

Detaljplan för
HALVORSTORP 1:7 MED FLERA
Halvorstorp

22A ARBETSMATERIAL INFÖR ANTAGANDE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Halvorstorp 1:7 med flera har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslaget godkändes för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i oktober 2022.

När detaljplan upprättas eller ändras ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen beredas tillfälle till samråd. Samrådet för detaljplanen genomfördes under tiden 2022-10-27 till och med 2022-12-12. Berörda sakägare fick samrådshandlingar med brev och ett samrådsmöte hölls i Lyrfågelskolans lokaler den 7 november 2022. Kommunala instanser, statliga och regionala organ med flera har tillsänts information om samråd av planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på kommunens hemsida. 23 yttranden kom in under samrådet. Inkomna synpunkter under samrådet redovisas och kommenteras från sida 4.

Efter samrådet kompletterades detaljplanen med bland annat en dammutredning. Planförslaget justerades och skickades ut på granskning. Granskning genomfördes 2023-10-04 till och med 2023-10-25. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga och regionala organ med flera har tillsänts information om granskning av planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt hos Samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida. Totalt inkom 12 yttranden under granskningen. Inkomna synpunkter under granskningen redovisas och kommenteras från och med sida 45.

Granskningsutlåtandet utgör en antagandehandling och ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med detaljplanens antagande. På kommunens hemsida publiceras inför antagandet en version av granskningsutlåtandet (arbetsmaterial inför antagande) där personuppgifter så som fastighetsbeteckningar inte finns med. Det är denna version som hänvisas till i det meddelande inför antagande som tillsänds sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samråd eller granskning.

I granskningsutlåtandet inkluderas och kommenteras inkomna synpunkter under samrådet och granskningen. Alla inkomna yttranden betraktas som allmänna handlingar vilka kan begäras ut i sin helhet från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort redaktionella korrigeringar i yttrandet och rättat till uppenbara stavfel.

YTTRANDE FRÅN SAMRÅDET	4
Statliga och regionala organ.....	4
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2022-12-16	4
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2022-12-01.....	8
Yttrande 3 - Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionen, 2022-12-06	9
Kommunala instanser	9
Yttrande 4 - Lantmäterimyndigheten, 2022-12-09	9
Yttrande 5 - Trollhättans Energi AB (TEAB), 2022-12-09.....	11
Yttrande 6 - Omsorgsförvaltningen, 2022-12-09.....	13
Yttrande 7 - Kontoret för tillväxt och hållbarhet, 2022-12-09.....	13
Yttrande 8 - Bygglovskontoret, 2022-12-12.....	14
Sakägare	14
Yttrande 9 - Sakägare 1, 2022-11-04.....	14
Yttrande 10 - Oxhyvelns samfällighetsförening, 2022-11-15	15
Yttrande 11 - Sakägare 2, 2022-11-21	16
Yttrande 12 - Sakägare 3, 2022-12-04	17
Yttrande 13 - Sakägare 4, 2022-12-04	19
Yttrande 14 - Planhyvelns samfällighetsförening, 2022-12-04	22
Yttrande 15 - Sakägare 5 och 6, 2022-12-11	33
Yttrande 16 - Sakägare 7, 2022-12-12	34
Övriga.....	36
Yttrande 17 och 18 - Tomträttshavare 1	36
2022-12-09 (1 av 2)	36
2022-12-09 (2 av 2).....	36
Yttrande 19 och 20 - Tomträttshavare 2	37
2022-11-21 (1 av 2).....	37
2022-12-11 (2 av 2).....	37
Yttrande 21 - Skanova, 2022-10-31.....	38
Yttrande 22 - Vattenfall Eldistribution, 2022-11-24.....	38
Yttrande 23 - Postnord, 2022-11-25	38
Samlade svar trafik och parkering.....	39
1. Trafikflöde Lunnevägen	39
2. Korsningen Lunnevägen/Halvors väg samt korsningen Lunnevägen/Häggvägen.....	39
3. Ny gång- och cykelvägen längs Lunnevägen, fram till Flädervägen	40
4. Ny infartsväg till planområdet från Ljungvägen, alternativt Halvors väg istället för Lunnevägen.....	41

Sammanfattning och fortsatt arbete.....	42
YTTRANDEN FRÅN GRANSKNINGEN	45
Statliga och regionala organ.....	45
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2023-10-24	45
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2023-10-24	46
Kommunala instanser	47
Yttrande 3 - Lantmäterimyndigheten, 2023-10-25	47
Yttrande 4 - Bygglovskontoret, 2023-10-25.....	50
Yttrande 5 - Kontoret för tillväxt och hållbarhet 2023-10-24	50
Yttrande 6 - Trollhättans Energi AB (TEAB), 2023-10-25.....	50
Sakägare	51
Yttrande 7 - Sakägare 7, 2023-10-24.....	51
Yttrande 8 - Sakägare 3, 2023-10-24	51
Yttrande 9 - Sakägare 4, 2023-10-24	57
Yttrande 10 - Planhyvelns samfällighetsförening, 2023-10-23	60
Övriga.....	66
Yttrande 11 - Tomträttshavare 1, 2023-10-23	66
Yttrande 12 - PostNord, 2023-10-06	67
Samlade svar trafik	67
5. Åtgärder Lunnevägen.....	67
6. Trafikmätning Lunnevägen	68
Förtydligande efter granskning	69
Sammanfattning inför antagande.....	70
Besvärberättigade.....	71



YTTRANDEN FRÅN SAMRÅDET

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2022-12-16

a) Synpunkter

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som kan innebära att bebyggelsen blir olämplig för miljö kvalitetsnormer vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

b) Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Utredningen ska redovisa föroreningshalter innan och efter exploatering samt efter exploatering med föreslagen dagvattenanordning. I nuvarande plankarta säkerställs en yta för dagvattendamm, men det framgår att kommunen inte är klara med sin utredning av möjliga dagvattenlösningar, utan avser redovisa en dagvattenutredning till granskningsskedet.

Länsstyrelsen anser därför att det är viktigt att upplysa om att dagvattenåtgärderna ska säkerställas i plankartan, antingen genom en avsatt yta för anläggningarna eller planbestämmelser som bekräftar att åtgärderna genomförs. I planbeskrivningen skriver kommunen att det förekommer förhöjda halter av bland annat kobolt inom planområdet. Kommunen ska utreda och förtydliga på vilket sätt den förorenade marken kan påverka recipienten och dess miljö kvalitetsnormer. Kommunen behöver även ta hänsyn till eventuellt förändrade infiltrationsförhållanden samt mobilisering och spridning av föroreningar.

Råd enligt PBL och MB

c) Avloppsreningsverket

Under 2021 har Länsstyrelsen noterat att den inkommande belastningen på avloppsreningsverket har ökat betydligt. Det finns risk för att även ramen av det nya tillståndets maxbelastning (max GVB) kommer att överskridas redan med belastningen som redovisades 2021. Länsstyrelsen ser därför att det är olämpligt med att öka belastningen på reningsverket med hänvisning till ovanstående.

Det är därmed osäkert att planområdet kan kopplas på det kommunala reningsverket innan åtgärder har kommit på plats.

d) Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till statens geotekniska instituts yttrande. Enligt PM Geoteknik är markytan relativt plan. Jordlagren inom planområdet består av mulljord på sandig och siltig torrskorpelera följt av sand underlagrat av morän. Inom en del av området mot sydväst överlagras sanden av 0,1 – 0,8 m lera. Generellt är djup till fasta lager av jord eller berg små. I PM Geoteknik anges att det inte bedöms föreligga några stabilitetsproblem för varken befintliga förhållanden eller planerade förhållanden då marken inom det aktuella området generellt är plan, och inga stora marknivåförändringar planeras. Stabilitetsberäkningar har inte utförts. Med hänsyn till de geotekniska förhållandena och planerade belastningar har SGI inga synpunkter på planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

e) Skyfall

Kommunen har beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. Inom planområdet finns en lågpunkt där vatten riskerar att bli stående vid ett skyfall, men denna lågpunkt planeras att byggas bort vid exploatering. Vatten kommer i stället att avledas ytligt till befintligt skogsområde och fördröjas inom naturliga lågpunkter, vilket är bra. Kommunen behöver ta fram en princip för höjdsättning av området som säkerställer avledningsstråk och på så sätt möjliggör att vatten vid ett skyfall avleds på ett kontrollerat sätt till befintligt skogsområde utan att orsaka skador. Framkomligheten till området behöver också beskrivas vid händelsen av ett skyfall.

f) Natur

Delar av planområdet omfattas av naturvårdsområdet Slättbergen som bildades av Trollhättans kommun, kommunen anger att det avser studera möjligheten att förlägga planområdets dagvattenhantering till detta område till granskningsskedet. I samrådshandlingarna redovisas ett mindre område i anslutning till naturreservatet för dagvattenanläggning där delar av naturvårdsområdet ingår, kommunen behöver utreda hur det inte kommer att påverka naturvårdsområdet negativt med avseende på hydrologi och växt- och djurliv.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

g) Jordbruksmark

Kommunen har gjort en bra principiell lokaliseringstudie. Beskrivning av den övergripande analysen och motivering till inom vilket område de lokala alternativen utreds.

En synpunkt på utredningen är att det för alternativ 3 är otydligt huruvida sårbarheten, intresset från markägarna, är fullt utrett eller inte. Om markägarna är positiva till avyttring av marken blir poängen en helt annan för det alternativet.

En annan viktig synpunkt är att lokaliseringstudien enligt 3 kap 4 § miljöbalken inte går ut på att hitta det bästa alternativet utifrån den nya markanvändningen. Lokaliseringstudien skall utesluta att det inte finns något annat tillfredsställande alternativ som kan användas i stället för att använda brukningsvärd jordbruksmark. Finns det alternativ till att använda jordbruksmark, så får inte jordbruksmarken användas. Slutsatserna av utredningen är något tvetydig om detta, särskilt med tanke på alternativ 3.

h) Kulturmiljö

Under mars 2022 genomfördes en arkeologisk utredning inom rubricerade fastigheter enligt Länsstyrelsens beslut 2022-03-11 (Länsstyrelsens diarienummer 431-7175-2022), med Peab bostad AB som uppdragsgivare. Samtidigt genomfördes även en arkeologisk förundersökning av L1966:3646 hållristning (Länsstyrelsens diarienummer 431-8238-2022).

Vad gäller L1966:3646 hållristning så har Länsstyrelsen tidigare meddelat att fornlämning bedöms som färdigdokumenterad. Efter att detaljplanen blir antagen kommer Länsstyrelsen ändra fornlämningen antikvariska status till undersökt och borttagen.

Resultatet av utredningen var två nya fornlämningar: L2022:1743 och L2022:1746 (lägenhetsbebyggelse/torp och brott/täkt). För planens genomförande, i sitt nuvarande förslag, krävs att L2022:1746 tas bort och att L2022:1743 till delar tas bort. Eftersom den planerade exploateringen innebär ingrepp i fornlämning så behöver verksamhetsutövaren söka tillstånd enligt kulturmiljölagen (KML) hos Länsstyrelsen.

En tillståndsprövning kommer ta ställning till fornlämningarnas art och vetenskapliga värde, och om ett tillstånd behöver förenas med krav på arkeologisk undersökning (2 kap. 12 § KML). Den som utför arbetsföretaget står för kostnaden för sådan undersökning (kap. 14 § KML). Använd vår e-tjänst för ansökan om ingrepp i fornlämning.

Länsstyrelsen noterar dock att det i planbeskrivningen inte har redogjorts för beskrivning av fornlämningarna L2022:1743 och L2022:1746.

Övriga upplysningar

i) Tillståndspliktig vattenverksamhet

Om bortledning av grundvatten sker vid grundläggning av byggnationer kan det vara en tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd behövs dock inte om det är uppenbart att vare sig enskilda eller allmänna intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12 § MB). Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra den bedömningen.

j) Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

k) Behovsbedömning

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

Kommentar:**a) Synpunkter**

Kommunen noterar att Länsstyrelsen enligt ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL kan komma att pröva ett antagande av detaljplan utifrån förslaget eventuella påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

b) Vatten

Efter samrådet har en kompletterande dagvattenutredning tagits fram "Underlag för utformning av dagvattendamm och dispensansökan inom Slättbergens naturvårdsområde" Sweco 2023-06-09. Utredningen har studerat och gett förslag på åtgärder för att säkerställa avrinningen samt omhändertagande och rening av dagvatten. Den föreslagna lösningen är att omhänderta och rena dagvattnet i damm och diken i naturreservatet. Förslaget bedöms innebära förbättrade förutsättningar för recipienten Göta älv då både föroreningshalter och mängder minskar från planområdet. Åtgärderna har inarbetats i planhandlingarna.

I planbeskrivningen har ett förtydligande införts avseende påverkan på MKN till följd av förhöjda halter av kobolt. Kommunen bedömer att de förhöjda halterna har naturliga orsaker och att marksanering inte är nödvändigt. Bedömningen är därmed att planen inte medför en förändrad påverkan på MKN vatten på annat sätt än idag.

c) Avloppsreningsverket

Kommunen har efter dialog med Trollhättans energi fått besked om att en påkoppling av planområdet bör vara möjlig. Trollhättan Energi arbetar intensivt med åtgärder för att undvika för hög belastning enligt max GVB. En del åtgärder är redan på plats såsom ändrad hantering av externslam och utbyggnaden av verket är i full gång. När det blir aktuellt att koppla på planområdet är sannolikt utbyggnaden av verket mycket nära eller helt färdigt. Problematiken med max GVB handlar också mer om hur avloppssystemet är uppbyggt (med tunnarna som en viktig faktor) än om exakt antal anslutna.

d) Geoteknik

Kommunen noterar att SGI inte har några synpunkter på planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

e) Skyfall

En principiell höjdsättning och enkel projektering av nya gator är framtagen i samband med trafikutredningen (Sweco 2023-09-29 s.20) och VSD-utredningen (Sweco 2022-06-23 s.32). För att dagvattensystemet ska fungera vad gäller avrinning krävs en längsgående lutning på minst 1% i riktning mot naturområdet i sydväst. Denna princip för höjdsättning ligger till grund för dagvattenutredningen och den simulering som gjorts för skyfallssituation, i vilken det konstateras att avledning sker i riktning mot naturreservatet. För bebyggelse rekommenderas i skyfallsutredningen att färdig golvnivå anläggs 0,3 meter över intilliggande gatunivå. Plankontoret har efter dialog med bygglovskontoret bedömt att det inte är nödvändigt att reglera detta med planbestämmelse då frågan redan bevakas och bedöms i bygglovsprövningen. Uppdaterade skyfallskartor finns i dammutredning (Sweco 2023-06-09 s.32-33).

I dammutredningen har ett förtydligande införts på s.32 vad gäller framkomlighet för räddningsfordon. Utifrån skyfallssimuleringen kan det konstateras att gatan är framkomlig för räddningsfordon. Kommunen bedömer att höjdsättningen är tillräckligt studerad i detaljplaneskedet och att mer detaljerade höjder studeras i samband med att detaljprojektering av gator görs, utifrån den principiella höjdsättningen som redan är framtagen.

f) Natur

I den kompletterande dagvattenutredningen utreds möjligheten att förlägga dagvattenhanteringen i naturreservatet, vilket kräver dispens från naturreservatets föreskrifter. En dagvattendamm föreslås inom reservatet som fördröjer och renar dagvatten innan avledning till nedströms diken. I utredningen åberopas skälet att dammens placering och utformning tillskapar värden för biologisk mångfald och friluftslivet. Innan detaljplanen antas ska beslut om dispens fattas av kommunstyrelsen för att säkerställa att dagvattendammen och tillhörande diken kan anläggas och skötas över tid.

g) Jordbruksmark

Lokaliseringsutredningen har kompletterats vad gäller sårbarheten för alternativ 3. Förutsättningarna för att en exploatering ska kunna genomföras bedöms vara mycket komplexa på grund av stort antal delägande fastigheter i samfällighet och belastande gemensamhetsanläggningar. Ett intresse till exploatering har varken uttryckts tidigare eller i dagsläget och kräver dessutom majoritet hos berörda fastigheter.

h) Kulturmiljö

Ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämningarna L2022:1743 och L2022:1746 har lämnats. Utförd arkeologisk utredning – steg 1, rapport 2022:17 har inarbetats i planbeskrivningen. Där efter har en arkeologisk förundersökning utförts för L2022:1743, sammanställd i rapport 2023:8. Länsstyrelsen har meddelat att inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga.

i) Tillståndspliktig vattenverksamhet

Informationen har inarbetats i planbeskrivningen.

j) Koppling till miljömålen

Synpunkten noteras.

k) Behovsbedömning

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar bedömningen att planen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2022-12-01

Yttrande

Enligt PM Geoteknik (PM Geoteknik, Halvorstorp 1:7 och 1:95. Upprättad av Sweco, daterad 2022-05-25) är markytan relativt plan. Jordlagren inom planområdet består av mulljord på sandig och siltig torrskorpelera följt av sand underlagrat av morän. Inom en del av området mot sydväst överlagras sanden av 0,1 - 0,8 m lera. Generellt är djup till fasta lager av jord eller berg små.

I PM Geoteknik anges att det inte bedöms föreligga några stabilitetsproblem för varken befintliga förhållanden eller planerade förhållanden då marken inom det aktuella området generellt är plan, och inga stora marknivåförändringar planeras. Stabilitetsberäkningar har inte utförts.

Med hänsyn till de geotekniska förhållandena och planerade belastningar har SGI inga synpunkter på planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

Kommentar:

Kommunen noterar att SGI inte har några synpunkter på planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

Yttrande 3 – Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionen, 2022-12-06

Yttrande

Som nämns i planbeskrivningen (under 3.6 på sid 20 och 5.10 på sid 36) ska en kulturmiljöutredning tas fram inför granskningskedet i planprocessen. Denna utredning har nu utförts av undertecknad på uppdrag av er. Vi hänvisar därför till utredningen för vår bedömning av kulturvärdena inom planområdet och rekommendationer för planbestämmelser.

Som tidigare nämnts saknas ett planeringsunderlag av betydelse i sammanställningen av sådana i planbeskrivningen (under 4.2.4 sid 23 samt vid 5.10.1 sid 36). Det är den arkeologiska utredningen "Torp, gårdsgård och berghäll i Gärdhems socken" där bland annat ett antal kulturhistoriskt intressanta lämningar beskrivs varav två inregistrerats som fornlämningar.

Kommentar:

Ovan nämnd kulturmiljöutredning "Kulturhistorisk utredning och bedömning av fastigheten Halvorstorp 1:7, Gärdhems socken, Trollhättans kommun" daterad 2022-11-23, har inarbetats i planhandlingarna. Kommunen bedömer att befintliga komplementbyggnader i form av ladugård och jordkällare bedöms vara av kulturhistoriskt värde och att bevarande av dem är möjligt. De kulturhistoriska värdena kan upprätthållas och delvis återskapas. Detta regleras genom varsamhetsbestämmelse (planbestämmelse k₁) i plankartan.

Utförd arkeologisk utredning – steg 1, rapport 2022:17 har inarbetats i planbeskrivningen.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 4 – Lantmäterimyndigheten, 2022-12-09

Yttrande

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

a) Plankartan

h₁3,0 anges lämpligen med linje där den ska gälla då det mesta av texten hamnar utanför utbredningen.

b) Planbeskrivning

Ev. uppdatera kartan på sidan 6 med byggrätterna i sydost.

På sidan 11, stycke 2.1.2. Prickmark - behöver det kompletteras med text om Oxhyveln 11?

På sidan 13, vid stycket om h₁5,0 står "...samt att höjden på ny transformatorstation ska underordna sig huvudbyggnader." Transformatorstationen är dock satt till 3,0 i plankartan och 3 meter är väl det korrekta?

Stycke 3.2.1. angående allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap så är det inte möjligt för lantmäterimyndigheten att fatta beslut om att ingen ersättning ska utgå såvida berörda fastighetsägare inte har en överenskommelse om det. Angående allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap så bör meningen "... avstyckas från Halvorstorp 1:7 till ny marksamfällighet för att få till en lämplig fastighetsbildning" kompletteras med något förtydligande till exempel inom planområdet/Halvorstorp 1:7 eller liknande. Första meningen i sista stycket på sidan 15 "...för att få till en lämplig fastighetsbildning" bör förtydligas genom tillägget inom planområdet. I stycket angående reglering med Oxhyveln 11 är det bra om det även läggs till att överenskommelsen ska hantera ersättningsfrågan.

Minsta fastighetstorlek 450 kvm inom området som är 1951 kvm medger fyra fastigheter (1951/450=4,3). I beskrivningen står det tre.

3.2.2.2 angående gemensamhetsanläggningar bör förtydligas med vilket område/vilka områden som avses i respektive stycke.

3.4.1 gällande intäkter för exploatör kommer genom försäljning av byggrätter istället för bostadsrätter?

3.4.5 andra stycket, detaljplanen som finns för Planhyveln reglerar samma yta i sydöstra hörnet av Halvorstorp 1:7. Kan det då ses som att denna detaljplan innebär ett utökat gatuområde?

Fiberledning som har ledningsrätt som finns inom området för GATA_{1a1}. Det behöver inte vara något u i kartan men det bör nämnas i beskrivningen att ledningen är upplåten med ledningsrätt (beteckning 1488K-2017/21.1).

Det som gäller el hanteras av Trollhättan Energi Elnät AB, nämns tex i Stycke 3.3.1, 5.13.2, 3.4.6. Det står inget om utbyggnaden av el i 3.4.1.

3.4.1 Planekonomisk bedömning. I första stycket står "Exploatören kommer även bekosta utbyggnad av allmän plats inom och delvis i anslutning till planområdet. I andra stycket står "Kommunen ansvarar för att den allmänna platsen byggs ut. För detta krävs att kommunala medel avsätts i kommunens ..." Motsägelsefullt? Vem bekostar vad av allmän plats? Förtydligande behövs.

3.4.4 Inlösen, om det inte ska utgå ersättning krävs en överenskommelse om fastighetsreglering som anger att ingen ersättning ska utgå (0 kr). Det är annars inget lantmäterimyndigheten kan fatta beslut om. Ska detaljplanen villkoras med att denna överenskommelse ska tecknas före antagande av detaljplan?



På kartskisserna på sid 4, 26 och 37 bör texten Halvorstorp 1:7 ändras till Halvorstorp 1:7 med flera så det står samma i kartan som namnet på planen.

c) Grundkarta och fastighetsförteckning

Saknas teckenförklaring till skrafferade ytor, stenmur, fotbollsplaner, spår/stig och ringar som troligen är gränspunkter.

Saknas teckenförklaring till rutnät över PARK1, GATA1 och B inom 1:95 som eventuellt har med fornminnets utbredning att göra.

Sandhemsvägen är inte utmärkt på kartan.

Flytta traktnamn och fastighetsbeteckning på 1:95.

d) Övriga frågor

Utfart för byggrätter i sydöstra 1:7 får inte detaljplan utanför på Lunnevägen. Finns det några nackdelar med det?

Redaktionella ändringar tas direkt med planförfattaren.

Kommentar:

- a) Plankartan har ändrats enligt lantmäteriets synpunkt.
- b) En genomgång av planbeskrivningen har gjorts efter samrådet. Förtydliganden och tillägg har gjorts, vilka har stämts av med lantmäteriet.
- c) I uppdaterad grundkarta, daterad 2023-09-22, har teckenförklaringen kompletterats.
- d) Genom att inte planlägga Lunnevägen försvinner möjligheten att i plankartan reglera utfartsförbud längs med vissa sträckor, det kan ses som en nackdel. Befintlig bostadsbebyggelse inom Halvorstorp 1:7 som vetter mot Lunnevägen har en fastighetsindelade bestämmelse d1 som innebär att minsta fastighetsstorlek är 4 000 kvm. Resterande byggrätter mot Lunnevägen har minsta fastighetsstorlek om 500 kvm, vilket medför att maximalt tre nya bostadsfastigheter kan bildas. I syfte att möjliggöra en gemensam infart mot Lunnevägen har bestämmelse g1 om gemensamhetsanläggning införts. Plankontoret bedömer att dessa planbestämmelser är tillräckliga för att styra antalet utfarter mot Lunnevägen.

Yttrande 5 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2022-12-09

Yttrande

Elnät

Trollhättan Energi Elnät behöver en plats för en ny transformatorstation. Platsbehov 6x6 m. Önskad plats är nära Lunnevägen.

Stadsnät

Stadsnät har inget att erinra om detaljplanen men vill uppmärksamma att det ligger fiber i tomtgräns mot Planhyveln 12:1 samt mot Halvorstorp 2:6. Försiktighet i samband med arbeten i närheten av våra ledningar måste tillses.

Värme

Inget att erinra.

Avfall & Återvinning
Inget att erinra.

