



## MINNESANTECKNINGAR

### Samrådsmöte

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

<b>Datum:</b>	2024-02-28
<b>Tid:</b>	Kl 16:00-19:00
<b>Plats:</b>	Skogshöjdens fritidsgård
<b>Närvarande:</b>	Cirka 35 närboende/sakägare/allmänhet Trollhättans Stad: Hjalmar Oskarsson, plankontoret Sofia Hjort, plankontoret Karin Westman, gatu-parkkontoret Jessica Ekberg, mark- och exploateringskontoret Anneli Kull, gatu-parkkontoret Johan Bengtsson, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen Jennie Bergius Eriksson, ordförande samhällsbyggnadsnämnden
	Från Nofab: Anders Oscarsson Henrik Haglund
	Från Norconsult: Adam Västernäs

### Anteckningar

#### Upplägg samrådsmöte

- Öppet hus 16:00-17:30  
*Två stationer bemannades med tjänstepersoner från kommunen och representanter från exploatören, NOFAB. Den ena stationen fokuserade på detaljplanen, utredningar och främst på kommunens arbete. Den andra stationen fokuserade på genomförandet av projektet och främst på exploatörens arbete. Tjänstepersoner från kommunen antecknade frågor och svar under denna del av samrådsmötet. Dessa anteckningar publiceras inte på kommunens hemsida, men tas med i den fortsatta processen med detaljplanen.*
- Paus 15 min för att möblera om inför frågestund
- Presentation och frågestund 17:45-18:45  
*Kommunen presenterade bakgrund, planprocessen och övergripande om planförslaget. Här fanns möjlighet att öppet ställa frågor som besvarades av*



*både kommunen och exploatören. Minnesanteckningar från frågestunden redovisas nedan punkt 1-26.*

- Avslut ca 19:00

**1. Vad är det för gata i östra delen av planområdet?**

Älvåsvägen. Ska enligt planförslaget vara kvar i sin nuvarande form och med enskilt huvudmannaskap men vägen är med i planområdet för att kunna studera den i samband med bullerskyddet.

**2. Hur är tanken med övergång över Vänersborgsvägen?**

Passager över Vänersborgsvägen kommer att ses över i den fortsatta processen med detaljplanen, det gäller främst passager vid Hultsrondellen. Se även svar på fråga 6.

**3. Var är tanken att bullerskyddet ska börja och sluta?**

Bullerskyddet planeras öster om Älvåsvägen, inom område för "Skydd" i plankartan. Början och slut ska detaljstuderas inför granskningskedet.

**4. Har den ursprungliga arkeologiska utredningen kompletterats efter resans gång? Påpekade om Gamla Vänersborgsvägen i dialog om planprogrammet.**

Det gjordes ingen arkeologisk utredning under planprogrammet, det har tagits fram som underlag till detaljplanen. Fynden inom planområdet är enbart en husgrund som ligger inom naturmark i sydöstra delen, så den påverkas av detaljplanens genomförande. Staden tar med frågan om Gamla Vänersborgsvägen i den fortsatta processen med detaljplanen.

- *Efter mötet har kommunen kollat närmre på frågan. Gamla Vänersborgsvägen ligger väster om nuvarande Vänersborgsvägen och omfattas således inte av planområdet.*

**5. Har ni funderat något på bullerplank för boende på västra sidan av Vänersborgsvägen? Påverkas av tillkommande biltrafik.**

Kommunen är medvetna om att det finns en viss bullerproblematik längs Vänersborgsvägen. Idag finns två fastigheter uppmärksammade med bullernivåer som överskrider riktvärdena. En av dessa fastigheter är placerade närmare Vänersborgsvägen än vad detaljplanen angav. I kommunens bullersaneringsplan finns enbart erbjudande om bidrag till fönsteråtgärder. Det är dock inte aktuellt på nyare fastigheter byggda efter 1997 då dessa har högre ställda ljudkrav vid uppförandet. I bullersaneringsplanen finns inga stöd för



uppförande av bullerplank. Kommunen tar med sig frågan om bullernivåerna påverkas längs västra sidan av Vänersborgsvägen.

