

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

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: PLAN.2022.3825

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Överby 10:5 och 10:6 med flera godkändes för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i januari 2024. Samrådet genomfördes under tiden 2024-01-26 till och med 2024-03-11. Samrådet kungjordes i Ttela och på kommunens anslagstavla. Berörda sakägare fick information om planförslaget med brev samt bjöds in till samrådsmöte.

Kommunala instanser, statliga och regionala organ m.fl. har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Synpunkter under samrådet sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelse daterat juni 2025. Minnesanteckningar från informations- och samrådsmötet, som hölls för allmänheten och sakägare 2024-02-28, finns tillgängliga på Trollhättan stads hemsida under aktuellt projekt. Anteckningarna kan även begäras ut.

Beslut om granskning togs i samhällsbyggnadsnämnden i juni 2025. Granskning genomfördes 2025-06-24 till och med 2025-08-31. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga och regionala organ m.fl. har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. Ett informations- och granskningsmöte hölls på Skogshöjdens fritidsgård den 20 augusti. Minnesanteckningar från mötet finns tillgängliga på Trollhättan stads hemsida under aktuellt projekt och kan begäras ut.

Granskningsutlåtandet utgör en antagandehandling och har godkänts av samhällsbyggnadsnämnden i beslut 2025-12-11. I granskningsutlåtandet sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter under granskningen. Eftersom granskningsutlåtandet är en handling som skickas ut och kan publiceras har personuppgifter tagits bort ur yttrandena. När personuppgifter tas bort har omformuleringar behövts i vissa fall för att skapa fullständiga meningar. Alla inkomna yttranden betraktas som allmänna handlingar vilka kan begäras ut i sin helhet från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttrandena delges i sin helhet i granskningsutlåtandet med undantag för bilagor. I de fall där det finns en bilaga anges en

kommentar i yttrandet. Även bilagor går att begära ut då de är allmänna handlingar. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort redaktionella korrigeringar i yttrandet och rättat till uppenbara stavfel.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Statliga och regionala organ	3
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2025-09-12.....	3
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2025-08-29	4
Yttrande 3 - Trafikverket, 2025-09-05	5
Yttrande 4 - Luftfartsverket 2025-08-18.....	6
Yttrande 5 - Räddningstjänsten Fyrbodals 2025-08-29	6
Yttrande 6 - Försvarmakten 2025-09-12.....	6
Kommunala instanser.....	6
Yttrande 7 - Lantmäterimyndigheten, 2025-08-18.....	6
Yttrande 8 - Kommunstyrelsen, 2025-07-02	7
Yttrande 9 - Kultur- och fritidsnämnden, 2025-08-26.....	7
Yttrande 10 - Trollhättans Energi AB (TEAB), 2025-08-28	8
Sakägare.....	9
Yttrande 11 - Sakägare A, 2025-08-31.....	9
Yttrande 12 - Sakägare B, 2025-08-18	11
Yttrande 13 - Sakägare C, 2025-08-25.....	12
Yttrande 14 - Sakägare D, 2025-08-19	13
Yttrande 15 - Sakägare E, 2025-08-30	14
Yttrande 16 - Sakägare F, 2025-08-28.....	20
Yttrande 17 - Sakägare G, 2025-08-26.....	22
Yttrande 18 - Sakägare H, 2025-08-27.....	24
Yttrande 19 - Sakägare I, 2025-08-27	28
Övriga	30
Yttrande 20 - Postnord, 2025-06-26.....	30
Yttrande 21 - Vänersborgs kommun, 2025-08-04	30
Yttrande 22 - Privatperson 1, 2025-08-30	31
Yttrande 23 - Privatperson 2, 2025-08-30.....	32
Yttrande 24 - Privatperson 3, 2025-08-30.....	34
Justeringar inför antagande	34
Besvärberättigade.....	36

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2025-09-12

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget är väl utformat och ger goda förutsättningar för en ny hållbar och attraktiv stadsdel. Kommunen har inför granskningsskedet tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning som redogör för planens påverkan på miljön. MKB:n är genomarbetad och belyser planförslagets påverkan, effekter, konsekvenser samt behovet av skadeförebyggande åtgärder utifrån relevanta faktorer. Kommunen har bland annat anpassat planförslaget för att inte riskera förbud enligt 4 § artskyddsförordningen. Utifrån de anpassningar och föreslagna åtgärder som gjorts bedöms inte genomförandet av planen medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet vad gäller förorenad mark och buller.

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat övriga tidigare synpunkter på ett tillfredställande sätt.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsen befarar att:

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

Förorenad mark

Kommunen anger att känslig markanvändning (KM) ska vara styrande då området planeras för bland annat bostäder och skola. Kommunen reglerar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning (a2) på användningsområdet för SBCD (skola, bostäder, centrum och vård) där nickel överskrider riktvärdet för KM.

I den miljötekniska markundersökningen redovisas även ett område med jordmassor som överstiger KM. Eftersom det inom detta område planeras bostäder anser Länsstyrelsen att kommunen behöver villkora startbesked även för denna byggrätt.

Buller

Kommunen har infört planbestämmelser om skydd mot störningar (m1, m2 och m3) för de byggrätter där det finns risk att riktvärden överskrids. Genom dessa bestämmelser säkerställs att den planerade markanvändningen blir lämplig.

Länsstyrelsen konstaterar dock att vissa byggrätter saknar bestämmelser om ljuddämpad sida samt bullerskyddad uteplats. Kommunen behöver komplettera plankartan så att den följer bullerutredningens rekommendationer.

Kommentar:

Plankontoret noterar Länsstyrelsens bedömning att planen kan komma att prövas enligt 11 kap. 10 § PBL om den antas, med hänvisning till ingripandegrunden för hälsa och säkerhet vad gäller förorenad mark och buller.

Förorenad mark

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse a₂ även för kvartersmark för bostäder och centrum inom området för känslig markanvändning.

Buller

Bullerutredningen redovisar de byggnader som överskrider riktvärden för buller vid fasad. Dessa är markerade i rosa och med rödmarkerade siffror. För dessa byggrätter har en planbestämmelse om krav på ljuddämpad sida införts. Vissa byggnader är enbart markerade i rosa eftersom bullernivåerna ligger på gränsen till riktvärdet. Då riktvärdet inte överskrids ges dessa byggrätter ingen särskild planbestämmelse om ljuddämpad sida.

För det hus som markerats med blått i mitten av området bedöms kravet på skyddad uteplats kunna tillgodoses genom alternativ placering av byggnaden. Huvudbyggnadens placering är bestämd mot gata och fungerar som bullerskydd för uteplatserna, vilka även kan anordnas gemensamt. Riktvärden för buller bedöms därmed kunna uppfyllas utan behov av särskild bullerreglerande planbestämmelse. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2025-08-29

Yttrande

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsredogörelse
4. PM Geoteknik. Norconsult 2025-04-09
5. Markteknisk undersökningsrapport. Norconsult 2025-04-09
6. Geoteknisk PM GC-bana. Geos 2025-05-15

7. Markteknisk undersökningsrapport. Geos 2025-05-15
8. Bergteknisk utredning. Bilaga 4:1. Norconsult 2025-02-07

SGL:s synpunkter

SGL har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-02-28 dnr 4.3.1-2401-0181) och då var inte den geotekniska utredningen helt färdigställd.

Geoteknisk utredning

SGL noterar de begränsningar som har identifierats i PM Geoteknik [4] vad gäller lastrestriktioner för byggrätter och för park- och naturmark. Last från byggrätt är satt till max 20 kPa vilket ungefär motsvarar lasten från en byggnad på två våningar. För park- och naturmark (icke marlovspflichtig last) finns en lastrestriktion på 10 kPa vilket motsvarar ca 0,5 meters uppfyllning av jord.

I samma PM anges vidare en begränsning för skyddsvallen utmed E45 och att den har förutsatts ha en höjd som mest på 2,5 m över befintlig markyta. Slänt för dagvattendammarna har för stabilitetsberäkningarna förutsatts inte utföras brantare än släntlutning 1:5.

Bergteknisk utredning

Block- och bergstabilitet har utretts på ett godtagbart sätt och SGL har inga synpunkter.

I underlaget anges att "vid eventuella framtida bergschaktning som utgör förändrade förutsättningar så rekommenderas en förnyad bedömning av bergmassans stabilitet." Lämpliga restriktioner eller åtgärder behöver rekommenderas utifrån de risker som identifieras. SGL vill poängtera att det bör säkerställas att kvarstående slänter på kvartersmark och/eller allmän platsmark hålls långsiktigt stabila.

Plankarta i geoteknisk PM [4] har ett antal begränsningar redovisats för planens genomförande (se "Geoteknisk utredning" ovan). Vi överlåter åt länsstyrelsen att avgöra om det finns ett behov av att säkerställa dessa begränsningar och om det i så fall har gjorts på ett korrekt sätt.

Kommentar:

Plankontoret noterar SGL:s yttrande. I yttrandet från Länsstyrelsen (se yttrande 1 ovan) framkommer inga synpunkter om att planhandlingarna behöver kompletteras vad gäller geotekniska begränsningar. Kommunen bedömer därför att frågorna har hanterats korrekt i planhandlingarna.

Yttrande 3 – Trafikverket, 2025-09-05

Yttrande

Trafikverket lämnade synpunkter i samrådet och har granskat samrådshandlingens bemötande från planupprättaren. Trafikverket förklarar sig härmed nöjd med de svar som givits och har inget ytterligare att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att Trafikverket inte har någon erinran.

Yttrande 4 – Luftfartsverket 2025-08-18

Yttrande

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

Yttrande 5 – Räddningstjänsten Fyrbodal 2025-08-29

Yttrande

Brandposter

Räddningstjänsten Fyrbodal anser att den planerade bebyggelsen medför ett utökat behov av brandvattenförsörjning. Brandposter Räddningstjänsten Fyrbodal anser att den planerade bebyggelsen medför ett utökat behov av brandvattenförsörjning.

I räddningstjänstens handlingsprogram anges att brandposter med omfattning och kapacitet enligt Svensk Vatten P114 ska finnas inom Trollhättans Stads tätorter. Detta innebär att avståndet mellan brandposter ska understiga 150 meter, vilket i sin tur innebär att längsta avståndet från brandpost till uppställningsplats blir omkring 75 meter.

Kommentar:

Plankontoret noterar informationen. Antalet brandposter och deras placering redovisas i enlighet med er synpunkt i VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen och kommer att studeras närmare vid detaljprojektering av allmänna ledningar för vatten och avlopp.

Yttrande 6 – Försvarsmakten 2025-09-12

Yttrande

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

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 7 – Lantmäterimyndigheten, 2025-08-18

Yttrande

Överföring av mark som planläggs för allmän platsmark gata med enskilt huvudmannaskap.

I planbeskrivningen finns ett stycke om överföring om mark som planläggs för allmän platsmark GATA med enskilt huvudmannaskap, 4.2.1. Vid enskilt huvudmannaskap löses vägfrågan med gemensamhetsanläggning vilket inte påverkar fastighetsindelningen. Text och tillhörande bild 15 behöver därför arbetas om.

Det finns endast en "+0,0" inom ett större område allmän plats - gata.

I planbestämmelserna under egenskapsbestämmelser för allmän plats finns en bestämmelse +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara meter. I plankartan finns endast en plushöjd utskriven. Vid kontakt med plankontoret har uppgift lämnats om att alla plushöjder utom en, inte följt med till plankartan vid export men att det kommer att justeras.

Delar av planen som bör förbättras

Kombination enskild och allmän kvartermark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark. Användningarna skola och vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats och bild 16 (tidigare bild 15) med tillhörande text har omarbetats enligt synpunkterna.

Gatuhöjder som saknades vid export av granskningshandlingarna har rättats till i antagandehandlingarna.

Text om kombinationen av allmän och enskild kvartersmark har lagts till i planbeskrivningen.

Yttrande 8 – Kommunstyrelsen, 2025-07-02

Yttrande

Kommunstyrelsen har inga synpunkter på förslag till detaljplan.

Kommentar:

Plankontoret noterar att kommunstyrelsen inte har några synpunkter.

Yttrande 9 – Kultur- och fritidsnämnden, 2025-08-26

Yttrande

Förvaltningen har tagit del av handlingarna och ställer sig positiva till det huvudsakliga innehållet och riktningen i den föreslagna detaljplanen. Bland annat tas hänsyn till behovet av att ytterligare öka tryggheten och säkerheten vid de befintliga övergångarna för cyklister och

gående från planområdet över Vänersborgsvägen till målpunkten Skogshöjdens fritidsområde, med ytor för idrott, rekreation och fritidsgård.

