



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV HOLMÄNGEN, VERKSAMHETER MM, NR 481, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 8 december 2021 till och med den 20 januari 2022.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:	
Länsstyrelsen	Vattenfall AB
Kommunala lantmäterimyndigheten	Skanova
Trafikverket	Trollhättan Energi
Kommunstyrelseförvaltningen/Näringsliv	Brf Bovieran
Norra Älvsborgs räddningstjänstförbund	Privatperson 1
Vattenfall Eldistribution	

Länsstyrelsen, daterat 2021-12-28

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2021-12-15

Lantmäterimyndigheten påtalar att gc-vägen inom användningen PARK i den norra delen inte ansluter till gc-vägen i angränsande plan 1487K-539.

Lantmäterimyndigheten föreslår att u-området inom fastigheten Skaftet 2 tas bort då det inte finns någon ledning inom området.

Kommentar

Plankartan justeras så att den norra delen av gc-vägen inom PARK ansluter till gc-vägen i angränsande plan 1487K-539.

U-området kvarstår för eventuella framtida behov.

Trafikverket, daterat 2022-01-14

Trafikverket bedömer att föreslagen planändring har en marginell påverkan på statlig infrastruktur och har därmed inget att erinra.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterad 2022-01-10

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har inget att erinra.

Trollhättan Energi AB, daterat 2021-12-13

Trollhättan Energi har fiber i området, men har utöver detta inget att erinra.

Skanova AB, daterat 2021-12-08

Skanova har inget att erinra mot planändringen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2022-01-14

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planändringen.

Kommunstyrelsen/Näringsliv, daterat 2022-01-25

Näringslivsenheten har inget att anmärka. Den föreslagna höjden på byggnader är bra och utökat byggområde är positivt. Ändringen uppfyller kraven för att möjliggöra en padelhall eller andra framtida anläggningar.

Brf Bovieran, daterat 2022-01-16

Bostadsrättsföreningen uttrycker oro för att buller och avgaser från ökande biltrafik kommer ge negativ påverkan för boende i bostadsrättsföreningen. För varje hus som byggs i området ökar biltrafiken. Brf Bovieran vill veta vad som kommer att göras från kommunens sida för att skydda dem från buller och avgaser

Kommentar

Den gällande detaljplanen anger att fastigheterna ska användas för småindustri, hantverk, handel (ej livsmedel) samt kontor. Detaljplaneändringen

innebär att befintlig markanvändning kompletteras med markanvändningen R för besöksanläggning. En besöksanläggning bedöms inte medföra någon ökad trafik eller buller i jämförelse med den gällande detaljplanen.

Privatperson 1, daterat 2022-01-19

Det är positivt att området kompletteras med användningen besöksanläggning.

För att undvika ett allt för dominerande intryck mot Östra vägen bör de ytterst 5 metrarna av byggbar mark på fastigheten Skaftet 2 även fortsättningsvis ha byggnadshöjd max 8 meter. Även prickmarken föreslås utökas 5*20 meter i hörnet mot Kilen 6 och Östra vägen. I övrigt kan nockhöjden ändras till 12 meter.

Prickmark mellan Skaftet 2 och Kilen 6 bör utökas med 3 m. För att skapa en avgränsning skulle smala träd vara välgörande.

För den kommande byggnationen på Skaftet 2 bör gaveln utföras med detaljer som luckrar upp och ger ett vänligt och intressant uttryck för att berika upplevelsen från hotellets matsal.

Den nya byggnationen bör inte tillåtas få en allt för hög golvnivå då det skulle ge ett dominant intryck i området. Man bör styra både lägsta och högsta golvläggingsnivå i planen för att undvika detta.

Kommentar

Plankartan kompletteras på Skaftet 2 med mer prickmark mot Östra Vägen och angränsade fastighet. Prickmarken inom Skaftet 2 utökas med ett område i sydöstra hörnet för att säkerställa synligheten på hotellbyggnaden sett från nordväst.

För att ytterligare skapa tillräckligt avstånd mellan byggnaderna ändras prickmarken mot grannfastigheten. I höjd med hotellbyggnaden blir prickmarken 9 meter bred istället för 6 meter. Närmast Kilgatan behålls 6 meters prickmark. Det finns utrymme för en trädrad inom prickmarken.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att i bygglovsprövningen ska stor vikt läggas vid gestaltningen av byggnaden mot Östra vägen samt gavelsidorna som även de blir mycket framträdande. Det bedöms inte vara möjligt att detaljstyra utformningen genom en planbestämmelse.

I plankartan ersätts planbestämmelsen om max 12 meters nockhöjd med en planbestämmelse om högsta nockhöjd +60 i förhållande till nollplanet i höjdsystem RH2000. Det medför att marknivån inte kan hamna högre än 48,0 om man önskar utnyttja 12 meters nockhöjd. Utformningen av marken och färdig golvnivå bedöms inte ha en betydande påverkan i föreliggande fall och behöver således inte begränsas ovanför översvämningssnivån. Närmast Östra Vägen sätts nockhöjden lägre, +57 för att skapa variation i byggnadens utformning och bättre anpassning till angränsande bebyggelse i söder. Därigenom bedöms önskemålet om byggnadshöjd 8 meter närmast Östra Vägen tillmötesgå.

Ställningstaganden

- Plankartan justeras så att den norra delen av gc-vägen inom PARK ansluter till gc-vägen i angränsande plan 1487K-539.
- Plankartan kompletteras på Skaftet 2 med mer prickmark mot Östra Vägen och angränsade fastighet
- Plankartan kompletteras på Skaftet 2 med bestämmelser om högsta nockhöjden i förhållande till nollplanet i höjdsystem RH2000.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om utformning för byggnation på Skaftet 2

Den fortsatta planprocessen

Byggnadsnämnden godkänner upprättad samrådsredogörelse och beslutar att förslag till detaljplan ska ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed

Planeringsingenjör