

Detaljplan för Kopparholmen 8

Kontor och bostäder i Hjortmossen

ANTAGANDEHANDLING (FÖR PUBLICERING)

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Kopparholmen 8 har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslaget godkändes för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i oktober 2024.

När detaljplan upprättas eller ändras ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen beredas tillfälle till samråd. Samråd genomfördes under tiden 2024-11-04 till och med 2024-12-09. Berörda sakägare fick samrådshandlingar med brev och/eller digital post. Ett samrådsmöte genomfördes 2024-11-13 i Stadshuset. 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. 12 yttranden kom in under samrådet. Inkomna synpunkter under samrådet redovisas och kommenteras från sida 3.

Efter samrådet kompletterades detaljplanen med bland annat fördjupade gestaltungsutredningar, utredning om insyn/utblick, beräkning och beskrivning av parkeringsbehov, trafikbulerutredning, utredning om trafikallsträng och trafikmätning. Planförslaget justerades och skickades ut på granskning. Granskningen genomfördes 2025-04-17 till och med 2025-05-11. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga och regionala organ med flera har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Totalt inkom 11 yttranden. Inkomna synpunkter under granskningen redovisas och kommenteras från och med sida 31.

I granskningsutlåtandet sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter under granskningen. Alla inkomna yttranden betraktas som allmänna handlingar vilka kan begäras ut i sin helhet från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort redaktionella korrigeringar i yttrandet. Följande granskningsutlåtande kan publiceras, och därför har personuppgifter tagits bort ur yttrandena. När personuppgifter tas bort har omformuleringar behövts i vissa fall för att skapa fullständiga meningar.

Granskningsutlåtandet utgör en antagandehandling och ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med detaljplanens antagande. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om antagande i juni 2025, SBN § 121.

Yttranden från samrådet	3
Statliga och regionala organ	3
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2024-12-09.....	3
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2024-12-02.....	5
Yttrande 3 - Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), 2024-11-06.....	6
Kommunala instanser.....	7
Yttrande 4 - Lantmäterimyndigheten, 2024-11-19.....	7
Yttrande 5 - Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, 2024-12-06	7
Yttrande 6 - Trollhättans Energi AB (TEAB), 2024-11-07.....	8
Yttrande 7 - KSF Kontoret för tillväxt- och hållbarhet, 2024-12-09	8
Sakägare.....	10
Yttrande 8 - Sakägare 1, 2024-12-02 samt 2024-12-04	10
Yttrande 9 - Sakägare 2, 2024-12-02	12
Yttrande 10 - Sakägare 3, 2024-12-04	15
Yttrande 11 - Sakägare 4, 2024-12-02.....	17
Yttrande 12 - Sakägare 5, 2024-12-08	19
Yttranden från granskningen	31
Statliga och regionala organ	31
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2025-05-09	31
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2025-04-30	31
Yttrande 3 - Kulturförvaltningen, Västra Götaland Regionen, 2025-05-12.....	32
Yttrande 4 - Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), 2015-05-09	32
Yttrande 5 - Sjöfartsverket, 2015-05-02.....	32
Kommunala instanser.....	33
Yttrande 6 - Lantmäterimyndigheten, 2025-04-23.....	33
Yttrande 7 - Miljökontoret, 2025-05-09.....	33
Yttrande 8 - KSF Kontoret för tillväxt- och utveckling 2025-05-12.....	34
Yttrande 9 - Trollhättans Energi AB (TEAB), 2025-05-07.....	34
Övriga	35
Yttrande 10 - Hyresgästföreningen Mittväst, 2025-05-11.....	35
Yttrande 11 - Postnord, 2025-04-24	35
Sammanfattning inför antagande	36
Besvärberättigade	36

YTTRANDEN FRÅN SAMRÅDET

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2024-12-09

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen riskerar att prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt och därav behöver justeras och kompletteras inför granskingskedet.

- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer (MKN)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplanen enligt förslaget kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

- Riksstress
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Strandskydd

Länsstyrelsen befarar dock att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt och därav behöver justeras och kompletteras inför granskingskedet.

- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer (MKN)

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Markteknisk undersökning visar att det kan finnas markföroreningar i området som överstiger KM (Känslig markanvändning) och att det finns behov av att ta bort föroreningar. Eftersom detaljplanen möjliggör bostäder behöver sanering av marken säkerställas i planen genom en planbestämmelse. I planhandlingarna finns endast en rekommendation om att föroreningarna ska tas bort.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Enligt kommunen egna policy för hantering av dagvatten krävs det en dagvattenanläggning med renande funktion eftersom kommunen ställer högre krav på dagvatten inom vattenskyddsområdet för Göta Älv och Vänersborgsviken. Det finns inget som bekräftar att dagvattenåtgärder och anläggningar kommer genomföras. Dagvattenåtgärderna behöver därför säkerställas i plankartan, antingen genom en avsatt yta för anläggningarna eller planbestämmelser som bekräftar att åtgärderna genomförs.

Kommunen kan utveckla resonemanget kring planens möjlighet att följa MKN vatten under avsnittet om konsekvenser.

Råd enligt 2 kap. PBL

Översvämning/skyfall

I skyfallsutredningen skriver man att ingen skyfallsproblematik finns inom området och den framtida exploateringen bedöms varken försämra situationen inom fastigheten eller för omkringliggande fastigheter. I skyfallsutredningen skriver man att befintlig lågpunkt vid intilliggande fastighet i väster troligen blir mindre skyfallsutsatt vid ombyggnationen. Kommunen behöver komplettera underlaget med en beskrivning av framkomligheten vid ett skyfall.

Buller

I Planbeskrivningen redovisas för bulleranalys som Samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram med hjälp av analysprogrammet Autodesk Forma. Resultatet visar att bullernivåerna vid fasad ligger på 57 dBA ekvivalent ljudnivå som högsta värde utmed Flundregatan och Bjärkegatan. Bullret utomhus på innegården klarar kraven på 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats. Länsstyrelsen anser att analysen visar att det behöver utföras en riktig bullerutredning eftersom analysen visar på bullernivåer ligger som är mindre än 5 dBA under riktvärdet, 60 dBA, vid fasad. Bullerutredningen är ett viktigt även för tillsyn enligt miljöbalken. Planområdet kan även påverkas av buller från Gärdhemsvägen. Läs mer om bullerutredningar hos Boverket [Bullerutredningar - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

Kulturmiljö

Planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet ger en god kunskapsgrund för vilka karaktärsdrag som präglar bebyggelsen inom kvarteret och i dess närmsta omgivning. Plankartans begränsningar, genom prickad mark, av tillkommande byggrätts placering, utbredning och höjd bedöms vara anpassad till platsen. För att bevara karaktären som präglar kvarteret är det mycket positivt att fastighetens gröna yta med berg i dagen och träd längs fastighetens södra gräns har säkerställts i plankartan. Eftersom gestaltningsprogrammet inte är juridiskt bindande bör kommunen överväga att material och/eller färgpalett säkerställs genom bestämmelser på plankartan. Detta i syfte att tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig, inom och i anslutning till kvarteret vid genomförande.

Övrig information

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig. Undantag finns om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Kommunen noterar Länsstyrelsens yttrande.

Planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges för byggnad förrän marksanering som medger föreslagen markanvändning kommit till stånd har införts i planen.

Det finns fler än ett sätt att ta omhand och rena dagvattnet inom fastigheten och det finns också olika typer av bebyggelsesätt inom byggrätten. Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning utifrån en maximal exploatering. Att låsa fast ett visst markområde till att ta hand om dagvattnet, eller att låsa fast markens höjd och/eller lutning, bedöms inte skäligt och kan försvåra i genomförandeskedet. Tillräckligt stor yta för att anlägga regnbäddar för både rening och fördröjning av dagvatten säkerställs i plankartan genom prickmark, vilket ger tillräcklig flexibilitet för dessa åtgärder.

Resonemanget kring planens möjlighet att följa MKN vatten har utvecklats i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen samt planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av risk för framkomligheten vid ett skyfall.

Inför granskning har en trafikbillerutredning tagits fram och ersatt tidigare bulleranalys framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen. I trafikbillerutredningen inkluderas trafikbiller från Gärdhemsvägen. Resultatet redovisas i planbeskrivningen.

Inför granskning har utformningsbestämmelse lagts till i plankartan som reglerar fasadmaterialet till tegel eller puts. Färgpalett beskrivs i gestaltungsprogrammet. Färg redovisas och följs upp i prövning av bygglov med gestaltungsprogrammet som stöd. Bedömningen är att en planbestämmelse som reglerar färg riskerar att låsa in utformningen onödigt mycket. De beskrivna kulturhistoriska värdena samt de intentioner som beskrivs i gestaltungsprogrammet bedöms utgöra tillräckligt underlag för att vid bygglovsprövning göra en bedömning om byggnadens färgsättning.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om bortledning av grundvatten.

Det bedömningsdokument för undersökning om betydande miljöpåverkan som upprättades inför samråd saknade en del ställningstaganden och motiveringar. Dokumentet har reviderats och kompletterats inför granskning. Inför samråd gjordes bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av detaljplanens genomförande. Även om checklistan saknar ställningstaganden och motiveringar, så tog denna bedömning hänsyn till de kriterier som presenteras i checklistan. Bedömningen förblir densamma även efter revidering. Eftersom revideringarna anses vara omfattande har det nya bedömningsdokumentet samråtts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelade i ett yttrande 2025-03-04 att deras bedömning från samrådet kvarstår.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2024-12-02

Yttrande

SGI:S synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade

områdets geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

Enligt den geotekniska utredningen är förutsättningarna för planområdet goda och inga risker för totalstabiliteten bedöms finnas. SGI instämmer i denna bedömning.

Planbeskrivning

SGI rekommenderar att planbeskrivningen kompletteras med en hänvisning till Markteknisk undersökningsrapport (MUR) för att underlätta för läsare om vilket geotekniskt underlag som stabilitetsbedömningarna baseras på.