Förvaltningen ser gärna att det fortsatt utreds om tillkomsten av ett närbibliotek i området. Detta skulle kunna vara beläget i närheten av tänkt förskola/skolbarnomsorg, äldreomsorg eller vid föreslagen centrumbildning vid det angivna torget. Idag finns viss biblioteksservice för allmänheten på den västra sidan av Göta Älv genom bokbussen.

Avseende det tillkomna gestaltningsprogrammet ställer sig förvaltningen positiv till förslaget, men anser att det saknas avsnitt kring hur konst ska komplettera området inom gestaltad livsmiljö och förvaltningen hade gärna sett att det togs fram ett kombinerat konst- och gestaltningsprogram likt det som togs fram för Värvik, alternativt förtydliga vilka platser som kan anses lämpliga för offentlig utsmyckning. Det saknas även beskrivning och koppling gentemot stadens arbete med Offentlig miljö som konstform (OMSK).

Kultur- och fritidsnämnden har tagit del av förvaltningens yttrande över Granskning – detaljplan för tätortsutbyggnad vid Hults höjd, Överby 10:5 och 10:6 med flera, Överby och antar detta som sitt eget och översänder härmed yttrandet till samhällsbyggnadsförvaltningen, plankontoret.

Kommentar:

Plankontoret noterar kultur- och fritidsnämndens yttrande.

Plankontoret ser positivt på möjligheten att etablera ett närbibliotek i området och anser att den är förenlig med målbilder och strategier som formulerades i planprogrammet. Frågan behöver utredas vidare av kultur- och fritidsförvaltningen och stöd finns i detaljplanen inom byggrätter med ändamålet C – centrum. En lämplig lokalisering kan vara inom kvarteret SBCE där lokaler för bibliotek kan samplaneras med förskole-/skolverksamhet.

En kompletterande text med information om OMSK, och dess ansvar och process, läggs in i gestaltningsprogrammet. Plankontoret har i samråd med stadsarkitekten bedömt att projektet är utformat på ett sätt där ett konstprogram inte är aktuellt i nuläget, dels då det ännu inte är ett etablerat arbetssätt inom kommunen, dels då områdets karaktär med fokus på bostäder i småhus och omgivande naturmark inte är den typen av projekt där konstprogram är motiverat.

Viktigt att framhålla är att konst mycket troligt kan komma att uppföras, men då via OMSK, i enlighet med de processer som finns på plats idag. Representanter från Gatu-parkkontoret, som kommer ansvara för den allmänna platsen i Hults Höjd, deltar i OMSK arbete och har därigenom ett ansvar att lyfta frågan om konstnärlig utsmyckning i området inom ramen för OMSK arbete.

Yttrande 10 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2025-08-28

Yttrande

Trollhättans Energi AB har tagit del av granskningsremiss för detaljplan för Överby 10:5 och 10:6 med flera, tätortsutbyggnad vid Hults höjd, Överby och har inga invändningar eller synpunkter på detaljplanen.

Kommentar:

Plankontoret noterar att TEAB inte har några synpunkter.

SAKÄGARE

Yttrande 11 – Sakägare A, 2025-08-31

Yttrande

Gällande detaljplan för Hults höjd

Gällande detaljplan *Hults höjd, del av Hults Gård 2:1, Överby* har inte beaktats trots att området kommer vara en egen del av det större område och påverkan på befintliga fastigheter och omgivande natur ska minimeras enligt kommunen och exploatören. Istället har naturmark tagits i anspråk för att skapa en fastighet nordväst och väst om vår fastighet, se blåmarkerat område i Figur 1: Detaljplan för Hults höjd, del av Hults Gård 2:1 Överby. Detta kommer få betydande konsekvenser för fastighetens boendemiljö samt värde eftersom fastigheten inte längre är en hörntomt.

**Bilagd bild visar plankartan med figur nr 1 markerad med blå färg. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Områdesentré

I detaljplanen har områdesentré flyttats längre in i området jämfört med planprogrammet p.g.a. den ny sträckningen av entrévägen, se punkt 4 i Figur 2: Områdesentré från gestaltningsprogram-juni-2025.pdf

**Bilagd bild visar områdesentré från gestaltningsprogrammet samt offentliga platser och grönytor från juni år 2025. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Trots att hela områdesentrén är flyttad längre in i området och omritad i detaljplanen är det anmärkningsvärt att flerbostadshuset nordväst om vår fastighet är en del av detaljplanen, se den röda fyrkanten i Figur 3: Förstöring av områdesentré från gestaltningsprogramjuni-2025.pdf. Detta flerbostadshus har tappat syftet i och med att andra entréfastigheter har tagits bort och att områdesentrén är flyttat förbi infarten till befintliga fastigheter på Hults höjd. Konsekvensen är att detta flerbostadshus blir malplacerat och möter inte övrig bebyggelse på ett naturligt sätt.

**Bilagd bild visar en förstöring av områdesentré från gestaltningsprogrammet från juni år 2025. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Dessutom har huvudvägen till Hults höjd en ny sträckning vilket har gjort att den planerade fastigheten är utdragen i sydvästlig riktning ned mot Vänersborgsvägen jämfört med Planprogram för Tätortsutbyggnad vid Hults höjd, Överby 10:5 och 10:6 med flera, se röd markering i Figur 4: Jämförelse av bebyggelseförslag i planprogram och i detaljplan. Detta möjliggör att ett flerbostadshus kan placeras närmare angränsande fastighet, vilket ger betydligt mer insyn och påverkan på boendemiljön för vår fastighet. Detta är inte i linje med den diskussionen som fördes vid samrådet för planprogrammet.

**Bilagd bild visar jämförelse av bebyggelseförslag i planprogram och i detaljplan. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Om Figur 5: Plankarta januari 2024 och Figur 6: Plankarta juni 2025 jämförs syns tydligt förändring av fastigheten utformning mellan planprogrammet och detaljplanen.

**Bilagda bilder visar förändringarna mellan plankartorna. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Om fastigheten ska behållas, vilket ifrågasätts p.g.a. vägarnas sträckning, vore det rimligare att en naturtomt ritas in i detaljplanen för att harmonisera med nuvarande bebyggelse på Hults höjd och befintlig detaljplan, Detaljplan för Hults höjd, del av Hults Gård 2:1 Överby. På motsvarande sätt som är gjort för den utökning som sker med fyra naturtomter i östra delen av Hults höjd, se blå markering i Figur 7: Utökning av nuvarande bebyggelse på Hults höjd.

**Bilagd bild visar utökning av nuvarande bebyggelse på Hults höjd i sydöstra delen av planområdet. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Natursläpp

Naturmarken sydväst om Berghöjdsvägen har blivit väldigt smalt endast 5 meter, jämfört med naturmarken på nordöst om Berghöjdsvägen. Detta skapar en obalans i de olika naturområdena, se Figur 8: Naturmark längs Berghöjdsvägen. I dessa naturområden rör sig exempelvis älg och rådjur, vilket även i fortsättningen bör ha en naturlig miljö att röra sig i.

**Bilagd bild visar naturmark längs Berghöjdsvägen. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Solstudie

Solstudien visar att från mitten av maj fram till början på augusti så kommer närliggande flerbostadshuset att skugga uteplatsen på vår fastighet, se Figur 9: Solstudie maj till Figur 12: Solstudie augusti.

**Bilagda bilder visar solstudier från maj - augusti. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Förslag på vägsträckning för befintliga fastigheter på Hults höjd

För att bevara naturmarken och minimera sprängning av berg nordöst om Berghöjdsvägen föreslås en vägsträckning som är mer i linje med befintlig väg, se röd markering i Figur 13: Förslag på vägsträckning för befintliga fastigheter på Hults höjd.

**Bilagd bild visar Förslag på vägsträckning för befintliga fastigheter på Hults höjd. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Förslag på rondell för befintliga fastigheter på Hults höjd

För att ta bort risken med vänstersväng för de som kommer ifrån Hults höjd föreslås att trevägskorsningen ersätts med en rondell, se blå markering i Figur 14: Förslag på rondell för befintliga fastigheter på Hults höjd. Detta skulle höja trafiksäkerheten i och med att områdesentrén är flyttat förbi infarten till befintliga fastigheter på Hults höjd.

**Bilagd bild visar Förslag på rondell för befintliga fastigheter på Hults höjd. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna men avser inte att justera planhandlingarna till följd av yttrandet, motiveringar redogörs nedan.

Den föreslagna bygggrätten i entréområdet (blåmarkerat område i yttrandet, "figur 1") utgör bebyggelsetypen "Bygata" på grund av dess placering invid områdets huvudgata. Bebyggelsen kan utgöras av gatuhus, flerbostadshus i lameller eller stadsradhus. Denna bebyggelsetyp är



principiell och gäller längs med hela den nya huvudgatan. Kommunen instämmer därmed inte i synpunkten att bebyggelsen kommer att upplevas som malplacerad.

Byggnadens maximala totalhöjd regleras till +86,7 meter, den omgivande gatumarken höjdsätts i plankartan till nivåer mellan +77,0 till +79,1 meter. För att lösa tillgänglighet mot gata och få till fungerande intern avrinning för vatten och avlopp behöver tomtmarken höjdsättas på sådant sätt att 2 våningsplan (cirka 9 meter i total höjd) kan byggas. Byggnadsarean är angiven som 25% av fastighetsarean inom användningsområdet. Sakägare A:s fastighet har enligt gällande detaljplan (1488K- D14/2007 Detaljplan för Hults höjd, del av Hults Gård 2:1, Överby) motsvarande byggrätt med ett maximalt våningsantal om 2 våningar och maximal byggnadsarea på 25% av fastighetens area. Av denna anledning bedömer kommunen att byggrätten för ny bebyggelse lämpar sig för platsen och omgivningen. Kommunen vill även poängtera att plankartan inte reglerar enbart flerbostadshus inom byggrätten, möjlighet finns för en- eller tvåbostadshus.

Mellan samråd och granskning har grönsläppet mellan ny byggrätt och sakägarens fastighet införts för att möjliggöra passage för djurliv men även av hänsyn till befintlig fastighet. Grönsläppet har en bredd som varierar från 5 meter i den smalaste delen till 9 meter i den bredaste, inom en sträcka om 28 meter längs fastighetsgränsen. Kommunen anser att denna ändring är till fördel för sakägare A och inte medför betydande olägenhet. Ytterligare ändring görs inte efter granskningen.

Solstudien som refereras till är ett lager i en 3D-modell som kommunen tagit fram, vilken varit tillgänglig på hemsidan. Det primära syftet med modellen är att underlätta för allmänheten att tolka detaljplanernas byggrätt i form av volymer. I yttrandet visas skuggningspåverkan från månaderna maj och juni vid klockslag 21 på kvällen, det vill säga cirka en timme innan solnedgång. Skuggning sker inte över hela fastigheten, det finns delar av trädgården som inte får någon påverkan alls. Därtill ska lagret som visar skuggning tolkas med försiktighet då 3D-modellen inte innehåller uppvuxen befintlig vegetation. Den kan därför inte spegla befintlig situation kontra utbyggd situation utifrån faktumet att det finns uppvuxna träd som får skuggningspåverkan redan idag. Kommunen bedömer utifrån ovanstående resonemang att skuggningspåverkan inte är en betydande olägenhet.

Förslag till alternativ vägdragning för befintliga fastigheter beaktas inte i fortsatt planarbete. Under detaljplanens framtagande har lämplig vägdragning studerats utifrån tekniska förutsättningar och befintlig terräng. Den dragning som detaljplanen utgår från har bedömts vara lämplig.

En till rondell som ersätter korsningen mellan Berghöjdsvägen och nya infartsväg bedöms inte vara lämplig eller nödvändig. Dels skulle en rondell i detta läge hamna för nära den befintliga Hultrondellen, dels anses inte trafikmängden från Berghöjdsvägen vara av sådan omfattning att en rondell behövs.

