



Granskningsmöte

Detaljplan för
**Överby 10:5 och 10:6 med flera,
tätortsutbyggnad vid Hults höjd**

2025-08-20

Upplägg

- Projektet Hults höjd
- Planprocessen
- Ändringar sedan samrådsförslaget

- Öppet för frågor
 - Handuppräckning
 - Anteckningar kommer att delas på hemsidan

Avrundar senast kl 18:45

Avslut 19:00

Handlingarna finns tillgängliga på:
www.trollhattan.se/hults-hojd

*Plankarta, planbeskrivning,
bebyggelseförslag, utredningar,
3D-modell m.m.*



Hults höjd

Detaljplanen syftar till att utveckla området kring Hults höjd och Hultsjön till ett naturnära bostadsområde med:

- **Bostäder:** 500–600 i blandade former: småhus, radhus, parhus och flerbostadshus
- **Service & mötesplatser:** Förskola i upp till 8 avdelningar, lekplatser, grönytor, utsiktsplats och ett nytt torg
- **Natur & vatten:** Sammanhängande naturmark, dagvattendammar och stråk för rekreation
- **Trafik & tillgänglighet:** Huvudgata med förgrenade lokalgator, förberedd för framtida buss. Gång- och cykelkoppling till Överby, säkrare passager och flyttad busshållplats.
- **Särskilda funktioner:** Möjlighet till serviceboende samt centrum- och vårdanvändning längs huvudgatan
- **Gestaltning:** Utgångspunkt i platsens natur och topografi. Ambition att spara tallar, hållmarker och grönstråk, samt att ny bebyggelse anpassas till platsen och gaturummet.

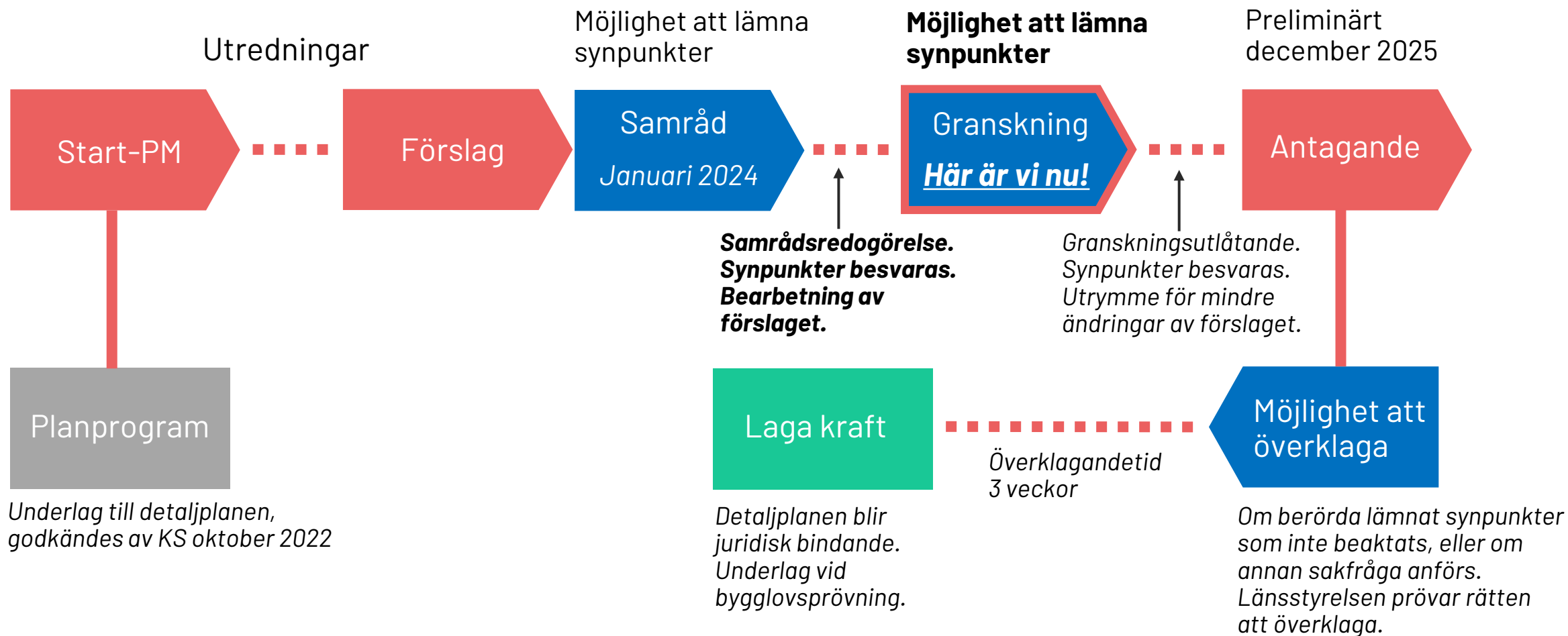
Bebyggelse typer



3D-modell



Processen att ta fram en detaljplan



Information om detaljplaneprocessen finns även på vår hemsida: www.trollhattan.se/detaljplaner klicka vidare till fliken "detaljplaneprocessen"



Tillkommande och kompletterande utredningar/underlag efter samråd

Tillkommande

- **Habitatnätverksanalys för mindre hackspett och bedömning av entita**
- **Alternativstudie infartsväg**
- **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**
- Geoteknik GC-bana
- Gestaltningsprogram
- 3D-modell

Kompletterande

- Geo-, berg- och markteknik
- Trafik
- Buller
- Dagvatten
- Bebyggelseförslag
- Platsbesök groddjur
- Undersökning om betydande miljöpåverkan



Tillkommande med anledning av artskydd (fågel)

Detaljplanens utformning **under samrådsskedet** innebar **risk för förbud enligt § 4 Artskyddsförordningen** på grund av att livsmiljöer för mindre hackspett och entita riskerade påverkas.

Risken för Talltita och Spillkråka bedömdes redan då som liten och kunde avskrivas på grund av att reviren delvis ligger utanför planområdet och att arterna har tillgång till omfattande habitat i området.

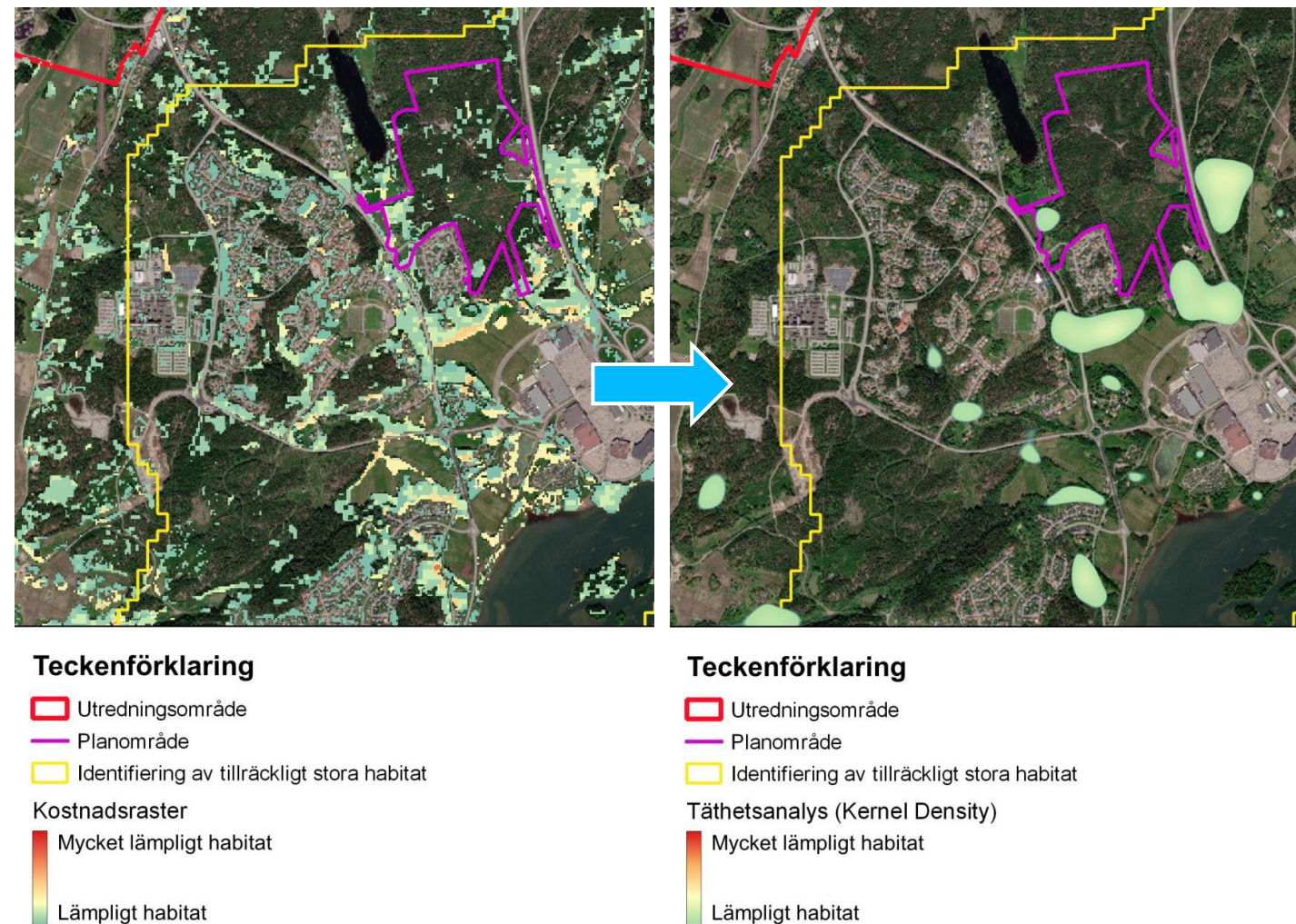
Nya utredningar har tagits fram för att **komplettera kunskapsunderlaget** vad gäller livsmiljöer för fågelarterna, samt för att undersöka lämpliga åtgärder.

