



Trollhättans
Stad

PLANOMRÅDET

**Detaljplan för Skutan 6 m.fl.
Restaurang och parkering, Överby**

Antagandehandling juni 2024

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Antagandehandling (plankarta med bestämmelser och planbeskrivning)
Förfarande	Standardförfarande
Handlingen förvaras	Castor
Diarienummer	PLAN.2021.2745
Handlingen publiceras	Trollhättans Stads hemsida
Ansvar	Ordförande Samhällsbyggnadsnämnden



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DOKUMENTINFORMATION	2
1 DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1 Syfte	5
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1 Hela detaljplanen	5
2.2 Genomförandetid	6
2.3 Allmän plats	6
2.4 Kvartersmark	6
2.5 Befintligt	8
2.6 Ärendeinformation	8
3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
3.1 Motiv till regleringar	9
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
4.1 Mark- och utrymmesförvärv	10
4.2 Fastighetsrättsliga frågor	11
4.3 Tekniska frågor	12
4.4 Ekonomiska frågor	12
4.5 Organisatoriska frågor	13
4.6 Prövning enligt annan lagstiftning	14
5 PLANERINGSUNDERLAG	14
5.1 Kommunala	14
5.2 Utredningar	15
5.3 Regionala	16
5.4 Annat	16
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	17



6.1	Kommunala	17
6.2	Regionala	18
6.3	Riksintressen.....	19
6.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	19
6.5	Miljö kvalitetsnormer	19
6.6	Miljö.....	20
6.7	Hälsa och säkerhet	23
6.8	Geotekniska förhållanden	26
6.9	Hydrologiska förhållanden	27
6.10	Fysisk miljö	27
6.11	Sociala förutsättningar	27
6.12	Teknik	28
6.13	Service	28
6.14	Trafik och mobilitet	28
7	KONSEKVENSER	29
7.1	Fastigheter och rättigheter	29
7.2	Natur.....	29
7.3	Miljö.....	29
7.4	Miljö kvalitetsnormer	31
7.5	Hälsa och säkerhet	32
7.6	Sociala konsekvenser.....	34
7.7	Riksintressen.....	34
7.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	34
7.9	Trafik och mobilitet	34
8	MEDVERKANDE I PLANARBETET	35



1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för ändrad markanvändning som tillåter befintlig restaurangverksamhet samt utökade tillhörande parkeringsytor. Detaljplanen syftar även till att pröva förutsättningarna för att reglera kommunal mark till privat fastighet.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

2.1.1 Planområdets läge och avgränsning

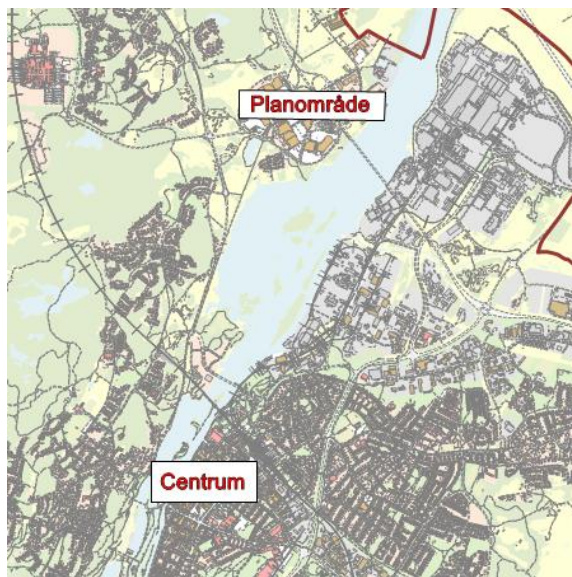


Bild 1. Planområdets läge i staden



Bild 2. Planområdets avgränsning

Planområdet är beläget i Överby och omfattar fastigheterna Skutan 6 och Ladugårdsbyn 1:2.

Fastigheten Skutan 6 ägs av Max Burgers AB och används idag för restaurang. Fastigheten Ladugårdsbyn 1:2 ägs av Trollhättans kommun och den del av fastigheten som ingår i området används idag för slänt mot gång- och cykelväg. Området angränsar till en bensinstation i öster, Överbyvägen i norr och Anes väg i söder. Planområdet omfattar cirka 4000 m².

2.1.2 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör för restaurang samt tillhörande parkeringsytor. I *Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden* är området utpekad som ett omvandlingsområde. För området finns en fördjupad översiktsplan från 2008. Där fastslås visionen om att Överby ska vara en förebild som det mest

attraktiva närexterna handels- och verksamhetsområdet i Fyrbodalen. Området ska utvecklas så att dess unika läge längs älven kommer till sin fulla rätt och förutsättningarna för goda gång-, cykel- och kollektivtrafikresor ska tillvaratas. Med anledning av att tillkommande parkeringsplatser innebär ökad andel hårdgjord yta ska dagvatten fördröjas och renas inom planområdet.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 ALLMÄN PLATS

2.3.1 Natur

Slänten ner mot Överbyvägen är idag planlagd som allmän plats – huvudgata. I planförslaget föreslås en smal remsa närmast gång- och cykelvägen i norr planläggas som allmän plats – natur. I västra delen av planområdet där Skutan 6 gränsar till Ladugårdsbyn 1:2 behålls en smal remsa allmän plats – Natur.

2.3.2 Huvudmannaskap

Trollhättan Stad är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

2.4 KVARTERSMARK

2.4.1 Restaurang

Befintlig restaurang får planstöd genom bestämmelsen C₁ – Restaurang. Byggrätt och byggnadsarea regleras för att möjliggöra eventuell tillbyggnad eller ombyggnation. Delar av byggrätten regleras med begränsning av markens utnyttjande prickad mark vid befintlig ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Ledningsrätten säkerställs också genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Utfartsförbud har reglerats för att öka trafiksäkerheten både för restaurangen och parkering mot omgivningen så att inga utfarter kan placeras mot Anes väg och Anes västra rondell där bestämmelsen utfartsförbud finns. Bestämmelsen p₁ säkerställer att byggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns.



2.4.2 Parkering

Detaljplanen möjliggör utökade parkeringsytor i norra delen av planområdet genom bestämmelsen P₁ – Parkering. Den befintliga ledningsrätten säkerställs genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen b₁ reglerar att marken ska vara genomsläpplig. Utfartsförbud har reglerats för att öka trafiksäkerheten både för restaurangen och parkering mot omgivningen så att inga utfarter kan placeras mot Södra överbyrondellen och Överbyvägen där bestämmelsen utfartsförbud finns.