Vatten

I planbeskrivningen talas om att dagvattenanläggningen om den förläggs till naturreservatet ska betraktas som en dagvattenledning och därmed falla under TEAB:s ansvar. TEAB ser att anläggande och skötsel av eventuella planteringar eller andra åtgärder kring anläggningen som skall förhöja rekreativvärde snarare än syftar till fördröjning/rening av dagvatten skall falla på Samhällsbyggnadsförvaltningen i egenskap av reservatförvaltare.

I planbeskrivningen talas om dagvattenanläggningen och TEAB:s tolkning är att detta enbart syftar till den föreslagna uppsamlade anläggningen som föreslagits antingen i område E₁ eller naturreservatet. I den föreslagna dagvattenhanteringen inkluderas även dagvattenanläggningar i form av nedsänkta växtbäddar för rening av vägdagvatten. En sådan anläggning skulle enligt TEAB:s uppfattning anses falla under väghållarens ansvar.

TEAB ser att dagvattenfrågan är utmanande med de restriktioner som naturreservatet innebär och anser att det är av yttersta vikt att den lösning som tas fram ser till helheten (från planområde till anslutning till befintligt dagvattennät). Hydrologiska, hydrauliska och biologiska aspekter måste beaktas och förutsättningar för anläggning, drift och underhåll över tid måste utvärderas ur både praktisk och ekonomisk synvinkel för hela anläggningen.

Kommentar:

Elnät

I plankartan finns ett område för ny transformatorstation (E2). Placeringen har stämts av med Trollhättan Energi Elnät AB och bedöms täcka behovet. Däremot har nockhöjden kontrollerats och det konstateras att för en transformatorstation med sadeltak så krävs en nockhöjd om 3,5 m. Planbestämmelsen h1 har därför justerats.

Stadsnät

Plankontoret noterar informationen. Kabeln som ligger i gräns med Planhyveln 12 omfattas av ledningsrätt och den sträcka som ligger inom planområdet saknar byggrätt. Plankontoret tolkar att ledningsträcka i gräns mot Halvorstorp 2:6 avser ledningsdraging i Lunnevägen. Eventuell påverkan på ledningar får då studeras vid projektering i samband med ombyggnation av gatan.

Värme

Plankontoret noterar att det inte finns någon erinran.

Avfall och återvinning

Plankontoret noterar att det inte finns någon erinran.

Vatten

Efter samrådet har dagvattenhanteringen studerats vidare och Trollhättan energi har varit delaktiga i arbetet. I föreslagna dagvattenhantering ansvarar Trollhättan energi för dagvattendamm med tillhörande diken som ligger inom naturreservatet. Innan antagande av detaljplanen ska beslut om dispens från naturreservatets föreskrifter fattas av kommunstyrelsen. I planbeskrivningen beskrivs genomförandet och ansvarsfördelning mer utförligt.

Yttrande 6 – Omsorgsförvaltningen, 2022-12-09

Yttrande

Omsorgsförvaltningen ställer sig positiv till de i detaljplanen redovisade planerna och välkomnar den föreslagna utvecklingen av stadsdelen Halvorstorp.

Omsorgsförvaltningen ser idag, såväl som framledes, ett stort behov av tillskapandet av flera bostäder med särskild service enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Detta både utifrån perspektivet att målgruppen prognosticeras bli större liksom att flera av förvaltningens nuvarande LSS-bostäder börjar bli till åren, till vissa delar inte längre bedöms som fullt ändamålsenliga och således på sikt behöver bytas ut. Omsorgsförvaltningen ser därav generellt ett stort behov av att i nya detaljplaner inom staden skapa förutsättningar för byggnation av denna typ av bostäder. Inom förevarande planförslag för Halvorstorp 1:7 bedömer Omsorgsförvaltningen att förutsättningarna för tillskapandet av bostäder med särskild service enligt LSS är särskilt goda.

Omsorgsförvaltningen har tagit del av utsända samrådshandlingar i form av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning, och har i övrigt inga invändningar eller andra synpunkter att lämna i frågan.

Kommentar:

Plankontoret noterar att omsorgsförvaltningen ställer sig positiva till detaljplanen och ser möjlighet att tillgodose kommunens behov av LSS-bostäder. Efter samrådet har en fortsatt dialog förts mellan omsorgsförvaltningen, bostadsbolaget Eidar och fastighetsägaren till Halvorstorp 1:7. Det bedöms vara möjligt att inom detaljplanen tillgodose behovet av LSS-bostäder då byggrätterna är flexibelt utformade i vissa delar för att möjliggöra småhus eller flerbostadshus med lägenheter.

Yttrande 7 – Kontoret för tillväxt och hållbarhet, 2022-12-09

Yttrande

Kontoret för tillväxt och hållbarhet har följande synpunkter att lämna i samrådsskedet för detaljplanen.

I kap "5.15.4. Kollektivtrafik" kan det vara bra att även hänvisa till Trollhättans Stads översiktsplan 2013 där det framgår att vi i centralorten inte vill ha längre än 400 meter mellan bostad/arbetsplats och hållplats. Den närmast tillgängliga busshållplatsen, Furulundsvägen, finns på Tunhemsvägen cirka 400 meter verkligt gångavstånd norr om planområdet. Det går i linje med översiktsplanens riktlinje för tillgänglighet till hållplats.

Det beskrivs ett antal busslinjer som trafikerar sträckan. I samband att ett nytt trafikavtal startar i oktober 2023 kommer en del förändringar att ske med kollektivtrafiken i Trollhättan. I det nya avtalet kommer linje 46 och linje 92 att läggas ned. Linje 22 får en ny sträckning Strömslund-resecentrum-Sandhem. Även linje 21 får en ny sträckning och trafikerar sträckan Skoftebyn-resecentrum-Halvorstorp. Linjerna får utökade öppettider. I framtiden trafikeras alltså hållplatsen Furulundsvägen av linje 21.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information om översiktsplanens riktlinjer om avstånd till busshållplats. Informationen om förändring av busslinjer som trafikerar Sandhem och Halvorstorp läggs till.

Yttrande 8 – Bygglovskontoret, 2022-12-12

Yttrande

Föreslagen nockhöjd för uthus, förråd och komplementbyggnad är 3,0 meter. Vi anser att nockhöjden bör ändras till 4,0 meter. När komplementbyggnaden är ett garage blir en nockhöjd på 3,0 meter för låg.

Utdrag planbeskrivning: **h₅ - Högsta nockhöjd för uthus, förråd och komplementbyggnad är angivet i meter. 3,0.** Motiveras av att höjden på nya uthus och förråd ska underordna sig huvudbyggnader. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §.

Kommentar:

Plankontoret beaktar synpunkten och ändrar nockhöjden till 4,0 meter för komplementbyggnader.

SAKÄGARE

Yttrande 9 – Sakägare 1, 2022-11-04

Yttrande

Innan utförande bör man se över den trafiksäkerhetsgranskning av fyrvägs korsningen Lunnevägen/Halvors väg samt utfart Lunnevägen mot Tunhemsvägen.

Lunnevägen är idag högt trafikerad, bland annat av jordbrukstraktorer som tar hela vägens bredd i anspråk, lastbilar, personbilar samt en hög andel barn, gång- och cykeltrafikanter till skola och Stavrelunds IP (STIP) med mera.

Längs med sträckan går även STIP:s tipspromenad och har gått den vägen i många år, något som skapar klungor av människor på och vid vägbanan.

80 nya bostäder kommer innebära en kraftig höjning av brukare av vägen och påverkar oss som bor här i stor utsträckning med tanke på miljö och buller, men framför allt påverkar det trafiksäkerheten i fyrvägs korsningen samt förbi övriga bostäder längs med vägen.

Idag tas det mycket låg hänsyn till stopplikten i korsningen, vilket vi tidigare meddelat kommunen och det är en tidsfråga innan olycka kommer ske.

Man bör därför i första hand se över en möjlig anslutning av fordonstrafiken via Ljungvägen, som är större och bättre anpassad för den mängden av trafik, alternativt stänga vägen ut mot Lunden så traktorer och lastbilar får åka via anslutningen vid Gärdhemsvägen.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkt om trafiksäkerheten i korsningen Lunnevägen/Halvors väg besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40. Om Lunnevägen stängs av för traktorer behöver gårdarna där det bedrivs lantbruk nås från Gärdhemsvägen i sydväst och via enklare vägar, vilket innebär längre körsträckor på vägar med låg standard. Kommunens generella bedömning är att trafiksäkerheten förbättras genom ombyggnation och förlängning av gångbana längs sträckor vid Lunnevägen samt att den trafikreglering som finns idag bidrar till att låga hastigheter hålls. Trafiken som hör samman med jordbruket varierar beroende på årstid. Sammantaget bedömer kommunen att det inte finns tillräckligt starka skäl för att införa förbud mot traktortrafik på Lunnevägen.

Synpunkt om ny anslutningsväg via Ljungvägen besvaras i samlade svar nr.4 s.41.

Yttrande 10 – Oxhyvelns samfällighetsförening, 2022-11-15

Yttrande

Oxhyvelns samfällighetsförening anger följande kommentarer/synpunkter ur delar av samrådshandlingen:

Den föreslagna bebyggelsens med två till tre våningar känns ok bortsett från husen närmast våra tomter som inte bör vara högre än nio meter (då vi dessutom ligger tre meter nedanför). Fyra våningar får ses som avvikande och bör istället anpassas till övriga husnivåer. Dessutom kan fyra våningar eventuellt påverka morgonsolen för husen på norra delen av vårt område.

Dagvattenhanteringen skall studeras och här förutsätter vi att vår samfällighets genomrinning av dagvattnet från planområdet inte försämras.

Nuvarande promenadväg utefter vårt område till motionsspåret kommer enligt förslaget att gå tätt in på Lunnevägen 16b och 16c och bör därför justeras.

Den planerade lekplatsen kommer, enligt vår mening, placeras för nära befintlig bebyggelse och bör flyttas närmare den nya byggnationen.

5.15.1” Detta gör Lunnevägen till en viktig länk mot andra lokal- och huvudgator samt Halvors väg och Tunhemsvägen..... och bör därför uppnå god trafiksäkerhet”. Särskilt korsningen Halvors väg/Lunnevägen, trots stopplikt, en trafikfälla med framförallt fler ungdomstrafikanter. Gångtrafikanternas situation måste förbättras. Om möjligt hitta dämpande åtgärder. Trafikljus?

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Bebyggelseförslaget har ändrats efter samrådet och byggnaderna som tidigare utgjorde 4 våningsplan med bostäder har sänkts till 3 våningar för bostäder samt plan för vindsvåning/teknikutrymmen. I samrådet var maximal höjd 15,8 meter, i granskningsförslaget innebär sänkningen en maximal höjd om 14,0 meter. I plankartan regleras att byggnaderna ska uppföras med sadeltak samt att det övre planet inte kan användas för annat än vindsutrymme/teknikutrymme. Intrycket ska således vara ett bostadshus med tre bostadsplan

samt sadeltak. Våningshöjderna är anpassade för att möjliggöra att byggnaden kan uppföras med trästomme, vilket kräver tjockare golvbjälklag än byggnad med betongstomme. Upprättad solstudie tillhörande planhandlingarna har uppdaterats efter den nya byggnadshöjden. Den visar att det är befintliga träd som till största del skuggar Oxhyvelns fastigheter och inte byggnaden under morgontid. Den nya bebyggelsen kan som närmast placeras mellan cirka 30-50 meter från fasthetsgränser till Oxhyveln 5-8.

Kommunen har analyserat den nya höjdens lämplighet i en 3D-modell, vilken är tillgänglig för allmänheten att ta del av under granskningen. Drönarmätningar har gjorts för att få korrekt information om höjden på de träd som finns mellan bebyggelsen och Kv Oxhyveln. Några av de befintliga träd som avses bevaras inom naturmark uppmättes till en höjd som är högre än den planerade bebyggelsen. Kommunen bedömer därför att den höjd som föreslås i granskningshandlingen till 14 meter har stöd i landskapsbilden och att träden även får en avskärmande effekt mot Kv Oxhyveln.

Detaljplanens påverkan på stadsbilden bedöms vara ringa då bebyggelsen som angränsar till kringliggande kvarter, gator och naturområde anpassas i skala, höjd och volym. Kommunen bedömer att det förslag som upprättats uppfyller detaljplanens syfte och tar hänsyn till omgivningen samtidigt som ny bebyggelse tillkommer. Därigenom bedöms bebyggelseförslaget vara lämpligt på platsen.

Dagvattenhanteringen har studerats vidare i planarbetet och föreslagen dagvattenhantering ska inte medföra försämring för Kv Oxhyveln.

Det natursläpp som finns med i plankartan för ny stigdragningen inom användningen NATUR har breddats efter samrådet. I samrådsförslaget var släppet cirka 7-11 meter brett. I nytt förslag till granskningen har kvartersmark för nya bostäder flyttats längre söderut och natursläppet föreslås nu vara cirka 12-16 meter brett. Ändringen har gjorts för att stigen/promenadvägen inte ska upplevas gå allt för tätt inpå kringliggande bostäder och uteplatser.

Lekplatsens placering motiveras utifrån närhet till befintlig och ny bebyggelse samt den nära kopplingen som finns till naturområdet och dess gångstråk. Genom att placera den i planområdets norra del får fler barn i denna del av Halvorstorp närmare till lekplats. Resonemang att placera lekplatsen mer centralt i det nya bostadsområdet har förts under planarbetet men kommunen anser att en sådan placering kan innebära att den upplevs som privat om den hamnar mitt inne i ett kvarter samt att den inte blir lika tillgänglig för andra barn som bor i denna del av Halvorstorp. Således anses lekplatsens placering enligt nuvarande förslag vara den mest lämpliga.

Synpunkten på trafiksäkerheten i korsningen Lunnevägen/Halvors väg besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40.

Yttrande 11 – Sakägare 2, 2022-11-21

Yttrande

Vi är oroliga för den ökade trafiken som det nya boendet kommer att föra med sig. Vi tycker att det är dåligt med bara en infart från Tunhemsvägen till det nya bostadsområdet. I dagsläget



används Lunnevägen som infart till större del av boende i Halvorstorp som bor öster om Tunhemsvägen. Det finns inga farthinder här förutom fyrvägsstopp vilket är en stor orsak samt att korsningen från Tunhemsvägen är stor och lätt att nyttja. Fyrvägsstopp är inte alltid ett hinder som alla lyder.

Vi önskar att det gjordes en utfart till ex Ljungvägen eller Halvors väg (mellan HSB hyreshus och villaområdet Halvorstorp). Vi vet att det är naturskyddsområde i närheten av det nya bostadsområdet och att det är svårt men vi tycker att detta är viktigt. Sedan har vi sett hur det har blivit med parkeringar runt området Gulsparven. Det måste finnas mer parkeringar än 1 per hushåll vid det nya bostadsområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkten på trafiksäkerheten i korsningen Lunnevägen/Halvors väg besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40.

Synpunkten om ny infart från Ljungvägen eller Halvors väg besvaras under nr.4 s.41.

Minsta antalet parkeringsplatser som kommunen ställer krav på vid nybyggnation prövas utifrån de riktlinjer som finns i Parkeringsprogrammet från 2016. För denna del av Halvorstorp är riktlinjen 1,0 p-plats per boende. Ett avdrag på 5% görs på grund områdets läge i tätorten och bussförbindelser. Det högsta p-talet i parkeringsprogrammet är 1,0 p-plats per bostad i tätorten vilket innebär att kommunen inte kan ställa ännu högre krav än vad som anges i de politiskt antagna riktlinjerna. Kommunen vill påpeka att det i detaljplanen för Kv Gulsparven fanns en riktlinje om 0,8 p-plats per bostad.

Yttrande 12 – Sakägare 3, 2022-12-04

Yttrande

Vi tycker den (detaljplanen, reds. anm.) är dåligt underbyggd särskilt med hänsyn till natur & djurliv, ökat trafikflöde och inte minst trafiksäkerhet där en stor mängd barn rör sig.

Utöver det ovan är det anmärkningsvärt att Trollhättans stad vill förtäta bebyggelsen så pass kraftigt intill känslig natur och ett välbesökt naturområde.

Natur & djurliv

Vi har ett väldigt rikt djurliv i området. Förutom att vi har en stor population av grodor som verkar trivas bra så har vi även ödlor och många hackspettar. Även fladdermöss, koltrastar, ugglor, och många många fler fågeldjur trivs i den skyddade miljön och är ett välkommet inslag. Utöver det har vi rådjur, mårddjur, räv, harar med flera. Det fina öppna gårdet är en fin lekplats för alla dessa vilket vi som bor här bevittnar. Apropå grodorna så vill jag understryka att de inte är något hittepå utan finns i rikliga mängder på gårdet, i sankmarken i ändan av Flädervägen och på våra tomter. Den som har varit och kollat efter dessa måste ha letat efter något annat, ett tips skulle vara att fråga någon av oss som bor i området då vi skulle kunna visa till bästa platserna direkt.

Trafikflöde

Hur räknar ni här? Det är på tok för dåligt underlag. Jag kan utan problem gå bort till Gulsparven och räkna antalet bilar, sedan räkna antalet bostäder i området för att sedan räkna ut hur många bilar det är per familj. Detta håller inte. Den lilla vägen som går här klarar aldrig den bebyggelsen. I annat fall vill jag och min familj ha presenterat ett förslag som förklarar tydligt vad som säger att människor slutar använda bilen men inte ens den analysen som gjorts visar att vägen klarar det som föreslås.

Trafiksäkerhet

Helt förkastligt, snälla ställ er och kolla på 4-vägsstoppet vid Lunnevägen kl 07:45-08:10 vilken skoldag som helst. Det är inte trafiksäkert idag. Då går det inte att bygga något mer om man ska tycka att barnen ska ha en säker väg till skolan. Det kommer påverka allt från Lunnevägen ut till Tunhemsvägen hela vägen bort till Lyrfågelskolan. Nej här måste vi förvänta oss mer, barnen måste få känna sig trygga och då gäller det för alla som bor i området.

Sist av allt så upplever vi en exkludering där man inte alls ser till oss som bor här. En byggtid på 5 år! Vi bor här för att vi sökte ett lugn men samtidigt inte för långt till arbete. Vi har dessutom ett barn med särskilda behov och en byggtid på 5 år gör att det skulle vara outhärdligt. Jag kan tycka 2 år är lång tid men där har vi nog rejält olika uppfattningar. Det är ett naturskört område där många människor har rekreation i skogen och den lugna naturen som finns. Vi har försökt framföra detta många gånger men utan att någon vill lyssna på allvar. Känslan är att när någon vill investera stort så springer man (kommun och tjänstemän) snabbt och är tillmötesgående. Det är beklagligt, vi som bor i området förtjänar så mycket mer som innevånare i kommunen.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och besvarar dem enligt samma rubriksättning som yttrandet.

Natur- och djurliv

Efter samrådet har inventeringar av groddjur och fåglar gjorts på fastigheterna Halvorstorp 1:7 och 1:95 (Naturcentrum AB, daterad 2022-11-29). Ingen av fågelarterna som påträffades under inventeringen är upptagna i EU:s fågeldirektiv bilaga 1. Inga möjliga lekmiljöer för groddjur kunde observeras under inventeringen. Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån inventeringen och kännedom om kringliggande naturmiljöer bedömt att den planerade bebyggelsen kan genomföras utan att något av förbuden i artskyddsförordningen riskerar att utlösas.

Trafikflöde

Uträkningen i trafikutredningen har utförts med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Verktöget tar fram en uppskattad trafikfördelning för olika färdstätt utifrån information om total area för de nya byggnaderna samt andra parametrar som platsens närhet till kollektivtrafikållplats, lokalt centrum och kvaliteten på gång- och cykelnät. Kommunen bedömer att det valda beräkningsverktyget är lämpligt då detta är framtaget av sakkunnig myndighet.

Trafikutredningen har uppdaterats med en trafikmätning som är utförd för Lunnevägen, i januari 2023. Mer information om trafikmätningen och slutsats finns i samlade svar nr.1 s.39.

Trafiksäkerhet

Synpunkten på trafiksäkerheten i korsningen Lunnevägen/Halvors väg besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40.

I samband med utbyggnaden kommer separat gångbana att byggas ut längs delar av Lunnevägen fram till den nya infarten för bebyggelseområdet. Läs mer under samlade svar nr.3 s.40.

5 år är den tid som anges som genomförandetid i detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen är det minst 5 år som kan anges för genomförandet. Genomförandetiden är den tid som fastighetsägaren har en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen samt den tid inom vilken allmän plats ska anläggas. Det är alltså inte samma sak som tid för själva byggnationen. När ett bygglov har beviljats regleras dock i plan- och bygglagen att byggnation måste påbörjas inom 2 år och avslutas inom 5 år, om inte det uppfylls upphör bygglovet att gälla (Plan- och bygglagen 9 kap 43§).

Rimlig byggtid måste bedömas utifrån att åtgärder ska göras på Lunnevägen, att ny lokalgata och ledningsinfrastruktur samt lekplats och dagvattendamm ska anordnas. Där till ska bostadsbebyggelse uppföras. Utifrån denna omfattning och behov av byggnation i etapper anses byggtid på 2 år inte vara rimligt. Kommunen vill dock förtydliga att tid för byggskedet inte kan regleras i detaljplan.

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

Kommunstyrelsen beslut om positivt planbesked grundar sig att förslaget stämmer väl överens med stadens översiktsplan samt att det finns behov av fler bostäder i kommunen. I detaljplanen prövas markens lämplighet för bebyggelse och i detta fall bedöms föreslagen markanvändning vara lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Yttrande 13 – Sakägare 4, 2022-12-04

Yttrande

Vi på Sakägare 4 (reds. amn.) är mycket negativa inställd till planbeskedets utformning.

Det är märkligt att Trollhättans kommun tar på sig att göra gator inom det nya området med kommunal standard och tillkommande underhåll. Om man gör det så borde man även kunna lösa in Flädervägen och samtidigt bredda den så det blir kommunal standard och ta på sig underhållet även här. Nu har kommunen möjlighet att rätta till de felaktigheter som skett vid uppförandet av Flädervägen.

Flädervägen är en alldeles för smal vägen och det har den vart allt sedan den anlades. Detta har fastslagits i tings- och hovrätt. Den är i dag 3,5 meter bred. Idag är det häckar, murar och staket mot befintliga hus vilket gör att när vägen skall plogas så läggs snön över mot Halvorstorp 1:7 för

att det fortfarande skall vara en väg öppen på 2,5–3 meter så att utryckningsfordon kan komma fram. Om nu Peab skall bygga ända emot Flädervägen så kommer denna möjlighet försvinna. Lösning är att göra ett grönt dike som kan anläggas längs med Flädervägen som Sweco föreslår. Det finns ju flera fördelar med det, dels snön men även kommer detta fungera som en avlång fördröjningsdamm. Att anlägga en fördröjningsdamm sydvästra del av Halvorstorp 1:7 som kan vara ett djup upp till 0,5 meter ser vi som riskabelt när vi har lekande barn i området, detta kommer bli en dödsfälla och dessutom ett ställe där mygg kommer kunna föröka sig lavinartat. Här får ni komma på en bättre och hållbar lösning.

Att släppa ut mer vatten i naturområdet ser vi som mycket tveksamt. Jag har sett och upplevt vissa år hur mycket vatten det står på Halvorstorp 1:7 under flera månader. Skulle man leda ut det i naturreservatet då skulle ni riskera att det stå vatten en bit upp på trädstammar. Träd som står i vatten under några månader kommer att dö vilket kommer se illa ut i vårt naturreservat.

På Lunnevägen är det mycket trafik redan i dag. Dels jordbruksmaskiner men även en del tyngre lastbilar. Denna väg används mycket även av gångare som skall ta sig till och från Slättberget/elljusspåret. Här cyklar och går många skolbarn så här borde det vara en självklarhet att bygga en gång och cykelbana så som Sweco föreslår se sidan 20 (i trafikutredning daterad 2022-06-23, reds. anm.). Att bara ta bort dessa saker från era planer är anmärkningsvärt. Att ta fin ängsmark med tillhörande ängsblommor för att bygga bostäder är anmärkningsvärt med tanke på att Jordbruksverket förespråkar att vi skall värna om vår ängsmark. Kommer kommunen kompensera naturen med att anlägga ängsmark på någon annan plats i vår närhet?

För varje nytt förslag som kommer så har det tillkommit ytterligare hus eller antal våningar. Vi tycker att de nya bebyggelse skall harmonisera med befintlig bebyggelse vilket betyder att vi emotsätter oss all byggnation som överstiger två våningar och kommer bestrida om detta inte efterföljs.

Sammanfattningsvis måste kommunen revidera era planer på följande punkter för att vi inte skall överklaga.