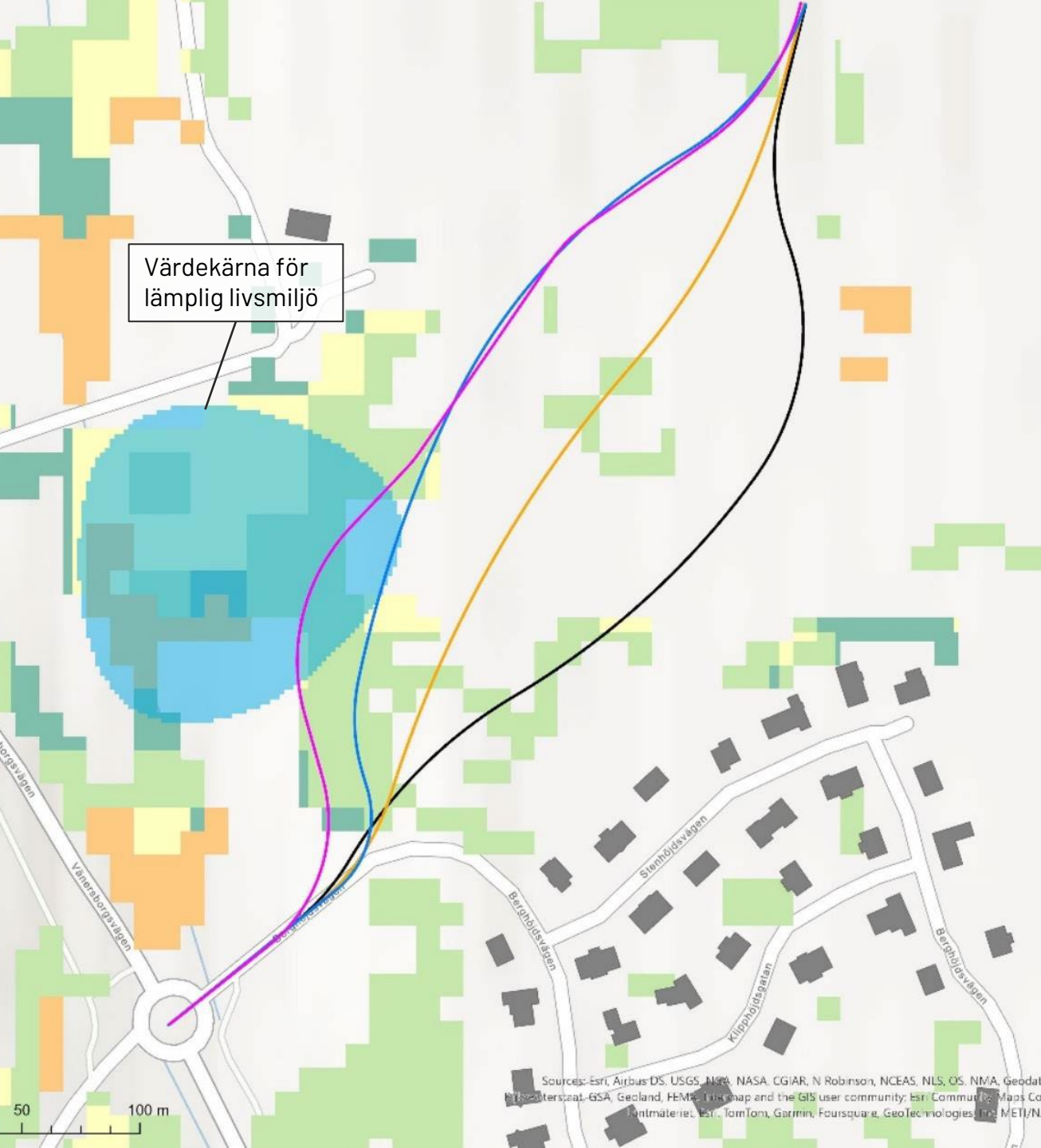
- **Habitatnätverksanalys för mindre hackspett och bedömning av entita**
- **Alternativstudie infartsväg**
- **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**
 - Samtliga utredningar granskas och en bedömning av planförslagets miljöpåverkan görs
 - Framtagen av WSP, extern och oberoende part



Habitatnätverksanalys för mindre hackspett och bedömning av entita

- identifierar förekomst av habitat och **kärnområden** med högre värden för mindre hackspett
- habitatsnätverksanalysen är en **viktig indikator för entita** då arterna har likvärdiga livsmiljöer
- Mindre hackspett är en **rörlig** art och har omfattande habitat regionalt och lokalt
- Entitan är mer **stationär**, vilket innebär att den är känsligare för exploateringspåverkan och inte flyttar på sig om deras bon flyttas eller förstörs → anpassa planförslaget

