



**Trollhättans Stad**  
Stadsbyggnadsförvaltningen

# Detaljplan för verksamheter inom **KV ANODEN OCH KAMINEN M M** Stallbacka



*Flygfoto Leif Gustavsson, maj 2005*

## **04J ANTAGANDEHANDLING**

**Stadsbyggnadsförvaltningen**  
**STADSARKITEKTKONTORET**  
Upprättad i maj 2006, reviderad i april 2007

**ANTAGEN AV BN 2007-04-26**  
Tillhör Byggnadsnämndens beslut  
2007-04-26 § 81; betygar

Peter Andersson  
ordförande



## Detaljplan för verksamheter inom

# KV ANODEN OCH KAMINEN MM Stallbacka

### 04J ANTAGANDEHANDLING

#### PLANBESKRIVNING

##### Antagandehandlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

##### Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde (2001-03-20)

#### 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". Kommunen 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.*

Detaljplanen omfattar en andra etapp i planläggningen av Stallbacka Södra och omfattar verksamhetsområden mellan hamnkanalen och Stallbackavägen—Grundbergsvägen.

Inom planområdet skall förutsättningar ges för utveckling och förnyelse vilket kan formuleras enligt nedan:

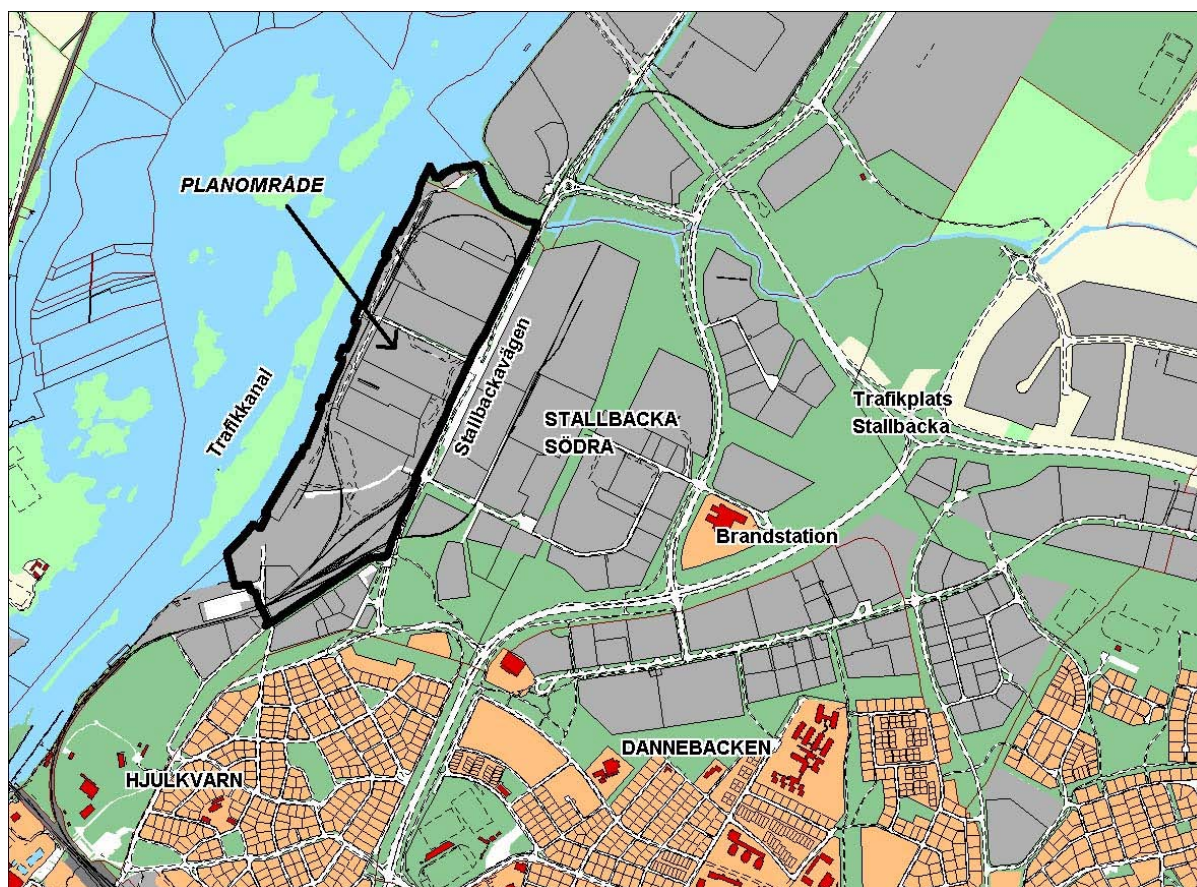
- en attraktiv miljö i vilken verksamheter vill etableras och utvecklas samt ett ökat utnyttjande av markresurserna
- en gatustruktur som medger stor flexibilitet för kommande utveckling
- ökade transporter på järnvägen
- utveckla grönstrukturen
- hantera frågor om markföroreningar
- bibehålla och utveckla förutsättningarna för hamn- och terminalverksamheten