Sammanfattning

SGI har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar att Statens Geologiska Institut inte har något att erinra.

Planbeskrivningen har kompletterats med en hänvisning till Markteknisk undersökningsrapport (MUR).

Yttrande 3 – Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), 2024-11-06

Yttrande

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

Kommentar:

Kommunen noterar att Norra Älvsborgs Räddningsförbund inte har något att erinra.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 4 – Lantmäterimyndigheten, 2024-11-19

Yttrande

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade oktober 2024) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras – Delar av planen som bör förbättras.

5.1.1 DETALJPLAN

Det finns en gällande tomtindelning för Kopparholmen 8, akt 1581K-T: XVII/1963, denna tas inte upp under gällande planer. Text från PBL – kunskapsbanken: Tomtindelningar enligt 1947 års byggnadslag och äldre lagar kom att gälla som fastighetsplaner efter den 1 juli 1987. Från och med den 2 maj 2011 gäller fastighetsplaner som detaljplanebestämmelser vad avser fastighetsindelningen. Om detaljplanen som nu tas fram vinner laga kraft upphävs tomtindelningen.

ÖVRIGA FRÅGOR

Grundkartan och fastighetsförteckningen har inte granskats.

Information

2024-11-19 mejlades ett par redaktionella påpekanden till planhandläggaren.

Kommentar:

Kommunen noterar Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Planbeskrivningen har redigerats utefter Lantmäteriets inkomna yttrande där redaktionella korrigeringar gjorts och gällande tomtindelning akt 1581K-T: XVII/1963 lagts till.

Yttrande 5 – Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, 2024-12-06

Yttrande

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till Detaljplan för Kopparholmen 8. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 24 oktober 2024 att detaljplanen ska samrådask enligt plan och bygglagen 5 kap. 11 §.

Under detaljplanearbetet har förvaltningen arbetat parallellt med lokalbehovsprocessens olika steg och förekommande synpunkter tagits om hand under resans gång.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen vill framföra till Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är tillräckligt med en detaljplan som medger kontorsbyggnad i två våningar.

Arbetsmarknads- och socialnämndens beslut

Arbetsmarknads- och socialnämnden ställer sig bakom förvaltningens förslag till remissvar.

Kommentar:

Kommunen noterar Arbetsmarknads- och socialförvaltningens synpunkter.

Inför granskning har en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max två våningar lagts till.

Yttrande 6 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2024-11-07**Yttrande**

Trollhättan Energi AB har tagit del av Samråd till detaljplan för Kopparholmen 8 och har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar att Trollhättan Energi AB inte har något att erinra.

Yttrande 7 – KSF Kontoret för tillväxt- och hållbarhet, 2024-12-09**Yttrande**Strategisk samhällsplanering

Inga synpunkter att lämna.

Social hållbarhet

Inga synpunkter att lämna.

Tillgänglighetsanpassning

Inga synpunkter att lämna

Ekologisk hållbarhet

Inga synpunkter att lämna.

Mark- och exploateringsavdelningenPlanbeskrivningen2.3 ALLMÄN PLATSMARK

Trottoaren på norra sidan av Flundregatan är placerad inom fastigheten Hjortmossen 1:1 och inte inom Grevön 1 (stadshuset).

4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

Bör framgå att Kopparholmen 8 ägs av Kraftstaden Fastigheter AB och att Hjortmossen 1:1 ägs av Trollhättans Kommun.

4.3 TEKNISKA FRÅGOR4.3.1 Tekniska åtgärder

Var ligger ansvaret för ev. tillkommande brandpost då genomförande av detaljplanen endast omfattar kvartersmark, ev. uppdatering av texten för anpassning till projektet.

4.3.2 Utbyggnad vatten, spill- och dagvatten

Upprepning Trollhättan Energi AB ansvarar för utbyggnad, justera text.

Ej aktuellt med anläggande av allmän dagvattenanläggning som kräver anmälan, stryk sista meningen.

6.11.4 Grönytefaktor

Inte aktuellt med tecknande av exploateringsavtal (eller marköverlåtelseavtal) i projektet, stryk sista meningen. Förslag beskriv grönytefaktor som ska uppnås i projektet och som tagits fram under detaljplanearbetet samt att redovisning av grönytefaktor sker i samband med bygglovsprövning.

6.13 TEKNIK

6.13.1 Vatten och spillvatten

Lägga till att även befintlig ledning för dagvatten finns i Flundregatan.

8 Medverkande i planarbetet

Kontoret för tillväxt och hållbarhet. Återkommande i planbeskrivningarna, uppdatera planbeskrivningsmall.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna från Kontoret för tillväxt och hållbarhet.

Staden ansvarar för utbyggnad och drift av eventuella brandposter. NÄRF ansvarar för att lyfta frågan om behovet av brandposter föreligger. Eftersom en brandpost inte kräver byggrätt och inte utgör en planfråga så länge den kan lösas, hanteras denna fråga utanför detaljplanen. Behovet av brandposter studeras vid projektering. Kommunen ser inget behov av att ändra formuleringen i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har redigerats utefter det inkomna yttrandet.

SAKÄGARE

Yttrande 8 – Sakägare 1, 2024-12-02 samt 2024-12-04

Yttrande

1: Byggnaden skall uppföras i två våningar. Och detta skall framgå i detaljplanen.

2: Fasad med reveterad puts eller tegel i kulörer som harmonierar med övriga fastigheter i kvarteret. Och förses med "Trollhättetak".

3: Husets gavel mot norr får inte avvika i liv med fastigheten Kopparholmen 3 och övriga hus på Bjärkegatan "Prickas" för att inte i framtiden bebyggas.

4: Träden tallarna och Linden skall undersökas av arborist och gallras (beskäras). Önskemål är att tallen närmast redskapsboden på Kopparholmen 1 tas bort då vi ser den som en säkerhetsrisk.

5: Bjärkegatan är en så kallad B gata, den är förhållandevis smal för mötande trafik i synnerhet vintertid. Att genomfartsförbud från Mjölnergatan alltför skall gälla och ingen infart eller utfart från Kopparholmen 8 till Bjärkegatan, samt att P-skylden tydliggörs eftersom den inte uppmärksammas och många felparkerar.

Vi ser positivt på att sydsidan får en utformning som harmonierar med omgivningen.



Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

1: Inför granskning har en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max två våningar lagts till.

2: Inför granskning har utformningsbestämmelse lagts till i plankartan som reglerar fasad-materialet till tegel eller puts.

Färgpalett beskrivs i gestaltningsprogrammet. Färg redovisas och följs upp i prövning av bygglov med gestaltningsprogrammet som stöd. Bedömningen är att en planbestämmelse som reglerar färg riskerar att låsa in utformningen onödigt mycket. De beskrivna kulturhistoriska värdena samt de intentioner som beskrivs i gestaltningsprogrammet bedöms utgöra tillräckligt underlag för att vid bygglovsprövning göra en bedömning om byggnadens färgsättning. Vid bygglov prövas bland annat en byggnads form-, färg- och materialverkan samt byggnadens utformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Inför granskning har minsta takvinkel ökats till 15 grader för att säkerställa ett karaktäristiskt tak med tydliga vinklar. Tak- och takfotsutformning redovisas och följs upp i prövning av bygglov med gestaltningsprogrammet som stöd.

3: Prickmarken mot Bjärkegatan har utökats till 4 meter bred. Detta för att hålla den linje som byggnaden i Kopparholmen 1 ligger längsmed. I byggrättens norra hörn tillåts byggnaden gå utanför denna linje. Detta för att möjliggöra en byggnadskropp som ligger i linje med stadshusets fasad. Bedömningen är att detta inte påverkar karaktären längs Bjärkegatan. Byggrätten har vidare anpassats för att skydda lindens rotsystem, och marken runtom trädet har försetts med prickmark med en radie på 7 meter.

4: Gallring och beskärning av träd görs av fastighetsägaren. En trädskyddsplan och en saneringsplan har tagits fram för att säkerställa tallarna och lindens bevarande vid planerad anläggning och ge dem goda förutsättningar att växa vidare. I trädskyddsplanen har en inventering av de aktuella träden utförts okulärt. Inget som framkommit i trädskyddsplanen tyder på att något av träden utgör en säkerhetsrisk och bör tas ned. Saneringsplanen och trädskyddsplanen utgör underlag vid saneringsanmälan och bygglovsansökan. Inför granskning har skyddsbestämmelserna för tallarna tagits bort och ersatts med bestämmelse att marklov krävs för fällande av träd.

5: Genomfartsförbud är inget som regleras i detaljplan, inte heller trafikskyltar så som parkeringsskylt. Inför granskning har utfartsförbudet mot Bjärkegatan minskats. Utfartsförbudet anges till 10 meter från korsning längs respektive gata. Detta möjliggör infart till fastigheten både från Flundregatan och Bjärkegatan. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att säkerställa trafiksäkerheten längs Bjärkegatan och Flundregatan.

Yttrande 9 – Sakägare 2, 2024-12-02

Yttrande

Inledning

Inledningsvis vill vi anföra följande. Vi har inget att invända emot den verksamhet som vi vid samrådsmötet den 13 november 2024 fick presenterad och som vi fick uppfattningen att Trollhättans Stad avser bedriva på fastigheten. Den av Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB föreslagna skissen avseende tänkt byggnation anser vi är väl anpassad till fastigheten.

Enligt vår uppfattning skulle Trollhättans Stad, istället för den föreslagna detaljplanen, utformat en detaljplan utifrån den verksamhet som det kommunala bolaget avser bygga lokal för.

Vi vill att kommunen beaktar att i det fall den föreslagna detaljplanen antas, som medger en byggrätt med högsta nockhöjd om 12 meter dvs möjliga tre våningar, innebär det att Samhällsbyggnadsnämnden i en framtid måste bevilja bygglov som kan innebära en sämre gestaltning än vad som ursprungligen var tänkt. Detta eftersom detaljplanen medger denna höjd. I det fall nämnden inte beviljar det kan en domstol ändå bevilja bygglov eftersom det inte skulle strida mot detaljplanen.