1. Göra en trovärdig trafikanalys av Lunnevägen
2. Ta med i er plan att det förläggs en cykel-/gångbana utmed Lunnevägen från Halvors väg till Flädervägen
3. Lösa de problem som kommer bli med dagvattnet
4. Anlägga ett grönt dike längs med Flädervägen
5. Ny bebyggelse skall harmonisera med befintlig, maximalt tvåvåningshus
6. Lösa in Flädervägen, göra om den till kommunal standard med belysning, rätt vägbredd osv.
7. Ta ansvaret för dagvattnet från Flädervägen
8. Ta på sig drift och underhåll för Flädervägen
9. Arbeta fram en bättre lösning än den föreslagna fördröjningsdammen i sydvästra del av Halvorstorp 1:7

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och vill förtydliga vad gäller byggnation av nya gator i planområdet. Det är exploatören som bekostar byggnationen av nya gator i planområdet, däremot ansvarar kommunen sedermera för framtida drift och underhåll. Kommunen ställer krav på utförandet av nya gator då de ska ha kommunalt huvudmannaskap. Bedömningen att

det ska vara allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap i denna detaljplan utgår från dagens praxis där antalet bostäder och läge i tätorten vägs in. När detaljplanen för Flädervägen och Kv Planhyveln togs fram år 2004 gjordes en annan bedömning utifrån dåtidens förutsättningar och praxis.

I detaljplanen för Kv Planhyveln finns ett planlagt vägområde som är 5,5 meter brett, vilket innebär att det finns utrymme för breddning och snöröjning utan att överträda fastighetsgräns till Halvorstorp 1:7. Problematiken bottnar i att genomförandet av detaljplanen för Kv Planhyveln inte har skett enligt det utbyggnadsförslag som fanns. Kommunen vill härmed förtydliga att samtliga synpunkter om Flädervägens standard och funktioner inte hör till aktuell detaljplan för Halvorstorp 1:7 och kan därför inte hanteras inom ramen för denna detaljplaneprocess. Ansvaret för åtgärder på Flädervägen åligger vägsamfälligheten då vägen har enskilt huvudmannaskap. Där av kan inte kraven som berör Flädervägen vad gäller anläggande av dike, ansvar för att lösa dagvattenhantering samt drift- och underhåll beaktas i detaljplanearbetet.

Efter samrådet har dagvattenhanteringen studerats ytterligare och den dagvattendamm som tidigare låg inom Halvorstorp 1:7 finns inte kvar längre. Det nya bostadsområdets dagvatten avleds istället till naturreservatet till en dagvattendamm som sedan avvattnas mot nedströms diken. Av säkerhetsskäl ska dammens slänter utföras flacka, djupet kommer att variera i dammen. Dammen avses ha en permanent vattenyta vilket ska motverka att mygg förökar sig där. För att dagvattendammen ska kunna anläggas krävs dispens från naturreservatets föreskrifter, dispens får inte ges om negativ påverkan eller skada sker. Bedömningen i dammutredningen är att dammens placering och utformning tillskapar värden för biologisk mångfald och friluftslivet.

I detaljplanens genomförande ska ombyggnation/ nybyggnation av en separat gångbana fram till planområdets infart göras, cykeltrafik sker i blandtrafik. Kommunens bedömning framgår under samlade svar nr.3 s.40.

Lämpligheten att lansspråkta jordbruksmark/ängsmark har prövats i en lokaliseringsutredning i vilken kommunen bedömer att det finns små möjligheter att bedriva jordbruk som bär sig ekonomiskt på platsen samt att byggnation av bostäder är ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av jordbruksmarken. I projektet ingår inte nyanläggning av ängsmark på annan plats, däremot ska detaljplanen säkerställa så att det finns stigar och gröna passager till naturreservatet och naturområdet.

Kommunen önskar förtydliga att samrådsförslaget är det första planförslaget som upprättats i detaljplaneprocessen. Under tidiga dialoger/samtal kan det visas arbetsmaterial men det officiella förslaget utgörs av samrådsförslaget.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny varierad bostadsbebyggelse med hänsyn till intilliggande bebyggelses karaktär. För att skapa en variation av bostadstyper och tillgodose behov av lägenheter tillåts flerbostadshus i upp till tre bostadplan. Efter samrådet har byggrätten för 4 våningshus sänkt till 3 våningar med vindsvåning för att bättre åstadkomma en småskalighet och förhållande till landskapsbilden med höjd på träd i intilliggande skogsparti som referens. För att dessa byggnader ska ta hänsyn till omgivningen regleras att de ska upphöras med sadeltak. I upprättad solstudie visas att ingen betydande påverkan sker på kringliggande bebyggelse.

Kommunen bedömer att det förslag som upprättats uppfyller detaljplanens syfte och tar hänsyn till omgivningen samtidigt som ny bebyggelse tillkommer. Därigenom bedöms bebyggelseförslaget vara lämpligt på platsen.

Kommunens svar på framförda synpunkter på revideringar:

- 1. Trafikutredningen har uppdaterats med en trafikmätning som är utförd för Lunnevägen, i januari 2023. Mer information om trafikmätningen och slutsats finns i samlade svar nr.1 s.39. Kommunens bedömning om trafiksäkerhet och åtgärdsbehov på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40.*
- 2. Kommunens bedömning om möjlig byggnation av gång- och cykelväg längs Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.3 s.40.*
- 3. I detaljplanen för Halvorstorp 1:7 ska dagvattenhanteringen lösas inom planområdet och negativ påverkan på kringliggande bostadsområden får inte ske.*
- 4. Flädervägen ingår ej i planområdet. Synpunkten kan inte hanteras inom denna detaljplan.*
- 5. Synpunkten om hus i maximalt två våningar tillgodoses inte. Kommunen hänvisar till den bedömning som beskrivs längre upp i detta svar angående hur förslaget förhåller sig till detaljplanens syfte och platsens förutsättningar.*
- 6. Flädervägens huvudmannaskap är ej en fråga för denna detaljplan. Flädervägen är en privatägd fastighet (Planhyveln 12) för vilken gemensamhetsanläggning bildats. Dagvattenhantering, drift och underhåll åligger vägsamfälligheten.*
- 7. Se svar ovan.*
- 8. Se svar ovan.*
- 9. Ett nytt förslag till dagvattenhantering har framarbetats efter samrådet. Dagvattendammen inom Halvorstorp 1:7 finns inte längre kvar. Istället föreslås en dagvattendamm i naturreservatet. Kommunen hänvisar till planbeskrivningen samt dammutredning (Sweco 2023-06-09) för mer information. Öppen dagvattenhantering stämmer väl överens med de principer som anges i kommunens dagvattenstrategi.*

Yttrande 14 – Planhyvelns samfällighetsförening, 2022-12-04

Yttrande

Samfälligheten har haft ett flertal samtal och dialoger med kommunala tjänstemän.

Inledningsvis var samfälligheten positiv till en etablering och i dialogen framfördes vikten av att Flädervägen togs med i planområdet. Vi önskade att kommunen kunde rätta till de felaktigheter som skett vid byggandet av Flädervägen. Bland annat hade man kunnat se till att Flädervägen blev kommunal väg och att man passade på att bredda vägen och att vägen kunde användas till ett antal hus som skulle kunna använda Flädervägen som infart. Man ser till hela området och ser till att vägar och hus får en bra blandning och att det blir estetiskt bra. Vår oro har hela tiden varit dagvattenfrågan som vi fått löst med att släppa vattnet i naturvårdsområdet då vi fått dispens för detta, då det inte finns möjlighet att ta hand om vatten på egen tomt.

Ett flertal misstag av tidigare lantmätare har gjort att Planhyveln består av 12 andelar där nr 12 är tidigare markägare och exploatör och som flera gånger under åren ställt till med problem då

samfälligheten ska anlägga fiber, dagvattenledning, belysning etc. och vill ha betalt för att vi ska få göra det på dennes mark. Det hade varit ett så bra tillfälle att tvångsinlösa marken och att det blir kommunalt ägd väg. Alternativt att det bildades en marksamfällighet. Vår väg är smal och där vi har stämt tidigare exploatör då den enligt detaljplanen skulle vara 5,5 meter från att tidigare rekommenderats vara 7 m. Den är idag 3,5 meter men mäter man vägbank etc. så är den bredare. Men enligt tings- och hovrätt är det vägbredden och inte vägbanken man räknar med och deras domslut är att vi har för smal väg.

Vi har en enskild väg men ser att en etablering med så många hus skulle göra att möjligheterna att skapa ett estetiskt bra utseende på hela området hade varit positivt och att man kunnat ställa de kraven på exploatören.

En lösning skulle vara att PEAB ger oss en meter mark så att vi i framtiden skulle kunna bredda vägen, men då deras plan är att bebygga endast en del av hela vägens del skulle vi behöva köpa en bit mark av markägaren till (Halvorstorp, reds. anm.) 1:7 för att då kunna skapa en marksamfällighet på den remsan om 1 meter på hela vägens längd. Vi har fått information om att detta inte är möjligt och vi har förstått att om vi ska få en remsa mark behöver vi planlägga den och bredda vägen vilket vi fått uppgifter om kommer kosta 5-6 miljoner, vilket är en stor summa för 10 fastigheter och därmed inte aktuellt. Vi fick också svar på att endast en väg ska vara infart till fastigheter på det detaljplanerade området och vår väg kan därför inte användas.

Vi har accepterat att kommunen inte kommer ställa dessa krav för att få detaljplanera området, att ta med vår väg. Vi är enskild väg och vi kan inte få något inflytande eller goodwill.

Vi har föreslagit att ett antal hus skulle kunnat byggas i anslutning till vår väg och på detta sätt möjliggöra att den breddas och att detta skapar vinst för PEAB som slipper anlägga mer väg på området. I vår dialog nämndes åtminstone denna möjlighet i början av vår väg. Men som inte var aktuellt då markägaren inte har sålt denna mark och inte tänkt anlägga bostäder på den marken.

Presenterad detaljplan 27 oktober 2022

I den detaljplan med bilagor som presenteras är det flera saker som vi har synpunkter på och där vi är förvånade till hur planarbetet bedrivits.

Bebyggelseförslaget

Detta är ingen information som framkommit tidigare i de dialoger som hållits. I detta förslag finns ytterligare tre hus som förlagts mot Flädervägen med egen infart. Vi har i mötena hört att det endast ska finnas en infart och att det är den längre ned vid Häggvägen. Nu tillkommer ytterligare en infart och att den bebyggelse som finns på den marken uppfattas vara betydligt större än vad som nämnts tidigare, husen är högre. Här hade kommunen och exploatören kunnat se till att den farliga kurva som är i anslutning till Flädervägen kunnat byggas bort. Lunnevägen hade kunnat breddas så att det finns ett större utrymme att mötas. Infarten till Flädervägen hade kunnat utvidgas och de tre nya husen hade kunnat ha sin infart till Flädervägen och tillhöra Planhyvelns samfällighet. Nu kommer det byggas hus precis i angränsning till Flädervägens för smala väg och det kommer för alltid byggas in ett allt större fel i området.

Man kan läsa att man kommer utöka (Halvorstorp, reds. anm.) 1:7 byggnadsarea till 250 kvm och möjlighet att bygga i två våningar och enligt skiss liknar det någon form av boende, är det tänkt att en gruppboende eller äldreboende ska anläggas på marken?

Vi vill återigen nämna att det hade varit önskvärt att kommunen såg till helheten i området.

Byggtiden

Enligt uppgifter kommer byggtiden vara i 5 år vilket är på tok för mycket. Om den plan som beskrivs genomförs så innebär detta att det under 5 år kommer vara byggtrafik, buller och störningar i området. Om byggnationen blir av är det önskvärt att den är mer komprimerad typ 2 år.

Höjd på hus och mark

Ni presenterar solutredning och i bebyggelseförslaget är det nu irriterat högre hus och solstudien beskriver bara skuggan den ljusaste månaden kl 20:00 men inte vår och höstdagjämning. Smart att presentera bilderna i samma mönster och bara med andra tidsangivelser. Det kan man lätt missa. Varför visas inte samma tider både på sommar och vår och höst? Marken är idag låg och när man ska bygga behöver man höja marken för att det är så sankt i marken. Är denna höjd med i solstudien eller är det från dagens höjder. I så fall kommer skuggan bli än mer. Presentera en mer komplett solstudie.

Djur

Området har flera djur i form av vanliga paddor, de var skälet till att vi inte fick gräva och röja i diket och där det är vanligt att det finns rom tidigt på året. Nu ska en större exploatering och ett stort företag investera, är djurlivet inte lika viktigt. Hade vi kunnat få gräva i diket i naturvårdsområdet ändå. Vi fick dispens och enligt Kommunfullmäktiges beslut skulle en skötselplan upprättas, men kommunen har inte gjort detta, trots påtryckningar.

Lunnevägen

I planbeskrivningen nämns Lunnevägen som en viktig länk mot andra lokal- och huvudgator. Men Lunnevägen är en smal väg och det är idag inte möjligt att bredda hela denna väg. Från området ska trafikanter korsa Häggvägen, sedan en skymd infart till Oxhyveln för att sedan korsa Halvors väg för att sedan ansluta till Tunhemsvägen. Vägavsnittet från utfart från nytt område till Tunhemsvägen är en flaskhals som inte finns i andra områden till exempel Gulsparven där utfarten till Tunhemsvägen är kort och där det finns anslutning till cykelvägar. Det som är märkligt är att det står (i planbeskrivningen, reds. anm.) att (s.41) "dessa anses vara prioriterade och bör därav uppnå god trafiksäkerhet". Lunnevägens möjligheter att uppnå god trafiksäkerhet är ytterst begränsade. Det står också på s.42 att inga trafikflödesberäkningar har gjorts på Lunnevägen vilket måste anses vara anmärkningsvärt. Det är den vägen som trafikanter, cyklisterna och gångtrafikanter kommer vistas på, även om det inte är lång sträcka så kommer trafiken bli betydande mer. Lunnevägen trafikeras idag också av tung trafik som kör till Lundens gård, traktorer som ska till sina fält, skördetröska, lastbilar etc. Idag är det ett riskområde där Lunnevägen från slättbergen är väldigt smal och skymd där många bilar kör i hög fart. Hemtjänsten kör flera gånger per dag och annan tung trafik då annan åkeriägare bor vid Lundens gård. På helgerna är det många som promenerar i området och till exempel har TFK tipspromenad varje söndag.

Utfart vid Häggvägen där trafikanter från Lunnevägen har väjningsplikt händer ofta att cyklisterna och bilar kör rätt ut och trafikanter på Lunnevägen inte uppfattar högerregeln.

Utfart vid Oxhyveln som är skymd är också en risk som kommer att öka, när man utökar området med så många fler bostäder. Halvors väg finns förvisso stoppskyltar, men efterlevs sällan.

Lunnevägen från Häggvägen ut till Tunhemsvägen är smal och det finns inte utrymme att bygga ut för att möta på säkerheten som krävs. Om man hade anlagt utfarten till Halvors väg istället, där det finns en betydligt bredare väg hade löst detta. Att anlägga infart där hade varit mer trafiksäkert, även om de fastighetsägare som bor där säkert inte är nöjda över detta, att bygga utfart i naturvårdsområde kanske också varit ett hinder, men fördelarna överväger nackdelarna.



Det nämns att tryggheten på Lunnevägen är viktig ur ett kvinnoperspektiv och barnperspektiv och även för personer med funktionsvariationer vilket är viktigt att lyfta fram att man inte tänkt på i det förslag som finns idag. Man hänvisar till att det är exploatörens ansvar, men nämner inte vilka lösningar och man nämner också att vissa ska vara en prioriteringslista för framtiden. Vi är oroliga för att kommunen här kommer göra ett stort misstag där trafiksäkerheten kommer vara ett problem i framtiden med nuvarande förslag.

I tidig dialog nämndes att man planerar för en trottoar för gående fram till Flädervägens infart, vilket setts som en skyddande åtgärd då det idag är dålig belysning och skymd sikt på flera ställen. I den planbeskrivning som presenterats finns inga trottoarer utmärkta. Bara inom området och ut till Lunnevägen, men inte längs Lunnevägen vilket får ses som en stor brist.

Lokaliseringsutredning

I den utredning som gjorts nämns alternativ 4 som att tillgång för cykel- och gångvägnät saknas. Märkligt då det finns just detta på närmare avstånd än Lunnevägen och man kan cykla på friluftsspåret och ansluta till asfalterad gång och cykelvägnät. Alternativt kan man cykla på en fullgod och upplyst väg, eller att gå över en väg som man lätt kan ordna med övergångsställe, trafikljus etc. Här nämns infrastruktur med en 2:a, menas huvudalternativet nämns med en 3:a trots att man då ska gå en längre sträcka på dåligt upplyst väg utan gångväg och korsa några större vägar för att komma ut på Tunhemsvägen för att nå busshållplats.

Alternativ 4 är ett väldigt bra alternativ där man har nära till Ljungvägen, nära till busshållplats (dock behöver man gå över en väg) och det är ett fult område som verkligen skulle behöva användas till något klokt som en bebyggelse.

Planbeskrivning

På sidan 49 i planbeskrivningen punkt 6:6 uppges att en liten social konsekvensanalys gjorts och man hänvisar till barnkonventionen med mera. Här är våra synpunkter att man endast tagit hänsyn till området där bebyggelse sker och inte tagit med helheten. Man hänvisar till bebyggelse av Gulsparven, men glömmar att i denna utredning glömmar man att barn, kvinnor och rörelsehindrade kommer röra sig även utanför planområdet och där det idag inte finns tillräcklig belysning eller trygga väg- och gångstråk för att ansluta till Halvors väg och andra förbindelser. Man nämner att barn från Flädervägen kan röra sig mot norrut och med gångkoppling. Men i dialogen med kommunala tjänstemän så är Planhyveln inte aktuellt att ingå som är enskild väg. Om man nu ändå planerar att nya området ska kopplas till Flädervägen, har man då tänkt på det ökade flödet av gångtrafik till och som genomfart över Flädervägen för att nå slättbergen.



Kommentarer till Trafik- och mobilitetsutredning

Sida 6

Trafikflöden Mätningar över trafikflöden finns i Trollhättans kartportal (Trollhättans Stad, 2022). I området Halvorstorp har trafikmätningar utförts på Tunhemsvägen där det senast uppmätta värdet är 2 829 fordon per veckomedeldygn (2020). Trafikflödet är generellt lägre än tidigare utförda mätningar, som utförts mellan 2011–2019, där medelvärdet är cirka 3 200 fordon per veckomedeldygn. Huvudgatan Ljungvägen väster om planområdet uppmäts ha ett trafikflöde om 5 646 fordon per veckomedeldygn (2020). Inga trafikflödesmätningar har utförts för Lunnevägen.

2020 var det Corona restriktioner och naturligtvis lägre trafikflöde. Sedan man släppt på restriktionerna har trafiken i området ökat till normala nivåer.

Det bör utföras en trafikflödesmätning då förändringen och påverkan är så otroligt stor. I dagsläget är det 15 fastigheter räknat från korsningen Häggvägen/Lunnevägen och söder ut. 80 nya fastigheter på Halvorstorp 1:7 blir en ökning med 700 % vilket kommer påverka både utfarten från 1:7, korsningen Häggvägen/Lunnevägen, utfarten från Osthyveln och korsningen Halvors väg/Lunnevägen.

Lunnevägen är idag kraftigt trafikerad med lantbruksfordon och övriga motorfordon som ska på mycket smal väg med dålig sikt utan belysning att samsas med cyklister och gångtrafikanter. Vägen saknar trottoar eller vägren vilket innebär att alla fordon måste samsas på denna väg, som redan idag är mycket farlig. Det uppstår ständigt tillbud där det är risk för kollisioner mellan fordon samt oskyddade trafikanter.

Lunnevägen är redan idag mycket farlig. Bland annat vid kurvan där infarten till nya området är planerat (se bild). Att förlägga en infart till 80 hushåll är extrem dålig planering. Även vid den mittersta krysset där ny infart till 3–5 fastigheter är planerade är idag mycket farlig och det

uppstår ständigt tillbud. Korsningen från Flädervägen till Lunnevägen är också felbyggd med dålig sikt trafik från norr.

Lunnevägen ägs till stor del av Trollhättans Stad där det är stora trafikproblem idag. Det hade varit välkommet att man tänkt på helheten och om man planlägger området också och förstärker och bygger ut Lunnevägen på känsliga områden där staden äger mark och kan bygga ut redan idag och planerar in bredare väg, belysning och trottoar för gångtrafik. Se bild nästa sida (Nedan, reds. anm.)



Sida 8

Lunnevägen har en varierad standard med hänsyn till oskyddade trafikanter. Från Tunhemsvägen till norra delen av planområdet finns en gångbana med en bredd på 1-1,5 meter längs vägens östra sida. I höjd med planområdet upphör gångbanan samtidigt som vägen smalnar av för den resterande södra sträckan av Lunnevägen. Varför skriver man varierad standard och skriver i klartext "Den norra delen finns en gångbana men gångare och cyklister till grönområdet är helt oskyddad på vägar utan belysning som har skymda svängar" Ni måste belysa att den är farlig för alla som ska ta sig till slättbergen.

Sida 11

Beräknat parkeringsbehov Bil Parkeringsstalets grundtal för området i Halvorstorp är 1,0 platser per bostad, exklusive besöksparkering. Med anledning av det geografiska läget i staden samt max tio minuters bussresa till Resecentrum kan avdrag om -5% göras på grundtalet. PEAB avser även genomföra mobilitetslösningar enligt hög Ambitionsnivå (Trollhättans Stad, 2016), vilket ytterligare ger avdrag på -15 %. Beräkning av parkering för rörelsehindrade (PRH) utgår från grundtalet och bör utgöra 3 % av ursprungligt parkeringsbehov. I Tabell 1 visas det beräknade parkeringsbehovet vilket är 45 parkeringsplatser för bil varav 2 platser vilka kan anpassas för rörelsehindrade maximalt 25 meter från entré. Beräkningen utgår från de planerade flerbostadshusen då kedjehusen har egna platser på tomten.

Vi menar att detta inte på något sätt beskriver den verklighet utan är en rejäl glädjekalkyl. Vid en räkning så är det i dagsläget 60-65 fastigheter söder om Halvors väg och i snitt är det 2 st

motorfordon per fastighet. Det är helt orimligt att tro att 80 fastigheter ska klara sig på 45 parkeringsplatser. Det kommer skapa kaos och bilar kommer parkera utanför planerade parkeringar. Många kommer att parkera på naturområdet norr om Halvorstorp 1:7 där det redan idag står fordon. Ni bör åtminstone räkna med 100–120 fordon som ska kunna parkeras samt även utnyttja Lunnevägen och skapa trafikproblem för övriga trafikanter.

Sida 20/21

Gångbanan förslås även följa Halvors vägs södra sida från Lunnevägen till befintlig gång- och cykelbana. Gångbanan bör uppnå en bredd av 2 meter och ersätta den befintliga gångbanan där den önskade bredden inte nås. Körbanan föreslås därmed få en bredd av 5,5 meter vilket anses vara godtagbart ur framkomlighetssynpunkt, se Figur 16. Lunnevägens vägbana varierar idag mellan 4,4 och 8,0 meter vilket innebär att åtgärden antingen minskar den befintliga bredden eller kräver intrång i intilliggande fastighet, för att även tillgodose gångbanans ytbehov. För att ytterligare hastighetsdämpa sträckan kan gångbanan kombineras med farthinder.

Idag är dagens 4,4 meter under all kritik och mycket farlig väg för fordon och oskyddade trafikanter. 5,5 meter körbana och 2 meter gångbana måste vara ett krav och får inte förhandlas. Här måste det vara en förutsättning att man kräver intrång i intilliggande fastighet, vilket måste vara ett krav.

Sida 22

Anslutningspunkter till övrigt gatunät från planområdet planeras för en anslutningspunkt till Lunnevägen för samtliga trafikslag enligt Figur 17. I dagsläget är vägsträckan krökt och med en bredd på cirka 4,5 meter utan separering mellan biltrafik och oskyddade trafikanter. Anslutningen kräver därmed en breddning av Lunnevägen där gångbana möjliggörs enligt ovan samt för att skapa goda siktförhållanden för fordon in och ut ur planområdet. Cyklister föreslås till blandtrafik enligt princip inom planområdet.

Just denna kurva är dels skymd med stora träd och buskar som väldigt sällan gallras. Här måste hela innerkurvan hållas helt fritt från träd och buskage. Väldigt viktigt att detta framgår i detaljplanen. Här uppstår mycket farliga situationer och allvarliga tillbud.

Planbeskrivning

Sida 33

I VSD-utredningen presenteras även förutsättningar och ett antal förslag på förbättringar av dagvattennätet utanför planområdet, som kan ge en förbättrad reningseffekt av dagvattnet för hela området. Norr om Flädervägen kan ett dike anläggas. Vägen har väldigt liten längslutning, vilket även diket skulle få. Diket skulle i princip fungera som en avlång fördröjningsdamm. Om diket ansluts till planerad damm behöver dammens tillgängliga volym ses över. Beräkning rekommenderas att ske när system för hantering av dagvatten från Flädervägen är bestämt, vilket studeras i samband med förrättningsärendet för Planhyveln 7.