Vidare skall en långsiktig och hållbar utveckling eftersträvas liksom utrymme för flexibilitet inom vilket området kan förändras i önskad takt. Planen reglerar även hur marken skall behandlas vid förändringar.

## PLANDATA

Industri- och verksamhetsområdet Stallbacka Södra ligger invid Göta Älv, cirka 2 km norr om Trollhättans centrum. Detaljplanen avgränsas av hamnkanalen i väster, Stallbackaån i norr samt Stallbackavägen—Grundbergsvägen i öster/sydost. Begränsning i söder/sydväst utgörs av Södra Hamnvägen.

Totalt omfattar planområdet 33,9 hektar, varav kvartersmark för verksamheter utgör 31,4 hektar.



Planområdets läge och avgränsning

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Översiktsplan 2003, *Vårt framtida Trollhättan*, antogs av kommunfullmäktige 2004-02-16. Här framgår bl a att:

*Stallbacka Södra har tidigare varit centrum för tunga energiintensiva och miljöstörande verksamheter. Efter nedläggningar på 1980-talet lämnades stora obebyggda områden och lokaler. Den yttre miljön är delvis förslummad men en omfattande upprustning pågår. Fortfarande finns verksamheter med relativt stor miljöpåverkan.*

*Tillgänglighet och framkomlighet för trafiken är mycket god. Området ligger väl annonserat mot väg 44 och 45 samt Stallbackabron. Här finns också tillgång till hamn och järnväg.*

Översiktsplan för Stallbacka Södra antogs av kommunfullmäktige 2001-12-17. Denna utgör en fördjupning av översiktsplanen för tätorten från 1995 och redovisar för området mellan Stallbackavägen och hamnkanalen följande inriktning för den framtida utvecklingen:

- *Med hänsyn till markföroreningar skall området utvecklas som verksamhetsområde för "mindre känslig markanvändning".*
- *Utveckla ett verksamhetsområde med differentierade verksamheter i varierande storlekar. Förtätningar skall eftersträvas.*
- *Den yttre miljön behöver rustas upp för att kunna frigöra sig från stämpeln "tungt miljöstörande industriområde".*
- *Området kring Stallbackavägen skall göras attraktivare.*
- *Karakteristiska byggnader skall kunna finnas kvar.*
- *Norra Hamnvägen föreslås flyttas.*
- *Hjulkvarnsledens vägreservat skall beaktas.*
- *Parallellgata längs Stallbackavägen föreslås för att minska antalet in- och utfarter samt konfliktpunkter med järnvägstrafiken.*
- *Tillskapa ett område för uppställning av farligt godstransporter.*
- *Järnvägsspåren skall underhållas och bevaras. Utökad järnvägstrafik skall stödjas.*
- *Vid detaljplanläggning skall beaktas transporter med farligt gods samt hanterandet av dessa.*

### Riksintressen mm

Planområdet berörs av riksintresse för flygtrafik (Miljöbalken 3 kap 8 §), avseende den hinderfria zonen. Angränsande Göta Älv utgör riksintresse för sjöfart (MB 3 kap 8 §), kulturminnesvård (MB 3 kap 6 §) samt friluftsliv (MB 3 kap 6 §).