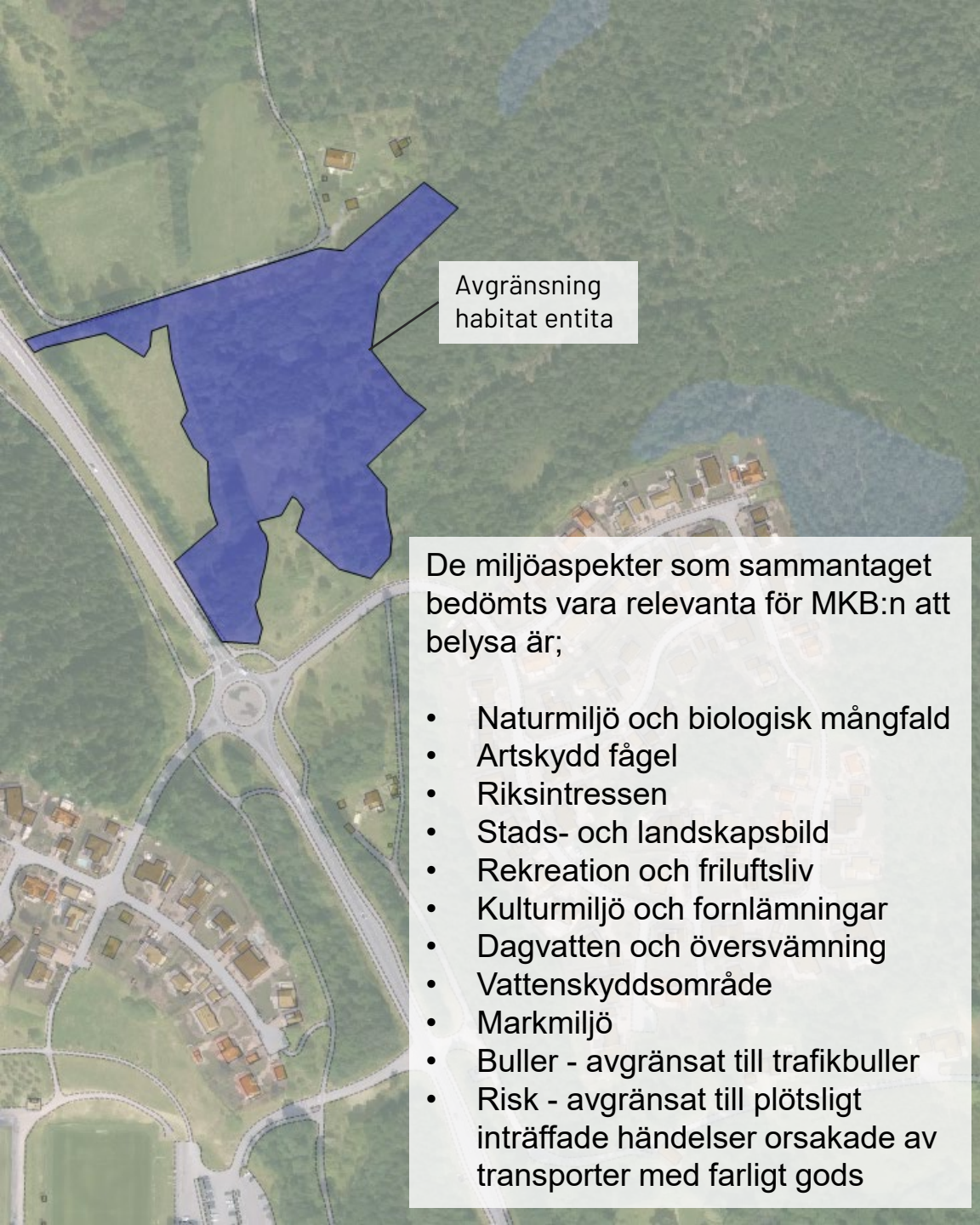




Alternativstudie infartsväg

- ▶ studerar **möjliga infartsvägar**, arbetats fram parallellt med miljökonsekvensbeskrivningen
 - ▶ Alternativ 1 och 2: riskerar påverkan på entitans revir och habitat
 - ▶ Alternativ 4: valdes bort under planprogrammet
 - ▶ Alternativ 3: påverkar inte livsmiljön och ger utrymme för bebyggelse på båda sidor vägen

- Alternativ 1 - samrådsförslag
- Alternativ 2 - mindre justering
- Alternativ 3 - valt alternativ
- Alternativ 4 - programförslag



Avgränsning
habitat entita

De miljöaspekter som sammantaget bedömts vara relevanta för MKB:n att belysa är;

- Naturmiljö och biologisk mångfald
- Artskydd fågel
- Riksintressen
- Stads- och landskapsbild
- Rekreation och friluftsliv
- Kulturmiljö och fornlämningar
- Dagvatten och översvämning
- Vattenskyddsområde
- Markmiljö
- Buller - avgränsat till trafikbuller
- Risk - avgränsat till plötsligt inträffade händelser orsakade av transporter med farligt gods

Miljökonsekvensbeskrivning

- Bakgrund: betydande miljöpåverkan kunde inte uteslutas. MKB:n bedömer den **samlade miljöpåverkan** utifrån flertalet miljöaspekter.
 - Fokus på **artskydd för fåglar** (avgränsa livsmiljöer) samt att studera **alternativa planlokaliseringar och -utformningar**
- Slutsats: i MKB:n görs bedömningen att planförslaget medför **små till måttliga negativa konsekvenser** för natur, rekreation och stadsbild, samtidigt som **positiva effekter** uppnås för markanvändning och grundläggande miljöhänsyn – genom förslagets effektiva markanvändning, bevarande av större grönytor och anpassning till naturvärden
- Undvik habitatet → ingen risk för förbud



Ändringar i plankartan mellan samråd och granskning har gjorts dels utifrån **rekommendationer** från nya och kompletterade utredningar, dels utifrån de **synpunkter** som inkommit under samrådet.

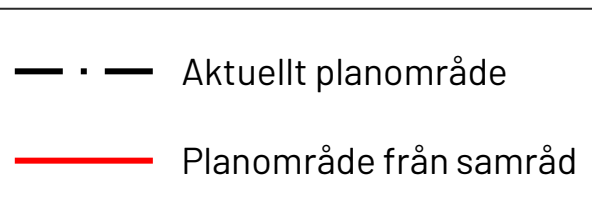
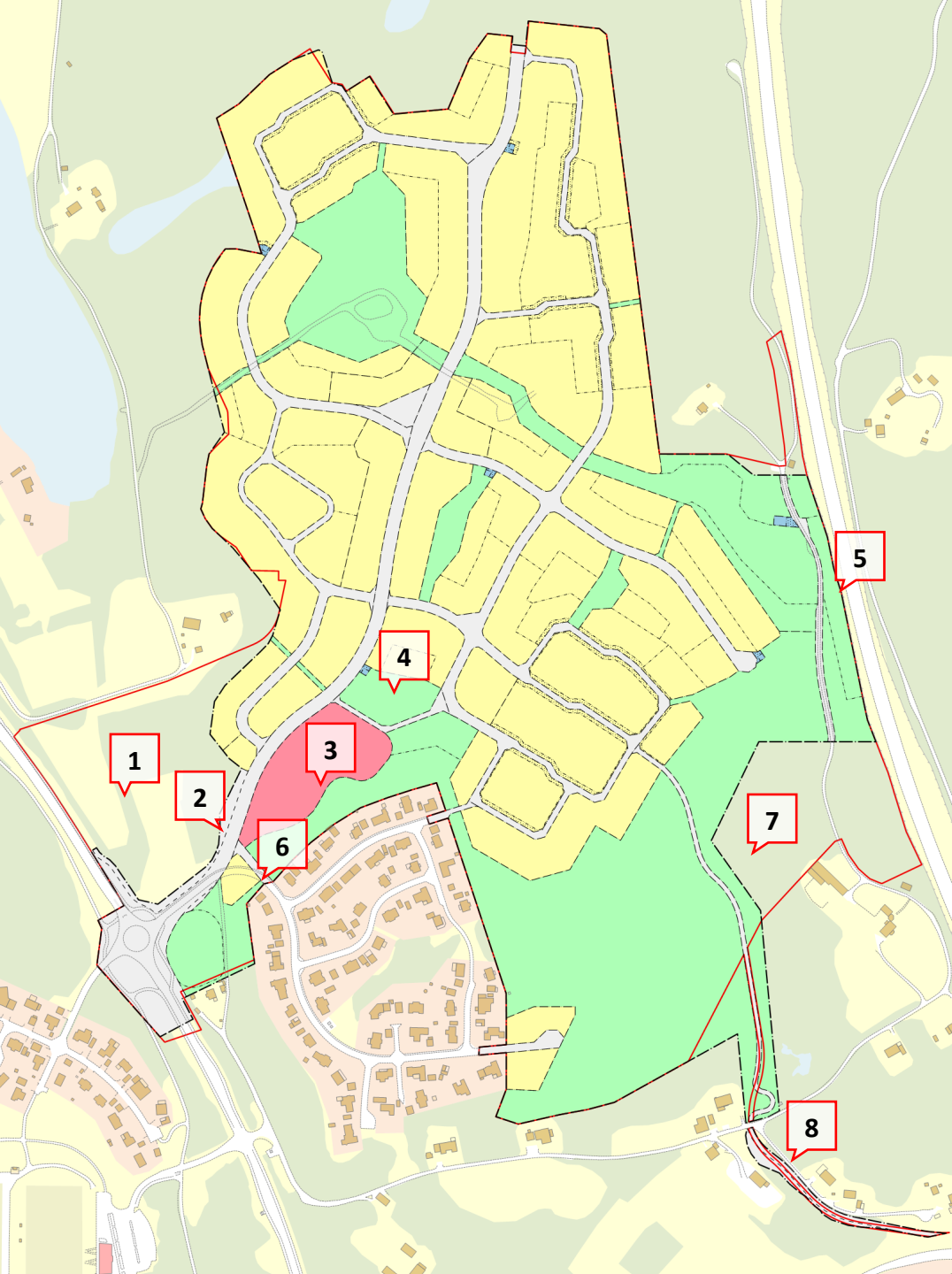
Samtliga ändringar, samt hur vi bemött synpunkter som kommit in under samrådet framgår ur **samrådsredogörelsen**.