Yttrande 12 – Sakägare B, 2025-08-18

Yttrande

Här kommer synpunkter från familjen som bott på Skogshöjden sedan 1999 och frugan mer eller mindre hela sitt liv. När vi bestämde oss för att bosätta oss där först i Blåbärsdalen och sedan

på Stenbrottet var främst för närheten till naturen men även till staden. Då 2002-2004 utlovades också att friluftslivet skulle främjas och vidareutvecklas med underhåll av befintlig rid och mountainbike väg och fler skulle anläggas. Där och då hade vi ett fantastiskt område för våra barn att växa upp i med bra skola med möjlighet till naturupplevelser med vilda djur åt nästan alla väderstreck. Efter det har Stenebyvägen, Hults Höjd Berghöjdsvägen, Liljedal och Lärketorpet tillkommit på skogsmark och tagit bort 30-40 procent av den skog som fanns i området. Att nu ta 10-15 procent till av skogsmarken för att bebygga är helt tokigt enligt mig. Att de skulle göra en mindre miljöpåverkan i sig har jag svårt att förstå om man ser på hur miljön påverkats med all byggnation som skett de sista 20 åren. Det kan ju inte vara så att ni förlitar er på privata markägare så att det försatt kan heta Skogshöjden, utan att ni tar ett ansvar själva och bebygger på mer lämplig mark. Bygg färdigt på Lärketorpet där naturen redan är raserad och bebygg Vårvik där ni redan sprängt bort ett naturområde och skulle det behövas mer bostäder på Skogshöjden så planera dom på marken upp ovanför Bilterna där det finns mark som stått obrukad eller i träda i många år. Jag vet att det inte finns någon sjö att locka med där men Hultsjön kan inte vara ett dragplåster för fler fastigheter, det är ju nästan den enda platsen de vilda djuren har kvar. Nu där vi bor försöker vi hålla vår del av mark, sjö och omgivning så i ordning så det både ska tilltala djur och människor för rekreation och harmoni, vilket jag tycker att staden Trollhättan och borde försöka göra.

Kommentar:

Detaljplanens förslag till markanvändning har stöd i Trollhättans översiktsplan där området pekas ut för tätortsutbyggnad för i huvudsak bostäder. Norr om detaljplaneområdet finns skogsmark kvar för närrekreation och strandskyddet kring Hultsjön ligger kvar. Inom planområdet finns naturmark och parkmark för närrekreation. Större rekreatiomsområden som ligger i närheten och pekas ut i kommunens friluftsplan är Björndalsravinen, skidstugan och miljön kring Göta älv.

Marken ovan Bilterna anges som omvandlingsområde för handel på Överby i översiktsplanen. Detaljplanens syfte och avgränsning omfattar inte området.

Yttrande 13 – Sakägare C, 2025-08-25

Yttrande

Var med på mötet förra onsdagen angående utbyggnaden av Trollhättans Stad på Skogshöjden, och jag har bott där sedan 1999. Mina reflektioner av mötet är att ingen på nuvarande Skogshöjden är intresserade av stadens hybrisprojekt, som saknar underlag och kundunderlag för att förstöra ännu ett skogsområde. Om man tittar på befolkningen i de äldre kvarteren som består av väldigt många nu fastigheter av familjer med utflugna barn där ett naturligt generationsskifte är på gång där flera kommer vilja flytta närmare stan, bla då Vårvik och liknande område. Väldigt många utav den äldre befolkningen har nog tyvärr inte hellre förstått vad det kommer att innebära för deras levnadsmiljö om detta projektet drar igång.

Att sedan torrlägga den stora skogs-mossen som har ett väldigt starkt samband med sjöns ekosystem med groddjur och kalla det mindre miljöpåverkan är rent av oprofessionellt. Mossen som är en (högmosse) är ju ett otroligt reningsverk för vår redan skadade natur, och reträttväg för våra vilda djur för att ta sig nord nordväst ut. Vi talar om biologisk mångfald ofta i staden för

tillfället men det känns som det bara gäller stadskärnan, här gör det ju verkligen skillnad att bevara ett fungerande ekosystem.

Björndalen och Strömslund har området runt skidstugan, Skoftebyn och Sylte har Slätthult, Halvorstorp och Stavre har Sandhemsspåret. Varför ska inte Skogshöjden få ha tillgång till natur och rekreation när resten av stan erbjuder det. Jag tog en promenad över Lärketorpet igår och räknade till ett tiotal villatomter som inte är i närheten av påbörjade troligen inte sålda till någon som ska slutligen bo där. För att inte sedan prata om den flera hektar stora hårdgjorda yta som är också är planlagd till något som inte verkar bli av. Denna yta skulle absolut klara väldigt många villatomter.

Jag förstår att bygget av den nu utpekade marken är tidigare politiska beslut som nuvarande styre har fått ärva. Men med något lite sans och balans borde man förstå att det finns bättre ställen att bygga på och då göra det enda rätta och ompröva detta beslut.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Vad gäller bedömningen av miljöpåverkan ska kommunen alltid undersöka om detaljplaners genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Bedömningen mellan samråd och granskning var att detaljplanens genomförande riskerade att innebära en betydande miljöpåverkan, därav upprättades en miljökonsekvensbeskrivning och en strategisk miljöbedömning utfördes enligt miljöbalkens 6 kap. 3§. Baserat på miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser gör kommunen bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Bedömningen delas av Länsstyrelsen.

I Trollhättans översiktsplan pekas de större rekreationsområdena inom tätorten ut. För Skogshöjden finns rekreationsområdet kring Björndalsravinen och skidstugan utpekade och även miljön kring Göta älv. Dessa områden finns även med i kommunen friluftsplen. I direkt närhet till planområdet finns skogsmark i norr och miljön kring Hultsjön kvar.

Yttrande 14 – Sakägare D, 2025-08-19

Yttrande

Jag har lite synpunkter ang. kommunens åtagande vid denna typen av exploatering. 2007 när detaljplanen för Liljedal togs fram så slog kommunen på stora trumman för att locka köpare till tomterna. Närheten till Hultsjön som delvis användes för att locka köpare skulle ha en öppen vattenspegel på sydöstra delen av sjön. Enligt skötselplanen skulle även sjöstranden på den sydöstra sidan vara ett rekreationsområde. Här skulle man röja sly maskinellt två gånger/år. Detta fungerade ganska bra de första åren men när tomterna var sålda så hände det inte så mycket. Bifogar några foton på den del av sjöstranden som skulle röjas två gånger/år, här syns inte mycket av vattenspegeln. Problemet är inte enbart att sjön inte syns från vägen. Vägen trafikeras av åtskilliga barn som cyklar ner för att bada och fiska vilket gör detta till en stor trafikfara då sikten är obefintlig på vissa delar av vägen. Hur ser skötselplanen för Hultsjön med omgivning ut idag?? Vi som bott i området innan Liljedal och Hults höjd kom till märker en tydlig miljöpåverkan eftersom djurlivet är nästan obefintligt i området idag.

**Bilagda bilder visar grusvägen som går längs Hultsjöns östra sida. Bilagorna kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna. Sjöstranden på sydöstra sidan om Hultsjön är belägen utanför planområdet och ingår i planområdet för Liljedal (1488K-D6/2009 Detaljplan för Liljedal, del av Hults gård 2:1 m.fl) för vilken en skötselplan togs fram i samband med planläggningen, med fokus på upplevelseåtgärder utmed strandlinjen.

Ansvar för skötsel av området åligger Gatu-parkkontoret inom Samhällsbyggnadsförvaltningen. Enligt uppgift från dem följs skötselplanen i enlighet med dess föreskrifter för respektive område. Synpunkter på skötsel kan lämnas till Trollhättans stad via felanmälan, för mer information hänvisar vi till vår hemsida: <https://www.trollhattan.se/startsida/kommun-och-politik/synpunkter/gor-din-felanmalan/>.

Yttrande 15 – Sakägare E, 2025-08-30

Yttrande

1 Trollhättans målbild

I tidigare samråd har vi ifrågasatt målet om 70 000 invånare i Trollhättan till 2030, men endast fått svaret att detta inte är en fråga för detaljplanen. Detta skapar osäkerhet och gör att projektet vilar på en instabil grund.

Fortfarande saknas tydliga svar om:

- verklig efterfrågan på bostäder (tomtkö och prognoser på 5-20 års sikt)
- vem som ska flytta in i de planerade 500-600 bostäderna och vad Trollhättans unika erbjudande är
- varför målet 70 000 invånare finns kvar trots att tillväxten historiskt varit ca 250 personer per år och utvecklingen snarare pekar mot ca 61 000 invånare 2033.

Med nuvarande trend skulle det ta över 40 år att nå 70 000 invånare, inte 5. Ändå styrs planeringen fortfarande av detta orealistiska mål. Vi efterlyser därför tydliga besked från projektet eller Stadsbyggnadsnämnden om varför dessa siffror fortfarande används som grund för beslut och projektering.

2 Projektering

På samrådsmötet 20/8 framkom ingen tydlig plan för utbyggnaden – varken startpunkt, etappindelning eller tidplan. Erfarenheterna från tidigare projekt (Lärketorpet, Skogshöjden och Vårvik) visar riskerna med stora satsningar som blir försenade eller aldrig genomförs. Flera åhörare uttryckte oro för att skog avverkas och vägar byggs utan att bostäderna kommer på plats, något man inte vill uppleva igen.

Projektet beskrivs nu att ta upp till 20 år för att färdigställa, men utan klara besked om etapper och hur byggtrafik ska hanteras – särskilt om byggstart sker nära Hults höjd. Dessutom finns frågetecken kring stora investeringar i barnomsorg (t.ex. i Vårvik, Lärketorpet och Hults höjd) då de bristande befolkningsprognoserna troligen inte stödjer det behovet.

Vi efterlyser en realistisk och transparent utbyggnadsplan, med tydliga etapper, tidplaner och underbyggda beräkningar av behovet av bostäder och samhällsservice.

- När först etappen av byggandet kommer igång, kommer kommunen då dra el, vatten och vägar för bara den etappen eller för hela det detaljplanerade området?

3 Infartsvägen till området

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

Under alla samråd under flera år har vi dessutom sagt att den föreslagna nya vägen skall störa befintlig bebyggelse så lite som möjligt och där tidigt alla intressenter i princip var överens om att vägen skall dras mitt i mellan befintlig bebyggelse. Förslaget i den nya detaljplanen visar nu att vägen har flyttats i linje med detta önskemål, vilket vi ser som positivt!

4 Påverkan på vår fastighet

Buller

Vi tycker att projektet har haft ett överdrivet fokus på störande buller på nybyggnationen och inte sett problemen som kan uppstå med befintliga byggnader. Detta lyftes också på samrådsmötet 20/8

- Kan kommunen garantera att befintliga byggnader också klarar Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (50 dBA) och maximal ljudnivå (70 dBA)? Detta avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vatten

Vi har en borrhäls dricksvattenbrunn på fastigheten med tillrinning från berg och våtmarker öster och sydost om vår fastighet. I projektet planeras sprängning och stora hårdgjorda ytor, vilket innebär att dagvatten leds bort till vattendammar och diken.

Frågan togs upp på mötet den 20/8, där vi uppfattade att projektet fick i uppdrag att planera tester av vattenkvalitet och flödesvolym i borrhäls och grävda brunnar, för att säkerställa att vattenförsörjningen inte påverkas. Om projektet ändå skulle orsaka försämrade vattenkvalitet eller volym, vilket leder till extrakostnader för oss, är vår uppfattning att projektet ska bära dessa kostnader.

- Hur påverkas vår fastighets vattenförsörjning på 65 meters djup?
- Kan kommun garantera fortsatt god vattenkvalitet och tillräcklig kvantitet i vår borrhäls brunn?
- Delar projektet denna syn på hur tester och eventuella kostnader ska hanteras?

Utöver detta har vi servitut på en grävd brunn vid gränsen till projekteringsområdet, som används för bevattning.

- Vi utgår från att servitutet fortsatt gäller och att brunnen kommer att ha samma kvantitet som innan utbyggnad och torrläggning av skogsmarken.

Avlopp

Ett av de servitut som nämns ovan gäller avlopp genom trekammarbrunn, infiltrationsbädd och fosforfälla. Vi fick besked på möte 20/8 att kommunal VA anslutning inte kommer att erbjudas eller påtvingas vår fastighet genom detta projekt.

