömer utifrån samrådshandlingarna att kommunen på ett genomarbetat sätt anpassat struktur och höjder för tillkommande bebyggelse efter terräng och landskapsbild. I planbeskrivningen anges att ett gestaltungsprogram ska upprättas inför granskningen som ska utgöra bedömningsunderlag vid bygglovgivning, vilket är positivt. Viktigt att tänka på är att programmet endast fungerar stödjande och vägledande. Principer för utformning är inte juridiskt bindande om det inte är säkerställt på plankartan. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att vid behov säkerställa gestaltningen på plankartan.

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

Artskydd

Länsstyrelsen kan konstatera att det utifrån framtagna groddjursinventering inte finns några indikationer på att inventerade platser används för reproduktionsmiljöer för groddjur, endast en vanlig padda upptäcktes. Inga salamandrar, grodyngel eller romklumpar påträffades vid inventeringen.

I fågelinventeringen framgår att det inom och i anslutning till planområdet förekommer revir av arterna mindre hackspett, entita och talltita som behöver utredas vidare för att inte riskera ett förbud enligt § 4 Artskyddsförordningen. Inför granskningen ska kompletterande utredningar genomföras samt nödvändiga skyddsåtgärder beskrivas för att påvisa hur man undviker förbudet i artskyddsförordningen. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att detta beskrivs och konsekvensbedöms på ett tydligt sätt i granskningshandlingarna.

Arkeologi

Inför samrådet har kommunen tagit fram arkeologisk utredning (rapport 2023:4). Inom planområdet finns inga kända forn- eller kulturlämningar enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter på planen med avseende på fornlämningsfrågan. Inga riksintressen för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB påverkas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar:

Kommunen noterar att Länsstyrelsen kan komma att pröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL om den antas, med hänvisning till påverkan på riksintresse för totalförsvaret samt prövningsgrunden säkerhet och hälsa vad gäller geoteknik, bergteknik, vibrationer och förorenad mark. Efter samrådet har planförslaget och tillhörande utredningar uppdaterats och kompletterats.

Riksintresse – totalförsvarets militära del

Plankartan har ändrats i de delar där höjderna kunde överskrida 20 meter. Kommunen bedömer efter ändringarna att planförslaget inte riskerar medföra skada på riksintresset.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har uppdaterats. Bebyggelseförslaget har ändrats efter samrådet och bebyggelse föreslås inte längre i den del av infartsvägen där stabiliteten är otillfredsställande. Den föreslagna vallen mot E45 utgörs i nuvarande förslag av en skyddsvall mot översvämningar. I den uppdaterade utredningen konstateras att vallen sin nya utformning kan uppföras utan oacceptabla risker för skred samt krav på förstärkningsåtgärder.



Utredningens rekommendationer har inarbetats i planhandlingarna. I plankartan regleras vallens placering, släntlutning och maximala höjd.

SGIs synpunkter besvaras under yttrande 2 och Trafikverkets synpunkter under yttrande 3, se nedan.

Bergteknik

SGIs synpunkt avseende bergteknik besvaras under yttrande 2, se nedan.

Vibrationer

Planhandlingarna har inte kompletterats med en vibrationsutredning. Kommunen besvarar Trafikverkets synpunkt under yttrande 3, se nedan.

Förorenad mark

En planbestämmelse som villkorar startbesked har införts för att säkerställa att sanering har utförts för områden med känslig markanvändning. Den berör endast byggrätt för skola, bostäder, centrum och vård (SBCD) i plankartan.

Buller

Planförslaget har ändrats efter samrådet och vallens funktion är primärt inte längre ett bullerskydd utan en skyfallsåtgärd.

Bullerutredningen har uppdaterats med beräkningar för det omarbetade bebyggelseförslaget. Beräkningarna visar att riktvärden generellt klaras i området. Undantaget är några kvarter med bebyggelse som ligger närmast E45. För dessa områden har planbestämmelser lagts till för att säkerställa att riktvärdena i bullerförordningen kan klaras.

Utredningen visar att föreslaget läge för skolgården klarar Naturvårdsverkets riktvärden. I plankartan regleras placering av skolbyggnad mot huvudgatan vilket gör att byggnad agerar bullerskydd mot gården som förläggs i öster.

I planläggningen har kommunen utgått från gällande riktvärden för buller från flygtrafik och flygplatsens nuvarande tillstånd. Hults höjd är beläget utanför influensområde för buller utifrån flygplatsens nuvarande startstråk.

Luft

Planbeskrivningen har uppdaterats med ett resonemang om planområdets påverkan av luftföroreningar. Kommunen hänvisar till avsnittet 6.5 Miljökvalitetsnormer i planbeskrivningen. Bedömningen görs att gränsvärden för MKN luft inte kommer överskridas inom planområdet.

Skyfall

I uppdaterad dagvattenutredning har vallen mot E45 funktion av översvämningsskydd mot vägen. I dagvattenutredningen har nya skyfallssimuleringar gjorts vilka visar att skyddsvallen innebär att maximalt flöde över E45 minskar. Den säkerställs i plankartan genom



användningsbestämmelse SKYDD och egenskapsbestämmelse vall₁. Kommunen besvarar Trafikverkets synpunkt under yttrande 3, se nedan.

Farligt gods

Plankartan har justerats så att bebyggelse som placeras inom 150 meter från E45 (utan nivåskillnad) har planbestämmelser som reglerar brandklassning av fasader, dörrar och fönster. Kommunen följer således riskutredningens rekommendation och har inte kompletterat planbeskrivningen med ett resonemang om vallens inverkan.

Trafik

Kommunen besvarar Trafikverkets synpunkter under yttrande 3 nedan.

MKN vatten och dagvatten

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanen följer miljö kvalitetsnormen för vattenförekomsten.

Kommunen har genom efterforskningar konstaterat att det inte finns någon aktiv styrelse för markavvattningsföretaget. I uppdaterad dagvattenutredning beskrivs att det med föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder inte blir ett högre översvämningsdjup nedströms. Vid ett 100-årsregn blir flödet något förändrat men skillnaden så pass liten att det inte bedöms vara en negativ konsekvens för markavvattningsföretaget. Utifrån dessa parametrar bedömer kommunen att planförslaget inte behöver samrådats med markavvattningsföretaget.

Naturmiljö

Kommunen noterar Länsstyrelsen bedömning om underlagen artskyddsutredning, groddjursinventering, inventering av häckande fåglar och ekosystemtjänstanalys.

Gestaltad livsmiljö

Förslag till gestaltningsprogram utgör bilaga till granskningshandlingarna. Syftet med programmet är just att det ska vara stödjande och vägledande för att uppnå en god gestaltad livsmiljö. Avvägningar har gjorts kring vilka planbestämmelser som är särskilt viktiga för gestaltningen och som kommunen har lagstöd att tillämpa i detaljplan.

Gestaltningsprogrammet följs sedan upp i bygglovsskedet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Efter en sammanvägd bedömning av fågelinventering och NVI kunde risken att förbud enligt 4 § Artskyddsförordningen skulle aktiveras för taltita avskrivnas. Planeringsunderlaget har därefter kompletterats med en habitatnätverksanalys för entita och mindre hackspett. Utredningen utgick från planförslaget som var ute på samråd och konstaterade att hackspettens revir inte påverkas negativt av planförslaget medan ett revir för entita kommer att påverkas.

Utfraån upprättad miljökonsekvensbeskrivning har planförslaget justerats, inga gator eller bebyggelse föreslås inom utpekad livsmiljö för entita. Omarbetat planförslag bedöms inte strida mot artskyddsförordningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Efter fördjupade inventeringar som tillkom efter området 2024 har kommunen omprövat sin tidigare bedömning och konstaterat att vissa faktorer kan innebära betydande miljöpåverkan. Därför har en strategisk miljöbedömning initierats och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Inför detta har ett avgränsningssamråd enligt 6 kap. 9 § miljöbalken genomförts med Länsstyrelsen, i enlighet med gällande krav för strategisk miljöbedömning.

Med stöd av upprättad MKB har en uppdaterad undersökning av miljöpåverkan genomförts (daterat juni 2025). Kommunen gör återigen bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan, motiven till bedömningen redovisas i undersökningen. MKB:n samråds nu som en del av granskningsförfarandet.

Övrigt

Kommunen noterar Länsstyrelsens synpunkter och bedömning kopplat till barnperspektiv, miljömål och arkeologi.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut, 2024-02-28

Yttrande

SGI hänvisar till följande underlaget i sitt yttrande:

1. Plankarta blad 1 och 2, samrådshandling januari 2024
2. Planbeskrivning, samrådshandling januari 2024
3. Undersökning av miljöpåverkan, samrådshandling januari 2024
4. Bergteknisk utredning. Norconsult 2023-04-27
5. PM Geoteknik. Norconsult 2023-10-19
6. Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Norconsult 2023-06-13

Geoteknisk utredning

Stabiliteten i området har bedömts vara tillfredsställande för befintliga förhållanden [5]. Ställda krav på säkerhetsfaktorer uppfylls ej för planerade förhållanden för infartsväg till området och förstärkningsåtgärder krävs för framtida vägar och byggnader. Planerad bullervall som anläggs på kohesionsjord behöver undersökas ytterligare och kompletterande geoteknisk utredning kommer att göras inför granskningskedet.

SGI ser fram emot att de kompletterande undersökningar som rekommenderas i kap 10 PM Geoteknik [5] genomförs. Vi avvaktar kompletterande utredning för slutliga kommentarer.

Bergteknisk utredning

I den bergtekniska utredningen [4] anges att:

”Det föreligger inte någon risk för bergras och blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen, inga åtgärder krävs under rådande förhållanden.”

Då området är stort och det förekommer mycket berg i dagen, anser SGI att det behövs tydligare underlag för vilka bergsslänter som besiktigats och bedömts, för att säkerställa att hela området och dess nära omgivning bedömts med hänsyn till block- och bergstabilitet.

SGI vill även lyfta frågan om hur rekommendationer om förnyad bedömning vid bergschakt kan säkerställas, samt hur det säkerställs att konstruerade bergsslänter tilldelas en kontinuerlig underhållsplan för delar av planen med enskilt huvudmannaskap.

Plankarta

När alla utredningar är klara behöver nödvändiga åtgärder och restriktioner säkerställas i plankartan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar:

Geoteknisk utredning

Den geotekniska utredningen har kompletterats med nya beräkningar för justerat planförslag. I det nya planförslaget har infartsvägen flyttats något och planbestämmelse som reglerar grundläggning har införts för byggrätt vid infartsvägen för att säkerställa tillfredsställande stabilitet.

