



Minnesanteckningar

Informationsmöte om Program för tätortsutbyggnad vid Hults höjd

2021-04-14, Digitalt möte via Zoom kl.18.00-20.00

Närvarande

Trollhättans Stad, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Hjalmar Oskarsson, planarkitekt, plankontoret

Johanna Berg, planarkitekt, plankontoret

Josefin Kaldo, planchef plankontoret

Rebecca Gustavsson, moderator Zoom, kontoret för ledning och stöd

Sandybel Keryo, sekreterare, kontoret för ledning och stöd

Nielsen-Oscarssons Fastigheter AB (Nofab)

Anders Oscarsson –VD och delägare

Henrik Haglund –projektledare, Skeddalen Facilitering

Carolin Folkesson –planarkitekt/samhällsplanerare, Norconsult

Antal närboende som närvarade: 24

Anteckningar

Dagordning

Del 1:

- Varför planering för tätortsbyggnad vid Hults höjd?
- Planprogram, detaljplan och planeringsprocessen



Del 2:

- Presentation av Nielsen-Oscarssons fastigheter (NOFAB)
- Vision och idéer om programområdet

Del 3:

- Vad händer nu och framöver?

Frågeställningarna som kom upp under mötet sammanfattas nedan under tematiska rubriker.

Del 1

Detaljplan för Hultshöjd

Trollhättans Stad redogjorde för varför det nu ska planeras på Hults höjd. Trollhättans översiktsplan innefattar visioner och mål för bland annat utbyggnad av tätorten. Hults höjd är utpekad i översiktsplanen för tätortsutbyggnad och kallas för "Hultsjön". En kort presentation hålls om förutsättningar i området.

Detaljplan och planprocessen

Trollhättans Stad gick igenom vad ett planprogram respektive en detaljplan är och vad de innefattar. Planprogram är ett steg innan detaljplan och är frivilligt för kommuner att ta fram. Processen med planprogram inleds med ett beslut om planbesked och därefter kan utredningar påbörjas. Efter det utformas ett förslag till planprogram och ett programsamråd hålls där berörda grannar kan tycka till om förslaget. Därefter bearbetas förslaget och ett slutgiltigt planprogram tas fram och godkänns av politikerna.

Detaljplan kan påbörjas efter att planprogrammet är godkänt. Detaljplanelhandlingar består av en plankarta, planbeskrivning och eventuella utredningar och annat underlag. Plankartan är juridiskt bindande och styr vad som får byggas i området. Den reglerar användningen av marken och utgör underlag för bygglov. I planbeskrivningen finns en redogörelse för förutsättningar, motivering varför detaljplanen ser ut som den gör, konsekvenser och genomförande av detaljplanen. Utredningar som är relevanta för detaljplanen tas fram under planarbetets gång.

Planprocessen är en demokratisk process där närboende får möjlighet att lämna synpunkter flera gånger. Synpunkter skickas in skriftligen under två skeden när detaljplanen tas fram; samråd och granskning. Synpunkterna sammanställs och bemöts av kommunen; hur kommunen ställer sig till synpunkten, hur den tillgodoses eller varför den inte kan tillgodoses.



Ett positivt beslut om planbesked har fattats av politiken, vilket innebär att exploatörens förslag ska prövas i programarbetet. Detta innebär inte en garanti för att planen kommer att bli antagen, utan enbart att förutsättningarna för förslaget ska prövas på ett objektivt sätt.

Frågor:

Inga frågor.

Del 2

Vision och idéer om programområdet

Anders Oscarsson berättar om Nielsen-Oscarsson Fastigheter AB, deras arbete, ursprung och ambition. Närvarande från Nofab presenterar projektet och nämner att fokuset inte enbart är bostäder utan att värna om de kvalitéer som finns i området. Nofab vill testa en kombination mellan en bra bostad och en kvalitativ miljö. De har en vilja att få dit service till platsen. De eftersträvar en småskalig bebyggelse i området och vänder sig till en målgrupp som vill bo i villor, parhus och radhus mm. Inspiration och idéer presenteras från bland annat Tullinge Trädgårdsstad i Stockholm.

Frågor:

Inga frågor.

Del 3

Vad händer nu och framöver?