Anpassningskravet enligt plan och bygglagen (2010:900), PBL

Vid planläggning ska bebyggelse utformas och planeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av samrådshandling oktober 2024 framgår, bl.a. av vad som nämns under punkten 6.10 Kulturmiljö, att det är en kulturhistoriskt värdefull miljö i det nu aktuella kvarteret.

Enligt förslaget till plankarta med bestämmelser är högsta tillåtna nockhöjd 12,0 meter. Kommunen har i planbeskrivningen korrekt angivit att volymerna och skalan på kringliggande bebyggelse varierar. Kopparholmen 8 ligger visserligen i gränsen mellan det storskaliga stadshuset och hyresfastigheterna i kvarteret Flottberget och den småskaliga rad- och villabebyggelsen men det måste tillmätas stor vikt att Kopparholmen 8 ligger i ett kvarter som mycket tydligt är avgränsat av trafikerade vägar, dels mot stadshuset, dels mot hyreshusen. Eftersom kvarteret är så tydligt avgränsat med vägar och höga hus anser vi, i motsats till vad som anges i planbeskrivningen, att platsen inte är lämplig för en så hög byggnad utan detaljplanen bör endast medge en byggnadshöjd motsvarande ett tvåvåningshus.

Istället för att bli en "brygga" (som planbeskrivningen anger) blir det en alltför dominerande byggnad i kvarteret – "koloss" – och kan även skapa en känsla av en tunnel mellan stadshuset och den tänkta byggnaden.

Vi anser att en så hög byggnad inte harmoniserar med övrig bebyggelse i kvarteret. Utformningen avviker från den befintliga miljön på ett sådant sätt att detaljplanen inte uppfyller kravet på god helhetsverkan.

Övriga synpunkter

Häck mot angränsande fastigheter

Vi anser att det vore lämpligt att i detaljplanen säkerställa att det på fastigheten ska finnas en häck i fastighetsgräns.

Komplementbyggnad

I planbeskrivningen motiveras korsmark, dvs. mark som endast får förses med komplementbyggnader, med att det med fördel kan placeras i samband med parkerings-platserna för att skärma av mot kringliggande fastigheter och gården. Enligt vår uppfattning ser vi hellre öppen yta till exempel för parkeringsplatser mot angränsande fastighet än komplementbyggnader. Om komplementbyggnad ska byggas anser vi att detaljplanen inte ska medge byggnation närmare än 4,5 meter från angränsande fastigheter. Av plankartan anges endast högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad till 3,5 meter. Det bör anges högsta nockhöjd även för komplementbyggnaderna.

Vattenavrinning

Med tanke på höjdskillnaderna mellan fastigheterna anser vi att det måste på plankartan säkerställas marknivåhöjden så att ytterligare dagvatten inte skapar olägenheter för kringliggande fastigheter. Ökad hårdgjord yta (tak, parkering och annat) skapar ju ett större flöde av vatten som måste tas om hand lokalt på den egna fastigheten.

Centrumändamål

I planbestämmelserna anges även att kvartersmarken kan användas till centrumändamål. I samrådshandlingen är inte närmare beskrivet vad som avses med centrumändamål och därmed inte heller närmare utrett vilken påverkan detta skulle få för miljön och för grannarna



Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Inför granskning har en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max två våningar lagts till. Högsta nockhöjd har minskats till 11 meter. Nockhöjden motiveras av att våningsplanens höjd tillåts vara tillräckligt höga för att möjliggöra byggnation med träbjälklag samt även takhöjd som möjliggör kontorsverksamhet. Det är också viktigt att nockhöjden tillåter ett karaktärsskapande tak med en vinkel på minst 15 grader. Ytterligare motivering till den föreslagna detaljplanens anpassning till kringliggande bebyggelse finns i gestaltningsprogrammet samt i planbeskrivningen.

Plantering av häck i fastighetsgräns är ingenting som regleras i detaljplanen. I gestaltningsprogrammet anges att offentlig verksamhet ska avgränsas mot det gemensamma trädgårdsrummet med en grön karaktär så som en häck, växtlighet eller ett plank inklätt i grönska. Principerna i gestaltningsprogrammet redovisas och följs upp i ansökan om bygglov.

Inför granskning har prickmark mot angränsande fastigheter i kvarteret Kopparholmen utökats till 4,5 meter. Kommunen bedömer fortsatt att ytan i planområdets sydvästra hörn inte är olämplig för komplementbyggnader (betecknad med korsmark i plankartan).

Inför granskning har den tidigare bestämmelsen om högsta byggnadshöjd på 3,5 meter för komplementbyggnader ersatts med bestämmelse om högsta nockhöjd på 4 meter.

Det finns fler än ett sätt att ta omhand och rena dagvattnet inom fastigheten och det finns också olika typer av bebyggelsesätt inom bygggrätten. Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning utifrån en maximal exploatering. Att låsa fast ett visst markområde till att ta hand om dagvattnet, eller att låsa fast markens höjd och/eller lutning, bedöms inte skäligt och kan försvåra i genomförandeskedet. Tillräckligt stor yta för att anlägga regnbäddar för både rening och fördröjning av dagvatten säkerställs i plankartan genom prickmark, vilket ger tillräcklig flexibilitet för dessa åtgärder. Det är fastighetsägarens skyldighet att vidta lämpliga åtgärder för att förhindra att vatten rinner över till angränsande fastigheter. Detta regleras enligt gällande lagstiftning och hanteras i bygglovsskedet. Vid prövning av bygglov säkerställs att marken ges en lämplig lutning och att dagvatten leds bort på ett sätt som inte påverkar omgivande fastigheter negativt.

Inför granskning har användningen centrumverksamhet tagits bort med hänvisning till att Flundregatan inte är lämplig för den ökning av gångtrafik och/eller biltrafik som en eventuell centrumverksamhet skulle innebära.

Planbeskrivningen har kompletterats med Kraftstadens bebyggelseförslag. Förslaget har en nockhöjd på cirka 10,7 meter och en byggnadsarea på cirka 580 kvadratmeter inklusive miljöhus och skärmtak.

Yttrande 10 – Sakägare 3, 2024-12-04

Yttrande

Allmänt

Vi har kunnat läsa på Trollhättans Kommuns hemsida att syftet med förändring av detaljplanen är att möjliggöra för användning av kontor och bostäder samt centrumverksamhet i bottenplan i byggnaden på Kopparholmen 8. Syftet är också att anpassa den nya planen till den omgivande bebyggelsen och platsens kultur och miljömässiga förutsättningar.

Ytterligare kan vi läsa: På så sätt skapas en flexibel detaljplan som kan anpassas efter behov och efterfrågan. Nockhöjden har anpassats för att möjliggöra byggnation med träbjälklag samt att möjliggöra extra takhöjd för publika lokaler i bottenplan.

Kommunen har själva bedömt att kvarteret har en kulturhistorisk värdefull miljö. (Samrådshandling oktober 2024 punkt. 6.10.) Kommunens beskrivning enligt ovan, har inledningsvis haft på förslag att bygga högre än två våningar och förstöra denna värdefulla miljö.

Att bygga högre än två våningar nu eller senare i ett kvarter där ingen fastighet är bebyggd med mer än 1 ½ halvplanshus är helt fel.

Ny byggnad

Volymen bör begränsas genom att största tillåtna byggnadsarea tillåts vara maximalt 600 kvadratmeter samt största tillåtna bruttoarea 1200 kvadratmeter i två våningar.

Under samrådsmötet visades en skiss av Kraftstadens representant på en två-våningsbyggnad för verksamheten. Byggnaden hade ca. nio meters nockhöjd och var väl anpassad till övriga fastigheter i kvarteret.

Vi anser därför att byggnaden begränsas enligt Kraftstadens förslag (2024-11-13) till en byggnadshöjd på ca. 9 meter och därmed inte förstör området som kommunen själva beskriver kvarteret.

Verksamheten

Vi har inget att erinra mot själva verksamheten som framgått i press (TTELA 2023-08-30) samt vid samrådsmötet 13 november 2024.

Insynsskydd/häck

Fastighetsgränsen mellan Kopparholmen 5 och Kopparholmen 8, har en längd av 32 m. Vi önskar att ni redan i detaljplanen säkerställer att en häck planteras utmed fastighetsgräns. Häcken skall vara grön året om och ca. 2 m. hög. Sida 2 av 2

Plankarta

I detaljplanens plankarta anger n1 prickad mark. I förslag till Situationsplan framgår att ett alternativt läge av en uterumspergola är inritad endast någon meter från fastighetsgräns. Läget kan inte accepteras varför vi förordar att förslaget mot Bjärkegatan fastställs.

Parkeringsyta



Parkeringsyta under mark ser vi som uteslutet. Det skulle innebära mycket sprängningsarbete som skapar vibrationer i kringliggande fastigheter, liksom att grundvattennivån skulle kunna ändras och därmed skapa sättningar.

Vattenavrinning/dagvatten

Beträffande avloppssystemet från Kopparholmen 8. Det bör säkerställas att inte avloppsvatten/dagvatten inte påverkar avloppssystemet i Flundregatan/Jochnicksgatan. (Jochnicksgatan har endast ett en-rörsystem.)



Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Inför granskning har en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max två våningar lagts till. Högsta nockhöjd har minskats till 11 meter. Nockhöjden motiveras av att våningsplanens höjd tillåts vara tillräckligt höga för att möjliggöra byggnation med träbjälklag samt även takhöjd som möjliggör kontorsverksamhet. Det är också viktigt att nockhöjden tillåter ett karaktärsskapande tak med en vinkel på minst 15 grader. Ytterligare motivering till den föreslagna detaljplanens anpassning till kringliggande bebyggelse finns i gestaltningsprogrammet samt i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med Kraftstadens bebyggelseförslag. Förslaget har en nockhöjd på cirka 10,7 meter och en byggnadsarea på cirka 580 kvadratmeter inklusive miljöhus och skärmtak.