I den uppdaterade utredningen konstateras att tillfredsställande stabilitet kan uppnås vid utbyggda förhållanden. Skyddsvall mot E45 kan uppföras utan oacceptabla risker för skred samt krav på förstärkningsåtgärder. Även tillfredsställande stabilitet uppnås för planerade dagvattendammar.

Bergteknisk utredning

Den bergtekniska utredningen har inte kompletterats med ytterligare underlag av besiktigade bergsslänter, däremot vill kommunen förtydliga hur inventeringen har utförts. Konsulten som tagit fram utredningen har genomgått hela detaljplaneområdet efter bergsslänter med eventuell rasrisk. Synliga bergsslänter finns med i SGU:s kartunderlag för berg i dagen, se s.3 i Bergteknisk utredning.

Under platsbesöket påträffades ingen bergsslänt med konstaterad rasrisk och därav uppstod inte behov av mer noggrann inventering. Kommunen anser att nivån på utredningen är tillräcklig för att utgöra underlag till detaljplan.

Då det inte finns någon konstaterad rasrisk syftar rekommendationen i utredningen till de eventuella fall där förutsättningarna för bergstabilitet förändras. Vid eventuella sprängarbeten



ligger ansvaret hos byggherren att göra en förnyad bedömning och upprätta en riskanalys avseende omgivningspåverkan i området. Rekommendationen har inarbetats i planbeskrivningen. Då ingen faktisk rasrisk har konstaterats regleras inga åtgärder i plankartan.

Plankarta

Rekommendationer från den geotekniska utredningen har inarbetats i plankartan. För byggnader som kan uppföras mer än två våningar har planbestämmelse om utförande införts enligt utredningens rekommendationer (inom delområde 1 och 4).

Skyddsvallens placering och maximala höjd regleras i plankartan. Även dagvattendammarnas placering anges i plankartan. Dammarnas detaljerade utformning med djup och släntlutningar studeras vidare i projekteringsskedet utifrån de förutsättningar och rekommendationer som anges den geotekniska utredningen.

Kommunen anser att de planbestämmelser som finns i plankartan är tillräckliga för att säkerställa stabiliteten i detaljplaneskedet och det lagutrymme som finns för reglering med planbestämmelser. Den geotekniska utredningen sammanfattas i planbeskrivningen och utgör underlag i projekterings- och byggnationsskedet.

Yttrande 3 – Trafikverket, 2024-03-04

Yttrande

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med:

- Konsekvenser för trafikplats Överby
- Vibrationsutredning som visar att riktvärdet inte överskrids vid bostadsbebyggelse
- Ändrad utformning med hänsyn till buller, samt bestämmelse på plankartan som villkorar bygglov.
- Kompletterande geoteknisk utredning som säkerställer att byggnation/bullervall inte påverkar E45/44 negativt.

Synpunkter och upplysningar

Avstånd till väg

Trafikverkets vägområde är det område som behövs för drift och underhåll av väganläggningen, och ska lämnas helt fritt från alla typer av åtgärder. Det utgörs av hela väganläggningen med körbana och tillhörande sidoområde med dike, dikeskrön inklusive en mindre remsa utanför dikeskrön på båda sidor om körbanan. På aktuell plats uppgår vägområdet för E45/44 till 1 meter bakom befintligt viltstängsel från vägen sett. All byggnation inklusive bullervall ska kunna uppföras och underhållas utanför Trafikverkets vägområde.

Trafik

Trafikutredningen som var upprättad för planprogrammet hade med ett scenario med antagna trafikmängderna år 2040 med uppräknad trafik samt ombyggd trafikplats Överby. Trafikverket kommenterade då att det inte finns några planer på att bygga om trafikplatsen och efterfrågade

beräkning på befintlig infrastruktur. I den uppdaterade trafikutredning saknar Trafikverket analys av vilka konsekvenser trafikallsträngen från den tillkomna exploateringen (uppräknat till 2040) har på trafikplats Överby. Den uppdaterade trafikutredningen hänvisar endast till den förra utredningen gällande konsekvenser av trafikmängder.

Vibrationer

Vid byggnation i närheten av väg och järnväg är det viktigt att tillse att riktvärden för vibrationer inte överskrids. Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med en vibrationsutredning som redovisar vibrationsnivåer. Utredningen ska ta hänsyn till befintlig trafikmängd samt till prognostiserade trafikflöden år 2040. Trafikverket anser att vibrationsnivån i vårdlokaler och bostäder inte ska överskrida 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt under ett trafikårsmedel (ÅDT).

Dagvatten

Trafikverket har granskat den uppdaterade VA-, dagvatten och skyfallsutredningen. I planprogrammet önskade Trafikverket mer information om trummorna under väg E45/44, vilket nu finns med. Trafikverket anser att det är av vikt för dagvattenhantering att det byggs så som det beskrivs i planbeskrivningen med dammar och bullervall, då vägdiken endast är dimensionerade för vägens behov och inte exploatering i dess närhet, tillkommande dagvatten i diken tillåts därför inte. Om trummorna under E45/44 behöver bytas ut och dimensioneras upp till följd av exploateringen ska detta bekostas av kommunen/exploatören.

Buller/Bullerskydd

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas. En eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Trafikverket anser även att riktvärdena för inomhusbuller enligt BBR, Boverkets byggregler (2011:6), ska klaras.

Närmast E45/44 föreslår detaljplanen att placera byggnader i ett bullerutsatt läge. Bullerutredningen visar att riktvärdena för trafikbuller överskrids, för de tomterna längst österut visar utredningen att riktvärdena överskrids även med 4 meter högt bullerskydd. Trafikverket avråder kommunen från att planlägga ytan för bostad. Trafikverket anser att god ljudmiljö i första hand ska uppnås genom god samhällsplanering och inte genom uppförande av avgränsade skyddsåtgärder. Om syftet är att bullerskydda bebyggelsen i området, bör vallen utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Trafikverket föreslår att kommunen lägger till en bestämmelse i plankartan om att bygglov i de bullerutsatta lägena inte får meddelas förrän bullerskydd är på plats.

Kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av bullervallen och för alla eventuella åtgärder som krävs om den bullerdämpande förmågan försämras. Vallar kan på sikt sjunka ihop och därmed inte ge samma skydd.

Bullervallen ska utformas på sådant sätt att vägens avvattning eller underhåll inte hindras.

Geoteknik

En bullervall innebär tunga massor och kan påverka vägkroppen negativt. Därför måste det säkerställas att den tillkommande bullervallen, eller tillkommande bebyggelse i övrigt, inte medför sättningar, skredrisk, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka E45 negativt. Trafikverket noterar att kommunen avser att utföra kompletterande undersökningar och stabilitetsberäkningar och Trafikverket vill ges möjlighet att granska dessa kompletteringar. Det kompletterande underlaget behöver påvisa att planerad byggnation inklusive bullervall inte medför geotekniska försämringar för de statliga väganläggningarna och ska visa var vallen kan placeras med utgångspunkt i markens beskaffenhet och förutsättningar i form av till exempel lagringar, stabilitet och nivåskillnader i marken.

Invasiva arter

Trafikverket vill understryka risken för spridning av invasiva arter till följd av bullervallens etablering. Invasiva arter, exempelvis blomsterlupin och parkslide, är mycket svåra att bekämpa och kan ge negativ inverkan på befintlig flora och biologisk mångfald inom vägområdet. Det är enligt svensk lagstiftning dessutom formellt sett förbjudet att sprida de utpekade arterna jätteleka och jättebalsamin. Kommunen/exploatören uppmanas att kontrollera jordmassornas ursprung och säkerhetsställa att massorna som används i bullervallen inte innehåller invasiver.

Kommentar:

Kommunen har kompletterat planeringsunderlagen avseende geoteknik, buller, dagvatten och trafik. En vibrationsutredning har däremot inte bedömts vara nödvändig, se resonemang nedan.

Avstånd till väg

Planerad skyddsvall förläggs utanför Trafikverkets vägområde.

Trafik

Trafikutredningen har kompletterats med resonemang om påverkan på befintlig trafikplats Överby.

Vibrationer

Efter samrådet har en dialog förts med Trafikverket om behovet att utföra en särskild vibrationsutredning. Föreslagen bebyggelsen ligger som närmst 80 meter från väg E45 och vibrationskällan utgörs av vägtrafik, som till skillnad från spårtrafik ger ett lågt utslag för vibrationer. Den sammantagna bedömningen är att det inte finns någon risk för att Trafikverkets riktvärden överskrids.

Dagvatten

I dagvattenutredningen har dagvatten från delområde 2 sitt utlopp till en av trummorna under E45. Innan dagvattnet når trumman finns ett system med ledningar, öppna dagvattenstråk och två dammar dit vattnet leds, renas och fördröjs. Förslaget innebär att inga åtgärder behöver göras på Trafikverkets anläggningar. Kommunen anser att Trafikverkets synpunkter kring dagvatten och påverkan på diken och trummor är hanterade i detaljplanen.



Buller

Efter samrådet har vallen omarbetats och utgör i granskningsskedet primärt ett översvämningsskydd. Bullerutredningen har uppdaterats och planbestämmelser har införts i plankartan där riktvärden riskerar att överskridas.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har kompletterats med ny utformning av skyddsvall. Slutsatsen från stabilitetsberäkningarna är att vallen kan uppföras utan oacceptabla risker för skred samt krav på förstärkningsåtgärder.

Invasiva arter

Kommunen noterar Trafikverkets synpunkter med avseende på risken för spridning av invasiva arter via tillförda jordmassor.

Vid markarbeten så som hantering och flytt av jordmassor ska kraven som ställs i EU-förordning (1143/2014) om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter efterföljas. Regelverket innebär förbud att flytta jordmassor som innehåller frön eller rötter från växter som är listade, undantaget för transporter som sker i samband med utrotning. Därtill utgår kommunen även från Naturvårdsverkets rekommendationer där även arterna lomsterlupin, vresros, kanadensiskt gullris, snöbär och parkslide ingår och rekommenderas att hanteras likt de arter som ingår i EU:s regelverk.

Yttrande 4 – Försvarsmakten 2024-02-28

Yttrande

Försvarsmaktens bedömning och synpunkter

Försvarsmakten gör bedömningen att planförslaget i sitt nuvarande förslag kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse Såtenäs flottiljflygplats (TM0055) och anser därmed att riksintresset inte är tillgodosett.