Nästa steg i processen är att starta utredningsarbetet och i samband med det så kommer det även att ske besök och inventeringar på platser för att utreda naturvärden, dragning av gator och annat. Under hösten kommer fler utredningar att ta plats. Trollhättan Stad ser det som viktigt att föra en dialog med de bosatta i området men än är det inte bestämt hur kommunikationen kommer att se ut. Dialogen planeras ske under hösten och ett förslag på planprogram kan vara färdigt i vinter. Programsamråd sker runt årsskiftet 2021/2022 och sedan ett godkännande av planprogram till sommaren 2022. Detaljplanarbete kan tidigast starta hösten 2022.

Frågor gällande trafik och trafikutredning

Hur kan vi påverka trafikutredningen?

Trafikutredningen kommer att utreda lämpliga förslag på nya gator och utfarter med mera. Synpunkter kan lämnas på trafikutredningen och de förslag som redovisas i utredningen. Trollhättans Stad kommer att informera om förslaget när arbetet har kommit längre.



Lite oroliga för byggtrafik i ett antal år. Grusvägar är redan i dåligt skick och man bor 10 meter ifrån. Hur har ni tänkt där? Kan ni tänka er att göra de ordinarievägarna innan byggnationer och byggtrafiken?

Nofab framför att det inte kommer att köras lastbilar nu. Sen hur det blir längre fram är svårt att svara på i detta skede. Skog kommer att tas ned och sedan köras ut, vilket möjligen kan ske på grusvägarna. Mer än så kommer inte att hända i närtid. Vad som händer om ett år och längre fram är svårt att svara på i detta skede.

Intresserade över att veta hur det kommer att bli med vägen till Överby med mera. Kan man ha en väg till Biltema istället? Önskar en egen högerfil från Överby.

Trollhättans Stad menar att det är viktigt att se helheten och att frågan kommer att hanteras i trafikutredningen.

Nu hör man att trafikutredning ska ske i förtid. Ett problem för barn som kommer att ha en väg där ungefär 3000 bilar kör dagligen. Väldigt bekymrad över att de som bor där inte kommer att vara en del av utredning. Livrädd för vägen och vill ha ett tredje alternativ. Vill vara med och diskutera trafikutredningen.

Trollhättans Stad menar att första steget i trafikutredningen är att titta på förutsättningarna. Flera förslag kommer att presenteras och alternativ kommer att diskuteras och presenteras under programsamrådet. En tidig utredning görs för att få ett bra underlag i fortsatta diskussioner. Carolin Folkesson från Norconsult som ska utföra trafikutredningen är med på informationsmötet för att få input och antecknar frågor och synpunkter som framförs på mötet.

Om detaljplan vinner laga kraft kommer utbyggnad av infrastruktur utföras i kommunal regi eller kommer den att utföras av exploatör?

På mötet finns ingen representant från mark- och exploateringskontoret som kan svara på frågan. Det kan se olika ut i olika projekt; antingen är det exploatören som bygger ut gatorna eller kommunen. När gatorna är färdigställda är det däremot kommunen som tar över drift och skötsel av allmänna vägar och gator. Det ska beskrivas i planprocessen och kommer att bestämmas senare.



Med ett nytt område strax intill E45, som redan har en bullermatta borde det väl vara logiskt att koncentrera trafiken både under byggtiden och senare till E45-sidan.

Trafikutredningen är inte påbörjad än så det är svårt nu att ta ställning till frågan men E45:an är en statlig väg som Trafikverket ansvarar för och i översiktsplanen anges det inte heller som ett alternativ. Vi är tidigt i processen och det kommer att klarna när vi har en tydlig etappordning.

Vi pratar om stor påverkan av trafik på oss närboende och områdets natur i sig. Varför just 500 bostäder? Varför inte betydligt mindre?

Det är lämpligheten vi ska pröva och det är anledningen till att planprogram och detaljplanen görs. Det är först när prövningen är genomförd och det finns ett programförslag som vi vet ungefär antal bostäder.

En kommentar: Vi har velat sänka hastighet men kommunen inte velat det.

Representant från gatu-parkkontoret är inte med på mötet och kan svara på varför ställningstagandet har gjorts. Trollhättans Stad tar med sig frågan då den kan bli aktuell att lyfta igen i planarbetet.

En kommentar: Bra input gällande den ökade trafiken som våra barn på Hults höjd blir påverkade av genom att behöva korsa vägen för att komma över till andra sidan där skola, idrottsanläggning etc finns. Trafiken är redan idag frekvent och då kommer öka ytterligare.