Samrådsredogörelsen finns på kommunens hemsida.

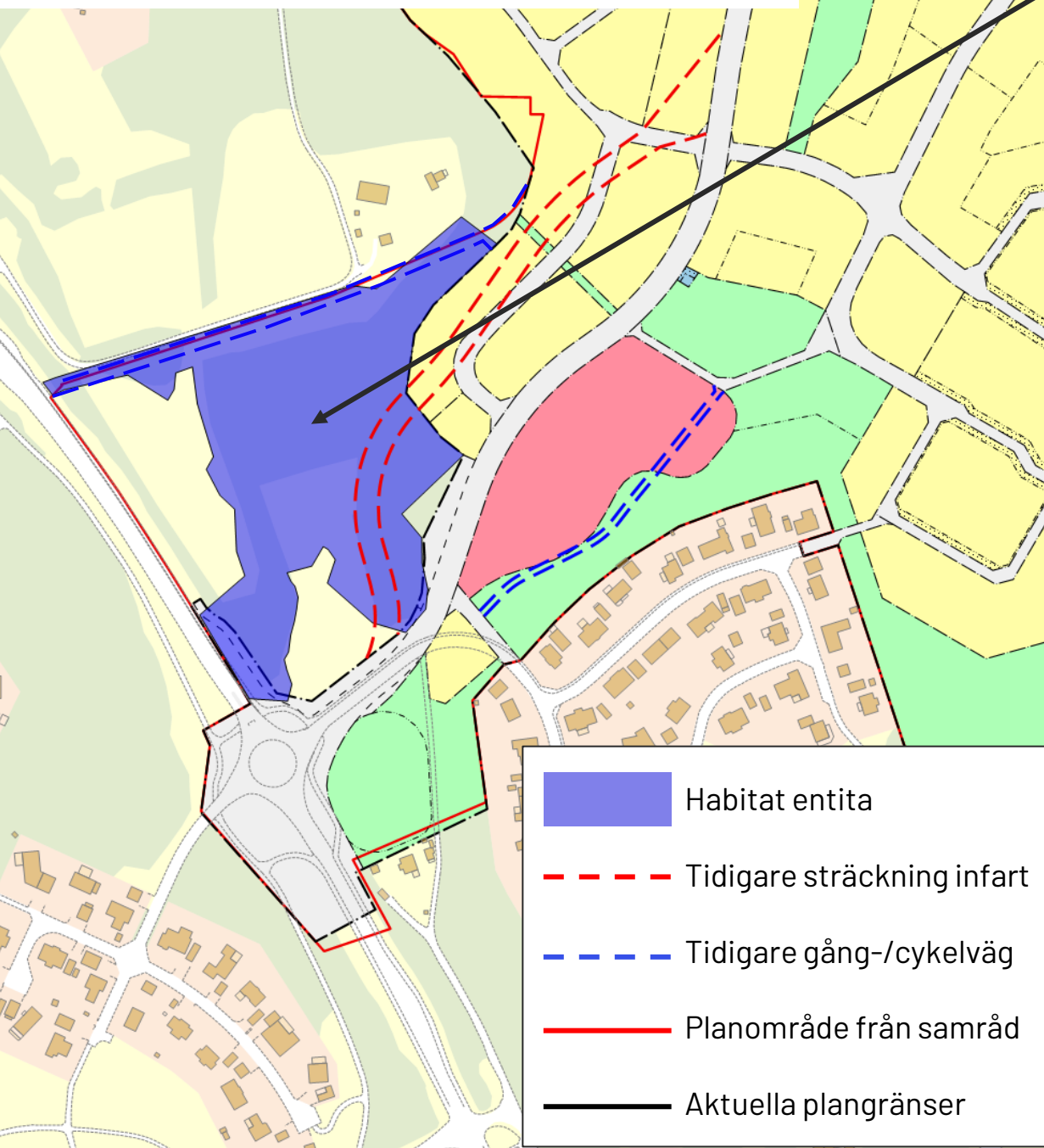


Större ändringar i anslutning till befintliga fastigheter:

- 1. Minskat planområde i sydväst mot Vänersborgsvägen, samt borttagen GC-väg mot Vänersborgsvägen**
- 2. Justerat läge av infartsväg och entréområde**
- 3. Minskad förskoletomt och borttagen GC-väg i bakkant**
- 4. Minskad parkyta för anpassning av infartsväg**
- 5. Minskad omfattning av ny skyddsvall mot E45**
6. Införande av allmän plats, natur, mellan ny byggrätt och befintlig fastighet
7. Naturmark justerad utifrån gång- och cykelväg samt skyddsvall
8. Justerat läge och breddad yta av gång- och cykelväg

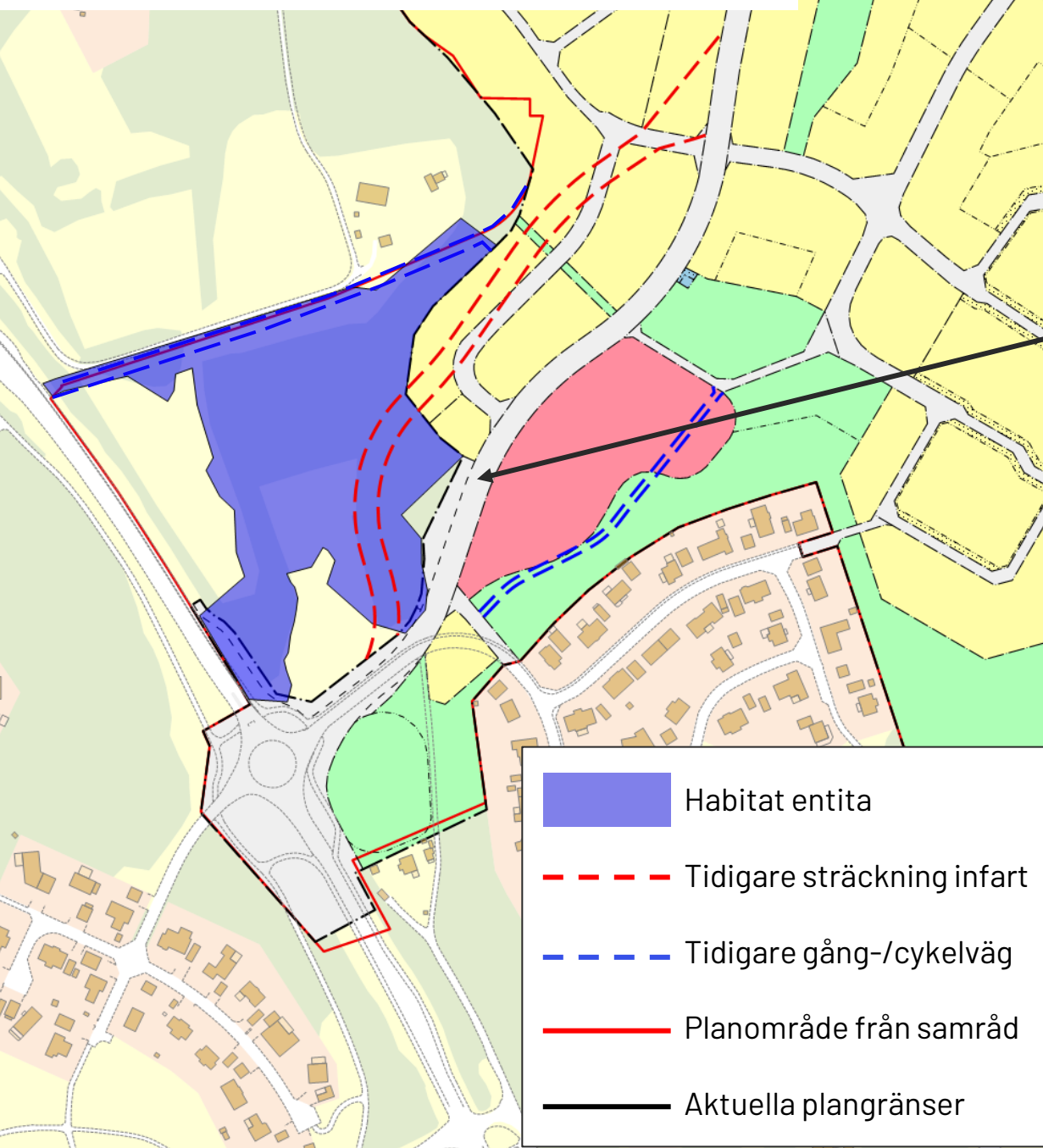


Ändringar kring "entréområdet"



