



**Trollhättans
Stad**

Minnesanteckningar Samrådsmöte Chauffören 1 2021-07-01

Närvarande

Trollhättans Stad, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Hjalmar Oskarsson, planarkitekt plankontoret

Josefin Kaldo, planchef plankontoret

Anteckningar

Dagordning

- Varför görs en ny detaljplan för Chauffören 1?
- Detaljplan och detaljplaneprocessen
- Presentation av planförslaget

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

Lämna synpunkter

Samrådstiden pågår till och med den 1 augusti vilket är sista dagen att lämna in synpunkter på planförslaget. Synpunkter ska komma in skriftligt via e-post eller brev för att gälla. Har ni barn i era hushåll får ni gärna även be dem om synpunkter på planförslaget. Störst möjlighet att påverka planförslaget är nu under samrådstiden. Det är först efter ett antagande av detaljplanen som överklaganden kan göras.

Alla har rätt att ge synpunkter på ett förslag, däremot är det endast sakägare som har rätt att överklaga antagandehandlingarna. Sakägarkretsen har avgränsats utefter kommunens bedömning, är man sakägare har man fått ett brev hemskickat till sig där det tydligt framgår. Skulle någon som inte är sakägare överklaga är det upp till mark- och miljödomstolen att avgöra om kommunen gjort rätt bedömning för det specifika fallet.

Samrådstiden ligger lite olyckligt under semestern, därför har samrådstiden förlängts något mer än vanligt, från minst 3 veckor till nuvarande 5 veckor.

Lokalisering av vårdcentralen

Innan planansökan för det aktuella området kom in studerades flera alternativa lokaliseringar tillsammans med kommunen. Vårdcentralens lokalisering kommer i aktuellt planarbete prövas på den plats som planansökan efterfrågat. När en planansökan kommer in så är det den platsen som ansökts om som vi prövar och ingen annan.

Utformning av ny vårdcentral

Vårdcentralens tänkta byggnad ligger inte innanför det område som berör kommunens kulturmiljöprogram där Hjul kvarns egnahemsområde ingår. Här är bedömningen att byggnaden inte kommer ha någon påverkan på kringliggande kulturmiljö och därav har vårdcentralen inga krav att följa kulturmiljöprogrammet. Däremot har exploatören en ambition om att uppföra byggnaden med en stor hänsyn till platsen. De volymer som visas i planbeskrivningen är i ett tidigt stadium och exakt hur byggnaden skulle kunna se ut vet vi inte förens bygglovshandlingar kommit in.

Byggnaden kommer i huvudsak inrymma vårdverksamhet, till det ingår även mindre komplement såsom apotek, café och kontorslokaler. I planansökan har man uttryckt en inriktning för vårdcentralen mot i huvudsak rehabilitering.

Storleken på byggnaden regleras idag till 3300m², däremot regleras i dagsläget inte byggnadens bruttoarea (summan av alla våningsplans area). Det är många ytor och arealer som benämns i planbeskrivningen vilket kommer att ses över inför granskningskedet för att underlätta för läsaren vad det är som gäller.

Prickad mark i plankartan

Den prickmarkerade ytan i plankartan innebär att marken inte får förses med någon byggnad. Det är däremot tillåtet att uppföra vägar, samt i vissa fall mindre komplementbyggnader, som till exempel cykelskjul. Transformatorstationen som syns i plankartan har en egen användningsbestämmelse och ligger således inte inom prickad mark, utan är endast omgiven av prickad mark.

Parkeringsplatser

Vi har i kommunen ett parkeringsprogram som ska följas och för vård är det beslutat att det ska finnas minst 8 parkeringsplatser per 1000m² vård, vilket i detta fall innebär att det ska finnas minst 72 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser som föreslås är totalt 74 stycken, varav 22 redovisas ovan mark och 52 i parkeringsgarage. Denna fördelning kan komma att justeras beroende på hur stor byggnaden blir.

Tanken är inte att gatan i bostadsområdet ska nyttjas till parkering för vårdcentralens besökare. I och med att det är en vårdcentral som ska uppföras kommer troligtvis parkering endast att behövas under dagen och under arbetstid, vilket gör att de inte bör överlappa de tider då boende i området är i behov av parkering. Huruvida parkeringsgaraget ska vara avgiftsbelagt för parkering eller inte är i dagsläget oklart.

Parkeringsgaraget kommer inte kräva att några sprängningar utförs efter vad som kommit fram och tolkats ur den geotekniska undersökningen. Krävs en eventuell sprängning ska berörda byggnader kontrolleras både innan och efter sprängning sker. Under mark går även en ledningstunnel vilken kräver försiktighetsåtgärder.

Grönområdet

Om byggnation blir aktuell finns det en önskan om att bibehålla det gröna i så stor utsträckning som möjligt genom att nya träd planteras och att växtlighet möjliggörs. Behovet av att en lekplats inom vårdcentralens fastighet ska vara tillgänglig även för närboende anses inte vara särskilt stort. Det bör inte finnas någon begränsning i att ta sig från bostadsområdet vidare genom grönområdet till vårdcentralen, men det uttrycks en vilja att inte bjuda in och uppmuntra människor att ta sig dit den vägen. Vårdcentralen bör utgöra en baksida mot bostadshuset. Att uppmuntra till mer trafik inom bostadsområdet är inte önskvärt överlag då det redan idag finns en del trafikproblem mellan cyklister och bilister.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska kunna hanteras inom planområdet och planförslaget får inte påverka kringliggande fastigheter negativt. En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår olika sätt för hur dagvattenhanteringen ska kunna lösas, det föreslås bland annat gröna tak, öppna dagvattendiken och biofilter längs fasad. Det är ännu inte beslutat hur dagvattenhanteringen ska ske, men utredningen ska ge det underlag som behövs för vidare åtgärder.

Berörda fastigheter

Chauffören 1 är omringad av två andra fastigheter, Stallbacka 4:1 och Hjulksvarn 3:1. För att planområdet ska kunna tillgängliggöras med infartsväg så berörs även dessa två fastigheter av planförslaget. Därav detaljplanens namn, Chauffören 1 med flera, vilket syftar på de berörda fastigheterna.

Idag ägs den berörda marken av kommunen och ägaren till projektet är Medpro Clinic AB. Fastigheten Chauffören 1 är planlagd för en drivmedelsstation i dagsläget, vilket den nya detaljplanen kommer att ändra. En detaljplan hindrar inte att fastighetsägare kan bytas, däremot kan verksamheten inte ändras, för att det ska kunna göras krävs en ny detaljplan.