Föreslagna höjder i planförslaget riskerar att påverka användningen av Såtenäs flottiljflygplats. Begränsningen gäller objekt högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, där planområdet ligger utanför sammanhållen bebyggelse. De delar av detaljplanen där totalhöjden regleras på gränsen till 20 meter kan därmed inte accepteras med hänvisning till restriktioner kopplade till militär flygverksamhet. Det föreligger därmed uppenbar risk att detaljplanen i sin nuvarande utformning skulle innebära påtaglig skada på riksintresset Såtenäs flottiljflygplats. Dessa höjder behöver korrigeras till granskningsskedet av detaljplanen för att Försvarsmakten ska bedöma riksintresset som tillgodosett.

Därför motsätter sig Försvarsmakten att detaljplanen för Överby 10:5 och 10:6 m.fl., tätortsutbyggnad vid Hults höjd.

Övriga synpunkter

I den föreslagna detaljplanens närområde ligger även Trollhättans-Vänersborgs flygplats som är en civil flygplats. I det miljötillstånd som Trollhättans-Vänersborgs flygplats har getts ett utrymme för att tillståndsgivna flygrörelser kan nyttjas av militär luftfart. Det befintliga miljötillståndet medger alltså militära flygrörelser med bl a stridsflyg JAS 39 Gripen.

Försvarmakten anser att det bör övervägas om det är lämpligt att planera för bullerkänslig bebyggelse för cirka 500 nya bostäder samt verksamheter inom det detaljplanerade området, som t ex bostäder i den omfattningen och samhällsservice som förskola, lekplats och särskilda boendeformer, då området är beläget endast ca 2 km från Trollhättans-Vänersborgs flygplats.

Försvarmakten vill upplysa om att Trollhättans flygplats driftansvariga måste ges tillfälle att yttra sig i ärendet då det är en civil flygplats.

Kommentar:

Kommunen beaktar Försvarmaktens synpunkter med avseende på högsta tillåtna byggnadshöjd. Plankartan har ändrats för att säkerställa att höjderna inte överskrids.

I planläggningen har kommunen utgått från gällande riktvärden för buller från flygtrafik och flygplatsens nuvarande tillstånd. Hults höjd är beläget utanför influensområde för buller utifrån flygplatsens nuvarande startstråk.

Flygplatsen har deltagit under samrådet och lämnat yttrande, se yttrande 22.

Yttrande 5 – Västra Götalandsregionen, 2023-03-08

Yttrande

Våra synpunkter på planunderlagen berör förtydliganden av de kulturmiljöunderlag som tas upp i planbeskrivningen och landskapsanalysen liksom avsaknaden av beskrivning och bedömning av gården Älvås kulturhistoriska värden i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen 6.11 nämns Samrådsförslag Kulturmiljöprogram vilket också finns upptaget under 5.1.5 (andra kommunala planeringsunderlag). I planbeskrivningen finns dock inte med det kulturmiljöunderlag från 2017 som nämns i landskapsanalysen (en av utredningarna till planprogrammet) på sid 13 under rubriken Historisk markanvändning. I underlaget från 2017 finns en tydlig beskrivning av Hults gård med tillhörande kulturhistorisk motivering. Gården Älvås finns inte upptagen i de kulturhistoriska underlagen men bedöms ha kulturhistoriska värden och finns också med i landskapsanalysen.



Kommentar:

Det kulturmiljöunderlag som benämns Samrådsförslag Kulturmiljöprogram är detsamma som det underlag som finns med i landskapsanalysen.

Planbeskrivningen kompletteras med en kort beskrivning av gården Älvås.

Yttrande 6 – Luftfartsverket

Yttrande

Yttrandet omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 §, offentlighets- och sekretesslagen.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 7 – Omsorgsnämnden, 2024-02-22

Yttrande

Omsorgsnämnden har tagit del av detaljplanen och beslutar att två tomter i området är lämpliga för särskilda boendeformer inom omsorgsnämndens ansvarsområde enligt Socialtjänstlagen (SOL) och Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) ska tas i särskilt beaktande.

Omsorgsnämnden ställer sig bakom förslag till yttrande avseende "Detaljplan Överby 10:5 och 10:6 med flera, Tätortsutbyggnad vid Hults höjd, Överby (dnr: PLAN 2022.3825).

Kommentar:

Plankontoret noterar att omsorgsnämndens inriktning om två tomter för särskilda boendeformer. I plankartan stöds boendeformerna inom användningarna B – bostäder och D – vård.

Yttrande 8 – Trollhättans Energi AB, 2024-03-08

Yttrande

Trollhättan Energi AB har tagit del av handlingar för samråd av detaljplan för Överby 10:5 och 10:6 med flera, tätortsutbyggnad vid Hults höjd och lämnar följande synpunkt:

På sid 39, första stycket, står det att Trollhättan Energi AB får kostnader för transformatorstation, vilket bör strykas från det stycket. Det är Trollhättan Energi Elnät AB som får den kostnaden, vilket också står senare i avsnittet.

För övrigt har bolaget inget att erinra.

Kommentar:

Texten har ändrats till föreslagen formulering.

Yttrande 9 – Lantmäterimyndigheten i Trollhättan, 2024-03-11**Yttrande****För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:**

Text om gemensamhetsanläggningen Överby ga:1 behöver ses över när det gäller

- Vem som ska stå för kostnader för ombyggnation av vägen om vägen behöver ändras i höjd- och/eller sidled för att anpassas till dagvattenanläggning och även vem som ska ansöka och stå för kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningens sträckning om vägens sträckning ändras.
- Vem som ska stå för kostnader för registrering av överenskomna andelstal alternativt ansökan och kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningen för ändrade andelstal som trafik till och från damm och skyddsvall medför.
- Vem som ska ansöka om och stå för kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningens andelstal när skogsmark blir kvartersmark för bostäder och allmän platsmark.

Kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningen bör finnas med i planbeskrivningen och markanvisning/exploateringsavtal för att undvika att deläggande fastigheter får stå för kostnaden för omprövningen.

Delar av planen som bör förbättras:GATA, ÄLVÅSVÄGEN

GATA, Älvåsvägen, har enskilt huvudmannaskap och texten behöver ses över för att inte GATA ska blandas ihop med GATA1 och GATA2 som har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSBESTÄMNING

Fastighetsbestämningar kan komma behövas vid bildande av nya fastigheter vid genomförandet av detaljplanen vilket ger högre förrättningskostnader.

U-OMRÅDE

Om ytterligare allmännyttiga ledningar ska läggas inom kvartersmark behövs u-område i detaljplanen för att ledningsrätt ska kunna bildas när avstyckning sker innan fastigheten är bebyggd.

HÖJDSYSTEM

I planbestämmelserna finns under *Höjd på byggnadsverk* texten *meter över angivet nollplan*. Nollplanet borde vara nollplanet i grundkartans höjdsystem, vilket inte är angivet för grundkartan.

ÖVRIGA FRÅGOR

Grundkartan och fastighetsförteckningen har inte granskats.



Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om ekonomiska konsekvenser för Överby GA:1. Kostnader för lantmåteriförrättningar och åtgärder på vägen regleras i genomförandeaftalet mellan Trollhättans stad och exploatören.

Plankontoret noterar synpunkter om delar som bör förbättras.

Yttrande 10 – Kommunstyrelsens förvaltning, 2024-02-20

Yttrande

Kommunstyrelsen har inga synpunkter på förslag till detaljplan.

Kommentar:

Plankontoret noterar att kommunstyrelsen inte har några synpunkter.

SAKÄGARE

Yttrande 11 –, SAKÄGARE A, 2024-03-03

Yttrande

Med tanke på detaljplanen Överby 10:5 och 10:6 med flera på Hults höjd önskar vi att ni tar i beaktning att förlänga bullervallen/bullerstaket hela vägen ner mot Överby och inte som på detaljplanen. Då våra hushåll på Älvåsvägen ligger betydligt närmre vägen E45/44:an än det nybyggda området kommer ligga anser vi att bullervallen eller bullerplanket bör gå förbi våra fastigheter då vi under många år varit väldigt störda av vägen.

Kommentar:

Kommunen noterar att sakägaren upplever störningar av buller från väg 45. Boende i befintlig bebyggelse som redan idag upplever störningar från trafikbuller kan vända sig till miljökontoret på samhällsbyggnadsförvaltningen för att utreda störningen.

Vallens funktion har ändrats efter samrådet till sitt huvudsyfte att endast agera översvämningsskydd längs en sträcka mot E45. Dess höjd och sträckning har minskat då funktionen är skydd mot översvämningar. Anledningen till att bullervallen har utgått ur förslaget är att geotekniska undersökningar visat risk för negativ påverkan på vägområdet för E45.

Yttrande 12 – SAKÄGARE B, 2024-03-04

Yttrande

Vi motsätter oss fortsatt arbete med detaljplanen med hänvisning till nedan avsnitt om artskydd och som minst att en korrekt naturvärdesinventering utförs:

Spillkråkans revir

I planbeskrivningen står det att det förekommer revir av tre arter som behöver utredas vidare för att inte riskera ett förbud enligt paragraf 4 Naturskyddsförordningen. Dessa arter är Mindre Hackspett, Entita samt Talltita.

I Naturvärdesinventeringen nämns spår av Spillkråka, men den räknas inte in i de arter som bedöms ha revir i området.

Enligt mina observationer så är detta en miss i naturvärdesinventeringen då jag vid flertalet tillfällen observerat Spillkråka, både visuellt och genom att höra Spillkråkans lockljud. Se bifogad karta med observationer* Inspelningar från ett par av de observerade tillfällena finns.

**Bilaga visar flygfoto med markerade observationer av Spillkråka, bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Vi motsätter oss bebyggelse på angiven mark i närhet till vår fastighet med följande motiveringar:

Integritetskränkande placering av närliggande bostadshus

Då vi valt att bo på hörntomten för att få fria sidor mot natur innebär det en orimligt stor skillnad om bostäder placeras så som inritat i detaljplanen* gentemot vår nuvarande situation. En utbyggnad enligt föreslagen detaljplan gör att vi får en allt för stor negativ påverkan som vi anser blir integritetskränkande då nya fastigheter kan komma att få insyn mot vår ostliga sida där vi har både matplats och ett sovrum.

**Bilaga visar utsnitt av plankartan med tre byggrätter i anslutning till planområdesgränsen mot sakägarens fastighet. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Angiven som Naturtomt med Naturmark mellan befintlig byggnation

I dokumentet "Bebyggelseförslag" är fastigheterna närmst oss angivna som naturtomter och marken däremellan angiven som naturmark.

En naturtomt beskrivs som en tomt där naturmarken får vara mer eller mindre orörd. Det bör vara omöjligt att bebygga marken närmst oss på ett sätt som gör att naturmarken får vara orörd eftersom det området består av sankmark. Detta ger en förskönande och felaktig bild av de angivna tomterna.