- Avgränsningen av entitans habitat är framtagen i flera steg. I MKB:n framgår den sammanvägda bedömningen.
 - Identifierade revir och viktiga livsmiljöer för entita, mindre hackspett och talltita undantas exploatering.
 - **Anpassningen innebär att dessa revir undviks och dispens från artskyddsförordningen därmed inte krävs.** Övriga skyddsåtgärder redovisas i dokumentet.
- Vägen flyttas som högst cirka 60 meter
 - Större avstånd till fastigheten i norr, närmre fastigheterna i söder. Marginell skillnad vad gäller övriga gränser. Förskoletomt som närmst 25 meter från befintliga fastigheter.
 - Ingen skillnad vad gäller bullernivåer
 - Vägen hamnar på en bergsrygg. Frångår därmed principen om terränganpassning längs en sträcka om cirka 200-250 meter.
- Gång- och cykelvägar har utgått
 - Kopplingen mot Vänersborgsvägen, samt kopplingen mellan förskolan och befintliga fastigheter.
- Förskoletomten och parkmark har minskat
 - Förskola fortsatt upp till 8 avdelningar. Behovet bedömt till 11.850 kvadratmeter för att uppnå kommunens nyckeltal.
 - Parkyta motsvarande vad kommunen benämner som Närpark, med innehåll motsvarande parktypen Naturkvarter.
- Lagt till natursläpp mellan ny byggrätt och befintlig fastighet

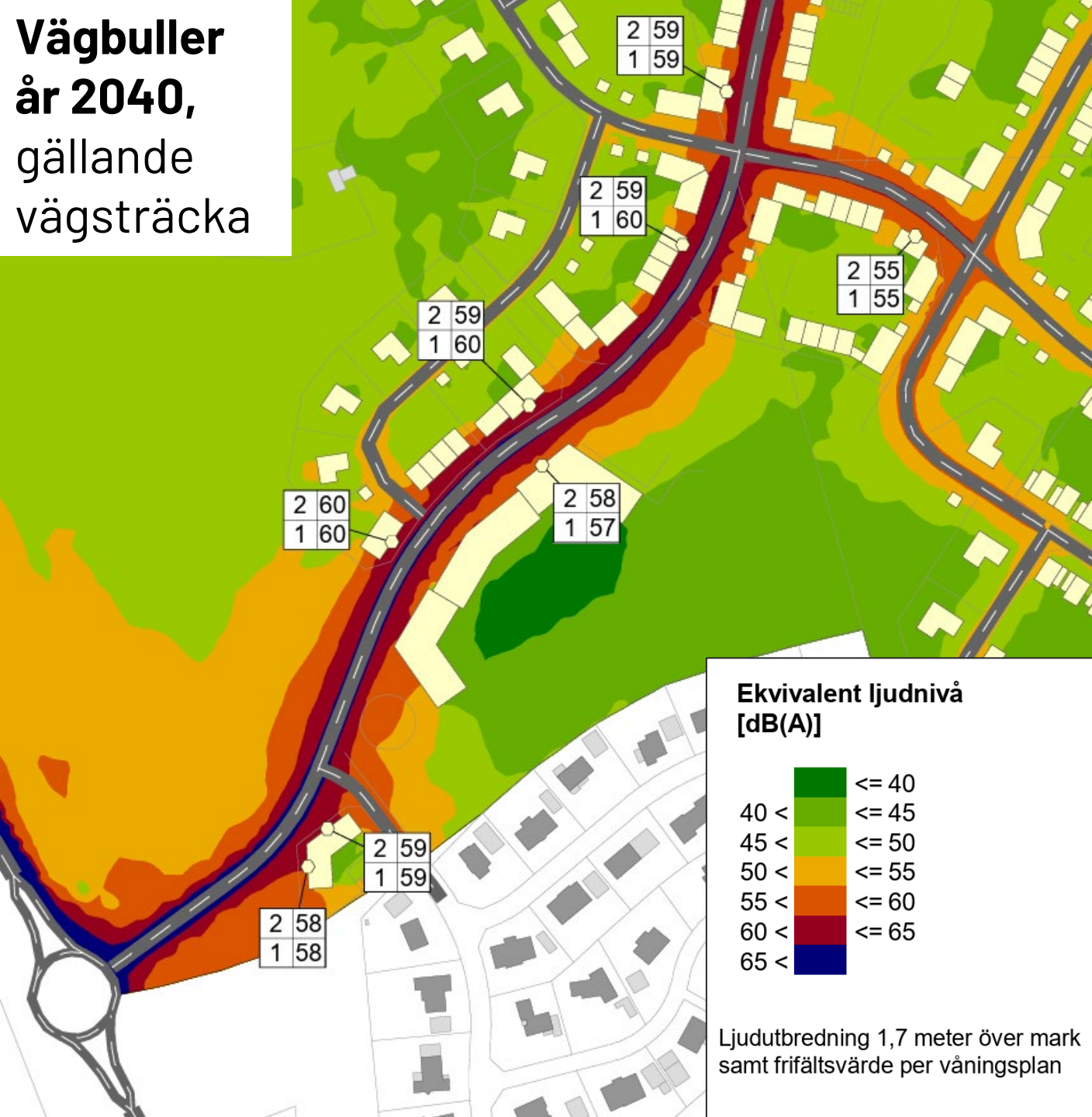
Ändringar kring "entréområdet"



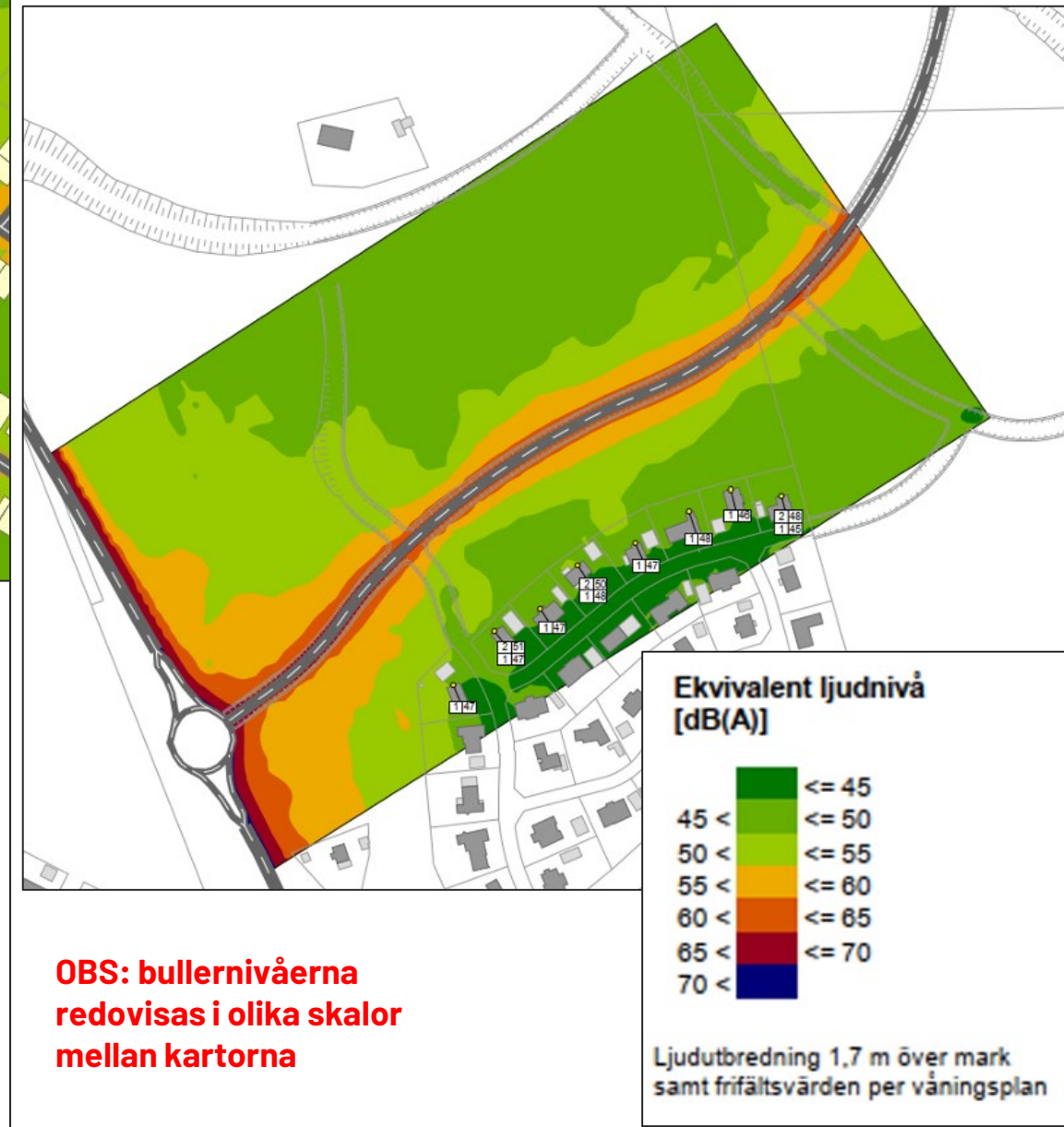
Avgränsningen av entitans habitat är framtagen i flera steg. I MKB:n framgår den sammanvägda bedömningen.

- Identifierade revir och viktiga livsmiljöer för entita, mindre hackspett och talltita undantas exploatering.
- **Anpassningen innebär att dessa revir undviks och dispens från artskyddsförordningen därmed inte krävs.** Övriga skyddsåtgärder redovisas i dokumentet.
- Vägen flyttas som högst cirka 60 meter
 - Större avstånd till fastigheten i norr, närmre fastigheterna i söder. Marginell skillnad vad gäller övriga gränser. Förskoletomt som närmst 25 meter från befintliga fastigheter.
 - Ingen skillnad vad gäller bullernivåer.
 - Vägen hamnar på en bergsrygg. Frångår därmed principen om terränganpassning längs en sträcka om cirka 200-250 meter.
- Gång- och cykelvägar har utgått
 - Kopplingen mot Vänersborgsvägen, samt kopplingen mellan förskolan och befintliga fastigheter.
- Förskoletomten och parkmark har minskat
 - Förskola fortsatt upp till 8 avdelningar. Behovet bedömt till 11.850 kvadratmeter för att uppnå kommunens nyckeltal.
 - Parkyta motsvarande vad kommunen benämner som Närpark, med innehåll motsvarande parktypen Naturkvarter.
- Lagt till natursläpp mellan ny byggrätt och befintlig fastighet

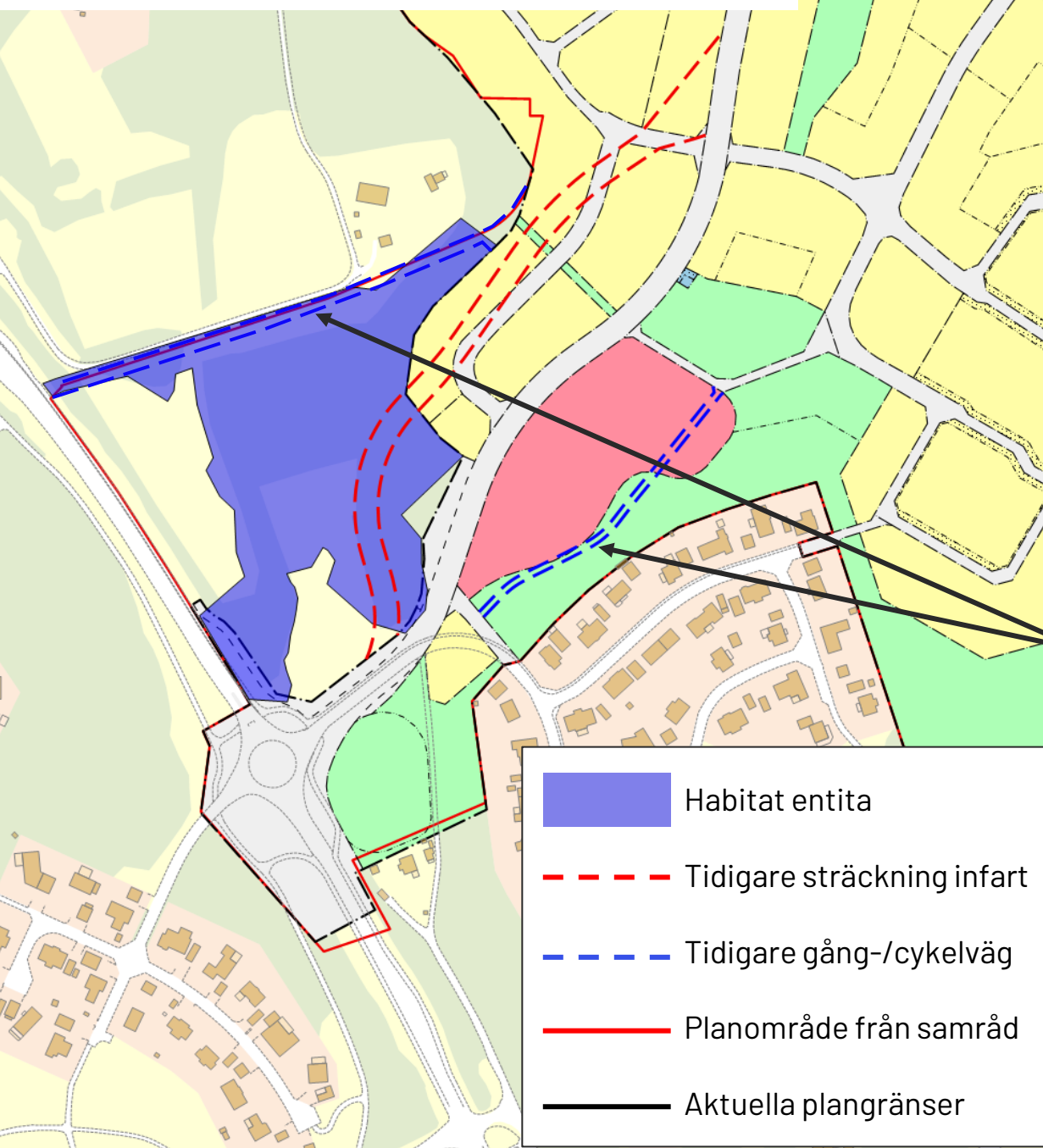
Vägbuller år 2040, gällande vägsträcka



Jämförelse med vägalternativ 4:



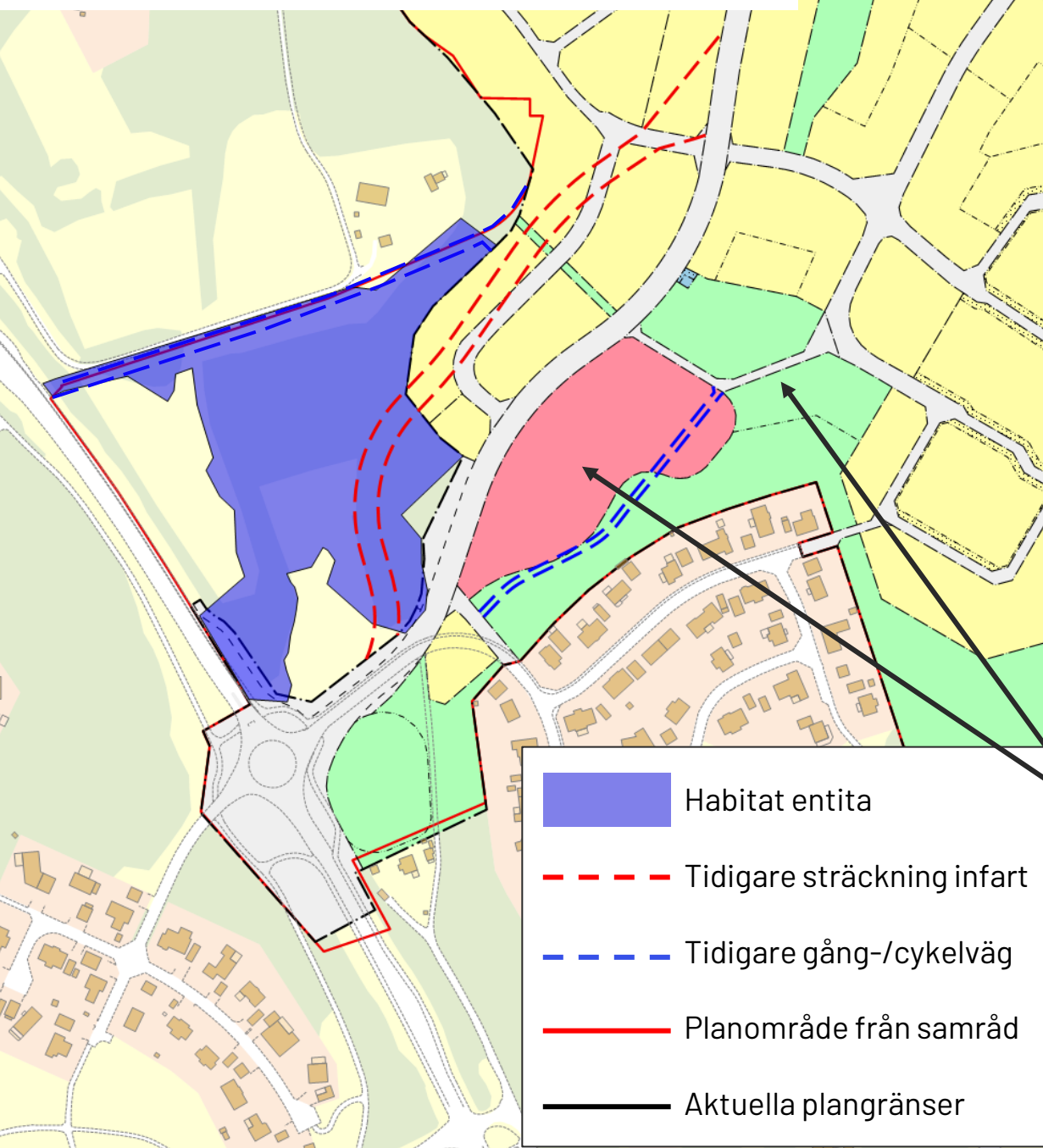
Ändringar kring "entréområdet"



Avgränsningen av entitans habitat är framtagen i flera steg. I MKB:n framgår den sammanvägda bedömningen.

- Identifierade revir och viktiga livsmiljöer för entita, mindre hackspett och talltita undantas exploatering.
- **Anpassningen innebär att dessa revir undviks och dispens från artskyddsförordningen därmed inte krävs.** Övriga skyddsåtgärder redovisas i dokumentet.
- Vägen flyttas som högst cirka 60 meter
 - Större avstånd till fastigheten i norr, närmre fastigheterna i söder. Marginell skillnad vad gäller övriga gränser. Förskoletomt som närmst 25 meter från befintliga fastigheter.
 - Ingen skillnad vad gäller bullernivåer
 - Vägen hamnar på en bergsrygg. Frångår därmed principen om terränganpassning längs en sträcka om cirka 200-250 meter.
- Gång- och cykelvägar har utgått
 - Kopplingen mot Vänersborgsvägen, samt kopplingen mellan förskolan och befintliga fastigheter.
- Förskoletomten och parkmark har minskat
 - Förskola fortsatt upp till 8 avdelningar. Behovet bedömt till 11.850 kvadratmeter för att uppnå kommunens nyckeltal.
 - Parkyta motsvarande vad kommunen benämner som Närpark, med innehåll motsvarande parktypen Naturkvarter.
- Lagt till natursläpp mellan ny byggrätt och befintlig fastighet

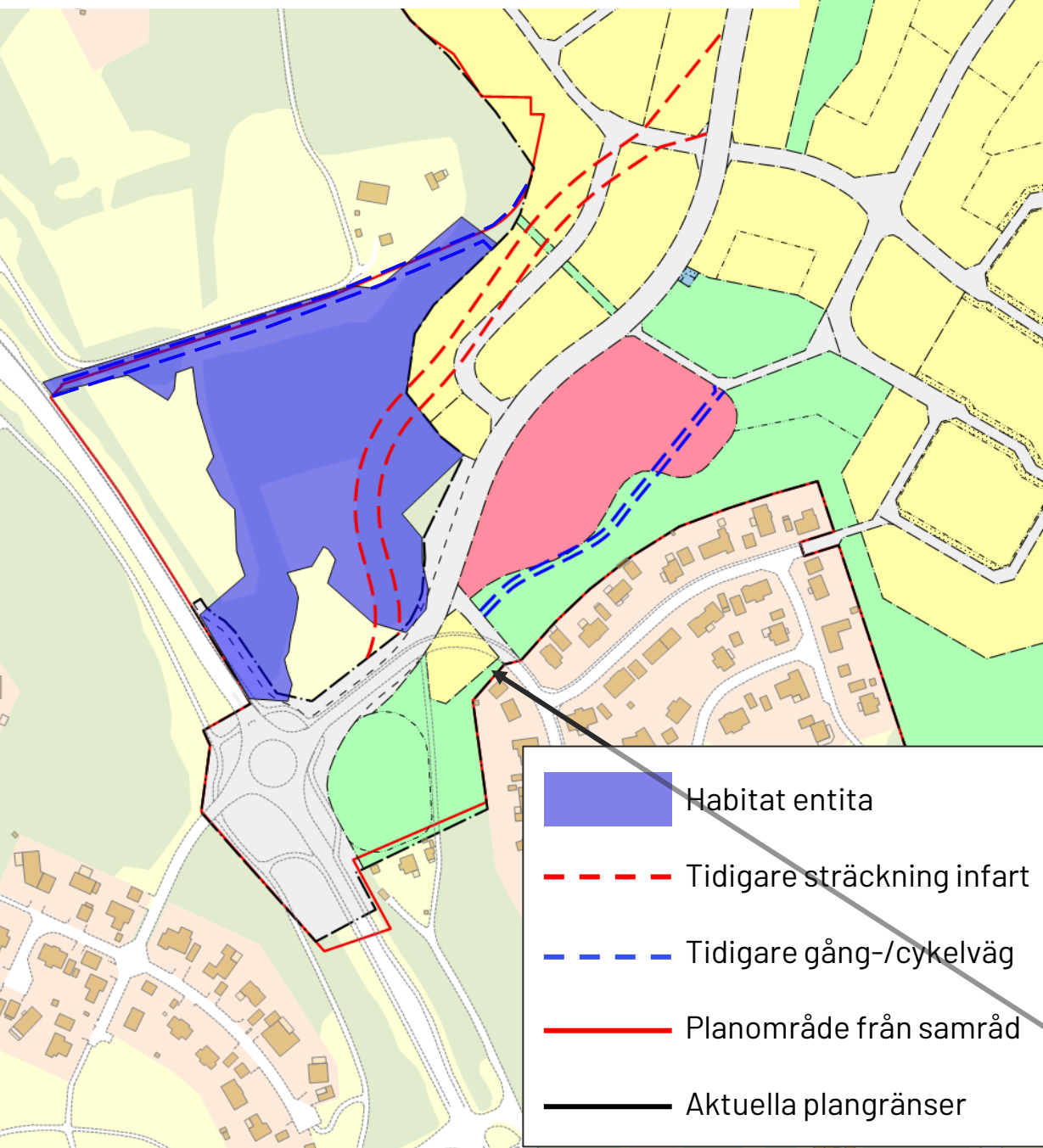
Ändringar kring "entréområdet"



Avgränsningen av entitans habitat är framtagen i flera steg. I MKB:n framgår den sammanvägda bedömningen.