Plantering av häck i fastighetsgräns är ingenting som regleras i detaljplanen. I gestaltningsprogrammet anges att offentlig verksamhet ska avgränsas mot det gemensamma trädgårdsrummet med en grön karaktär så som en häck, växtlighet eller ett plank inklätt i grönska. Principerna i gestaltningsprogrammet redovisas och följs upp i ansökan om bygglov.

I Kraftstadens skisser framgår en alternativ placering på "uterum/ pergola" nära fastighetsgräns till Kopparholmen 5. Det ska noteras att detta endast är tidiga skisser och ingenting som är fastställt. Föreslagen detaljplan anger på denna plats prickmark – marken får inte förses med byggnad. En pergola som bara utgörs av ribbtak anses dock inte vara en byggnad och skulle vara möjlig att placera på prickmark. Är det en byggnad med tak så kan den inte byggas på prickmark. Det anses inte motiverat med en bestämmelse som begränsar möjligheten att uppföra pergola med ribbtak.

Eftersom den tillåtna bruttoarean har sänkts inför granskning har också parkeringsbehovet enligt parkeringsprogrammet minskats. Det aktuella parkeringsbehovet för bostäder kan lösas på kvartersmark. Användningen kontor omfattar en bred variation av verksamheter med skiftande behov av parkeringsutrymme. Enligt parkeringsprogrammet bedöms parkeringsbehovet för kontor inte kunna lösas inom fastigheten. Vid ansökan om bygglov behöver det redovisas hur parkeringsbehovet avses lösas för aktuell verksamhet. För att lösa parkeringsbehovet kan parkeringsköp vara en möjlighet, men behöver utredas vidare vid projektering. Om parkeringsbehovet inte kan lösas innebär det att tillåten bruttoarea inte kan nyttjas fullt ut. Parkeringsgarage under mark bedöms inte krävas för att lösa parkeringsfrågan.

Kopparholmen 8 har idag separata anslutningar för dag- och spillvatten ut till Flundregatan, vilket inte förändras i och med detaljplanens genomförande. Dagvattenflödena från Kopparholmen 8 leds i separata system som inte påverkar systemet i Jochnicksgatan. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha någon betydande påverkan på övrigt system.

Yttrande 11 – Sakägare 4, 2024-12-02

Yttrande

Vi är grannar till fastigheten Kopparholmen 8. På denna fastighet har Kraftstadens fastigheter i Trollhättan AB för avsikt att bygga en tvåvåningsfastighet som skall inrymma verksamheten Barnhuset. Detta kräver en detaljplaneändring.

Kvarteret Kopparholmen är ett utpräglat bostadskvarter och enligt nuvarande detaljplan medger denna endast bebyggelse av bostäder i två våningar. Kvarteret Kopparholmen är av Trollhättans stad klassat som en kulturhistorisk värdefull miljö och vår önskan är att kvarteret också fortsättningsvis skall förbli detta.

Enligt föreslagen detaljplan har kommunen märkligt nog tagit höjd för att ge möjlighet att kunna uppföra en koloss i tre våningar (12 meter i nockhöjd!) med varierande och odefinierat innehåll – allt från centrumverksamheter och kontorslokaler till boende med 18 lägenheter. Skulle den föreslagna detaljplanen antas är det naturligtvis då fritt fram att kunna utnyttja detta yviga förslag och på så vis i framtiden kunna slippa ifrån eventuella anpassningskrav enligt plan- och bygglagen. Kommunen bortser även från sitt eget konstaterande att kvarteret Kopparholmen är en kulturhistoriskt värdefull miljö som är värd att bevara. Kommunen avsikt i den föreslagna detaljplanen verkar vara att bädda för att i framtiden kunna utnyttja möjligheten att radera denna värdefulla kulturmiljö. Noteras kan att nuvarande bostadsbebyggelse utgörs av fastigheter i 1,5 plan. Nämnas kan också att den numera rivna förskolan var i ett plan som hörde ihop med ett nu även rivet 1,5 plans hus. Det nuvarande förslaget till detaljplan tar enligt vår mening varken hänsyn till Plan och bygglagens anpassningskrav eller till vikten att bevara den av Trollhättans stad konstaterade kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Man tar även upp i förslaget om vikten att behålla den gröna ytan i mitten på kvarteret. Detta är bra och det tycker vi också är viktigt.

Vårt förslag är att upplåta fastigheten Kopparholmen 8 för radhusbebyggelse i två våningar (maximal nockhöjd 8 meter) med 4–5 lägenheter.

Vi kan dock tänka oss en detaljplan som ligger i linje med den byggnad som Kraftstaden har för avsikt att bygga – med den planerade verksamheten Barnahuset. Alltså en byggnad i två våningar för bostäder alternativt kontor (ej centrumverksamhet). Dock anser vi att takhöjden inte ska överstiga 8 m för att bättre anpassas till kvarterskaraktären med villor och radhus på 1 ½ plan. Vi anser även att byggnadens yta på 600 m² blir för stor byggnadskropp i förhållande till de andra byggnadskropparna i kvarteret då den största är på ca 200 m². Alla avsteg från detta i ett kommande förslag till detaljplan har vi för avsikt att överklaga.



Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Inför granskning har användningen centrumverksamhet tagits bort med hänvisning till att Flundregatan inte är lämplig för den ökning av gångtrafik och/eller biltrafik som en eventuell centrumverksamhet skulle innebära.

I gestaltningsprogrammet utreds och beskrivs viktiga karaktärsdrag i kulturmiljön och anpassningar som görs i detaljplanen för att säkerställa bevarandet av dessa. Principer i gestaltningsprogrammet redovisas och följs upp i bygglovsskedet. Vid bygglov prövas bland annat en byggnads form-, färg- och materialverkan samt byggnadsutformning med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detaljplanen påverkar inte kraven i plan- och bygglagen.

Inför granskning har en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max två våningar lagts till. Högsta nockhöjd har minskats till 11 meter. Nockhöjden motiveras av att våningsplanens höjd tillåts vara tillräckligt höga för att möjliggöra byggnation med träbjälklag samt även takhöjd som möjliggör kontorsverksamhet. Det är också viktigt att nockhöjden tillåter ett karaktärsskapande tak med en vinkel på minst 15 grader. Ytterligare motivering till den föreslagna detaljplanens anpassning till kringliggande bebyggelse finns i gestaltningsprogrammet samt i planbeskrivningen.

Största byggnadsarean är fortsatt inför granskning 600 kvadratmeter. Den föreslagna byggnadsarean och dess anpassning till stadsbilden samt de kulturhistoriska värdena har inför granskning utretts ytterligare i gestaltningsprogrammet. Bedömningen är att den föreslagna byggnadsarean inte påverkar kvarterets kulturhistoriska värden negativt. Gällande detaljplan för Kopparholmen 8 medger största byggnadsarea 25% av fastighetsarean. De nya planbestämmelserna medger största byggnadsarea 600 kvadratmeter vilket motsvarar 30% av fastighetsarean, alltså bara en ökning med 5 procentenheter. På fastigheten låg fram till 2023 en trävilla som var sammanbyggd med en tegelbyggnad. Dessa hade en byggnadsarea på 650 kvadratmeter. Den föreslagna byggnadsarean är alltså mindre än den tidigare byggnaden som präglade stadsbilden mellan 1963-2023. Viktigt är dock att byggrätten placeras längsmed gaturummet för att fortsätta karaktären som finns längs Bjärkegatan och Skogvaktaregatan, där fasaderna sträcker sig längsmed gaturummet. På så sätt bevaras och stärks också de gröna trädgårdsrummet i mitten av kvarteret, vilket är en stor kulturhistorisk kvalitet. Ytterligare motivering till den föreslagna detaljplanens anpassning till kringliggande bebyggelse finns i gestaltningsprogrammet.

Planbeskrivningen har kompletterats med Kraftstadens bebyggelseförslag. Förslaget har en nockhöjd på cirka 10,7 meter och en byggnadsarea på cirka 580 kvadratmeter inklusive miljöhus och skärmtak.

Yttrande 12 – Sakägare 5, 2024-12-08

Yttrande

Sammanfattning

I sista stycket under 6.6.2 Naturmiljö anges "Stöd för bevarande av grönska ur kulturmiljöskäl på fastigheten hittas även i Kulturmiljöprogrammet från 2014 som menar att förtätning inom stadsdelen bör undvikas för att bevara balansen mellan natur och bostadshus samt att man ska

eftersträva att bevara naturmark och träd i gårdsrummen och inte ge efter för nya parkeringsytor.”

Att i föreslagen detaljplan förtäta med uppförandet av centrumverksamhet, lägenheter och radhus i tre våningar upp till 12 meter i höjd och 600 kvm byggnadsarea (1800 kvm bruttoarea) längs både Flundregatan och Bjärkegatan med tillhörande parkering om uppemot 18 platser och 36 cykelparkeringar går rakt emot Kulturmiljöprogrammet från 2014 citerat ovan.

Det kan ej heller vara förenligt med Översiktsplanen (ÖP 2013-Plats för framtiden) att förtäta med t.ex parkering, fälla träd och förstöra den balans som råder i befintligt gårdsrum och som bör bevaras enligt 6.10 Kulturmiljö och den kulturmiljöinventering som gjorts. Flera fastigheter i kvarteret är markerade som kultur historiskt värdefulla och det innefattar även de privata gröna trädgårdar där utsikt markant skulle försämrast av byggnation i enlighet med föreslagen detaljplan likväl som det blir full insyn i trädgårdar och fastigheter om tre våningar byggs.