Att marken mellan anges som naturmark blir en omöjlighet då bebyggelse endast ca 10 meter från vår tomtgräns kommer att orsaka betydande skada på området varför det ej kan räknas som naturmark längre.

Observationer av (revirhävdande?) Spillkråka



Observera angående Spillkråkeobservationer så utfördes mina fältbesök mellan 25 januari till 6 februari*. Därefter har jag på grund av arbete inte hunnit gå ut i skogen och leta mer. Senaste observationen är dock från i dag (240304) då Spillkråkan hördes tydligt i närheten av huset.

*Bilaga visar flygfoto med markerade observationer av Spillkråka, bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.

Kommentar:

Kommunen noterar att observationer av Spillkråka gjorts inom planområdet och att berörd sakägare motsätter sig byggrätten för bostadsändamål öster om sakägarens fastighet då föreslagen bebyggelse innebär risk för oönskad insyn.

Efter samrådsperioden har utlåtande från biolog- och artskyddsspecialist inhämtats bland annat med avseende på Spillkråka. Av utlåtandet framgår följande:

"Att spillkråka förekommer i området är inget anmärkningsvärt, det är snarast förväntat, spillkråka är en förhållandevis vanlig art i det svenska skogslandskapet. Spillkråkan har mycket stora hemområden/revir som den rör sig inom. Arten är knuten till äldre/mogen talldominerad barrskog med inslag av äldre aspar (bra träd för bohål). Arten är missgynnad av det svenska skogsbruket, där äldre/mogen barrskog blir alltmer sällsynt och avståndet mellan livsmiljöer av högt värde för arten ökar (snabbt).

Planområdet för Hults höjd domineras av produktionsinriktad barrskog där förekomsten av värdefulla habitat med äldre träd är sparsam. Ett rimligt antagande, givet resultatet av NVIn, fågelinventeringen samt studier av flygbilder/kartor är att Hults höjd sannolikt ingår i ett hemområde/revir men att det inte förekommer några ekologiskt värdefulla miljöer för spillkråkan. Exploatering enligt planen förväntas inte innebära att möjligheten att upprätthålla den lokala populationen av spillkråka på en tillfredställande nivå försämras."

Enligt planförslaget får nya byggnader (inom närmsta byggrätt för bostadsändamål) uppföras på fastigheter om minst 850m². Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (i detta fall mot allmän plats Natur). Mellan sakägarens fastighet och närmsta byggrätt för bostäder planläggs ett 15 meter brett naturområde. Detta innebär att ny bebyggelse kan placeras som närmst 19 meter från fastighetsgränsen mot sakägare B.

Kommunen bedömer att en breddning av föreslagen naturmark eller uteslutande av närmsta byggrätt skulle innebära väsentligt försämrade bebyggelsestruktur i det nya planområdet och att den insyn som skulle kunna uppstå inte är av sådan omfattning att det motiverar en sådan revidering.

Uppgifterna om Spillkråka eller risk för insyn från ny bebyggelse föranleder inte några förändringar i planförslaget eller planhandlingarna.

Yttrande 13 - SAKÄGARE C, 2024-03-05

Yttrande

Jag har tittat på förslaget till detaljplan och är mycket nöjd med att tillfartsvägen hamnar

en bra bit bort från oss. Jag bor på Stenhöjdsvägen och ser att vi får en gång/cykelbana väldigt nära vår tomt. Vårt hus ligger tyvärr väldigt nära tomtgränsen och vi har vår uteplats mot skogen vilket gör att cykelbanan hamnar väldigt nära. Vi har också kök och sovrum på den sidan och jag är lite orolig både för insyn och störning av belysning. Jag undrar alltså om det går att dra cykelbanan något längre ifrån vår tomtgräns?

Kommentar:

Efter samrådet har planförslaget ändrats och invid befintliga Hults höjd har ändringar skett i strukturen, bland annat har gång- och cykelvägen som nämns i yttrandet utgått ut förslaget. Gränsen för kvartersmarken för skola, bostäder, centrum och vård (SBCE) har ändrats utifrån ny vägdragnings och i vissa delar hamnat närmare befintliga fastigheter på Hults höjd. Avståndet mellan kvarteret för skola med mera och befintlig bostadsbebyggelse varierar mellan 24–47 meter. Placeringsbestämmelse anger att byggnad ska placeras mot infartsvägen vilket innebär att gårdsmiljö anordnas i riktning mot befintlig bebyggelse. Kommunen bedömer att synpunkten till stora delar har tillgodosetts.

Yttrande 14 – Sakägare D, 2024-03-09**Yttrande**Naturmark i detaljplaneförslaget

I gällande detaljplan för Hults höjd är området nordväst och väst om min fastighet prickmark, se blåmarkerat område i Figur 1: Detaljplan för HULTS HÖJD del av Hults Gård 2:1 Överby.* I detaljplaneförslaget är detta mark som tas i anspråk för nya fastigheter. Detta kommer få betydande konsekvenser för fastighetens (reds anm: sakägarens fastighet) värde samt boendemiljö eftersom fastigheten i inte längre är en hörntomt.

**Bilaga visar plankartan tillhörande gällande detaljplan för Hults höjd. På plankartan har ett område markerats där aktuellt planförslag föreslår kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

För att knyta ihop naturmarkerna i detaljplaneförslaget, samt begränsa konsekvenserna för min fastighet, bör det skapas ett naturområde nordväst och väst om fastigheten. Detta kommer medföra att det nordöstliga och de sydvästliga naturområdena i detaljplaneförslaget kommer knytas ihop på ett naturligt sätt. Eftersom det är mycket vilt som rör sig i dessa områden idag, så kommer det även i fortsättningen finnas ett naturligt stråk för vilt att röra sig i mellan områdena.

**Bilaga visar utsnitt ur plankartan för aktuell detaljplan, samrådshandling daterad januari 2024. I utsnittet markeras en yta där yttrandet föreslår att kvartersmark ska utgå och naturmark införas. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Ny bebyggelse

Det är viktigt att ny bebyggelse som angränsar till fastigheten (reds anm: sakägarens fastighet) bebyggs på ett sätt som matchar befintlig bebyggelse i form av arkitektur och höjd. Därför bör h1 justeras så bebyggelsen styrs mot den västra delen av tomten och begränsas till två plan*. Detta medför dessutom att komplementbyggnad kommer att byggas i den östra delen av fastigheten, med utfart mot lokalgata längre ifrån korsningen mot huvudgata för det nya området.

**Bilaga visar utsnitt ur plankartan för aktuell detaljplan, samrådshandling daterad januari 2024. I utsnittet markeras en yta där yttrandet föreslår att bebyggelse ska placeras och dess höjd begränsas till två våningar. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Kommentar:

Efter samrådet har bebyggelseförslaget och plankartan omarbetats. I det nya förslaget till plankarta finns ett släpp med naturmark mellan sakägarens fastighet och kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Släppet är mellan 5-9 meter brett och smalare än vad som föreslås i yttrandet. Kommunen bedömer att synpunkten till stora delar har tillgodosetts.

I plankartan regleras inte våningsantal för aktuell byggrätt, höjden begränsas till 86,7 meter över nollplanet. Placeringsbestämmelse i plankartan innebär att byggnaden ska placeras med ett minsta och maximalt avstånd till GATA1 och GATA2, vilket möjliggör en placering likt den som framförs i yttrandet. Däremot är byggnadens exakta placering inte mer begränsad än så. Kommunen bedömer att synpunkten till stora delar är tillgodosedd.

Yttrande 15 - Sakägare E, 2024-03-09

Yttrande

Jag har tagit del av förslaget som skickats ut i samband med utbyggnad av Hults Höjd. Kommunen har tagit tidigare synpunkter i beaktning och över lag tycker jag att förslaget ser bra ut. Dock har jag några funderingar som jag gärna vill lyfta fram.

Ändring av Berghöjdsvägens sträckning för att ansluta till ny väg

Enligt förslaget kommer Berghöjdsvägen att få en ny sträckning för att ansluta till ny väg. Det borde gå att justera dragningen något vilket bidrar till följande fördelar samt minskade kostnader (se grovt förslag på bifogad bild)*:

- Minska inskränkning på befintlig naturmark (i nuvarande översiktsplan)
- Minska behovet av sprängning
- Undvika besiktning av fastigheter.
- Utnyttja mer av befintlig väg.

Att det inte går att genomföra dragning av väg enligt mitt förslag pga höjdskillnader (för branta backar mm.) låter som ett vagt argument då det varit genomförbart på andra ställen. Det borde heller inte bli sämre än dagens sträckning, vilket visat sig fungera bra.

**Bilaga visar utsnitt ur plankartan för aktuell detaljplan, samrådshandling daterad januari 2024. I utsnittet har ett förslag till alternativ sträckning av Berghöjdsvägen ritats in, sträckningen innebär att gatuområdet förskjuts längre söderut ut in på kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Naturmark utefter Berghöjdsvägen

Det är allmänt känt att det finns ett rikt djurliv på Hults höjd. Då jag själv är boende på en av fastigheterna som vetter mot naturmark vet jag att skogen bakom husen är en naturlig väg för djuren. Det går dagligen rådjur, räv och även älg genom det planerade naturområdet. Om det vore möjligt att även planera naturmark på västra sidan (sydväst?) av Berghöjdsvägen så bildar detta en naturlig väg för djuren samt binder ihop grönområdena på ett naturligt sätt (se förslag enligt bild)*.

Det möjliggör ändå byggnation på område BC då jag förmodar att detta blir en villatomt med byggnation i liknande sätt som övriga hus utefter Berghöjdsvägen. Om det inte är så i planeringen, så är även förslaget från mig att denna tomt går under de villkor som gäller för Berghöjdsvägens tomter.

**Bilaga visar utsnitt ur plankartan för aktuell detaljplan, samrådshandling daterad januari 2024. I utsnittet markeras en yta där yttrandet föreslår att kvartersmark ska utgå och naturmark införas. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Övrigt

Då projektet sträcker sig över en 10-årstid gällande genomförande kommer de ekonomiska förutsättningarna att ändras under denna period. Det ligger i allas intresse att projektet framskrider enligt plan och att arbetet påverkar de redan boende i området i så låg grad som möjligt. Både Vårvik och Lärketorpet är skrämmande exempel på att naturen har skövats och att sedan byggprojekten har avstannat. Kommunen bör därför säkra upp med entreprenören en projektplan med etappgenomföranden samt att det finns finansiering för detta. Det ska framgå en tidsplan från markplanering till färdig byggnation för de olika etapperna, samt vite om detta inte följs. Vi i området vill naturligtvis inte att marken skövlas för att sedan stå i stiltje innan något bebyggs. Statliga och kommunala projekt brukar vara fulla med tomma ord och löften, därför önskas det skriftligt och dokumenterat.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Ändring av Berghöjdsvägens sträckning

Synpunkten tillgodoses inte. Sträckningen i planförslaget utgår från en förprojektering där nya gators sträckning och höjdsättning studerats utifrån flertal aspekter; befintliga marknivåer, tillgänglighet, trafiksäkerhet, dagvatten och förhållande till kringliggande kvartersmark. Kommunen bedömer att den sträckning som planförslaget har lämpar sig väl och ansluter till huvudgatan (GATA1) på ett bra sätt.



Naturmark utefter Berghöjdsvägen

Efter samrådet har bebyggelseförslaget och plankartan omarbetats. I det nya förslaget till plankarta finns ett släpp med naturmark mellan befintlig fastighet sydväst om Berghöjdsvägen och kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Släppet är mellan 5–9 meter brett och smalare än vad som föreslås i yttrandet. Kommunen bedömer att synpunkten till stora delar har tillgodosetts med införandet av natursläppet.

Kvartersmark för bostäder och centrumändamål kan bebyggas både som enbostadshus och flerbostadshus. Kommunen anser att båda alternativ är lämpliga utifrån byggrättens närhet till busshållplats och huvudgata. I tillhörande gestaltungsprogram beskrivs karaktären på bebyggelsen som eftersträvas.

Övrigt

Detaljplanen kan inte reglera byggnationstiden, däremot anges genomförandetid för inom vilken tidsrymd som allmänna platser behöver byggas ut, vilket i detta fall är 10 år. Utifrån antalet bostäder och skala på området anser kommunen att det är rimligt med en sådan genomförandetid.

Yttrande 16 – Sakägare F, 2024-03-11

Yttrande

Efter att deltagit i samrådsmöte i detta ärende 24-02-28 och där uppmanats att summera alla våra synpunkter skriftligen kommer här en sammanställning av reflektioner och synpunkter på det som finns i beskrivet i alla de underlag som tillhandahållits av kommunen och projektören.

Vi har samlat synpunkter i en handfull olika områden:

Infartsvägen till området

Under alla de tidigare samråden har vi refererat tillbaka till den detaljplan för Hultshöjd som arbetades fram under 2007. I denna detaljplan från 2007 står det tydligt att fortsatt utbyggnad skall ske österut genom förlängning av de befintliga gatorna i Hults höjd. Detta var känt av alla som senare byggde eller köpte hus på Hults höjd.

I och med att den detaljplanen fastställdes såg vi från vår sida ingen större påverkan på oss av nybyggnationen på Hults höjd etapp I och gjorde därför inga kommentarer på byggnation då vi såg att varken byggtrafik eller framtida boendetrafik skulle påverka oss eller miljön runt Hultsjön avsevärt, ej heller den då tänkta framtida utbyggnad en och dess trafik.

Utdrag från detaljplanen 2007:

Gator och trafik

Gator

Förutsättningar: Vänersborgsvägen (väg 2028) är huvudtillfart till planområdet. Huvudman för väg 2028 är Vägverket. Byggnadsfri zon enligt väglagen är 12 meter. Trafikmängderna uppgick vid mätning 2004 till ca 5000 fordon (ÅDT). Antalet tunga fordon är ca 280. Planområdet kan idag nås från Älvåsvägen som ansluter till väg 2028



sydväst om planområdet. Älvåsvägen ansluter till väg 2028 mitt emot Berghemsgatan. Förändringar: Planområdet föreslås anslutas till väg 2028 genom en ny gata mitt emot Stenebyvägen, vilken utgör tillfartsgata för nyligen planlagda bostadskvarter inom området Bergtäkten väster om väg 2028. Korsningen föreslås utformas som cirkulationsplats. Kommunen har parallellt med planarbetet utfört projektering av gator och va-anläggningar. I samband med projekteringen har planförslaget om arbetats i vissa delar jämfört med samrådshandlingen, bl a förändrad gatusäckning samt ytterligare några tomter. Utformningen av cirkulationsplatsen sker i samråd med Vägverket. Den nya huvudtillfartsgatan förutsätts kunna förlängas österut när fortsatt utbyggnad öster om planområdet aktualiseras.

I och med den förändring av detaljplanen som nu verkar ske i detta nya projekt ser vi att:

- Beslut från detaljplan 2007 bryts upp, och där tillfartstrafiken till eventuell etapp II av Hults höjd inte längre skall gå som tidigare sagts, utan man vill göra en ny infart till området.
- Trots att vi i alla samråd under flera år sagt att den föreslagna nya vägen inte skall störa befintlig bebyggelse och där alla intressenter i princip var överens om att vägen skall dras mitt i mellan befintliga byggnationer. Förslaget i den nya detaljplanen visar nu att vägen har flyttats ännu närmare vår fastighet än i tidigare samråd. Tidigare bedömning var 60 - 80 meter från vår fastighet men det nya förslaget ligger nu på ca 35 m från vår fastighet. Inga av de argumenten om försiktighet och omvårdnad av de boende på norra sidan har man tagit hänsyn till i detta förslag. Tvärt om, lösningen har blivit ännu sämre för oss.
- Flera alternativa tillfartsvägar som tidigare diskuterades förkastades då man inte såg att kollektivtrafik vara möjlig. På samrådsmötet fick vi nu reda på att inga beslut finns på att det skall bli kollektivtrafik (Västtrafiks ansvar), men mycket ottydliga besked på om hur detta skall hanteras och när. Det innebär att man har förkastat alternativa förslag på tillfartsvägar på mycket oklara grunder.
- Vi vill att planen görs om så att infartsvägen kommer längre söderut när den går förbi vår fastighet dvs mer i mitten av befintliga bebyggelser som tidigare samråd tryckt på.

Påverkan på vår fastighet

Buller

- Tidigare utlämnat material hade bara fokus på buller söderut mot befintlig bebyggelse i Hults höjd. Efter flera påtalanden så gjordes en rudimentär komplettering även för buller norrut, varför gjordes inte detta direkt också för norr om området?
- Vi tycker att projektet har haft ett överdrivet fokus på störande buller på nybyggnationen. Kan kommunen garantera att befintlig byggnation också klarar Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (50 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA)? Detta avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- Vår uteplats i söder kommer att påverkas av byggtrafik i 10 år och boendetrafi i all framtid. Vägen som den är ritad nu ligger 35 m från fastigheten. Kommunen menar alltså att 3000 fordon per dygn 35meter från vår bostad inte får någon större bullerpåverkan? Till detta markant ökad trafik på Vänersborgsvägen? Denna slutsats tror vi inte på!
- Finns tankar om bullerplank även mot norr och väster?

Vatten



- Vår fastighet har flera servitut vars framtid måste klarläggas bl.a finns en grävd brunn på gränsen av projekteringsområdet som vi använder för sommarbevattning. På samrådsmöte fick vi inga svar på hur kommunen ser på detta, detta behöver utredas.
- Vi har en borrhäls dricksvattenbrunn på fastigheten med tillrinning från våtmarker öster och sydost om vår fastighet. Stora hårdgjorda ytor projekteras och med detta dagvattenavrinning i större vattendammar och flöden. Hur påverkar detta vår vattenförsörjning? Kan kommun ge garanti för fortsatt god vattenkvalité och tillräcklig volym i vår borrhäls brunn?

Avlopp

- Ett av de servitut som nämns ovan gäller avlopp genom trekammarbrunn, infiltrationsbädd och fosforfälla. Kommer denna lösning att påverkas av detta projekt? Finns risk för tvångsanslutning till kommunalt VA?

Befintlig infartsväg till vår fastighet

Vi har i flera omgångar diskuterat hur vägen från Skogshöjdsrondellen fram till vår fastighet skall skötas. När vi köpte huset 1995 så fick vi besked av säljaren att väg- och snöhållning skulle ske av kommunen genom ett gammalt historiskt avtal. Skötsel skulle ske fram till vår fastighet men resten av vägen ansågs som privat väg dvs den väg som följer östra sidan av Hultsjön. Under de första åren sköttes också hela vägen av entreprenör, men när denne gick i pension tvingades vi av kommunen att sköta hela vägen som privat väg. Detta gjordes i huvudsak av grannar längre in på vägen som har haft utrustning för detta.

Som underlag för vår sak bifogar vi ett utdrag av en historisk överenskommelse* mellan en tidigare ägare och kommunen.

**Bilagan är utdrag ur dokumentation som fastighetsägaren skickat avseende tidigare överenskommelse med kommunen. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Skogsväg vid sjön, etablerad 2018

- I alla underlag står det att det är en privat infartsväg från Skogshöjdsrondellen mot söder och öster om sjön. Under 2018 skrev kommunen ett avtal med entreprenör om att bygga en ny skogsväg för virkesuttag, avtalet gällde 2018-09-01 till 2021-09-01. Med vilket mandat förhandlade kommunen med entreprenören om att nyttja den privata vägen? Ingen av grannarna längst vägen blev tillfrågade.
- Kommer detta avtal att förnyas på något sätt?
- Kommer denna skogsväg att nyttjas för virkesuttag?
- I avtalet beskrivs att skötsel av skogsvägen övergår i kommunens regi efter avtalets slut, har kommunen/entreprenören tänkt att nyttja skogsvägen på något annat sätt under projekteringen?
- Hur skall kommunen återställa naturen som förstörts av denna väg?
- Hur skall ersättning till privata ägare av infartsvägen regleras då affärsmässig trafik kommer att ske på vägen med stor risk för skador?

Anskaffning äng i söder.

Om vi nu tolkar att det blir ett projekt med en ny detaljplan kommer då kommunen stå vid en sådan utfästelse och godkänna ett eventuell sådant köp av denna lilla bit som dock då hamnar strax utanför den nya detaljplanen?

- Vi har tre gånger under den tid vi bott här försökt att få köpa ut den lilla ängen söder om vår fastighet för att uppföra ett riktigt garage. Hela tiden har kommunen hävdat att ingen försäljning sker innan det finns en detaljplan.

Biologisk mångfald

Under samrådsmötet nämndes av en politiker att projektet skulle genomföras som i ett led för att stödja biologisk mångfald.

Vi bor idag ute på landet med öppna ängar runt oss, vilda djur dagligen i trädgården och omgivningarna; älg, rådjur, räv, hare...fåglar i stor artrikedom kattuggla, hackspett, glada, gröngöling, domherrar och massor av andra småfågelarter, till detta fladdermöss och mycket insekter och kräldjur. De lever i omgivande skogsmiljö och längs bäcken men besöker oss i princip dagligen under hela året. Även alla flanörer, joggare, hundägare från Skogshöjden och Hults höjd som promenerar dagligen förbi här får uppleva den naturen och mångfalden runt sjön.