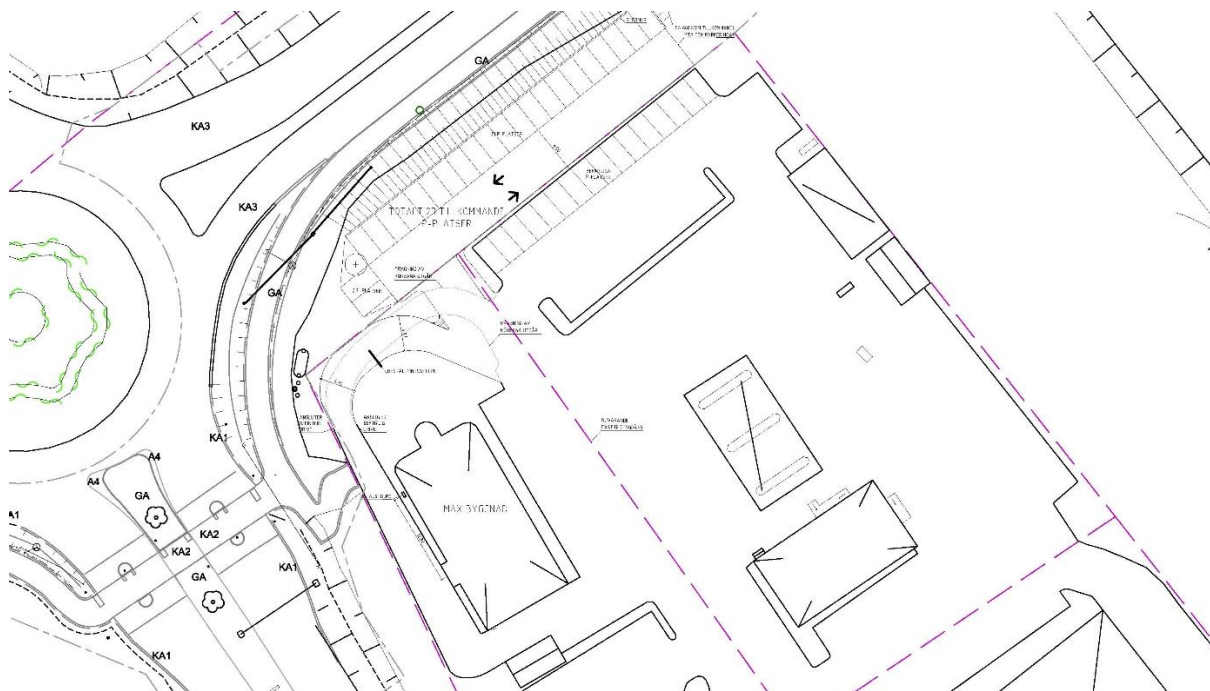


Bild 3. Skiss som visar tillkommande parkeringsplatser, 2021-02-01, Wingårdhs

2.4.3 Tekniska anläggningar

Detaljplanen möjliggör ytor för dagvattenhantering och omhändertagande av dagvatten i nordvästra delen av planområdet genom bestämmelsen E₁ – dagvatten.

2.5 BEFINTLIGT

Marken inom planområdet utgörs av befintlig restaurangsbyggnad, parkering, grönområde och slänt mot Överbyvägen. Den befintliga restaurangen inom fastigheten Skutan 6 är idag inte planerlig utan har tidigare bedömts rymmas inom användningen bilservice. Det finns också mindre avvikelser på prickmark. Idag är det brist på parkeringsplatser till restaurangen och restaurangen behöver utöka sina ytor för parkering.



Bild 4. Befintligt grönområde/slänt



Bild 5. Befintligt grönområde/slänt

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Detaljplan för Skutan 6 och Ladugårdsbyn 1:2, Överby, Trollhättans Stad har diarienummer PLAN.2021.2745.

Den 26 augusti 2021 § 145 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM, vilket är det datum då detaljplanen formellt påbörjades.

Detaljplanen för Skutan 6 och Ladugårdsbyn 1:2 hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Antagande av detaljplanen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Nedan redovisas samtliga planbestämmelser enligt ordningen i plankartans planbestämmelslista.

Tillhörande varje planbestämmelse skrivs motivering till varför den införs i plankartan samt lagstöd i plan- och bygglagen (2010:900).

3.1.1 Allmän plats

NATUR. Motiveras av att kunna möjliggöra utfartsförbud för att öka trafiksäkerheten både för restaurangen och omgivningen samt säkerställa dagvattenhantering för gata och cykelväg. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5 §.

3.1.2 Kvartersmark

C₁ – Restaurang. Motivet för användningen Restaurangverksamhet är förenlig med syftet att fortsatt möjliggöra för restaurangverksamhet inom planområdet. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 2 och 3 §.

P - Parkering. Motivet för användningen Parkering är förenlig med syftet att utöka befintlig restaurangs parkeringsytor. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 2 och 3 §.

E₁- Dagvattenanläggning. Säkerställer ytor för dagvattenhantering. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 3, 9 och 10 §.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Motiveras av att marken inte får förses med byggnad för att inte förämra sikt vid utfart eller bebygga området för gemensamhetsanläggningen för utfart, men möjliggör för parkering inom egenskapsområdet. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5, 6, 7 och 9 §.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk. Motiveras av att marken inte får förses med byggnadsverk för att inte byggnader hamnar för nära fastighetsgräns och gemensamhetsanläggningen för utfart eller på parkeringsytan. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5, 6, 7 och 9 §.

h₁- Högsta nockhöjd på byggnad är 8,0 meter. Möjliggör befintlig byggnad samt eventuella framtida tillbyggnader och ombyggnation. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 6 §.

p₁ - Byggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns. Motiveras av att verksamheten inte ska placeras för nära fastighetsgränsen. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 6 §.

n₁- Marken får inte användas för parkering. Möjliggör en buffertzona för slänt mellan parkeringsytan och naturytan för att säkerställa släntens stabilitet mot ras och erosion. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5 §.



m₁- Skydd mot erosion, skred och ras måste anordnas för att säkerställa släntens stabilitet. Möjliggör säkerställande av att erosionsskydd anläggs och skyddar släntens stabilitet. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5 §.

+00,0 - Markens höjd över nollplanet. Möjliggör ett säkerställande av befintliga höjder på ytan för parkering inom planområdet för att säkerställa markens stabilitet och skydd mot erosion och ras. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5 §.

Utfartsförbud – Av trafiksäkerhetsskäl för att hindra utfarter mot delar av Överbyvägen och Anes väg. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 3, 5 och 6 §.

b₁- Marken ska vara genomsläpplig. Motiveras av att säkerställa omhändertagande och infiltreringsytor för dagvatten. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 3, 9 och 10 §.

e₁ – Största byggnadsarea är 700 m². Genom att reglera största byggnadsarea kan viss luftighet inom området bevaras. Motiveras av att ge verksamheten tillräckligt stor yta för att utföra sin verksamhet och eventuella framtida om- och tillbyggnationer. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 6 §.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motiveras av att säkerställa befintlig ledningsrätt. **Lagstöd:** PBL 2 kap. 5 §.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detaljplanen omfattar fastigheterna Skutan 6 som är privatägd och del av Ladugårdsbyn 1:2 som ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören. Avsikten är att exploatören ska förvärva mark inom Ladugårdsbyn 1:2 och del av fastigheten ska regleras till fastigheten Skutan 6 genom ett marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen antas.



4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Här redovisas de fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen innehåller även en redovisning av vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda.

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föreslår att mark som idag ägs av kommunen inom Ladugårdsbyn 1:2 övergår från allmän plats till kvartersmark enligt nedanstående bild. För att detaljplanen ska bli genomförd behöver område 1 (ca 1200 kvadratmeter) regleras från kommunens fastighet Ladugårdsbyn 1:2 till Skutan 6.



Bild 6. Förändrad fastighetsindelning. Område 1 i blå markering och Skutan 6 i röd markering.