Eftersom Flädervägen är smalare än utlovats så saknas idag utrymme för snömassor att plogas undan vid snöfall. Vid en eventuell byggnation av Halvorstorp 1:7 försvinner ytan där dagens snö plogas undan. Ett dike mellan Planhyveln och Halvorstorp 1:7 är ett krav för att kunna ploga undan snö. Det bör även framgå att det inte får befinna sig en häck närmare än 2 meter till Flädervägen för att möjliggöra plogning av vägen.

Sidan 33

Vidare bedömer Naturcentrum i utlåtandet att fågelfaunan är tämligen typiskt för ett område av denna karaktär. Enstaka par av ca 20 olika fågelarter bedöms häcka i eller i direkt anslutning till området i Halvorstorp. Alla är mer eller mindre vanliga. Rödlistade arter har observerats. Bedömningen av fågelfaunan behöver analyseras mer ingående för att säga vilka arter som har revir inom planområdet.

Hela området längst i öster måste träd tas bort för att göra plats för bilinfart till Halvorstorp 1:7. Detta kommer ha stor påverkan på djurlivet. En fullständig bedömning måste göras innan man ger tillåtelse till byggnationen. Framförallt allvarligt är det när man observerat rödlistade arter.

Förändringar från tidigare förslag och ritningar i planarbetet är så annorlunda och den fakta vi fått under tiden i dialogen har ändrats så mycket, är vi mycket oroliga för detta projekt. Dels har det sagts att området inte kan förses med trafik från två vägar då vi föreslog att det kunde byggas villor som angjorde mot Flädervägen, vilket skulle gjort området mer estetiskt, sen är planen att det ändå ska vara två infarter i området och att tre villor byggs tätt mot Flädervägen och Lunnevägen vilket skapar fler trafikfaror och där Trollhättans stad inte kräver att en exploatering måste göras i balans med omkringliggande fastigheter och mark. Allt för många faktorer är inte tagit hänsyn till och planbeskrivningen är tydligt vinklad till att genomföra just denna exploatering. Vi är oroliga och mycket tveksamma.

Vi inom Planhyvelns samfällighet är negativt inställd till planbeskedets utformning och ser inte att bebyggelse i den omfattning som är planerad är rimligt utifrån de delar som nämnts. Om förslag 4 inte är ett alternativ så anser vi att det som behöver till är:

1. För att detta projekt ska vara trovärdigt behöver en trafikflödes utredning göras på Lunnevägen. En noggrannare utredning med förslag på hur flaskhalsen mellan Häggvägen och Tunhemsvägen ska hanteras.
2. Bygg ut Lunnevägen där det är möjligt redan idag.
3. Utredda möjligheten att ha utfart direkt på Halvors väg istället.
4. Gångväg hela Lunnevägens sträckning fram till Flädervägens infart, utföras.
5. Att dagvattenhanteringen är utredd och om den ska dras genom naturvårdsområdet att det även inbegriper Planhyvelns anläggning.
6. Att Planhyvelns inkoppling på denna stam ombesörjs och bekostas av exploitören eller Trollhättans stad.
7. Att det bebyggelseförslaget med villor på Halvorstorp 1:7 på mark som PEAB inte bygger, inte blir av.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och besvarar dem enligt den rubriksättning som finns i yttrandet.

Under tidiga dialoger och samtal har Planhyvelns samfällighetsförening framfört synpunkterna kring ändrat huvudmannaskap för Flädervägen samt möjlighet att införliva den i planområdet, alternativt överlåta markremsa från Halvorstorp 1:7. Kommunen vill framföra att det under samtalen har funnits en tydlighet ifrån kommunens sida kring vad som är möjligt att hantera inom ramen för denna detaljplan. Möjligheten att överlåta mark från Halvorstorp 1:7 bygger på att samfälligheten träffar en överenskommelse med fastighetsägaren då kommunen inte äger

marken. Det har även konstaterats att det finns yta tillgänglig för breddning av väg inom Flädervägens område (Planhyveln 12) och att det finns planstöd inom gällande detaljplan för Kv Planhyveln att genomföra åtgärder redan idag.

Bebyggelseförslaget

Kommunen önskar förtydliga att samrådsförslaget är det första planförslaget som upprättats i detaljplaneprocessen. Under tidiga dialoger/samtal kan det visas arbetsmaterial men det officiella förslaget utgörs av samrådsförslaget. Planförslaget innebär att en tillkommande in-/utfart anordnas från Lunnevägen till det nya bebyggelseområdet. Den byggrätt som finns söder om befintligt bostadshus ska samnyttja den befintliga in-/utfart som finns mot Lunnevägen, vilket detaljplanen möjliggör genom att planlägga ytan för bildande av gemensamhetsanläggning.

Byggrätten för platsen där befintlig byggnad ligger inom Halvorstorp 1:7 innebär en total byggnadsarea till 250 kvm och möjlighet att bygga i två våningar. Dock får endast 200 kvm utgöra huvudbyggnad, resterande area kan nyttjas för byggnation av garage eller andra behov av bostadskomplement. Minsta fastighetsstorlek regleras till 4 000 kvm vilket talar för att tillåten byggnadsarea inte är olämpligt stor i förhållande till tomten. Som jämförelse hänvisas till byggnadsarea i Kv Planhyveln (Detaljplan för Gärdhems-Lunden 2:2 mm 1488K-D8/2004) som regleras till 25% av fastighetens area och byggnad i max två våningar. För en fastighet om 1 000 kvm innebär detta en maximal byggnadsarea om 250 kvm. Utifrån denna jämförelse ser inte heller kommunen att storleken på byggrätten för befintlig byggnad strider mot denna detaljplans syfte att ny bebyggelse ska förhålla sig till omgivningen.

Byggtiden

5 år är den tid som anges som genomförandetid i detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen är det minst 5 år som kan anges för genomförandet. Genomförandetiden är den tid som fastighetsägaren har en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen samt den tid inom vilken allmän plats ska anläggas. Det är alltså inte samma sak som tid för själva byggnationen. När ett bygglov har beviljats regleras dock i plan- och bygglagen att byggnation måste påbörjas inom 2 år och avslutas inom 5 år, om inte det uppfylls upphör bygglovet att gälla (Plan- och bygglagen 9 kap 43§).

Rimlig byggtid måste bedömas utifrån att åtgärder ska göras på Lunnevägen, att ny lokalgata och ledningsinfrastruktur samt lekplats och dagvattendamm ska anordnas. Där efter ska bostadsbebyggelse uppföras. Utifrån denna omfattning och behov av byggnation i etapper anses byggtid på 2 år inte vara rimligt. Kommunen vill dock förtydliga att tid för byggskedet inte kan regleras i detaljplan.

Höjd på hus och mark

Solstudien är ett separat underlag till planbeskrivningen. I planbeskrivningen görs endast en sammanfattning och några bilder visas som exempel. Anledningen till att förhållandena under vår- och höstdagjämning vid kl.20:00 inte redovisas är att det vid denna tid är mörkt. Efter samrådet har solstudien uppdaterats då flerbostadshuset i norra delen fått en lägre höjd. I den nya solstudien redovisas samma tider vid den period när solen är uppe.

En viss höjning av marken behöver ske vid utbyggnaden men inte i sådan omfattning att det

ger ett stort utfall för skuggpåverkan.

Djur

Efter samrådet har inventeringar av groddjur gjorts på fastigheterna Halvorstorp 1:7 och 1:95 (Naturcentrum AB, daterad 2022-11-29). Inga möjliga lekmiljöer för groddjur kunde observeras under inventeringen. Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån inventeringen och kännedom om kringliggande naturmiljöer bedömt att den planerade bebyggelsen kan genomföras utan att något av förbuden i artskyddsförordningen riskerar att utlösas.

Kommentaren om samfällighetens dispens och skötsel av dike bedöms inte relatera till genomförandet av aktuell detaljplan och besvaras inte inom ramen för denna detaljplaneprocess.

Lunnevägen

Trafikutredningen har uppdaterats med en trafikmätning som är utförd för Lunnevägen, i januari 2023. Mer information om trafikmätningen och slutsats finns i samlade svar nr.1 s.39.

Synpunkt om trafiksäkerheten i på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40.

Synpunkt om ny anslutningsväg via Halvors väg besvaras i samlade svar nr.4 s.41.

Åtgärder som ska genomföras på Lunnevägen till följd av detaljplanen besvaras under samlade svar nr.3 s.40.

Lokaliseringsutredning

För alternativ 4 i lokaliseringsutredning vägs det in att Ljungvägen vid denna sträcka saknar gång- och cykelväg. Kommunen anser inte att en sträckning som är av stigkaraktär motsvarar vad som är att betrakta som gång- och cykelväg. De aspekter som väger tyngst i lämpligheten för alternativ 4 är omfattande marksanering som påverkar den ekonomiska bärighet samt friluftsentressen.

Planbeskrivningen

Detaljplanen innebär ombyggnation/nybyggnation av gångbana mellan Halvors väg fram till planområdets infart. Inne i det nya bostadsområdet förses lokalgata med separat gångbana. Fotgängare kan nå naturområdet i väster genom att antingen gå via gångbanorna inne i bostadsområdet eller promenera på stigen som går i planområdets norra del inom allmän plats - NATUR.

Kommentarer till Trafik- och mobilitetsutredning s.6

Efter samrådet har en trafikflödesmätning gjorts på Lunnevägen. Läs mer under samlade svar nr.1 s.39.

Åtgärder på Lunnevägen besvaras under samlade svar nr.3 s.40.

Kommentarer på Trafik och mobilitetsutredning s.11

Minsta antalet parkeringsplatser som kommunen ställer krav på vid nybyggnation prövas utifrån de riktlinjer som finns i Parkeringsprogrammet från 2016. Det högsta p-talet i

parkeringsprogrammet är 1,0 p-plats per bostad i tätorten vilket innebär att kommunen inte kan ställa ännu högre krav än vad som anges i de politiskt antagna riktlinjerna. Avdrag kan göras utifrån kollektivtrafikförbindelser och restid till centrum och ytterligare avdrag om mobilitetsåtgärder genomförs som möjliggör ett minskat bilresande. Det exakta antalet parkeringsplatser prövas i bygglovsskedet när antalet bostäder och mobilitetsåtgärder framgår mer detaljerat.

Kommentarer till Trafik- och mobilitetsutredning s.20-21

I de sträckor som omfattas av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för planens genomförande ska körbana i ordningställas till 5,5 meter bredd och 2 meter gångbana, med andra funktioner krävs en totalbredd om 8 meter. I plankartan har det planlagda gatuområdet anpassats för att tillräcklig bredd för vägområde ska finnas.

Planområdets gräns har justerats efter samrådet för att säkerställa att tillräckligt bredd finns för framtida åtgärder på Lunnevägen från planområdets infart ned till Flädervägen. Denna del ligger dock utanför planområdet och tillhör framtida åtgärder för vilka Trollhättans Stad ansvarar för utförande.

Planbeskrivningen s.33

I detaljplanen för Kv Planhyveln finns ett planlagt vägområde för en gata som är 5,5 meter bred, vilket innebär att det finns utrymme för breddning och snöröjning utan att överträda fastighetsgräns till Halvorstorp 1:7. Åtgärderna som anges i dagvattenutredningen är förslag till förbättringar som samfälligheten kan genomföra, dock utanför denna detaljplans genomförande och ansvar.

Efter samrådet har inventering av fåglar gjorts på fastigheterna Halvorstorp 1:7 och 1:95 (Naturcentrum AB, daterad 2022-11-29). Ingen av fågelarterna som påträffades under inventeringen är upptagna i EU:s fågeldirektiv bilaga 1. Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån inventeringen och kännedom om kringliggande naturmiljöer bedömt att den planerade bebyggelsen kan genomföras utan att något av förbuden i artskyddsförordningen riskerar att utlösas.

Kommunen önskar förtydliga att samrådsförslaget är det första planförslaget som upprättats i detaljplaneprocessen. Under tidiga dialoger/samtal kan det visas arbetsmaterial vilka benämns som "tidigare förslag och ritningar" i yttrandet, det officiella förslaget utgörs av samrådsförslaget. I förslaget byggs en ny infart till planområdet. Tillkommande bebyggelse invid Lunnevägen ska nyttja befintlig infart som finns idag. Byggrätten i denna del prövas i planprocessen och bedöms vara lämplig vad gäller höjd och omfattning i förhållande till omgivningen.

Synpunkter besvaras enligt numrering i yttrandet

1. Synpunkten har tillgodosetts i och med att trafikutredningen har kompletterats med en trafikmätning på Lunnevägen som utfördes i januari 2023. Mer information om trafikmätningen och slutsats finns i samlade svar nr.1 s.39.

2. Synpunkten tillgodoses delvis till följd av exploateringens genomförande. Beskrivning av åtgärder under samlade svar nr.3 s.40.

3. Resonemang om alternativa utfarter mot Halvors väg eller Ljungvägen redogörs under samlade svar nr.4 s.41.

4. Synpunkten beaktas delvis. I detaljplanens genomförande ingår åtgärd att bygga ut gångbana fram till planområdets infart. Plangränsen är anpassade för att kommunen i framtiden ska kunna ha möjlighet att bygga ut gångbana i en förlängning mot Flädervägens infart.

5. Synpunkten har tillgodosetts i den kompletterande dammutredning som utförts efter samrådet (Sweco 2023-09-06). Möjlighet finns att koppla på Planhyvelns dagvattenanläggning till dammen men det kräver att fastigheterna inom Kv Planhyveln (inklusive Flädervägen/Planhyveln 12) införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

6. Detaljplanen kan inte reglera kostnadsansvar för åtgärder som inte ingår i detaljplanens genomförande. Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) reglerar kommunens skyldighet att ordna vattentjänster där behovet finns genom att instifta verksamhetsområden och tillgodose behovet genom en allmän VA-anläggning. LAV reglerar även fastighetsägares skyldigheter att betala avgifter om fastigheten finns i verksamhetsområde för en eller fler vattentjänster. Detta är inget som kommunen, exploatören eller samfälligheten kan förhandla bort och avgiftsskyldigheten är inte en fråga som kan hanteras genom bestämmelser i en detaljplan eller liknande.

7. Bebyggelseförslagets lämplighet prövas utifrån platsens förutsättningar. Ingen av framtagna utredningar i detaljplanen visar att bebyggelse är olämplig i denna del av planområdet. Maximal höjd på byggnaden regleras till samma höjd som medges för byggnaderna inom detaljplanen för Kv Planhyveln. Kommunen tillgodoser därför inte synpunkten.

Yttrande 15 – Sakägare 5 och 6, 2022-12-11

Yttrande

Den förslagna detaljplanen innebär en stor förändring av områdets nuvarande utseende.

Lunnevägen kommer bli en tungt trafikerad väg med en så stor ökning av bostäder vilket oroar då vägen idag inte är anpassad för varken cykel eller gångtrafikanter, detta är idag en skolväg för många barn.

Att lekplatsen placering kommer medföra att den nuvarande naturliga stigen troligen kommer att flyttas ner mot oss vår tomtgräns, då terrängen runtom är svår att ta sig fram i.

I dagsläget har vi en stor mängd vatten som går genom våra dräneringar, men vid stor nederbörd samlas stora vattenansamlingar på våra tomter och mycket av vattnet kommer idag ifrån (Halvorstorp, reds. anm.) 1:95 då vi ligger lägre.

Höjden på husen sades skulle följa hur området ser ut idag, med en småskalig bebyggelse i 1-2 vånings hus. Den nuvarande detaljplanen avviker kraftigt ifrån det som sades ifrån start och områdets utseende. Den nuvarande stigen som går igenom (Halvorstorp, reds. anm.) 1:95 och träden som följer den skulle även bevaras vilket vi önskar. Husen närmast oss bör vara 1-plans hus då höjdskillnaden i marken är stor och husen kommer upplevas som mycket höga.



Att området gränsar till ett naturreservat som är rikt på djurliv, som bland annat fåglar och groddjur, borde undersökas mer grundligt.

Vi anser att detaljplanen därför bör omprövas och istället för den framtagna planen, bör en ny plan tas fram med hänsyn till ovanstående.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkter om trafiksäkerheten på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40. Åtgärd med gångbana längs Lunnevägen beskrivs under samlade svar nr.3 s.40.

Det natursläpp som finns med i plankartan för ny stigdragningen med användningen NATUR har breddats efter samrådet. I samrådsförslaget var släppet cirka 7-11 meter brett mot Oxhyveln 10 och 11. I nytt förslag till granskningen har kvartersmark för nya bostäder flyttats längre söderut och natursläppet föreslås nu vara cirka 12-16 meter brett. Ändringen har gjorts för att stigen/promenadvägen inte ska upplevas gå allt för tätt inpå kringliggande bostäder och uteplatser. Synpunkten anses ha beaktats.

Planområdets dagvattenhantering ska lösas inom planområdet. Enligt det förslag till dagvattenhantering som finns kommer allt dagvatten att avledas sydväst mot dagvattendamm och diken i naturreservatet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny varierad bostadsbebyggelse med hänsyn till intilliggande bebyggelses karaktär. För att skapa en variation av bostadstyper och tillgodose behovet av lägenheter tillåts flerbostadshus i upp till tre bostadsplan. Efter samrådet har byggrätten för 4 våningshus sänkt till 3 våningar med vindsvåning för att bättre åstadkomma en småskalighet och förhållande till landskapsbilden med höjd på träd i intilliggande skogsparti som referens. För att dessa byggnader ska ta hänsyn till omgivningen regleras att de ska upphöras med sadeltak. I upprättad solstudie visas att ingen betydande påverkan sker på kringliggande bebyggelse.

Kommunen bedömer att det förslag som upprättats uppfyller detaljplanens syfte och tar hänsyn till omgivningen samtidigt som ny bebyggelse tillkommer. Därigenom bedöms bebyggelseförslaget vara lämpligt på platsen.

Efter samrådet har inventeringar av groddjur och fåglar gjorts på fastigheterna Halvorstorp 1:7 och 1:95 (Naturcentrum AB, daterad 2022-11-29). Ingen av fågelarterna som påträffades under inventeringen är upptagna i EU:s fågeldirektiv bilaga 1. Inga möjliga lekmiljöer för groddjur kunde observeras under inventeringen. Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen har utifrån inventeringen och kännedom om kringliggande naturmiljöer bedömt att den planerade bebyggelsen kan genomföras utan att något av förbuden i artskyddsförordningen riskerar att utlösas.

Yttrande 16 – Sakägare 7, 2022-12-12

Yttrande

Vill inte vara negativa men vi kan inte hitta något som skulle kunna vara positivt för vår del.

Vi tycker inte att det ska byggas fler bostäder om man inte kan få till annan tillfartsväg exempelvis till Ljungvägen. Förstår inte hur man ens kan tänka att man ska bygga mer bostäder, när det inte finns vägar som är tillräckliga idag.

Trafiken förändrades kraftigt redan efter byggnationen på ängen bakom oss (Lunnevägen 5-16) Därefter har det tillkommit fler villor vilket också märks av på strömmen av bilar. Man har redan också tagit en bit av vår tomt för utfartens skull (som ligger precis intill vår tomt), vilken inte ens skulle legat där från början utan mot dungen till.

Utanför oss går det Lantbruksmaskiner, Cyklar, Mopeder, bilar, barn, ungdomar till o från skolan o fotbollsträningar o som far fram i vägkorsningen många gånger utan att titta o stanna. Är också mötesplats för ungdomarna i korsningen.

Fler hushåll kommer göra att vi får många, start o stopp i vägkorsningen, mer trafik, avgaser, buller mm. Mätningen som gjordes under pandemin 2020 när alla var hemma kanske inte är så konstigt att det mättes mindre trafik det året än 2011-2019. Såg på förslag om 2m bred trottoar mot vår tomt, kommer då också kännas som att dem går och kanske cyklar i vår trädgård.

Funderingar:

1. Vem faller snöskottningen på om både Lunnevägen och Halvors väg får trottoar?
2. Hur mycket insyn blir det från 4 vån huset till oss?
3. I dessa tider, byggs det skyddsrum för de nya hushållen?

80 hushåll till är inget vi ens vill tänka på. Nej, se till att få fler vägar till och från innan det byggs, det är vårt förslag.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkt om ny anslutningsväg via Ljungvägen besvaras i samlade svar nr.4 s.41.

Synpunkt om trafiksäkerheten i korsningen på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.2 s.39-40.

Trafikutredningen har uppdaterats med en trafikmätning som är utförd för Lunnevägen, i januari 2023. Mer information om trafikmätningen och slutsats finns i samlade svar nr.1 s.39.

De åtgärder som föreslås i trafikutredningen och ska genomföras i samband med detaljplanen är ombyggnation/nybyggnation av gångbana mellan Halvors väg och infarten till planområdet. Cykeltrafik hänvisas till körbanan som avgränsas med kantsten, risk att någon cyklar av vägområdet in på privata fastigheter bedöms vara mycket låg.

Funderingarna besvaras enligt numrering i yttrandet:

1. *Kommunen ansvarar för snöskottningen då Lunnevägen och Halvors väg är kommunala gator.*
2. *Kommunen bedömer att insynen till Kv Oxhyveln redan är begränsad på grund av att byggnaderna ligger belägna nedanför slättbergen som bidrar till att skymma uteplatser och insyn i bostäder. Den nya bebyggelsen kan som närmast placeras mellan cirka 30-50 meter från fasthetsgränser till Oxhyveln 5-8. Mellan områden finns där till träd med*

en höjd som överstiger den planerade bebyggelsens höjd samt ytterligare vegetation som bidrar till att skymma sikten.

3. Vid nybyggnation av bostäder finns i dagsläget inga nationella krav på att skyddsrum ska byggas. Inga skyddsrum föreslås i bebyggelseförslaget men möjlighet finns att bygga källare enligt den byggrätt som finns i plankartan.

ÖVRIGA

Yttrande 17 och 18 – Tomträttshavare 1

2022-12-09 (1 av 2)

Yttrande

Tänkta byggplatsen ligger i anslutning till ett naturvårdsområde och kommer naturligtvis att ha negativ inverkan på naturmiljön som finns i området. Till- och utfart skall enligt förslag ske via en del av Lunnevägen fram till Tunhemsvägen. Det kommer att innebära stora problem för fastigheter nära nämnd gata. Buller och avgasproblem av stor omfattning. Ser varje dag skolelever och anställda inom kommunen som använder sig av denna väg flera gånger om dagen. Som jag kan se finns det inget utrymme för att skapa cykel och gångväg på denna del av Lunnevägen. Förslagsvis skulle man planera för en gata ut mot Ljungvägen som skulle ansluta till en ny rondell. Men då måste man offra en bit av naturområdet vilket naturligtvis inte bra. Men ställt mot stor risk för tragiska personolyckor kanske det är värt det.

2022-12-09 (2 av 2)

Yttrande

Tänkt byggplats ligger i anslutning till ett viktigt naturvårdsområde som kommer att påverkas negativt av planerat byggande. Den planerade till- och utfarten på en bit av Lunnevägen kommer att innebära stora problem under byggtiden och kommande tid. Sträckan kantas av fastigheter som kommer att drabbas av buller och utsläppsproblem av stor omfattning. Det finns inget utrymme för att skapa gång och cykelväg på gatan. Skolelever och kommunalanställda använder vägen i stor omfattning. Förslagsvis skulle man kunna planera en ny gata ut mot Ljungvägen som skulle sluta mot en ny rondell på Ljungvägen. Då skulle man behöva offra en bit av naturområdet. Men ställt mot den stora risken för tragiska personolyckor kan det vara en lösning. Men det bästa är att inte bygga alls.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Bebyggelseförslaget har anpassats för inte riskera att negativt påverka intilliggande naturreservat och naturområde. I plankartan finns passager inom allmän plats för att upprätthålla en god tillgänglighet till naturområdet.

Bullerpåverkan på Lunnevägen till följd av detaljplanen har studerats i en bullerutredning. För befintliga byggnader vid Lunnevägen visar beräkningarna att ljudnivån inte kommer höjas mer än 2 decibel maximalt. Först vid en höjning av 3 decibel är ökningen hörbar.

Det finns inget i nuläget som tyder på att miljökvalitetsnormer för luft överskrids till följd av trafikökningen.

Under planarbetet har det studerats om utrymme finns för att ordna separerad gångbana längs Lunnevägen. I samband med detaljplanens genomförande genomförs åtgärder som innebär ombyggnation/nybyggnation med 2,0 meter gångbana från Halvors väg fram till planområdets infart. Det konstateras finns utrymme för att genomföra anläggandet av gångbana. Cykeltrafik sker i körbana med biltrafik.

Synpunkt om ny anslutningsväg via Ljungvägen besvaras i samlade svar nr.4 s.41.

