



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Skaven och del av Öxnered, Vänersborgs kommun**

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanarbetet har föregåtts av ett planprogram som godkändes av kommunfullmäktige i september 2016. Den nu aktuella detaljplanen utgår från den fastställda inriktningen i programmet.

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett under perioden 28 juni - 6 september 2017.

Samrådet annonserades i TTELA och Vänersborgaren.

Samråd om betydande miljöpåverkan

I samband med samrådet av detaljplanen sker även samråd med länsstyrelsen om detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan eller inte. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att planförslaget inte är av betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Referat och kommentarer

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

Länsstyrelsen, 2017-09-06

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en förtätning och utbyggnad av Skaven och Öxnered är strategiskt viktigt för Vänersborg och kommunens bostadsförsörjning. Länsstyrelsen saknar dock avgörande utredningar för att kunna se om detaljplanens utformning är lämplig.

Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Man anser att planförslaget behöver kompletteras med utredningar gällande arkeologi och geoteknik utöver risker och buller som kommunen angett ska komplettera planen till granskningsskedet. Länsstyrelsen menar också att kommunen inte har visat att det finns något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom föreslagen kvartersmark.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor,

översvämning eller erosion, riksintresse och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt.

Bostadsbebyggelsen behöver förhålla sig till SMHI:s rapport med nya beräknade översvänningsnivåer för Vänern.

Detaljplanen måste ta hänsyn till det buller som flygverksamheten har tillstånd till utöver det buller som järnvägen orsakar.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras och anpassas gällande geoteknik, bergteknik, vibrationer och radon utifrån de utredningar som COWI genomfört under hösten 2017.

Detaljplanen kompletteras och anpassas gällande arkeologi utifrån den arkeologiska utredning som Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ genomfört under hösten 2017. Samråd kring fornlämningarnas avgränsning genomförs parallellt under planprocessen med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Detaljplanen kompletteras och anpassas gällande risker utifrån den utredning som Prevecon genomfört för planområdet.

Detaljplanen har kompletterats med en bullerutredning som visar att den planerade bostadsbebyggelsen klarar gällande riktvärden för buller från järnvägstrafiken. Planbeskrivningen kompletteras med slutsatserna från bullerutredningen.

Planbeskrivningen kompletteras gällande flygbuller.

Planbeskrivningen kompletteras med en alternativutredning gällande konflikten att ta strandskyddad mark i anspråk för bostadsbebyggelse.

Detaljplanen kompletteras och anpassas till SMHI:s nya beräknade översvänningsnivåer.

Trafikverket, 2017-09-06

Trafikverket noterar att detaljplanen tagit hänsyn till den befintliga masten för flygtrafiken och säkerställt ett skyddsavstånd till denna om 70 meter.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom 30 meter från järnvägen då det avståndet ger utrymme för räddningsinsatser vid en eventuell olycka. 30 meter närmast järnvägen ska lämnas byggnadsfritt genom ”punkt-markering”.

Trafikverket påtalar att gällande riktvärden för buller och vibrationer ska uppfyllas. Gällande vibrationer är det exploatörens skyldighet att utföra grundläggningen av ny bebyggelse så att riktvärdet 0,4 mm/s underskrids.

I planförslaget redovisas en förändring av anslutning till planområdet genom en tunnel under järnvägen. För åtgärder i järnvägsanläggningen kan en funktionsutredning vara nödvändig och för ett framtida genomförande behöver ett medfinansieringsavtal mellan trafikverket och kommunen tas fram.

Trafikverket anser inte att de kan bedöma planförslagets inverkan på järnvägsanläggningen då det fattas underlag i form av utredningar för buller och risker.

Kommentar

Plankartan kompletteras med att kvartersmark inom 30 meter från järnvägen anges som prickmark – marken får inte förses med byggnad. Torgytan i anslutning till järnvägen i planområdets nordöstra del tas bort och gatumark läggs fast i lokalisering anpassad till lämpligt läge för tunneln.

För ett framtida genomförande av en tunnel under järnvägen tecknas ett medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och kommunen med grundprincipen att Trafikverket utför och kommunen bekostar. Avtalet ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

Detaljplanen har kompletterats med en bullerutredning som visar att den planerade bostadsbebyggelsen klarar gällande riktvärden för buller från järnvägstrafiken. Planbeskrivningen kompletteras med slutsatserna från bullerutredningen.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att riktvärde för vibrationer ska klaras vid nybyggnation. Planbeskrivningen kompletteras gällande vibrationer.

Detaljplanen kompletteras och anpassas gällande risker utifrån den utredning som Prevecon genomfört för planområdet.

Statens geotekniska institut, SGI, 2017-09-06

Statens geotekniska institut anser att planförslaget behöver kompletteras med utredning gällande geoteknik. SGI uppmärksammar kommunen på att den färg som ser brun ut på det kartmaterial gällande geoteknik som återfinns i planhandlingen ursprungligen var ritat som "Gul med skraffering", vilket innebär att marken i dessa områden är "Lera eller silt med fast ytlager med större mäktighet än 3 meter".

Kommentar

Planbeskrivningen korrigeras gällande färgen på översiktskartan i kapitlet om geoteknik.

Detaljplanen kompletteras och anpassas gällande geoteknik, bergteknik, vibrationer och radon utifrån de utredningar som COWI genomfört under hösten 2017.

Fyrstads Flygplats AB, 2017-08-31

Fyrstad Flygplats påtalar att det inte framgår av detaljplanen att Trollhättan-Vänersborgs flygplats är ett riksintresse. Skyddet av flygplatsen bör omfatta hinderfrihet, skydd för navigations- och kommunikationsutrustning, skydd av flygbullerområden samt elektromagnetisk störning.

Man ser positivt på de nya vägar som planeras då de minskar restiden till flygplatsen, vilket gör området attraktivt även för människor som ofta reser med flyg. Restiden till Stockholm är cirka en timme.

För flygplatsen finns fastställda hinderytor som innebär att höjden för byggnader och andra anläggningar inom aktuellt område maximalt kan vara mellan 60 och 95 meter från befintlig mark.

I Öxnered finns en radiofyr som används som landningshjälpmedel och flygplatsen har tillsammans med Vänersborgs kommun tagit fram underlag och ytor som säkerställer fyrens funktion.

Flygplatsen påtalar att planbeskrivningen saknar ett avsnitt om flygbuller och att det behöver samrådats med flygplatsen om man avser att uppföra utrustning som kan förorsaka elektromagnetiska störningar.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras och anpassas till riksintresset Trollhättan-Vänersborgs flygplats.

Byggnaders högsta tillåtna totalhöjd regleras på plankartan så att flygfyrens funktion inte riskerar att påverkas.

Planbeskrivningen kompletteras gällande flygbuller.

Planbeskrivningen kompletteras under "Kollektivtrafik" gällande flyget.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, 2017-08-24

Lantmäterimyndigheten påtalar att det saknas bestämmelser på plankartan för ett kvarter och att det numera enligt Boverkets allmänna råd ska finnas angivet vilket lagstöd respektive planbestämmelse grundas på.

Vidare påtalar man att planbeskrivningen bör kompletteras under "Fastighetsrättsliga frågor" med att även Öxnered 7:35, 7:36, 7:38 och 7:39 måste avstå mark för kommunal allmän plats. Vidare kommer samfälligheterna Öxnered s:1-3 samt Blåsut s:2 att beröras av inlösen. Gemensamhetsanläggningarna Öxnered ga:2 och Blåsut ga:1 kommer att behöva omprövas då kommunen kommer ta över hela eller delar av ansvaret för vägarna.

Kommentar

Plankartan korrigeras med saknade planbestämmelser och kompletteras med lagstöd. Plankartan anpassas även i övrigt till att följa Boverkets riktlinjer. Enligt Boverkets rekommendation tas högsta tillåtna antal våningar bort då begreppet våning saknar definition. Byggnadernas höjder regleras istället med högsta tillåtna byggnadshöjd i meter. Att använda byggnadshöjd istället för nockhöjd, gör det möjligt att kunna bygga hus med olika typer av takutformning, vilket kan ge ett mer varierat område.

Planbeskrivningen kompletteras gällande fastighetsrättsliga frågor.

Kommunstyrelsen, 2017-08-23

Kommunstyrelsen ser positivt på att detaljplanen styr nock- respektive totalhöjd.

Vidare anser man att upplysningar på plankartan ska formuleras om från "skall" till "ska beaktas".

Texten om att arbeten i vatten ska anmälas till länsstyrelsen bör kompletteras med att det även kan krävas tillstånd till vattenverksamhet enligt förordningen om vattenverksamhet mm.

Vidare påtalar man att planbestämmelsen om odling bör förtydligas så att den uttryckligen avser trädgårdsodling. Även om det inte är ett lagkrav bör det framgå på plankartan att det är kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen.

Kommunstyrelsen påtalar också att det saknas några bestämmelser på plankartan.

Kommentar

Plankartan ändras så att de byggrätter som ligger inom flygfyrans påverkansområde styrs genom en bestämmelse om högsta nockhöjd i meter över nollplanet. För övriga byggrätter kommer planbestämmelsen om höjd att utgöras av högsta byggnadshöjd i meter över markens nivå för att möjliggöra olika takutformningar inom bostadsområdet.

Upplysningstexten på plankartan ändras enligt yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras gällande eventuella tillstånd för vattenverksamhet.

Planbestämmelsen Odling tas bort från detaljplanen och området inryms istället inom kvartersmark för bostäder. Detta ger möjlighet till tomter med större yta. Byggrätter anpassas i enlighet med den riskutredning som tagits fram för planområdet.

Plankartan kompletteras med att det är kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och med de saknade bestämmelserna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2017-09-12

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att planbeskrivningen kompletteras med samtliga åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen kring lämpliga byggnadsmaterial. Det bör finnas planbestämmelser om fördröjningsdammar, oljeavskiljare och öppna diken. Vidare menar man att det kan införas planbestämmelser om vattengenomsläpplig ytbeläggning på parkeringsplatser och om vegetationsklädda tak på offentliga byggnader. Planbeskrivningen bör kompletteras med om de föreslagna dagvattenanläggningarna är en förutsättning för att klara framtida miljö kvalitetsnormer för recipienten. En skötselplan för dagvattenanläggningarna bör tas fram.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser att viss bebyggelse hamnar bakom befintlig vilket kan ses som ett särskilt skäl för upphävande av strandskydd medan det är svårt att se de särskilda skälen för den planerade bebyggelsen i söder. Då miljöer med påtagliga naturvärden planeras att bebyggas finns en risk att den tänkta exploateringen kan påverka livsvillkoren för djur- och växtlivet på ett sätt som strider mot strandskyddets syften. Eftersom det inte nyskapas någon naturmark inom strandskyddat område har nämnden svårt att se den sparade marken som kompensation för att annan strandskyddad mark tas i anspråk.

Intrång i miljöer med påtagligt naturvärde bör i så hög grad som möjligt undvikas även utanför strandskyddat område. Boteredsbäcken med sina höga naturvärden bör inte skadas vid utbyggnad av vägar och tunnel. Plankartan bör kompletteras med en

planbestämmelse om att gångstråk genom värdefulla naturområden inte bör breddas, asfalteras eller förses med gatljus.

Öppna diken i jordbruksmark och stenmurar är biotopskyddade vilket innebär att det krävs dispens från länsstyrelsen för åtgärder som riskerar att skada dem.

För anläggande av bryggor krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet. Det bör även framgå om det krävs parkeringsmöjligheter i anslutning till badbryggorna. Det är viktigt att kommunen innan detaljplanen antas provar vattenkvaliteten så att platsen är lämplig för bad.

Gällande buller behöver planbeskrivningen kompletteras dels med gällande förordning och dels med trafikbuller från järnväg och flyg. Planbeskrivningen bör även kompletteras med resultatet av den markundersökning som genomförts i området.

Nämnden ser positivt på att ekosystemtjänster lyfts i planen.

Det bör finnas en planbestämmelse om att vegetation och markskikt inte får skadas inom de naturområden som av konsult pekats ut som lämpliga och mycket lämpliga för den mindre hackspetten. Naturvårdande åtgärder bör dock vara undantagna liksom röjning av gångstigar. Inom övriga delar av området bör det krävas marklov för fällning av träd över en viss diameter. För naturområdet i sydost krävs åtgärder som stärker förutsättningarna för den mindre hackspetten tex genom omställning till lövskog och nyskapande av död ved.

Planbeskrivningen bör kompletteras med ett stycke om främmande arter inom planområdet, bland annat parkslide.

För att visa på kommunens strävan efter ett hållbart och klimatsmart samhälle bör energifrågan belysas tydligare i planbeskrivningen, bland annat med avseende på miljöprogram 2030 som särskilt tar upp effektivare användning av energi.

Parkeringsnormen bör i områden så nära kollektivtrafikstråk kunna vara lägre än på andra platser.

Kommentar

Plankartan anger inom vilka områden åtgärder för dagvatten får anordnas. Någon ytterligare precisering bedöms inte lämplig ur genomförandesynpunkt.

Planbeskrivningen kompletteras med att en Skötselplan för dagvattensystemet bör tas fram i samband med att kommunen kompletterar den befintliga avvattningsfunktionen i området med nya diken och dammar.

Planbeskrivningen kompletteras med en alternativutredning gällande konflikten att ta strandskyddad mark i anspråk för bostadsbebyggelse.

Planbeskrivningen kompletteras med att öppna diken i jordbruksmark och stenmurar är biotopskyddade, vilket innebär att det krävs dispens från länsstyrelsen för åtgärder som riskerar att skada dem.

Planbeskrivningen kompletteras med att badvattenprover tagits under sommaren 2017 och att dessa visar att vattnet är tjänligt för bad.

Detaljplanen har kompletterats med en bullerutredning som visar att den planerade bostadsbebyggelsen klarar gällande riktvärden för buller från järnvägstrafiken. Planbeskrivningen kompletteras med slutsatserna från bullerutredningen.

Planbeskrivningen kompletterats med resultatet från den markundersökning som gjorts för planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras gällande den främmande arten parkslide.

Samhällsbyggnadsnämnden, 2017-09-19

Samhällsbyggnadsnämnden påtalar att Vassbotten ska uppnå god status till år 2027, inte 2021 som planbeskrivningen anger. Man anser att gångvägar och gc-vägar endast bör illustreras i planen och inte läggas in som allmän plats för att inte tvinga kommunen att bygga ut dem i ett exakt läge. Gällande diket i södra delen av planområdet bör det ligga som allmän plats istället för kvartersmark då det är en viktig del i områdets dagvattenhantering. Samhällsbyggnadsnämnden påtalar att illustrationen inte stämmer helt med plankartan. Den nyligen flyttade plankorsningen behöver kompletteras med en gc-väg, vilket bör inrymmas i övrig exploatering inom planområdet. Den planerade gc-tunneln bör dimensioneras även för biltrafik och i samtliga korsningar behövs hörnavskärningar för att skapa utrymme för gatuutformningen.

Kommentar

Status för Vassbotten korrigeras i planbeskrivningen.

Inom planområdet ingår utrymme för gc-väg i gatumarken för de större vägarna i området. I övrigt är det en gc-väg som är extra viktig varför den läggs in som allmän plats för gång- och cykeltrafik. Övriga stigar, gångvägar och cykelstråk kan inrymmas inom naturmarken varför de endast till viss del illustreras i plankartan.

Diket i nordvästra delen av planområdet läggs som allmän plats Natur med en bredd av ca 10-15 meter för att klara underhåll av dagvattenanläggningen samt för att den anslutande marken inte får belastas enligt den geotekniska utredning som tagits fram för planområdet.

Illustrationen kommer att uppdateras inför nästa skede i planprocessen.

Detaljplanen utökas fram till järnvägen vid plankorsningen för att skapa utrymme för en kompletterande gc-väg.

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil och gc-väg i en tunnel under järnvägen.

Plankartan korrigeras med hörnavskärningar vid samtliga korsningar.

Socialnämnden, 2017-09-04

Socialnämnden ser positivt på detaljplanen och noterar att barnperspektivet har beaktats men saknar en skrivning om hur tillgängligheten till stränder ska säkerställas i form av ramper, hårdgjorda ytor med mera. Socialnämnden vill också att tankar om placering av ett gruppboende för omsorg om funktionshindrade finns med i detaljplanen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras gällande behovet av tillgänglighetsanpassningar för vattenkontakt. Detaljplanen tillåter alla typer av bostäder så även olika former av gruppboenden.

Barn- och utbildningsnämnden, 2017-09-06

Barn- och utbildningsnämnden har svårt att bedöma hur många nya elevplatser som ett utbyggt planområde kan alstra men man menar att en utbyggd skola i Öxnered troligen kommer att kunna försörja det nya området och att det behöver tillkomma en eller flera nya förskolor.

Den byggrätt som finns i detaljplanen om ca 29 000 kvm är tillräcklig för att inrymma både förskola och grundskola samt att närheten till naturområdet är en viktig resurs.

Ur barnperspektivet är det mycket viktigt att det finns en från järnvägen planskild gång- och cykelväg för att barnen ska kunna ta sig till och från Öxnereds skola.

Kommentar

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil och gc-väg i en tunnel under järnvägen i höjd med Öxnereds skola.

Kultur- och fritidsnämnden, 2017-08-08

Kultur- och fritidsnämnden ställer sig positiva till förslaget och anser att planen tagit stor hänsyn till områdets natur- och kultur samtidigt som den möjliggör ett ökat bostadsbyggande. Man anser att det är bra att kommunal infrastruktur och service säkras när nya bostadsområden etableras men att det samtidigt är viktigt att man inkluderar annan form av kommunala verksamheter som till exempel fritidsgårdar, sporthallar och bibliotek. Planen bör i större grad möjliggöra och förtydliga möjligheterna till spontanidrott.

Nämnden anser det vara bra att fornlämningarna inkluderas i naturmark och lämnas orörda.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras gällande möjligheterna till spontanidrott.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, 2017-09-04

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, NÄRF, har ett handlingsprogram där det anges att det inom Vänersborg och Öxnereds tätorter ska finnas brandvattenförsörjning genom ett konventionellt brandpostnät, utformat enligt VAV P83 och P76.

Bärighet motsvarande bärighetsklass BK2 räcker för framkomlighet för räddningstjänstens fordon.

Kommentar

I samband med att kommunen anlägger gator och va-ledningsnät genom området kommer vattenledningarna att förses med brandposter enligt Svenskt Vattens rekommendationer VAV P 76 och VAV P 83.

Västtrafik, 2017-08-28

Västtrafik ser positivt på att bebyggelseutveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och har inga synpunkter i övrigt på planen.

Vattenfall Eldistribution AB, 2017-09-06

Vattenfall meddelar att planområdet ingår i deras koncessionsområde. För att klara försörja området med el behövs fyra nya nätstationer. För dessa behöver man E-område (användning för tekniska anläggningar) om 5 x 5 meter. Elledningar läggs med fördel i gatumark. Man ser gärna samförläggning med övrig ledningsutbyggnad.

Kommentar

E-områden avsätts i planen. Yttrandet har vidarebefordras till samhällsbyggnadsförvaltningen (Anders Dalberg).

Trollhättan Energi AB, 2017-06-26

Trollhättan Energi AB meddelar att de har kanalisation och fiberkabel i området och att de är intresserade av samförläggning när projektet startar upp.

Kommentar

Yttrandet har vidarebefordras till samhällsbyggnadsförvaltningen (Anders Dalberg).

Skanova AB, 2017-08-23

Skanova AB meddelar att de har ledningsrätt för två kablar i södra delen av området men att dessa inte är i bruk och kan raseras enligt särskilt handhavande. Ledningsrätterna kommer att sägas upp. Vidare bifogar man en lägeskarta med Skanovas övriga anläggningar inom området.

Kommentar

För ledningsrätten avsätts inget u-område i plankartan vilket innebär att marken kan bebyggas. Ledningsrätten har upphävts av lantmäteriet.

Ideella föreningen Öxnereds Station, 2017-09-04

Föreningen menar att om kommunen valt att göra en detaljplan för hela Öxnered hade ett helhetsperspektiv kunnat anläggas på stationssamhällets utbyggnad. Ett helhetsperspektiv hade sannolikt inneburit att skola och kommersiella, sociala och kulturella verksamheter hade lokaliserats annorlunda. Vidare anser man att ingen hänsyn tagits till samhällets befintliga karaktär och att den föreslagna exploateringsgraden är för hög. Högre hus kan kanske passa bättre nära stationen intill Öxneredssjön och kommersiell verksamhet kan placeras på parkeringsytorna mellan spåren.

Föreningen motsätter sig planerna på centrumbildning med för stationssamhället avvikande karaktär och skala, på gårdet öster om nya järnvägsövergången utan att pröva

möjligheten att lokalisera dylika funktioner till stationssamhällets självklara hjärta och historiska kärna.

Kommentar

Detaljplanen har sin grund i det planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2016. Där anges att denna detaljplan endast är en del i en etappvis planering av stationssamhället Öxnered. Om fortsatt byggnation söderut mot Brätte kommer till stånd i framtiden kommer "Gärdet" att ligga centralt för många bostäder. I utbyggda områden med bostäder uppkommer förr eller senare behov och önskemål om att inrymma olika former av servicefunktioner. Det kan handla om förskola, frisör, kiosk, närbutik, kontor eller samlingslokaler. Detaljplanen innehåller därför byggrätter där olika typer av servicefunktioner kan inrymmas.

Planen ändras såtillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

Mellan befintlig villabebyggelse och ny läggs det in en gata med kommunalt ansvar för att gynna trafiksäkerheten genom att minimera antalet utfarter direkt mot den väg som planeras söderut, mot Brätte. Vägen mot Brätte kommer utgöra ett huvudstråk genom planområdet i det fall utbyggnad av bostäder söderut kommer ske framöver.

Vägsamfälligheten Öxnered GA:2, 2017-09-05

Samfälligheten är i stort positiva till detaljplanen men upplever flera ställen där det ges olika information i plankartan och beskrivningen om till exempel tillåtna byggnadshöjder.

Den övergripande åsikten är att de högre husen som är planerade i anslutning till stationen samt de trevåningshus på omgivande åkrar inte överensstämmer med befintlig bebyggelse i området och inte heller med information som kommunen tidigare lämnat. Mycket av Öxnereds charm ligger i den lantliga känslan som skulle försvinna med ett lägenhetskomplex på upp till 6 våningar. Den högre bebyggelsen läggs lämpligare i ett område som inte är bebyggt sedan tidigare, i likhet med det andra lägenhetsområdet i detaljplanen.

Man upplyser om att järnvägsövergången inte är dimensionerad för den mängd trafik som planområdet kommer alstra. De nya anslutningsvägarna behöver byggas innan bostadsbebyggelsen kommer till för att säkra tillgängligheten till området. Den föreslagna höga andelen lägenheter i anslutning till station kommer kräva många nya parkeringsplatser vilket man inte kan se att det tagits hänsyn till i detaljplanen.

Kommentar

Plankarta, beskrivning och illustration korrigeras så att de samstämmer.

Byggrätterna i anslutning till den planskilda korsningen sänks så att de som är närmast den befintliga villabebyggelsen får en maximal byggnadshöjd på 6,5 meter. Inom byggnadshöjden 6,5 meter inryms ett tvåvåningshus. Mellan befintlig villabebyggelse och ny läggs det in en gata med kommunalt ansvar för att gynna trafiksäkerheten genom att minimera antalet utfarter direkt mot den väg som planeras söderut, mot Brätte. Vägen mot Brätte kommer utgöra ett huvudstråk genom planområdet i det fall utbyggnad av bostäder söderut kommer ske framöver. Byggrätten på andra sidan den nya vägen sänks till högsta byggnadshöjd 12 meter och kan därmed som mest inrymma fyra våningshus.

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil- och gc-väg i en tunnel under järnvägen i höjd med Öxnereds skola. Man har även föreslagit sträckningen för anslutningsvägen mot Brätte att från planområdet gå åt sydväst mot gc-vägen på den gamla banvallen och sedan följa den och därefter ansluta till väg 2025.

De generella reglerna för bebyggelse anger att det inom varje fastighet måste finnas utrymme för tillräckligt många parkeringsplatser för att täcka den egna fastighetens behov, vilket för flerbostadshus innebär att man i samband med bygglovsansökan ska visa att man har tillräckligt stort utrymme för mellan 0,5 och 1 p-plats per lägenhet. Antalet är beroende på lägenhetsstorlek och upplåtelseform. Inom varje fastighet ska även finnas utrymme för till exempel avfallshantering, cykelparkering och utevistelse.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:13, 2017-06-30

Fastighetsägarna ser positivt på att området utvecklas men har bekymmer om att det dike som går över deras fastighet kan komma att avvattna ett större område och att det kan leda till att bostaden översvämmas.

Kommentar

Den dagvattenutredning som har tagits fram för planområdet anger att de hårdgjorda ytor som skapas genom byggnation kompenseras genom att fördröjningsdammar anläggs på utpekade platser inom planområdet. Detta bör ge att det inte blir häftigare flöden i diken nedströms än vad som hittills varit förekommande. Informationen lämnas till projektören av dagvattensystemet för att säkerställa att risken för översvämning hanteras.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:49, 2017-07-03

Fastighetsägarna önskar att de fyra hus som planeras i direkt anslutning till den egna fastigheten tas bort eller mot norr, avskärmade av en väg. Man hoppas och tror att det går att bevara naturen även om området exploateras för att värna de guldkorn som finns i Vänersborgs kommun.

Kommentar

Den föreslagna byggrätten norr om fastigheten tas bort och området kommer istället att ingå i allmän plats natur då det inte finns något särskilt skäl att upphäva strandskyddet för den nya bebyggelsen i detta läge.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:38, 2017-08-22

Fastighetsägaren önskar ett klargörande av kommunen om var fastighetsgränsen går. På grundkartan ser det ut som att garaget ligger över fastighetsgränsen och det är inte den uppfattning ägaren har.

Kommentar

Fastighetsgränserna i planområdet är genomgångna på så sätt att en inventering gjorts och de gränsmarkeringar som hittats har mätts in och övriga har beräknats fram. Gränserna ska därför ha en god kvalitet. Garaget är flygfotograferat och då innebär det att även takutsprång inryms i byggnaden. Själva garaget står troligen på fastigheten Öxnered 7:38.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:8, 2017-08-31

Fastighetsägaren anser att höjden på nybyggnation av friliggande villor och parhus bör begränsas till 8,5 meter och två våningar närmast sjön (Öxnered 7:16-20). Mellan tomterna Öxnered 7:7 och 7:8 bör det vara endast cykelväg och inte bilväg. Infarten till Öxnered 7:5 bör vara från norr då det på södra sidan finns en fin berghäll och bäck som bör bevaras.

Vidare framförs önskemål om lägre byggrätt på fastigheterna Öxnered 7:21 och 7:24-28, en upplyst slinga t ex Skaven runt på olika typer av väg, cykelväg och stig.

Fastighetsägaren menar också att det vore bra med båtplatser ihop med ett aktivitetsområde med till exempel grillplats, boulebana mm. Naturområden bör röjas för bättre tillgänglighet och öppna diken bör bevaras. Man önskar också att adresserna ”Skaven xx” ska behållas för att det ger området lite egen karaktär.

Kommentar

För fastigheterna Öxnered 7:16, 7:17, 7:21 och 7:24-28 ändras höjden från nockhöjd till att istället ange högsta byggnadshöjd om 6,5 meter, vilket kan inrymma bostäder i två våningar.

De föreslagna byggrätterna på fastigheterna Öxnered 7:5, 7:18 och 7:20 ersätts med allmän plats, natur, då det inte finns några särskilda skäl att upphäva eller ge dispens från strandskyddet. Den i samrådet föreslagna gatan utgår.

Detaljplanen ger inte möjlighet till någon småbåtshamn/båtbrygga utan endast brygga för bad då det är relativt grunt längs stranden och svårt att klara tillräckliga vattendjup för en småbåtshamn.

Vilka adresser som ska gälla är inte en fråga för detaljplanen.

Boende på fastigheten Botered 4:11, 2017-09-04

De boende på fastigheten Botered 4:11 påtalar att fastighetsbeteckningen inte syns på plankartan vilket gör den vilseledande och svår att förstå. Man motsätter sig detaljplanen i den del som innebär att huset rivs för att ge plats åt en underfart under järnvägen och föreslår att underfarten förskjuts åt något håll.

De boende påtalar att mindre hackspett ses flera gånger i veckan och att den häckat på tomten samt att fladdermöss ses varje kväll.

Kommentar

Grundkartan kompletteras.

Tunneln under järnvägen är av stor vikt för det aktuella planområdet. Den utgör en viktig länk till Öxneredsvägen och Öxnereds skola. Kommunen hoppas att många barn kommer att flytta in i det nya bostadsområdet och det gör det extra viktigt att skapa en planskild möjlighet att korsas Älvsborgsbanan. Kommunen köpte en gång in fastigheten för att ha en reell möjlighet att på sikt bygga en passage under järnvägen. Det som styr läget på tunneln är dels att bäckravinen ska påverkas så lite som möjligt och dels att banvallen är så hög som möjligt för att minimera tunnelbottens djup i förhållande till omgivande mark. Enligt den naturvärdesinventering som togs fram inför arbetet med detaljplanen är bäckravinen extra viktig att bevara och den inryms inom naturmark i detaljplanen.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:15, 2017-09-04

Fastighetsägaren anser att planläggningen av området är mycket positiv. Man hyser dock en oro kring ett dike som går i östra kanten av fastigheten och som kan komma att utgöra avrinning för mycket mer dagvatten när hårdgjorda ytor ökar i området. Man föreslår att diket leds om så att större vattenmängder inte riskerar att nå bostaden. Fastighetsägaren förmedlar att den vägtrumma som finns mellan fastigheterna Skaven 7:35 och 7:40 är underdimensionerad med följd att Skavenvägen blir översvämmad vid kraftigare regn.

Fastighetsägaren föreslår att maxhöjden på angränsande byggrätt för ny bebyggelse sänks från 25 meter till 12 meter för att harmoniera med den angränsande bebyggelsen. Vidare föreslår man att området för badbryggor minskas ner så att viken norr om udden inte ingår. Detta för att minimera behovet av muddring.

Kommentar

Område för badbrygga minskas så att brygga kan anläggas rakt ut från uddens spets.

Den dagvattenutredning som har tagits fram för planområdet anger att de hårdgjorda ytor som skapas genom byggnation kompenseras genom att fördröjningsdammar anläggs på utpekade platser inom planområdet. Detta bör ge att det inte blir häftigare flöden i diken nedströms än vad som hittills varit förekommande. Informationen om dike och vägtrumma lämnas till projektören av dagvattensystemet för att säkerställa att risken för översvämning hanteras.

Den angränsande, högre byggrätten kommer att ändras så att den anger en högsta byggnadshöjd av 20 meter istället för nockhöjd på 25 meter. Att exploateringen är så stor beror på att det finns ett stort, uppdämt behov av bostäder i Vänersborg och i det här läget finns möjligheten att bygga ett högre hus med fin utsikt över Vassbotten.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:4, 2017-09-05

Fastighetsägaren menar att det räcker med 8 meter höga byggnader, istället för 12 meter, i norra Skaven och att boende i norra Skaven även fortsättningsvis ska kunna använda överfarten mot Öxneredsvägen.

Kommentar

För fastigheterna i norra Skaven ändras höjden från nockhöjd till att istället ange högsta byggnadshöjd om 6,5 meter, vilket kan inrymma bostäder i två våningar.

Överfarten mot Öxneredsvägen kommer att finnas kvar fram tills den ersätts av en tunnel för biltrafik.

Ägare till fastigheten Skaven 7:42-44, 2017-09-06

Fastighetsägaren anser att gatan placerats för nära befintliga byggnader och att det ger kraftigt försämrad boendemiljö på fastigheterna Skaven 7:42-44. Befintliga byggnader ligger inom prickad mark vilket är olämpligt.

Gatan är utformad som en genomfartsgata med ökad trafik som följd. Genomfartstrafiken bör istället styras till huvudgatan genom att man gör en återvändsgata för fastigheterna 7:42-44 och en återvändsgata för de nyttillkommande byggrätterna. Återvändsgatorna kan bindas samman med en gång- och cykelväg.

Fastighetsägaren oroas av att de föreslagna nya byggrätterna om maximalt 12 meters höjd i anslutning till de egna fastigheterna kommer dominera området och överskugga befintliga bostäder. Fastighetsägaren föreslår att prickad mark på angränsande byggrätter utökas på den sida som vetter mot de egna fastigheterna alternativt sänka tillåten nockhöjd. Vidare anser man att fastigheterna Skaven 7:42-44 bör ges samma förutsättningar som byggrätten i nordväst och i söder.

Kommentar

Gatan ritas om så att den kommer längre ifrån byggnaderna och kvarteretsmark för bostad utökas några meter norrut vilket ger möjlighet att utöka fastigheten Öxnered 7:44. Gatan ändras så att den utgör en återvändsgata och angränsande byggrätter ändras något för att inte riskera att skada fornlämningen inom naturmarken.

Ägare i kvarteren Semaforen, Lokomotivet och Rälsen, 2017-09-05

Fastighetsägarna anser att den planerade bebyggelsen i sydvästra delen av planområdet är för hög och att den inte ansluter till villakvarteren på ett bra sätt. Man poängterar att den föreslagna bebyggelsen kommer att upplevas som en mur mycket nära den lägre villabebyggelsen. Vidare tror man inte på konceptet med handel och andra centrumverksamheter i bottenplan för bebyggelsen vid det sydvästra torget då det inte finns verksamhetsutövare som kan etablera sig utan att det finns kunder.

Fastighetsägarna påtalar att Öxnered är byggt på gammal sjöbotten och att det kommer krävas pålning vid nybyggnation. Man oroar sig för vilka skador det kan komma att ge på befintlig bebyggelse.

Redan idag är det problem med trafiken över de båda järnvägarna morgon och kväll och man tror inte att människorna som kommer bo i det nya området kommer att köra omvägen över Brätte för att komma in till Vänersborgs centrum eller till väg E 45.

Kommentar

Planen ändras så tillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen

anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

Mellan befintlig villabebyggelse och ny läggs det in en gata med kommunalt ansvar för att gynna trafiksäkerheten genom att minimera antalet utfarter direkt mot den väg som planeras söderut, mot Brätte. Vägen mot Brätte kommer utgöra ett huvudstråk genom planområdet i det fall utbyggnad av bostäder söderut kommer ske framöver.

Vid arbeten som sprängning och pålning ska intilliggande byggnader besiktas före och efter arbetet och den som utför arbetet är ansvarig för att inga skador inträffar på byggnaderna.

Ägare till fastigheten Öxnered 6:23, 2017-09-05

Fastighetsägarna är positiva till att Öxnered växer och förstår att fler vill bo här. Kollektivtrafikmässigt är det ett läge som är svårslaget. Man anser dock att den föreslagna högre bebyggelsen vid stationen innebär att den lantliga karaktären som är en del av Öxnereds identitet går förlorad. I stället bör man satsa på utspridda villatomter med närheten till pendelstationen, vilket skulle göra området unikt och attraktivt. Det finns gott om "ledig" mark söder om stationen för att kompensera för den minskade densiteten om man har en lägre bebyggelse.

Gällande dagvatten ser man att det dike som går över fastigheten Öxnered 6:23 kommer att ta emot dagvatten från nya tomter och hårdgjorda ytor och man oroas över om tomten kommer att eroderas av det högre flöde som detta innebär.

I planen föreslås nya tomter norr om den egna fastigheten. Här finns idag träd och berg som skyddar mot buller från järnvägen och man ifrågasätter hur det kommer påverka bullersituationen om de bebyggs.

Den byggrätt som planeras närmast åt nordöst ligger i mycket sluttande terräng och det är viktigt att ta hänsyn till ravinen vid utformning av dessa tomter.

Angående vägar bör de anläggas innan området börjar bebyggas då den nya övergången inte kommer klara ökade trafikmängder, redan idag bildas köer vid bomfällning. Det saknas också gång- och cykelväg på sträckan.

Fastighetsägarna önskar även utöka sin fastighet mot sydväst.

Kommentar

Detaljplanen har sin grund i det planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2016. Där anges att denna detaljplan endast är en del i en etappvis planering av stationssamhället Öxnered.

Planen ändras såtillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där

en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil- och gc-väg i en tunnel under järnvägen i höjd med Öxnereds skola. Man har även föreslagit sträckningen för anslutningsvägen mot Brätte att från planområdet gå åt sydväst mot gc-vägen på den gamla banvallen och sedan följa den och därefter ansluta till väg 2025.

Planen ändras för att möjliggöra för fastigheten Öxnered 6:23 att utökas.

Den dagvattenutredning som har tagits fram för planområdet anger att de hårdgjorda ytor som skapas genom byggnation kompenseras genom att fördröjningsdammar anläggs på utpekade platser inom planområdet. Detta bör ge att det inte blir häftigare flöden i diken nedströms än vad som hittills varit förekommande. Informationen om diket lämnas till projektören av dagvattensystemet för att säkerställa att risken för erosion hanteras. Området längs bäckravinen läggs som allmän plats natur. Kommunen behöver äga marken och bäckravinen för att ha rådighet över den då den kommer vara en viktig del i dagvattensystemet.

Detaljplanen har kompletterats med en bullerutredning som visar att den planerade och befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet klarar gällande riktvärden för buller från järnvägstrafiken. Planbeskrivningen kompletteras med slutsatserna från bullerutredningen.

Detaljplanen utökas för att inrymma marken fram till plankorsningen och där ge möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg.

Ägare till fastigheten Öxnered 6:14, 2017-09-06

Fastighetsägarna anser att planförslaget radikalt förändrar Öxnereds lantliga karaktär med småhus i klungor med åkerlappar emellan. Man menar att en förtätning av bebyggelsen i hela Öxnered utmed nuvarande vägssystem, kompletterat med nya vägar kan behålla samhällets karaktär med stationsområdet som det naturliga centrat.

Man har uppmärksammat att det ges olika information i plankartan och beskrivningen om till exempel tillåtna byggnadshöjder.

Man motsätter sig bestämt den hårda exploatering som föreslås i planens sydvästra del och vill se en lägre bebyggelse i övergången från det befintliga bostadsområdet.

Den nuvarande järnvägsövergången kommer inte klara av belastningen efter en färdig utbyggnad eller under byggtiden. Det är därför viktigt att alternativa vägar till området byggs.

Kommentar

Planen ändras så tillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil- och gc-väg i en tunnel under järnvägen i höjd med Öxnereds skola. Man har även föreslagit sträckningen för anslutningsvägen mot Brätte att från planområdet gå åt sydväst mot gc-vägen på den gamla banvallen och sedan följa den och därefter ansluta till väg 2025.

För flerfamiljshus som är tre våningar eller högre är det krav på att det ska finnas hiss. Hissen utgör en dyr installation i ett hus och det är av den anledningen sällan ekonomiskt attraktivt att bygga ett trevåningshus. Man önskar i stället fler lägenheter att fördela kostnaden på. I ett modernt och tillgängligt samhälle är det viktigt att det finns flerbostadshus med hiss och det ger ett bekvämare boende för alla.

Plankarta och beskrivning korrigeras så att de samstämmer.

Ägare till fastigheten Semaforen 5, 2017-09-06

Fastighetsägarna är bestörta av den föreslagna höga bebyggelsen i sydvästra delen av planområdet. Det kommer att ge påverkan med bland annat insyn i trädgården och huset från balkonger i flera plan. Man anser inte att detaljplanen tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen eller de invånare som redan bor i området. För att locka nya invånare bör man istället bygga upp ett attraktivt område med närheten till naturen och lugnet. Vidare ifrågasätts lämpligheten att placera höghusen precis vid järnvägsövergången där de kommer störas av biltrafik, klinkande från övergången samt gnissel från tågen vid start och stopp. Man föreslår istället att området bebyggs med villor, radhus eller låga flerbostadshus och om affärer med mera behövs när området är mera utbyggt så kan det byggas efter behov.

Då det planeras både etapp 2 och 3 i Öxnered finns det möjlighet att hitta fina ställen för höghusområden som gynnar både de som ska flytta in i husen och även de som redan bor här.

Kommentar

Planen ändras så tillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed

Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korska järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil- och gc-väg i en tunnel under järnvägen i höjd med Öxnereds skola. Man har även föreslagit sträckningen för anslutningsvägen mot Brätte att från planområdet gå åt sydväst mot gc-vägen på den gamla banvallen och sedan följa den och därefter ansluta till väg 2025.

För flerfamiljshus som är tre våningar eller högre är det krav på att det ska finnas hiss. Hissen utgör en dyr installation i ett hus och det är av den anledningen sällan ekonomiskt attraktivt att bygga ett trevåningshus. Man önskar i stället fler lägenheter att fördela kostnaden på. I ett modernt och tillgängligt samhälle är det viktigt att det finns flerbostadshus med hiss och det ger ett bekvämare boende för alla.

Ägare till fastigheten Öxnered 7:7, 2017-09-06

Fastighetsägaren förutsätter att vägen utanför Öxnered 7:7 och fram till Öxnered 7:8 är en gång- och cykelväg och inte en bilväg.

Kommentar

De föreslagna byggrätterna på fastigheterna Öxnered 7:5, 7:18 och 7:20 ersätts med allmän plats, natur, då det inte finns några särskilda skäl att upphäva eller ge dispens från strandskyddet. Den i samrådet föreslagna gatan utgår.

Ägare till fastigheten Bommen 1, 2017-09-06

Fastighetsägarna menar att de höga husen som planen visar i sydvästra planområdet bildar en massiv mur som möter vid järnvägsövergången. Det vore förödande för Öxnereds lantliga karaktär och för de befintliga villorna om sådan byggnation blir verklighet. Dussintalet höghus i Öxnered bidrar inte till att Öxnered upplevs som en vacker ort. Man vill att Öxnereds småskalighet och naturnära karaktär ska bevaras och inte bebyggas med höghus. Att bygga höghus i närheten av stationen med enda syfte att de boende fortast möjligt ska kunna ta sig till andra platser skapar ingen attraktiv stadsdel i Vänersborgs kommun.

En förtätad småhusbebyggelse istället för höghus skulle göra kommunens nya stadsdel attraktiv och levande och locka invånare som väljer den lantliga karaktären med god kollektivtrafik.

Strax utanför planområdets sydvästra del finns ett vackert skogsparti som utgör ett viktigt rekreationsområde för nuvarande invånare i Öxnered. Rekreationsområdet kommer troligen att försvinna genom att en ny väg byggs rakt igenom. Närmiljön både innanför och utanför detaljplanens gräns bidrar till god livskvalitet, välbefinnande och trygghet. Dessa ledord är inriktningsmål i kommunens Mål- och resursplan 2017-2019. I detaljplanen tas stor hänsyn till den lilla hackspetten. Liknande hänsyn önskar Öxnereds nuvarande invånare få ta del av.

Kommentar

Planen ändras så tillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

För flerfamiljshus som är tre våningar eller högre är det krav på att det ska finnas hiss. Hissen utgör en dyr installation i ett hus och det är av den anledningen sällan ekonomiskt attraktivt att bygga ett trevåningshus. Man önskar i stället fler lägenheter att fördela kostnaden på. I ett modernt och tillgängligt samhälle är det viktigt att det finns flerbostadshus med hiss och det ger ett bekvämare boende för alla.

Ägare till fastigheten Öxnered 6:16, 2017-09-06

Fastighetsägarna menar att det är positivt med blandade boendeformer men motsätter sig högre bebyggelse än normal villahöjd. Man anser att det främst bör prioriteras villatomter i området. Högre hus kommer att förstöra Öxnereds karaktär och passar inte in i helhetsbilden. Stora områden behöver avsättas för parkering, vilket även det skulle förstöra atmosfären i samhället. De fina naturvärden som finns kommer att byggas bort och då är Öxnered inte längre attraktivt för de som söker naturnära boende med god närhet till kollektivtrafik. Målgruppen som vill bo i höghuskomplex kommer att bosätta sig närmare Göteborg med kortare restid.

Innan området kan börja byggas ut behöver den nya plankorsningen kompletteras med en gång- och cykelväg och anslutningsvägar mot Trestad Center alternativt Brätte byggas ut. Den befintliga plankorsningen kommer inte att klara byggtrafiken och utryckningsfordon behöver komma fram enkelt, speciellt då behovet av utryckning ökar i samband med alla arbetsfordon och byggarbetsplatser.

Vidare önskar man att en ny lekplats anläggs som ersättning för den som togs bort i samband med att perrongen förlängdes.

Kommentar

Detaljplanen har sin grund i det planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2016. Där anges att denna detaljplan endast är en del i en etappvis planering av stationssamhället Öxnered. Blandad bebyggelse planeras för att minimera segregering i samhället och göra det möjligt att bo i området genom livets alla skeden om man så vill.

Planen ändras så tillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed

Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

För flerfamiljshus som är tre våningar eller högre är det krav på att det ska finnas hiss. Hissen utgör en dyr installation i ett hus och det är av den anledningen sällan ekonomiskt attraktivt att bygga ett trevåningshus. Man önskar i stället fler lägenheter att fördela kostnaden på. I ett modernt och tillgängligt samhälle är det viktigt att det finns flerbostadshus med hiss och det ger ett bekvämare boende för alla.

Vägutredningen som samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram genom Trivector visar att det är möjligt att inrymma både bil- och gc-väg i en tunnel under järnvägen i höjd med Öxnereds skola. Man har även föreslagit sträckningen för anslutningsvägen mot Brätte att från planområdet gå åt sydväst mot gc-vägen på den gamla banvallen och sedan följa den och därefter ansluta till väg 2025.

Detaljplanen utökas för att inrymma marken fram till plankorsningen och där ge möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg.

Anders Andén Arkitektkontor AB, 2017-09-06

Arkitekten anser inte att detaljplanen visar hur det kan skapas ett vackert bostadsområde. Att det finns närhet till vatten, natur och kollektivtrafik har inte med planen att göra.

Detaljplanen ger möjligheter till många fler lägenheter än vad som anges i planbeskrivningen. Påståendena om kommersiell service och skola stöds inte av några vidare resonemang i planen. Båda behöver ses i ett större perspektiv som omfattar både Blåsut, Botered och Öxnered. Sett i ett större perspektiv finns det inget som talar för att den föreslagna placeringen "BC1" har någon som helst form av rimlighet. Det har inte heller planbestämmelsen att "minst 50 % av bottenvåningarnas användning ska vara centrumverksamhet. Detsamma gäller placering av skola. Befintlig skola i Öxnered ligger bättre i stadsdelen och har "oändliga" markområden om man inrymmer bäcken i skolområdet.

Detaljplanen vare sig ökar eller minskar tillgängligheten till stranden, att man längst bort från bebyggelsen lagt in ett område för badbrygga gör varken till eller ifrån.

Kommentar

En modern detaljplan ska utformas på ett flexibelt sätt, för att vara hållbar över tid, med ett varierat bostadsbestånd, för att undvika ett segregerat samhälle, samt inte styra mer än vad som behövs för att uppfylla syftet med den. Syftet med den aktuella detaljplanen är i första hand att åstadkomma byggrätter för bostäder. I utbyggda områden med bostäder uppkommer förr eller senare behov och önskemål om att inrymma olika former av servicefunktioner. Det kan handla om förskola, frisör, kiosk, närbutik, kontor eller samlingslokaler. Detaljplanen innehåller därför byggrätter där olika typer av servicefunktioner kan inrymmas.

Planen ändras så tillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

För flerfamiljshus som är tre våningar eller högre är det krav på att det ska finnas hiss. Hissen utgör en dyr installation i ett hus och det är av den anledningen sällan ekonomiskt attraktivt att bygga ett trevåningshus. Man önskar i stället fler lägenheter att fördela kostnaden på. I ett modernt och tillgängligt samhälle är det viktigt att det finns flerbostadshus med hiss och det ger ett bekvämare boende för alla. Genom att i detaljplanen lägga ut område där en badbrygga får anläggas skapas en möjlighet för framtiden.

Efter samråd tidens utgång har följande yttranden inkommit:

Ägare till Semaforen 10

Fastighetsägaren menar att kommunen inte tar hänsyn till tidigare bebyggelse och att man ska släppa villatomter istället för högre exploatering.

Kommentar

Detaljplanen har sin grund i det planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2016. Där anges att denna detaljplan endast är en del i en etappvis planering av stationssamhället Öxnared. Blandad bebyggelse planeras för att minimera segregering i samhället och göra det möjligt att bo i området genom livets alla skeden om man så vill. I kommunens översiktsplan pekas Öxnared ut som ett av kommunens stationssamhällen där tillgängligheten med cykel och kollektivtrafik är central, att det bör finnas pendelparkering för bilar, att nya centrumbildningar kan bli aktuella samt att planeringen i övrigt bör utgå från att ge utrymme för många bostäder inom gång- och cykelavstånd från stationen.

91 fastighetsägare öster om Älvsborgsbanan

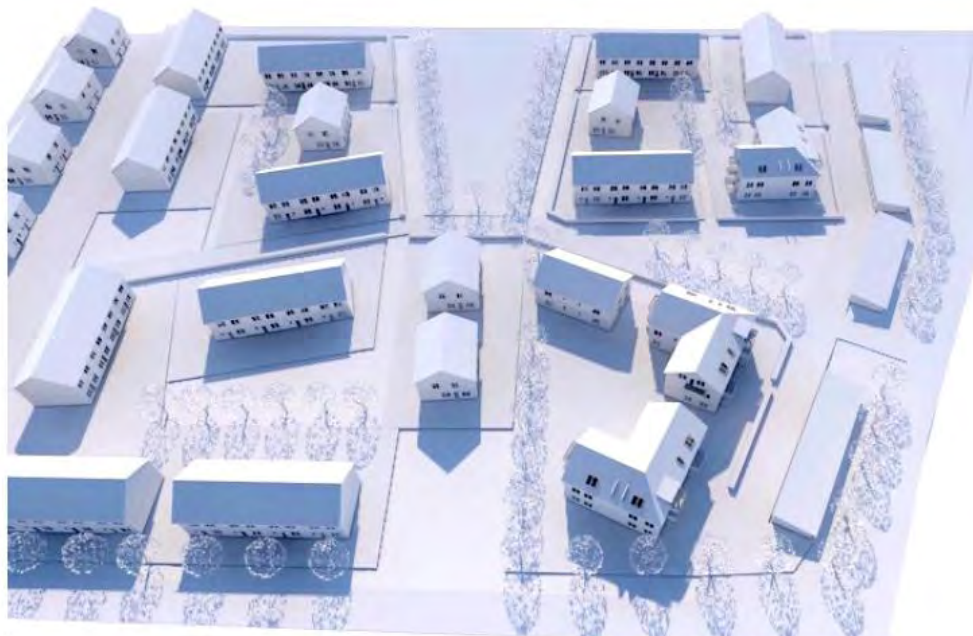
I en gemensam skrivelse kräver man att planen utformas med endast låg bebyggelse i den sydvästra delen, radhus och kedjehus med en högsta nockhöjd på 8 meter. Att planfria järnvägsövergångar och nya vägar byggs innan bostäderna byggs och att genomfartsled från Onsjö, sportcentrum mm inte går genom det nya bostadsområdet.

Arbetsgruppen i Öxnared har inkommit med förslag på utformning av det sydvästra bostadsområdet. Förslaget utgår från att det inte finns någon genomfartsväg. Man föreslår att en genomfartsväg genom planområdet istället knyter samman den nya tunneln under Älvsborgsbanan direkt med rondellen i Korseberg via en vägbro över Vassbotten. Arbetsgruppens förslag beräknas inrymma drygt 100 hushåll i varierande hustyper enligt nedanstående bilder.

Vinkelhusen är i 2-3 plan med 3 lägenheter per plan.

Längorna är upp till 2 plan och kan inrymma 4-8 hushåll i radhus, flerbostadshus eller parhus.

De små husen är upp till 2 plan och kan inrymma ett parhus, 4 lägenheter alternativt en friliggande villa.



FÅGELVY FRÅN NORR

Kommentar

Detaljplanen har sin grund i det planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2016. Där anges att denna detaljplan endast är en del i en etappvis planering av stationssamhället Öxnered. Blandad bebyggelse

planeras för att minimera segregering i samhället och göra det möjligt att bo i området genom livets alla skeden om man så vill. I kommunens översiktsplan pekas Öxnered ut som ett av kommunens stationssamhällen där tillgängligheten med cykel och kollektivtrafik är central, att det bör finnas pendelparkering för bilar, att nya centrumbildningar kan bli aktuella samt att planeringen i övrigt bör utgå från att ge utrymme för många bostäder inom gång- och cykelavstånd från stationen.

Att bygga en bilväg med bro över Vassbotten låter sig inte göras då den detaljplan som gäller på området endast tillåter gc-väg längs vattnet och kommunen inte har rådighet över marken. För att kunna utveckla bostadsbebyggelse öster om Älvsborgsbanan måste en anslutningsväg ordnas söderut och den utredning som tagits fram visar på ett ungefärligt läge från planområdet mot sydväst för att sedan följa gc-vägen på den gamla banvallen fram till väg 2025. Byggnadsförvaltningen bedömer att vägen genom planområdet utgör en viktig del för att koppla ihop staden Vänersborg runt Vassbotten och för att öka tillgängligheten till Öxnereds stationsområde med mycket bra kollektivtrafik.

För att minimera belastningen på järnvägsövergången utökas planområdet med mark mellan befintlig bebyggelse och Perrongvägen för en pendelparkering.

Planen ändras såtillvida att kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort men möjligheten behålls för framtiden, den föreslagna bebyggelsen anpassas till befintlig genom sänkt byggnadshöjd och ett glesare område där en park placeras centralt. I parken finns möjlighet att skapa en attraktiv mötesplats både för befintliga och nya invånare i alla åldrar. Utmed Älvsborgsbanan avsätts utrymme för en pendelparkering som bedöms vara viktig för att minimera antalet fordon som behöver korsa järnvägen. Pendlare kan då istället ansluta stationsområdet via gångpassagen över Älvsborgsbanan.

För flerfamiljshus som är tre våningar eller högre är det krav på att det ska finnas hiss. Hissen utgör en dyr installation i ett hus och det är av den anledningen sällan ekonomiskt attraktivt att bygga ett trevåningshus. Man önskar i stället fler lägenheter att fördela kostnaden på. I ett modernt och tillgängligt samhälle är det viktigt att det finns flerbostadshus med hiss och det ger ett bekvämare boende för alla.

Ställningstaganden

Lägre exploateringsgrad i kvarteret närmast stationsområdet:

- Kravet på centrumverksamhet i bottenplan tas bort.
- Området föreslås inrymma en större park.
- Byggrätterna sänks i höjd från upp till 6 våningar till en maximal byggnadshöjd av 12 meter, vilket kan jämföras med 4 våningar. Byggrätter närmast befintlig bebyggelse ges en maximal byggnadshöjd på 6,5 meter.

- De båda byggrätterna med en maximal byggnadshöjd 12 meter ges ett krav på att minst 30 % av den sammanlagda byggnadsarean inte får vara högre än 6,5 meter i byggnadshöjd.
- Kvarteret bedöms kunna inrymma ca 200 hushåll i varierad bebyggelse.
- Planområdet utökas för att inrymma en pendelparkering.

Färre byggrätter inom strandskyddat område

Byggrätter tas bort då det inte finns några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och därmed kunna bebygga området från den obebyggda stranden och in mot den sammanhängande naturmarken. Planbeskrivningen har kompletterats med en alternativutredning som genomgått underhandssamråd med länsstyrelsen.

Anslutningsvägar:

Detaljplanen justeras och anger en tunnel under Älvsborgsbanan i höjd med Öxnereds skola som är tillräckligt bred och hög för att klara både bil-, cykel- och gångtrafik. Ett avtal om tunneln och dess finansiering måste tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan detaljplanen kan antas. Bostadshuset, som kommunen äger och hyr ut, mellan Älvsborgsbanan och Öxneredsvägen måste rivas för att göra plats för tunnel och gata.

Anslutningsväg söderut, mot väg 2025, är viktig för att klara stora byggtransporter såväl som större räddningsfordon.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang

Planhandläggare