Vi tror inte på den inventering av groddjur som har gjordes två dagar under 2023. Vi såg tre personer gå förbi vårt hus pratades, en vårväll. De kom tillbaka efter några timmar. Hur kan de vara säkra på att de sett eventuella groddjur i området, efter ett par timmar? Alla groddjur är fridlysta. På försommaren är det svårt att köra bil på vår grusväg på grund av alla grodor som hoppar omkring. Många blir tyvärr överkörda.

Vi saknar en fladdermusinventering runt sjön. När vi flyttade hit 1995 och kanske 10-15 år efter det så flög det ofta fladdermöss sommarkvällar över vår tomt och jagade. De sågs också flyga över sjön när man promenerade där. Nu syns de allt mer sällan-är det på grund av bebyggelse av Hults höjd och Liljedal? Med mer bebyggelse, vägar och konstgjort ljus kommer ni att även ta bort de sista resterna av fladdermöss som finns kvar! Även alla arter av fladdermöss är fridlysta.

Vi tror inte på att en byggnation på 5-600 bostäder genererar en större artrikedom i området. Detta på grund av förhöjt buller från trafik, stora hårdgjorda ytor och belysning som stör djurliv och till detta nedhuggen skog som tar bort naturliga habitat för däggdjur, fåglar, fladdermöss och insekter.

Bebyggelse

Projektering

Under samrådsmötet fanns ingen klar linje i hur utbyggnaden kommer att ske, inte var man startar eller vilka etapper som kommer att finnas, inte heller en tidplan. Flera personer lyfte de tidigare "inte så lyckade projekten" som Trollhättans kommun bedrivit t.ex Lärketorpet. Den stadsdel där det skulle bo 7000 personer med skola, bibliotek och golfbana, denna storslagna projekteringen startade 2003 och det tog 20 år innan husbyggnation kom igång. Skogshöjdens grusgropmed gjutna hyreshusplattor som stod övergivna i årtal, som till slut fick fyllas igen och bli fotbollsplan. Det senaste projektet med Vårvik som fortfarande är en "grusgrop".

Det finns en stor risk att man börjar riva ner skogen, drar upp vägar och sedan blir byggnation försenad eller fördröjd. Tydlig konsensus från åhörarna på samrådsmötet att detta vill vi inte vara med om!

Alla de senaste byggnationsprojekten i områden runt oss har sålts in med "närhet till naturen", "fridfullt" och "livligt friluftsliv" ...bygger man 5-600 bostäder blir det inte mycket vildnatur kvar och det blir absolut inte fridfullt.

Infartsområdet

På en direkt fråga från oss om hur man skall bebygga infartsområdet som till stora delar ligger på kvicklera så fick vi inget svar. Skall det pålas för dessa bostadshus på 3-4 våningar? Finns det ekonomi i detta? Bullerpåverkan?

Vi hittade denna text i underlaget:

"Området innehåller kvicklera som är känsligt för all typ av störning av jorden. Förutsättningarna ska beaktas för all byggnation i området. Den detaljerade utredningen visar att det är en stor variation i indata samt att förstärkningsåtgärder erfordras, därav rekommenderas fortsatt geoteknisk utredning med kompletterande fältundersökningar."

- Vad skall man gå till beslut på i detaljplanen om västra sidan inte är färdigutredd?
- Ett negativt besked innebär ju att dessa ytor inte kan bebyggas dvs det försvinner en stor mängd bostäder.
- Tidigare projektering av en Ekoby från mitten av 90-talet längs bäcken visade på en lerbädd som inte gick att bebygga!

Trygghet

Det finns formuleringar om att bebyggelsen skall skapa trygghet

"Ambitionen är att entréområdet ska bidra till upplevelse av trygghet när infartsvägen blir befolkad och att bostäderna har uppsikt över omgivande platser..."

- Om entréområdet inte kan bebyggas enligt ovan så blir det ju lång sträcka med väg upp till området. Flera av de tidigare alternativa vägdragningarna förkastades ju också på grund av det var lång "obebyggd/olönsam/otrygg" väg in i området, varför skulle man kunna acceptera detta nu?
- Mycket diskussion runt trygghet i underlagen, blir området i Hults höjd mer tryggt eller mindre tryggt efter denna byggnation?

Trollhättans målbild

Det finns fortfarande ingen tydlig beskrivning varför Trollhättan ska vara 70 000 invånare 2030.

- Har det med förväntade skatteintäkter att göra?
- Finns det speciella statsbidrag att hämta om man bygger nytt eller att man blir just 70 000 invånare?
- Måste man hela tiden projektera nytt för att därmed få täckning för gamla kostnader?

"5-600 nya bostäder med en blandning av småhus, radhus, parhus och marknära lägenheter".

- Varifrån skall alla dessa människor komma? Trollhättan minskade med 200 personer 2023.
- Finns det efterfrågan på så många tomter i Trollhättan? Hur lång är den egentliga tomt-kön dvs en kö med seriösa spekulanter?
- Alla kommuner, från Göteborg, Ale, Lilla Edet, Vänersborg och till Uddevalla vill växa, vad är Trollhättans unika erbjudande?
- Om nu behovet är så stort varför ska det ta 10 år att bygga området?
- Vad händer med detaljplan och entreprenörens byggplan om det tar mer än 10 år, finns risk för 15-20 år av byggtrafik?

Trollhättans tillväxt från 2000 har gått från 52 891 personer till 59 073 personer 2023 dvs under 24 år har tillväxten varit 6 182 personer i snitt 257 personer per år. De cirka 11 000 som är kvar till 70 000 kommer att ta 42 år med dagens takt att nå målet.

Om kommunen skall växa med 11 000 på 7 år betyder det 1 600 nya invånare per år vilket inte skett under de sista decennierna! Varför finns detta mål ens kvar och varför styrs politiska beslut och diverse projekteringar under dessa icke uppnåbara målbilder

Sammanfattning

Vi är medvetna om, att bor man nära en stad så kommer området förr eller senare att bebyggas. Vi motsätter oss dock på sättet det kommer att göras, genom att man kör över befintliga boende.

Vi kräver:

1. Flytta infartsvägen längre söderut där det var tänkt att den skulle gå från början, närmare Hults höjd eller flytta infartsvägen så att den går från Överby istället. Detta alternativ tog man bort i planarbetet för att det skulle bli för brant för bussar att köra? Nu finns det inritat in en gång-och cykelväg där! Om cyklister orkar cykla så kan nog en buss köra-eller?
2. Gör en analys och säkerställ att fastigheten (reds anm: sakägarens fastighet) fortfarande får dricksvatten i sin brunn både kvantitativt och kvalitativt efter nybyggnation av vägar och bebyggelse.
3. Klarlägg hur alla våra befintliga servitut påverkas av denna projektering. Vi kommer inte att acceptera försämringar eller kostnader runt detta på grund av den nya projektering.
4. Ta bort all planerad bebyggelse på höjden mot sjön så att det blir en buffertzon mot sjön, så att det fortsättningsvis kan leva hackspettar, titor, ugglor, groddjur och fladdermöss i området.

Vid all nyetablering (Skogshöjden, Hults höjd och Liljedal) som har varit de senaste 30 åren som vi har bott här så har man hänvisat till naturen och Hultsjön. "Kom och bo här, nära natur och sjö (till och med badsjö har det stått)". Hur många gånger till? Snart finns det ingen natur att gå runt i och Hultsjön kommer endast att vara en liten damm som man kan åka skridskor på, på vintern, och mata kanadagässen på sommaren.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och besvarar dem enligt samma rubriker som i yttrandet.



Infartsvägen till området

Efter samrådet har infartsvägen placering förskjutits längre sydost för att ta hänsyn till entitans habitat och inte riskera förbud enligt artskyddsförordningen. Det nya avståndet mellan infartsvägen och fastighetsgränsen till sakägarens fastighet uppgår till cirka 100 meter med bostadskvarter mellan. Synpunkten från fastighetsägaren beaktas i och med den förändrade placeringen av infartsvägen.

Påverkan på vår fastighet

Buller

I upprättade bullerutredning som även reviderats till följd av flyttad infartsväg anges att bullerriktvärden för ny bebyggelse som är belägen närmast sakägarens fastighet klarar samtliga riktvärden utan åtgärder. Då fastigheten belägen på ett ännu större avstånd från infartsvägen bedöms inte heller riktvärdena överskridas där. Utifrån slutsatserna i bullerutredningen föreslås inga åtgärder i form av exempelvis plank mot befintlig bebyggelse.

En detaljplan reglerar inte vad som gäller under själva byggnation däremot finns Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15). Under byggnationen är det exploatörens ansvar att arbetet medför så små störningar som möjligt för kringliggande bebyggelse. Buller ska begränsas så att det inte ger upphov till högre nivåer än dem som anges i naturvårdsverkets föreskrifter.

Vatten

Servitutet för brunn är belägen utanför planområdet. Rättigheten påverkas inte av planförslaget.

I upprättad dagvattenutredning (Norconsult reviderad 2025-04-09) beskrivs planförslagets påverkan på avrinningsområden. Delavrinningsområde 1 har rinnvägar mot Hultsjön och dalgången söder om sjön. Avrinningen mot Hultsjön påverkas inte av utbyggnaden. Rinnvägarna mot dalgången söder om Hultsjön är till största del utanför bebyggelseområdet.

Den bebyggelse som föreslås i anslutning till sjön och dalgången är med hänvisning till SGU:s jordartskarta belägna inom område med tunn morän på berg. Infiltrationsmöjligheterna bedöms därför var begränsade även innan utbyggnad. Ingen grundvattenförekomst finns inom eller i närhet till planområdet. Planerad dagvattendamm vid Hultsrondellen är belägen nedströms, cirka 280 meter från yttrandes fastighet, och dagvattnet leds dit för rening.

Sammantaget bedöms inte planförslaget med dess dagvattenlösningar innebära en negativ påverkan på grundvattennivåer och ytvattenflöden. Kommunen hänvisar till uppdaterad dagvattenutredning (Norconsult 2025-04-09) för vidare läsning kring avrinningsområden och förutsättningar för jordarter och grundvatten.

Avlopp



Inget officialservitut finns registrerat för den avloppsanläggning som anges i yttrandet, möjligen finns ett avtalsservitut. Avloppet är belägen utanför planområdet och berörs inte av detaljplanen.

Huruvida fastigheten kommer att införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp är inte en fråga som kan fastställas i detaljplanen, frågan regleras i lagen om allmänna vattentjänster (LAV). Enligt LAV 6§ har kommunen en skyldighet att ordna vattentjänster där behovet finns genom att instifta verksamhetsområden och tillgodose behovet genom en allmän VA-anläggning. Vid bedömningen av behovet ska särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet genom enskild anläggning. Den enskilda anläggningen ska då godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljö.