5 Biologisk mångfald

Vi bor idag på landet, omgivna av öppna ängar och rik natur. I trädgården och skogarna runt oss

ser vi ofta älg, rådjur, räv, hare, vildsvin, samt ett stort antal fågelarter – såsom kattuggla, olika hackspettar och många småfåglar. Här finns även fladdermöss, grodor, paddor, ödlor och ormar. Alla dessa arter lever i omgivande skog, våtmarker och längs bäcken, men rör sig också in på vår tomt. Naturen kring sjön uppskattas även av många som promenerar, springer, bär- och svampplockare eller de som rastar sina hundar här. Området består av flera olika biotoper – sjö, vassområden, våtmark, myr, tall- och granskog samt slyskog – som tillsammans skapar goda förutsättningar för ett rikt djur- och växtliv.

Vi ifrågasätter den inventering av groddjur som är gjord. Att gå runt i området några timmar räcker inte för att få en tillförlitlig bild. Alla groddjur är fridlysta, och under försommaren är mängden grodor och paddor så stor att det knappt går att köra bil på vår grusväg utan att de körs över. Varje år ser vi både ödlor av olika sorter samt ormar i trädgården. Att de endast skulle hålla sig i vår trädgård, ser vi som osannolikt.

Vi tycker att en ny utförligare inventering av groddjur bör utföras vid rätt tidpunkt på året.

När vi flyttade hit 1995 var det vanligt att se fladdermöss flyga över tomten och sjön, men de har minskat kraftigt – möjligen till följd av bebyggelse i Hults höjd och Liljedal. Ytterligare exploatering, vägar och belysning riskerar att slå ut de sista bestånden. Alla fladdermöss är fridlysta.

Vi anser att en fladdermusinventering i området bör utföras.

Under mötet 20/8 fick vi besked att ingen avverkning skall ske på kommunal mark direkt öster om Hultsjön för att som säljargument skapa utsikt eller ljussläpp mot de naturtomter som byggs i nordvästra delen av projekteringsområdet.

- Exempelbilden från TTELA 20250826, nedan, strider ju helt mot detta besked, vad gäller?

**Bifogad bild visar hur en bostad kan se ut i det nya området vid Hults höjd. Bilden kan ses vid förfrågan.*

Vi tolkar också att detta innebär att allmänbelysning (gatlampor) inom nybyggnation ske på ett sådant sätt att störande nattligt ljus ner mot sjön undviks för att inte störa eventuellt kvarvarande djurliv som söker sig mot sjön på natten t.ex fladdermöss.

- Är detta korrekta antaganden?

6 Sammanfattning

Vi är medvetna om att närheten till en stad förr eller senare innebär att naturområden bebyggs. Däremot motsätter vi oss det sätt på vilket detta sker – utan tillräcklig hänsyn till de redan boende.

Vi menar fortfarande att prognosunderlaget innehåller alltför stora osäkerheter för att motivera ett projekt av denna omfattning. Trots år av samråd har kommunen ännu inte kunnat presentera en detaljerad prognos över det faktiska behovet av villatomter eller lägenheter, baserad på en realistisk befolkningsutveckling.

Vi förordar:

1. att projektet (eller SBN) genomför en mer detaljerad studie av det faktiska behovet av tomter, lägenheter och förskoleplatser. Studien bör baseras på en realistisk

befolkningsprognos och inkludera en utvärdering av varifrån de nya invånarna förväntas komma samt en analys av arbetsmarknadens framtida utveckling.

2a. att infartsvägen dras enligt den sträckning som angavs i detaljplanen från 2007, när Hults höjd byggdes. En sådan lösning skulle minska behovet av bergsprängning.

2b. om detta inte är möjligt vill vi att projektet behåller den nu föreslagna lösningen för huvudinfarten till det nya området, då den är placerad relativt centralt mellan den befintliga bebyggelsen.

3. att projektet genomför en ny inventering av groddjur under rätt årstid samt en inventering av fladdermöss.

4. att projektet genomför en analys och säkerställer att vår fastighet även efter sprängningar och nybyggnation av vägar och bebyggelse har tillgång till dricksvatten i brunnen, både vad gäller kvantitet och kvalitet. Vi accepterar inte försämringar eller kostnader som uppstår till följd av den nya projekteringen. En kontrollplan ska finnas framtagen innan projekteringen av området påbörjas.

5. att den slutliga detaljplanen minimerar bebyggelsen på höjden mot sjön. Naturtomterna bör placeras så långt österut att husen varken syns eller hörs från sjön och så att nattljus inte stör djurlivet. En buffertzoon av skog bör bevaras mot sjön för att säkerställa livsmiljöer för hackspettar, titor, ugglor, groddjur och fladdermöss.

Vid varje nyetablering under de senaste 30 åren (Skogshöjden, Hults höjd och Liljedal) har man hänvisat till naturen och Hultsjön – med budskap som 'Kom och bo här, nära naturen och badsjön'. Frågan är hur många gånger detta säljkoncept kan upprepas innan värdena man lockar med har förlorat

Kommentar:

Trollhättans målbild

Målet om att bli 70 000 invånare är angivet i Trollhättans översiktsplan 2013. Det gäller fortsättningsvis fram tills en ny översiktsplan tas fram. Kommunstyrelsens förvaltning har uppdraget att ta fram en ny översiktsplan, arbetet är uppstartat och pågår. Befolkningsprognos och handlingsplan för bostadsförsörjning tas fram av kommunen och uppdateras regelbundet. Befolkningsprognosen sträcker sig 10 år framåt i tiden.

Projektering

Utbyggnaden kommer att ske etappvis, men exakt omfattning och tidpunkt för varje etapp är ännu inte fastställd. Infrastruktur som el, vatten, avlopp och gator byggs ut i takt med etapperna och anpassas så att nätet fungerar tekniskt och driftsmässigt. Det innebär att ledningar och gator byggs ut där det behövs för den aktuella etappen, utan att hela områdets infrastruktur färdigställs på en gång.

Inledande etapper utgörs av kvarteren närmast infarten till området. Samtliga dagvattendammar och skyddsvallen byggs ut tidigt för att säkerställa kapacitet för dagvattenhantering och skyfallsskydd i takt med att området byggs ut.

Infartsvägen till området

Kommunen noterar synpunkten.



Påverkan på vår fastighet, buller

Kommunen hänvisar till den framtagna bullerutredningen där bullerpåverkan vid ett fullt utbyggt område visas. I tillhörande kartor redovisas maximala och ekvivalenta ljudnivåer som täcker det geografiska området för sakägarens fastighet. Då fastigheten är belägen som närmast 100 meter från den nya infartsvägen (GATA₁) visar beräkningarna att riktvärden enligt bullerförordningen (2015:216) klaras med god marginal. Kommunen har med framtagen bullerutredning redan besvarat frågan om bullerpåverkan på uteplats vid angiven fastighet.

Påverkan på vår fastighet, vatten

Kommunen har tidigare under planprocessen besvarat påverkan på fastighetsägarens brunnar avseende den ytliga avrinningen från området. Bedömningen kvarstår att detaljplanens genomförande inte innebär någon negativ påverkan på anläggningarna avseende grundvattennivåer. Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer att samlas upp och renas i dagvattendammar. Infiltrationsförmågan i området är i befintliga förhållanden begränsad och stora icke hårdgjorda ytor kvarstår i planområdet vilket innebär att bildning av grundvatten fortsatt kommer att ske. Påverkan på grundvatten redogörs i miljökonsekvensbeskrivningen s.125 (WSP 2025-06-05).

När området byggs ut kan markarbeten som sprängning och borrhning innebära viss risk för påverkan på akvifären (vattenmagasinet) där brunnen är borrhad. Det finns dock åtgärder som ska vidtas för att minimera risken. I den bergtekniska utredningen rekommenderas att eventuella sprängarbeten ska föregås av en riskanalys, avseende risk för omgivningspåverkan i närområdet. I riskanalysen sätts bland annat gränsvärden för maximala tillåtna vibrationer i omgivande byggnader och anläggningar. Åtgärden finns med i planbeskrivningen under rubriken 6.8.4 Risk för erosion, skred och ras.

Fastigheten inom vilken dricksvattenbrunnen ligger är belägen cirka 30 meter från närmsta bostadsfastighet och cirka 50 meter till närmsta allmänna gata som planeras. Bevattningsbrunnen är belägen cirka 45 meter till närmsta bostadsfastighet och cirka 70 meter till närmsta allmänna gata som planeras. De är alltså inte belägna i direkt anslutning till projekteringsområdet som anges i yttrandet.

Kommunen bedömer utifrån ovanstående resonemang att detaljplanen inte medför en negativ påverkan vad gäller grundvattenbildning samt att de riskanalyser som ska upprättas inför eventuella sprängningsarbeten är en tillräcklig förebyggande åtgärd för att minimera risken för påverkan på anläggningarna.

Påverkan på vår fastighet, avlopp

Servitutet för avloppsbrunn som är till förmån för sakägarens fastighet är belägen utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanens genomförande. Utbyggnadsområdet ska införlivas i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Det finns inget fattat beslut eller förslag till beslut om att sakägarens fastighet ska införlivas i verksamhetsområdet.

Biologisk mångfald

Groddjursinventeringen har utförts efter vedertagen metodik utefter Naturvårdsverkets "Manual för uppföljning i skyddade områden – Skyddsvärda däggdjur, samt grod- och kräldjur" (2010). Två inventeringstillfällen ägde rum i april och maj vilket är den period då groddjuren är



mest aktiva för parning och lek. Synpunkt om fladdermusinventering besvaras nedan under sammanfattning punkt 5.

Kommunen äger marken inom fastigheten Hults gård 2:1 som vetter mot sjöns sydöstra sida, marken längs sjöns nordöstra del är privatägd. För den kommunägda skogsmarken finns en skogsbruksplan som anger hur marken ska brukas och skötas. Den kommer fortsatt att gälla. Belysning av gator inom planområdet sker inte i direkt närhet till sjön. Armaturen på belysningen riktas och avskärmas normalt nedåt mot gatan. Den 5 november antog kommunfullmäktige styrdokumentet "Riktlinjer för att motverka ljusföroreningar". Syftet med riktlinjerna är att minimera påverkan på den biologiska mångfalden och de omfattar den offentliga belysningen.

Sammanfattning

1. I detaljplanen prövas markens lämplighet enligt plan- och bygglagens 2 kapitel. Planläggningen ska ta hänsyn till naturvärden och samtidigt främja en långsiktigt hållbar hushållning med marken. Den ska också skapa förutsättningar för ekonomisk utveckling samt stödja bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet. Utifrån framtagna utredningar och med stöd i kommunens översiktsplan bedöms detaljplanens ändamål vara lämpligt. Området kan komma att byggas ut under lång tid, vilket föranleder en genomförandetid på 10 år. Den faktiska utbyggnadstiden och etapper påverkas av efterfrågan.

Befolkningsprognos och handlingsplan för bostadsförsörjning tas fram av kommunstyrelsens förvaltning. Befolkningsprognosen uppdateras två gånger per år och handlingsplanen en gång varje mandatperiod. Bostäderna i Hults höjd är medräknade i befolkningsprognosen utifrån antalet bostäder som bedöms hinna färdigställas inom en 10-årsperiod. Kommunen hänvisar till dessa dokument.

2. Synpunkten 2b beaktas då infartsvägens placering inte förändras efter att detaljplanen varit ute på granskning.
3. Kommunen anser att groddjursinventeringen är utförd med vedertagen metodik och av erfarna inventerare. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Som en del av detaljplanearbetet har hela ytan som varit aktuellt för bostäder inventerats på områden av betydelse för biologisk mångfald. Inventeringen följer en bestämd metodik och är en nationell standard (SIS). Samtliga av de naturvärdesobjekt som hittats och blivit avgränsade i inventeringen utgörs barrskogsmiljöer med obefintligt eller lågt värde som livsmiljö för fladdermöss. Kommunen har utifrån resultatet från naturvärdesinventeringen gjort bedömningen att en fördjupad artinventering av fladdermöss inte varit nödvändig inom området för den föreslagna utbyggnaden.

De observationer som påtalas i yttrandet är gjorda i anslutning till Hultsjön och vid de yttrandes bostad. Inga av dess platser ingår i utbyggnadsplanerna och eventuella förekomster av fladdermöss bedöms inte bli påverkade i en sådan utsträckning att deras långsiktiga överlevnad (bevarandestatus) hotas.



4. Kommunen bedömer utifrån ovanstående resonemang under rubriken "Påverkan på vår fastighet, vatten" att detaljplanen inte medför en påverkan på brunnarna vad gäller grundvattenbildning och att frågan är tillräckligt utredd i detaljplaneskedet. Kravet på att riskanalys ska upprättas inför sprängningsarbeten finns med i detaljplanens genomförande och i sådan analys kan behov av kontrollplan hanteras.