En kommentar: Det kommer att vara för mycket trafik för en väg.

En kommentar: Sjön är härlig. Ta hänsyn till det, alla ska ha tillgång till den. Endast en liten del som badvänlig. De parkerar bilen och det kan störa de som bor i området. Alltså är det viktigt att inte bara se de olika utredningarna som vägleder utan den mänskliga delen också, alltså att folk är där och badar.

Frågor till Nofab och frågor gällande byggnation

Har Nofab erfarenhet av denna typ av projekt och omfång? Referensprojekt?

Flera i bolaget har erfarenhet, bland annat har Henrik Haglund och Carolin Folkesson anlåtats av Nofab för att bidra med sin erfarenhet till arbetet.

Hur har Nofab tänkt att finansiera projektet?

Det kommer att finansieras av dels eget kapital och lån. Nofab kan komma att ta med samarbetspartners i finansieringen av projektet. Allt ska de inte bygga själva för att det hade varit för stort.



Vem bekostar processen och utredningar?

Det är Nofab som betalar för utredningarna och det är kommunen som bestämmer vad som ska utredas i programarbete och efterföljande detaljplaner.

Vilken etapp kommer byggas först?

Det är svårt att svara på hur det kommer att byggas ut nu när vi är i ett tidigt skede.

Är det klart att det ska börja byggas även om inga utredningar gjorts?

I program- och detaljplanearbetet prövas lämpligheten för tätortsutbyggnad och då är utredningarna viktiga underlag. Det är först när detaljplan/detaljplaner har vunnit laga kraft som byggnation kan börja.

När som tidigast kan en eventuell byggnation påbörjas?

Programarbetet tar cirka ett år och efterföljande detaljplan/detaljplaner ytterligare minst ett år. Som tidigast en etappvis utbyggnad som påbörjas om 2 år.

Frågor gällande social hållbarhet

Hur kommer den sociala delen att se ut? Småbebyggelse är ofta dyra och det förstärker segregationen. Hur har man tänkt beakta den sociala komponenten?

Trollhättans Stad arbetar med social hållbarhet och har ett verktyg i planeringen som heter social konsekvensanalys. Antingen kan en "liten social konsekvensanalys" eller en "stor social konsekvensanalys" genomföras. I detta fall är det en stor social konsekvensanalys. I konsekvensanalysen resonerar flera parter utifrån frågeställningar om sociala aspekter för att hitta en bra lösning. Trollhättans Stads hållbarhetsstrateger har också deltagit i tidigare arbete och de har som mål att få till en blandad stad speciellt när man bygger nytt.

Frågor gällande kommunikation och kontakt med ansvariga

Det kommer att samlas in förslag. När är det?

I samband med programsamråd som är en formell del av processen finns det möjlighet att lämna synpunkter. Dialog kommer att ske under hösten angående gröna värden och rekreation i området.

Hur kommunicerar vi synpunkter/åsikter i ett tidigt skede? Mailkorrespondens med Samhällsbyggnadsförvaltningen?



Till Johanna Berg och Hjalmar Oskarsson via mejl eller telefon. Information kommer att publiceras på vår hemsida www.trollhattan.se/hults-hojd

Kommer vi få protokoll från det här mötet?

Ja, ett protokoll kommer att skickas till de närvarande och även läggas ut på hemsidan.

Frågor gällande marken

När jag läste i tidningen så uppfattade jag att dom hade förtur till kommunens mark, varför då?

Det finns en avsiktsförklaring mellan Trollhättans Stad och Nofab som innebär att Nofab får beställa utredningar och ta fram planprogram som berör delar av kommunens mark. Det är först efter programarbetet som vi vet hur stor andel kommunal mark som berörs av utbyggnad. Det ska tecknas ett markanvisningsavtal i samband med uppstart av detaljplanearbete. Kommunen har möjlighet att göra en direktanvisning och i det här fallet anses det vara relevant då Nofab äger en stor andel mark i området.

Vad har kommunen för tankar kring användningen av den mark man äger runt omkring?

Det är något som programarbetet får utvisa. Det är dock inte mycket som kan göras då det finns höjdbegränsningar som styr var bostäder kan byggas i terrängen. Kommunen vill även värna om naturområdet.

Anteckningar förda av Sandybel Keryo, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans Stad.
Justering av Johanna Berg, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trollhättans Stad.