**6. Gör man något för att förbättra övergången över Vänersborgsvägen? Många barn genar över till idrottsplatsen och fritidsgården där dagens hållplats ligger, vilket är osäkert då det inte finns övergångsställe. Varför inte det om det är tätortsutbyggnad? 600 nya bostäder innebär mer trafik.**

Detaljplanen innebär att busshållplatsen Hult flyttas norrut närmre Hultsrondellen och befintligt övergångsställe. Förhoppningen är att de som kommer med buss inte genar till och från busshållplatsen. Däremot är det svårt att förhindra att de som bor i befintliga hults höjd genar över Vänersborgsvägen då denna sträcka fortfarande är den närmaste vägen till idrottsplatsen. Östra sidan av Vänersborgsvägen kommer belysas, förhoppning är att göra det tryggare att röra sig längs vägen till övergångsstället vid Hultsrondellen. I samband med pågående detaljplan för idrottshall i Skogshöjden studeras infarten till idrottsplatsen.

**7. Anser att Vänersborgsvägen är en väg, inte gata.**

Gata<sub>1</sub> - huvudgata är beteckningen på användningen i detaljplan och innefattar både Vänersborgsvägen, Hultrondellen och infartsvägen till det nya området. Benämningen i detaljplan kan alltså innefatta både gata och väg i verkligheten.

**8. På Vänersborgsvägen gäller 70 km/h på en sträcka av 800 meter, annars är det 50 km/h som gäller. Har försökt att få sänkt hastigheten på Vänersborgsvägen från 70 km/h till 50 km/h utan gehör.**

Den aktuella sträckan är inte utformad som en stadsgata utan har mer karaktär av landsväg. Det är därför rimligt att hastighetsbegränsningen är 70 km/h. Denna sträcka är dessutom betydligt längre jämfört med sträckan mellan cirkulationsplatserna Hultsrondellen och Skogshöjdsrondellen.

**9. Vintertid är det bara skottat på ena sidan av Vänersborgsvägen, kan man ändra det?**

*Efter mötet har kommunen kollat närmre på frågan.*

Väster om Vänersborgsvägen snöröjs cykelvägen via Dalhemsvägen, det finns därför inga nuvarande planer på snöröjning även på västra sidan av Vänersborgsvägen. Snöröjning sker dock till hållplatsen Hult.



**10. Finns det några tankar på att göra naturområdet runt omkring planområdet mer tillgängligt?**

Förslaget har till viss del utgått från befintliga stigar runt omkring planområdet vid "släppen" med naturmark mellan kvartersmarken i plankartan. Det kommer säkerligen uppstå fler spontana stigar som man kan vidareutveckla på sikt. Staden tar med sig frågan i fortsatt arbete.

**11. Hur kommer utbyggnaden ske? Anlägger man marken allt eftersom eller tar man ner all skog långt innan det kommer upp någon bebyggelse, så som man gjort i Lärketorpet och Vårvik? Kommer man bygga ut alla vägar i ett svep?**

Exploatören och mark- och exploateringskontoret har kollat på en första utbyggnadsetapp. Etappindelning och utbyggnadstakt är inget som styrs i detaljplanen eller i avtal mellan exploatör och staden. Det är en ekonomisk fråga som exploatören som styr. Frågorna är svåra att svara på så tidigt i processen. Det är inte exploatörens ambition att skövla all skog först och sedan bygga ut under 10 år. Man vill bevara naturen så gott det går. Utbyggnaden av Vårvik är inte helt jämförbar, där beror den långa tiden till stor del av omfattande saneringsarbeten men även lågkonjunktur. Lärketorpet är mer jämförbart men även i det projektet har lågkonjunkturer påverkat. Det är stora kostnader i att bygga ut vägarna så det är en balansgång mellan att bygga ut tillräckligt men samtidigt inte för mycket.