Kommunen vill även upplysa om att skadeståndsansvaret regleras i miljöbalkens 32 kap. Där framgår att den som kan påvisas ha orsakat skadan blir skadeståndsskyldig och ska ersätta fastighetsägaren.

5. Bebyggelsen öster om sjön är belägen utanför strandskyddat område. Inom strandskyddat område finns skog som utgör buffertzon mot sjön och bidrar till att skärma av bebyggelsen. Kommunen bedömer att bebyggelsen är placerad på ett lämpligt sätt och detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan eller riskerar att strida mot artskyddsförordningen.

Yttrande 16 – Sakägare F, 2025-08-28

Yttrande

Jag har lite synpunkter gällande ändringarna i planen för utbyggnad av Hults Höjd.

1. Vägbullerutredningen visar en stark ökning av bullernivån vid min tomtgräns där jag har uteplats, samt att jag har sovrum i riktning mot tomtgränsen. Den ekvivalenta ljudnivån visar över riktvärdena vilket inte är acceptabelt. En lösning för detta behöver presenteras. Jag placerade huset nära tomtgränsen då jag blev lovad av kommunen att det aldrig skulle byggas något i den riktningen.

**Bilagd bild visar bullernivåer från vägbullerutredningen. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

2. Det är oroande att det enbart finns en infartsväg till området. Om en trafikolycka skulle uppstå vid den nya T-korsningen, eller mellan korsning och rondell, blockeras all trafik till och från området. Det gäller ju även om en brand eller liknande uppstår. Vi som bor på området vet också att det ofta blir underkylt i backen ner från det idag befintliga området. En korsning nedanför en backe är därför inte optimalt. Området behöver ytterligare en infartsväg för att ge en säker miljö. Vi har även upplevt några VMA-larm vilket lätt medför trafikstockning om många väljer att lämna området.
3. När jag byggde mitt hus så planerade jag läget för att undvika ljus från trafik in i huset. Vid en uträtning av vägen kan detta ändras. Om befintliga dragning kan användas i större mån så undviks detta. Det skulle även medföra mindre sprängning och därmed också mindre kostnader. Att vägen får för brant stigning låter som ett vagt argument då det inte har varit några problem tidigare.
4. Tomten vid infarten till Berghöjdsvägen har ändrats och bostadsbyggnaden har flyttats. Det verkar inte logiskt att den tomten är kvar då övriga tomter vid infarten har tagits bort. Om tomten kvarstår så bör det naturligtvis vara en villatomt då det smälter ihop med övrig bebyggelse utefter Berghöjdsvägen. Enligt den nya planen börjar bostadshus



ca: 100 meter in på det nya området (efter T-korsningen), vilket gör att ett flerfamiljshus blir vid Berghöjdsvägen inte får någon samhörighet med nybyggnationen. Detta område är även ett naturligt viltstråk idag och bör bevaras för att inte stressa djuren.

**Bilagd bild visar djur som ofta går upp i skogen och korsar vägen nedanför Bergshöjdsvägen 1. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Förslagsvis så kan en del av tomten användas till att flytta korsningen till Berghöjdsvägen om det medför minskat buller.

5. Bevara så mycket befintlig skog och terräng som möjligt mellan den planerade förskolan och Stenhöjdsvägen.

Kommentar:

1. *I bullerutredningen utgår bedömningen från riktvärdena i bullerförordningen (2015:216). Vid fasad gäller ekvivalenta ljudnivåer om maximalt 60 dBA, i utredningen visar karteringen att ytorna vid infarten till befintliga Hults höjd har ekvivalenta nivåer på under 55 dBA. Utredningen visar även att riktvärdena för maximala ljudnivåer klaras vid befintliga hus. Sammantaget klaras riktvärdena för sakägarens bostadshus och detaljplanen föranleder inga åtgärder.*

Den totala påverkan på bullernivåer från områdets utbyggnad har beräknats för befintligt bostadshus, Hults gård Ångdalen, som är beläget söder om den nya infartsvägen (GATA₁) nära Vänersborgsvägen. Beräkningar har gjorts för nollalternativ (år 2040 utan utbyggnad) och för planalternativet (år 2040 med utbyggnad). Beräkningarna visar att med utbyggnad av Hults höjd kommer ekvivalenta ljudnivån öka med cirka 1 dBA. Maximala ljudnivån kommer inte att förändras.

2. *Bredden på infartsvägen (GATA₁) bedöms av kommunen vara tillräcklig för att möjliggöra passage även vid en eventuell olycka i korsningen. Räddningstjänsten bevakar dessa frågor och har fått möjlighet att yttra sig under planprocessen. Inga synpunkter har inkommit avseende behovet av alternativa utrymningsvägar.*
3. *Mellan befintligt bostadshus och Berghöjdsvägen finns idag lägre bergsskärningar med uppvuxen vegetation inom allmän plats, vilket bidrar till att skärma av strålkastarljus från att nå bostaden. I fastighetsgräns mot gatan finns även en planterad uppvuxen häck och en låg kantstensmur som ger ytterligare avskärmning. Kommunen bedömer att dessa befintliga avskärmade funktioner redan är tillräckliga och att de inte påverkas av detaljplanens förslag att rätta ut Berghöjdsvägen i anslutning till den nya infartsvägen (GATA₁).*
4. *Den föreslagna byggrätten vid infarten till Berghöjdsvägen utgör bebyggelsetypen "Bygata" på grund av dess placering invid områdets huvudgata. Bebyggelsen kan utgöras av gatuhus, flerbostadshus i lameller eller stadsradhus. Denna bebyggelsetyp är principiell och gäller längs med hela den nya huvudgatan. Kommunen anser att bebyggelsetypen är lämplig. Höjdmässigt regleras byggrätten på sådant sätt att den utifrån angiven höjd på anslutande gata kan bebyggas med cirka 2 våningar vilket samspelar med befintlig bostadsbebyggelse i Hults höjd.*



5. Mellan kvartsmark för förskola (SBCD) och kvarteret Stenhöjden planläggs allmän plats, PARK. Inom parkmiljö är det eftersträfvansvärt att bevara en så stor andel som möjligt med solitära träd och annan uppvuxen vegetation. Vissa röjningsåtgärder är dock nödvändiga för att säkerställa dagvattenavrinning genom anläggande av dagvattendike längs gränsen mot kvartersmarken för förskolan.

Yttrande 17 – Sakägare G, 2025-08-26

Yttrande

Ändrad vägsträckning huvudgata

En acceptabel placering av huvudgatan togs fram vid det föregående planförslaget efter det att kommunen och dess ledning visat gehör för de synpunkter och förslag som framkommit från oss boende i befintligt område, Hults Höjd. Mot allt som exploatören och deras anlitade konsult, Norconsult tidigare presenterade var vi och de flesta andra mycket nöjda med det förslag som presenterades som programförslag i förhållande till det som legat på bordet tidigare.

I sak så har det som framförts av oss varit var och hur det nya området och dess vägar skall placeras och se ut i förhållande till befintlig bebyggelse för att i största möjliga mån låta området behålla den boendemiljö som finns idag. Området idag har mycket liten störning i form av buller från trafik samt en närhet till natur som för många är en avgörande anledning att man bosatt sig i området.

Att staden måste utvecklas och att bostadsområden kommer till är vi all införstådda med men i detta fall så skulle det kunna genomföras på ett sätt så boende miljön fanns kvar utan det skulle påverka det nya området i större utsträckning.

I det planprogram som nu presenteras i granskningsförfarandet och skall ligga till grund för ett beslut om att anta det slutliga planprogrammet har vägsträckning för huvudgatan flyttas vilket påverkar oss boende negativ.

Det vi vill anmärka på och anser att kommunen skall ta hänsyn till är följande:

Buller

Med det nya förslaget på vägdragning så visar bullerutredningen en markant försämring för oss boende i området. På möte framkom även tydligt att man ej har möjlighet att ställa krav på åtgärder om det visar sig att bullerutredningen var missvisande efter det att nya området är på plats.

Kommunen har dessutom i sin översiktsplan från 2013 pekat på att det är viktigt med att ha en "hälsofrämjande stadsplanering". Där framkommer att vi påverkas av vilka möjligheter det finns för rekreation och fysiska aktiviteter, hur grön omgivningen är, hur luftkvaliteten är eller hur bullrigt det är.

- Med hänsyn till detta så bör den tidigare förslagna vägdragningen gälla eller så bör man gå på alternativ 2.
- I exploateringsavtalet bör det ställa krav på att bullermätning utförs ifrån befintlig miljö och trafik i området som sedan skall följas upp. Man bör även ställa krav på att vi som boende kan begära ersättning för de eventuella åtgärder som kan behövas genomföras om bullernivåerna förändras ifrån det som är idag.

Fågelhabitat

Det argument som varit för flytt av huvudgatan är att det i ett område där vägsträckningen var planerad "bedöms" till viss del finnas ett habitat för Entita som har ett starkt skyddsvärde. Underlaget är tydlig på att man EJ har kunnat påvisa var Enititans boplats är belägen. Då besluta av flytt av väg har en stor påverkan för boende i området som kan man minst begära att innan planprogram antas så bör boplats verifieras då det kan vara så att den idag är i ett område där man planerar den nya vägsträckningen.

- Vi förslår att en korrekt inventering görs under häckningstid och i hela det berörda området innan planprogrammet antas av kommunen.
- I utredningen (3.3.2) finns även förslag på hur man kan åstadkomma ersättningshabitat vilket även skulle vara en åtgärd för att bibehålla den vägsträckning som var föreslagen i tidigare planprogram.

Plankarta med bestämmelse

I området "Lövgrodan" mot befintlig bebyggelse på Hults höjd är det anvisat att det i första hand skall vara avsett för skola. Det är lätt att tolka som att det är så det kommer att bli, men i planförslaget framgår att området är SBCD vilket innebär att det även kan bli bostäder i detta område.

- Vi anser att för användning av denna markdel möjlighet till bostäder skall utgå. Området kommer då, om inte den bebyggs med övriga angiva användningsområden för mark komma kunna leva kvar i sin nuvarande form.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Ändrad vägsträckning huvudgata

Den föreslagna vägsträckningen i granskningshandlingen kvarstår och ändras inte. Bedömning av bullerpåverkan och boendemiljön besvaras nedan.

Buller

Kommunens analys och bedömning av bullerpåverkan från utbyggnadsområdet utgår från bullerutredningen tillhörande detaljplanen. Prövningen görs utifrån gällande riktvärden i bullerförordningen (2015:216). Sammantaget visar utredningen att riktvärdena klaras för samtliga befintliga bostadshus och att inga åtgärder är nödvändiga till följd av detaljplanen.

Den totala påverkan på bullernivåer från områdets utbyggnad har beräknats för befintligt bostadshus, Hults gård Ängdalen som är beläget söder om den nya infartsvägen (GATA₁) nära Vänersborgsvägen. Beräkningar har gjorts för nollalternativ (år 2040 utan utbyggnad) och för planalternativet (år 2040 med utbyggnad). Beräkningarna visar att med utbyggnad av Hults höjd kommer ekvivalenta ljudnivån öka med cirka 1 dBA. Maximala ljudnivån kommer inte att förändras.

Fågelhabitat

Kommunen anser att genomförda fågelinventeringar har utförts på korrekt sätt och beaktar inte synpunkten. Planområdet inventerades vid fyra tillfällen under häckningstid inom perioden april-juni 2023. Vid inventeringen lokaliserades två revir av entita inom det inventerade området. Det ena reviret är beläget utanför planområdet, nära Hultsjön norr om gården Solliden

och det andra reviret är beläget inom planområdet, söder om Hultsjötorps gård. Reviren är belägna mer än 700 meter från varandra och bedöms med säkerhet vara två separata revir. Vid fältinventeringen av reviret vid planområdet den 1 oktober 2024, utanför häckningstid, kunde entitan inte lokaliseras inom reviret. Detta resultat innebär inte att reviret är övergivet eller att arten saknas, utan endast att förekomst inte kunde dokumenteras vid detta tillfälle.