- Identifierade revir och viktiga livsmiljöer för entita, mindre hackspett och talltita undantas exploatering.
- **Anpassningen innebär att dessa revir undviks och dispens från artskyddsförordningen därmed inte krävs.** Övriga skyddsåtgärder redovisas i dokumentet.
- Vägen flyttas som högst cirka 60 meter
 - Större avstånd till fastigheten i norr, närmre fastigheterna i söder. Marginell skillnad vad gäller övriga gränser. Förskoletomt som närmst 25 meter från befintliga fastigheter.
 - Ingen skillnad vad gäller bullernivåer
 - Vägen hamnar på en bergsrygg. Frångår därmed principen om terränganpassning längs en sträcka om cirka 200-250 meter.
- Gång- och cykelvägar har utgått
 - Kopplingen mot Vänersborgsvägen, samt kopplingen mellan förskolan och befintliga fastigheter.
- Förskoletomten och parkmark har minskat
 - Förskola fortsatt upp till 8 avdelningar. Behovet bedömt till 11.850 kvadratmeter för att uppnå kommunens nyckeltal.
 - Parkyta motsvarande vad kommunen benämner som Närpark, med innehåll motsvarande parktypen Naturkvarter.
- Lagt till natursläpp mellan ny byggrätt och befintlig fastighet

Ändringar kring "entréområdet"



-  Habitat entita
-  Tidigare sträckning infart
-  Tidigare gång-/cykelväg
-  Planområde från samråd
-  Aktuella plangränser

Avgränsningen av entitans habitat är framtagen i flera steg. I MKB:n framgår den sammanvägda bedömningen.

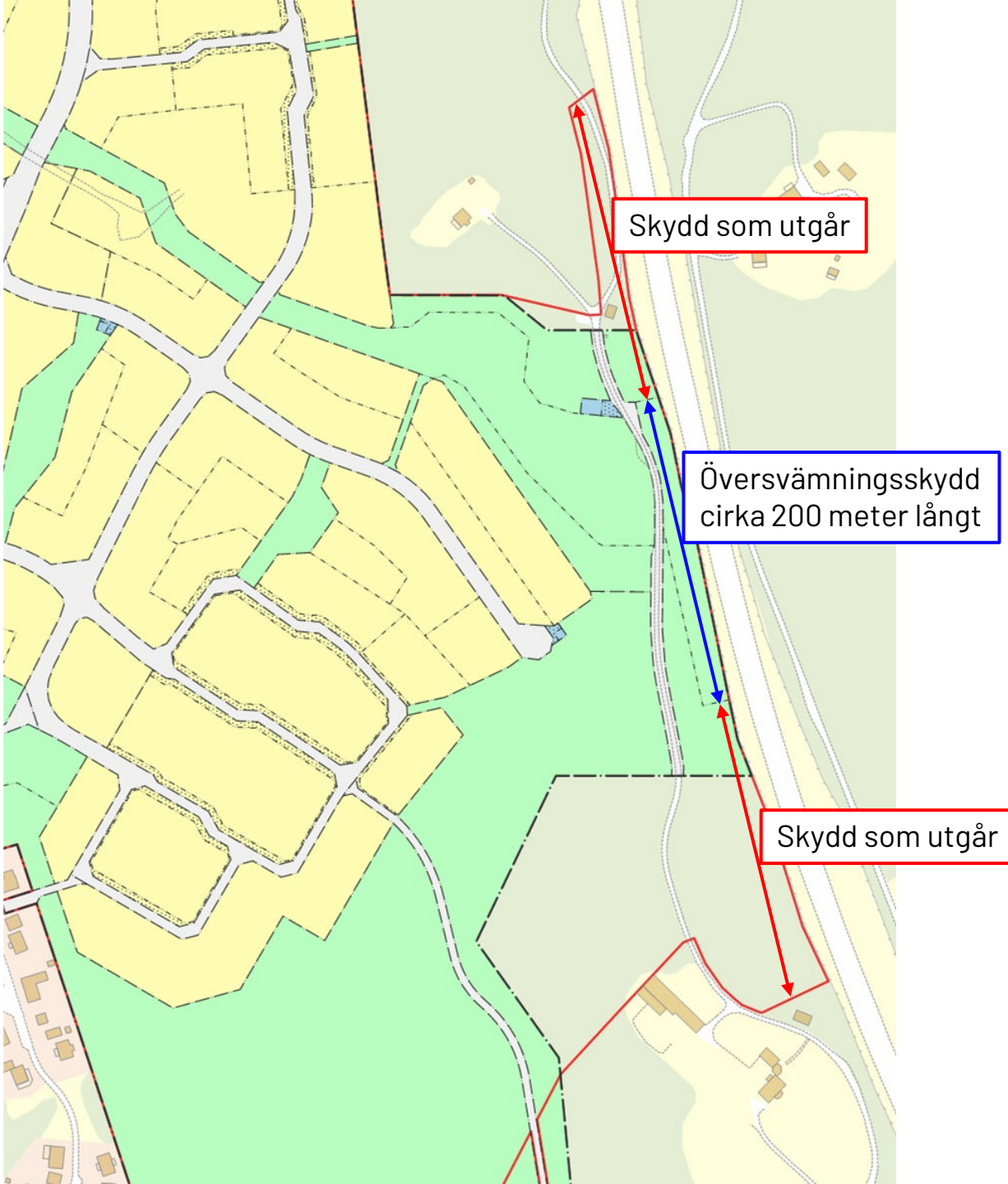
- Identifierade revir och viktiga livsmiljöer för entita, mindre hackspett och talltita undantas exploatering.
- **Anpassningen innebär att dessa revir undviks och dispens från artskyddsförordningen därmed inte krävs.** Övriga skyddsåtgärder redovisas i dokumentet.
- Vägen flyttas som högst cirka 60 meter
 - Större avstånd till fastigheten i norr, närmre fastigheterna i söder. Marginell skillnad vad gäller övriga gränser. Förskoletomt som närmst 25 meter från befintliga fastigheter.
 - Ingen skillnad vad gäller bullernivåer
 - Vägen hamnar på en bergsrygg. Frångår därmed principen om terränganpassning längs en sträcka om cirka 200-250 meter.
- Gång- och cykelvägar har utgått
 - Kopplingen mot Vänersborgsvägen, samt kopplingen mellan förskolan och befintliga fastigheter.
- Förskoletomten och parkmark har minskat
 - Förskola fortsatt upp till 8 avdelningar. Behovet bedömt till 11.850 kvadratmeter för att uppnå kommunens nyckeltal.
 - Parkyta motsvarande vad kommunen benämner som Närpark, med innehåll motsvarande parktypen Naturkvarter.
- Lagt till natursläpp mellan ny byggrätt och befintlig fastighet

Bebyggelseförslag - Ett alternativ av flera möjliga varianter



3D-modell - Baserad på bebyggelseförslaget





Ändring av skyddsvall:

- Inriktningen har varit att en skyddsvall ska uppföras i den utsträckning som krävs för att detaljplanen ska vara lämplig.
- Huvudsyfte efter samråd: att agera **översvämningsskydd mot E45**. Ger möjligen något förbättrade ljudnivåer längs vallen.
- Kortare och lägre på grund av svåra geotekniska förutsättningar och därmed risk för påverkan på riksintresset för E45.
 - Från cirka 500 meter till 200 meter lång.
 - Från 2-4 meter till 1-2 meter hög.
- Planbestämmelser krävs för att säkerställa att riktvärden för buller vid fasad och vid uteplats klaras för nyplanerade bostäder.
- **Befintliga bostäder går under annan lagstiftning än för nyplanerade bostäder.** Upplevs störningar från buller idag så kan man vända sig till Miljökontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Tidplan

- › Granskningsmöte idag, 20 augusti
- › **Sista dag för synpunkter 31 augusti**
 - › Synpunkter sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande
 - › Utrymme för mindre ändringar av planförslaget
- › Antagande tidigast i december 2025
 - › Antagandehandlingar godkänns av Samhällsbyggnadsnämnden och beslut om antagande tas av Kommunstyrelsen
 - › Överklagandetid i 3 veckor efter antagande



Öppen frågestund!

- **Handuppräckning**
- **Josefin fördelar ordet**
- Kan vi inte svara på frågan tar vi med oss den tillbaka till kontoret
- Hinner vi inte med alla frågor ikväll går det bra att skicka in i efterhand
- Minnesanteckningar och eventuella frågor vi tar med oss läggs ut på hemsidan inom kort





Tack för visat intresse!

Har ni frågor och vill komma i kontakt med oss?

Samhällsbyggnadsförvaltningen
samhallsbyggnad@trollhattan.se
Växel: 0520-49 50 00

Hjalmar Oskarsson
hjalmar.oskarsson@trollhattan.se
Tel: 0520-49 54 79

Information om projektet läggs
ut löpande på hemsidan:
www.trollhattan.se/hults-hojd