Yttrande 19 och 20 – Tomträttshavare 2

2022-11-21(1 av 2)

Yttrande

Om posten är långsam kan jag redan nu tala om att jag inte accepterar någon form av byggnation.

2022-12-11(2 av 2)

Yttrande

Halvorstorp är ett fint område att bo i, lite ofog förekommer, mestadels vid skollov. Men ett Kronogården till vill vi inte ha med uppeldade parkeringshus och bilar.

Är marken förgiftad? Asfaltverk och Bergmans bilskrot har tidigare legat i grannområdet.

Nej ingen byggnation här. Man kan ju bygga höghus i centrum istället. Byggväsen, trafikproblem och snömassor. Det räcker med allt oväsen från våra villor (reparation, tillbyggnader och trädgårdsarbete). Var lägga snömassor? Det fungerar ju dåligt som det är.

Dessutom har Trollhättan tidigare varit känt för fina områden med lite träd och parker mellan bostäderna. Ska ni ta bort detta fina, det är inte acceptabelt.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

I översiktsplanen ingår nordöstra delen av planområdet i kategorin förtätning och utveckling av blandad och småskalig bebyggelse. I dessa områden eftersträvas en varsam förtätning med framför allt lägenheter. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner då utbyggnaden innebär förtätning samt tillskapande av flerbostadsbebyggelse och mötesplatser i Halvorstorp.

Utförd miljöteknisk markundersökning (Sweco 2022-06-23) har visat att planområdet inte är förorenat till följd av någon verksamhet. Däremot finns naturligt förhöjda halter av kobolt i området. Sanering bedöms dock inte vara nödvändig. Läs mer i planbeskrivningen på s.52-53.

Utrymme för hantering av snömassor bevakas av kommunen i samband med utformning och projektering av nya gator.

Yttrande 21 – Skanova, 2022-10-31

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar att Skanova inte har något att erinra.

Yttrande 22 – Vattenfall Eldistribution, 2022-11-24

Yttrande

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar att Vattenfall Eldistribution inte har något att erinra.

Yttrande 23 – Postnord, 2022-11-25

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommentar:

Kommunen noterar informationen. Exploatören ansvarar för att ta fram förslag till placering av postlådor.

SAMLADE SVAR TRAFIK OCH PARKERING

I samrådsyttrandena framkommer synpunkter som berör standard, trafiksäkerhet och behov av åtgärder på samma gator. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför valt att skriva samlade svar på synpunkterna för följande synpunkter:

1. Trafikflöde Lunnevägen

Synpunkt

Det saknas en trafikmätning på Lunnevägen i trafikutredningen.

Svar

I januari 2023 har en trafikmätning utförts på Lunnevägen, på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Inmätningen har sedermera inarbetats i trafikutredningen (Sweco 2022-06-23, rev 2023-09-29) och i planbeskrivningen. Utifrån trafikmätningen har en årsmedeldygnstrafik och medelhastighet beräknats. Samhällsbyggnadsförvaltningen har även utfört observationer i korsningen under morgontid och tagit del av statistik för inrapporterade trafikolyckor till Polisen eller sjukvården under perioden 2013–2022.

Trafikmätningen utfördes i två punkter; norr respektive söder om korsningen till Halvors väg. Mätningar visade på 1 200 fordon per årsmedeldygnstrafik i den norra mätpunkten och 400 fordon per årsmedeldygnstrafik i punkten söder om korsningen till Halvors väg. Andel tung trafik mättes till 3%. Mätningen visar på en medelhastighet av 26 km/h och det finns inga inrapporterade olyckor mellan olika trafikanter under de senaste 10 åren.

Kommunen hänvisar till trafikutredningen och planbeskrivningen s.62 (s. 65-66, reds. anm.) för mer information.

2. Korsningen Lunnevägen/Halvors väg samt korsningen Lunnevägen/Häggvägen

Synpunkt

Korsningarna har brister vad gäller trafiksäkerhet och detaljplanen innebär en försämring av situationen.

Svar

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån trafikmätningen på Lunnevägen från januari 2023, observationer på plats och information om inrapporterade olyckor att inga åtgärder krävs i korsningarna, varken innan eller efter exploateringen.

Det observerades att få cyklister stannade vid flervägsstoppet, men att nästintill samtliga bilister stannade. Även cyklister är enligt gällande regelverk skyldiga att stanna vid

flervägsstopp. Bedömningen är att fyrvägsstoppet på denna plats har en positiv påverkan på trafiksäkerheten på så vis att sänkta hastigheter uppnås, jämfört med en korsning som är reglerad med högerregeln. Däremot bidrar fyrvägsstoppet till att fler gör oönskade regelbrott. Regleringens verkan i form av sänkta hastigheter anses väga för att ingen ändring sker vad gäller befintlig situation.

Korsningen Lunnevägen/Häggvägen konstateras ha en begränsad sikt åt söder. Denna kan i viss mån förbättras genom siktröjning på fastigheter som angränsar mot korsningen. Trafiken i området är av lokal karaktär och förhållandet på platsen är inte okänt för trafikanterna som till största del bor i området. Kommunen bedömer att den begränsade sikten kan åtgärdas med enkla medel utan att stå i konflikt med detaljplanens förslag till utbyggnad.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen utifrån mätningar och observationer ovan att ytterligare åtgärder än redan föreslagna i detaljplanen inte är nödvändiga att gå vidare med.

3. Ny gång- och cykelvägen längs Lunnevägen, fram till Flädervägen

Synpunkt

Ta med byggnation av gång- och cykelväg i detaljplanen ända fram till Flädervägen

Svar:

I trafikutredningen (Sweco 2022-06-23, rev 2023-09-29) konstateras att det krävs trafikförbättrande åtgärder på Lunnevägen. Vissa åtgärder kan göras på sikt, andra åtgärder ska utföras i samband med detaljplanens genomförande för att kompensera trafikökningen till följd av detaljplanen. För detaljplanens genomförande ska åtgärder utföras på sträckan korsningen Lunnevägen/Halvors väg fram till planområdets infart. Längs med denna sträcka breddas vägområde till totalt 8 meter för att rymma körfält på 5,5 meter, slänt på 0,5 meter och gångbana på 2,0 meter. Cyklister hänvisas till blandtrafik i körfältet. Föreslagen ombyggnation innebär även att infarten till planområdet kan utformas trafiksäker med goda siktförhållanden vid utfarten till Lunnevägen. För de åtgärder som inte anses vara nödvändiga för detaljplanens genomförande ansvarar Trollhättans Stad för utförande på sikt.

I trafikutredningen bedöms den trafikökning som detaljplanen medför vara hanterbar inom gatunätet utifrån att nämnd åtgärd ovan genomförs i samband med detaljplanen.

Planområdets avgränsning mot Lunnevägen är anpassad så att det ska finnas tillräckligt med bredd för att genomföra framtida åtgärder på den resterande sträckan från planområdets infart ned till Flädervägen. Detaljplanen är utformad så att det är möjligt för boende på Flädervägen att gå på upplysta gångbanor i det nya bostadsområdet och nå Flädervägen via två allmänna natursläpp som säkerställts i plankartan mellan kvartersmark för bostäder.

För mer information hänvisar kommunen till trafikutredningen samt planbeskrivningen s.75-76.

4. Ny infartsväg till planområdet från Ljungvägen, alternativt Halvors väg istället för Lunnevägen

Synpunkt

Lunnevägen upplevs hårt trafikerad och ny tillfartsväg till bostäderna ska istället anordnas genom ny anslutning från Ljungvägen eller Halvors väg.

Svar

Oavsett om infarten anordnas från Ljungvägen eller Halvors väg innebär det att vägsträckningen behöver gå genom grönområde och Slättbergens naturreservat. Det strider mot naturreservatets forskrifter och det skydd som gäller för djur- och växtlivet. Båda vägsträckningar bedöms därför inte vara möjliga att genomföra på grund av det skydd som finns för naturreservatet.

Planförslaget inriktning att trafikförsörja det nya bostadsområdet via Ljungvägen (Lunnevägen, reds. amn.) har prövats och bedöms vara lämplig utifrån den slutsats som ges i framtagna trafikutredning. Trafikförbättrande åtgärder krävs dock, vilka beskrivs under punkt 3 ovan. Påverkan från trafiken vad gäller bullernivåer har även utretts i planarbetet och det konstateras att ljudnivån inte kommer att höjas mer än maximalt 2 decibel vilket är att beakta som en liten påverkan.

Att bygga nya vägsträckor som saknar kringliggande bebyggelse och innebär att ingrepp görs i värdefulla naturmiljöer med friluftsintrasse bedöms strida mot bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken (1998:808).



Kartutsnitt över Slättbergens naturreservat (mörkgrönt område) i förhållande till bebyggelseområdet. Möjliga anslutningspunkter från Ljungvägen och Halvors väg visas grovt med pilar. Samtliga alternativa väganlutningar sträcker sig över naturreservatet

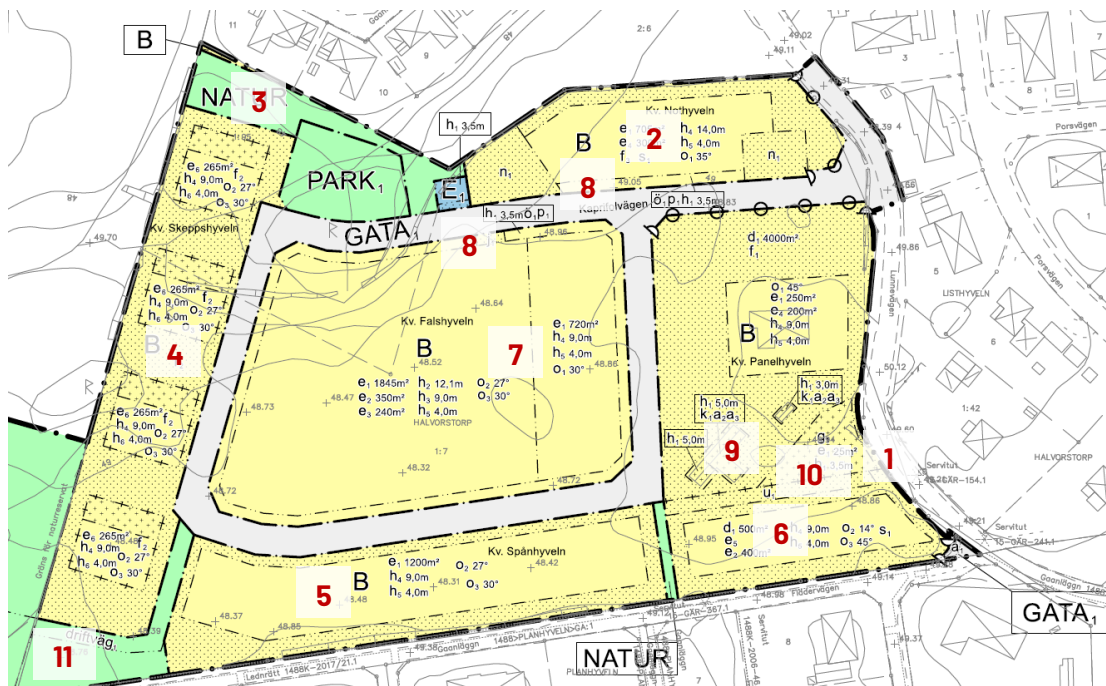


SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Planhandlingarna har justerats och uppdateras enligt följande:

Plankartan

Ändringar som inte betraktas som redaktionella sammanfattas nedan i punktform med numrering vilka visas i utsnitt av plankarta (granskningshandling oktober 2023).

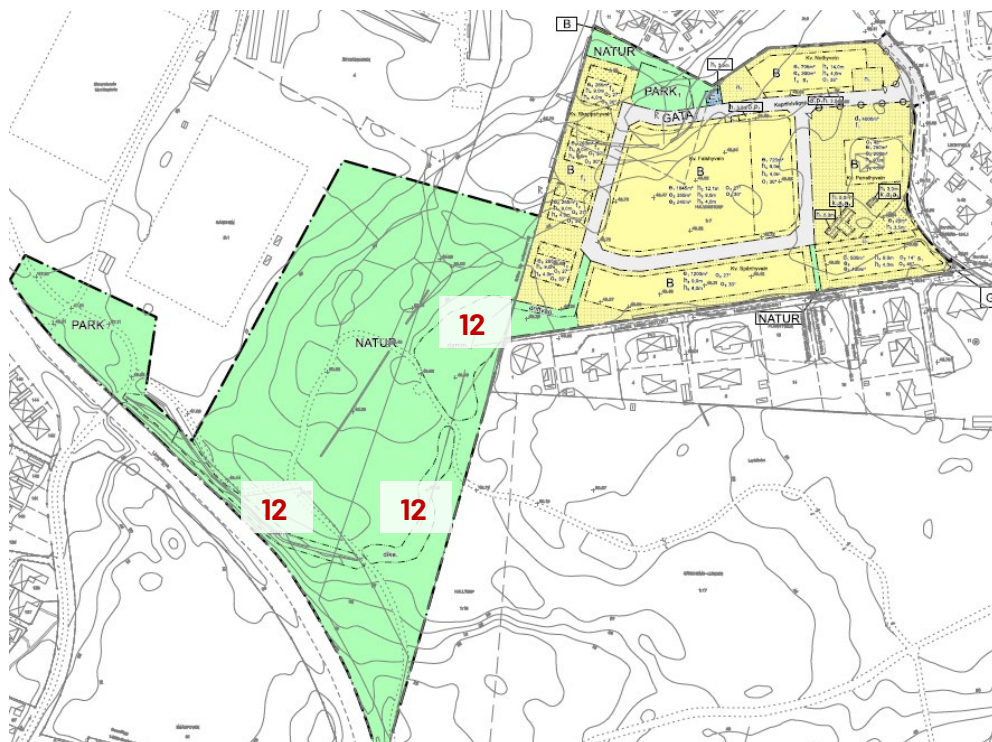


- En generell ändring vad gäller höjder på komplementbyggnader, vilka regleras med bestämmelserna h1 och h5 har ändrats för att tillåta att transformatorstation, sophus, garage och övriga bostadskomplement kan uppföras med sadeltak. Ändringen gäller ej befintliga komplementbyggnader med kulturvärden.
- 1. Plangränsen har justerats mot Lunnevägen för att säkerställa att tillräcklig vägbredd finns för framtida åtgärder. Ändringen anses vara av liten vikt och berör endast Trollhättans kommun och fastighetsägaren till Halvorstorp 1:7.
- 2. Sänkning av maximal nockhöjd för bebyggelse till 14,0 meter för att möjliggöra 3 bostadsvåningar samt vindsvåning/teknikutrymme samt justerad minsta takvinkel till 35 grader. I samrådsförslaget möjliggjordes byggnad med 4 våningar. Utfartsförbud har införts i kvartersmarkens östra del mot Lunnevägen för att säkerställa att fastigheten anordnar utfart mot ny lokalgata.
- 3. Bredden på grönområde NATUR har utökats till 12–16 meter. I samrådsförslaget var bredden 7–11 meter. Ändringen innebär en förskjutning av kvartersmark för bostäder åt söder. Ändringen sammanfaller med ändring nr.11.
- 4. För bygggrätter i väster har korsmark införts för att möjliggöra en friare placering av komplementbyggnader. Samma begränsning gäller dock för byggnation i gräns mot naturreservatet. Byggnadsarea i bestämmelse e6 har justerats för att innefatta byggnadsarea för balkonger. Reglering av takvinkel efter hustyp har införts (o2 och o3)



för att möjliggöra två alternativa bebyggelse typer; kedjehus alternativt flerbostadshus med lägenheter. Ingen ändring har skett vad gäller maximal nockhöjd. Ändringarna bedöms vara förenliga med detaljplanens syfte att möjliggöra en variation av bostadstyper.

- 5. Reglering av takvinkel efter hustyp har införts (o2 och o3) för att möjliggöra två alternativa bebyggelse typer; kedjehus alternativt flerbostadshus med lägenheter. Ingen ändring har skett vad gäller maximal nockhöjd. Ändringarna bedöms vara förenliga med detaljplanens syfte att möjliggöra en variation av bostadstyper. Viss utökning av kvartersmarken har skett västerut mot naturområde, vilken sammanfaller med ändring nr. 11, den utökade delen saknar dock byggrätt och planläggs med prickmark. I söder mot Planhyveln 12 har prickmarken minskat något i bredd för att möjliggöra placering av byggnader till ett närmsta avstånd om 5,5 meter. Syftet med prickmark är fortsättningsvis att uteplatser ska anordnas i söder mot Planhyveln 12.
- 6. Byggrätten har justerats för att möjliggöra två olika bebyggelse typer; tre fastigheter för enbostadshus alternativt en fastighet för flerbostadshus med lägenheter. Reglering av takvinkel efter hustyp har införts (o2 och o3) för att möjliggöra alternativen och två olika byggnadsareor gäller för alternativen (e2 och e5). Ingen ändring har skett vad gäller maximal nockhöjd och utbredning av prickmark. Ändringarna bedöms vara förenliga med detaljplanens syfte att möjliggöra en variation av bostadstyper.
- 7. Prickmark inne i kvarteret har utgått i syfte att möjliggöra en friare placering av huvudbyggnad och komplementbyggnader på uteplats.
- 8. Prickmark mot gata har utgått. Bestämmelse o1 har införts i syfte att möjliggöra en friare placering av sopus i anslutning till gata. Parkering medges.
- 9. Varsamhetsbestämmelse k1 har införts för äldre komplementbyggnader i syfte att möjliggöra bevarande och värna om deras kulturvärden. Bestämmelse a2 och a3 har införts för att säkerställa att åtgärder på byggnaderna prövas i bygglov.
- 10. Med anledning av ändring nr.6 har ett markreservat för allmännyttiga ledningar (u1-område) införts för att möjliggöra ledningsdragningar i det fall byggrätten i söder avstyckas till tre fastigheter. Bestämmelse g1 från samrådshandlingen har utgått då behovet inte finns av gemensamhetsanläggning för väg om byggrätt i söder avstyckas till en fastighet.
- 11. Tidigare placering av dagvattendamm E1-område i samrådshandlingen har utgått på grund av ett nytt förslag till dagvattenhantering för området, ändringen sammanfaller med ändring nr.12. Ytan planläggs istället som allmän plats – NATUR inom vilken egenskapsbestämmelse för driftväg finns.



- 12. Egenskapsbestämmelserna dike1 och damm1 har införts för ytor som krävs för att säkerställa dagvattenhantering med rening och fördröjning.

Planbeskrivningen

- Har kompletterats och uppdateras utifrån nya och uppdaterade utredningar angående:
 - Arkeologi
 - Kulturmiljö
 - Groddjur och fåglar
 - Dagvattenhantering
 - Bebyggelseförslag
 - Solstudie
 - Trafikutredning
- Redaktionella ändringar och förtydliganden har gjorts. I syfte att begränsa dokumentets omfattning har textdelar som inte anses vara av vikt för planbeskrivningens innehåll kortats ned eller tagits bort. Utredningar sammanfattas endast i planbeskrivningen, för mer information hänvisas till respektive utredning.

YTTRANDEN FRÅN GRANSKNINGEN

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2023-10-24

Yttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på granskningshandlingen

Kulturmiljö

L2022:1743 Lägenhetsbebyggelse är undersökt och borttagen. L1966:3646 Hällristning är undersökt och borttagen. L2022:1746 Brott/täkt. Länsstyrelsen har medgivit ett borttagande av denna lämning utan ytterligare villkor. Ändring av lämningsstatus i KMR kommer ändras efter att detaljplanen får laga kraft.

Skyfall

Kommunen har tagit fram en princip för höjdsättning av området för att säkerställa att vatten vid ett skyfall avleds på ett kontrollerat sätt till en lågpunkt i en befintlig skogsdunge. Principen innehåller en beskrivning av minsta lutning av marken samt rekommendationer av höjder på byggnader i relation till vägarna i området. Det är bra att det finns en princip för höjdsättning av avledning av vatten framtagna, kommunen skriver att man kommer att arbeta vidare med höjdsättningen av området i den kommande detaljprojekteringen av området. Framkomligheten till området finns också beskriven vid ett skyfall och är hanterad. Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat synpunkterna från samrådet på ett godtagbart sätt.

Övriga upplysningar

Kommunen har i sin kompletterande bilaga "Fördjupad dammutredning Halvorstorp 1:7 och 1:95" angett flera åtgärder som omfattas av definitionerna i 11 kap. miljöbalken.

Beroende på syftet med fördjupning av diken kan det antingen vara grävning i vattenområde eller markavvattning. Markavvattning är förbjudet i Västra Götalands län och det krävs både tillstånd och dispens för att få utföras. Grävning i vatten och eventuella byten av vägtrummor är

antingen tillstånds eller anmälningspliktigt om det inte är uppenbart att allmänna eller enskilda intressen inte påverkas. För att få rensa ett dike krävs det att det finns ett fastställt djup och läge.

Kommentar:

Kommunen noterar att länsstyrelsen inte kommer att pröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL om den antas, samt att länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande miljöpåverkan.

Upplýsningin vidarebefordras till Trollhättan Energi AB som är VA-huvudman. I den fördjupade dammutredningen (s.43) står att en anmälan om vattenverksamhet kan behövas. I planbeskrivningen förtydligas att VA-huvudman ska göra en anmälan om vattenverksamhet. Anmälan görs med befintligt underlag.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2023-10-24

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. Planbeskrivning detaljplan för Halvorstorp 1:7 med flera, daterad 2023-10-03
2. Plankarta, daterad 2022-01-27
3. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Halvorstorp 1:7 & 1:95, upprättad av Sweco 2022-05-25
4. PM Geoteknik Halvorstorp 1:7 & 1:95, upprättad av Sweco 2022-05-25
5. Underrättelse om granskning, daterad 2023-10-04

Bakgrund och förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 3 km öster om centrala Trollhättan, mellan Stavrelunds IP och Lunnevägen. Planområdet omfattar totalt cirka 7,0 hektar inom fastigheterna Halvorstorp 1:7, Halvorstorp 1:95, del av Halvorstorp 2:6 och del av Sandhem 3:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbyggnation i Halvorstorp med varierade bostadstyper, av hänsyn till intilliggande bebyggelses karaktär. Närheten och tillgängligheten till naturområden tillvaratas och placering av ny bebyggelse ska ske med hänsyn till Slättbergens naturreservat. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de översta jordlagren i området av glacial lera, sandmorän och morän.

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2022-12-01, dnr. 5.2-2210-1043. I samrådsyttrandet hade SGI inga synpunkter på planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

Geoteknik

SGL har inget att erinra på erhållet underlag för fastighet Halvorstorp 1:7 och 1:95, däremot saknar vi underlag för Halvorstorp 2:6 och del av Sandhem 3:1.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Efter att PM Geoteknik togs fram, inför samrådet, utökades detaljplaneområdet med en kortare sträcka av Lunnevägen inom fastigheten Halvorstorp 2:6. Till granskningen tillkom egenskapsbestämmelser för damm och dike inom Halvorstorp 2:6 och del av Sandhem 3:1. Ett kompletterande utlåtande avseende geoteknik har tagits fram av Sweco för att kortfattat beskriva de geotekniska förutsättningarna inom dessa områden baserat på tillgängligt underlag. Inför detaljplanens antagande biläggs utlåtandet som en utredning och publiceras på kommunens hemsida. Planbeskrivningen kompletteras med utlåtandets slutsatser, som även beskrivs nedan.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ledningsförläggning och breddning av befintlig väg åt väster ska ske inom den tillkommande sträckan av Lunnevägen. På grund av de små jorddjupen och närhet till berg i dagen är bedömningen att sprängning kommer behöva utföras för ledningsgraven.

Inom område för damm och dike har inga geotekniska undersökningar utförts. Inom uppdraget för dammutredningen har geofysiska resistivitetsmätningar gjorts i två linjer för att undersöka djupet till berg i tänkt läge för dagvattendammen. Vid ett genomförande av detaljplanen är dammens djupaste del tänkt att placeras i läge för det största uppmätta jorddjupet med avsikt att minska risken för sprängning i underliggande berg. Resistivitetsmätningen ger ingen information om typ av jordmaterial ovan berg eller dess schaktbarhet.

Slänterna för dammen ska enligt dagvattenutredningen göras flacka, troligen med lutning 1:5 vilket är enligt praxis. De bedöms inte innebära några geotekniska stabilitetsproblem för en sådan släntlutning eller flackare. Om lutningen däremot görs brantare kan stabilitetsproblem eventuellt uppkomma och en geotekniker bör därför konsulteras i projekteringskedet.

För mer information hänvisas till Kompletterande utlåtande geoteknik.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 3 – Lantmäterimyndigheten, 2023-10-25

Yttrande

Vid genomgång av planens handlingar har följande noterats.

Planfrågor som berör lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är bl. a att med stöd av detaljplanen fastighetsbilda föreslagna kvarter och reglera allmän plats.