**12. Gällande småhusbebyggelsen, är det exploatören som kommer sälja eller är det tomtkön som gäller?**

Markanvisningsavtalet mellan Staden och exploatören ger en förköpsrätt till exploatören att köpa marken. Så som tanken är nu är att kommunen säljer marken etappvis. Det kan finnas möjlighet att det går via tomtkö, men då blir det inte enligt den vanliga kommunala tomtkön.

**13. Hur går tankarna kring utbyggnadstakt och infrastrukturutbyggnad? Kan ni inom 3 månader skicka någon idé kring hur det ska gå till?**

I detaljplanen kan vi inte styra frågor kring själva entreprenaden. Utbyggnad kommer ske etappvis. Det är för tidigt att beskriva genomförandet i dagsläget, men vi tar med frågan och försöker förtydliga det till detaljplanens granskningsskede.

**14. Hur högt är tanken att det ska byggas? Hushåll blir ganska drabbade av det som kan byggas vid entrén.**



I detaljplanen har vi utgått från att inget får bli högre än flyghöjden som begränsar byggnation till +86,7 meter över havet. Flyghöjden är konstant och kommer inte ändras. Så som det är styrt i plankartan innebär det att bebyggelsen vid entrén kan uppföras i 4-5 våningar. Det tillåts upp till 6-7 våningar i nordöstra delen av planområdet men det är inte det som är ambitionen enligt bebyggelseförslaget. En reglering av höjderna ska studeras fortsatt i detaljplaneprocessen. Staden tar med sig att illustrera höjderna på ett tydligare sätt framåt.

**15. Varför slutar bullerskyddet vid Älvås gård?**

När man bygger nytt är det aktuellt regelverk som man utgår ifrån. För nya bostäder ska riktvärden för buller inte överstigas. Detaljplanens genomförande ska inte heller innebära betydande olägenhet för befintliga bostäder. Bullerskyddets utbredning omfattar därför bara det som krävs för att de nya bostäderna ska klara riktvärdena. Exakt utbredning och höjd på bullervallen ska studeras vidare.

**16. Vad omfattar skolområdet mer än förskola? Vilken omfattning av särskilt boende?**

Användningen S i detaljplanen möjliggör både skola och förskola. Detaljplanen ger även möjlighet bostäder, centrum och vård. Parallellt med detaljplanen tar utbildningsförvaltningen fram en förstudie för förskola och omsorgsförvaltningen tar fram en förstudie för LSS-boende. Tanken med användningen vård är inte att uppföra en vårdcentral, utan för att möjliggöra för en mer flexibel typ av LSS-boende med vårdinslag, om lagstiftningen skulle ändras i framtiden.

**17. Finns det ens ett intresse av så här mycket bostäder?**

Området ska komplettera Vårvik med en annan typ av bostäder. I Trollhättan finns det en vrist på framförallt småhus. 500-600 bostäder är det som möjliggörs, men exakt antal beror också på storlek och typ av bostäder. Jennie: Det är många industrier som satsar i Trollhättan vilket ger fler arbetstillfällen och sätter fler människor i arbete. Det finns ett inflyttningstal och intresse för Trollhättan, det som behövs är bra bostäder.

**18. Om man tittar i planbeskrivningen och utredningarna så är det olika bebyggelseförslag. Vad är det som gäller?**

Bebyggelseförslaget ser lite olika ut beroende på vilken utredning man kollar på.



Det beror på att det hänt saker längs vägen som gör att det ser lite annorlunda ut om en utredning togs fram tidigt eller sent i processen. Plankartan är det juridiska dokument som gäller vid laga kraft. Bebyggelseförslaget är ett exempel på en möjlig utformning som plankartan möjliggör, ett förslag på hur plankartan kan tolkas. Det kan vara svårt att förstå plankartan, vi har all respekt för det och försöker alltid beskriva innehållet så tydligt som möjligt.