4.2.2 Rättigheter

4.2.2.1 Ledningsrätt

Inom planområdet finns en ledningsrätt för tele 1581K-29/87.1. Ledningsrätten påverkas inte av planläggningen. Ledningsrätten säkerställs genom u₁, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

4.2.2.2 Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen SKUTAN GA:2. Gemensamhetsanläggningen påverkas troligen inte av planläggningen. Gemensamhetsanläggningen SKUTAN GA:1 ligger i direkt

anslutning till planområdet och påverkas inte av planläggningen.



Bild 7. Befintliga rättigheter inom planområdet. Ledningsrätt (blå) och gemensamhetsanläggning (grön).

4.3 TEKNISKA FRÅGOR

4.3.1 Tekniska åtgärder

För elledningar och elanläggningar ansvarar Trollhättan Energi Elnät AB. En befintlig serviskabel går genom planområdet. Vid anläggandet av parkeringsplatser är det viktigt att hantera kabeln på ett varsamt sätt. Handgrävning inom en meter och om massor ska bytas eller bearbetas kan kabeln behöva flyttas. En servisändring/flytt av kabeln beställs och bekostas av exploitören. Beställningen ska göras till Trollhättan Energi Elnät AB och ska göras i god tid, minst 6 månader före eventuell flytt.

Enligt den geotekniska utredningen som är framtagen bör en uppfyllnad av slänten mot Överbyvägen utföras med erosionsskydd, exempelvis erosionsmatta. Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för skötsel och underhåll av föreslagna erosionsskydd.

4.4 EKONOMISKA FRÅGOR

4.4.1 Planekonomisk bedömning

Exploitören står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Exploitören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exploitörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Exploitören står för samtliga kostnader för byggande och åtgärder inom kvartersmark, kostnader för markförvärv,

lantmäteriförrättning och gemensamhetsanläggningar samt anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme med mera. Exploatören ansöker och bekostar lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om nödvändiga tillstånd, iordningställa parkering med mera. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Det är även exploatörens ansvar att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt.

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten-, spill- och dagvattenledningar, vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt. För anslutning till anvisad anslutningspunkt ska respektive fastighetsägare avlägga en VA-avgift enligt då gällande taxa. Om ledningar behöver flyttas bekostas detta av exploatören.

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

4.4.2 Planavgift

Detaljplanen har bekostats av exploatören, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

4.4.3 Drift vatten, spill- och dagvatten

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all drift och underhåll.

4.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.5.1 Marköverlåtelse

Staden har tecknat ett markanvisningsavtal med exploatören i enlighet med Stadens *riktlinjer för markanvisningar*. Avtalet ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Staden om förvärv av markområdet samt undersöka förutsättningarna för att ta fram en detaljplan för restaurang och parkering.

För överlåtelse av kvartersmark för parkering kommer marköverlåtelseavtal att tecknas.

4.5.2 Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd

Oktober 2023



Samråd	Oktober-November 2023
Granskning	Maj-Juni 2024
Beslut om antagande	Juni 2024
Fastighetsbildning	Tidigast 3:a kvartalet 2024
Anläggning	Tidigast 4:a kvartalet 2024

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

4.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och zink. Inför markarbeten i området ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor).

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas av [följande detaljplaner](#):

- [Detaljplan för del av Ladugårdsbyn och del av Överby \(1581K-D:VI/1989-\). Laga kraft 1989-04-20.](#)
- [Detaljplan för Överby Västra 1488K-D9/2014. Laga kraft 2014-12-02.](#)

Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv.

5.1.2 Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta Skutan 6 daterad 2024-05-21 och *fastighetsförteckning Skutan 6* daterad 2024-05-21.

Dessa två dokument är lagrade i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.1.3 Översiktsplan



Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden. Antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

5.1.4 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag och hänvisas till i planbeskrivningen. Samtliga är lagrade i kommunens arkiv.

- *Dagvattenstrategi.* Antogs av kommunfullmäktige 2021-06-21.
- *Trollhättan Trafikstrategi 2015.* Antogs av kommunfullmäktige 2015-10-19.
- *Cykelplan Trollhättan 2013.* Antogs av kommunfullmäktige 2014-06-23.
- *Trollhättan Parkeringsprogram 2016.* Antogs av kommunfullmäktige 2017-03-06.

5.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts, daterat september 2023. Protokollet från undersökningen är lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 Riskutredning

Riskutredning för detaljplan Skutan 6. Framtagen av Wsp och daterad 2022-10-05. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2.2 Markundersökning/förorenad mark

Miljöteknisk markundersökning för detaljplan Skutan 6. Framtagen av Wsp och daterad 2022-08-30. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2.3 Dagvattenutredning

Dagvattenutredning för detaljplan Skutan 6. Framtagen av Wsp och daterad 2022-10-24. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.2.4 Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning för detaljplan Skutan 6. Framtagen av Wsp och daterad 2022-11-16, reviderad 2024-04-23. Samt *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR/GEO) för del av Ladugårdsbyn 1:2.* Framtagen av Wsp och daterad 2022-11-16. Lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.



5.3 REGIONALA

- *Beslut om vattenskyddsområde för Vänersborgsviken och Göta älvs vattentäkter.* Beslutat av Länsstyrelsen i Västra Götaland 2022-05-16. Finns tillgängligt på www.gavso.se.
- Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg. Antagen av Trollhättans Stads kommunfullmäktige 2019-09-24, beslutat av Västra Götalandsregionens kollektivtrafiknämnd 2019-12-05. Finns tillgänglig på [Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg - Västra Götalandsregionen \(vgregion.se\)](http://Kollektivtrafikplan för Trollhättan och Vänersborg - Västra Götalandsregionen (vgregion.se)).

5.4 ANNAT

- *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient (R2020:13).* Framtagen av Miljöförvaltningen Göteborgs Stad år 2020. Finns tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten - Företagare - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](http://Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten - Företagare - Göteborgs Stad (goteborg.se)).



6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 Detaljplan

Planområdet omfattas av *Detaljplan för del av Ladugårdsbyn* och del av Överby (D:VI/1989) som medger användning naturområde för del av Ladugårdsbyn 1:2 och bilservice, ej bilförsäljning eller reparationer för Skutan 6. Detaljplanen reglerar också prickmark där marken inte får bebyggas. Del av Ladugårdsbyn 1:2 omfattas även av *Detaljplan för Överby västra* (D9/2014) som medger användning huvudgata.