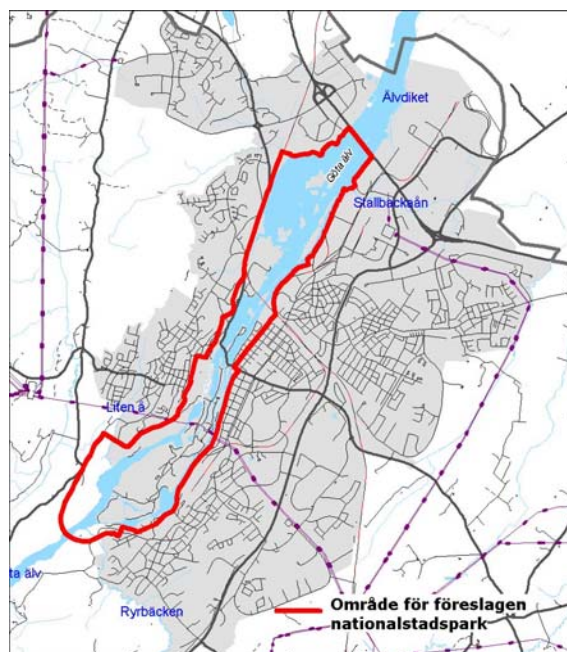
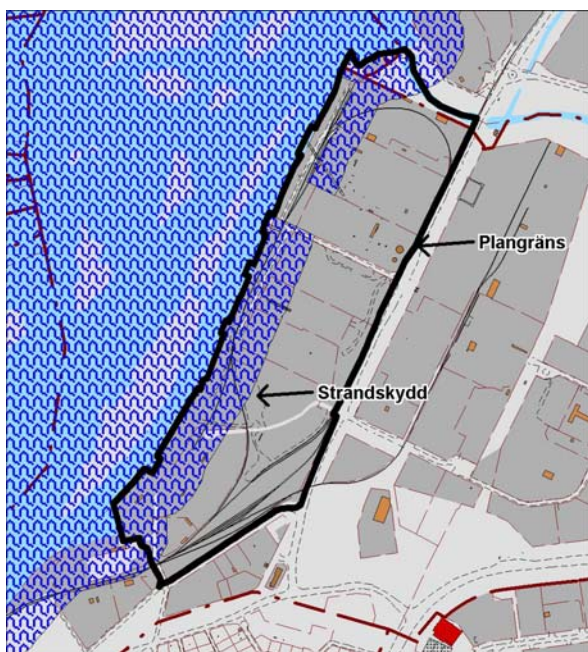
### Bestämmelser enligt Miljöbalken (MB)

Stallbackaan berörs av Miljöbalken, 3 kap, *"Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön"*.

Planområdet berörs av strandskyddsförordnande enligt MB 7 kap 13 §. Förordnandet omfattar 100 meter från strandlinjen inom mark som inte omfattas av detaljplan.



Älvrummet berörs av det förslag till nationalstadspark enligt MB 4 kap 7 § som upprättats men ännu inte beslutats om.



Bestämmelser som berör mark- och grundvattenföroreningar regleras i 10:e kapitlet MB. Enligt bestämmelserna får mark- och schaktarbeten i förorenad mark inte påbörjas innan anmälan gjorts till tillsynsmyndigheten (Länsstyrelsen/Miljönämnden).

### Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige i feb 1992, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom de delar av Stallbacka som detaljplanen omfattar. Kanal- och slussområdet omfattas som framgår ovan av riksintresse enligt MB 3 kap 6 §.

### Energiplan

I översiktsplanen hänvisas också till kommunens energiplan när det gäller möjligheten till kollektiv uppvärmning, baserad på förnyelsebar energi. Energiplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2003-11-17. Denna hänvisar till tidigare energiplaner (1994 och 1998) vad gäller särskilda bestämmelser avseende uppvärmning:

*I kommunens energiplan 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 m<sup>2</sup> bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda detaljplaner.*