Vägalternativ 2 bedöms innebära en viss risk för negativ påverkan i form av habitatförlust och habitatförsämring. Alternativet valdes bort på grund av flera samverkande faktorer: revirets och boplatsens exakta läge är okända, vilket innebär att även ett mindre intrång kan få stor påverkan. Det gick inte heller att utesluta att buller från infartsvägen skulle påverka habitatet negativt. Dessutom kan effekten av de föreslagna kompensationsåtgärderna inte garanteras på kort sikt och kräver långsiktig uppföljning utanför detaljplanens område. Sammantaget bedöms vägalternativ 3 (planförslagets vägsträckning) inte innebära risk för förbud enligt artskyddsförordningen. Även om entitans exakta boplats inte har kunnat verifieras har ett lämpligt habitat avgränsats i anslutning till observationen från 2023. Genom att undanta hela det lämpliga habitatet från exploatering bevaras sannolikt även boplatsen.

Plankarta med bestämmelse

Kommunen beaktar inte synpunkten. Markanvändningen i plankartan ska enligt kap. 2 i plan- och bygglagen var lämplig för platsen. I framtagna utredningar finns inget som tyder på att användningen bostäder skulle vara olämplig på denna del av planområdet. Kommunen anser att det finns en fördel att detaljplanen har flexibilitet mellan skola, bostäder, centrum respektive vård ur ett långsiktigt perspektiv då behovet av olika samhällsfunktioner och ytanspråk kan förändras över tid. Den primära användningen är dock fortsättningsvis skola (förskola) för att säkerställa behovet av barnomsorg i takt med att området byggs ut.

Yttrande 18 – Sakägare H, 2025-08-27

Yttrande

Undertecknad protesterar mot den nu föreslagna dragningen av infartsvägen till nya området kring Hults höjd. Vi boende på Hultshöjd har haft flera diskussioner om dragningen av infartsvägen till nya Hultshöjd området med Samhällsbyggnadsförvaltningen och stadens politiker. I ett möte i månadsskiftet februari mars 2022 med ansvariga politiker och Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår politikerna att infartsvägen skall flyttas åt nordväst och bort från befintlig bebyggelse. Förslaget kallas för alternativ 1 i utredningen alternativstudie infartsväg dateras 241108. Deltagare från Hults höjd accepterade detta förslag och tackade för att kommunens representanter lyssnade på de boende. Vid samråd i februari 2024 låg vägen kvar enligt alternativ 1. I utredningen alternativstudie daterad 241108 rekommenderar Norconsult att alternativ 1 utgår då den inkräktar på entitans revir.

Återkommer till entitans revir senare, men uppenbart har Samhällsbyggnadsförvaltningen ändrat vägens sträckning utan att meddela den andra parten i överenskommelsen, dvs boende på Hults höjd, att man behöver en ny diskussion om infartsvägen. Alltså man kan inte lita på kommunens representanter. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i juni 2025 i granskningsskedet dvs drygt ett år efter samrådet ändrat infartsvägen läge ca 60 meter utan att meddela de berörda boende på Hults höjd. Det är höjden av nonchalans gentemot stadens invånare. En överenskommelse i ett så pass viktigt ärende har för kommunens representanter

inte något värde. Jag kan acceptera en förändring på 25 meter baserat på utredningen alternativstudie infartsväg alt2 daterad 241108. I utredningen Alternativstudie av infart använder man följande numrering, alt 1 är den sträckning vi var överens om. Alt 2 är en flyttning av vägen 25 meter söderut. Alternativ 3 är en flyttning av vägen 60 meter söder ut och alternativ 4 är tidigare av politikerna bestämt inte skall användas.

I studien om infartsvägar står det att det troligen finns ett entita revir i det aktuella området. Alternativ 1 skär genom entitans habitat och är därmed diskvalificerad. Observera att man inte är helt säker på att det finns ett revir, dock är marken gynnsam för liten hackspett och entita. Alternativ 2 innebär att vägen gränsar till habitatet och kan kräva viss compensation. Man verkar dock osäker på om det krävs compensationer. Ur geoteknisk synvinkel är alternativ 2 att föredra jämfört med alternativ 1 då uppfyllnaderna är mindre, men geotekniska compensation- och förstärkningsåtgärder kan komma att krävas. Vägens sträckning hjälper till att hålla nere hastigheten på ett naturligt sätt enligt konsulterna. Enligt projektet kommer några fastigheter vid infarten att försvinna, vilket kanske är sant (har inte haft tid att studera kartorna), men borde knappast vara någon stor förlust, då detta område är stort nog att räcka i minst 20 år. Man diskuterar också att det är mer välkomnande när man har bebyggelse på 2 sidor. Det är tydligen viktigt på Hults höjd, men inte på Lärketorpet. Alternativ 3 gränsar inte direkt till habitatet, men med de åtgärder som föreslås vid byggandet av vägen så kommer naturen att påverkas radikalt för både människor och entitan.

Avsikten är att spränga bort ca 20 000 kvm berg vilket är lika mycket som en tredjedel Hults höjds yta. Detta ingrepp oroar oss då vi inte vill se ett nytt Vårvik eller Lärketorp istället för vacker skog. Alternativ 3 klarar inte bullernivåerna för några befintliga fastigheter utan åtgärder. Avseende buller så skriver Trafikverket: i områden med låga bakgrundsnivåer upplevs tillkommande bullerkälla ofta som störande. Norconsult har alldeles för höga tillåtna bullervärden. Trafikverket skriver att vid nybyggnation av vägar vid befintlig bebyggelse skall man klara den ekvivalenta nivån 45 dBA. Vad jag läser i bullerutredningens kartor är att man inte klarar detta utan åtgärd. Om man spränger bort 20 000 kvm utan att bygga förskola lär inga fastigheter utefter Stenhöjdsvägen klara sig utan åtgärder.

Jag vill komma tillbaka till entitan och alla skrivningar runt densamma. Jag ser att man påstår att det finns ett eller möjligen 2 revir i området där vägen enligt alternativ 1 ska gå, men ingen verkar ha sett något revir. Det finns 2 rapporterade händelser mellan 2000 och 2025 i artportalen.se. Observationer gjordes den 4 april 2023. Den ena observationen är gjord vid Hultsjöns södra ände, alltså långt från vägnas sträckning bortanför Hultsjötorps gård, den andra är gjord vid samma tillfälle längre norrut ut vid Hultsjön. Båda rapporterna har skrivits in av en privatperson. Det skrivs i konsultrapporterna att man inte kan lita på observationerna i databasen, men se nedan skrivning och fundera på tilliten.

Fältbesöket genomfördes av personal från Norconsults med mycket hög kompetens som fågelinventerare den 1 oktober, antagligen 2024; men tyvärr kunde entitan i reviret inte lokaliseras. Resultatet tolkas som ett noll-resultat och tas inte som en indikation om att reviret skulle vara övergivet. Vilken underbar tolkning. Eftersom man inte vet ska man inte uttala sig, Fakta är att man hittade inget.

Min slutsats är att alternativ 2 är det enda rimliga alternativet i den situation som har uppstått, framför allt om NOFAB och kommunen menar allvar med att bygga ett område skall bevara och berika de boendes miljö. Redan tidigare planer har ju tagit bort det mesta av naturen och inte

blir det bättre av att spränga bort 20 000 kvm berg för att bereda plats för väg förskola och några tomter.

Sedan är det ju genant att projektet använder material från 2022 för att beskriva gestaltungsprogrammet i det förslag som man presenterade i juni 2025. Det ger ju en felaktig bild över området.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen följer den lagstadgade processen för detaljplaner som anges i plan- och bygglagen. Den förändrade dragningen av infartsvägen har meddelats berörda sakägare i granskningsskedet och möjlighet att lämna synpunkter har funnits under granskningstiden. Möjlighet att ställa frågor kring förslaget och få muntlig dragning har även getts i genomfört granskningsmöte den 20 augusti 2025.

Buller

Trafikverkets bullerriktvärden som det refereras till i yttrandet avser 45 dBA maximala ljudnivåer inomhus nattetid, inte ekvivalenta ljudnivåer som anges i yttrandet. De ekvivalenta ljudnivåer som Trafikverket använder vid fasad är 55 dBA.

Kommunens prövning av bullerpåverkan görs utifrån gällande riktvärden i bullerförordningen (2015:216). Sammantaget visar bullerutredningen tillhörande detaljplanen att riktvärdena klaras för samtliga befintliga bostadshus och att inga åtgärder är nödvändiga till följd av detaljplanen. Sakägarens fastighet har ett avstånd till infartsvägen (GATA₁) om 110 meter, utifrån detta bedömer även kommunen att bullerutredningens slutsats är rimlig.

Artskydd

Då dragningen av infartsvägen enligt granskningshandlingen har baserats på fördjupade utredningar som gjorts för fågelarten entita vill kommunen förtydliga hur processen har gått till och hur utredningarnas slutsatser har legat till grund för gällande planförslag.

De två observationer av entita från april 2023 som finns registrerade i Artportalen är samma observationer som gjordes inom ramen för genomförd fältstudie till detaljplanen. Den geografiska skillnaden mellan Artportalens registrering och artskyddsutredningens karta beror alltså inte på olika rapporter, utan på att samma underlag återges i två olika källor. Vid Hultsjön finns även observationer av entita registrerade från 2017. Rapportören kan ibland välja en redan inrapporterad lokal, vilket gör att nya fynd hamnar tillsammans med äldre observationer inom samma område. Skillnaderna mellan noteringarna rör främst angiven positionsnoggrannhet, inte att de avser olika lokaler. Det finns därför inga motsättningar mellan noteringarna i Artportalen och artskyddsutredningen. Entitan har tämligen stora revir om 2–5 hektar och revirhävdande individer rör sig runt inom området och sjunger på olika platser. Den position som registrerats i Artportalen kan därmed direkt kopplas till den observation som i utredningen redovisas längre söderut.

Planområdet inventerades vid fyra tillfällen under häckningstid inom perioden april-juni 2023. Vid inventeringen lokaliserades två revir av entita inom det inventerade området. Det ena reviret är beläget utanför planområdet, nära Hultsjön norr om gården Solliden och det andra



reviret är beläget inom planområdet, söder om Hultsjötorps gård. Reviren är belägna mer än 700 meter från varandra och bedöms med säkerhet vara två separata revir. Vid fältinventeringen av reviret inom planområdet den 1 oktober 2024, utanför häckningstid, kunde entitan inte lokaliseras inom reviret. Detta resultat innebär inte att reviret är övergivet eller att arten saknas, utan endast att förekomst inte kunde dokumenteras vid detta tillfälle.

Infartsväg

Reviret som lokaliserades inom planområdet ligger i direkt anslutning till den del av planen där infartsväg och bostadsbebyggelse föreslogs i samrådsskedet. Med anledning av risken för negativ påverkan på habitatet för entita, och därmed risken för att förbud enligt artskyddsförordningen skulle kunna aktualiseras, omprövades lokaliseringen av både infartsväg och bebyggelse. Alternativstudie infartsväg redovisar hur revirets kärnområde sammanfaller med fyra olika alternativ på infartsväg.

Alternativ 1 valdes bort på grund av att det innebär uppenbara risker för habitatsförlust. Vägalternativ 2 bedöms innebära en viss risk för negativ påverkan i form av habitatförlust och habitatförsämring. Alternativet valdes bort på grund av flera samverkande faktorer: revirets och boplatsens exakta läge är okända, vilket innebär att även ett mindre intrång kan få stor påverkan. Det gick inte heller att utesluta att buller från infartsvägen skulle påverka habitatet negativt. Dessutom kan effekten av de föreslagna kompensationsåtgärderna inte garanteras på kort sikt och kräver långsiktig uppföljning utanför detaljplanens område.

Alternativ 3 och 4 bedöms inte medföra negativ påverkan på det identifierade habitatet för entita. Av dessa bedöms alternativ 3 som det mest lämpliga, eftersom det bedöms minimera risk för förbud enligt artskyddsförordningen, tar hänsyn till närboende och samtidigt är väl lämpat ur ett samlat stadsbyggnadsperspektiv.

Sammantaget bedöms valt alternativ (vägalternativ 3, planförslagets vägsträckning) inte innebära risk för förbud enligt artskyddsförordningen. Även om entitans exakta boplats inte har kunnat verifierats har ett lämpligt habitat avgränsats i anslutning till observationen från 2023. Genom att undanta hela det lämpliga habitatet från exploatering bevaras sannolikt även boplatsen.