Utöver det har flera felaktiga antaganden och utredningar gjorts då de är utförda på det av exploatören Kraftstaden Fastigheter framtagna förslaget som avser ca 500 kvm byggnadsarea (1000 kvm bruttoarea) och med enbart ett fåtal parkeringsplatser, bl.a. påverkan på trafik, avgaser och buller, dagvattenavrinning, osv.

Vi motsätter oss därför föreslagen detaljplan med tre våningar av centrumverksamhet, boende och kontor och med högsta nockhöjd om 12 meter där hela 600 kvm byggnadsarea tas i anspråk och som sträcker sig längs båda gatorna Bjärke- och Flundregatan.

Vi motsätter oss inte det av Kraftstaden framtagna förslaget om två våningar på ca 500 kvm byggnadsarea för offentlig verksamhet/ kontor för främst enheten mot våld i nära relationer (VIN).

1. Påverkan befintliga fastigheter och boende

Betydande olägenhet enligt följande:

- a) Insyn i angränsande trädgårdar och fastigheter och utsikten för befintliga fastigheter kommer kraftigt försämrast genom att uppföra en/ flera byggnader med uppemot 12 meters takhöjd samt utökad stor parkering om uppemot 18 bilar längs med hela fastigheten på Bjärke- och Flundregatan. Istället för att njuta i sin privata trädgård av omgivande grönska och skyddsvärda träd, föreslås inte bara parkering utan även betydande insyn i och utsikt från kringliggande hus och trädgårdar.
- b) Buller kommer kraftigt öka med den ökning av trafik detta innebär likväl som in- och utfart på Bjärke- och Flundregatan samt parkering dygnet alla timmar inne på fastighetens parkering.
- c) Förorening av avgaser för intilliggande fastigheter pga ökad trafik samt parkering.
- d) Skyddsvärda träd behöver fällas för 600 kvm byggnadsarea.

1a) Påverkan insyn, utsikt, gårdsmiljö och ”gröna rum”

Att bygga tre våningar och med högsta takhöjd om 12 meter skulle kraftigt påverka gårdsmiljön och de gröna rum som kvarteret utgörs av. Dels skulle flera träd behöva fällas för att få plats med byggnation av bostäder och med centrumändamål som föreslås i hela 1800 kvm och dels skulle dessa höga byggnader inte bara ha insyn på befintliga fastigheters ”gröna rum” och privata trädgårdar utan även förstöra utsikt över träd och gårdar.

Under punkten 6.6.2 Naturmiljö i den föreslagna detaljplan anges att "tallarna och linden är karaktärsskapande för platsen", "ha stora kulturmiljömässiga värden, vara viktiga för stadsbilden och utgöra en kvalitet för bostadsgården"

Under 6.10 Kulturmiljö anges att "samtliga byggnader i kvarteret Kopparholmen är placerade så att de har en mindre förträdgård mot gatan samt en privat trädgård mot baksidan." Denna privata trädgård kommer med största säkerhet påverkas till att vara avsevärt mindre privat genom föreslagen bebyggelse i tre våningar och med största takhöjd om 12 meter. Det gäller också uppförandet av byggnation längs med båda gatorna Bjärke- och Flundregatan för att ta hela fastigheten i anspråk.

Att då också anlägga parkering för 9 eller upp till 18 bilar (6.15.4 Trafik och mobilitet) samt upp emot 36 cyklar skulle kraftigt påverka gårdsmiljön och det "gröna rummet".

I sista stycket under 6.6.2 Naturmiljö anges "Stöd för bevarande av grönska ur kulturmiljöskäl på fastigheten hittas även i Kulturmiljöprogrammet från 2014 som menar att förtätning inom stadsdelen bör undvikas för att bevara balansen mellan natur och bostadshus samt att man ska eftersträva att bevara naturmark och träd i gårdsrummen och inte ge efter för nya parkeringsytor."

Kommunhuset sticker ut mot övrig bebyggelse och föreslagen detaljplanen gör ett felaktigt påstående om att pga detta kan anses att platsen bedömas tåla en byggnadshöjd på upp till tre våningar för att Kopparholmen ska knyta ihop befintlig 40- och 50 tals bebyggelse om två våningar, se 2.4.2 i föreslagen detaljplan. Kommunhuset är högt och sticker mycket riktigt ut men är på betryggande avstånd från kvarteret Kopparholmen och det bör inte tillåtas bygga tre våningar därför som kommer inpå kvarteret med insyn och förstörande av fastigheternas utsikt detta innebär.

Att också knyta ihop kommunhuset med övrig bebyggelse är att utgå från en mindre vacker 70-tals konstruktion och fortsätta felaktigheterna istället för att göra om och göra rätt, dvs en byggnation i enlighet med exploatörens förslag som passar ihop med kringliggande bebyggelse. Det borde vara utgångspunkt.

I undersökning av miljöpåverkan, sid 6 har frågorna om område med värdefull eller karaktäristisk landskapsbild påverkas utelämnats likväl som frågan om element som är viktiga för stads- och/eller landskapsbilden påverkas. På dessa frågor är JA svaret med föreslagen detaljplan om byggnation i tre våningar längs båda gatorna Bjärke- och Flundregatan.

1b och c) Påverkan med buller, parkering och utökad trafik

Att tillåta uppförandet av lägenheter och radhus i tre våningar och med 600 kvm byggnadsarea (1800 kvm bruttoarea) kommer kraftigt medföra ökad trafik både på Bjärke- och Flundregatan. Och detta oaktat om utfart förbjuds på Flundregatan och ej heller för nära korsningen Bjärke- och Flundregatan.

Med en så stor möjlig parkering om upp till 18 bilar utvändigt kommer bullret kraftigt att öka för oss boende när bilar kommer köra in och ut vid alla tider på dygnet. I utredningen påstås att detta inte kommer bli någon skillnad vilket är en omöjlighet med en så ökad trafik. Vi ser gärna en studie och förklaring till detta, vilket saknas i nuvarande detaljplan. Det anges enbart att det inte kommer påverkas negativt av trafik. Vi ifrågasätter denna bedömning och undrar vad den är baserad på? Vi antar att det är på det av exploatören framtagna förslaget. I detta kommer verksamhet pågå vardagar på kontorstid och inte påverka oss boende i samma utsträckning. I

undersökning av miljöpåverkan, se sid 7 är frågan om bullernivåerna riskerar att försämrats med förslagen detaljplan inte besvarad. Det kommer också medföra stort utsläpp av avgaser som förorenar för intilliggande fastigheter både vid framförel av bilar på Bjärke- och Flundregatan likväl som när man ska parkera. Även detta bör utredas vidare innan beslut om detaljplan tas.

I Undersökning av miljöpåverkan, se sid 7 är frågan om bullernivåerna riskerar att försämrats med förslagen detaljplan inte besvarad.

Det kommer också medföra stort utsläpp av avgaser som förorenar för intilliggande fastigheter både vid framförel av bilar på Bjärke- och Flundregatan likväl som när man ska parkera. Även detta bör utredas vidare innan beslut om detaljplan tas.

I Undersökning av miljöpåverkan är denna punkt utelämnad, se sid 8.

Det finns uteplatser och trädgårdar inom ett fåtal meter mot föreslagen parkeringsplats om upp till 18 bilar. Det kommer kraftigt försämrats både utsikt och livskvalitet samt självklart sänka kringliggande fastigheters värde att ligga så nära en stor parkering.

Gatan är redan smal och man cyklar på befintlig väg där även bussar far och med ökad trafik kommer det självklart att försvåra för vår gång- och cykeltrafik. Det tas upp parkering för upp till 36 cyklar om man bygger på hela 800 kvm byggnadsarea. Vi undrar var alla dessa cyklar ska framföras? Inte på samma väg som bussar väl? Det finns inte någon cykelväg eller tillräcklig trottoar utan blir trafikfarligt. Vi ser gärna utredning kring detta innan beslut om detaljplan tas.

Flundregatan är även utryckningsväg för polisen varför det är mycket olämpligt att bygga flertalet bostäder på platsen (barn som kan springa ut i gatan) likväl som hindra polisen i deras arbete och eventuellt orsaka flera olyckor under utryckning med cyklar och bilar, se 6.7.2 Risk för olyckor. Här har man antagit att ingen verksamhet som medför förhöjda risker för olyckor finns i planområdets närhet, vilket är helt felaktigt med tanke på polisens verksamhet.

Det förslås också utredas om ytterligare underjordisk parkering vilket innebär att man behöver spränga i det berg som finns i marken och göra åverkan på skyddsvärd miljö- natur och kulturmiljö.

Fråga blir också hur det kommer påverka grundvattnet som går ca 1,6 meter under mark. Hur säkerställer kommunen vår vattenkvalitet? Och föroreningar av grundvatten som kan riskera att spridas (då marken är förorenad)? Innan föreslagen detaljplan tas behöver detta nogsamt utredas.

1d) Påverkan skyddsvärda träd

Lind, björk och tall – kommer samtliga påverkas om detaljplanen tillåter byggnation i den större utsträckningen med lägenheter och radhus och med 9 eller 18 parkeringsplatser. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en risk, vilket ska utredas vidare enligt förslaget.

Linden ska dessutom ha ett skyddsavstånd på 10 meter från stammens mitt till närmaste byggnad.

I enlighet med 3-30-300 regeln bör träden dessutom bevaras vilket även påverkar möjlighet till parkering. Denna regel påverkar också att man ej kan kompensera med nyplanterade träd.

Det finns berg i dagen och uppväxta träd, se 6.6.2 Naturmiljö i detaljplanen, och bör därmed bevaras då det tar lång tid att växa upp nya.

Det talar emot den större föreslagna byggnation om 600 kvm byggnadsarea med lägenheter och radhus samt 9 eller 18 parkeringsplatser längs med båda gatorna Bjärke- och Flundregatan.

2. Påverkan föreslagen detaljplan för staden och de kommande boende/ verkande i föreslagen fastighet om tre våningar för centrumändamål, bostad och kontor

Betydande olägenhet enligt följande:

- a) Risk för olyckor för både gångtrafikanter, cyklister och bilister pga ökad trafik in och ut på Flundregatan samt av den ökande mängden människor som kommer att bo/ verka där då även polisen rycker ut på den gatan. Ur ett barnperspektiv är detta dessutom olämpligt.
- b) Dagvattenavringning kommer försvåras (och ej heller utrett för 600 kvm byggnadsarea).
- c) Avstånd till närmaste lekplats är för långt då det även fågelvägen är utanför Trollhättans stads fastslagna lekplatsprogram (300 m) och dessutom måste den vältrafikerade Gärdhemsvägen passeras.
- d) Utrymme för att klara de nya fastighetsnära kraven gällande insamling av hushållssopor kan svårigen finnas om hela 600 kvm byggnadsarea tas i anspråk.

2a) Ökad risk för olyckor

Flundregatan är smal och enbart 6,5 meter bred med en längsgående gångbana på båda sidor av gatan. På ena sidan finns en gångbana om ca 1,5 meter och på den andra ca 1,3 meter. Cyklister är hänvisade att vara ute i gatan där även bussarna far. I den föreslagna detaljplanen föreslås cykelställ för upp till 36 cyklar om man bygger för hela byggnadsarean om 600 kvm med centrumverksamhet/ lägenheter. Var ska dessa framföras?

Det är föreslaget att lägga ingångar till radhus och lägenheter med 2,5 meter till gatan vilket svårigen kan vara hänsyn tagen ur ett barnperspektiv.

Polisen använder dessutom Flundregatan för utryckning, se 6.7.2 där detta utelämnas.

Den föreslagna detaljplan tillåter parkering på upp till 18 platser vilket medför en betydande ökning (och olägenhet för kringboende med buller och avgaser) av trafik som kan komma i vägen för en utryckande polisbil likväl som lekande barn eller barn som hastigt springer iväg och kan hamna framför en polisbil.

Det behövs ytterligare studier för hur det påverkar risker med olyckor vid fullt utnyttjad byggrätt längs båda gatorna Bjärke- och Flundregatan.

2b) Påverkan dagvattenavrinning

Den utredning som är gjord gällande dagvattenavrinning (Dagvatten- och skyfallsutredning) är baserad på den av exploatörens föreslagna byggnation, dvs kontorsfastighet i två våningar, och inte tre våningar med lägenheter eller radhus i enlighet med vad den föreslagna detaljplanen.

I dagvattenutredningen visas också till exempel att den naturliga avrinning som finns i enlighet med 4.6 Naturlig avrinning och figur 4.3 går exakt där det föreslås bygga lägenheter och/ eller radhus, men som exploatörens förslag inte kommer påverkas.

Utredningens föreslagna dagvattenhantering visar också regnbäddar på vardera sida av exploatörens föreslagna byggnation, men som inte kommer kunna anläggas där om detaljplanen medger byggnation över hela området med lägenheter och/ eller radhus och parkering, se 8. Föreslagen dagvattenhantering och figur 8.1.

Slutsats är att utredningen för dagvattenavrinning är beräknad och genomförd för exploatörens föreslagna förslag och inte för att inrymma vare sig lägenheter eller radhus och mellan 9 och 18 parkeringsplatser som tar upp hela fastighetens byggnadsarea. Vi ser att ytterligare utredning behöver göras innan föreslagen detaljplan kan fastslås.

2c) Lekplatser

Trollhättans stad har ett lekplatsprogram som anger att närmaste lekplats ska finnas inom 300 meter från bostaden utan avskiljande barriärer, se 6.11.1 Offentliga platser.

Det är den föreslagna detaljplanen utrett att avståndet till närmaste lekplats är för långt även fågelvägen samt att man behöver passera den vältrafikerade Gärdhemsvägen. Detta bör medföra att inga bostäder uppförs vare sig radhus eller trevåningslägenheter för barnfamiljer.

Vi är därför undrande till föreslagen detaljplan som vill möjliggöra lägenheter och radhus upp till tre våningar och med upp till 18 lägenheter.

2d) Sophantering

Kommunen ser gärna att fastighetsägare tillhandahåller möjligheten att sortera de vanligaste fraktionerna i nära anslutning till fastigheten, se 6.13.5. Från och med 2027 blir reglerna dessutom ännu hårdare då lagkrav införs om fastighetsnära insamling av förpackningar för flerbostadshus.

Vi ifrågasätter hur utrymme för det ska finnas om hela byggnadsarean om 600 kvm används för bostadsändamål. Med upp till 18 lägenheter kommer det bli en hel del sopor som måste tas om hand. Hur är det tänkt att få plats? Hur kommer det påverka redan befintliga boende och fastigheter? Vi ser gärna att detta förtydligas innan föreslagen detaljplan fastslås då detta inte är gjort.

3. Slutsats

Slutsats är att vi motsätter oss föreslagen detaljplan för Kopparholmen 8 där det föreslås centrumbyggnad, bostäder och kontor för 600 kvm byggnadsarea i tre våningar med högsta takhöjd 12 meter (1800 kvm bruttoarea).

Vi motsätter oss också att det byggs längs båda gatorna Bjärke- och Flundregatan då det kraftigt försämrar kvarterets boendemiljö med ökat buller och avgaser från bilar och ökad trafik, insyn in i kringliggande fastigheter och privata trädgårdar, utsikt från kringliggande fastigheter och privata trädgårdar över parkering och lägenhetshus och att det kulturminnesvärda och kulturhistoriskt intressanta området kraftigt förändras till det sämre och de privata trädgårdar och gröna rum är ett minne blott om ett eller flera alltför höga hus med tillhörande parkering uppförs och som kommer pågå dygnet alla timmar.

Exploatörens förslag om en tvåvåningsbyggnad på max 500 kvm byggnadsarea för kontorsändamål är vad som istället bör fastslås i detaljplanen. Det är också i enlighet med vad tillhörande utredningar är baserade på.

Att lägga till ytterligare 100 kvm byggnadsarea och ytterligare en våning för centrumverksamhet, boende och kontor är inte möjligt med förutsättningarna på fastigheten Kopparholmen 8, som dessutom utgörs av solitt berg i grunden och en del berg i dagen.

Det blir svårt att få till en fungerande gård vid radhus och lägenhetsbyggnation, parkering av både cyklar och bilar vid radhus, lägenhetsbyggnation och centrumverksamhet samt ett oerhört

ingrepp på natur om underjordiskt garage skall byggas, vilket också kommer förorena och sänka grundvattnet.

Trafiken kommer öka längs både Bjärke- och Flundregatan vid föreslagen detaljplan vilket inte utretts i Trafikutredningen. Det är rent felaktigt att påstå att ingen påverkan kommer ske vare sig gällande ökad trafik, buller eller avgaser.

Dagvatten- och skyfallsutredningen är heller inte baserad på föreslagen detaljplan utan på det av exploatören presenterade förslaget om avsevärt mindre byggnation.

Vi motsätter oss inte en detaljplan som anpassas efter exploatörens framtagna förslag och anser att detaljplanen för Kopparholmen 8 borde tas fram därefter, dvs byggnadsarea om 500 kvm med bruttoarea om 1000 kvm vilket innebär en byggnad i två våningar och med ca 5 parkeringsplatser och kontorsändamål.



Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Volym, skala och höjder:

Frågan om insyn och utsikt har inför granskning utretts ytterligare i planbeskrivningen. Detaljplanen innebär en ökad insyn mot omgivande fastigheter men den samlade bedömningen är att det inte är tal om en betydande påverkan. Påverkan bedöms inte som så betydande att det skulle utgöra en oskäligen förändring som man som boende i en stad inte kan förvänta sig när staden förändras. Detaljplanen möjliggör olika sätt att utforma bebyggelsen på. Utformningen av byggnaden och exempelvis placering av fönster och eventuella balkonger kommer att prövas i bygglovsskedet. I gestaltningsprogrammet anges att fönster och balkonger ska placeras med hänsyn till insyn i kringliggande fastigheter.

Inför granskning har en planbestämmelse som begränsar våningsantalet till max två våningar lagts till. Högsta nockhöjd har minskats till 11 meter. Nockhöjden motiveras av att våningsplanens höjd tillåts vara tillräckligt höga för att möjliggöra byggnation med träbjälklag samt även takhöjd som möjliggör kontorsverksamhet. Det är också viktigt att nockhöjden tillåter ett karaktärsskapande tak med en vinkel på minst 15 grader. Ytterligare motivering till den föreslagna detaljplanens anpassning till kringliggande bebyggelse finns i gestaltningsprogrammet samt i planbeskrivningen.

Största byggnadsarean är fortsatt inför granskning 600 kvadratmeter. Den föreslagna byggnadsarean och dess anpassning till stadsbilden samt de kulturhistoriska värdena har inför granskning utretts ytterligare i gestaltningsprogrammet. Bedömningen är att den föreslagna byggnadsarean inte påverkar kvarterets kulturhistoriska värden negativt. De nya planbestämmelserna medger största byggnadsarea 600 kvadratmeter vilket motsvarar 30% av fastighetsarean, alltså bara en ökning med 5 procentenheter. På fastigheten låg fram till 2023 en trävilla som var sammanbyggd med en tegelbyggnad. Dessa hade en byggnadsarea på 650 kvadratmeter. Den föreslagna byggnadsarean är alltså mindre än den tidigare byggnaden som präglade stadsbilden mellan 1963-2023. Viktigt är dock att byggrätten placeras längsmed gaturummet för att fortsätta karaktären som finns längs Bjärkegatan och Skogvaktaregatan, där fasaderna sträcker sig längsmed gaturummet. På så sätt bevaras och stärks också de gröna trädgårdsrummet i mitten av kvarteret, vilket är en stor kulturhistorisk kvalitet. Ytterligare motivering till den föreslagna detaljplanens anpassning till kringliggande bebyggelse finns i gestaltningsprogrammet.

Prickmarken mot Bjärkegatan har utökats till 4 meter bred. Detta för att hålla den linje som byggnaden i Kopparholmen 1 ligger längsmed. I byggrättens norra hörn tillåts byggnaden gå utanför denna linje. Detta för att möjliggöra en byggnadskropp som ligger i linje med stadshusets fasad. Bedömningen är att detta inte påverkar karaktären längs Bjärkegatan. Byggrätten har vidare anpassats för att skydda lindens rotsystem, och marken runtom trädet har försetts med prickmark med en radie på 7 meter.

Planbeskrivningen har kompletterats med Kraftstadens bebyggelseförslag. Förslaget har en nockhöjd på cirka 10,7 meter och en byggnadsarea på cirka 580 kvadratmeter inklusive miljöhus och skärmtak.



Gårdsrummet:

Bestämmelser har införts i plankartan för att säkerställa upplevelsen av det gröna gårdsrummet och bevarandet av värdefulla träd. Exempel på planbestämmelser som säkerställer detta är byggrättens placering, prickmark på gården och att marklov krävs för fällande av träd.

I bedömningen om marklov utgör ekosystemtjänstanalysen och gestaltningsprogrammet ett stöd där kulturhistoriska och miljömässiga värden beskrivs. Marken runtom träden förses med prickmark med en radie på minst 7 meter från respektive stammitt. Detta för att skydda trädens rotsystem från skador som kan leda till minskad vitalitet eller till att trädet dör.

En trädskyddsplan och en saneringsplan har tagits fram för att säkerställa tallarna och lindens bevarande vid planerad anläggning och ge dem goda förutsättningar att växa vidare.

I gestaltningsprogrammet anges att offentlig verksamhet ska avgränsas mot det gemensamma trädgårdsrummet med en grön karaktär så som en häck, växtlighet eller ett plank inklätt i grönska. Principerna i gestaltningsprogrammet redovisas och följs upp i ansökan om bygglov.

Miljö:

Det bedömningsdokument för undersökning om betydande miljöpåverkan som upprättades inför samråd saknade en del ställningstaganden och motiveringar. Dokumentet har reviderats och kompletterats inför granskning. Inför samråd gjordes bedömningen att betydande miljöpåverkan inte bedöms uppstå på grund av detaljplanens genomförande. Även om checklistan saknar ställningstaganden och motiveringar, så tog denna bedömning hänsyn till de kriterier som presenteras i checklistan. Bedömningen förblir densamma även efter revidering. Eftersom revideringarna anses vara omfattande har det nya bedömningsdokumentet samråtts med Länsstyrelsen.

Planbestämmelse kopplad till sanering och känslig markanvändning har införts i planen. Vid byggnation kan grundvattennivån tillfälligt behöva sänkas. Planbeskrivningen har kompletterats med information om bortledning av grundvatten.

Trafik och mobilitet:

En skattning av trafikalstring har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg och visar att en ökning upp till 72 bilresor per dygn. Det ska dock noteras att för kontor kan parkeringssituationen inte lösas inom fastigheten enligt parkeringsprogrammet och trafikalstringen av bil kan därför antas bli mindre än det som beräknats ovan.

En mätning av trafiken på Flundregatan har utförts av Samhällsbyggnadsförvaltningen mellan den 23-30 januari 2025. Mätningen visar årsdygnstrafik (ÅDT) på 780 fordon per dygn. En ökning av trafiken med 72 bilresor per dygn på en gata där årsdygnstrafiken (ÅDT) är 780 fordon per dygn motsvarar en ökning på cirka 9,2 %. Eftersom gatan ligger i ett tätbebyggt område och även fungerar som en utryckningsväg för polisen kan detta ha viss påverkan på bullernivåer, utsläpp och trafiksäkerhet.

När det gäller bullernivåerna sker en viss ökning, men den blir sannolikt marginell. Trafikbuller mäts på en logaritmisk skala, där en fördubbling av trafiken krävs för att ljudnivån ska öka med cirka 3 dB, vilket motsvarar en märkbar förändring. En trafikökning på 9,2 % innebär en ljudnivåökning på mindre än 1 dB, vilket är en knappt märkbar förändring av hörselstyrkan. Den subjektiva upplevelsen om man är störd eller inte följer dock inte samma skala som uppfattningen av hörstyrkan. Den subjektiva upplevelsen påverkas utöver bullernivån på faktorer som exempelvis



ljudets karaktär och varaktighet. Ett varierande ljud kan upplevas som mer störande än ett jämnt. Störningsupplevelsen kan dessutom vara mycket olika för olika personer. Den samlade bedömningen är att den uppskattade ökningen av trafikbuller inte utgör en betydande påverkan för bullernivåerna.

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Det finns dock inget idag som tyder på att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas i Trollhättan. Bedömningen är att de ökade utsläppen inte medför en betydande påverkan på luftkvaliteten i området.

När det gäller trafiksäkerheten kan fler fordon innebära en ökad olycksrisk, men eftersom gatan har en rekommenderad hastighet på 30 km/h är påverkan sannolikt begränsad. I trafikutredningen görs bedömningen att det inte är troligt att polisfordon färdas i högre hastighet än 50 km/h längs sträckan. Det går busstrafik på gatan, men endast 7-8 avgångar åt vardera håll per dygn. Lägre hastigheter bidrar generellt till en säkrare trafikmiljö, särskilt för oskyddade trafikanter som gångare och cyklister. Däremot kan trafikökningen, i kombination med att gatan används som utryckningsväg, skapa situationer där andra trafikanter behöver lämna fri väg snabbt. I ett tätbebyggt område med begränsat utrymme kan detta potentiellt leda till ökad stress och oväntade manövrar, vilket kan påverka trafiksäkerheten.

Det finns idag inga utpekade utryckningsvägar från polisstationen, utan utryckningsvägar baseras på närmast lämpliga väg vid utryckning. Utryckning sker inte enbart från polisstationen, utan sker även från andra stadsdelar då polisbilar är under patrullering eller andra arbetsuppgifter. Vid utryckning måste andra trafikanter lämna fri väg. Samtliga vägar som leder från polisstationen är därmed utryckningsvägar. Polisen bedömer att Flundregatan inte är en prioriterad utryckningsväg från polishuset. Utryckning kan förekomma, men det finns flertalet andra gator att använda för utryckning som är mer lämpade. Avsnitt 6.7.2 i planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning om att detta är en utryckningsväg för polisen.

När det gäller trafiksäkerheten ur ett barnperspektiv är den låga hastigheten längs Flundregatan en viktig faktor för säkerhet. Barn är impulsiva och har svårare att bedöma avstånd och hastigheter, vilket gör dem extra sårbara i trafiken. God sikt och separerade gångbanor bidrar till att barn kan röra sig säkert i området.

Den sammantagna bedömningen är att det inte finns någon oacceptabelt hög risk för olyckor, och inga åtgärder föreslås.

Cyklister kommer att vara hänvisade till att cykla i körfältet. Den tillkommande bebyggelsen beräknas generera upp till cirka 30 cykelresor per dygn. Avståndet från planområdet till huvud- och lokalstråk för cykel är korta, 50 respektive 20 meter. Sammantaget bedöms det inte som olämpligt för cyklister att cykla längs Flundregatan i blandtrafik.

Inför granskning har användningen centrumverksamhet tagits bort med hänvisning till att Flundregatan inte är lämplig för den ökning av gångtrafik och/eller biltrafik som en eventuell centrumverksamhet skulle innebära.

Eftersom den tillåtna bruttoarean har sänkts inför granskning har också parkeringsbehovet enligt parkeringsprogrammet minskats. Det aktuella parkeringsbehovet för bostäder kan lösas på kvartersmark. Användningen kontor omfattar en bred variation av verksamheter med skiftande behov av parkeringsutrymme. Enligt parkeringsprogrammet bedöms parkeringsbehovet för kontor inte kunna lösas inom fastigheten. Vid ansökan om bygglov behöver det redovisas hur



parkeringsbehovet avses lösas för aktuell verksamhet. För att lösa parkeringsbehovet kan parkeringsköp vara en möjlighet, men behöver utredas vidare vid projektering. Om parkeringsbehovet inte kan lösas innebär det att tillåten bruttoarea inte kan nyttjas fullt ut. Parkeringsgarage under mark bedöms inte krävas för att lösa parkeringsfrågan.

Parkering föreslås ske på fastighetens sydvästra del. Bedömningen är att denna placering inte kommer påverka det gröna gårdsrummet eller kulturmiljön i kvarteret negativt. Eftersom bruttoarean har justerats inför granskning har också behovet av parkeringsplatser enligt parkeringsprogrammet minskat. En tillkommande parkering på västra delen riskerar att skapa oönskligheter för de fastigheter som ligger närmast. Visuellt kan en parkeringsyta uppfattas som mindre attraktiv än exempelvis grönområde eller annan bebyggelse. Parkeringsytor kan även bidra till en ökning av buller från fordon som anländer, startar och kör i väg. Det kan även bli ökade utsläpp lokalt. Dessutom kan belysningen från bilarnas lampor orsaka störningar för boende i närliggande fastigheter. Strålkastarljus som riktas mot fönster kan upplevas som bländande. Om parkeringen utformas med hänsyn till bullerreducerande åtgärder och skärmar av mot kringliggande fastigheter kan de negativa konsekvenserna minskas. Parkeringens utformning redovisas och följs upp i bygglovsprocessen. Bedömningen är att parkeringen inte utgör en betydande påverkan på kringliggande fastigheter.

Dagvatten:

Inför granskning har bruttoarean minskats och den utredning som är gjord gällande dagvatten speglar därmed föreslagen detaljplan bättre. Det finns fler än ett sätt att ta omhand och rena dagvattnet inom fastigheten och det finns också olika typer av bebyggelsesätt inom byggrätten. Dagvattenutredningen visar på en möjlig lösning utifrån en maximal exploatering. Att låsa fast ett visst markområde till att ta hand om dagvattnet, eller att låsa fast markens höjd och/eller lutning, bedöms inte skäligt och kan försvåra i genomförandeskedet. Tillräckligt stor yta för att anlägga regnbäddar för både rening och fördröjning av dagvatten säkerställs i plankartan genom prickmark, vilket ger tillräcklig flexibilitet för dessa åtgärder. Det är fastighetsägarens skyldighet att vidta lämpliga åtgärder för att förhindra att vatten rinner över till angränsande fastigheter. Detta regleras enligt gällande lagstiftning och hanteras i bygglovsskedet. Vid prövning av bygglov säkerställs att marken ges en lämplig lutning och att dagvatten leds bort på ett sätt som inte påverkar omgivande fastigheter negativt.

Övrigt:

I översiktsplanen ingår planområdet i området som är utpekad för förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

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

Enligt Trollhättans stads översiktsplan bör en lekplats finnas inom 300 meter. Att en lekplats finns inom detta avstånd är inte ett krav, utan en målbild som staden jobbar efter. Att det från planområdet är mer än 300 meter till närmaste lekplats ställer dock högre krav på att barnvänliga miljöer tillskapas på bostadsgården. I detaljplanen görs bedömningen att tillräcklig yta finns på bostadsgården för att rymma barnvänliga lekmiljöer. Cirka 100 meter från planområdet finns Dahlöfs park. Även om parken inte är programmerad med lekredskap så är det en stor öppen gräsyta som lämpar sig väl för lek, bollsport och andra aktiviteter. Inför granskning har texten i planbeskrivningen ändrats då det tidigare stod att det enligt lekplatsprogrammet ska finnas en



lekplats inom 300 meter från bostad. Det korrekta är att det enligt Trollhättans stads översiktsplan bör finnas en lekplats inom 300 meter från bostad.

Inför granskning har texten i planbeskrivningen tagits bort angående att Kulturmiljöprogrammet från 2014 menar att förtätning inom stadsdelen bör undvikas för att bevara balansen mellan natur och bostadshus. Detta beskrivs i programmet inte generellt för hela stadsdelen, utan beskrivs för enstaka kvarter. Dock ej kvarteret Kopparholmen.

ändrats då det tidigare stod att det enligt lekplatsprogrammet ska finnas en lekplats inom 300 meter från bostad. Det korrekta är att det enligt Trollhättans stads översiktsplan bör finnas en lekplats inom 300 meter från bostad.

Att översätta bruttoarea till antalet lägenheter är ett överslag där en generell snittsiffra används på 100 kvadratmeter bruttoarea per bostad. Dessa 100 kvadratmeter inkluderar då alla biytor, så som avfallsrum och andra gemensamhetsytor. Detaljplanen reglerar inte antalet lägenheter, utan endast tillåten bruttoarea. I bygglovsskedet säkerställs sedan att byggnationen följer de regler som finns för byggande och markanvändning.

YTTRANDEN FRÅN GRANSKNINGEN

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2025-05-09

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Kommentar:

Kommunen noterar att länsstyrelsen inte kommer att pröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL om den antas.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2025-04-30

Yttrande

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-12-02, dnr 2411-1514) och rekommenderat att planbeskrivningen kompletteras med en hänvisning till den marktekniska undersökningsrapporten [4]. Detta för att underlätta för läsare om vilket geotekniskt underlag som stabilitetsbedömningarna baserats på.

Tidigare framförda synpunkter har hanterats och SGI har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar att synpunkter framförda under samrådsskedet har hanterats, och att SGI inte har ytterligare synpunkter.

Yttrande 3 – Kulturförvaltningen, Västra Götaland Regionen, 2025-05-12

Yttrande

Vi har översiktligt tagit del av planhandlingarna och har ingen synpunkt förutom att det är positivt med det framtagna Kvalitets- och gestaltungsprogrammet. Där beskrivs bl a områdets kulturhistoriska värden, vilka kan ge vägledning till den planerade nybebyggelsens utformning.

Kommentar:

Kommunen noterar att Kulturförvaltningen inte har något att erinra.

Yttrande 4 – Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), 2015-05-09

Yttrande

Räddningstjänsten Fyrbodalen har tagit del av remiss gällande granskning avseende detaljplan för kontor och bostäder i Hjortmossen och har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar att NÄRF inte har något att erinra.

Yttrande 5 – Sjöfartsverket, 2015-05-02

Yttrande

Sjöfartsverket ser ingen påverkan på vår verksamhet eller sjötrafik av planförslaget och avstår från att yttra oss.

Kommentar:

Kommunen noterar att Sjöfartsverket avstår att yttra sig.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 6 – Lantmäterimyndigheten, 2025-04-23

Yttrande

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingar gällande detaljplan för Kopparholmen 8 daterade mars och april 2025 och har inga synpunkter att framföra, plankontorets diarienummer PLAN.2024.368. (Lantmäterimyndighetens diarienummer KLM.2024.768.)

Kommentar:

Kommunen noterar att Lantmäterimyndigheten inte har något att erinra.

Yttrande 7 – Miljökontoret, 2025-05-09

Yttrande

Miljökontoret lämnar följande yttrande på samrådshandlingarna för Plankontoret.

- All text angående Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde i planhandlingarna bör tas bort då vattenskyddsområdet är upphävt.
- En anmälan om ny dagvattenanläggning krävs i stället för en tillståndsansökan enligt föreskrifterna i Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde.
- En anmälan för avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs istället för tillståndsansökan enligt 4 § i föreskrifterna för Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde.

Miljökontorets bedömning

Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde

Den 3 april 2025 kom besked från regeringen att de upphävt vattenskyddsområdet för Göta älv och Vänersborgsviken (KN2023/00948). Beslutet togs av Länsstyrelsen i Västra Götalands län den 16 maj 2022 och började gälla omedelbart. Beslutet överklagades och nu har Klimat och näringslivsdepartementet fattat ett regeringsbeslut om att beslutet ska upphävas och de skickar därmed tillbaka ärendet i sin helhet till Länsstyrelsen för ny prövning.

Dagvatten

Då Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde är upphävt krävs en anmälan om ny dagvattenanläggning i stället för en tillståndsansökan enligt föreskrifterna i Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde. Ansökan ska inkomma till Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen, senast 6 veckor innan påbörjat arbete.

Förorenad mark

Då Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde är upphävt ska en anmälan för avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska inkomma till Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen, i stället för en tillståndsansökan enligt vattenskyddsföreskrifterna. Detta ska ske senast 6 veckor innan påbörjat arbete. En anmälan enligt § 28 förordning krävs då föroreningshalter över känslig markanvändning (KM) har påträffats på planområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar miljökontorets synpunkter.

Planbeskrivningen justeras i enlighet med regeringens beslut att upphäva vattenskyddsområdet för Göta älv och Vänersborgsviken.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att anmälan till Miljökontoret om dagvattenanläggning krävs senast 6 veckor innan arbete påbörjas.

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att anmälan av avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd krävs. Anmälan ska inkomma till Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen, senast 6 veckor innan arbete påbörjas.

Yttrande 8 – KSF Kontoret för tillväxt- och utveckling 2025-05-12**Yttrande**

Inga synpunkter att lämna på handlingarna.

Kommentar:

Plankontoret noterar att Kontoret för tillväxt och hållbarhet inte har några synpunkter.

Yttrande 9 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2025-05-07**Yttrande**

Trollhättan Energi har tagit del av granskning detaljplan för Kopparholmen 8 Kontor och bostäder i Hjortmossen och har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar att TEAB inte har något att erinra.

ÖVRIGA

Yttrande 10 – Hyresgästföreningen Mittväst, 2025-05-11

Yttrande

Hyresgästföreningen MittVäst har tagit del av översända underlag och har inget att anföra avseende synpunkter i ovan angivna ärende.

Kommentar:

Kommunen noterar att Hyresgästföreningen MittVäst inte har något att erinra.

Yttrande 11 – Postnord, 2025-04-24

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

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

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

Kommentar:

Frågan om posthantering har beaktats i detaljplanen. För flerbostadshus och kontorsbyggnader föreslås posthantering ske genom fastighetsboxar placerade i anslutning till entré eller inom byggnaden, i enlighet med PostNords rekommendationer. För radhus och enbostadshus föreslås brevlådesamlingar placeras samlat. Det tydliggörs i planbeskrivningen att det är fastighetsägarnas ansvar att anordna brevlådesamlingar och postboxar.

SAMMANFATTNING INFÖR ANTAGANDE

Efter granskning har planhandlingarna justerats och uppdateras enligt följande:

- Inga förändringar har gjorts i plankartan inför antagande
- Kapitel 3 Motiv till detaljplanens regleringar har kompletterats med lagstöd i plan- och bygglagen tillhörande varje bestämmelse.
- Planbeskrivningen har justerats i enlighet med regeringens beslut att upphäva vattenskyddsområdet för Göta älv och Vänersborgsviken (KN2023/00948). Ändringar i planbeskrivningen har gjorts under kapitel 4 *Genomförandefrågor*, 5 *Planeringsunderlag* och 6 *Planeringsförutsättningar*.
- 2025-04-22 antog kommunfullmäktige Trollhättans stads vattentjänstplan. Samtidigt upphävdes den tidigare vatten- och avloppsstrategin. Planbeskrivningen har med anledning av detta ändrats under kapitel 5 *Planeringsunderlag*.

Besvärberättigade

Från granskningen och samrådet bedömer Plankontoret att det fortsatt finns sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Dessa synpunkter berör bland annat nockhöjd, byggrättens storlek, byggnadsarea, takutformning, trafikökning och insyn/utblick.

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

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

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Sakägare 5

Trollhättan, juni 2025

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Ann-Sofi Sundqvist
t.f. planchef

Stina Gjertsen
planarkitekt