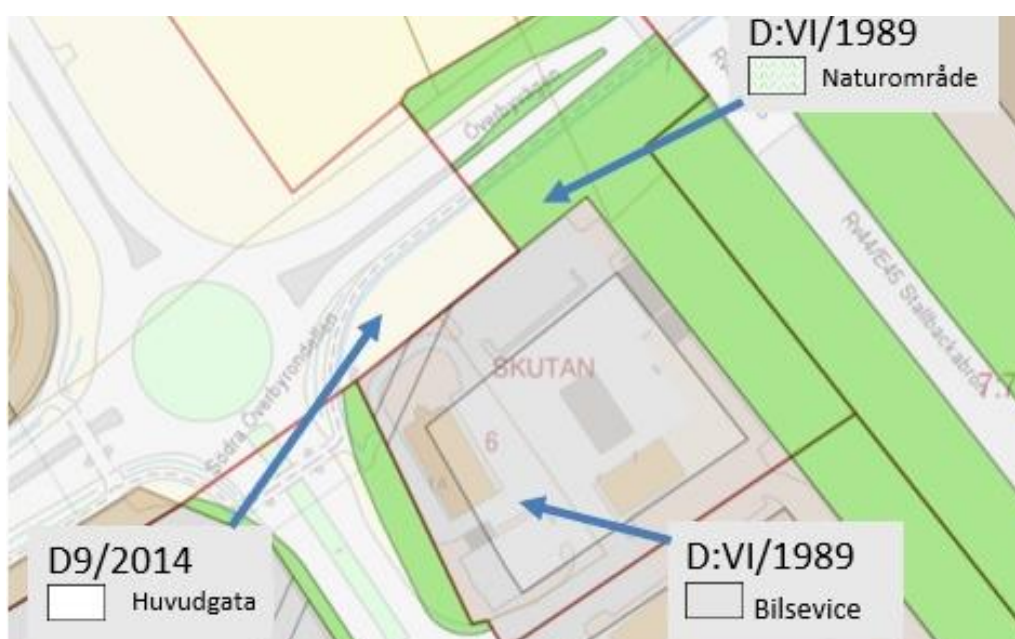


Bild 8. Gällande detaljplaner

6.1.2 Planbesked

I mars 2021 ansökte Max Burger AB om planbesked för att kunna utöka yta för parkering. Den 9 juni 2021 § 157 beslutade kommunstyrelsen att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Skutan 6.

6.1.3 Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan *ÖP 2013 - Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Den fokuserar på att förverkliga tre stora mål för Trollhättans Stad. Först och främst ska Trollhättan byggas för alla, vilket är översiktsplanens övergripande mål. Den ska även skapa förutsättningar för att uppfylla Stadens vision om Trollhättan som en stolt och innovativ stad med plats för framtiden.

Slutligen har Staden ett mål om att vi år 2030 ska ha vuxit till ca 70 000 Trollhättebor. Enligt översiktsplanen ska hela Trollhättan utvecklas och byggas tätare. Idag finns många platser runt om i staden som kan utnyttjas på ett bättre och mer effektivt sätt, och ett större fokus ska läggas på att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark.

I *Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden*, antagen av kommunfullmäktige 2013, är Överby-området utpekade som ett omvandlingsområde. Som omvandlingsområde är tanken att området ska utvecklas så att dess unika läge längs älven kommer till sin fulla rätt och förutsättningarna för goda gång-, cykel- och kollektivtrafikresor ska tillvaratas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Fördjupad översiktsplan för Överby, 2008

Området omfattas av *Fördjupad översiktsplan för Överby*. Enligt den fördjupade översiktsplanen ingår området i befintliga verksamheter och handel. Enligt gällande FÖP har Överby goda möjligheter att utvecklas och växa ytterligare. Området bör hållas samman som ett stort centrum där gestaltning och miljö behöver en tydlig karaktär och identitet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

6.2 REGIONALA

Från 2022-07-01 gäller Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde (Gävso). Vattenskyddsområdet omfattar stora delar av Trollhättans kommun. I princip hela tätorten omfattas av den inre skyddszonen, utanför detta finns det yttre skyddsområdet. Med anledning av vattenskyddsområdet ökar kraven på rening av dagvatten och tillstånd för olika åtgärder som till exempel markarbeten över 400 m³ krävs.

Planområdet ingår i influensområde för Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga. Trafikverket fattade 2022-09-26 beslut om att flygplatsen inte längre bedöms vara riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Det finns fortfarande regelverk beslutat på EU-nivå som begränsar hur höga byggnadshöjder som tillåts inom influensområdet för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Flygplatsen utgör dessutom sedan 2022 ordinarie beredskapsflygplats för att säkerställa god tillgänglighet för samhällsviktiga lufttransporter.



6.3 RIKSINTRESSEN

6.3.1 Trafikkommunikation

Ca 80 meter nordöst om planområdet finns riksintresse för genomfartleden E45.

6.3.2 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken – Hinderfritt område kring Såtenäs flottiljflygplats och Råda övningsflygplats. Riksintresset innebär stoppområde för höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse definieras höga objekt till 45 meter eller högre.

6.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3. kap. 4 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet berör inte mark- och vattenområden med särskilda markanvändningsintressen som definieras i 3 kap. miljöbalken.

6.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

6.5.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.



Enligt *Undersökning av miljöpåverkan* bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms inte ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik.

6.5.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen.

Recipient för planområdet är Göta älv, som är en vattenförekomst fastställd av Vattenmyndigheten. Vattenmyndigheten ansvarar för att sammanställa och rapportera hur alla vattenförekomster i landet mår, bland annat dess ekologiska status. Vattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande ekologisk potential och ej god kemisk ytvattenstatus. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2027 och då ska vattenförekomsten ha uppnått god ekologisk status, och fram till dess får den nuvarande statusen inte försämras.

6.6 MILJÖ

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättan har utifrån nationella miljömål men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram *Strategi för ekologisk hållbarhet*. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Strategin innefattar 11 ställningstaganden kopplat till fyra rubriker enligt nedan:

Minskad klimatpåverkan och ren luft

I Trollhättan ska vi ha en fossilbränslefri stad, klimatsmarta bostäder och lokaler samt klimatsmart och hälsosam mat.

Hållbar användning av vattenmiljöer

I Trollhättan ska vi ha välmående sjöar och vattendrag samt hållbara och kretsloppsanpassade avloppslösningar.

Hållbart brukande av skog och odlingslandskap

I Trollhättan ska vi ha en rik biologisk mångfald och en väl fungerande grön infrastruktur.



God boendemiljö och hållbar konsumtion

I Trollhättan ska vi ha hållbara och gröna tätorter, goda förutsättningarna för friluftsliv och rekreation, en hållbar konsumtion samt hållbara livsmedelsinköp. I Trollhättan ska vi utbilda och lära för en hållbar utveckling.

6.6.1 Dagvatten

Dagvatten betecknar regn- och smältvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och förorening av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord genom exempelvis tillkommande vägar innebär det dessutom att mindre mängd vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna.

Enligt Trollhättans Stads *Dagvattenstrategi* är det därför viktigt att tillkommande dagvatten inom ett exploateringsområde i möjligaste mån ska omhändertas lokalt. I dagvattenstrategin rekommenderas en fördröjning motsvarande 10 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta om inga andra krav finns.

Med anledning av införandet av Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde ökar kraven på rening av dagvatten. Miljökontoret, Trollhättans Stad, ställer i dagsläget krav på rening av dagvatten utifrån de riktvärden anges i rapporten *Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient* som Göteborgs Stad tagit fram. Dagvattenutredningar och dess föreslagna åtgärder ska utgå från dessa reningskrav.

Genom att möjliggöra för ny markanvändning behöver det framgå att det går att hantera dagvattnet inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP för att undersöka hur dagvattensituationen förändras av planförslaget samt visar förslag på hur dagvatten kan omhändertas och renas inom kvartersmark. Utredningen visar på att planområdets hårdgjorda ytor kommer att öka i och med anläggningen av de tillkommande parkeringsytorna där det idag är gräsbelagda ytor.