Jennie: Plankartan är ett ramverk på hur mycket platsen kan tolerera över tid, det innebär inte att 600 bostäder kommer tillföras över en natt, och det är därför man har en flexibilitet i användnings- och egenskapsbestämmelser. Ett gestaltningsprogram tas fram parallellt, det kan vara lättare att förstå gällande vad som är tanken med offentliga platser såsom gator och lekplats, men också inom kvartersmark. Där kommer det framgå tydligare kring ambitionsnivån för området genom visionsbilder och liknande.

**19. Görs det justeringar i den gällande detaljplanen för Hults höjd? Görs ändringar för de befintliga byggrätterna?**

Infartsvägen och några delar naturmark tas med, men inga byggrätter påverkas.

**20. Är infarten i detaljplanen bestämd? Kan man bevara den befintliga infarten så mycket som möjligt och undvika sprängning?**

Sträckningen baseras på godtagbar lutning och siktsträckor/vinklar. Om man kan flytta infarten längre ner för att undvika sprängning får studeras vidare.

**21. Cykelvägen passerar Älvåsvägen i söder, kommer kommunen ta fram hur det kommer se ut?**

En ny gång- och cykelväg går från planområdet ner till Älvåsvägen, och fortsätter söder om Älvåsvägen vidare mot Överby. Älvåsvägen ingår alltså inte i detaljplanen, men det är viktigt att passagen över Älvåsvägen blir bra. Det kommer fortsatt vara enskilt huvudmannaskap på Älvåsvägen, men man kommer troligtvis behöva se över andelstalen. Detta är frågor för den fortsatta processen med detaljplanen.

**22. Kommer lekplatsen vara kommunal eller privat?**

Lekplatsen kommer vara på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det kommer bli en områdeslekplats, vilket är lite större än en närlekplats. I gestaltningsprogrammet finns tankar på naturtema för lekplatsen, men inte att det ska vara en temalekplats som till exempel mackenlekplatsen eller



rymdlekplatsen. Lekplatser kan även angöras inom kvartersmark, men då finns det inte krav på att de ska vara allmänt tillgängliga.

**23. Finns det tankar på att bygga längre norrut?**

Möjligheten att bygga vidare norrut finns. Området är fortfarande utpekat i Översiktsplanen. Däremot går Trollhättans kommungräns i norr och Vänersborg har tagit bort sina utvecklingsplaner inom detta område i sin senaste översiktsplan. Så länge restriktioner med flyghöjderna finns kvar kommer Vänersborgs kommun antagligen inte ändra inriktning. En byggnation i norr kräver dessutom en ny infartsväg från det hållet.

**24. Kommer det ske gallring i naturmark?**

Det är inget vi kan svara på i dagsläget. Det skulle kunna bli mer lättillgängligt på vissa platser om man gallrar.

**25. Vad är det för värde i att ha bebyggelse i förlängningen av befintliga Hults höjd, i slutet av Berghöjdsvägen?**

Tidigare var tanken att föreslå mer bebyggelse i det läget och förlänga Berghöjdsvägen ytterligare. Men flyghöjder och naturvärden visar att det inte är lämpligt. Det som bedöms lämpligt är att bebygga är kvarvarande två ytor.

**26. Där det är planerat att bebyggas är på helt rätt ställen i området eftersom det inte är så lättåtkomligt (en del opponerade sig över detta)**

Vår bedömning är att detaljplanen föreslår bebyggelse där det är mest lämpligt i området.

**27. Kommer det bli ett möte till?**

Det är behovsstyrt, men finns det önskemål så kan vi absolut ha ett till möte i granskningsskedet. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process. Ta tillfället i akt och tyck till i detta skede.

**Anteckningar förda av:** Sofia Hjort

**Renskrivet av:** Sofia Hjort, Hjalmar Oskarsson, Jessica Ekberg, Karin Westman och Anneli Kull