Befintlig infartsväg till vår fastighet

Befintlig infartsväg som yttrandet hänvisar till är belägen utanför planområdet och kommer inte att användas för angränsning till utbyggnadsområdet. Frågan om skötselansvar på enskilda vägar som inte ingår eller berörs av detaljplanen ska hanteras separat i kontakt med kommunens mark- och exploateringsavdelning.

Skogsväg vid sjön

Skogsvägen är belägen utanför planområdet och har inget med genomförandet av detaljplanen att göra. Frågor och synpunkter tas genom separat kontakt med kommunens mark- och exploateringsavdelning.

Anskaffning äng i söder

Markytan som yttrandet hänvisar till är belägen utanför planområdet, en eventuell fastighetsreglering är inte en del av detaljplanens genomförande. Förfrågan om markköp får ställas direkt till kommunens mark- och exploateringsavdelning.

Biologisk mångfald

Kommunen bedömer att den groddjursinventering som utförts (Norconsult 2023-06-20) är tillräckligt planeringsunderlag för att göra en bedömning om förslagets påverkan.

Kommunen har i tidigare planeringsskede bedömt att en fladdermusinventering inte är nödvändig då det inte framkommit något i naturvärdesinventeringen som pekar på att planområdet berör livsmiljö för fladdermöss. Fördjupade artskyddsinventeringar har däremot bedömts vara nödvändiga för några fågelarter.

Bebyggelse

Detaljplanen kan inte reglera byggnationstiden eller etappindelning, däremot anges genomförandetid till 10 år. Genomförandetid är den tid som fastighetsägaren har en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen samt den tid inom vilken allmän plats ska anläggas. Utifrån antalet bostäder och skala på området anser kommunen att det är rimligt med en sådan genomförandetid. Efter genomförandetiden kan fortfarande bygglov beviljas. När ett bygglov har beviljats regleras dock i plan- och bygglagen att byggnation



måste påbörjas inom 2 år och avslutas inom 5 år, om inte det uppfylls upphör bygglovet att gälla (Plan- och bygglagen 9 kap 43§).

Efter samrådet har bebyggelseförslaget ändrats. I det nya planförslaget har infartsvägen flyttats något och byggrätter har utgått i vissa delar. I uppdaterad geoteknisk utredning (Norconsult 2025-04-09) finns rekommendationer som inarbetats i planhandlingarna. Planbestämmelse som reglerar grundläggning har införts för byggrätt vid infartsvägen för att säkerställa tillfredsställande stabilitet. Anvisningar finns med för hur kvicklera ska beaktas i projekteringsskedet.

Bebyggelse föreslås längs de delar av infartsvägen där marken är lämplig för bebyggelse. Kommunen står fast vid ställningstagandet att bebyggelsen får betydelse för upplevelsen av trygghet.

Trollhättans målbild

Detaljplanen är en del i förverkligandet av nu gällande översiktsplan. I den är 70 000 invånare angivet som ett befolkningsmål och 2030 ett horisontår som strategier och riktlinjer förhåller sig till. Det är inte en fråga för den enskilda detaljplanen att ta ställning till översiktsplanens mål och innehåll.

Sammanfattning

- 1. Synpunkten beaktas delvis då ny infartsväg (GATA1) har förflyttats i sydostlig riktning och hamnat längre bort från yttrandes fastighet.*
- 2. Kommunen bedömer utifrån brunnarnas belägenhet och framtagna dagvattenutredning samt geotekniska förutsättningar att ingen negativ påverkan sker till följd av detaljplanens genomförande.*
- 3. Servituten är belägna utanför planområdet och berörs inte av detaljplanens genomförande.*
- 4. Synpunkten beaktas inte. Bebyggelsen på höjden ovan sjön ligger utanför strandskyddat område och utifrån de utredningar som tagits fram under planarbetet, samt de justeringar som gjorts av planförslaget, bedöms inte detaljplanen att strida mot artskyddsförordningen.*

Yttrande 17 – Sakägare G, 2024-03-11

Yttrande

Min synpunkt är; angående den bullervall man tänker bygga utmed 44:an, det är att den ska förlängas till Överbyavfarten, att den börjar vid Skogsbo och avslutas vid Överby.

Kommentar:

Kommunen beaktar inte synpunkten. Den bullervall som fanns med i samrådsförslaget har omarbetats och sträckningen samt höjden har minskat. Dess primära funktion är översvämningsskydd för E45 och utformningen av vallen tar endast hänsyn till det som krävs för att hantera översvämningar utifrån detaljplanens påverkan.

ÖVRIGA

Yttrande 18 – Vattenfall Eldistribution AB, 2024-02-06

Yttrande

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Kommunen noterar att Vattenfall Eldistribution inte har något att erinra om planförslaget.

Yttrande 19 – Västtrafik AB, 2024-02-23

Yttrande

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik samt att kommunen planerar att flytta hållplatsen Hult till Hultsrondellen. 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. En tätare bebyggelse vore önskvärt för att öka underlaget för en effektiv kollektivtrafik. Med tanke på avstånden från de nordöstra delarna av planområdet till den nya hållplatsen vid Hultsrondellen vill vi påminna om vikten av trygga, säkra och tillgängliga gång- och cykelvägar till dessa.

Västtrafik har inte för avsikt att trafikera i området vilket beror på att utformningen av området inte är lämpat för kollektivtrafik. En genomgående slinga i området är mer fördelaktig för att kunna trafikera området då det inte ger stor påverkan på restiden. En vändslinga som planförslaget visar, ger en stor påverkan på restiden vid en eventuell trafikering av kollektivtrafik vilket minskar resandepotentialen och attraktiviteten hos kollektivtrafiken. Att planen inte har tagit ställning till parkeringstal och har fokus på att tillgodose ett förmodat behov av parkeringsplatser i området bidrar till att bilen förstärker sin position som överordnad gång, cykel och kollektivtrafik.

Västtrafik har gärna en dialog om hållplatsen vid Hultsrondellen samt övriga diskussioner om kollektivtrafiken.

Kommentar:

Efter samrådet har kommunen haft dialog med Västtrafik om hållplatsen vid Hultsrondellen.

Yttrande 20 – Skanova, 2024-02-01**Yttrande**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

Kommentar:

Kommunen noterar att Skanova inte har något att erinra mot planförslaget.

Yttrande 21 – Postnord, 2024-02-01**Yttrande**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar:

Kommunen noterar informationen från Postnord.

Yttrande 22 – Trollhättan-Vänersborgs Flygplats, 2024-03-21

Yttrande

Hinderfrihet

För att skapa hinderfria utrymmen för luftfartygens rörelser på mark och i luft finns ett antal fastställda hinderytor som normalt inte får genomträngas. Hinderyornas storlek bestäms av flygplatsens referenskod.

Planområdet ligger helt i flygplatsens kontrollzon, CTR, och inom flygplatsens inre horisontella hinderyta. I CTR flyger luftfartygen på låga höjder och hinder i zonen kan påverka bl a flygplanens möjliga flygbanor. Flygplatsen kan inte tillstyrka hinder eller höga föremål som genomtränger hinderytorna.

I detaljplaneförslaget noteras att vid en del av detaljplanen vilket omfattar ett större antal bostäder, regleras totalhöjden mycket nära gränsen till flygplatsens hinderyta, vilket ur flygplatsens bedömning medför en ökad risk att hinderytan genomträngs vilket har en negativ flygsäkerhetspåverkan och kan medföra inskränkningar i flygplatsens nuvarande verksamhet och framtida utvecklingsmöjligheter. Flygplatsen vill även uppmärksamma om att höjdrestriktion med anledning av flygplatsens hinderyta gäller för alla hinder, vilket inkluderar gatubelysning och tillfälliga hinder som t ex byggekranar.

Preliminära kommande regelförändringar på ICAO-nivå från 2028 som kommer att påverka hinderyornas utformning och höjd, behöver också tas i beaktande under detaljplaneprocessen.

Buller

Detaljplaneområdet ligger ca 2 km ifrån flygplatsen och är relativt nära flygplatsens in- och utflygning och bullerzon. Utformningen av bullerzonen kan i framtiden komma att förändras då nuvarande utformning baseras på de luftfartyg som i dagsläget trafikerar flygplatsen. Vidare kan framtida strängare krav på bullerfrihet medföra ytterligare begränsningar i flygplatsens framtida verksamhet och utveckling. På flygplatsen finns idag omfattande flygskole- och privatflygverksamhet och detaljplaneområdet ligger rakt under vänster trafikvarv för VFR-trafik till bana 33.

Flygplatsens miljötillstånd tillåter också militär flygtrafik till/från flygplatsen vilket inkluderar JAS 39 Gripen. Det kan konstateras att delar av planområdet beräknas utsättas för bullernivåer som kan upplevas som störande och därmed ge upphov till klagomål från till exempel näringsidkare, besökare m fl. Flygplatsen mottog 2019 ett föreläggande om försiktighetsmått och begränsningar för militär flygverksamhet av Länsstyrelsen, vilket medförde en ytterligare begränsning på flygplatsens miljötillstånd från 2013. Flygplatsen ser därför en risk att ett större planerat bostadsområde med 500–600 bostäder där omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad, vård- och utbildningslokaler) i närheten av flygplatsen kan medföra ytterligare begränsningar i både gällande miljötillstånd samt kommande tillståndsprövningsprocesser, där antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna prövning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten.

Navigerings- och kommunikationsanläggningar

Eftersom man är relativt nära flygplatsens in- och utflygning samt inom ett säkerhetsavstånd på 3 km från flygplatsens landningsbana, är det viktigt att man inte har belysning, skyltar eller andra ljus som kan vara missledande. Krav enligt relevant EMC-standard (elektromagnetisk kompatibilitet) för utstrålad störning ska uppfyllas även för skyltar med LED samt solcellsanläggningar. Störningar på flygplatsens navigations- och kommunikationsutrustning kan få allvarliga konsekvenser. Samråd ska tas med flygplatsen innan utrustning som kan förorsaka elektromagnetisk störning på anläggningarna uppförs.

Summering

Baserat på ovanstående faktorer tillstyrker flygplatsen ej det nuvarande detaljplaneförslaget, och ser ett behov av vidare utredning (påverkansanalys) med anledning av ovan faktorer, för att kunna säkerställa att flygplatsens nuvarande och framtida verksamhet samt utvecklingsmöjligheter ej påverkas negativt.

Kommentar:

Kommunen noterar flygplatsens yttrande.