Delar av planen som bör förbättras

Plankartan

- Ska utfartsförbuden bara reglera fordonstrafik eller all passage över gränsen (även gående och cyklister)? De norra utfartsförbuden (två stycken) ligger mot gångbanor. Eventuellt ligger även det södra utfartsförbudet mot planerad gångbana.
- I stycke 4.3.3. står: *“Planområdets dagvattenhantering ska förläggas inom allmän plats för gata, natur och park inom fastigheterna Sandhem 3:1 och Halvorstorp 1:7. Anläggning för fördröjning och rening av dagvatten ska utföras i form av växtbäddar eller makadamdiken, en dagvattendamm med tillhörande avledande diken. Dagvattendammen betraktas som en dagvattenledning och faller under Trollhättan Energi AB:s ansvar för utförande av anläggningarna i funktion av VA-huvudman. Utförandet sker i samråd med Trollhättans Stad i funktion av reservatsförvaltare. Växtbäddarna/makadamdikena syftar till att omhänderta och rena dagvatten från gator innan det leds vidare till dammen. Trollhättans Stad ansvarar för utförande och drift av dessa anläggningar.”* Utifrån denna information betraktas damm, dike och driftväg som tekniska anläggningar vilka i stället bör avsättas som kvartersmark E.

Planbeskrivning

- Sista stycket 2.3.1 behöver formuleras om. Att ta med ytan möjliggör inte någonting nytt utan detta regleras redan i nuvarande plan. Att genomföra fastighetsbildning för att bilda en marksamfällighet är en sak och att ompröva Planhyveln ga:1 en annan. Att bilda en marksamfällighet kräver en överenskommelse mellan berörda parter men att ta med ytan kan visa på planens intentioner. Att ompröva gemensamhetsanläggningen går troligtvis att genomföra även utan överenskommelse. Förslagsvis stryks de sista 1-2 meningarna.
- Sista meningen i stycke 2.3.3. behöver formuleras om. Huruvida det blir lämplig fastighetsbildning eller inte avgörs i förrättningen. Enligt gällande detaljplan för kvarteret Planhyveln så är denna yta redan reglerad med samma planbestämmelser som de nu föreslagna varför syftet med att ta med området i denna plan inte möjliggör förvaltande av Flädervägens infart. Syftet måste därför vara ett annat.
- g₁- Det är tveksamt om det är möjligt att med tvång bilda gemensamhetsanläggning för avfallshantering. Ordet säkerställs byts lämpligen ut mot möjliggörs när det gäller hushållsnära avfallshantering.
- Meningen “Miljöhus och kärll ska ägas och förvaltas av fastighetsägaren” behöver eventuellt formuleras om utifrån att det eventuellt bildas en gemensamhetsanläggning för detta. Förslagsvis med ett tillägg om att förvaltning sker av delägande fastigheter.
- För befintlig fiberledning, som går i kanten av GATA₁ och i södra delen av Halvorstorp 1:7, saknas u-område på plankartan. Förklaring saknas i beskrivningen till varför u inte avsätts. Exempelvis att området är såpass litet att det inte går att redovisa på ett tydligt sätt.
- 4.4.1.3 3 stycket. Planhyveln 11 ingår inte i Planhyveln ga:1 och bör därför inte ingå som delägare i marksamfälligheten. Delägande fastigheter i Planhyveln ga:1 är Planhyveln 1-10 och 13-15.
- Stycke 2 i 4.4.5. Det är delägande fastigheter i samfällighetsföreningen som får kostnader vid omprövning av Planhyveln ga:1.



- Bestämmelse j_1 hindrar inte att utfart även bildas på andra ställen inom kvarteret. Fyller bestämmelsen någon funktion när den inte kompletteras med utfartsförbud eller ytterligare j_1 ?

Grundkarta och fastighetsförteckning

- Fastighetsbeteckningen 1:95 för Halvorstorp 1:95 kan med fördel flyttas så det inte döljs av egenskapsbestämmelserna.
- Flera rättighetsbeteckningar i kartan har <- och >- tecken. Dessa behöver tas bort för att överensstämma med korrekt beteckning.
- Symbol för linjeservitut saknas i teckenförklaringen. Om det inte är samma symboler för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter saknas även dessa.

Redaktionella ändringar tas direkt med planförfattaren.

Kommentar:

Plankartan

- I planbeskrivningen motiveras införande av utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl, för att hindra utfarter i närhet till lokalgatans infart från Lunnevägen samt vid Flädervägens infart från Lunnevägen. Utfartsförbud reglerar vanligtvis var utfart för motordrivna fordon inte får anordnas. Passage över gränsen med gång eller cykel regleras inte bort med bestämmelsen.
- Enligt Boverkets PBL kunskapsbanken kan vissa typer av va-anläggningar vara lämpliga på allmän plats. Exempelvis kan en dagvattendamm vara ett naturligt inslag inom park. Anläggningar med stor omgivningspåverkan eller anläggningar där det finns ett behov av att kunna utestänga allmänheten bör dock inte placeras på allmän plats. Dagvattenanläggningarna och de tillhörande anläggningarna i detaljplanen syftar till att säkerställa dagvattenhantering från utbyggnadsområdet utan att det försämrar naturreservatets hydrologiska funktion eller ekologiska värden. Under planprocessen har frågan om att planlägga dagvattenanläggningarna inom kvartersmark E studerats men då detta strider mot naturreservatets föreskrifter har detta alternativ valts bort. Anläggningarna bedöms inte ge stor omgivningspåverkan och har inte behov av att utestänga allmänheten, varför de kan anläggas inom allmän plats natur och park.

Planbeskrivning

- Sista stycket 2.3.1 tas bort.
- Syftet med att ta med del av Flädervägens infart i detaljplanen formuleras om.
- Ordet säkerställs byts ut mot möjliggörs i motiveringen av egenskapsbestämmelsen g_1 .
- Ett tillägg görs om att miljöhus och kärl för hushållsnära avfallshantering ska ägas av delägande fastigheter, om gemensamhetsanläggning för avfallshantering bildas.
- I planbeskrivningen förtydligas varför u_1 inte avsätts för befintlig fiberledning. Det beror på att området är så pass litet att det inte går att redovisa på ett tydligt sätt. Detta har stämts av med Trollhättan Energi AB.
- Felaktighet om att Planhyveln 11 är delägande i Planhyveln $g_a:1$ tas bort.
- I planbeskrivningen förtydligas att det är delägande fastigheter i samfällighetsföreningen som får kostnader vid omprövning av Planhyveln $g_a:1$.
- Avseende bestämmelsen j_1 är plankontoret medvetet om att detaljplanen innebär att det får bildas andra utfarter från kvarteret om den inte kombineras med utfartsförbud. Det finns inte något motiv att planlägga utfartsförbud från kvarteret. Syftet med j_1 -

bestämmelsen är att markera en lämplig placering för samlad utfart och att möjliggöra utfart vid detta läge. Detta förtydligas i motiveringen till bestämmelsen i planbeskrivningen.

I grundkartan genomförs redaktionella ändringar utifrån synpunkterna.

Redaktionella ändringar i planbeskrivningen genomförs efter avstämning med Lantmäterimyndigheten.

Yttrande 4 – Bygglovskontoret, 2023-10-25

Yttrande

Bygglovskontoret har fått möjlighet att yttra sig över granskningshandlingarna som avser förslag till detaljplan för Halvorstorp 1:7 m.fl.

Bygglovskontoret har inga synpunkter att lämna i granskningskedet för detaljplanen.

Kommentar:

Plankontoret noterar att det inte finns någon erinran.

Yttrande 5 – Kontoret för tillväxt och hållbarhet 2023-10-24

Yttrande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har, för yttrande, översänt granskningshandlingar för detaljplan för Halvorstorp 1:7 med flera, Halvorstorp.

Kontoret för tillväxt och hållbarhet har inga synpunkter att lämna i granskningskedet för detaljplanen.

Kommentar:

Plankontoret noterar att det inte finns någon erinran.

Yttrande 6 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2023-10-25

Yttrande

Trollhättan Energi AB har tagit del av granskning av detaljplan för Halvorstorp 1:7 med flera och lämnar följande synpunkt:

Trollhättan Energis stadsnätverksamhet har kabel och kanalisation i Lunnevägen och Flädervägen precis i gräns mot planen. Försiktighet och dialog med bolaget krävs för att inte skada dessa kablar.

För övrigt har bolaget inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar synpunkterna.

Kabeln som ligger i gräns med Planhyveln 12/Flädervägen omfattas av ledningsrätt och den sträcka som ligger inom planområdet saknar byggrätt. U-område är här inte aktuellt eftersom området är så pass litet att det inte går att redovisa på ett tydligt sätt, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Information om ledningen och behov av dialog med Trollhättans Energi AB inför arbete i detta område vidarebefordras till exploitör.

Eventuell påverkan på ledningar i gräns mot Halvorstorp 2:6/Lunnevägen får studeras vid projektering i samband med ombyggnation av gatan. Detta hanteras när detaljplanen går in ett genomförandeskede.

SAKÄGARE

Yttrande 7 – Sakägare 7, 2023-10-24

Yttrande

Tycker fortfarande att det är en mycket dålig idé att bygga så många bostäder. Har försökt få tag i någon att prata med men misslyckats.

Vill gärna veta om man har tänkt att ta en bit av vår tomt för att kunna bredda och göra trottoar? Tycker inte riktigt att det är tydligt var exakt man kommer bredda.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Det är olyckligt att ni inte fått tag i någon involverad i projektet via telefon. Om vi inte är nåbara via telefon för stunden hänvisas till kontaktservice eller mail. Dessa kontaktuppgifter fanns med i följbrevet som skickades ut vid underrättelse om granskning.

Synpunkt om åtgärder på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.5 s.67-68.

Yttrande 8 – Sakägare 3, 2023-10-24

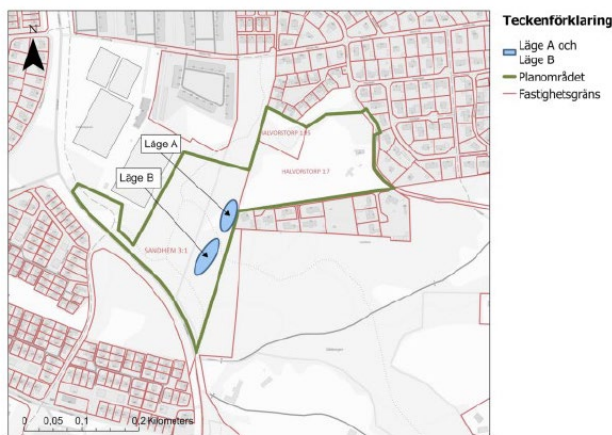
Yttrande

Det planeras att anläggas en damm på ett idag barntätt område och precis i angränsning med vår tomt. Damm för naturreservatets grodor med möjlighet till övervintring, det planeras också insektshotell, diverse planterade olika miljöer för att främja insekter mm. Den väg som ska gå ut från det nya området, driftväg till dagvattendamm, ska göras till en slinga runt detta område och koppla på spåret. Denna påkoppling motsätter vi oss starkt då detta ökar trafiken runt vårt hus, något som inte är aktuellt för det psykiska mående på vårt barn, ett barn med särskilda behov (reds. anm.) som inte klarar av den oron det ger med den ökade trafiken av människor och fordon så nära inpå vårt hus.

Enligt bild planerar man även ha en informationsskylt för detta (om damm placeras på läge A) placerad så att folk blir stillastående och "stirrar" in i vårt hus. Det motsätter vi oss. Något annat som vi genuint oroliga för det stillastående vatten planeras precis på vår tomt, detta då vår tomt redan idag är oerhört våt och det är stående vatten på den. Syftar även på planen för hur ni visar på vart det kan bli stillastående vatten efter nybyggnationen. När säsong för mygg och knott är har vi som det är redan idag svårt att vistas utomhus då det är oerhört mycket mygg och knott pga redan stillastående vatten i naturreservatet och de frodas där.

Som det är idag har vi väldigt mycket grodor/paddor på tomten, det är så att vi måste passa vart vi sätter våra fötter under perioder. Vi är dock inte intresserade av att ha hela naturreservatets grodpopulation i angränsning till vår tomt. Vi motsätter oss starkt både dammens och informationsskyltens placering. En annan oroande sak är att det i dammen ska vara stående vatten på varierande djup, mellan 0,5-1,5 meter. Detta känns otryggt och farligt då drunkningsrisk finns. På grund av drunkningsrisk och fara, då Sandhemspåret och dess skogsparti är barnrikt, planerar man att hägna i denna planerade damm?

På sidan 14 i Fördjupad dammutredning Halvorstorp 1:7 och 1:95 upprättat av Sweco finner man även att det finns två tänkta placeringar för denna damm. Vi motsätter oss starkt det tänkta läge A och förespråkar läge B. Var god se bifogad bild nedan.



Bakom vårt hus, på det område där man planerar denna damm har kommunen varit och ritat in ett antal ekar, ekar som vi blev uppsökta av en tjänsteman från kommunen under vårt första år i huset om att de var av värde och inte fick röras. Hur tänker man med dessa? Skulle dessa viktiga träd må bra av denna miljö som ni planera bygga in dem i? Kan inte hitta att dessa ekar är "rödprickade" längre i något utav era material men hittar andra träd som ni markerat som värdefulla. Dessa ekar har nu delvis vuxit in på vår tomt och vi får inte beskära eller göra något med dem enligt den tydliga instruktion vi fått av kommunen. Jag måste då fråga mig om det gäller olika regler beroende på om man är privatperson eller om kommunen har ett intresse.

Om man tittar i materialet kan man även hitta material som visar på vart det kan bli stillastående vatten efter nybyggnationen av det nya området. I detta material är vi (Sakägare 3, (reds. anm.)) omringade av just stillastående vatten. Hur planerar man lösa detta och garantera att vår tomt inte blir påverkad/skadad av detta stående vattenflöde?

När det kommer till antalet gångtrafikanter och de som transporteras med cykel har denna mätning gjorts i januari 2023, en period då det är kallt och mörkt. Under denna period är det många barn som får skjuts till skolan och det ger inte en rättvis bild till mätning och den är

inkorrekt. Ingen av de personer jag pratat med finner det seriöst med en sådan mätning. Den bör göras när det är ljus och när barnen går eller cyklar till skolan, period vår-höst.

Det planeras från Häggvägen fram till Flädervägen tre nya infarter till det nya området, detta känns otryggt då Lunnevägen på denna sträcka är farlig som den är. Känns otryggt för gångtrafikanter och cyklister, tänker då främst på våra barn som går denna sträcka till skolan.

Gångväg är i och med det nya området planerat fram till infarten till detta område men önskvärt är att man har ett helhetstänk för området och anlägger gångväg/trottoar hela vägen fram till den belysta påkopplingen på Sandhemsspåret som man finner nästan framme vid slättbergen. Detta då det främjar hela området, Lunnevägen används idag av många för att ta sig in på Sandhemsspåret och det är också på denna sträcka som en bit av TFKs tipspromenad går. Vår rekommendation är att man bygger vidare på denna då vi inte är intresserade av att få en ny gångväg helt intill vårt hus.

I materialet påpekas också att det inte kan påvisas att denna sträcka är farlig då det under 10 års tid inte rapporterats in några olyckor. Ger en felaktig bild av hur lurig och farlig denna väg är. Det är i stort sett dagligen som man nästan krockar med någon på denna sträcka, antingen att man håller på att krocka med annat fordon eller att man nästan kör på cyklister eller gångtrafikanter som inte syns, inte har gång/cykelväg att hålla sig till och att vägen generellt är smal och har skymd sikt. Må hända att det inte rapporterats in olyckor men incidenter är många och det är bara en tidsfråga innan det sker någon olycka. Jag valde dessutom själv att stanna klockan 16:30 för att kolla hur det ser ut med bilar som följer stopplikten. Under de 15 minuterna som jag valde att på distans observera korsningen som stannade färre än hälften av alla bilister! Jag önskar i detalj se hur er mätningen utfördes, vart ni stod och om ni hade varselkläder på er för jag kan inte i min vildaste fantasi tro att resultatet skulle bli så annorlunda.

Det är ej heller önskvärt med den planerade påkopplingen från vändplanen på Flädervägen, i väster (reds. anm.), in på det nya området. Detta då trafiken och rörelsen runt vårt hus och tomt ökar samt att trafiken ökar på samfällighetens gata. Detta har varit uppe på tal tidigare från samfällighetens sida och vi ställer oss fortsatt negativa till denna. Vi lyfter det även pga barn med särskilda behov (reds. anm.) och en sådan påkoppling så nära vårt hus skulle påverka dennes psykiska mående negativt pga onödig stress och oro.

I materialet som är utskickad för granskning ses att de tänkta husens placering på det nya området flyttats närmre Flädervägen, detta bör tittas på igen och man bör titta på och öka avståndet på de tilltänka huset som angränsar till Flädervägen. Man bör i detta utrymme mellan Flädervägen och Halvorstorp 1:7 värna om lite träd och buskar, detta ger en mer naturlig avgränsning och avskärmning. I detta ökade avstånd bör man även placera avrinningsdike, Sweco nämner detta i sin utredning och detta bör man titta på igen. Detta dike blir då ett naturligt ställe för vatten men även för placering av snö vid snöskottning.

Transformatorstationen för det nya området ser enligt nuvarande plan ut att vara placerad precis bredvid där man planerar en lekplats, var god se nedan bifogad bild (bild på plankarta, granskningshandling, reds. amn.). Här bör man tänka om då det är farligt att placera den så nära inpå där barn leker.



I ekosystemstjänstanalysen visar det på att några saker påverkas negativt av den planerade nybyggnationen, hur planerar man för att kompensera med de åtgärder som behövs och som påvisas i ert material?

Estetik, landskap	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	2	X	2	=	4-6	Utblick från bef. bostäder. både norr och söder om planområdet. Viktigt att beakta i kombination med GYF alt. vidare gestaltning av planen.
-------------------	--	---	---	---	---	---	-----	---

Hur kan man kompensera och beakta för ovan?

Hur kan man få det nya området att harmonisera mer med omgivning och natur? Tänker då främst på byggnadernas utformning och höjd. Ser med fördel att man gör hela området till bostäder på 1, 1,5 alternativt 2 plan. Viktigt att man även ser till att bevara och bibehålla känslan av grönskan, rumslig lummighet och grön lunga som ni skriver om ovan.

Grön oas	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	1	X	X	=	<4	Rumslig lummighet/grönska/grön lunga om man ser i relation till kringliggande villaområden men samtidigt angränsar planen till ett friluftsområde. Ej samma tyngd här som i tätbebyggt urbant område.
Utblick	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej	<input checked="" type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> +	1-2	X	2-3	=	2-6	Utsikt, öppenhet, luft. Utsikt över öppen yta ifrån söder och öster, även utsikt över naturyta från norr. Behåll grön karaktär/utblick och någon öppen yta som skyddszon mot naturytor om möjligt. Även viktig aspekt för gestaltning av utemiljöer för tillkommande bostäder, koppling till GYF.

Sandhemsspåret, hur kan man se till att rusta upp och kompensera det eventuella slitaget som kommer med den ökade trafiken pga bebyggelse?

Vi har påvisat en rad olika djurarter som frodas i den miljön som är idag. Det är bland annat större hackspett, gröngöling, småfåglar, fladdermöss m.fl. Många av dessa är dokumenterade med plats och bild i artdatabanken. Jag hittar inte så mycket dokumentation kring detta och undrar om man säkerställt vilka arter som finns och hur de påverkas av byggnationen?

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

I samband med anläggningen av dagvattendammen och tillhörande anläggningar kommer driftvägen inom planområdet att användas av en del fordon. Driftvägen kommer få ett mycket begränsat användande för skötsel av dagvattenanläggningarna och åtgärder i naturreservatet. Sammantaget handlar det om enstaka fordonsrörelser kopplat till skötsel per år, vilket inte bedöms vara en betydande påverkan.

Placeringen av informationsskylt för dagvattendammen är inte fastställd utan kan justeras utifrån att motverka upplevelsen av insyn mot intilliggande fastighet. Inom område för damm, innefattas även släntområde. Målet är att etablera busk- och trädridå mellan vattenytan och bostadsfastigheten som motverkar risken för insyn. Inför anläggning av dammen är det viktigt att föra dialog med fastighetsägare närmast dammen, något som kommer hanteras när detaljplanen går in ett genomförandeskede.

Avseende mygg och knott kommer det alltid vara ett visst mått av produktion i områden med vatten, så som naturområdet väster om Kv Planhyveln. Den största problematiken är förknippad

med tillfälligt översvämmade ytor. Permanenta vattenytor, så som dagvattendammar, innebär en mindre produktion av myggor och knott än tillfälliga vattensamlingar.

Vatten utgör ett naturligt inslag i vår miljö och öppna dagvattenösningar är en del av att skapa naturlika lösningar för att hantera framtidens översvämningsproblematik, som även skapar upplevelsemässiga fördelar och bättre förutsättningar för biologisk mångfald. Kommunen är medveten om problematiken att tillskapa stående vatten i ett område där barn rör sig. Dammen görs så säker och anpassas så långt det går. Risken minimeras genom flacka slänter, men kommer innehålla en djuphåla för dagvattendammens fördröjande funktion. Då dagvattendammen planeras inom allmän platsmark, som ska vara allmänt tillgänglig, är det inte aktuellt att stängsla in området.

I dammutredningen studerades två alternativa placeringar av dagvattendamm. För att hitta en lämplig placering för dammen har för- och nackdelar med läge A och läge B listats i utredningen. De viktigaste aspekterna som ger läge A fördelar är att här adderas naturvärden och rekreativvärden till en yta med relativt låga värden som kompletterar med de befintliga naturvärdena inom läge B.

Kommunen har inga uppgifter på att det finns särskilt skyddsvärda träd som kommer påverkas av den planerade dammbyggnationen. Några träd kommer tas ner med anledning av genomförandet av detaljplanen, men inga träd som anses vara särskilt värdefulla för naturvärden berörs.

Vid jämförelse mellan figur 22 och figur 23 i dammutredningen ser det ut att finnas risk att vatten ställer sig längs med Flädervägen i större omfattning än nuläget. Av dammutredningen framgår att detta beror på en mindre noggrann justering av marknivåer i ScalgoLive och ska inte tolkas att situationen förvärras för Flädervägen. Viktigt att fortsatt avledning kan ske ytligt från Flädervägen vidare ut från Planhyveln på liknande sätt som i nuvarande situation.

Synpunkt om att genomförd trafikmätning är bristfällig besvaras i samlade svar nr.6 s.68-69.

I bebyggelse- och trafikförslagen ingår endast en tillkommande utfart mot Lunnevägen, vilket är den huvudsakliga infarten till planområdet. Den befintliga utfarten från Halvorstorp 1:7 är tänkt att samutnyttjas av befintlig bostadsfastighet och tillkommande bostäder i planområdets sydöstra del, vilket detaljplanen möjliggör med g₁-bestämmelse. Det som är illustrerat söder om miljöhuset i bebyggelseförslaget är ingen utfart utan en koppling för gående. Det bedöms inte nödvändigt att införa ytterligare utfartsförbud mot Lunnevägen. Om en utfart anordnas och bedöms olämplig och trafikfarlig kan gatu-parkkontoret kräva att den stängs.

Synpunkt om åtgärder på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.5 s.67-68.

Synpunkten om att utöka avstånd mellan ny bebyggelse och Flädervägen beaktas delvis genom justeringar av planhandlingarna. För det västra kvarteret för bostäder närmast Flädervägen utökas prickmarken till 6 meter från fastighetsgräns till Planhyveln 12/Flädervägen. Inom ett avstånd mellan 6 och 8 meter från Planhyveln 12/Flädervägen får endast balkong och uteplats anordnas. Syftet är att upplevelsen av utrymme mellan ny bebyggelse och befintliga bostäder ska öka.

I VSD-utredningen studerades förutsättningar och ett antal förslag på förbättringar av dagvattennätet även utanför planområdet, som kan ge en förbättrad reningseffekt av dagvattnet för hela området. En slutsats var att det kan anläggas ett dike på norra sidan av Flädervägen om den får en ny utformning. Då detaljplanen inte omfattar Flädervägen är det inget som detaljplanen hanterar.

Kommunen har stämt av med Trollhättans Energi AB, som meddelar att transformatorstationer är helt slutna och inte farliga att vistas intill. I direkt anslutning till transformatorstationen kan höga elektromagnetiska fält förekomma. Dock har de avtagit avsevärt på att avstånd på 8 meter. Transformatorstationer eller liknande låga byggnader ska inte ligga i direkt anslutning med lekplatser, då de riskerar att användas som klätterställningar. Med bra avskärmning som försvårar vistelse och tillträde till byggnaden minimeras risken. Som följd av detta kompletteras plankartan med prickmark 2 meter i västra delen av E₁-området, för att avståndet mellan lekplats och transformatorstation ska öka till 10 meter och därmed minska risken för vistelse inom höga elektromagnetiska fält och öka förutsättningarna för att genomföra avskärande åtgärder. Dessa åtgärder hanteras när detaljplanen går in ett genomförandeskede.

Ekosystemtjänstanalysen är ett planeringsunderlag som tas fram tidigt i planprocessen för att identifiera värden på platsen att sträva efter att bevara. Det som formuleras i ekosystemtjänstanalysen är inte en förutsättning för detaljplanen, utan ett underlag som ska vägas mot andra intressen. I den aktuella detaljplanen har identifierade värden kompenseras och beaktats genom exempelvis släpp av naturmark mellan bostadstomter, säkerställande av allmän tillgång mellan Lunnevägen och naturreservatet och att exploatören genom exploateringsavtal ska åta sig att säkerställa det som kallas grönytefaktor för flerbostadshus.

Kommunen bedömer inte att den ökade bebyggelsen kommer innebära nämnvärt ökat slitage på Sandhemsspåret. Kultur- och fritidsförvaltningen genomför regelbunden tillsyn av motionsspåret varje år enligt plan, samt om behov uppkommer som uppmärksammas av allmänheten. I planerna för 2024 respektive 2025 ingår mätning av Sandhemsspårets belägningsgrad, vilket ger underlag till eventuell justering av förvaltningens skötselplaner. Plan för 2026 och efterföljande år är i dagsläget inte framtagna, men det är troligt att förvaltningens arbetssätt kommer fortsätta på samma sätt.

För att bedöma den nya bebyggelsens påverkan på områdets växt- och djurliv har artutredningar avseende groddjur och häckande fåglar tagits fram som underlag till detaljplanen. Inventeringarna visar på att båda grupperna inte påverkas på ett sätt som innebär att exploateringen är olämplig enligt gällande lagstiftning, vilket även framgår av kommunens svar från samrådsskedet. För groddjuren saknas lämpliga lekmiljöer i bebyggelseområdet och för de noterade arterna av fåglar finns tillräckligt med motsvarande häckningsmiljöer kvar i omgivningen runt planområdet. Övriga noterade arter i artportalen bedöms vara tillfälliga besökare eller vara noterade i andra delar av Halvorstorp.

Yttrande 9 – Sakägare 4, 2023-10-24

Yttrande

Vi på Sakägare 4 (reds. anm.) är mycket negativa inställd till detaljplan 1:7 fortfarande.

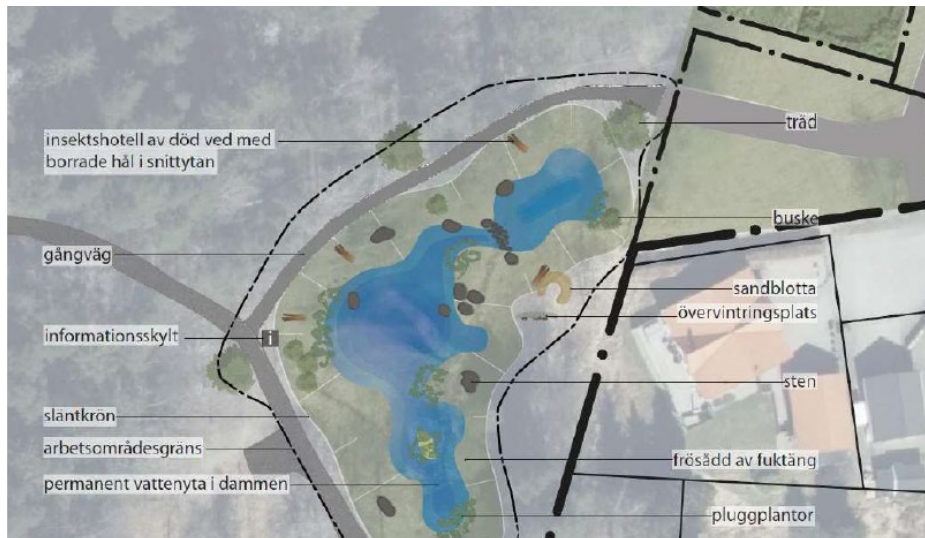
Den prickade ytan mot Flädervägen 22 är nu minskad till 5,5 meter. Detta skall ökas till 9-10 meter alternativt 6-7 meter och byggnader mot Flädervägen får endast vara bebyggda i ett plan. Detta för att minska insyn mellan olika fastigheter och harmonisera med övrig bebyggelse i Halvorstorp/Flädervägen. Befintliga träd som står i tomträs mellan Planhyveln 12 och Planhyveln 1:7 Skall stå kvar för att minska insyn. 1,5 meter in på Planhyveln 1:7 mot Flädervägen skall ett staket sättas upp och innanför det skall det sättas upp en häck för att minska insyn. Se gul linje på nedan karta.



I delutlåtandet från Samhällsbyggnadsförvaltningen skriver ni att det skall vara två driftvägar från Halvorstorp 1:7 ut på Flädervägen. Johanna Berg Meneghini skriver i mail till mig att den driftvägen längst väster ut skall ansluta i naturreservatet. Vad gäller? Vi vill absolut inte ha en driftväg från Halvorstorp 1:7 ut till Flädervägens vändplan. Här behöver det vara ett staket som avgränsar se kartbild ovan (gult streck).

Diket för vattenavrinning mot Flädervägen saknas och skall återinföras dels för att kunna ta emot stora vattenmängder vid kraftiga regn, dels för att snö från Flädervägen ska kunna lägga någonstans. Det var ett av många bra förslag från Swecos utredning.

Den utredning om dagvatten verkar förnuftig men att lägga en dagvattendamm som det alltid skall stå vatten i motsätter vi oss. Dels har kommunen vart ute på plats och berättat hur värdefulla de ekar som växer där är och ritat in dessa på någon form av karta att då ta ner dem eller att dämna upp så de blir stående i vatten för att senare dö verkar dumt. En än viktigare orsak till att vi inte vill ha en damm är att barn kommer kunna leka i och riskera att drunkna. Utöver detta kommer det bildas massor av mygg och småkryp som kommer störa. Här måste ni komma med en bättre lösning.



Att göra en trafikutredning i januari 2023 låter som man vill ha låga trafikflöde i utredningen. Gör en ny utredning när TFK har sin tipspromenad och under höst/vårbruket när det passerar mycket jordbruksmaskiner. Kalla vinterdagar i januari åker skolbarn mer bil än andra delar på året. Gör om och gör rätt. Att man skall sluta med gångbana/cykelväg där nya Kaprifolvägen skall ansluta på Lunnevägen är ju inte acceptabelt. Gör gångbana/cykelväg ut med hela Lunnevägen och anslut den till den belysta Sandhemsspåret som kommer ut på Lunnevägen. Det är ju många som har det som promenadstråk ut till Sandhemsspåret. Man skriver att det inte har vart några inrapporterade olyckor ut med denna väg de senaste 10 åren och det stämmer men det är allvarliga incidenter varje månad så det är bara en tidsfråga innan det sker olyckor. Med högre trafikflöde så ökar risken för allvarliga olyckor.

Ni skriver att i dessa områden eftersträvas en varsam förtätning med framför allt lägenheter. Jag anser inte det är en varsam förtätning med den trafiksituation som kommer uppstå på Lunnevägen.

Det hade vart betydligt bättre med en förskola i stället för LSS boende med tanke på att det kommer bli många nya barnfamiljer i området. Kan då kommunen erbjuda förskola i dess närområde blir hela området mer attraktivt för nyinflyttade barnfamiljer vilket främjar Trollhättans stads tillväxt.

Det hade vart önskvärt om inga bostäder blir hyreslägenheter utan att det blir insatslägenheter eller friköpta radhus/villor/kedjehus. Det skulle harmonisera bättre med övriga grannar i Halvorstorp. Kan vi få garantier för detta. Det skulle vara så mycket lättare att godkänna er kommande reviderade planer utan överklagan.

Vart skall transformatorstation placeras som TEAB önskar?

Vi har redan noterat en ökande trafikmängd på Lunnevägen och Flädervägen när det har börjats planera för nya bostäder. Viktigt under all bebyggelse att entreprenörer inte använder Flädervägen så länge som kommunen inte står för drift och underhåll av vägen.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Synpunkten om att utöka avstånd mellan ny bebyggelse och Flädervägen beaktas delvis genom justeringar av planhandlingarna. För det västra kvarteret för bostäder närmast Flädervägen utökas prickmarken till 6 meter från fastighetsgräns till Planhyveln 12/Flädervägen. Inom ett avstånd mellan 6 och 8 meter från Planhyveln 12/Flädervägen får endast balkong och uteplats anordnas. Syftet är att upplevelsen av utrymme mellan ny bebyggelse och befintliga bostäder ska öka.

Synpunkten om att bevara befintliga träd i tomtgräns mellan Halvorstorp 1:7 och Planhyveln 12 vidarebefordras till gatuparkkontoret som förvaltar naturmarken och exploatör av kvartersmarken. Det är dock inget som detaljplanen kan reglera. Det är inga särskilt skyddsvärda träd och därmed saknas motiv för att reglera skydd för träd. Inom område för allmän plats, natur får i normalfallen staket inte sättas upp eftersom marken ska vara allmänt tillgängligt.

I VSD-utredningen studerades förutsättningar och ett antal förslag på förbättringar av dagvattennätet även utanför planområdet, som kan ge en förbättrad reningseffekt av dagvattnet för hela området. En slutsats var att det kan anläggas ett dike på norra sidan av Flädervägen om den får en ny utformning. Då detaljplanen inte omfattar Flädervägen är det inget som detaljplanen hanterar.

Inga driftvägar kommer gå från Halvorstorp 1:7 ut på Flädervägen. Däremot är detaljplanen utformad med två allmänna natursläpp för att möjliggöra exempelvis gång mellan Flädervägen och planområdet. Driftvägen inom planområdet kommer inte ansluta till Flädervägen utan kommer nå dammanläggningen från lokalgatan inom planområdet. Ingen driftväg ut till Flädervägens vändplan föreslås. Inom allmän plats, park får inte staket sättas upp eftersom marken ska vara allmänt tillgängligt.

Kommunen har inga uppgifter på att det finns särskilt skyddsvärda träd som kommer påverkas av den planerade dammbyggnationen. Några träd kommer tas ner med anledning av genomförandet av detaljplanen, men inga träd som anses vara särskilt värdefulla för naturvården berörs.

Vatten utgör ett naturligt inslag i vår miljö och öppna dagvattenösnings är en del av att skapa naturlika lösningar för att hantera framtidens översvänningsproblematik, som även skapar upplevelsemässiga fördelar och bättre förutsättningar för biologisk mångfald. Kommunen är medveten om problematiken att tillskapa stående vatten i ett område där barn rör sig. Dammen görs så säker och anpassas så långt det går. Risken minimeras genom flacka slänter, men kommer innehålla en djuphåla för dagvattendammens fördröjande funktion. Då dagvattendammen planeras inom allmän platsmark, som ska vara allmänt tillgänglig, är det inte aktuellt att stängla in området.

Avseende mygg och knott kommer det alltid vara ett visst mått av produktion i områden med vatten, så som naturområdet väster om Kv Planhyveln. Den största problematiken är förknippad med tillfälligt översvämmade ytor. Permanenta vattenytor, så som dagvattendammar, innebär en mindre produktion av myggor och knott än tillfälliga vattensamlingar.
Synpunkt om att genomförd trafikmätning är bristfällig besvaras i samlade svar nr.6 s.68-69.

Synpunkt om åtgärder på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.5 s.67-68.

Kommunens lokalplanerare har varit involverade i arbetet med detaljplanen och lyft frågan om behov av kommunala lokaler med berörda verksamheter. Utbildningsförvaltningen ser inget behov av tillkommande förskoleverksamhet med anledning av detaljplanens genomförande eller i området i stort. Däremot har Omsorgsförvaltningen flaggat för ett behov, varför det har hanterats i detaljplaneprocessen.

I en detaljplan får upplåtelseform inte regleras. Synpunkten vidarebefordras till exploatören. Enligt kommunens översiktsplan ska förutsättningar för en allsidig befolkningssammansättning eftersträvas i alla boendemiljöer. Bebyggelsen bör därför vara varierad och blandad med olika upplåtelse- och förvaltningsformer samt varierade lägenhetsstorlekar och bebyggelsetyper för att tillgodose olika önskemål och behov hos skilda grupper och olika skeden i livet. Vid utveckling och förtätning i befintliga boendemiljöer ska stadsdelens/bostadsområdets behov av typ av bebyggelse prioriteras.

Byggrätt för transformatorstation finns i E₁-område, i bebyggelseområdets norra del.

Flädervägen ska inte användas för angöring under byggnation. Synpunkten tas med när detaljplanen går in ett genomförandeskede.

Yttrande 10 – Planhyvelns samfällighetsförening, 2023-10-23

Yttrande

Ni har gett svar på våra tidigare frågor och vill därför besvara några och även lämna synpunkter på er reviderade granskningshandling från oktober 2023.

I flera av de svar som ges svarar tjänstemännen kort och gott att Flädervägen inte ingår i planområdet och att synpunkter inte hanteras i denna detaljplan. Det är särskilt intressant då företrädare för samfälligheten påtalade detta tidigt i processen och hade för avsikt att lämna in en ansökan om planbesked för att få med Flädervägen i detaljplanen. Beskrivningen för oss lekmän var att om vi ansöker om planbesked skulle det innebära stora kostnader för oss och det är inte orimligt att vi behöver stå för kostnader att bredda vägen själva och då hamna kring 5–6 miljoner. Denna taktik var effektiv då medlemmar i föreningen inte är beredd på att behöva betala 500–600 tkr per fastighet för att bredda vägen och därmed ansökte vi inte om planbesked. Vid senare möten nämnde tjänstemän att man ändå skulle ta hänsyn till Flädervägen då det gäller väg och dagvattenfrågan.

Vid närmare eftertanke borde samfälligheten uppenbarligen ansökt om planbesked för att slippa höra att man bara tar hänsyn till detaljplanområdet och inte svara på andra frågor.

Vi förstår att vi är enskild väg och själva är ansvariga, vilket vi varit i 17 år och har inte fått någon hjälp av kommunen utifrån våra belägenheter som vi hamnat i pga. kommunala tjänstemän och lantmäterier. Vi har sett en stor möjlighet att få ordning på detta nu när det kommer att exploateras. Kommunen kan säga att de är hur tydliga som helst, se sid 28 med vad som är möjligt gällande huvudmannaskap. Kommunen gör också en annan bedömning att det finns yta tillräcklig för breddning av väg. Vänersborgs tingsrätt och Hovrätten i Göteborg har bedömt att det inte är tillräckligt för att uppnå vägbredd om 5,5 meter körbar vägbana. Men vi uppfattar att det inte finns något intresse att lösa denna fråga av kommunala tjänstemän och politiker. Ni

politiker i stadsbyggnadsnämnden behöver fundera på hur det gick att få kommunalt huvudmannaskap i området Oxhyveln, men inte på Planhyveln.

Angående djur uppges att inga groddjur lokaliserats vilket varit miljöenhetens främsta skäl till att vi inte fått rensa befintligt dike med spade eller grävning. Betyder denna information att det är fullt möjligt att gräva i diket? Kommunala tjänstemän svarar att detta ligger utanför detaljplaneprocessen. Men vi kan läsa i er granskningshandling att ni har för avsikt att involvera Flädervägen. Varför skrev ni inte det då. Vi vill mena att denna fråga ingår i detaljplaneprocessen.

Planområdet har utökats och gäller ett större område och i naturvårdsområdet fram till Ljungvägen **se bild 1** (hänvisning till plankarta, reds. anm.). Det är därför fullt rimligt att ni svarar kring detta i denna detaljplaneprocess. Det är av avgörande betydelse att dagvattenfrågan löses och om ni bara ser på området där bebyggelse ska ske och inte tar hänsyn till var vattnen från mer hårdgjorda ytor ska ta vägen är detta allvarligt.

1. Kommer Flädervägens dagvatten fråga lösas genom detaljplanens utförande och utökandet av planområdet inför denna bebyggelse?
2. Är det kommunens avsikt att ta hand om dikena i naturvårdsområdet så att vatten inte riskerar att stå kvar och inte rinna iväg?

Vi kan svara själva på frågan genom att läsa sid 45–49 där ni menar att vårt dagvatten ska ledas ut i damm och att detta vatten sedan ska rinna bort till Ljungvägen och att ni åtar er att ha skötselansvar kring att detta sköts och hålls rent. Detta är positivt för samfällighetens del och att vår dagvattenfråga blir löst för framtiden.

Lunnevägens bredd

Det är positivt att kommunen tagit till sig att Lunnevägen kan behöva breddas i framtiden och att man tagit hänsyn till detta och fram till Flädervägens infart nu innan bebyggelse. Det är klokt att tänka utanför just detaljplanområdet och se helheten och tänka i ett framtidsscenario. Det går mycket trafik på vägen och för att främja näringsidkare som lantbrukare, kan det i framtiden krävas större maskiner och skrymmande transporter för att utveckla företagande och gröna näringar och miljötank. Tex kanske miljölastbilar och skördetröskor kräver bättre vägar då de är tyngre i och med batterier. Smart tänkt! Att inte bygga in problem och fördyra för skattebetalare och husägare är positivt.

Trafikmätning

Detta har gjorts i januari 2023 efter vår tidigare skrivelse. Januari är en månad då det är mörkt, kallt och många barn och unga inte är ute på vägarna och ofta blir skjutsade av sina föräldrar till skola och jobb. Vår, sommar och höst är det mycket mer liv och rörelse, fler cyklar och går och fler är ute och promenerar i området och till och från slättbergens friluftsområde. Ni får de svaren ni önskar då ni vill genomdriva denna bebyggelse trots att kommuninvånare påtalar att det finns risker och att bebyggelse kräver att infrastrukturen i form av tillfartsvägar behöver breddas och utökas. Det hade varit önskvärt att göra trafikmätning även på andra årstider än då det är mindre folk ute.

Ny infart

Det är glädjande att det prövats och anses lämpligt att trafikförsörja det nya området från Ljungvägen, se **bild 2**. Men läser man övrig text kan man förutse att det varit en tjänsteman som skrivit fel och glömt att skriva med "inte". Men om texten stämmer är det positivt.

Synpunkter från planbeskrivning

Sid 23. *Del av Halvorstorp 1:7 som planläggs som allmän platsmark*

med enskilt huvudmannaskap föreslås avstyckas till en marksamfällighet som ägs gemensamt av fastigheterna Planhyveln 1-10 för att få till en lämplig fastighetsindelning vid genomförande av detaljplanen. Detta kan genomföras i upprättande av avtal mellan fastighetsägaren och samfällighetsföreningen. För förvaltandet av Flädervägens infart från Lunnevägen bör intilliggande gemensamhetsanläggning, Planhyveln ga:1, utökas med detta område, se vidare under rubrik 3.2.1, 3.2.2.2 och 3.4.5.

Detta är något som vi i samfälligheten ser mycket positivt på och där vi menar att detta är ett absolut krav att det kommer bli en marksamfällighet i framtiden. Men då vi ser att i planbeskrivningen, sid 66 står att det kan bli en ny marksamfällighet som motsvarar 38 kvm förstår vi att ni har för avsikt att skapa en marksamfällighet för en liten del vid vår infart och att resterade gata ska vara en vägsamfällighet som ligger ovanför markägaren Planhyveln 12 (tidigare exploatör för Flädervägen), bild 3.

Vi menar att detta är ett fel sedan tidigare då det står i detaljplanen från 2004 att det ska bildas en marksamfällighet, men pga. markägarens intressen undvek lantmätaren detta. Det är inte rimligt att vi ska ha olika föreningsformer för samma gata och där en är på 38 kvm.

Vi anser att det behöver skapas en marksamfällighet som är hela gatan inklusive dagvatten, väg, vatten, avlopp, fiber och ev. belysning. Detta är ett krav från vår sida och att kommunen/lantmäteriet tvångsinlöser marken, då ett köp av mark inte kommer vara möjligt.

Här är det lantmäteriet som kan möjliggöra detta och vara garant att det blir ett avtal och att det bildas en marksamfällighet. Ni nämner att det är samfällighetens ansvar att ansöka och stå för kostnader för handläggning. Att ansöka är självklart samfällighetens ansvar, men att stå för kostnaden för arbete som en privat exploatör åsamkat oss är inte rimligt. För att detta ska gå smidigare förslår vi att exploatören eller staden står för de kostnader som en förrättning medför. Vi förutsätter att detta sker innan byggstart.

Oavsett om infarten anordnas från Ljungvägen eller Halvors väg innebär det att vägsträckningen behöver gå genom grönområde och Slättbergens naturreservat. Det strider mot naturreservatets forskrifter och det skydd som gäller för djur- och växtlivet. Båda vägsträckningar bedöms därför inte vara möjliga att genomföra på grund av det skydd som finns för naturreservatet.

Planförslaget inriktning att trafikförsörja det nya bostadsområdet via Ljungvägen har prövats och bedöms vara lämplig utifrån den slutsats som ges i framtagen trafikutredning. Trafikförbättrande åtgärder krävs dock, vilka beskrivs under punkt 3 ovan. Påverkan från trafiken vad gäller bullernivåer har även utretts i planarbetet och det konstateras att ljudnivån inte kommer att höjas mer än maximalt 2 decibel vilket är att beakta som en liten påverkan.

Att bygga nya vägsträckor som saknar kringliggande bebyggelse och innebär att ingrepp görs i värdefulla naturmiljöer med friluftsintresse bedöms strida mot bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken (1998:808).



Bild 2, Svar från Trollhättans stad



Bild 3

Utformning av gator

Vi förstår att ni ser på detaljplansområdet och ser hur gator och annat är utformade där, dvs bara i det område där ansökan om detaljplan för exploatering. Ni har teoretiska analyser kring hur trafikflödet kommer se ut efter en exploatering. Men gator och trafik är en så stor avgörande sak. Att planera ett så stort bostadsområde med olika bostadstyper i ett villaområde med så begränsade vägar och små möjligheter till utbyggnad av gatan är en rejäl flaskhals. **Bild 4** illustrerar problematiken.

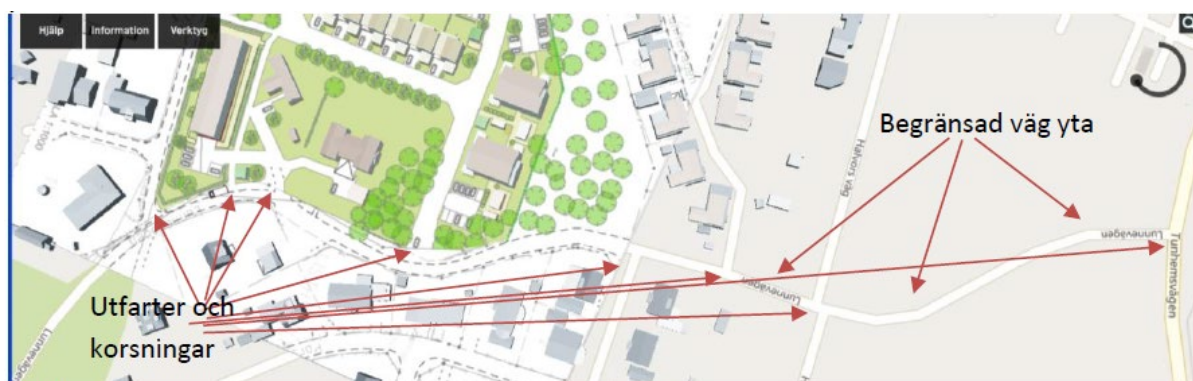


Bild 4

Det är idag trångt och svårt att ta sig in från Tunhemsvägen. Fastigheter ligger tätt inpå Lunnevägen och flera fastigheter har sina entréer nära vägen. Häck och buskage går utanför och gör att man håller än mer åt mitten, för att ha mer stoppmån om ett barn kommer ut från en av fastigheterna. Man har Halvors väg att ta hänsyn till för att sedan ha en skymd sikt till Oxhyvelns fastigheter för att kort därefter ha Häggvägen. Det är från Häggvägen och till Tunhemsvägen som det är minst möjlighet att bredda och det är där det kommer vara mer oskyddade trafikanter och fler bilar. Ni har förslag på framtida förändringar men det kommer vara svårt att tvångsinlösa mark från fastighetsägare för att bredda. Ni jämför med Gulsparven men det är området i sig, tillgång till gata och cykelväg är mycket bättre där och går inte att jämföra med Halvorstorp 1:7. Från början var det tänkt att området skulle inhysa 20–24 villatomter vilket skulle vara rimligt men att nu ha 80 hushåll är orimligt. Vi förstår exploatörernas vilja att maximera vinst och bygga för lägre hyror och blandat bostadsområde. Men då måste man tänka på helheten och se på tillfartsvägar och att dessa är rimligt breda innan man sätter spaden i jorden.

Planhyvelns ståndpunkt

I granskningshandlingen och svar på tidigare synpunkter finns det förslag som medför att samfällighetens oro har minskat och att det finns konkreta förslag på hur man kan komma att hantera samfällighetens ansvarsområden gällande, dagvatten, gata och samfällighetsform. Vi har fått ge avkall på mycket och ser att vi kommer vara en enskild väg i all framtid. Det må så vara och att dessa skattebetalare kommer få lägga extra skatt i den mån att vi står för en större kostnad och risk än andra husägare. Vi anser att vi är orättvist behandlade.

Så sammantaget så är det inte tillräckliga garantier eller förslag för att stå bakom bostadsbyggnation i Halvorstorp.

1. Vi behöver få garantier att vår dagvattenfråga löses genom exploateringen och få skriftligt att det är kommunen som har skötselansvar och tar hand om vår dagvattenlednings utmyning och att vi inte kommer behöva stå för kostnader för anslutning eller iordningställande av mark.
2. Vi kan ansöka om att bilda en marksamfällighet, men att hela planhyvelns gata och anläggning inkluderas i marksamfälligheten och att kostnaden för en ny förrättning bestäms till ett fast pris och att ny exploatör står för denna.
3. Att Trollhättans Stad lägger in i investeringsbudget och i plan för att bredda Lunnevägen. Från Tunhemsvägen till Flädervägen.

Om inte dessa punkter löses kommer vi att överklaga kommande bebyggelse och göra allt i vår makt att förhindra att detaljplanen kommer vinna laga kraft. De skäl vi kommer att nämna har vi benämnt i fysiska möten, telefon, mejl och skrivelser.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

Vid bedömningen av planbeskedet lyftes att Flädervägen bör studeras i samband med planarbetet för att se hur dels gatan dels VA-ledningar ska hanteras och om det går att få till en standardhöjning av vägen. Inför detaljplanens samråd studerades förutsättningarna och flertalet möten hölls mellan samfällighetsföreningen, Trollhättan Energi AB, exploatören och kommunen. Kommunen har inte möjlighet eller ansvar att själva gå in i och genomföra lösningar i ett redan detaljplanelagt och utbyggt område, när kommunen inte är huvudman och fastighetsägare. I samband med att trafikutredningen tagits fram har kommunen studerat förutsättningarna för att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt för Flädervägen. En förutsättning för detta var att ansluta den planerade gatan för det nya området till Flädervägen. Då infart så långt norr ut på Lunnevägen som möjligt bedömdes mest lämpligt var detta inte aktuellt. Att koppla på ny infart på Flädervägen, och därmed skapa en situation med rundkörning, har bedömts dra in onödig mycket trafik på Flädervägen. Att detaljplanen ska omfatta Flädervägen och ett ändrat huvudmannaskap har därmed inte bedömts lämpligt eller nödvändigt för detaljplanens genomförande. Därför kan ansvaret för Flädervägen inte läggas på exploatören. Exploatören bekostar det som är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Att åtgärda Flädervägen till kommunal standard för väg och VA är inget som kan erläggas exploatören. Kommunen har inte möjlighet och ansvar att lösa frågan. Ansvaret för Flädervägen ligger på samfällighetsföreningen. Kommunen har utrett vilka möjligheter som samfälligheten har i dagsläget vilket har kommunicerats i mail och diskuterats på möte med representanter från samfällighetsföreningen. Den gällande detaljplanen för Flädervägen anger ett vägområde om 5,5 m. Efter genomförd fastighetsbestämning är vägområdet 5,5 m brett i östra delen och

5,7 m i väster. Det är detta område som Halvorstorp ga:1 omfattar och har rätt att nyttja. Vägbanan är idag utbyggd till 3,5 m. Det finns därmed en möjlighet att redan idag utöka området för väg bana med 2 meter. Samfällighetsföreningen kan ansöka om ändrat anläggningsbeslut hos lantmäterimyndigheten för att lägga till eventuella anläggningar som dagvattendike, trottoar och belysning inom detta område. Kommunen har även utrett förutsättningar och konsekvenser av att planlägga utökat vägområde för Flädervägen åt norr, vilket samfällighetsföreningen inte sett som ett aktuellt alternativ under givna förutsättningar.

Gatan i Kv Oxhyveln ligger inom en samfälld fastighet som ägs och förvaltas gemensamt av fastighetsägarna i kvarteret. Gatan sköts inte av kommunen.

Diket ligger i den del av planområdet som är skyddat som naturreservat. Syftet med Slättbergens naturvårdsområde är att bevara områdenas slättbergsytor och att bevara det som rekreationsområde. Syftet med naturreservatet uppnås genom ett flertal föreskrifter som förbjuder olika former av ingrepp. Det är till exempel förbjudet att gräva eller spränga på området. Skyddet är inte kopplat till någon särskild artgrupp. Under vissa förutsättningar kan dispens lämnas från gällande föreskrifter. Dagvattenanläggningen som ingår i detaljplanen har beviljats en sådan dispens då den både bidrar till ett en mer robust och naturlig dagvattenhantering samtidigt som den skapar förutsättningar för en ökad biologisk mångfald i Slättbergsreservatet.

Planområdet har utökats då det är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Kostnaden för denna åtgärd och nödvändiga utredningar står exploitören för.

Ökad andel hårdgjord yta inom planområdet kommer fördröjas och hanteras med dagvattenanläggningar inom planområdet. Dagvattendammen är dimensionerad för att kunna ta hand om dagvatten även från Kv Planhyveln och Flädervägen (Planhyveln 12). Skötseln av diken och andra dagvattenanläggningar i naturreservatsområdet ska hanteras av Trollhättan Energi AB, som ska upprätta beskrivning av skötselåtgärder för dagvattenanläggningarna inom reservatsområdet. En förutsättning för att ansluta Kv Planhyveln och Flädervägen till dagvattendammen inom planområdet är att verksamhetsområdet för dagvatten utökas. Att utöka verksamhetsområdet är förenat med kostnader för berörda fastighetsägare, som tas ut när anläggning är utbyggd och förbindelsepunkt är förmedlad. Läs mer under kommunens svar på samfällighetsföreningens samrådsyttrande s.33, punkt 6. Då Kv Planhyveln och Flädervägen bedöms vara samlad bebyggelse redan idag är Trollhättan Energi AB förpliktigade att utöka verksamhetsområdet om det uppkommer behov för miljö eller hälsa. Beslut om att utöka verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige. Det finns ett tidigare godkännande från kommunen att släppa dagvatten i kommunens fastighet Sandhem 3:1 som omfattas av föreskrifterna för naturreservat. Detta godkännande gäller fortsatt om Kv Planhyveln och Flädervägen inte ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Däremot får inga åtgärder utöver det som tillåts genom godkännandet genomföras i naturreservatsområdet för att säkerställa avrinningen nedströms.

Synpunkt om att genomförd trafikmätning är bristfällig besvaras i samlade svar nr.6 s.68-69.

Antagandet om trafikförsörjning är korrekt. I meningen står Ljungvägen istället för Lunnevägen. Detta justeras i detta utlåtande med en redaktionell anmärkning.

Detaljplanen omfattar del av infart till Flädervägen som är utbyggd men som inte ingår i gemensamhetsanläggningen, då planens intentioner är att området ska tillhöra gatuområdet för Flädervägen. Detta är initierat av kommunen och avstämt med samfällighetsföreningen som förvaltar vägen söder om området. Att utöka vägen med ytan inom planen sker genom omprövning av Planhyveln ga:1. Samfällighetsföreningens önskan är även att få äganderätt till den markyta som Planhyveln ga:1 är lokaliserad till. Äganderätten styrs inte via detaljplanen utan sker genom frivilligt köp. Vid ett sådant köp sker en lantmäteriförrättning och det bildas en marksamfällighet, d.v.s. ett markområde som tillhör flera fastigheter. Samfällighetsföreningen kommer liksom idag fortsätta förvalta Planhyveln ga:1 efter omprövningen. Köper fastighetsägarna som är delägare i Planhyveln ga:1 marken under så kommer den ägas av dessa fastigheter gemensamt och kan eventuellt förvaltas av samfällighetsföreningen efter ändring i stadgarna, men det är inget krav. Lantmäterimyndigheten kan bara genomföra en förrättning enligt ansökan och utifrån överenskommelser eller köp mellan de sökande parterna. Myndigheten kan inte agera förhandlare utan kommer opartiskt handlägga ärendet efter att ansökan har kommit in.

I bebyggelse- och trafikförslagen ingår endast en tillkommande utfart mot Lunnevägen, vilket är den huvudsakliga infarten till planområdet. Den befintliga utfarten från Halvorstorp 1:7 är tänkt att samutnyttjas av befintlig bostadsfastighet och tillkommande bostäder i planområdets sydöstra del, vilket detaljplanen möjliggör med g₁-bestämmelse. Det som är illustrerat söder om miljöhuset i bebyggelseförslaget är ingen utfart utan en koppling för gående. Det bedöms inte nödvändigt att införa ytterligare utfartsförbud mot Lunnevägen. Om en utfart anordnas och bedöms olämplig och trafikfarlig kan gatu-parkkontoret kräva att den stängs.

Synpunkt om åtgärder på Lunnevägen besvaras i samlade svar nr.5 s.67-68.

ÖVRIGA

Yttrande 11 – Tomträttsinnehavare 1, 2023-10-23

Yttrande

Har läst detaljplanen för Halvorstorp 1:7 och funnit att jag kan acceptera de redovisade planerna utom på en punkt nämligen till- och frånfart på Lunnevägen. Lunnevägen är för smal för att kunna vara trafiksäker för bil och persontrafik som jag uppfattar det. Oavsett vilka åtgärder som görs kommer Lunnevägen inte att bli bredare. Så mitt förslag att öppna upp för en ny väg ut mot Ljungvägen med en ny rondell där kvarstår. Jag vet att det betyder ett ingrepp i naturvårdsområde men att det är nödvändigt för att få en trafiksäker miljö för gång och biltrafikanter.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten.

Planförslaget inriktning att trafikförsörja det nya bostadsområdet via Lunnevägen har prövats och bedöms vara lämplig utifrån den slutsats som ges i framtagna trafikutredning.

Trafikförbättrande åtgärder krävs dock, vilket redogörs för i planbeskrivningen och i samlade svar på samrådsyttranden, s.41.



Yttrande 12 – PostNord, 2023-10-06

Yttrande

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

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

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar:

Kommunen noterar informationen. Exploatören ansvarar för att ta fram förslag till placering av postlådor.

SAMLADE SVAR TRAFIK

I granskningsyttrandena framkommer synpunkter som berör genomförd trafikmätning, standard, trafiksäkerhet och behov av åtgärder på samma gator.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför valt att skriva samlade svar på synpunkterna för följande synpunkter:

5. Åtgärder Lunnevägen

Synpunkt

Det är oklart om utrymme inom befintligt vägområde för att bredda Lunnevägen och anlägga gångbana. Det finns behov av gångväg även övriga delar av Lunnevägen än mellan korsningen Lunnevägen/Halvors väg fram till planområdets infart.

Svar

För detaljplanens genomförande ska exploatören bekosta åtgärder som utförs på sträckan korsningen Lunnevägen/Halvors väg fram till planområdets infart enligt sektion på s.80 i planbeskrivningen. Det kommer inte innebära att man gör intrång i någon angränsande fastighet utan ombyggnationen ska hålla sig inom befintligt vägområde, även vid de fåtal platser där vägområdets bredd är strax under 8 meter. Om häckar breder ut sig i vägområdet kan detta behöva åtgärdas vid ett genomförande. I planbeskrivningen förtydligas att åtgärden kan genomföras inom befintligt vägområde.

Befintlig gångbana på östra sidan av Lunnevägen kommer ersättas med en ny längs gatans västra sidan. Anledningen är att gångbanan ska hänga ihop med gångbanan på Halvors väg.

Gångbanan kommer bli bredare än befintlig gångbana på östra sidan av Lunnevägen och körbanan blir något smalare, vilket är fördelaktigt för att minska hastigheten.

Av planbeskrivningen framgår att förlängning av gångbana utmed Lunnevägen sträckan från ny infart till planområdet och söderut till Flädervägen möjliggörs genom att reglera mark så att det finns utrymme, men att den inte byggs ut i samband med exploateringen. I planbeskrivningen förtydligas att detta utrymme på totalt 8 meter inklusive gångbana motsvarar en likadan sektion som norr om planrådets infart.

I framtiden kan en gångbana byggas på den västra sidan inom befintligt vägområde för Lunnevägen sträckan Tunhemsvägen och korsningen Lunnevägen/Halvors väg, vilket innebär att körbanan blir något smalare och ger mer utrymme för gång, det är fördelaktigt för att få ner hastigheten. Det kommer inte innebära att man gör intrång i någon angränsande fastighet utan ombyggnationen ska hålla sig inom befintligt vägområde, även vid de fåtal platser där vägområdets bredd är strax under 8 meter. Om häckar breder ut sig i vägområdet kan detta behöva åtgärdas vid ett genomförande. I planbeskrivningen förtydligas att detta kan genomföras inom befintligt vägområde.

Gångbana utmed Lunnevägen och Halvors väg får prioriteras ihop med alla övriga åtgärder inom kommunen, så när eller om den blir byggd kan gatu-parkkontoret inte svara på.

6. Trafikmätning Lunnevägen

Synpunkt

Genomförd trafikmätning är bristfällig och visar inte på de faktiska risker som finns.

Svar

Den trafikmätning som Samhällsbyggnadsförvaltningen genomförde i januari 2023 syftade till att ge uppdaterat underlag för Lunnevägen rörande mängden motorfordonstrafik, andel tung trafik och hastighet. Syftet med mätningen var inte att räkna gång- och cykeltrafikanter. Trafikmätningen utfördes med slang i två punkter; norr respektive söder om korsningen till Halvors väg. I samband med detta genomförde Samhällsbyggnadsförvaltningen observationer för att få bättre kunskap om trafikbeteenden i korsningen Lunnevägen/Halvors väg. Observationerna genomfördes kl 7:45-8:15 tisdagen den 17 januari. Observatörerna som studerade korsningen hade inga varselkläder på sig. Utöver antal bilar, cyklar och gående noterades antal bilister och cyklister som stannade vid 4-vägsstoppen, antal bilister som passerade i låg hastighet och antal bilister som inte gjorde någon fartanpassning, samt cyklisternas rörelsemönster. Antal cyklister uppmättes till 39 st och hade liknande mönster, varför det går att dra en del slutsatser kring deras beteende. Antal gående var få och inga särskilda konflikter eller brister noterades. Dock var en slutsats av observationen att gångbanan mellan Halvors väg och planområden bör hamna på västra sidan av Lunnevägen, då det ger en egen gångväg mot skolorna i nordväst utan att behöva korsa Lunnevägen två gånger.

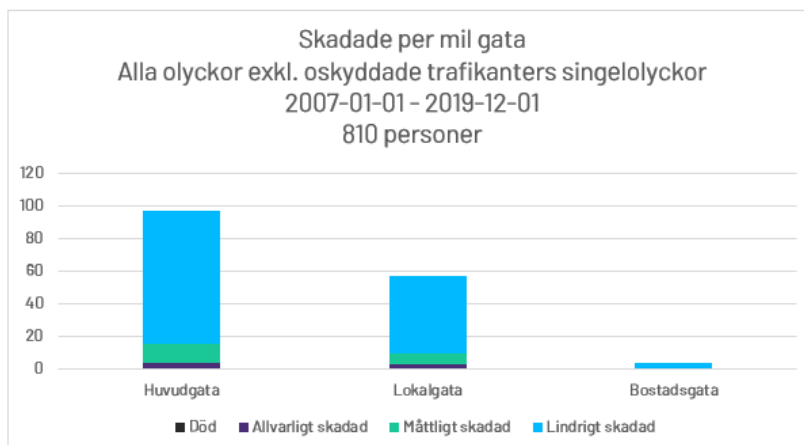
Kommunen genomför trafikmätningar och observationer under hela året utifrån frågor som inkommer från allmänheten. På samma sätt genomförs detta i samband med andra arbeten som kommunen gör, till exempel att ta fram nya detaljplaner. Det finns därför en samlad kompetens kring dessa frågor och hur man bör bedöma både trafikmätningar och observationer utifrån vilken tid på året dessa genomförs. Det är självklart så att antalet som går och cyklar är betydligt högre under den varma ljusa årstiden. Det innebär också att det är

enklare för fordonstrafikanter att uppfatta att oskyddade trafikanter rör sig i området. På vintern när oskyddade trafikanter är färre och dessutom syns dåligt kan vara ett mycket bra tillfälle att studera hur bilister och oskyddade trafikanter rör sig och fungerar tillsammans. I observationen som genomfördes i januari 2023 noterades att några fordonsförare inte iakttog stopplikten i korsningen. Detta är ett vanligt beteende särskilt i korsningar där trafikflödena inte är så stora. Flervägsstopp fungerar normalt sämre i korsningar med lite trafik men det finns för närvarande inte några planer på att ta bort flervägsstoppet.

Jordbruksfordon får trafikera allmänna gator och där är det vanligast fordonståget traktor och vagn. Antalet skördetröskor på allmänna gator är få. När dessa fordon rör sig på bostadsgator är utrymmena mycket begränsade och man får iakttäta stor försiktighet. Det är dock orimligt att enbart av denna anledning göra exempelvis bredare gaturum. Det skulle i förlängningen medföra höga hastigheter för biltrafiken och leda till sämre trafiksäkerhet.

Inrapporterade olyckor är ett viktigt planeringsunderlag i trafiksäkerhetsarbetet. Gatu-parkkontoret vet med säkerhet att det finns stora mörkertal när det gäller olyckor men också att bortfallet av olycksrapportering sker över hela vägnätet. För att jobba effektivt med trafiksäkerhet och göra bästa möjliga nytta med genomförda åtgärder är det viktigt att åtgärder genomförs där de kommer ha mest nytta. I Trollhättan sker merparten av alla olyckor på det som benämns som huvudvägnät och lokalvägnät trots att antal kilometer huvudgator och lokalgator är mycket färre än kategorin bostadsgata.

I följande tabell visas antal skadade per vägkategori och antal mil gata exklusive gående och cyklisters singelolyckor. Den visar mycket tydligt att de flesta olyckor och även de med allvarligaste konsekvenserna sker på huvudvägnätet och lokalnätet. Till kategorin huvudgator räknas till exempel Gärdhemsvägen, Drottninggatan och Tunhemsvägen. Exempel på lokalgator är gator i centrum som Storgatan och Österlånggatan samt vissa gator i industriområden. Lunnevägen och gatorna runt omkring exploateringen ingår i kategorin bostadsgata.



FÖRTYDLIGANDE EFTER GRANSKNING

I yttrande 16 under samrådsskedet frågade sakägare kring vem snöskottningen faller på om både Lunnevägen och Halvors väg från trottoar. I delutlåtandet kommenterade kommunen att kommunen ansvarar för snöskottningen, då Lunnevägen och Halvors väg är kommunala gator. Detta gäller, men för att undvika missförstånd framöver har ett förtydligande skickats till aktuell

sakägare via mail den 23/10-2023, det vill säga ett par dagar innan granskningen avslutades. Ett förtydligande redovisas även i detta granskningsutlåtande.

Lunnevägen och Halvors väg är kommunala gator och gångbanorna utmed gatorna är också kommunala anläggningar. För närvarande räknas dessa som B-gator och det innebär att gångbanor inte behöver snöröjas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har dock ett ansvar att halkbekämpa på gatan utanför sin tomt. Det ingår också att sopa och hålla gångbanan fri från ogräs m.m. Kommunen ansvarar nu för snöröjningen på gatan men inte på trottoarerna. Trottoarer på B-gator snöröjs inte av någon utan används som snöupplag. Om kommunen bestämmer sig för att ändra indelningen från B-gata till A-gata får fastighetsägaren ansvar att snöröja gångbanan enligt Lokala föreskrifter för gaturenhållning i Trollhättans kommun.

Det finns för närvarande inga planer på att ändra indelningen. Ett genomförande av detaljplanen ger inte anledning att ändra förutsättningarna för snöröjning. Något som skulle kunna ändra förutsättningarna är om kommunen gör ett annat ställningstagande. Det skulle till exempel kunna vara att kommunen vill förbättra förutsättningarna för barns möjlighet att ta sig till skolan och att viktiga skolvägar ska snöröjas på gångbanorna.

SAMMANFATTNING INFÖR ANTAGANDE

Planhandlingarna har justerats och uppdaterats enligt följande:

- För det västra kvarteret för bostäder närmast Flädervägen har prickmarken utökats från 5,5 meter till 6 meter från fastighetsgräns till Planhyveln 12/Flädervägen. Inom ett avstånd mellan 6 och 8 meter från Planhyveln 12/Flädervägen införs bestämmelse \ddot{o}_2 som innebär att marken endast får förses med balkong och uteplats. Syftet är att upplevelsen av utrymme mellan ny bebyggelse och befintliga bostäder ska öka. Tidigare angiven största byggnadsarea ska gälla för hela byggrätten, varför egenskapsgränsen ändras till en sammanfallande sekundär och egenskapsgräns, och bestämmelsen e_1 ändras till e_6 .
- Prickmark införs 2 meter i västra delen av E_1 -område. Syftet är att öka avståndet mellan lekplats och transformatorstation till 10 meter och därmed minska risken för vistelse inom höga elektromagnetiska fält och öka förutsättningarna för att genomföra avskärmande åtgärder mot transformatorstationen.
- Egenskapsbestämmelse \ddot{o}_1 har formulerats om från *"Marken får endast förses med byggnad för sophantering och återvinning samt markparkering"* till *"Marken får endast förses med byggnad för sophantering och återvinning. Markparkering tillåts"* för att undvika missförstånd vid bygglovsprövning.
- *Kompletterande utlåtande geoteknik* biläggs som en utredning och publiceras på kommunens hemsida. Planbeskrivningen kompletteras med utlåtandets slutsatser.
- Redaktionella ändringar och plantekniska justeringar har genomförts i plankartan.
 - Egenskapsbestämmelser där beteckningen ligger i ruta flyttas utanför planområdet för att öka läsbarheten och undvika missförstånd.
 - Utfartsförbudet i nordost är flyttat så det ligger i egenskapsgräns mellan B och $GATA_1$.
 - Insättningspunkt för egenskapsbestämmelse $\ddot{o}_{1p_1h_3,5m}$ i nordöstra kvarteret har flyttats till rätt plats.
 - Överflödiga mellanrum och punkter i teckenförklaringen har tagits bort.
- Ändringar och förtydliganden har genomförts i planbeskrivningen.
 - Sista stycket 2.3.1 har tagits bort.



- Syftet med att ta med del av Flädervägens infart i detaljplanen har formulerats om.
- Ordet säkerställs har bytts ut mot möjliggörs i motiveringen av egenskapsbestämmelsen g_1 .
- Motiveringen till j_1 -bestämmelsen har förtydligats.
- Att det är delägande fastigheter i samfällighetsföreningen som får kostnader vid omprövning av Planhyveln $ga:1$ har förtydligats.
- Varför u_1 inte avsätts för befintlig fiberledning har förtydligats.
- Ett tillägg har gjorts om att miljöhus och kärl för hushållsnära avfallshantering ska ägas av delägande fastigheter, om gemensamhetsanläggning för avfallshantering bildas.
- Felaktighet om att Planhyveln 11 är delägande i Planhyveln $ga:1$ har tagits bort.
- Att VA-huvudman ska göra en anmälan om vattenverksamhet för anläggande av dagvattendamm har förtydligats.
- 6.4.1, andra stycket, sista meningen har ändrats för att överensstämma med slutsatsen i *Lokaliseringsutredning jordbruksmark*.
- Att åtgärder på Lunnevägen kan genomföras inom befintligt vägområde samt att det finns utrymme på Lunnevägen, mellan den nya infarten och Flädervägen, att göra en likadan sektion som norr om planområdets infart har förtydligats.
- Redaktionella ändringar med anledning av exempelvis stavfel har genomförts.

Redaktionella ändringar i grundkartan har genomförts för att förbättra läsbarheten i förhållande till plankartan. Då en ny grundkarta inte upprättats inför antagandet ändras inte datumet då grundkartan upprättats.

BESVÄRSBERÄTTIGADE

Från samrådet och granskningen bedömer plankontoret att det fortsatt finns sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Det handlar främst om motsättning av antal tillkommande bostäder utifrån Lunnevägens kapacitet och områdes karaktär och höjd på föreslagen bebyggelse utifrån områdets karaktär, men även exempelvis bristfälligt underlag avseende natur och djurliv samt genomförd trafikmätning, motsättning av dagvattendammens placering samt att Flädervägen inte ändras till att omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

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.

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

- Sakägare 1
- Oxhyvelns samfällighetsförening
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4
- Planhyvelns samfällighetsförening
- Sakägare 5
- Sakägare 6
- Sakägare 7

Trollhättan, januari 2024

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Sofia Hjort
planarkitekt