### Detaljplaner

*Inom planområdet*

*D:V/1994 Del av kv Kaminen  
Omfattar TEAB:s värmeverksanläggning*

*DXI:1995 Del av Stallbacka 4:1  
Omfattar del av hamnområdet*

*Angränsande till planområdet*

S:V-1976

Edsborgsvägen mm

Omfattar gatumark i korsningen Stallbackavägen—  
Grundbergsvägen

D2/2003

Kv Balken och Gasturbinen

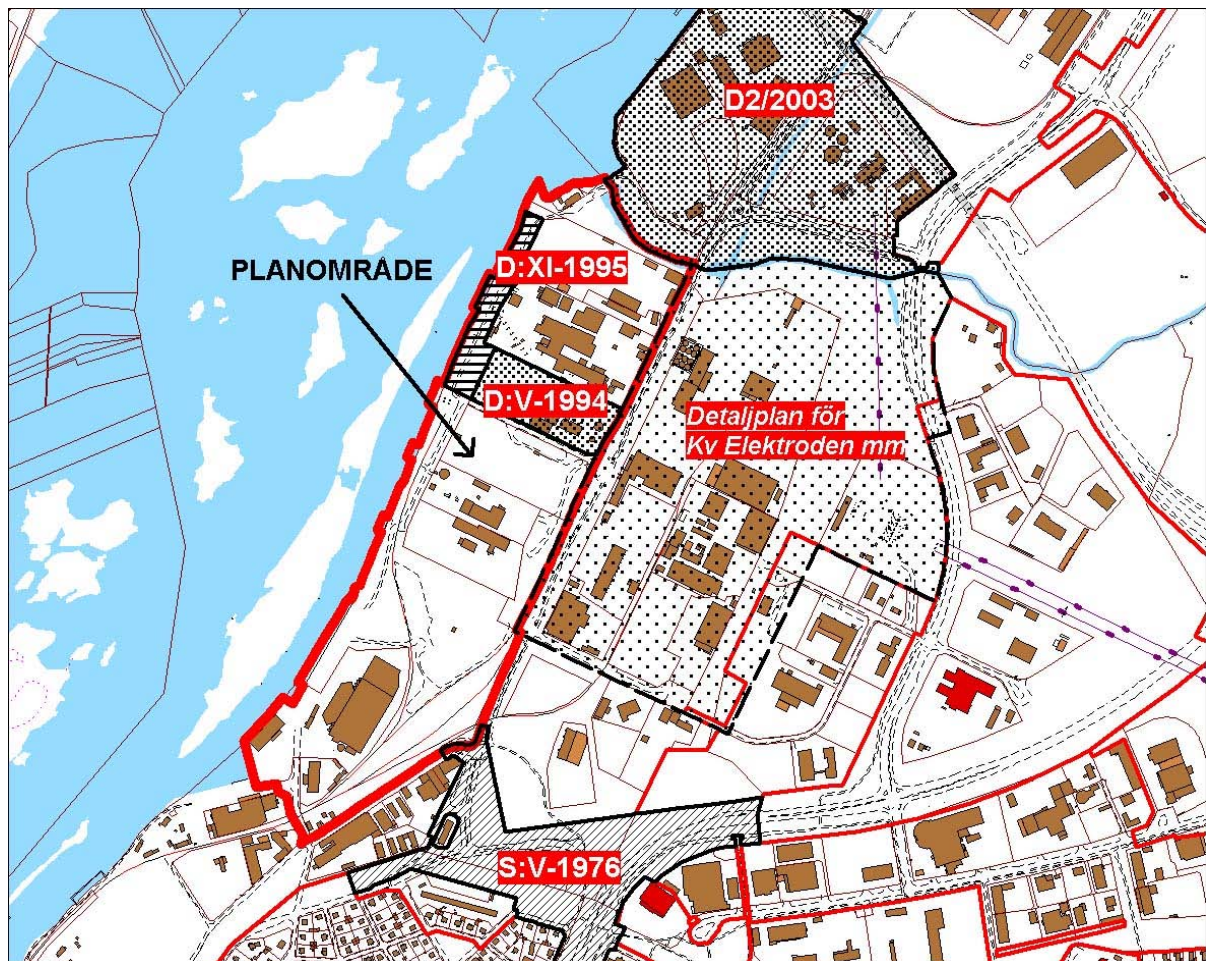
Omfattar bl a Volvo Aero och del av Stallbackaan

*Pågående detaljplanearbete*

Detaljplan för kv Elektroden mm (utställningshandling mars 2006)

Skall reglera verksamheterna inom kv Elektroden mm

Detaljplanen för kv Balken och Gasturbinen har genomförandetid som slutar 2008-12-31. Övriga detaljplaner saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.



Gällande detaljplaner

### **Planprogram**

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta. Detaljplanen upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

### **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Enligt PBL 5 kap. 18 § skall miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande påverkan på miljön på grund av att planområdet får tas i anspråk för bl a industriändamål. Denna detaljplan upprättas för ett befintligt industriområde innehållande industriverksamheter som enligt Miljöbalken kräver tillstånd

från Länsstyrelsen/Miljödomstolen alternativt har anmälningsplikt till Miljönämnden. Prövning av detaljplanens "konsekvenser" har således redan skett genom lämnade beslut/tillstånd.

Vidare beskrivs konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet nedan under respektive "rubrik". Markföreningarna beskrivs i framtagna "Riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde" (Länsstyrelsen och Trollhättans kommun i mars 2001) samt under rubriken **Miljökonsekvenser**.

### **Beslut i övrigt**

Under rubriken "**Förutsättningar och förändringar**" redovisas även andra beslut och ställningstaganden vilka påverkar detaljplanens utformning.

### **PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

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

### **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

När detaljplan eller program för detaljplan upprättas, skall kommunen ta ställning till om den bedömer att en miljöbedömning enligt MKB-förordningen (SFS 2005:356) måste göras eller inte. Denna behovsbedömning skall motiveras.

Miljöbedömning krävs inte för planer/program som avser "små områden på lokal nivå" under förutsättning att de inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4.

Med hänvisning till de förutsättningar som beskrivs ovan under rubriken **Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)** samt att detaljplanens syfte i första hand är att reglera framtida byggverksamhet, inom ett sedan tidigare ianspråktagat industriområde, genom lämpliga planbestämmelser och säkerställa att frågorna om markföreningar behandlas på ett korrekt sätt, görs den bedömningen att denna detaljplan och det den föreslår, inte omfattas av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Detaljplanen bedöms även vara liten på lokal nivå varför genomförandet av en sådan detaljplan inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Se även under rubriken **Miljökonsekvenser**.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Natur**

##### *Mark, vegetation, naturmiljöer*

Planområdet utgörs huvudsakligen av ianspråktagen industrimark samt mark avsedd för hamn- och terminalverksamhet. Marken sluttar svagt åt norr och väster. Naturmark förekommer invid Stallbackaån och i mindre omfattning längs Grundbergsvägen och korsningen med Stallbackavägen. Denna ingår inte i "grönstrukturen" men är ändå värdefull för området. En kraftig förstärkning av den yttre miljön erfordras för att områdets karaktär i framtiden skall kunna uppfattas som trivsamt och attraktivt. Särskilda områden för "plantering" finns därför utlagda inom kvartersmarken.

Naturområdet längs Stallbackaån är särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt och utgör samtidigt en viktig resurs för området. Kvartersmarkens avgränsning mot ån



anpassas till befintlig fastighetsgräns. Strandbrinken utformas i syfte att undvika urlakning av metaller och salter till Stallbackaån samt möjliggöra planteringar av träd och buskar. Naturmarken skall skötas med hänsyn till områdets förutsättningar och karaktär men inte göras "allmänt tillgänglig" med hänsyn till förekommande markföroreningar.



*Stallbackavägen—idag en "ödslig" industrigata*

*Längs Stallbackavägens östra sida, kommer plantering av träd i zonen mellan gatan och befintliga parkeringar att utföras för att tillskapa en attraktivare miljö (enligt förslag till detaljplan för kv Elektroden). Längs västra sidan, i anslutning till spåren, skall planteringszoner utföras på kvartersmark.*

### **Geotekniska förhållanden**

Inom södra Stallbackaområdet har geotekniska utredningar utförts i samband med detaljpaneläggning och vid enskilda byggprojekt. De utredningar som har störst betydelse för planområdet sammanfattas nedan i tidsordning:

#### *Geoteknisk utredning för kv Balken*

##### *GEO-gruppen okt 2001*

Utredningen utgör en sammanställning av tidigare utredningar av Orrje&Co 1959, Statens Vägverk 1977, J & W 1980 och GEO-gruppen 1997 och 1998 kompletterad med en stabilitetsutredning mot älven.

I slänten mot Stallbackaån har konstaterats djup till fastmark på cirka 3,0 meter. Jordlagren består av lera med inslag av gyttja och torv. Säkerheten mot skred har beräknats till  $F_c = 2,1$  och  $F_{komb} = 1,7$ . Kvartersmarken i norr redovisar djup till fastmark på 1-7 meter lera underlagrad en 0-1,5 meter tjock torrskorpa. Leran är huvudsakligen fast med uppmätta skjuvhållfastheter mellan 25 och 60 kPa.

Utförd stabilitetsberäkning vid strandskoningen mot Göta Älv redovisar tillfredsställande säkerhet mot skred. Befintliga erosionskydd av sprängsten visar inga erosionsproblem.

#### *Geoteknisk utredning för utbyggnad av Stallbacka värmeverk*

##### *J&W augusti 1993*

Av utredningen framgår att under ett fyllnadslager på 1-1,5 meter finns skiktade lager av lera, silt och sand ner till 4-8 meters djup. Torrskorpeleran är 0,5-2 meter och halvfast. Sättningsfri grundläggning kan ske genom pålning alternativt plintar till berg. Vid grundläggning på mark bör fyllningen ersättas.

#### *Geoteknisk utredning för industribyggnad inom Stallbacka 4:1*

##### *GEO-gruppen jan 1989*

Utredningen visar att ovan ett lerlager på maximalt 7 meter finns ett lager med fyllnadsmassor på 1-3 meter.



Stabilitetsutredning längs Stallbackaån, Stallbackakanalen samt Göta Älv  
GeoVäst juni 1985

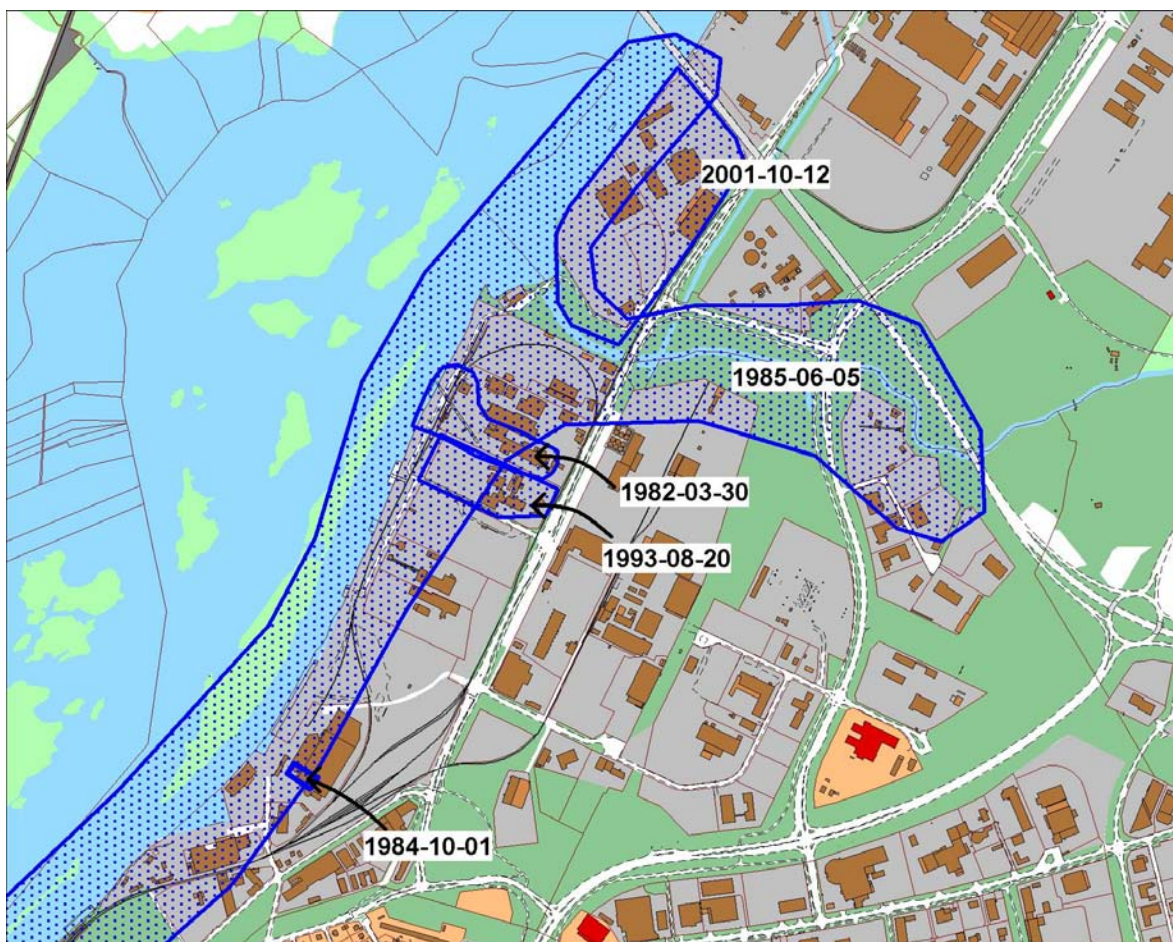
Utredningen som till stor del är en sammanställning av tidigare utredningar i området visar att inom 20 meter från Stallbackaån bör marken inte belastas mer än idag. Längs kanalen finns en 1-2 meter fyllning ovan en halvfast—fast lera ner till 10 meter. Strandskanten har erosionsskydd av stenfyllning som inte uppvisar några problem med erosion. Belastningen närmast kajkanten bör inte uppgå till mer än 30 kPa/kvm.