Volymstudier och illustrationer

I planbeskrivningen (granskningshandling juni 2025) redovisas 3D-bilder/volymstudier baserade på ett tidigare bebyggelseförslag från 2023, där bland annat infartsvägen hade en annan sträckning. I bildtexterna framgår att bilderna är hämtade från samrådshandlingens bebyggelseförslag och att avvikelser mot det uppdaterade bebyggelseförslaget förekommer. Inför granskningen tillhandahölls en länk till en uppdaterad 3D-modell som överensstämmer med det senaste bebyggelseförslaget och bilder från denna modell visades även på granskningsmötet.

Volymstudierna syftar till att ge en helhetsbild av området vid full utbyggnad och fungerar, likt bebyggelseförslaget, som exempel på hur planen kan genomföras. Deras utformning utgår från de ambitioner och riktlinjer som anges i Gestaltningssprogrammet, medan plankartan är den juridiskt bindande handlingen.

Planbeskrivningen kompletteras med bilder från den uppdaterade 3D-modellen.

Yttrande 19 – Sakägare I, 2025-08-27

Yttrande

1. Brister i naturvärdesinventeringen

Jag vill framföra att den naturvärdesinventering som gjorts av WSP inte speglar den faktiska situationen i området vad gäller groddjur. I rapporten står bland annat:

"Inventering av groddjur har genomförts med fokus på vanlig groda, åkergroda, vanlig padda och salamandrar. Endast ett fynd gjordes av en individ av vanlig padda i den nordöstra lokalen i naturvärdesobjekt 12. Sammantaget kan konstateras att inventeringen inte visade några indikationer att de inventerade lokalerna används som reproduktionsmiljöer för groddjur."

Jag motsätter mig denna slutsats kraftigt, eftersom jag själv och andra boende i området under många år har observerat ett mycket rikt groddjursliv på och omkring Hults Höjd. Jag har själv intresserat följt grodlivet i våtområdet bredvid min tomt och sett hur grodorna leker på våren och hur sedan grodyngel växer sig till grodor:

Under våren 2024 anlade jag en damm i nordöstra hörnet av min tomt som stöd för groddjur, reptiler och fåglar under torra år. Våren 2025 hade jag tre separata romhögar i dammen, vilket tydligt visar att grodor använder området som reproduktionsmiljö.

Jag observerade även en salamander i dammen. Salamandrar kan, såvitt jag vet, inte flyga dit – vilket innebär att den rimligen har sitt ursprung i ett närliggande våtområde som inventeringen missat.

Därtill har jag haft besök av vattensnok i dammen, vilket ytterligare understryker att området hyser en biologisk mångfald som bör värnas.

Vid kontakt med kommunens ekolog fick jag svaret att området saknar lekvatten eftersom befintliga dammar torkar ut. Detta stämmer inte överens med mina observationer. Jag vill därför att kommunen tar hänsyn till dessa fakta och att en kompletterande och mer noggrann naturvärdesinventering görs, särskilt med fokus på våtmarker, groddjurens reproduktionsmiljöer och förekomsten av vattensnok.

Utöver dessa djurarter vill jag även påpeka förekomsten av Silesår i myrmarken öster om min fastighet. Även om Silesår i sig inte är fridlyst är det en indikator på att området kan hålla höga naturvärden.

2. Integritetskränkande placering av nya bostäder

Den planerade bebyggelsen öster om min fastighet innebär en oproportionerligt stor förändring för oss som idag har ett fritt skogsläge. Att gå från skog och natur till att få ett dike och husväggar precis intill vår tomt innebär:

Betydande insynsproblem, vilket påverkar vår personliga integritet och boendemiljö. En kraftig försämring av områdets karaktär och våra nuvarande förutsättningar, som inte är i rimlig proportion till vad man kan förvänta sig i ett befintligt villaområde. Jag anser att placeringen av bebyggelsen behöver ses över för att minska dessa negativa konsekvenser, exempelvis genom att:

- Flytta bebyggelsen längre bort från befintliga fastigheter.



- Införa en grön buffertzona med bevarande av träd eller nyplantering för att minska insyn och bibehålla områdets naturkaraktär.

Sammanfattning

Den aktuella naturvärdesinventeringen underskattar helt tydligt groddjurens och andra arters förekomst. Jag begär att kommunen gör en ny inventering innan beslut om utbyggnad. Placeringen av de nya bostäderna öster om min tomt innebär orimlig insyn och kraftig negativ påverkan på vår boendemiljö. Jag föreslår att kommunen justerar planeringen och inför buffertzoner.

Bilder tagna vid min damm samt i området runt omkring tomt. Samtliga bifogade bilder är tagna av mig personligen, på eller i direkt anslutning till min tomt (inom cirka fem meter från tomtgränsen). Jag anser att detta tydligt visar att WSP:s naturvärdesinventering inte håller måttet och att fel av denna omfattning bör betraktas som allvarlig försummelse.

**Bilagda bilder visar växt- och djurlivet runt sakägarens fastighet. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och besvarar dem enligt nummerordning.

- 1. Förutom naturvärdesinventering har en särskild inventering av groddjur och kräldjur utförts (Norconsult 2023-06-20). Yttrandet utgår från slutsatsen i den senare inventeringen. Det är även denna slutsats som detaljplanen har utgått ifrån. Med anledning av sakägarens tidigare skrivelser vad gäller förekomst av salamander har kommunekolog utfört platsbesök i april 2025 för att närmare studera närliggande våtområde. Dammen/våtmarken som fastighetsägaren hänvisar till ligger 100–150 meter från dennes fastighet och utgörs av öppen vattenyta med fattigkärrvegetation i botten. Vid besöket fanns dock ingen öppen vattenyta, troligtvis samlas vatten där vid nederbördsrika förhållanden men torkar sedan upp när temperaturen stiger. Antagandet baseras på flygbilder tagna 2013, 2016, 2019 och 2023. Inga groddjur eller salamandrar noterades under besöket i april 2025. Då groddjur behöver en mer sammanhängande period för att utvecklas bedöms den aktuella dammen/våtmarken i de flesta fall hinna torka ut innan och att den därför inte används som lekmiljö. Platsen är därför inte upptagen som potentiell yngellokal i groddjursinventeringen. Den upptas inte heller som eget objekt i naturvärdesinventeringen utan ingår i del av objekt 6.*

Mindre vattensalamander är fridlyst och får inte dödas på individnivå. I planeringsprocessen fokuseras skyddet på kända leklokaler då det finns begränsade möjligheter till skydd för platser där salamander eventuellt förekommer utanför lek- och yngelperiod samt vinterdvala. Kommunens sammantagna bedömning är att ingen särskild hänsyn ur ett artskyddsperspektiv behöver tas till dammen/våtmarken då vattenytan inte är permanent. Vattensnok/vanlig snok är inte en hotad art och föranleder inte någon annan bedömning vad gäller risk för förbud enligt artskyddsförordningen.

- 2. Mellan sakägarens fastighet och närmsta bygggräns för bostäder planläggs ett 15 meter brett grönområde inom allmän plats, PARK. Detta innebär att ny bebyggelse kan placeras som närmast 19 meter från fastighetsgränsen till sakägaren. Kommunen hänvisar till att hela utbyggnadsområdet är utpekade i gällande översiktsplan för*



tätortsutbyggnad och att det därför varit känt att skogsområdet kan komma att exploateras på lång sikt. I detaljplanen anser kommunen att ny bebyggelse förlagts på sådant sätt att det inte innebär en betydande olägenhet för sakägaren.

Sammanfattning

Kommunen tillgodoser inte synpunkten om en ny naturvärdesinventering. Kommunen anser att den utförts på rätt sätt enligt vedertagen metodik och delar dess slutsatser. Inga förändringar sker i plankartan vad gäller placering av nya bostäder öster om fastigheten. Kommunen anser att grönområde som är 15 meter brett är tillräckligt stor buffert för att det inte ska anses vara en betydande olägenhet.

ÖVRIGA

Yttrande 20 – Postnord, 2025-06-26

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:

Kommunen noterar informationen avseende posthantering i nybyggda områden. I planbeskrivningen finns informationen med under rubriken 4.3.1 Tekniska frågor. Där preciseras att ansvaret för placering och skötsel av postlådor ligger hos fastighetsägaren eller eventuell samfällighetsförening.

Yttrande 21 – Vänersborgs kommun, 2025-08-04

Yttrande

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att avstå yttrande.

Kommentar:

Kommunen noterar att Vänersborgs kommun avstår att yttra sig i detaljplanen.

Yttrande 22 – Privatperson 1, 2025-08-30**Yttrande**

Protest mot uppförande av nytt bostadsområde öster om Hultsjön

Sjön och naturområdena kring den är ett mycket vackert inslag så nära både Trollhättans stads centrum med vacker blandskog med högt rekreativt värde liksom djurliv både i skogsområdena och på sjön själv. Att förlora en så stor skogsyta kommer att förändra karaktären märkbart. Till och med trafikljudet från E45, som redan hörs genom skogen, kommer att öka märkbart. Och tanken på gatuljus på kvällen uppe i skogen kommer att förstöra känslan av att bo ute i naturen.

Planen att göra ett kalhygge mellan de västliga delarna av bostadsområdet och sjökanten är helt oacceptabelt. Titta på den vackra skogsslutningen som finns där idag och föreställ dig ett kalhygge istället. Hemska tanke, och det skulle vi få dras med tillsammans med både våra grannar samt alla de som besöker området för rekreation. Promenader, jogging- eller cykelrundor, hundrastning, fiske, bad, fågelskådning, båtutrustning eller paddle board, etc etc. Ett kalhygge istället för den vackra skogen? Nej tack!! Och "några utvalda sparade tallar" gör ingen skillnad. Hur många av dem står kvar efter första höststormen då de omkringstående träden inte finns kvar som vindskydd längre? Förvisso lovade politikerna på mötet 25/8 att skogen på slutningen ner mot sjön kommer att vara kvar. Likafullt dök den förföriska säljbilden med en villa med sjöutsikt bortom nertagen skog upp i ttela. Här tycks det finnas olika agendor mellan Thn Stads politiker/tjänstemän respektive Nofab? Visserligen tillhör marken Thn, men den är klassad som produktionsyta vilket lär betyda att det går lätt och utan större uppmärksamhet att ta ett beslut om avverkning. Och folk med agenda brukar vara duktiga på att övertyga någon nyckelperson. Det finns all anledning för Thn Stad att omklassa både slutningen mot sjön och övrig skogsmark i området som har stort rekreativt värde för oss alla i närområdet samt tillresta besökare.

Skogsslutningen i fråga är ju dessutom tillrinningsyta till sjön. När träden försvunnit så kommer tillrinningen att öka, träden som skulle tagit upp mycket av regnvattnet finns ju inte längre! Vattennivån på sjön kommer att öka en period efter regnet. Vi har på delar av vår stora trädgårdstomt i södra sjöändan redan problem med högvattenperioder varje år med översvämning och nästan alltid en så vattensjuk gräsmatta att det inte går att köra en gräsklippare där. Marken ändrar hela tiden karaktär. Träd faller för att marken är för sank för att hålla i rotsystemen. Dessa effekter skulle förvärras av kalhygget för att några enstaka nya fastigheter ska få en sjöutsikt. Och för att områdets säljpresentation ska få en förförisk bild av sjöutsikt. Men de fastigheterna skulle ju framförallt få en utsikt över ett kalhygge! Något arkitekten glömde få med på bilden.

**Bilaga bild visar naturbild där träd har avverkats. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Varje sommarperiod händer det att vi blir störda av ungdomar som samlas på östra sidan av sjön. Det är positivt med ungdomar som uppskattar vårt vackra område, men de förstår inte hur ljud sprids odämpat över vatten. En eventuell exploatering med så stor mängd lägenheter skulle självklart kraftigt öka denna olägenhet. Viktigt i sammanhanget att vägen längs sjökanten inte får någon belysning, som det nu är brukar gängen försvinna när det blivit mörkt. Men nästan

alltid lämnar de skräp efter sig. Det som hamnar i sjön få vi, min fru och jag, samla upp med vår lilla båt dagen efter.

Jag vill också ge Thn Stad kritik för att vi på västra sidan om Hultsjön inte fått kallelser till mötena som hållits. Var snälla och ändra på detta. Jag kräver dessutom möjlighet att komplettera mina synpunkter efter sista datum om jag kommer på något mer.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och önskar förtydliga vad som gäller för området närmast Hultsjön. Kring Hultsjön råder strandskydd inom 100 meter. Strandskyddat område ligger utanför detaljplanen och enligt lagstiftningen är det bland annat förbjudet att uppföra nya byggnader och utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv. Kommunen äger marken inom fastigheten Hults gård 2:1 som vetter mot sjöns sydöstra sida, marken längs sjöns nordöstra del är privatägd. För den kommunägda skogsmarken finns en skogsbruksplan som anger hur marken ska brukas och skötas.