De dagvattenåtgärder som föreslås är en genomsläpplig beläggning för hela parkeringsytan samt en torrdamm väster om parkeringen, se bild 10 och 11. Genom att höjdsätta parkeringsytan med en svag lutning åt väst, tar torrdammen upp det dagvatten som inte hinner filtrera ner på den genomsläppliga beläggningen. En torrdamm är en nedsänkt gräsyta som används för att fördröja och rena dagvatten. Genom att en kupolbrunn anläggs upphöjd, se bild 11, skapas ett ytmagasin där dagvatten fördröjs. Utifrån de geotekniska undersökningar som utförs på platsen innehåller marken utöver sand och grus även inslag av silt (WSP, 2022). Då silt håller kvar vattnet relativt bra bör torrdammen förses med ett krosslager under gräsytan.



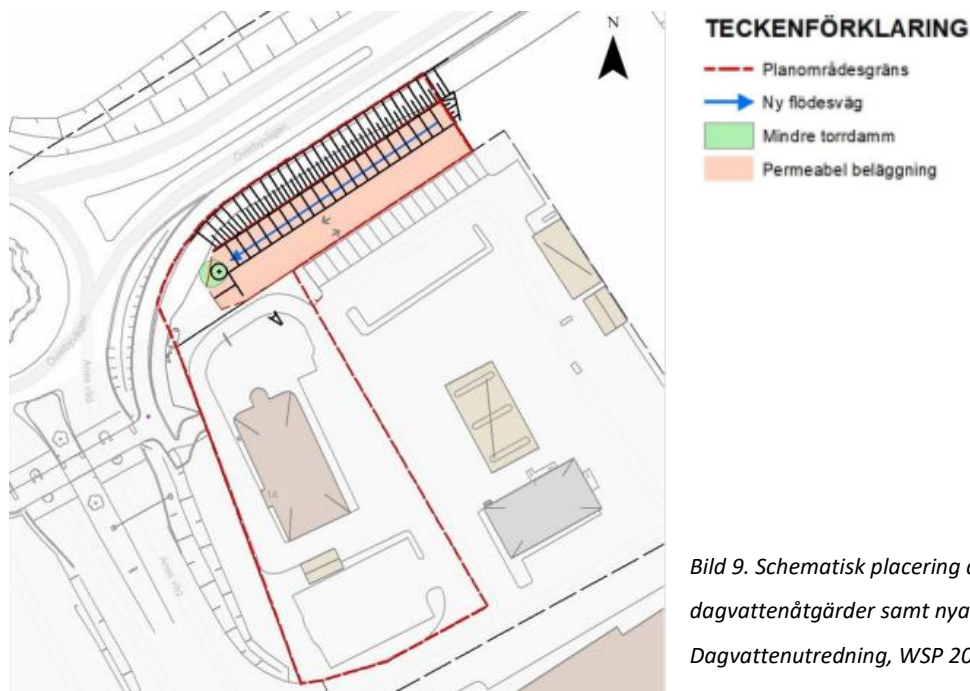


Bild 9. Schematisk placering av föreslagna dagvattenåtgärder samt nya flödesvägar från Dagvattenutredning, WSP 2022-10-24.

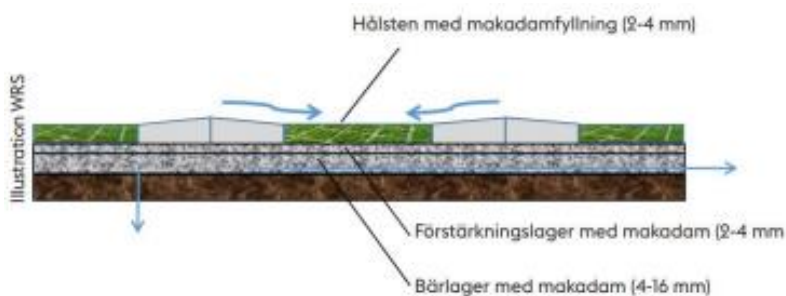


Bild 10. Till vänster: Exempel på gräsarmerad betongbeläggning. Till höger: Principskiss för genomsläpplig beläggning (Stockholm Vatten och Avfall, 2017) från Dagvattenutredning, WSP 2022-10-24

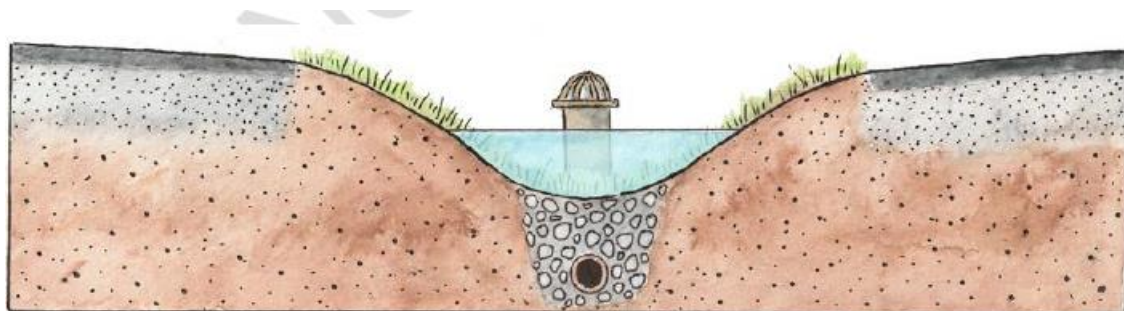


Bild 11. Principskiss för ett svackdike/mindre torrdamm (VA-guiden, 2022) från Dagvattenutredning, WSP 2022-10-24.

Miljökontoret, Trollhättans Stad, ställer i dagsläget krav på rening av dagvatten utifrån de riktvärden anges i rapporten Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient som Göteborgs Stad tagit fram. Dagvattenutredningar och dess föreslagna åtgärder har utgått från dessa reningskrav.

Höjdsättning av den planerade parkeringsytan behöver genomföras med dagvattenavrinningen i åtanke. Den permeabla beläggningens lagerdjup behöver bestämmas i samband med byggskede. Ansökan om tillstånd för ny anläggning för dagvattenhantering behöver ansökas om till miljökontoret i samband med inrättandet av de föreslagna åtgärderna för dagvatten.

6.6.2 Naturmiljö

Trollhättans Stad och de kommunala bolagen jobbar aktivt för att bidra till en ökad biologisk mångfald i kommunen. Detta i enlighet med Strategin för Ekologisk hållbarhet samt Agenda 2030-strategin i Trollhättan. Vid utveckling av nya detaljplaner bör strävan vara att uppnå en hög biologisk mångfald i utemiljön, både på allmän platsmark och i kvartersmark.

Biologisk mångfald kan uppnås på många olika sätt, exempelvis:

- Skapa och bevara en variation i utemiljön
- Värna gamla, grova och ihåliga träd, både levande och döda träd
- Spara stockar, död ved, fallna löv, ris och grenar och andra naturliga inslag i utemiljön.
- Anlägga mulmholkar och insektshotell – tänk på bra placering – gärna i lä och söderläge
- Sätta upp fågelholkar i träden, gärna lite skyddat
- Välja blommande träd och buskar – gärna naturligt förekommande svenska arter
- Anlägga rikblommande gräsmarker
- Spara olika typer av gräsmarker, både kortklippt gräs och mer högvuxet med örter
- Anlägga en fjärilsrabatt med nektarrika blommor – helst i lä och söderläge
- Anlägga solbelysta ytor av öppen sand
- Anlägga stenmurar/stenrösen.
- Anlägga/spara öppna grunda vattenmiljöer
- Anlägga gröna tak, är av särskilt intresse på mindre komplementbyggnader

Dessa åtgärder gynnar den biologiska mångfalden och bidrar till att skapa en utvecklande och stimulerande miljö.