Vid planläggning av mark för nya bebyggelse utgår kommunen alltid från de förutsättningar som finns utifrån nuvarande regelverk. Bostadsförsörjning är ett allmänintresse och måste kunna säkerställas på lång sikt där marken är lämplig för ändamålet. Preliminära regeländringar eller eventuella förändringar i framtiden är en osäkerhet som prövningen av markanvändningen inte kan utgå ifrån.

I detta fall bedömer kommunen att planförslaget förhåller sig till flygplatsens verksamhet och att planbestämmelserna vad gäller höjd är tillräckliga för att höjdrestriktionerna inte ska överskridas. Kommunen hänvisar till detaljplanen för Lärketorpet nordöstra delen, etapp 1 (D3/2020) och Vårviks detaljplaner (D6/2020, D7/2020, D1/2023) där byggnadernas maximala höjder i utsatta lägen har begränsats utifrån höjdrestriktionerna. Flygplatsen har i dessa detaljplaner bedömt att det är tillräckligt.

Kommunen är medvetna om att höjdrestriktionerna även innefattar gatubelysning och byggkranar. Vid byggnationsskedet och användning av byggkranar ansvarar byggföretagen för att en dialog hålls med flygplatsen.

Yttrande 23 – Privatperson 1, 2024-03-01

Yttrande

Jag var och tittade på ert förslag av Hults höjd här i veckan när ni hade samrådsmöte. Mitt totalintryck av materialet som presenterade är att det kommer att bli en fin stadsdel med mycket natur – det är alltid uppskattat.

Jag har också varit i skogen och promenerat och tittat på dom tomterna som ligger i den västra delen. När jag gick där så insåg jag att det inte kommer bli så mycket utsikt alls mot Hultsjön, bara utsikt över tät gammal granskog. Det blir endast en tomt i ert förslag som kommer se sjön.

Mitt förslag har jag bifogat i PDF filen* och det bygger på att erbjuda fler attraktiva tomter med sjöutsikt (inringade i den röda boxen) De blåa boxarna visar områden med hög och tät granskog. Bifogar även en video från punkt A.* Videon från punkt B var för stor att skicka men terrängen ser liknande ut därifrån.

** Bifogad karta visar förslag på två husrader längs sjön. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

**Bifogat till yttrandet finns även en filmupptagning som visar natur på platsen. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Kommentar:

Kommunen noterar att det förslag på ytterligare byggrätter som presenteras i yttrandet ligger inom område som omfattas av strandskydd. Strandskyddet är ett områdesskydd som syftar till att bevara allemansrättsliga och biologiska värden. Inom strandskyddade områden är det bl.a. förbjudet att uppföra byggnader eller påverka förutsättningarna för växt- och djurlivet. Kommunen har därför valt att inte planlägga inom detta område. Yttrandet föranleder inte några förändringar i planförslaget.

Yttrande 24 – Privatperson 2, 2024-02-19**Yttrande**

I Bullerutredningen har det inte gjorts någon utvärdering alls av hur de bullerskyddande åtgärderna kommer påverka befintlig bebyggelse på andra sidan E45, med tanke på hur ljudet kommer fortplanta sig om vallar och höga bullerplank byggs på Hult-sidan.

Bebyggelsen på andra sidan E45 ligger dessutom lägre och har ett öppnare landskap och kommer troligtvis då få mer vägbuller än idag. Därför bör även Bullerutredning och Bullerskyddande åtgärder göras på denna sida av E45.*

**Bifogat finns en kartbild med ett större område öster om väg E45 inringats. Bilagan kan ses i sin helhet vid förfrågan.*

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Då vallen efter samrådet har minskat i omfattning vad gäller sträckning och höjd bedöms inte planförslaget påverka befintlig bebyggelse på andra sidan E45. I den nya sträckningen finns inga bostäder på andra sidan vägen i nära anslutning.

Boende i befintlig bebyggelse som redan idag upplever störningar från trafikbuller kan vända sig till miljökontoret på samhällsbyggnadsförvaltningen för att utreda störningen.

Yttrande 25 – Privatperson 3, 2024-03-02

Yttrande

Vi har sedan tidigare lämnat in synpunkter till er ang bullerproblemen från trafiken på Vänersborgsvägen som påverkar oss mycket redan idag, boende på Dalhemsvägen. Med den ökande trafikmängden som väntas bli med tätortsutbyggnaden av Hults höjd som ni själva gjort beräkningar på blir det näst intill outhärdligt att vistas på vår tomt.

Vår fastighet med trädgård, uteplats och uterum ligger helt i nivå med körbanan på Vänersborgsvägen vilket gör att vi får mycket mer buller än andra fastigheter på t ex Stenebyvägen som ligger betydligt högre.

Ni har svarat på våra synpunkter under rubriken Trafik och punkt 7, sid 60 i samrådsredogörelsen med att vi ligger i liknande avstånd från vägen som Hults höjd gör och att riktvärdena för uteplatser klaras för befintlig bebyggelse. Detta stämmer inte alls då vi ligger mycket närmare Vänersborgsvägen och mycket lägre.

Vi var och framförde våra synpunkter om bullerproblemen på samrådsmötet i Skogshöjdens fritidsgård onsdagen den 28/2- 24 och ni lovade att notera detta och beakta det i kommande arbete med detaljplanen.

Vi önskar någon form av bullerplank eller liknande.

Vi har också sedan tidigare påtalat nödvändigheten av att sänka hastigheten på den aktuella sträckan av Vänersborgsvägen till 50 km/h istället för som nu 70 km/h. Detta skulle sänka bullernivån avsevärt och samtidigt öka säkerheten.

Detta framfördes av många på mötet.

Ser fram emot fortsatt info kring arbetet med bullerpåverkan.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Under planprocessen har bedömningen gjorts att bullerutredningen tillhörande detaljplanen inte behöver utökas till att omfatta Vänersborgsvägen med omgivning längre söderut. Trafikflödena i den del av Vänersborgsvägen där bostaden är belägen påverkas av planering på fler platser; den nya stadsdelen Lärketorpet, utbyggnad på Överby handelsområde och pågående planering för ny idrottshall i Skogshöjden. Det är därför inte möjligt eller motiverat att studera bullerpåverkan enbart från utbyggnaden i Hults höjd.

I uppdaterad bullerutredning som gjordes efter samrådet konstateras att trafikflödet från ett fullt utbyggt Hults höjd innebär en ökning på 1 decibel ekvivalent ljudnivå för befintliga bostadshus i närhet till infartsvägen och Vänersborgsvägen, vilket är en knappt hörbar skillnad. Ingen skillnad vad gäller maximal ljudnivå beräknades. Sammantaget är kommunens bedömning att

detaljplanen inte väntas ge en betydande påverkan vad gäller buller längre söderut på Vänersborgsvägen.

Boende i befintlig bebyggelse som redan idag upplever störningar från trafikbuller kan vända sig till miljökontoret på samhällsbyggnadsförvaltningen för att utreda störningen.

Hastighetssänkning kan vara ett sätt för att reducera bullernivåer men ligger utanför ramen för denna detaljplan att hantera. Kommunen hänvisar i första hand till kontakt med miljökontoret för vidare utredning av bullerstörningen.

INFORMATION INKOMMEN EFTER SAMRÅD

Efter att detaljplanen var ute på samråd inkom en skrivelse till samhällsbyggnadsförvaltningen i april 2025 med information om att en salamander påträffats i en anlagd damm i en trädgård tillhörande bostad inom befintliga bostadsområdet Hults höjd. Fastighetsägaren som anlagt dammen i sin trädgård funderar på om salamandern kommer från en annan damm som ligger 100–150 meter bort. Den finns dock inte med i naturvärdesinventeringen som utförts till detaljplanen och i skrivelsen framgår att fastighetsägaren efterfrågar en komplettering av naturvärdesinventeringen men anledning av fyndet.

I replik till kommunens svar efter platsbesöket lyfts även att salamandern är fridlyst och det därför är viktigt att det dokumenteras samt vägs in vid framtida bedömningar av naturvärden i området. I repliken lyfter även fastighetsägaren att denne noterat spillkråka i området, både re- virhävande beteende och regelbundna observationer, vilket kommunen informerats om under samrådet. Fastighetsägaren anser att det är anmärkningsvärt att naturvärdesinventeringen inte lyft observationerna.

Kommentar:

Kommunen konstaterar utifrån bild tillhörande skrivelsen att det rör sig om en individ av mindre vattensalamander. Efter att skrivelsen inkommit till samhällsbyggnadsförvaltningen har ett platsbesök genomförts av kommunekolog i april 2025. Dammen/våtmarken som fastighetsägaren hänvisar till 100–150 meter från dennes fastighet utgörs av öppen vattenyta med fattigkärrvegetation i botten. Vid besöket fanns dock ingen öppen vattenyta, troligtvis samlas vatten där vid nederbördsrika förhållanden men torkar sedan upp när temperaturen stiger. Antagandet baseras på flygbilder tagna 2013, 2016, 2019 och 2023.

Inga groddjur eller salamandrar noterades under besöket i april 2025. Då groddjur behöver en mer sammanhängande period för att utvecklas bedöms att den aktuella dammen/våtmarken i de flesta fall hinna torka ut innan och att den därför inte används som lekmiljö. Platsen är inte upptagen som potentiell yngellokal i groddjursinventeringen (Norconsult 2023-06-20). Den upptas inte heller som eget objekt i naturvärdesinventeringen (Norconsult 2021-07-01) utan ingår i del av objekt 6.



Mindre vattensalamander är fridlyst och får inte dödas på individnivå. I planeringsprocessen fokuseras skyddet på kända leklokaler då det finns begränsade möjligheter till skydd för platser där salamander eventuellt förekommer utanför lek- och yngelperiod samt vinterdvala.

Kommunens sammantagna bedömning är att ingen särskild hänsyn ur ett artskyddsperspektiv behöver tas till dammen/våtmarken då vattenytan inte är permanent. Vidare finns därför inte anledning att ändra i planförslaget eller komplettera groddjursinventering samt naturvärdesinventering.

Utifrån yttrandes synpunkt om hantering av spillkråka har bedömning gjorts under planprocessen att exploateringen inte riskerar att aktivera ett förbud enligt artskyddsförordningen vad gäller fågelarten spillkråka. Bedömningen görs vad gäller möjligheten att upprätthålla den lokala populationen av spillkråka. En sammanvägd bedömning har gjorts utifrån naturvärdesinventeringen, inventering av häckande fåglar (Norconsult 2023-09-19) och artskyddsinventering fågelfauna (Norconsult 2025-05-21).

Trollhättan, juni 2025

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret