



Trollhättans Stad

Detaljplan för
KATODEN 1 M FL
Stallbacka södra

PLANBESKRIVNING



13A ANTAGANDEHANDLING STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret
Upprättad i februari 2015

Antagen av BTN 2015-06-02

LAGA KRAFT 2015-07-01

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens beslut
2015-06-02 § 205 betygar;

Peter Andersson
ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
PLANDATA

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 4

MILJÖMÅL
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8

MARK OCH VATTEN
BEBYGGELSE
GATOR OCH TRAFIK
HÄLSA OCH SÄKERHET
TEKNISK FÖRSÖRJNING

GENOMFÖRANDE 18

ORGANISATORISKA FRÅGOR
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR
EKONOMISKA FRÅGOR
TEKNISKA FRÅGOR
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplan för KATODEN 1 m fl Stallbacka södra

13A ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR:

Granskningshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde, rapport 2014:13 Länsstyrelsen / Trollhättans Stad

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nedanstående "vision" är en sammanfattning av den fördjupade översiktsplanen för Stallbacka Södra 2001. Stallbackaområdet har länge betraktats som en "ful baksida". Trollhättans Stad och fastighetsägarna vill bättre kunna ta tillvara de stora, centralt belägna och relativt lågt utnyttjade markresurserna samt förbättra områdets miljö. Stallbacka är lättillgängligt ur transportsynpunkt samt har ett vackert läge vid älven. Det är samtidigt ett av kommunens större områden, i "centralt" läge, för tyngre verksamheter. Detta är kvaliteter som skall tas tillvara och utvecklas med utgångspunkt i följande:

Stallbacka skall vara ett aktivt verksamhetsområde som framför allt inriktas mot en god och medveten energi-, miljö- och transportteknik. Området skall innehålla blandade verksamheter för både större och mindre företag, miljömedveten verksamhet, en god yttre miljö, god tillgänglighet för transporter på väg, vatten och järnväg samt bevarade och utvecklade grönstråk. Förekommande markföroreningar skall inte medföra hinder för områdets utveckling och förnyelse.

Planförslaget omfattar ett område inom södra Stallbacka industriområde som inte tidigare varit planlagt. Företaget TERAB AB på fastigheten Grafiten 4 har uttryckt önskemål att utöka sin produktionsyta med ca 500 m², vilket innebär att en byggrätt måste tillskapas.

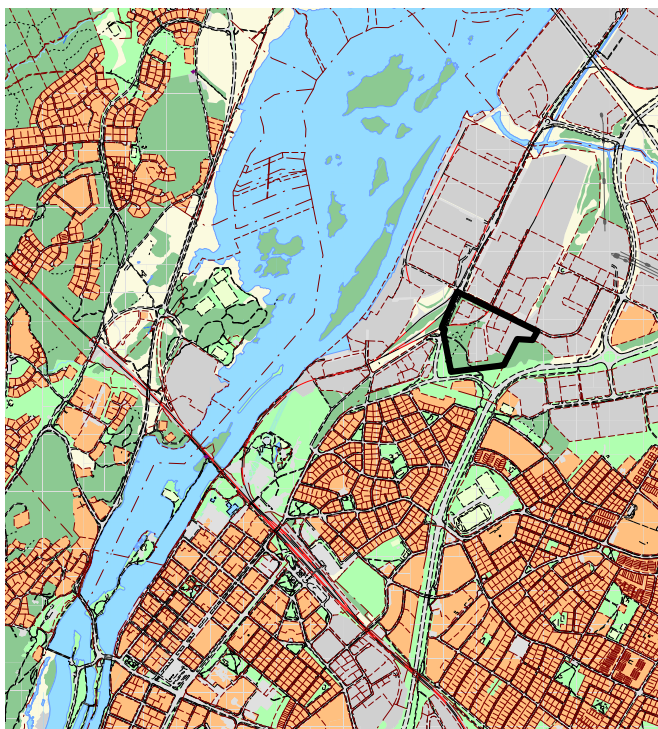
Inom området finns det även ett behov att bekräfta och säkerställa de användningar som finns idag - såsom byggrätter och tillgänglighet samt skydd av naturvärden. Innehållet i detaljplanen påverkas också av en viss omstrukturering av användningsområden som sker både inom och utanför planområdet.

Stallbacka industriområde är ett område med mycket markföroreningar. Detaljplanen möjliggör ett säkerställande av att markföroreningarna kan hanteras.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i den södra delen av Södra Stallbacka industriområde. Planområdet omfattar ett område som i sin helhet inte är planlagt sedan tidigare och planavgränsningen är gjord utifrån befintliga planavgränsningar för omgivande detaljplaner. En del av Stallbackavägen ingår i planområdets västra del, i norr avgränsas området av Grafitvägen och i söder av plangränsen för "Stadsplan för ändring och utökning av Edsborgsvägen" från 1976. Gränsen i öster ligger i planavgränsningen för Detaljplan för Kv Grafiten m m från 1988. Planområdet omfattar 8,5 hektar, varav ca 5 hektar industrimark och 2,5 hektar naturmark. Resterande yta utgörs av kommunikationsytor.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Katoden 1 och Stallbacka 4:1 ägs av Trollhättans kommun, för övrigt är området privatägt.

Till höger översigtskarta och nedan karta som visar planområdets avgränsning.



FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt PBL 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättans kommun har, liksom många andra kommuner, arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Miljömål i Trollhättan – lokal tillämpning av de nationella miljömålen" (2008-10-15). Några av de miljömål som anges som särskilt angelägna för Trollhättan kommenteras nedan med avseende på planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

- Verksamhetsområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till centrum, cykelvägnätet är väl utbyggt till de flesta bostadsområden i Trollhättan. Resecentrum med buss- och tågförbindelser ligger inom gångavstånd.

Giftfri miljö

- Markföroreningsituationen inom hela Stallbacka industriområde är allvarlig med stora mängder av framförallt metaller. Så länge marken ligger intakt och inte exponeras är spridningen av föroreningar begränsad. Länsstyrelsen har tillsammans med Trollhättans stad tagit fram en vägledning för de markarbeten som trots allt behöver utföras inom området utan att förorenings spridningen förvärras och med en ur miljö- och hälsosynpunkt godtagbar hantering av massor från området.
- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende infrastruktur med mera utnyttjas väl genom att ny produktionsyta kan skapas i anslutning till befintliga fastigheter.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Detaljplanen följer intentionerna i Trollhättans översiktsplan
- detaljplanen endast föreslår kompletteringar inom ett redan ianspråktaget industriområde
- föroreningarna i marken är väl dokumenterade
- tillståndsfrågor enligt Miljöbalken har behandlats i särskild ordning
- "Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde" finns framtagna och skall användas vid all sanering, byggnation och schaktning inom området.

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen, 3 kap Miljöbalken

Stallbackalunden berörs av miljöbalken kap 3. "Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön." (MB 3:3)

Planområdet berörs av riksintresset för flygtrafiken (3 kap 8§), vilket innebär en höjdbegränsning vid byggnation. Detaljplanen påverkar inte riksintresset.

Närliggande Göta Älv utgör riksintresse för sjöfart, kulturminnesvård samt friluftsliv.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Verksamheter som orsakar miljöskador, 10 kap Miljöbalken

Bestämmelser för mark- och grundvattenföroreningar regleras i 10 kapitlet. Enligt bestämmelserna får mark- och schaktarbete i förorenad mark inte påbörjas innan anmälan gjorts till tillsynsmyndigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2013, Plats för framtiden, antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Planområdet ligger inom verksamhetsområde i markanvändningskartan.

Översiktsplan för Stallbacka Södra antogs av kommunfullmäktige 2001-12-17. Denna gäller fortfarande och redovisar följande inriktning för den framtida utvecklingen av området:

- Hantera frågan om *markföroreningar* så att det inte skapar ett hinder för områdets utveckling. Pågående markföroreningarna kan endast mindre känslig markanvändning tillåtas
- Skapa en *attraktiv miljö* i vilken verksamheter vill etableras och utvecklas samt öka nyttjandet av markresurserna
- En förtätning av den befintliga bebyggelsen skall eftersträvas, vilket ger utrymme för fler företag.
- Området kring Stallbackavägen skall göras attraktivare.
- Grönområdet vid Stallbackalunden ska bevaras, utvecklas och skötas. Eventuella skötselåtgärder skall göras naturvårdsinriktat och med hänsyn till att grönområdena även har en funktion som bullerskydd och luftfilter, vilket bl a innebär att både busk- och trädskikt bör finnas.
- Utnyttjandet av järnvägsspåren inom området för transporter till och från hela Stallbackaområdet skall kunna utvecklas. Det är viktigt att spåren underhålls och bevaras för den framtida utvecklingen.
- Vid detaljplaneläggning skall beaktas transporter med farligt gods samt hanterandet av dessa.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom de delar av Stallbacka som detaljplanen omfattar.

Energiplan

I översiktsplanen hänvisas till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning baserad på förnyelsebar energi. En energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2012-06-25. Denna hänvisar till tidigare energiplaner vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning.

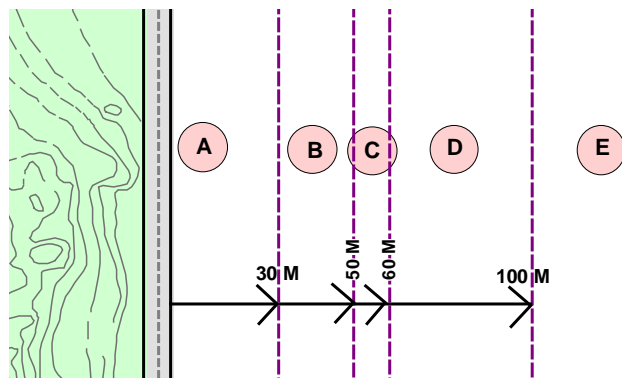
Trollhättans Stad ska i sin planering sträva efter en sådan utformning och lokalisering av bostäder, verksamheter och service att förutsättningar skapas för en effektiv energiförsörjning och energianvändning.

I energiplanen från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantogs. Formuleringen "lokalt miljövänligt producerad värme" har i senare beslut (KF februari 2010) ändrats till "annan miljöanpassad värme". Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen ej produceras med olja, kol, naturgas eller torv; inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t o m mars. Införande av planbestämmelser om detta tillämpas nu kontinuerligt i detaljplaner.

Riskhanteringsplan

En riskhanteringsplan - farliga ämnen och farligt gods - antogs av kommunfullmäktige 2004-01-28. Planen skall utgöra underlag vid bland annat upprättande av detaljplaner. Föreslagna rekommendationer skall kunna användas direkt i det enskilda fallet och minska behovet av utredningar. Stallbackavägen är en väg som är rekommenderad för farligt gods och har karaktären som huvudgata till och från området. För vägar och gator som är rekommenderade för farligt gods och järnvägen finns rekommendationer i riskhanteringsplanen. Inom 30 meter från väg och järnväg bör inte ny bebyggelse tillåtas. Mellan 30 och 50 meter från leden kan särskild riskanalys komma att erfordras vid nybyggnation. Byggnaden på fastigheten Katoden 2 ligger idag närmare leden än 30 m.

I detaljplanen regleras skyddsavstånd med prickad mark - byggnad får ej uppföras.



Rekommenderade avstånd gällande farligt gods - gata/väg

A. Bebyggelsefritt område

B. Bostäder, mindre verksamheter och mindre samlingslokaler samt parkering kan förekomma. Ej vårdinrättning eller skola. Högst 4 våningar.

C. Samma som vid B, men antalet våningar kan öka till 8.

D. Samma som vid C, men även större samlingslokaler och större samlingsplatser.

E. Inga särskilda hänsyn.

Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde

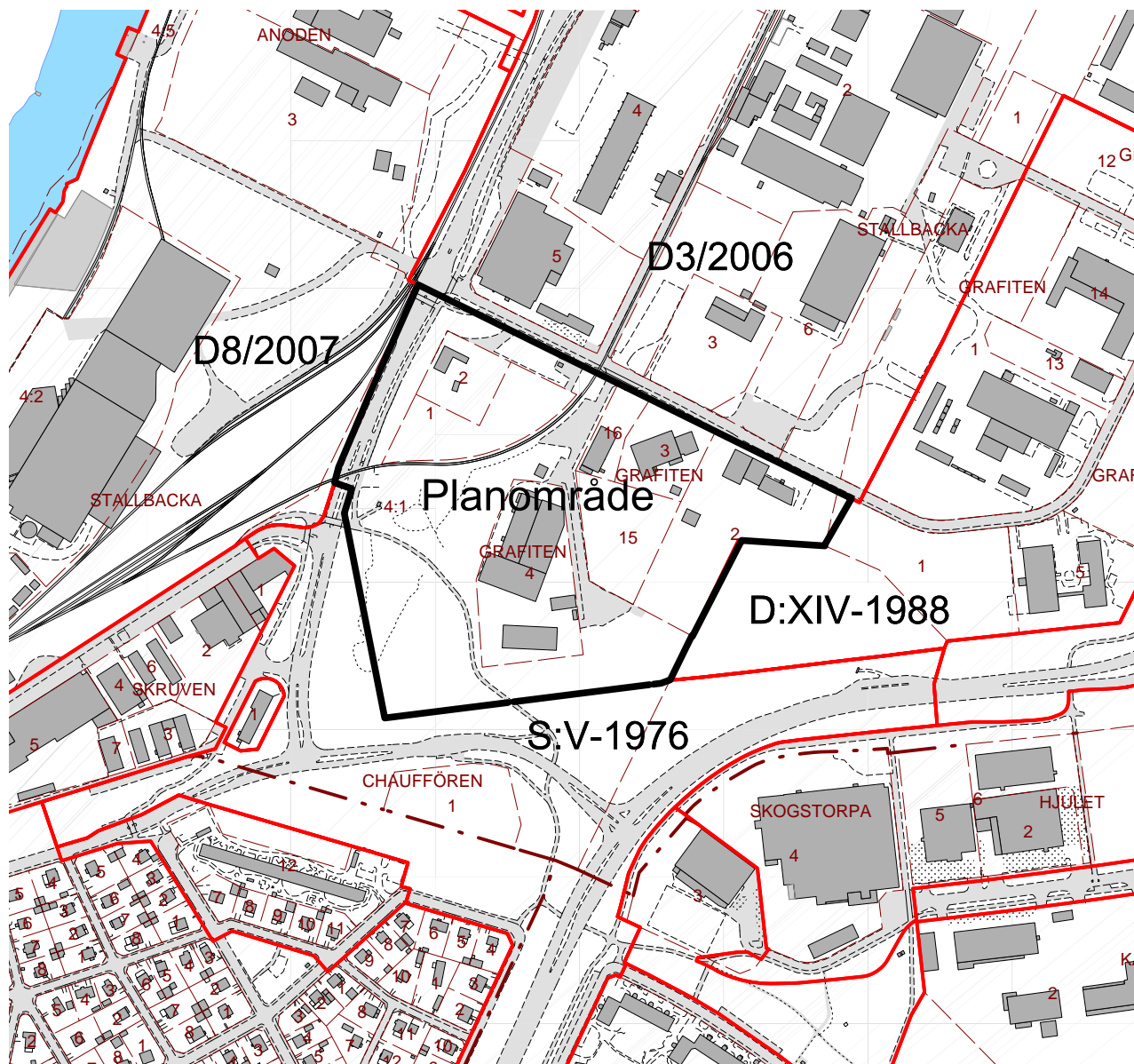
Länsstyrelsen har i samråd med Trollhättans Stad tagit fram en vägledning med anledning av föroreningssituationen inom Stallbacka industriområde - "Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde", rapport 2014:13. Föroreningssituationen inom Stallbacka är allvarlig med stora mängder av framför allt metaller. Den typiska föroreningen inom Stallbacka industriområde utgörs av ferrokromslagg som härrör från den verksamhet som AB Ferrolegeringar bedrev på fastigheterna Elektroden 1, 4 och 5 under åren 1927-1986. Ferrokromslaggen har fått en stor spridning inom Stallbacka industriområdet men även som utfyllnadsmaterial i olika sammanhang utanför detta område.

Vägledningen är ett sätt att hantera de markarbeten som behöver utföras inom området utan att föroreningsspridningen förvärras och med en ur miljö- och hälsosynpunkt godtagbar hantering av massor från området.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Det gränsar i öster till detaljplan för Grafiten (1988); i norr till detaljplan för kv Elektroden (2006) samt i väster till detaljplan för Anoden och Kaminen (2007). Dessa tre detaljplaner medger i huvudsak industriverksamhet. Genomförandetiden för Detaljplan för kv Elektroden slutar 2015-12-31. De båda andra saknar genomförandetid.

I söder gränsar planområdet till Stadsplan för Edsborgsvägen (1976), vilken i huvudsak medgav byggnation av E45 med utfarter och övriga anläggningar kopplat till denna.



Kartan visar planområdet och omgivande detaljplaner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR MARK OCH VATTEN

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Planområdet utgörs huvudsakligen av ianspråktagen industri- och gatumark som är relativt plan. Naturmark som förekommer i planområdets södra och västra del är mer kuperad. Naturmarken utgörs av en del av den sk av Stallbackalunden som är en viktig del i den övergripande "grönstrukturen" i Stallbacka industriområde. Stallbackalunden är en lövblandskog som karaktäriseras av en del vildvuxna trädpartier och skogsdungar. Den fungerar som en biotop, dvs ett avgränsat naturområde i bebyggelsen stort nog för att kunna hysa ett antal växt- och djurarter. För den biologiska mångfalden spelar dessa biotopar en viktig roll. Stallbackalunden är ett område med stor lokal biologisk särprägel. Här finns den enda förekomsten i kommunen av den fridlysta och sällsynta orkidén Skogsknipprot.

Skogspartiet är viktigt också ur andra aspekter, t ex som luftfilter, bullerskydd och visuellt skydd mellan industrierna/verksamheterna och bostadsbebyggelsen i Hjulvarn.

Planförslag och konsekvenser:

Då planen genomförs kommer en mindre del av den mark som idag är naturmark att övergå till kvartersmark för verksamheter. Vid utformningen av detaljplanen bevaras sammanhängande grönstrukturer för djur och växter att röra sig i. Dessa spridningskorridorer är viktiga för den biologiska mångfalden. Isolerade områden, som i sig själv inte är tillräckligt stora, riskerar annars att bli artfattigare eftersom utbytet av nytt biologiskt material minskar eller helt försvinner.



Grönkonsekvensbedömning

Enligt ÖP 2013 skall en lokaliseringsprövning i form av en grönkonsekvensbedömning göras för att bedöma lämpligheten av att bebygga delar av Stallbackalunden. De ytor som föreslås bebyggas är i huvudsak impediment mellan befintliga industrimarksområden. Grönkonsekvensbedömningen syftar till att väga grönytans kvalitet och användning mot byggnationens nytta, samt bedöma om mer lämpliga områden finns tillgängliga för byggnation.



Djurliv och växtlighet

Det aktuella naturområdet är utpekad i kommunens naturvårdsplan och är av bevarandeklass III. Stallbackalunden är en lövblandskog med vildvuxna trädpartier och skogsdungar. Inom området finns en sällsynt växtart - Skogsknipprot. Den kända växtlokalen ligger i naturområdet väster om cykelvägen och berörs därmed inte av planförslaget. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Landskapsbild

Planområdet är inte utpekad som någon värdefull miljö utifrån landskapsbildssynpunkt. Inom området finns inte heller någon kulturhistoriskt värdefull miljö. Den planerade förändringen bedöms ej påverka landskapsbilden.

Påverkan på luftkvaliteten

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten nämnvärt.

Funktion som naturområde

Naturområdet är som tidigare nämnts viktigt för den sammanhängande grönstrukturen i denna del av staden. Stallbackalunden fungerar som en biotop, dvs ett avgränsat naturområde i bebyggelsen stort nog för att kunna hysa ett antal växt- och djurarter. För den biologiska mångfalden spelar dessa biotopar en viktig roll. Stallbackalunden är ett område med stor lokal biologisk särprägel. Här finns den enda förekomsten i kommunen av den fridlysta och sällsynta orkidén Skogsknipprot.

Planförslaget innebär att naturområdet minskar men den begränsade utökningen av kvartersmarken skall ej innebära att karaktären inom området påverkas påtagligt.

Avstånd, rekreation och tillgänglighet

Det aktuella området har en begränsad användning som rekreativ område. Planförslaget innebär därmed inte att möjligheten till rekreation påverkas, inte heller tillgängligheten. Cykelvägen genom naturområdet kommer att finnas kvar och den utgör en viktig länk mellan Stallbackaområdet och de östra stadsdelarna.

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten inom området styrs av anvisningar i rapporten "Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde". Då Stallbacka industriområde är ett område med mycket markföroreningar skall allt dagvatten ledas bort till dag- och spillvattentunneln eller andra ledningar för dagvatten.

Samlad bedömning

Andelen naturmark kommer att minska då planförslaget genomförs. Samråd med kommunekologen har skett avseende omfattning och läge på de ytor som skall övergå till kvartersmark. De ytor som tas i anspråk påverkar Stallbackalunden enbart i liten omfattning. Som kompensation för intrånget bör några av stammarna från de grövre träden som måste tas ner placeras ut som faunadepå. Det kvarvarande naturområdet får ett stärkt skydd genom att området detaljplanläggs.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar:

För det aktuella området har inga geotekniska utredningar genomförts. Större delen av planområdet består av berg i dagen eller fastmarkspartier.

Genomförda utredningar för denna del av Trollhättan visar att området inte omfattas av skredrisk och inte heller av stabilitetsproblem. De geotekniska utredningar som har utförts och som är relevanta för detaljplanen sammanfattas nedan i tidsordning:

Geoteknisk utredning inom Elektroden 2

GEO-gruppen jan 2001

Utredningen syftade till att klarlägga förutsättningarna för att grundlägga en industrihall i fastighetens nordöstra del. Jordlagren utgörs av 1-2 meters fyllning (slagg, kalk mm) ovan 0-3 meter lera på 0-1 meter finsand. Borrstopp erhöles mot fast botten. Leran är siltig, har en torrskorpa ner till 2,5 meter och innehåller finsandskikt. Skjuvhållfasthet och sättningsegenskaper har inte närmare utretts. Inga stabilitetsproblem förekommer. Markytan är relativt plan och jordlagren relativt fasta. Byggnad kan grundläggas i de fasta ytskikten med längsgående väggsulor eller hel kantförstyvad bottenplatta.

Geoteknisk utredning inom kv Grafiten

GEOVÅST AB maj 1988

Utredningen gjordes för småindustriområdet i kv Grafiten. Uppmätta djup till fastmark varierar från berg i dagen i väster till cirka 10 meter i öster. Marknivåerna varierar mellan +40 till +43 m ö h. Leran är halvfast, högsensitiv och överkonsoliderad till 30-50 kPa. Fria vattenytor har uppmätts till 1,7-1,8 meter under markytan. Inga särskilda stabilitetsberäkningar har utförts.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen medger utökade möjligheter till byggnation inom framförallt de fastigheter som redan är ianspråktagna för byggnation. Grundläggningsförhållanden vid till- och nybyggnader, bevakas i bygglov-/ byggnämmandet.

Fornlämningar

Förutsättningar:

Inom planområdet finns flera kända fornlämningar. I den östra delen finns tre fornlämningar av typen hållristningar, målningar och monument - Trollhättan 83:1, 83:2 och 83:3. Samtliga är daterade till stenålder/bronsålder.

Den sydvästra delen av planområdet omfattas av del av Trollhättan 81:2 som är en fossil åkermark.

Planförslag och konsekvenser:

Samtliga fornlämningar ligger inom område som regleras som naturmark där inga förändringar är planerade.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar:

Planområdet utgör del av ett större industriområde. Naturområdet i den södra delen av området är inte ett lättillgängligt rekreationsområde såtillvida att det är vildvuxet och att Kungsportsvägen skär av området från bostadsbebyggelsen i stadsdelen Hjul kvarn söder om Stallbackaområdet. Det största värdet utifrån rekreationssynpunkt är gång- och cykelvägen som länkar samman området med omgivande stadsdelar.

Planförslag och konsekvenser:

Då detaljplanen genomförs säkras naturområdet samt cykel- och gångstråk.

BEBYGGELSE

Bebyggelse och stadsbild

Förutsättningar:

Bebyggelsen inom området består av lokaler för småindustri med utrymmeskrävande verksamheter. Inom verksamhetsområdet finns även stora ytor för upplag.

Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanen möjliggör att byggnader på befintlig industrimark bekräftas. Detaljplanens bestämmelser medger också ytterligare byggnation inom dessa fastigheter. En mindre omvandling av naturmark till kvartersmark kommer att ske, vilket innebär ytterligare ett tillskott av byggbar industrimark. Verksamhetsområdet regleras J₁ - småindustri med skyddsavstånd 200 m till närmast liggande bostäder. Inom området kan förekomma en del störningar såsom utsläpp, lukt eller buller.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Den flacka terrängen inverkar positivt för god tillgänglighet inom tomtmark.

Planförslag och konsekvenser:

Tillgänglighet regleras i bygglovsskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Inom den södra delen av planområdet finns ett grönområde som genomkorsas av cykel- och gångstråk. Cykel- och gångstråket utgör en viktig länk mellan Södra Stallbacka-området och Hjul kvarnelund och vidare mot de östra stadsdelarna. Västerut länkar gc-stråket dels mot norra Stallbacka-området, dels mot cykelstråket över järnvägsbron.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Lokalbussarna trafikerar Stallbackavägen och Flygfältsvägen med hållplatslägen centralt i området.

Planförslag och konsekvenser:
Inga förändringar kommer att genomföras.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Stallbacka Södra har god tillgänglighet till/från det övergripande vägnätet, riksväg 44 och E45. Stallbackavägen och Flygfältsvägen utgör de stora genomgående vägarna i området och klassificeras som huvudgator.

Samtliga industrifastigheter inom planområdet nås direkt eller indirekt via Grafitvägen som utgör industrigata med blandtrafik. Centralt genom området går en mindre väg som nyttjas av angränsande fastigheter samt till TEAB:s tunnelpåsläpp för dagvatten i den södra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Gatustrukturen inom området kommer i huvudsak att bevaras så som den är idag. Den norra delen av den centrala gatan inom området regleras som INDUSTRIGATA och ligger på allmän platsmark, medan den södra delen av gatan ligger på kvartersmark. Ansvar för den delen av gatan som ligger på kvartersmark delas mellan de fastighetsägare som nyttjar den.

Cykel- och bilparkering

Förutsättningar:

De verksamheter som finns inom området idag har parkeringsplatser inom de egna fastigheterna.

Inom området finns inga anordnade parkeringsmöjligheter för cykel.

Planförslag och konsekvenser:

Parkering förutsätts ske inom egen tomt. De nya byggrätterna anpassas så att plats för angöring, lastning, lossning och parkering kan inrymmas. Plats för cykelparkering skall också finnas.

Järnväg

Förutsättningar:

Inom Stallbacka finns ett flertal järnvägsspår för godstrafik mellan stationsområdet och befintliga industri- och hamnverksamheter. Tillgången till järnvägsspår/-trafik skall kunna utnyttjas som ett positivt argument för framtida etableringar inom Stallbacka. Det är då angeläget att förutsättningarna för en framtida utökad godstrafik på järnväg underlättas. Järnvägstrafikens konflikter med andra trafikslag och verksamheter skall minimeras.



Trollhättans Stad äger industrispåren inom hela Stallbackaområdet. Företaget IQR som driver verksamheten på fastigheten Elektroden 1 har genom avtal med Trollhättans Stad nyttjanderätten för den delen av spåren som går in till deras anläggning, vilket även innefattar spårområdet inom det aktuella planområdet.



Planförslag och konsekvenser:

Detaljplanens genomförande säkrar spårområdet inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Påverkan på omgivningen

Förutsättningar:

Avståndet till närmaste bostadsbebyggelse (Hjulkvarn i söder) är cirka 200 meter. Det innebär att planområdet endast får innehålla verksamheter av karaktären "småindustri" med skyddsavståndet 200 meter till bostadsbebyggelse enligt Boverkets allmänna råd, 1995:5.

Inom planområdet finns varken tillståndspliktiga verksamheter eller verksamheter med anmälningsplikt.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen regleras att endast verksamheter med skyddsavstånd 200 meter eller mindre får finnas inom planområdet.

Buller

Förutsättningar:

Trafikmängderna på Stallbackavägen är inte av den storleken att riktvärden för buller, gällande kontorslokaler eller arbetslokaler av motsvarande karaktär, överskrids (40 dBA ekvivalentnivå).

Andra industriverksamheter kan förorsaka bullerstörningar. Vid inrymmande av kontorslokaler eller motsvarande i anslutning till sådana verksamheter kan särskild bullerutredning behöva utföras och redovisas i samband med bygglovprövning.

Planförslag och konsekvenser:

Vid inrymmande av kontorslokaler eller motsvarande i anslutning till bullrande verksamheter kan särskild utredning behöva utföras och redovisas i samband med bygglovprövning.

Luftföroreningar

Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM₁₀) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid m.m. I anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bl.a. astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällandemiljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken skall iakttagas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslag och konsekvenser:

Personbils- och godstrafiken inom området ger upphov till utsläpp av avgaser från fordon. Då trafikmängderna är måttliga samt området är "välventilerat" bedöms inte gällande miljökvalitetsnormer komma att överskridas.

Radon

Förutsättningar:

Enligt kommunens översiktliga radonkartor bedöms planområdet utgöra låg- till normalriskområde för markradon. Särskild radonutredning har inte utförts.

Flygtrafik

Förutsättningar:

Planområdet påverkas av riksintresse för flygtrafiken. Flygplatsens behov av hinderfrihet innebär att en högsta höjd av +86 meter inte får överskridas.

Planförslag och konsekvenser:

Den högsta byggnadshöjden inom planområdet är 8 m, vilket innebär att bebyggelsen aldrig blir högre än ca +55 m ö h.

Transporter av farligt gods

Förutsättningar:

Kommunens riskhanteringsplan, antagen 2004-01-28, anger bebyggelsefria områden om minst 30 meter på vardera sidan av transportleder för farligt gods. För att frångå detta avstånd skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas, lämpligen genom framtagande av en riskanalys för det tilltänkta planområdet och aktuella transportleder.

I anslutning till planområdet sker transporter av farligt gods på Stallbackavägen. Inom "tyngre" industriområden är det också nödvändigt med transporter av farligt gods till/från verksamheter som använder dessa ämnen i tillverkningsprocessen. Större tolerans kan därför tillåtas.

Avståndet från Stallbackavägen till kvartersgräns/befintlig bebyggelse i fastigheten Katoden 1 och 2 är ca 20 meter, motsvarande avstånd från järnvägen uppgår till cirka 40 meter. Kraven på bebyggelsefritt område (>30 meter) tillgodoses inte avseende den befintliga byggnaden på Katoden 2.

Planförslag och konsekvenser:

Området upp till 30 meter från Stallbackavägen är byggnadsfritt i detaljplanen med undantag från den befintliga byggnaden på Katoden 2. Mellan 30-50 meter kan särskild riskanalys komma att krävas vid prövning av bygglov för nya anläggningar/verksamheter.

Stationära risker från befintliga verksamheter

Förutsättningar:

I anslutning till planområdet finns verksamheter med "hög risk" respektive "normal risk". Nya etableringar/verksamheter såväl som uppförande av nya byggnader kan påverkas av den "riskbild" som finns inom området.

Planförslag och konsekvenser:

Särskild riskanalys kan komma att krävas vid tillståndsprövning eller vid prövning av bygglov.

Översvämningar

Förutsättningar:

Vattennivåerna i Göta Älv regleras av gällande vattendom och uppvisar inte stora variationer. En analys av 100-årsflödena i älven ger nivåer och flöden som i stort sett överensstämmer med tillåten maxtapning enligt vattendomen. Högsta högvattenyta enligt vattendomen är cirka +39,7 m vilket

innebär att viss mark (utan byggrätt) närmast Stallbackaan vid några få tillfällen/100 år kan komma att översvämmas, vilket innebär att det aktuella planområdet inte berörs.

Planförslag och konsekvenser:

Inga åtgärder är planerade.

Markföroreningar

Förutsättningar:

På grund av de verksamheter som tidigare förekommit inom området innehåller Stallbacka Södra stora markföroreningar. Särskilda utredningar för att klarlägga förekomsten av markföroreningarna i området har gjorts. Den ytliga jorden har generellt förhöjda halter av krom. Sporadiskt förekommer även höjda halter av bland annat zink, bly och koppar.

Enligt en miljöriskbedömning från 1998 är, vid dagens markanvändning, riskerna för negativa hälsoeffekter via exponering av metallförorenad ytlig jord liten. Marginalerna till riktvärdena är i regel betryggande.

Inom planområdet finns det framförallt markföroreningar i form av krom. Framförallt på fastigheten Grafiten 15 har höga halter av krom uppmätts. Även på fastigheten Grafiten 4 och Katoden 1 och 2 förekommer krom, men inte i lika stor omfattning.

Länsstyrelsen och Trollhättans kommun har arbetat fram preciserade riktlinjer för hur markföroreningar skall hanteras vid exploatering och markarbeten inom Stallbackaområdet (2001-03-20) utifrån följande övergripande mål:

- Området ska kunna användas för industriområde utan risker för människor som arbetar eller tillfälligt besöker platsen.
- Spridningen av föroreningar från området får inte öka på grund av markarbeten som utförs på området.
- Man bör eftersträva att föroreningsspridningen minskar, t.ex. genom att området successivt hårdgörs.

Nedan sammanfattas föreslagna riktlinjer för markarbeten mm:

Redan i ett tidigt stadium av ett projekt innefattande markarbeten, förstudie eller motsvarande bör man planera för att schaktning undviks och därigenom mängden överskottsmassor minimeras.

Markarbeten som innebär schaktning under grundvattennivån eller på sådant sätt att betydande mängder länsvatten bildas bör undvikas. Om det ändå blir aktuellt måste åtgärder vidtas för att rena detta länsvatten innan det släpps ut i ytvattendrag/dagvattennät.

Överskottsmassor bör så långt som möjligt undvikas i byggnadsprojekt inom Stallbacka. I de fall överskottsmassor uppkommer skall man i anmälan ange vilken volym som förväntas, hur de skall klassificeras samt hur de skall omhändertas.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen regleras förekomsten av förorenad mark genom bestämmelser avseende mark som får bebyggas, förekomst av källare, grundläggningssätt, hantering av dagvatten samt behandling av markytan. I bestämmelserna har även införts krav på markklov för schaktning och fyllning.

Hårdgörande av markytor/täta jordlager ovan mark minskar infiltration av metallföroreningar till grundvatten och vidare till Stallbackaan/Göta Älv.

All efterbehandling av förorenad mark skall enligt Miljöbalken anmälas till miljönämnden. Detta innebär att markarbeten inom området skall anmälas till miljönämnden i god tid innan åtgärden vidtas.

Ytterligare information och anvisningar finns i, av Länsstyrelsen och Trollhättans kommun, framtagna "Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde", rapport 2014:13.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Befintliga verksamheter är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Katoden 1 som är obebyggd har ingen anslutningspunkt till vatten och avlopp. Utgångspunkten är att kommunala ledningar i första hand skall placeras i allmän platsmark och förbindelsepunkter upprättas i fastigheternas tomtgränser mot Stallbackavägen, Grafitvägen och den befintliga industrigatan.

Planförslag och konsekvenser:

Nya fastigheter inom området kommer att kunna anslutas till det befintliga ledningssystemet. Inom kvartersmark regleras ledningsstråk med u-bestämmelse.

Dagvatten

Förutsättningar:

En dag- och spillvattentunnel som anlagts för att reglera vattennivån i Stallbackaån, passerar planområdets sydöstra del, där det också finns en ingång till tunneln. Mängden vatten som tillförs Stallbackaån får inte tillåtas öka i sådan mängd att befintliga pumpar vid fördämningen mot Göta Älv och/eller dag- och spillvattentunneln inte kan avbörda vattnet vid högsta tillåtna höjd enligt gällande vattendom.

Planförslag och konsekvenser:

Ingången till dag- och spillvattentunneln liksom tillfarten till denna säkras i detaljplanen. För att minska spridning av föroreningar genom urlakning är det viktigt att dagvatten inte infiltrerar marklagren utan avleds till dagvattenledningar.

Enligt "Vägledning vid markarbeten i Stallbacka industriområde" gäller följande för dagvattenhantering:

- Markytor bör så långt möjligt tätas (asfalt/betong) och förses med insamling och avledning av dagvatten. Utsläppen till dagvatten bör inte ske till Stallbackaån utan till dagvattenledningar.
- Inga dränerande konstruktioner (t.ex. dagvattenledningar) bör anläggas i kontakt med Göta Älv. Detta kan leda till betydande inströmning och omsättning av älvvatten i de förorenade fyllnadsmassorna. Ledningsgravar som mynnar i älven behöver således tätas omsorgsfullt och förläggas ovan högsta älvvattenyta (+39,7 m ö h enligt vattendom).
- Dränering av förorenat grundvatten från omkringliggande jord via dräneringsledningar/-schakter bör förhindras.
- Hänsyn skall tas så att människor inte exponeras för skadliga ämnen vare sig inomhus eller utomhus. Spridningen av markföroreningar via grundvatten/ytvatten skall inte öka utan helst minska.
- om möjligt med hänsyn till förekomsten av markföroreningar skall lokal fördröjning av dagvatten anordnas inom den västra delen av fastigheten Grafiten 4.

El, tele och fiber

Förutsättningar:

Det finns två transformatorstationer inom planområdet. För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution. Stadsnät har anläggningar inom området. TEAB ansvarar för dessa. Skanova har teleanläggningar inom området.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen säkerställs de båda transformatorstationerna som finns i planområdet. Samtliga kablar säkerställs genom u-områden på mark som utgörs av kvartersmark. Inga förändringar av ledningsdragningar är planerade.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Det finns möjlighet att ansluta verksamheter still befintligt fjärrvärmeverk i Stallbackaområdet.

Enligt Trollhättans energiplan får byggnader med en bruttoarea på mer än 500 kvm endast värmas upp med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Detta skall tolkas som att värme inte får produceras med olja, kol, naturgas eller torv. El får inte användas under perioden november-mars.

Planförslag och konsekvenser:

En särskild planbestämmelse har införts med innehållet "Uppvärmning endast med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. Byggnader med bruttoarea på högst 500 kvm undantas."

Avfall

Förutsättningar:

I Trollhättans kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet.

Planförslag och konsekvenser:

Inga förändringar är planerade.



GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Beslutsordning

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Handläggning

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd - november-december 2014

Beslut om granskning - februari 2015

Beslut om antagande - maj 2015

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu- och naturmark.

Förutom fastigheten Katoden 1 ingår planområdet i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättan Energi AB för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark. Om byggnation skall ske på Katoden 1 måste beslut tas om att utöka det kommunala verksamhetsområdet. Inom planområdet finns även fjärrvärmeledningar och fibernät som Vattenfall Eldistribution ansvarar för anläggande, drift och underhåll av.

För starkströmsanläggningar inom särskilda u-områden på kvartersmark ansvarar Vattenfall.

För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Avtal om markförvärv gällande tillkommande industrimark skall träffas mellan Trollhättans Stad och berörda fastighetsägare.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsregleringar

Fastighetsreglering skall ske vid genomförandet av detaljplanen. Mark som idag ägs av Trollhättans kommun kommer att övergå till verksamhetsutövare inom området. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

Servitut mm

Servitut för infart till förmån för Grafiten 3 belastar idag Grafiten 16. Gemensamhetsanläggning ska inrättas för de anläggningar som är gemensamma.

Rätt att ha underjordiska ledningar och kablar inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt och/eller servitut. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

Kommunfullmäktige beslutade 2009 att godkänna överenskommelse där Trollhättans Stad övertar nyttjanderätten till industrispåren inom Stallbackaområdet. Företaget IQR har genom avtal 25 års nyttjanderätt för det spårområde som leder in till deras anläggning - d v s spårområdet inom planområdet. Enligt avtalet ansvarar Trollhättans Stad för ljusreglering över Stallbackavägen och allt annat underhåll svarar IQR för.

Övrigt

Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.



De skafferade ytorna på kartan redovisar de markregleringar som möjliggörs vid detaljplanens genomförande. Siffran 1 anger mark som övergår från Stallbacka 4:1 (kommunens ägo) till Grafiten 4 (privat ägo). Siffran 2 anger mark som övergår från Stallbacka 4:1 till fastigheterna Katoden 1 (kommunens ägo) respektive Katoden 2 (privat ägo). Siffran 3 anger mark som övergår till Stallbacka 4:1 från Grafiten 4. Siffran 4 anger tillfart på kvartersmark för vilken gemensamhetsanläggning skall inrättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för upprustning av industrigata och åtgärder inom allmän platsmark.

Kommunala intäkter

Intäkter uppkommer enligt nedan:

- Försäljning av mark
- Anläggningsavgifter för vatten och avlopp

Kostnader för fastighetsägare

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för enskilda fastighetsägare avseende:

- Lantmäterikostnader
- Markförvärv
- Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp inklusive anläggningsavgifter
- Åtgärder som krävs för markmiljö och fyllnadsmassor inom kvartersmarken bekostas av berörd fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt i samband med bygglov/byggnmälan.

Vatten och avlopp

Vid en förändrad fastighetsbildning kan det innebära att internt ledningsnät behöver dras över annan fastighet. Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av TEAB.

Teleanläggningar

TeliaSonera har anläggningar inom området. Eventuell flyttning av dessa debiteras respektive fastighetsägare/exploatör.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll föranleder utökad lovplikt gällande marklov för schaktning och fyllning med hänsyn till förekomst av förorenad mark.

Trollhättan i februari 2015

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Leif Carlsson
planchef

Anna-Karin Sjölén
planarkitekt