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 Risk för olyckor

Nordöst om planområdet löper E45 som är transportled för farligt gods och i sydöst ligger en drivmedelsstation (Preem).



WSP har tagit fram en riskbedömning med avseende på närhet till transportled för farligt gods samt drivmedelsstation. Riskutredningen visar på att detaljplanen bedöms vara lämplig med avseende på närhet till primär transportled av farligt gods, samt drivmedelsstation. I utredningen bedöms det att inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Hänsyn behöver dock tas till skyddsavstånd för drivmedelsstationen, både under och efter genomförandetiden av arbeten i området.

6.7.2 Risk för översvämning

I dagvattenutredningen (WSP, 2022) har beräkningsprogrammet Scalgo Live använts för att visa lågpunkter och ytliga flödesvägar vid ett 100-årsregn. Scalgo Live använder befintliga höjddata från Lantmäteriet som grund för beräkningar och tar inte hänsyn till tid, infiltration eller underjordiska strukturer så som ledningsnät. Överbyvägen norr om utredningsområdet utgör ett instängt område, se bild 12 nedan. Öster om MAX restaurangbyggnad och runt om Preems pumpar finns ett mindre instängt område.



Bild 12. Flödesvägar och lågpunkter inom utredningsområdet vid ett 100-årsregn, vid nuvarande höjdsättning (Scalgo 2022). Planområdet visas med röd streckad linje. Från WSP dagvattenutredning, 2022.

Den föreslagna dagvattenlösningen i dagvattenutredningen är dimensionerad för att klara av ett regn med återkomsttiden 20 år och om flödet överskrider detta kan det antas att alla ledningar går fulla och vatten rinner på ytan. För regn med en återkomsttid på över 20 år är det huvudsakliga målet att leda vatten ytligt på ett sätt som undviker skador för människor och på egendom. Scalgo Live visar vid ett 100-årsregn inga direkta instängda områden inom planområdet, se bild 12 nedan. För att minimera risken för översvämningar är det viktigt att inte skapa instängda områden samt att höjdsätta marknivån så att avrinningen och fördröjning sker på ytor där ingen skada sker. Den principiella

höjdsättningen för parkeringsytan måste säkerställa att marken lutar från befintliga byggnader så att inte den nya parkeringsytan tillför större flöden mot befintliga byggnader vid skyfall. Vid skyfall ska gatorna i norr och väst fungera som sekundära avrinningsvägar.

6.7.3 Risk för erosion, skred och ras

Enligt den geotekniska utredningen finns det inga förutsättningar för ras eller skred i området.

Utredningen påvisar att de geotekniska förutsättningarna för den planerade markanvändningen för parkering bedöms vara goda förutsatt att befintlig marknivå för parkeringen bibehålls. En uppfyllnad av slänten bör utföras med erosionskydd, exempelvis erosionsmatta. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel och underhåll av föreslagna erosionskydd.

6.7.4 Förorenad mark och bebyggelse

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av WSP. Undersökningen visar att inom det gräs-beklädda markområdet där MAX planer att bygga fler parkeringsplatser utgörs översta meterna av fyllnadsmaterial i form av grus, sten, sand och mulldjord. I en provpunkt observerade asfalt i fyllnadsmaterialet. Djupare liggande jordlager utgörs av tätare material i form av silt, sand och lera. Om detta är fyllnadsmaterial eller naturliga jordlager är svårbedömt.

Stundtals är materialet mycket hårt och bedöms vara naturlig morän. Grundvattenytan ligger mellan 3-4 meter under markytan. Undersökningsområdet, som planeras för parkeringsplatser, ligger i ett handelsområde med vägar, en bensinstation och MAX-restaurangen som närmsta grannar. Därmed bedöms markanvändningen som mindre känslig markanvändning, MKM.

Inga halter av föroreningar i jord har påvisats i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM. Inga förhöjda halter av föroreningar har heller påvisats i grundvattnet i området. Därmed görs bedömningen att det inte föreligger några miljö- eller hälsorisker till följd av föroreningsförekomst i jord eller grundvatten inom det område där parkeringen planeras. Någon sanering av jord inom det undersökta området bedöms därmed inte föreligga vare sig med oförändrad markanvändning eller i samband med nybyggnation av parkeringsytor.

Däremot har halter av PAH-M, PAH-H och tyngre aromatiska kolväten påvisats både yt- och djupjord i halter över riktvärden för KM i en provtagningspunkt. I ytjorden i samtliga provtagningspunkter har dessutom halter av tungmetaller över riktvärden för MRR uppmätts.

Detta innebär att eventuella överskottsmassor som behöver avlägsnas från fastigheten i samband med en schaktentreprenad behöver föroreningsklassificeras innan de eventuellt återanvänds eller



körs till lämplig mottagningsanläggning. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en ansökan om tillstånd enligt 4§ avhjälpandehand enligt §28 förordningen (1998:899), Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsföreskrifter". Vidare krävs tillståndsansökan om markarbeten överstiger en volym på 400 m³, enligt 10 § Göta älvs- och Vänersborgsvikens vattenskyddsföreskrifter.

6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har tagits fram av WSP för att beskriva de geotekniska förhållandena. De geotekniska förutsättningarna för planerad markanvändning (parkering) bedöms vara goda. Fyllning får ej utföras på tjälad eller uppluckrad schaktbotten. I jordlagerprofilen förekommer siltiga jordlager vilka kan bli flytbenägna i kontakt med vatten. Hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten. Transporter får inte förekomma på siltiga terrassytor. Vid grundläggning och schaktarbeten skall hänsyn tas till befintliga anläggningar intill och i området (tex. vägar, byggnader, ledningar).

Gator och hårdgjorda ytor kan anläggas på ny fyllning av friktionsmaterial ovan sand och lera, efter bortschaktning av befintligt fyllnadsmaterial med organiskt innehåll. Vid grundläggning ska en besiktning av schaktbotten utföras för att säkerställa att ingen grundläggning sker på jord med organiskt innehåll eller på tjälade massor. Vid anläggning av gator och hårdgjorda ytor ska överbyggnad dimensioneras för förekommande terrassmaterial. En schaktbottenkontroll utföras av geotekniskt sakkunnig vid anläggningsarbetet för att konstatera att anläggning sker på mineraljorden

Schaktslänter skall anpassas efter rådande förhållanden för att vidmakthålla erforderlig säkerhet avseende bland annat stabilitet, bottenuppluckring och erosionsproblem. Släntytter ska skyddas mot erosion och nederbörd. Markarbeten utförs lämpligast vid torr väderlek. Packning ska ej utföras vid nederbörd eller på tjälade massor.

Stabilitet enligt beräkningar med beskrivna förutsättningar bedöms vara tillfredställande med kommande lastpåföring. Förväntad lastpåföring i form av anläggande av parkering bedöms inte ge upphov till betydande sättningar. Sättningsberäkningar har dock inte utförts.

Utifrån utförda släntstabilitetsutredningar bedöms parkeringsytan kunna utföras med uppfylld slänt ut mot Överbyvägen. Detta gäller förutsatt att befintlig marknivå för parkeringen bibehålls. En uppfyllnad av slänten bör utföras med erosionskydd, exempelvis erosionsmatta. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel och underhåll av föreslagna erosionskydd.



6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I den geotekniska utredningen som togs fram av WSP installerades ett grundvattenrör i planområdet. Vid tidpunkten för fältarbetet i juni 2022 låg grundvatteninivån 3,6 meter under marken. Resultatet redovisas i separat markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik som WSP också tagit fram.

6.10 FYSISK MILJÖ

Planområdet består av en hamburgerrestaurang med tillhörande uteservering och lekyta, en gräsyta samt körytor och parkering. Intill planområdet finns en bensinstation och söder om fastigheten finns Överby handelsområde. Markytan inom undersökningsområdet är relativt plan och ligger på nivåer mellan ca +46,6 och +47,4 med lägsta nivå i väster. Direkt norr om befintlig gräsyta släntar marken mot Överbyvägen. Släntkrön ligger på nivåer mellan ca +46,5 och +47,5 och slänkfot på nivåer mellan ca +43,5 och +45. Som mest skiljer det 4 höjdmeter på släntkrön och slänkfot.

6.10.1 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Området innehåller inga större höjdvariationer vilket gör det lätt att tillgänglighetsanpassa. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov / anmälan.

6.11 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling.

Handelsområdet Överby domineras av storskaliga byggnadsvolymer och verksamheter, men det saknas verksamheter som är öppna kvällstid, vilket bidrar till att det mest är rörelse i området dagtid. Det finns inga bostäder i området vilket kan upplevas otryggt under kvällar och tider när verksamheterna i handelsområdet har stängt. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar även om miljön domineras av stora parkeringsytor och till stor del är anpassad för bilen. Planområdet gränsar till stora trafikleder med mycket trafik och inom planområdet finns öppna



körtytor och parkeringsytor där många bilar rör sig. Detta kan innebära en otrygg miljö för barn och unga. De mötesplatser som finns i området är till största delen inomhus i handelslokalerna.

6.12 TEKNIK

6.12.1 Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse på fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

6.12.2 Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Trollhättan Energi Elnät AB. Befintlig bebyggelse är ansluten till distributionsnätet.

6.13 SERVICE

Planområdet ingår i handelsområdet Överby där många servicefunktioner finns. I Trollhättans stads etableringsstrategi Invest Trollhättan pekas Överbyområdet ut som ett område med potential för ytterligare profilering och utveckling inom volymhandel och shopping. Strategin betonar vikten av att samla etableringar i ett kluster på Överbyområdet för att stärka potentialen. Planförslaget möjliggör att skapa förutsättningar för fler parkeringsplatser till den befintliga hamburgerrestaurangen vilket skulle kunna innebära en viss utökad service då fler kunder kan parkera och äta inne på restaurangen.

6.14 TRAFIK OCH MOBILITET

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill nå. Trollhättans Stad har som mål att minska bilberoendet och främja hållbara transporter som leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

6.14.1 Trafikflöden

Planområdet har god tillgång till vägar, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar även om miljön domineras av stora parkeringsytor och till stor del är anpassad för bilen. Planområdet gränsar till stora trafikleder med mycket trafik och inom planområdet finns öppna körtytor och parkeringsytor där många bilar rör sig.

6.14.2 Angöring och parkering

In- och utfart till planområdet sker från Anes väg. Hamburgerrestaurangen har idag ca 27 parkeringsplatser och planförslaget möjliggör för cirka 23 nya parkeringsplatser.



7 KONSEKVENSER

7.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Inga enskilda fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Efter samrådet ska det utredas vidare ifall gemensamhetsanläggningarna SKUTAN GA:1 och SKUTAN GA:2 och ledningsrätten 1581K-29/87.1 behöver omprövas. Fastighetsregleringar kommer behöva genomföras för att föra över allmän plats mark till kvartersmark.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Förändrad markanvändning	Servitut/ledningsrätt
Skutan 6	ca 1200 kvm	-	C ₁ – Restaurang E ₁ – Dagvattenanläggning P – Parkering	
Ladugårdsbyn 1:2	-	ca 1200 kvm		

7.2 NATUR

7.2.1 Grönområde

Inom fastigheten Ladugårdsbyn 1:2 där detaljplanen möjliggör för parkering kommer grönområde försvinna när parkeringsytorna utökas. Det är positivt om träd, buskar och växter planteras på de delar av grönområdet som är kvar, för att gynna och uppnå en hög biologiska mångfald i utemiljön.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka någon häckningsmiljö känsliga fågelarter som omfattas av artskyddsförordningens förbud.

7.3 MILJÖ

Nedan redovisas miljökonsekvenser av planen kopplade till de insatsområden som redovisas i den ekologiska hållbarhetsstrategin:

Minskad klimatpåverkan och ren luft

- Närhet till kollektivtrafik medför goda möjligheter till hållbara transportsätt.
- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mer utnyttjas.



- Planen medför att yta som idag används för grönyta tas i anspråk för parkering vilket bör innebära att fler transporter sker till och från planområdet. Trafikökningen kan i praktiken medföra en ökning av utsläpp men ökningen av utsläppshalterna bedöms marginella i jämförelse med dagens förhållande.

Hållbar användning av vattenmiljöer

- Dagvattendamm kan bidra till biologisk mångfald i grönområdet som idag är gräsmatta.
- Dagvattenanläggning byggs som renar dagvatten från ämnen som förorenar vattendrag.

Hållbart brukande av skog och odlingslandskap

- Detaljplanen påverkar inte skogs- eller odlingslandskap.
- Dagvattendamm kan tillföra naturvärden och bidra till biologisk mångfald i grönområdet.
- Det är positivt om träd, buskar och växter planteras på de delar av grönområdet som är kvar, för att gynna och uppnå en hög biologiska mångfald i utemiljön.

God boendemiljö och hållbar konsumtion

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, kollektivtrafik med mer utnyttjas.
- Detaljplanen påverkar inte boendemiljö då det ligger i ett handels- och verksamhetsområde.

7.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras. En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Planen bedömdes av kommunen att den inte riskerade medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är av ringa omfattning och behandlar område som redan är planlagd kvartersmark för verksamheter. Området berörs av få andra intressen och inga sådana som bedöms vara av allmän betydelse. Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.



7.3.2 Dagvatten

Genom att möjliggöra för ny parkeringsplats kommer de hårdgjorda ytorna att öka jämfört med idag. Hantering av dagvatten inom detaljplanen behöver skapas och anläggningen behöver ha både fördröjande och renande effekt för att inte påverka nedströms områden på ett negativt sätt.

Dagvattenutredningen bedömer att det inom det aktuella planområdet kommer finnas plats och möjlighet att skapa dagvattenlösningar som renar och fördröjer så att recipienten och nedströms områden inte påverkas på ett negativt sätt.

7.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

7.4.1 Luft

Planen medför att yta som idag används för grönyta tas i anspråk för parkering. Det bör i praktiken innebära att fler transporter sker till och från planområdet vilket i sig kan bidra till ökade utsläpp. Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iaktas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Enligt Undersökning av miljö påverkan bedöms planområdet inte påverkas av någon miljöfarlig verksamhet eller verksamhet med andra utsläpp i luft. Planområdet bedöms ligga inom område som påverkas negativt av utsläpp från trafik då platsen är ett handelsområde där besökare till stor del tar sig dit med bil. Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av främst kvävedioxid- och partikelhalterna (PM₁₀ och PM_{2,5}). Ökningen av utsläppshalterna bedöms dock som marginella i jämförelse med dagens förhållanden. Det finns inget idag som tyder på att miljö kvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas i Trollhättan.



7.4.2 Vatten

Anläggandet av nya parkeringsplatser kommer att leda till ökad mängd hårdgjorda ytor inom planområdet, då den berörda ytan idag består av gräs. Som följd kommer dagvattenflöden och föroreningsbelastningen att öka. Det förslag på dagvattenanläggning som föreslås i dagvattenutredningen för att omhänderta dagvatten inom planområdet går i linje med Trollhättan Stads dagvattenstrategi för hur dagvatten ska omhändertas lokalt, samt uppfyller kraven på fördröjning. Åtgärder som föreslagits är genomsläpplig beläggning för hela parkeringsytan samt en torrdamm väster om parkeringen som tar upp dagvatten som inte hinner infiltrera.

Recipientens MKN bedöms inte påverkas negativt efter att samtliga föreslagna åtgärder applicerats. Slutsatser gjorda från dagvattenutredningen visar att efter implementering av föreslagen dagvattenåtgärd kvarstår en liten ökning av föroreningshalterna och belastningen för några av de undersökta metallerna samt för benso(a)pyren. Det bör dock tas i beaktande att det finns osäkerheter med reningseffekten av den permeabla beläggningen till följd av stora osäkerheter kring val av värde på avrinningskoefficienten. Denna styrs av typ av beläggning, underhåll och partikelinnehållet i dagvattnet som bland annat påverkar till vilken grad igensättning sker. Då årsavrinningen från detaljplaneområdet står för en mycket liten del av den totala tillrinningen till recipienten skulle det krävas metallhalter många gånger högre än de uppmätta i Göta älv för att statusen skulle påverkas negativt. Utifrån förslaget i dagvattenutredningen görs bedömningen att en acceptabel dagvattenhantering kan uppnås och att planförslaget inte hindrar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status för Göta älv till 2027.

7.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

7.5.1 Olyckor

Det finns inte en oacceptabelt hög risk för olyckor och inga åtgärder föreslås.

7.5.2 Översvämning

Genom att anlägga föreslagna åtgärder enligt dagvattenutredningen kan dagvatten fördröjas i enlighet med Trollhättan Stads dagvattenstrategi. Kortare intensivare skurar med varaktighet upp till 10 min tas upp i reningsanläggningen på parkeringsytan varpå det enbart är de oförändrade delarna av utredningsområdet som bidrar med vatten. Flödet har därmed inte ökat jämfört med det befintliga. Ett motsvarande dimensionerande flöde har beräknats vid längre mindre intensiva skurar med varaktighet på 15 min och då reningsanläggningen på parkeringen fyllts upp och hela utredningsområdet bidrar med vatten. Detta innebär att ingen ytterligare flödesutjämning krävs. Tas



hänsyn till klimatförändringar i beräkningen av det framtida flödet, sker en flödesökning trots åtgärden med den genomsläppliga beläggningen. Genom att lägga till torrdammen efter parkeringen, där infiltration och magasinering av dagvatten sker, bör systemet till viss mån kunna kompensera även för klimatförändringar i framtiden. Dagvattenanläggningen är dimensionerad för ett begränsat regn och om flödet överskrider detta kan det antas att alla ledningar går fulla och vatten rinner på ytan. För regn med en återkomsttid på över 20 år är det huvudsakliga målet att leda vatten ytligt på ett sätt som undviker skador för människor och på egendom. Det är av stor vikt att med höjdsättningen säkerställa att den nya parkeringen inte tillför större flöden mot befintliga byggnader vid skyfall. Vid skyfall ska gatorna i norr och väst fungera som sekundära avrinningsvägar.

7.5.3 Erosion, skred och ras

Enligt den geotekniska undersökningen bedöms detaljplanen och dess genomförande inte medföra några risker för otillfredsställande stabilitet. En schacktbottenkontroll ska utföras av geotekniskt sakkunnig vid anläggningsarbetet för att konstatera att anläggning sker på mineraljorden. Vid grundläggning och schaktarbeten ska hänsyn tas till befintliga anläggningar intill och i området (t ex vägar, byggnader, ledningar). Utifrån utförda släntstabilitetsutredningar bedöms parkeringsytan kunna utföras med uppfylld slänt ut mot Överbyvägen. Detta gäller förutsatt att befintlig marknivå för parkeringen bibehålls. En uppfyllnad av slänten bör utföras med erosionsskydd, exempelvis erosionsmatta. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel och underhåll av föreslagna erosionsskydd.

7.5.4 Förorenad mark och bebyggelse

I den miljötekniska markundersökningen påvisades PAH-M, PAH-H och tyngre aromatiska kolväten både yt- och djupjord i halter över riktvärden för KM i en provtagningspunkt. I ytjorden i samtliga provtagningspunkter uppmättes dessutom halter av tungmetaller över riktvärden för MRR.

Detta innebär att eventuella överskottsmassor som behöver avlägsnas från fastigheten i samband med en schaktentreprenad behöver föroreningsklassificeras innan de eventuellt återanvänds eller körs till lämplig mottagningsanläggning.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en ansökan om tillstånd enligt 4§ avhjälpandehand enligt §28 förordningen (1998:899), Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsföreskrifter" Vidare krävs tillståndsansökan om markarbeten överstiger en volym på 400 m³, enligt 10 § Göta älvs- och Vänersborgsvikens vattenskyddsföreskrifter.



7.6 SOCIALA KONSEKVENSER

I syfte att belysa sociala frågor i stadsbyggande och diskutera vad som kan göras för att tillföra sociala värden arbetar Trollhättans Stad med sociala konsekvensanalyser, benämnd som SKA. Metoden belyser även barnperspektivet genom att bland annat uppmärksamma hur barn och unga påverkas av förslaget, samt om det föreslås åtgärder för att verka för barn och ungas rätt till en god hälsa samt trygga och säkra miljöer nu och i framtiden. För denna detaljplan har de sociala förändringarna som förslaget kan leda till bedömts som marginella och därför har en social konsekvensanalys inte tagits fram.

7.6.1 Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. I Trollhättans stads metod för social konsekvensanalys belyses barnperspektivet genom att bland annat uppmärksamma hur barn och unga påverkas av förslaget, samt om det föreslås åtgärder för att verka för barn och ungas rätt till en god hälsa samt trygga och säkra miljöer nu och i framtiden.

Konsekvenserna för barn och unga har också bedömts vara begränsade. En ny parkeringsyta till fastigheten Skutan 6 kan innebära större upplevd säkerhet för barn och unga då ytan inte är i direkt anslutning till trafiken, till skillnad från dagens parkeringslösning.

7.7 RIKSINTRESSEN

Planens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse.

7.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

7.9 TRAFIK OCH MOBILITET

Detaljplanens genomförande innebär utökade parkeringsytor för den befintliga restaurangen och bedöms endast bidra till en mindre ökning av trafikallsträng än situationen idag.



8 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvarig projektledare för detaljplanen är representant från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från följande kontor och förvaltningar deltagit:

- Kontoret tillväxt och utveckling
- Gatu-parkkontoret
- Bygglövskontoret
- Miljökontoret
- Lantmäterikontoret
- Kart- och mätkontoret
- Plankontoret
- Trollhättan Energi AB

Trollhättan i juni 2024

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret





Trollhättans Stad