Inför samråd och granskning för detaljplanen har brev skickats till närboende i befintligt bostadsområde i Hults höjd samt till övriga fastigheter i nära anslutning till planområdet som bedömts vara sakägare. Övriga intresserade har kunnat ta del av information via Trollhättan stads hemsida och via sociala medier. Samrådet annonserades även i dagstidning.

Under samrådet för planprogrammet skickades brev ut till en större grupp intressenter, däribland boende i området Liljedal, inklusive sakägaren.

Kommunen har inte mottagit ett kompletterat yttrande från personen.

Yttrande 23 – Privatperson 2, 2025-08-30

Yttrande

Jag undrar hur ni ens fick tanken på att förstöra Skogshöjdens vackraste ställe?? Som ni säkert har märkt är naturen här väldigt väldigt vacker.

Varför vill ni bygga en ny stadsdel här? Därför att en markägare vill ha avkastning (pengar) på sin investering. Så man är beredd att förstöra en stor vacker skog, spränga i marken och ta in skogsmaskiner som förstör träd och mark. Lastbil efter lastbil som går fram och tillbaka och tar bort jord och annat så ni kan bygga 500 - 600 nya lägenheter, och när jag räknar så blir det förmodligen över 1000 människor + husdjur. Jag säger igen, hur har ni tänkt??

Jag sitter här i vårt vardagsrum och tittar ut över sjön. Nyligen kom den första flocken gäss för natten, grågäss och kanadagäss som samlas på sjön varje höstkväll, och så småningom kommer fler och fler. Ett år, för inte så länge sen, kom nästan 200 gäss på vår sjö, en underbar syn att se och höra så många. Sjön är ett viktigt övernattningsställe där gässen övernattar och äter upp sig för den långa flygturen till ett okänt land.

Bävern var här i år igen. På sommarkvällar åter han mycket näckrosblad innan han simmar till sjöns norra ända.

Fiskgjuse var också här, den flög över sjön en vacker sommardag. Det var spännande.

Vi har haft fåglar som häckar här, grågäss, kanadagäss, knipa, sothöna, änder och tranor. Kattugglor brukar bo i vår uggleholk som sitter högt upp på en gammal ek. Vi har haft många söta kattuggleungar som när de växer upp säkert befinner sig någonstans i skogsområdet runt omkring oss.

Kråkorna bygger sina bon högt upp i träd i skogen och när ungarna kläcks så är det ett väldigt liv om rovfåglarna kommer flygande (och vi har gott om dem här.) Alla kråkor i närheten kommer att hjälpa till att skydda ungarna vilket är beundransvärt att se. Vi har också gott om korp.

Hägern är på sjön ofta och ibland blir det bråk med andra hägrar som vill fiska på samma plats.

Svanarna var på sjön i våras men tyvärr var häckningsplatserna upptagna av gäss så dem försvann efter ungefär en vecka men vi har haft svanarna med ungar på vår damm tidigare.

Som jag har skrivit har vi ett fantastiskt fågelliv runt omkring oss. När våren kommer är det en himmelskt vacker orkester av fågelsång som lyfter våra och besökares vintertrötta själar.

Den friska luften från skogarnas träd runt omkring oss bidrar till ett hälsosamt och harmoniskt liv i balans.

Skall nu allt detta förstöras??

Med tanke på klimatförändringarna anser jag att det är så oerhört viktigt att inte förstöra skogsområden, vi behöver så mycket skogsmark som möjligt och om ni kommer att förstöra skogen här så är det helt enkelt en våldtäkt på naturen, så hemskt är det. Området är delikat och ömtåligt med så många intressanta djurarter i luften och på marken, liksom alla träd.

Jag sa det redan första mötet vi var med på, som handlade om Hults höjd, sjön och området runt omkring oss, att området borde vara ett naturreservat och jag säger det fortfarande. Snälla, skydda området, det är så oerhört värdefullt.

Ovan ser ni några av de fåglar vi har på sjön, men inte alla, till exempel drillsnäppa och storskrake mm.

**Bilagda bilder visar djurlivet vid Hultsjön. Bilagan kan ses i sin helhet efter förfrågan.*

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och önskar förtydliga att sjön inte ligger inom planområdet. Någon negativ påverkan på sjön och fågellivet bedöms inte ske till följd av detaljplanen. Skogsområdet närmast sjön ligger fortfarande inom strandskyddat område.

Detaljplanens förslag till markanvändningen har stöd i Trollhättans översiktsplan där området pekas ut för tätortsutveckling. Under planarbetets gång har naturvärdesinventering, groddjursinventering, inventering av häckande fåglar samt fördjupade artskyddsutredningar av fågelfauna tagits fram. Det nya området har utformats för att spara ytor med natur- och parkmark mellan kvarteren, sammanhängande stråk föreslås för att möjliggöra närrecreation.

Yttrande 24 – Privatperson 3, 2025-08-30

Yttrande

Jag vill framföra synpunkter på den aktuella detaljplansförändringen för Skogshöjden – Hults Höjd, där man har för avsikt att expandera med nya bostäder. I Trollhättan är det tydligt att kommunens olika bostadsområden har tillgång till närliggande skogs- och naturområden som används för motion, friluftsliv och rekreation. Några exempel:

- Björndalen och Strömslund har skogsområdet kring Trollhättans skid- och orienteringsklubb.
- Skoftebyn och Sylte har Slätthult.
- Halvorstorp och Stavre har Sandhemsspåret.

Tillgången till närnatur har alltså varit en naturlig del av samhällsplaneringen i flera delar av tätorten. Det stärker folkhälsan, bidrar till attraktiviteten i bostadsområdena och ger barnfamiljer, äldre och andra grupper möjlighet till vardagsnära rekreation. Skogshöjden riskerar att bli ett undantag om den nuvarande detaljplanen genomförs, eftersom området då förlorar sitt sammanhängande skogsparti. Jag menar därför att det är viktigt att kommunen väger in principen om likvärdig tillgång till natur för invånarna i olika stadsdelar. Att bevara detta skogsområde är inte bara en fråga om miljö och biologisk mångfald, utan också om social hållbarhet och rättvisa mellan olika bostadsområden i Trollhättan. Jag vill därför uppmana kommunen att ompröva den föreslagna detaljplanen och säkerställa att även Skogshöjden får samma möjlighet till närnatur som övriga delar av tätorten.

Kommentar:

I Trollhättans översiktsplan pekas de större rekreationsområdena inom tätorten ut. För Skogshöjden är det rekreationsområdet kring Björndalsravinen och skidstugan samt miljön kring Göta älv som lyfts fram. Dessa områden finns även med i kommunen friluftsplan.

Planområdet är inte utpekad som rekreationsområde i översiktsplanen utan anges som område för tätortsutbyggnad. Tillgång till grönytor och möjlighet till rekreation i nära anslutning till bostäder är dock en viktig aspekt. Av denna anledning har allmän plats för natur- och parkmark avsatts inom planområdet. I direkt närhet till planområdet finns även skogsmark i norr samt miljön kring Hultsjön kvar, vilket kompletterar rekreationsmöjligheterna.

JUSTERINGAR INFÖR ANTAGANDE

Efter granskningen har mindre justeringar gjorts i planhandlingarna enligt följande:

Plankarta:

- Höjdangivelser för allmän plats, gata försvann vid exporten av granskningshandlingen och är nu synlig i plankartan.
- Planbestämmelse p₃ har förenklats och slagits samman av två tidigare separata placeringsbestämmelser.



- Prickmark har lagts till i bakkant mot ej detaljplanelagd mark längs hustypen småhus och bygata som en följd av förenklingen av p_3 . Prickmark har även lagts till i bakkant av användningsområdet SBCD och på kvartersmark som angränsar till gång- och cykelväg.
- Utfartsförbud har lagts till längs några byggrätter som angränsar mot huvudgatan.
- Planbestämmelse $j_1 - j_5$ längs huvudgatan har justerats från att ange endast en utfart för motorfordon per fastighet mot $GATA_1$, till att ange ett intervall om 1 – 5 utfarter inom användnings- eller egenskapsområdet mot $GATA_1$, med ett minsta avstånd om 10 meter emellan. Detta är mer likt samrådsförslaget.
- Användningsområdet SBCD har kompletterats med planbestämmelser p_8 och j_2 vilka styr placering av bebyggelse och utfarter mot gata.
- Inom kvarteret Salamandern och Flodkräftan har två byggrätter fått ändrad utnyttjande grad från största byggnadsarea 25% per fastighet, dock högst 250 m², till största byggnadsarea 150 m² per fastighet. Detta för att tydligare spegla angränsande byggrätters karaktär.
- Planbestämmelse a_2 har fått ett tillägg "Avhjälpande åtgärder för föroreningar får ske före startbesked", och anges inom kvarteret Paddan och Lövgrodan, samt Klockgrodan där bestämmelsen avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
- Genomförandetiden har kompletterats med texten "*...från den dag detaljplanen vinner laga kraft*".
- Kvarteret Signalkräftan har ersatts med namnet Hoppkräftan.
- Plankartans layout har justerats för att öka dess läsbarhet.

Planbeskrivning:

- Avsnitt 2.4.6 har tillkommit vilket beskriver kvartersmark med kombinerade ändamål.
- Några motiv till planbestämmelser har justerats och förtydligats, i huvudsak med koppling och hänvisning till gestaltungsprogrammets intentioner.
- Förtydliganden har gjort avseende utredningar kopplade till artskydd under avsnitt 2.3.1.1, 6.7.2.4 och 7.2.2. Utredningarnas ordning och sammanhang, samt vissa begrepp har förtydligats.
- Förtydliganden har gjorts avseende trafikbuller under avsnitt 6.8.1.1 och markmiljö under avsnitt 6.8.5.
- Tillägg om hur miljökonsekvensbeskrivningens rekommendationer avseende värdefullt habitat för artskyddade fåglar avses följas upp har lagts till under avsnitt 7.2.2.
- Bild 4, 3D-modell över utbyggnadsområdet, har lagts till som ett komplement till tidigare framtagna volymstudier och stämmer överens med uppdaterat bebyggelseförslag.



- Bild 15 under avsnitt 4.2.1 med tillhörande tabell under avsnitt 7.1 har uppdaterats.
- I avsnitt 6.14.1 och 7.1 har information om enskilda anläggningar för vatten och avlopp lagts till samt bedömning av konsekvenser från utbyggnad av planområdet.
- Justeringar av redaktionell karaktär.

Då ändringar är av mindre karaktär och inte får någon påverkan på enskilda fastighetsägare i anslutning till planområdet har kommunen bedömt att detaljplanen kan tas upp direkt till antagande.

BESVÄRSBERÄTTIGADE

De sakägare som har inkommit med synpunkter under samråd och granskning och vars synpunkter inte eller delvis inte har beaktats i planförslaget är besvärberättigade. Det rör sig om 9 fastighetsägare. De underrättas inför att detaljplanen tas upp för antagande och delges granskningsutlåtandet. Efter beslut om antagande av detaljplanen underrättas de på nytt och får en besvärshänvisning med information om hur ett överklagande går till.

Personer som har inkommit med synpunkter under samråd eller granskning men som inte bedöms vara sakägare eller bedöms ha fått sina synpunkter tillgodosedda är inte besvärberättigade. Dessa underrättas efter antagandebeslutet men delges inte någon besvärshänvisning efter beslut om antagande.

Synpunkterna som inte har tillgodosetts berör olika aspekter, dels synpunkter på bristande utredningsunderlag kring naturvärden och inventering av skyddade arter, dels synpunkter på bebyggelsestrukturen med sträckning av infartsvägen (GATA₁) samt placering av grönsläpp och ny bebyggelse i förhållande till det befintliga bostadsområdet Hults höjd.

Under planprocessen har utredningsunderlag kompletterats, en miljökonsekvensbeskrivning upprättas och justeringar gjorts av vägdragning och bebyggelsestrukturen. Den samlade bedömningen är att föreslagen användning och reglering är lämplig med hänsyn till platsens förutsättningar och detaljplanens syfte, samt att framtaget underlag är tillräckligt.

Trollhättan, december 2025

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret