



Informationsmöte Tätortsutbyggnad vid Hults höjd

2021-04-14

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plankontoret
Nielsen-Oscarssons Fastigheter AB

Närvarande

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plankontoret

- Hjalmar Oskarsson – planarkitekt
- Johanna Berg – planarkitekt
- Josefin Kaldo – planchef
- Rebecca Gustavsson – moderator Zoom

Nielsen-Oscarssons Fastigheter AB (NOFAB)

- Anders Oscarsson – VD och delägare
 - Henrik Haglund – projektledare, Skeddalen Facilitering
 - Carolin Folkesson – planarkitekt/samhällsplanerare, Norconcult



Kort om Zoom och upplägg för digitalt möte

- Mikrofoner avstängda för alla deltagare förutom när muntliga frågor ställs
- Frågor som skrivs i chatten besvaras efter varje del av presentationen
- Muntliga frågor besvaras i slutet av mötet – frågor ställs genom att begära ordet



Johanna Berg

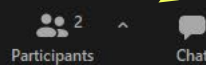
Hjalmar Oskarss...

Rebecca Gustavsson

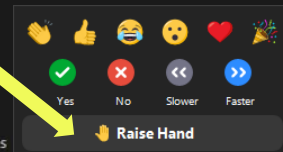
Sätt på er mikrofon här



Chat



"Räck upp handen"



Skriv frågor i chatten här



Vill du vara anonym?
Välj Rebecca här

Leave

Chat

"Räck upp handen"

Skriv frågor i chatten här

Vill du vara anonym?
Välj Rebecca här

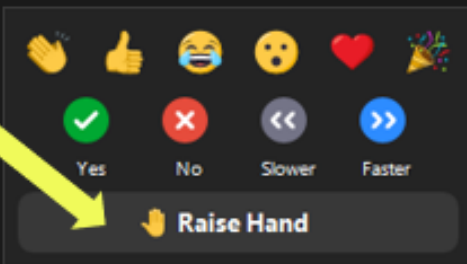
Participants 2

Chat

Share Screen

Record

Reactions



A menu for reactions and actions. It includes icons for clapping hands, thumbs up, laughing face, neutral face, heart, and confetti. Below these are buttons for 'Yes' (green checkmark), 'No' (red X), 'Slower' (left arrow), and 'Faster' (right arrow). At the bottom is a button with a hand icon and the text 'Raise Hand', which is highlighted with a yellow arrow.

To: Everyone

File

Type message here...

Leave

Dagordning

Del 1

- Varför planering för tätortsutbyggnad 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?





Del 1

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

Johanna Berg & Hjalmar Oskarsson
Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Plankontoret

Varför planering för tätortsutbyggnad vid Hults höjd?

- Översiktsplan 2013: Plats för framtiden
- Anger visionen för hur mark, vatten och bebyggd miljö i ska utvecklas i Trollhättan
- Ett av målen är att Trollhättan ska växa till 70 000 invånare år 2030
- Området kring Hults höjd är utpekad som ett område för tätortsutbyggnad i översiktsplanen

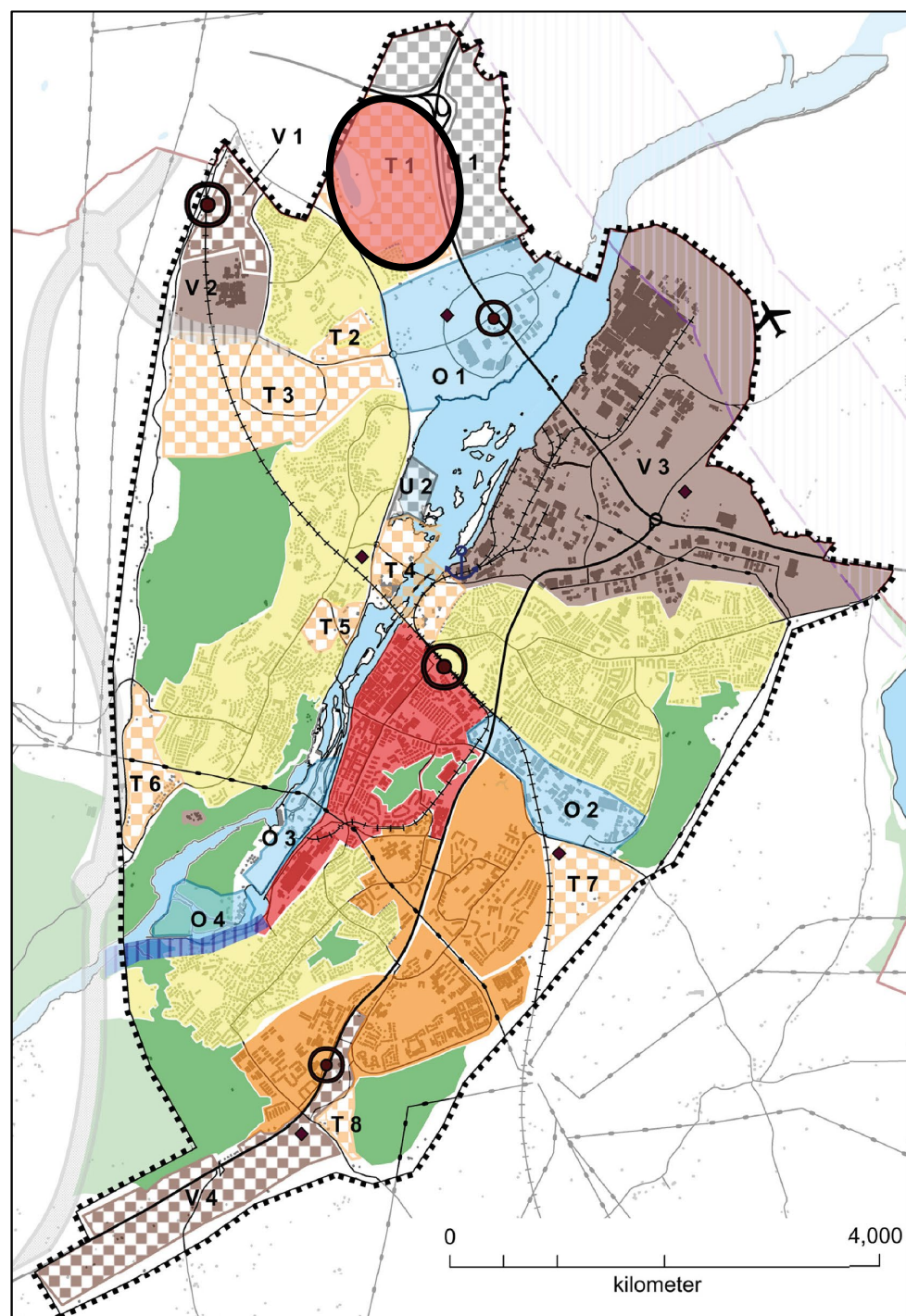


Tätortsutbyggnad (T1) Hultsjön

”

Kring Hultsjön i Trollhättans norra del finns goda förutsättningar för att skapa ett område med bostäder och verksamheter med liten omgivningspåverkan i naturskön omgivning. Hänsyn måste dock tas till strandskyddsreglering och trafikbuller från Rv 44 och E 45. Området bör trafikmatas från sydväst eller via Vänersborgs kommun från nordväst och ny bebyggelse ska sammankopplas med det befintliga bostadsområdet Hults höjd. Större grönytor finns i anslutning till området i Vänersborgs kommun, där tillgängliggörandet av grönområden norr om Rv 44 får studeras vidare.

”



Varför planering för tätortsutbyggnad vid Hults höjd?

- Politiskt beslut om planbesked i mars
- Ett planprogram tas fram innan detaljplan
- I planeringen prövas markens lämplighet utifrån de olika värden och intressen som finns i ett område
- En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen





- Område med orange yta visar den del där det framförallt nya bostäder ska prövas
- Ett större område berörs när trafiklösningar och infart till området ska studeras
- Omgivande naturmark som ägs av kommunen berörs när rekreativa värden och grönområden ska studeras
- Behov av kommunal service ska undersökas i programarbetet



Planprogram, detaljplan och planeringsprocessen

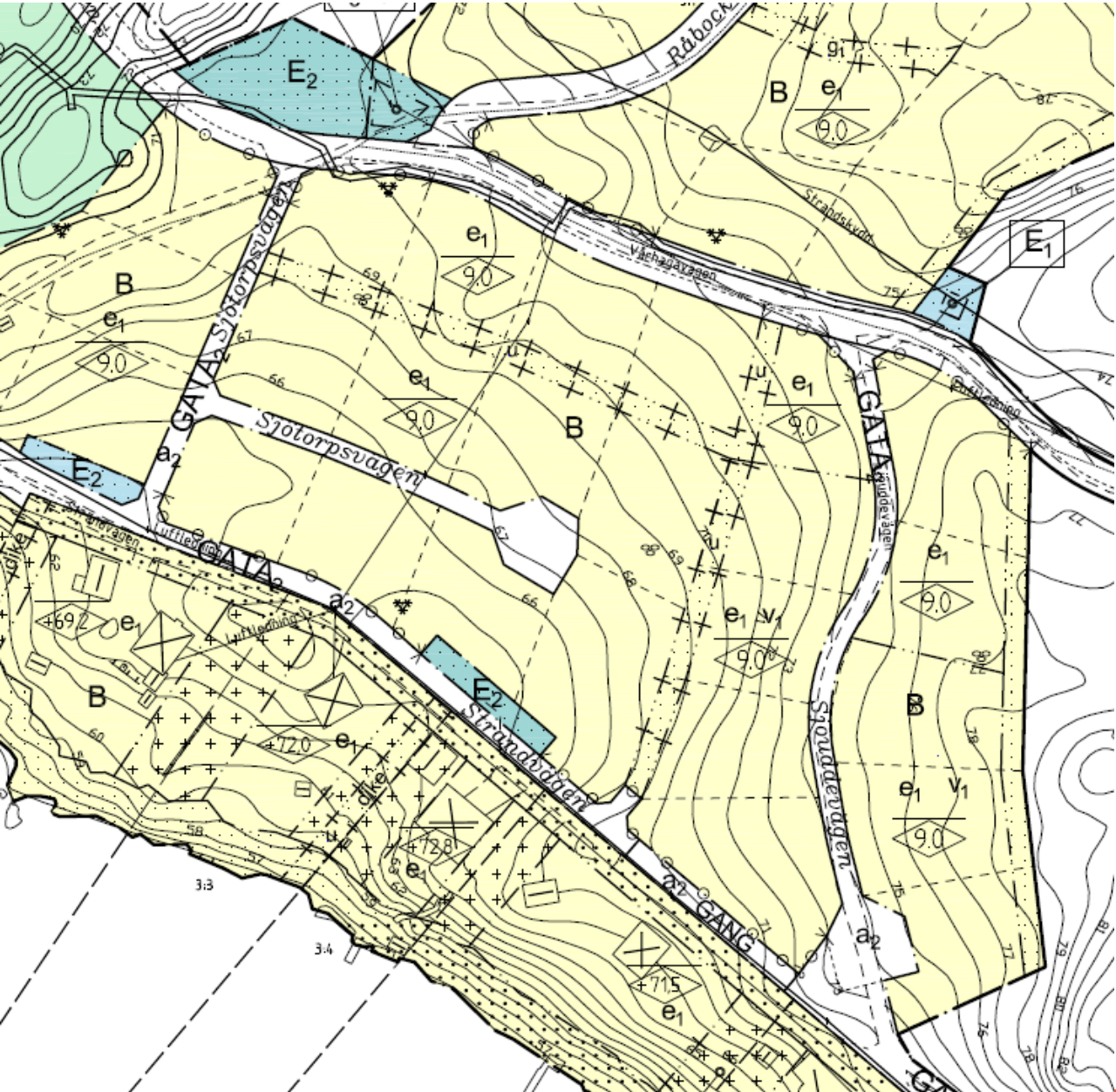
- Vad är ett planprogram?
- Vad är en detaljplan?
- Hur ser planprocessen ut?



Vad är ett planprogram?

- Ett planprogram tas fram om det exempelvis finns många frågor som behöver utredas och om det är många som berörs av planeringen
- Anger mål och utgångspunkter för efterföljande detaljplanarbete
- Ett i huvudsak skriftligt dokument
- Innehåller ofta bilder och andra illustrationer; exempelvis översiktliga skisser över föreslagen utbyggnad





Vad är en detaljplan?

- Reglerar användningen av mark- och vattenområden
- En detaljplan består av:
 - Plankarta (juridiskt bindande)
 - Planbeskrivning
 - Eventuellt utredningar och annat underlag
- Plankartan utgör underlag för bygglov



Planprocessen

- Hur går den till och när kan synpunkter lämnas

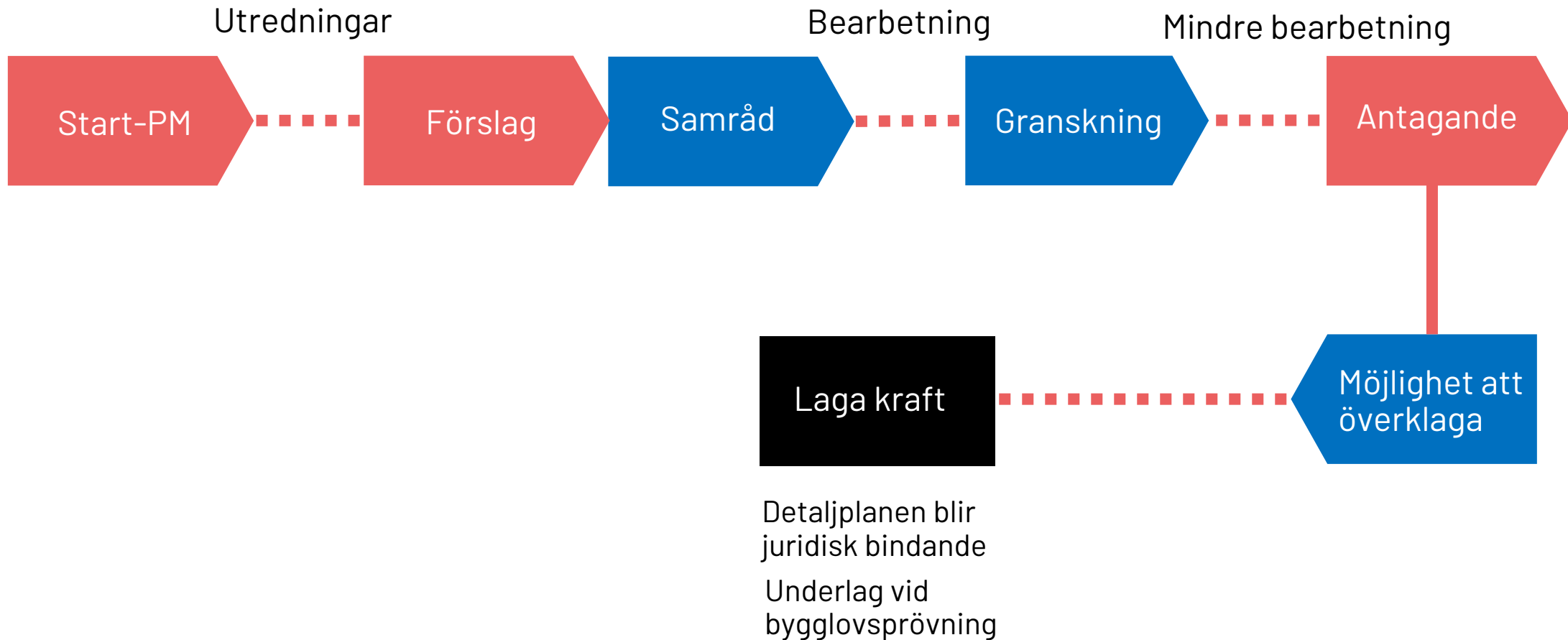
- Ett program är ett steg innan detaljplan och är frivilligt för kommuner att ta fram för att underlätta efterföljande detaljplan
- De olika skedena för ett planprogram och för en detaljplan och när berörda fastighetsägare får yttra sig regleras i lagstiftningen
- De som är berörda av planeringen har rätt att tycka till om det som föreslås
- Regleras i plan- och bygglagen



Processen att ta fram ett planprogram



Processen att ta fram en detaljplan



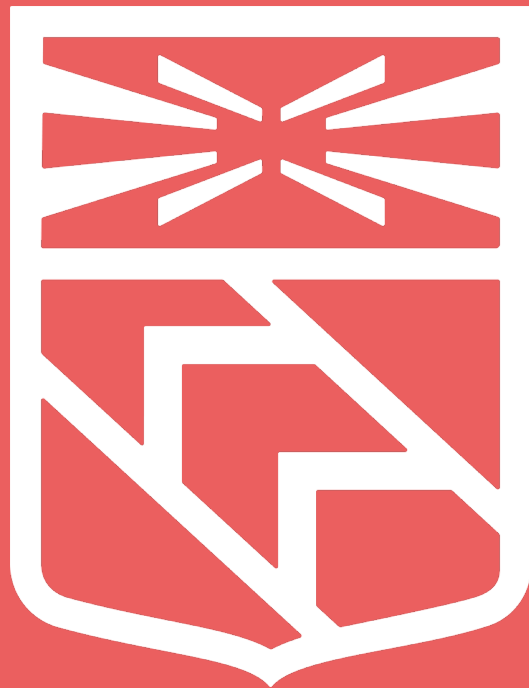
Vill du veta mer?

- Information om detaljplaneprocessen finns även på vår hemsida

www.trollhattan.se/detaljplaner

klicka vidare till fliken
"detaljplaneprocessen"





Del 2

Vision och idéer om programområdet

Anders Oscarsson

Nielsen-Oscarssons Fastigheter AB

Henrik Haglund

Skeddalen Facilitering AB



Nielsen – Oscarsson Fastigheter AB

- Ursprunget är Oscarssons Mark och Entreprenad som varit verksamma i regionen under snart 20 år.
- Vi arbetar med förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter.
- Fastigheterna ligger i Trollhättan och Mellerud. Vi tittar på objekt i Trestadsregionen.
- Vår ambition är alltid att hitta både affärs- och samhällsnytta i projekten genom att samverka.
- På längre sikt är ambitionen att bygga upp ett bestånd av fastigheter i egen förvaltning.
- Vi bygger organisation för varje situation och vill hitta rätt sätt att samverka med kommunen.



Anders Oscarsson, VD/delägare



*Christian Nielsen, delägare
Ägare och VD Oscarssons Mark och Entreprenad*

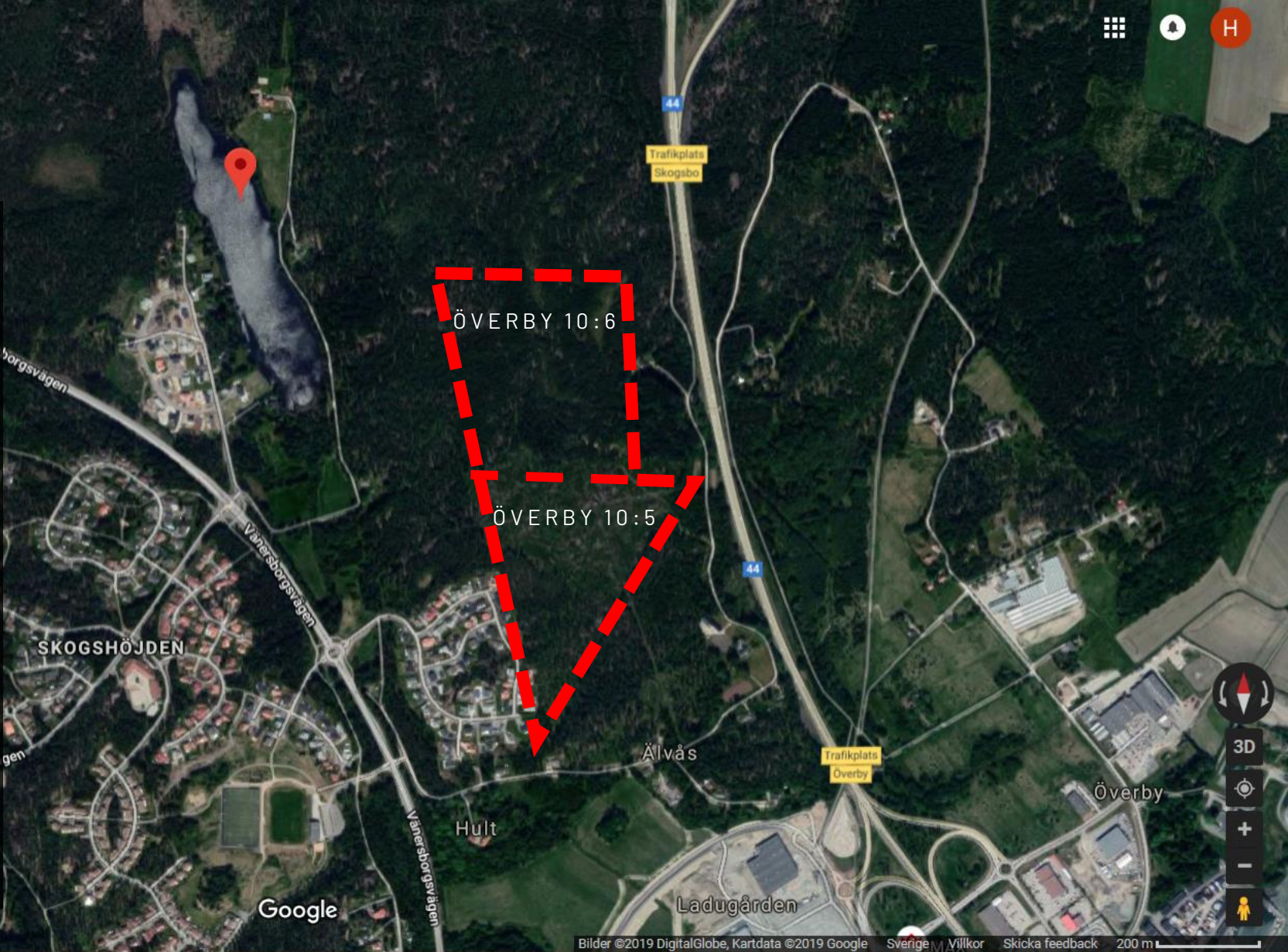
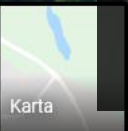


*Lennart Oscarsson, delägare
Grundare Oscarssons Mark och Entreprenad*





VÅRA FASTIGHETER ÖVERBY 10:5, 10:6





INTE BARA BOSTÄDER.....

**SAMHÄLLSBEHOVEN OCH
BOSTADSEFTERFRÅGAN I FOKUS**

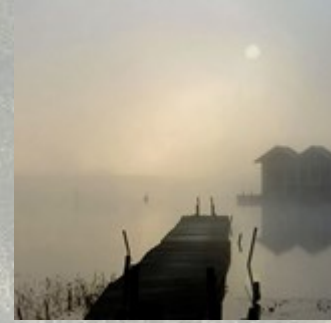
- NATUREN
- REKREATION
- LEKMILJÖERERNA
- HÄSTARNA
- MM, MM

Inte bara bostäder.....

Samhällsbehoven och bostadsefterfrågan i fokus

NOFAB vill tillsammans med staden pröva kombinationen av ett gott boende i attraktiv natur vid "Hults Höjd och Hultsjön"

- Överby 10:5, 10:6 och del av stadens fastigheter
- Ny del av Hults Höjd
 - Ett gott boende inte bara bostad
 - Närhet till natur och rekreation mm
 - I samklang med samhällsservice
 - +500 bostäder (ca 1500 personer)
 - Klarar flyghöjdsfrågorna +86,7möh
- Långsiktighet +10 år!



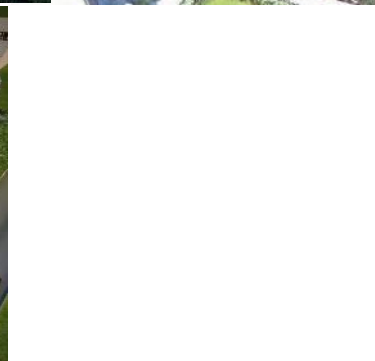
HULTS HÖJD OCH HULTSJÖN



Småskalig bebyggelse

Till exempel

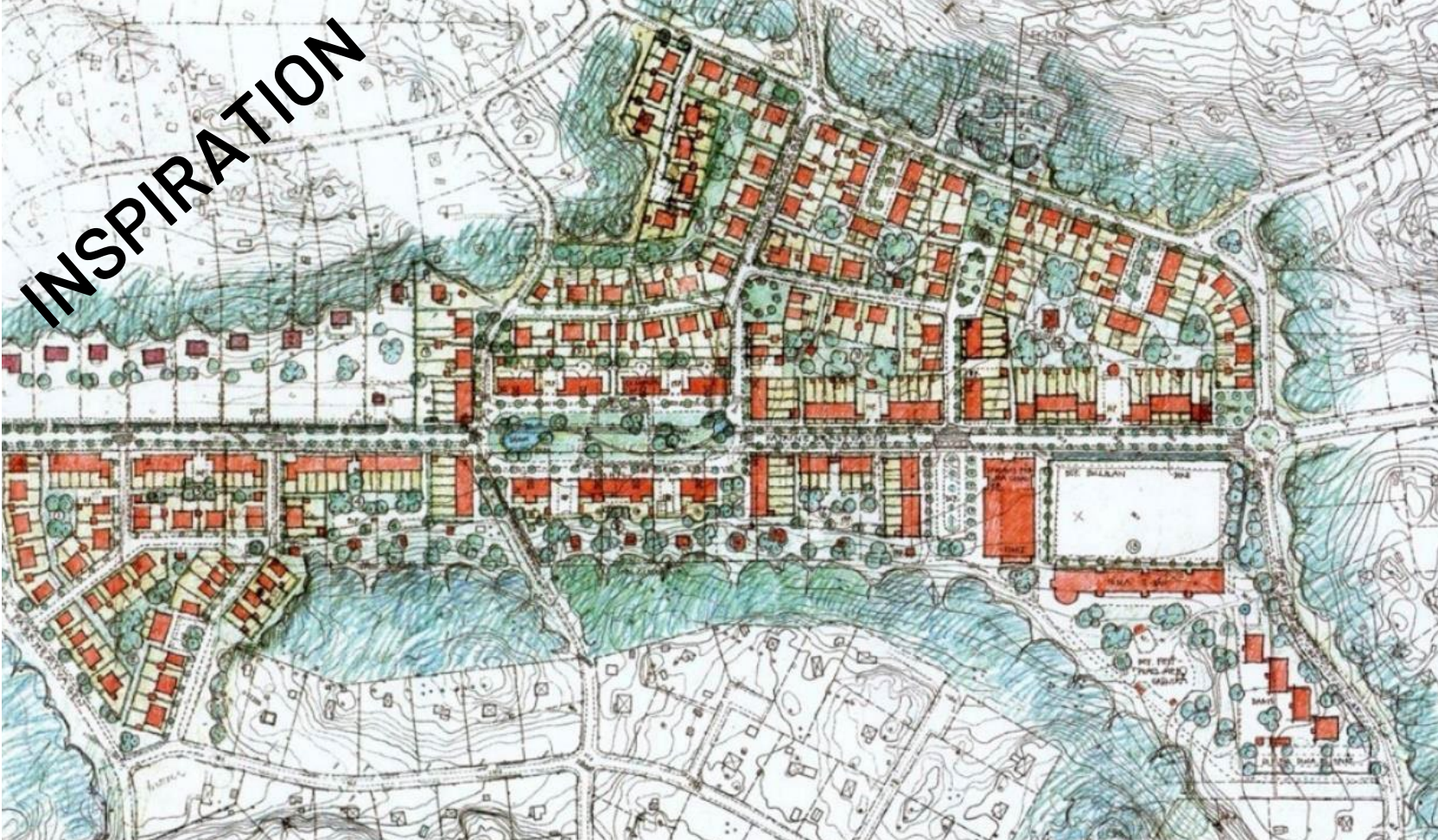
- Villor
- Tomter
- Radhus
- Parhus
- Senior/Trygghetsbostäder





ORMBACKA BY, JÄRFÄLLA





TULLINGE TRÄDGÅRDSSTAD

Söder om Stockholm ligger Tullinge trädgårdsstad. Ett exempel på inspiration för arbetet med Hults Höjd.



INSPIRATION



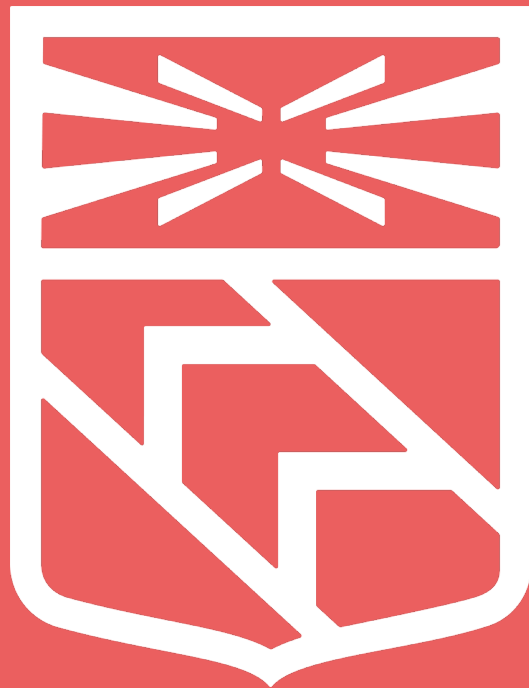
BROBYHOLM

ÅKERS STYCKEBRUK, STRÄNGNÄS



Brobyholm,
Åkers Styckebbruk





Del 3

Vad händer nu och framöver?

Johanna Berg & Hjalmar Oskarsson
Samhällsbyggnadsförvaltningen,
Plankontoret

Nästa steg

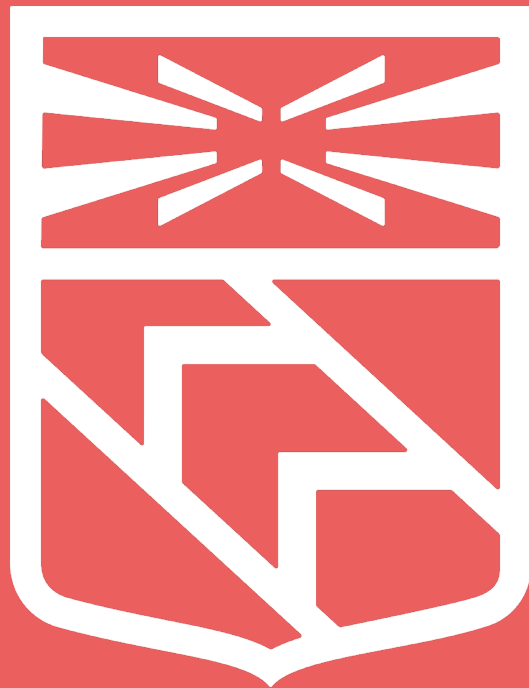
- Uppstart av utredningsarbete under våren. Inventeringar och platsbesök kommer att genomföras.
 - Naturvärdesinventering
 - Trafikutredning
 - Dagvattenutredning
- Under hösten kommer ytterligare utredningar att genomföras
- Dialog om gröna värden och hur naturområdet används i höst
- Berörda fastighetsägare informeras när ett förslag till program finns



Tidplan för planprogrammet

- Utredningar våren-hösten 2021
- Dialog hösten 2021
- Förslag till program vinter 2021
- Programsamråd årsskiftet 2021/2022. Cirka 6 veckor
- Godkännande av program sommar 2022
- Detaljplanearbete kan tidigast starta hösten 2022





Frågor?

Johanna Berg

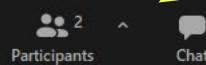
Hjalmar Oskarss...

Rebecca Gustavsson

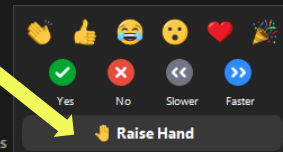
Sätt på er mikrofon här



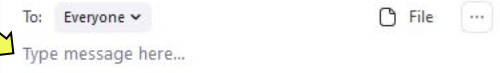
Chat



"Räck upp handen"



Skriv frågor i chatten här



Vill du vara anonym?
Välj Rebecca här

Leave

Chat

"Räck upp handen"

Skriv frågor i chatten här

Vill du vara anonym?
Välj Rebecca här

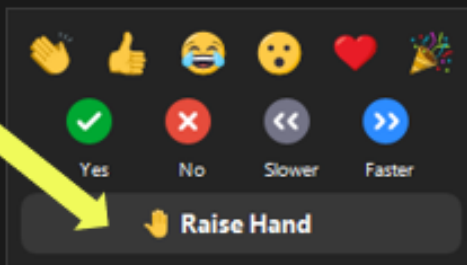
Participants 2

Chat

Share Screen

Record

Reactions



A menu for reactions and actions. It includes icons for clapping hands, thumbs up, laughing face, neutral face, heart, and confetti. Below these are buttons for 'Yes' (green checkmark), 'No' (red X), 'Slower' (left arrow), and 'Faster' (right arrow). At the bottom is a button with a hand icon and the text 'Raise Hand', which is highlighted with a yellow arrow.

To: Everyone

File

Type message here...

Leave

Har ni frågor och
vill komma i
kontakt med oss?

› Johanna Berg

johanna.berg@trollhattan.se

0520-49 59 79

› Hjalmar Oskarsson

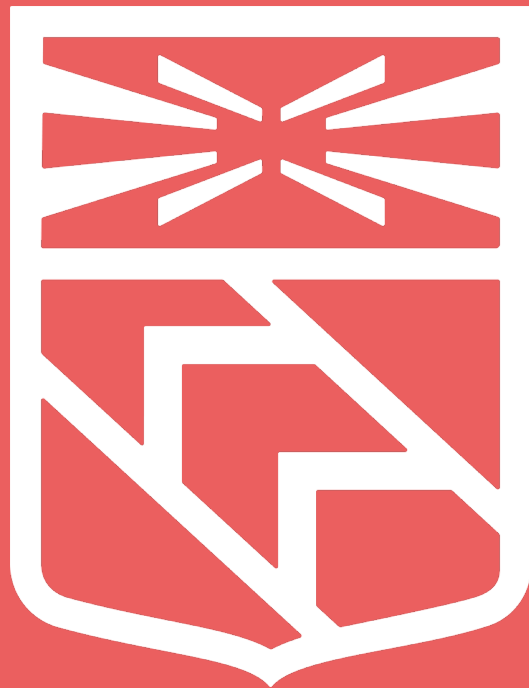
Hjalmar.oskarsson@trollhattan.se

0520-49 54 79

Information kommer att läggas ut
på hemsidan:

www.trollhattan.se/hults-hojd





Tack för visat intresse!



Trollhättans Stad