Lastbilsterminal och kontor i Stallbackahamnen  
GeoVäst okt 1984

Här finns fyllnadsmassor (0,5-1,5 m) ovan ett lager av lera/morän. Skikt av torv förekommer. Grundläggning kan ske i fasta jordlager alternativt packat grus med hel platta alternativt sulor om förekommande torv tas bort.

Geoteknisk utredning för Kaminen (Kema Nord)  
J&W 1982

Djup till fast botten uppgår till 1-5 meter. Närmast markytan förekommer i vissa punkter fyllningsjord.



Sammanställning geotekniska utredningar

Geotekniska förutsättningar—sammanfattning

Marknivåerna inom kvartersmark varierar mellan +40 till +42,5 möh, lägsta nivåerna förekommer längs kajområdet. Med ledning av utförda grund- och stabilitetsutredningar längs kajer och strandskoning vid kanalen, tillsammans med

den flacka lutningen i området, görs den bedömningen att områdets totalstabilitet är tillfredsställande.

Slänterna mot Stallbackaån uppvisar lutningar som kan indikera lokala stabilitetsproblem. De ringa djupen till fastmark och resultatet av utförd stabilitetsberäkning i kv Balken vid upplaget för förorenad jord pekar på att stabiliteten är tillfredsställande. Lokalt stora uppfyllnader nära släntkrön bör dock närmare studeras i en stabilitetsberäkning. Därför föreslås en särskild planbestämmelse i kv Kaminens norra del, "Marken får inte fyllas upp eller belastas ytterligare utan att särskild geoteknisk utredning visar att åtgärden är möjlig".

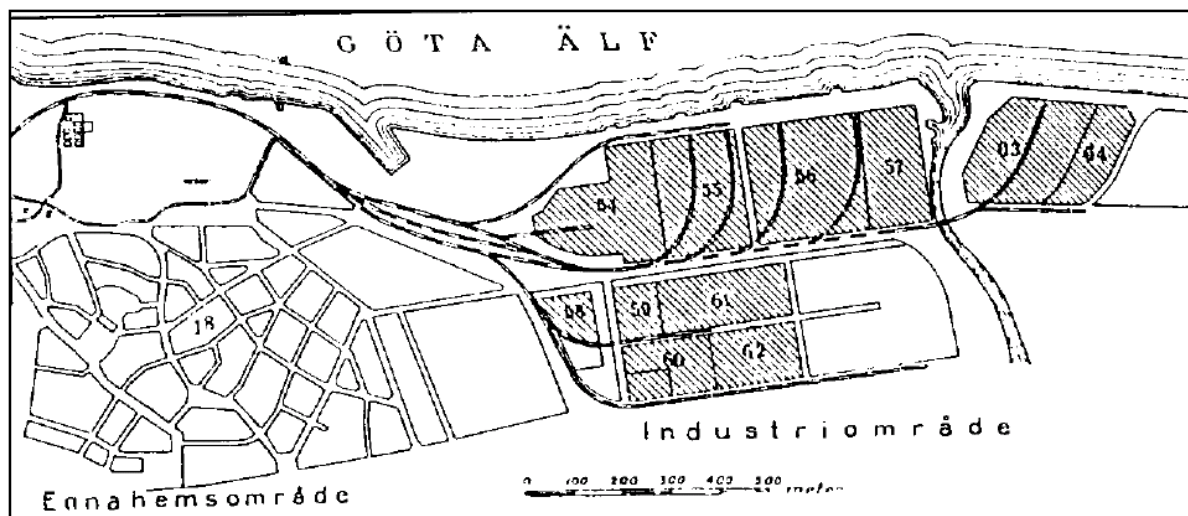
Kompletterande geotekniska utredningar i samband med projektering av nya byggnader erfordras i varje särskilt fall, bl a för att konstatera fyllnadsmassornas omfattning och beskaffenhet, lerans sättningsegenskaper samt förekomsten av ev organiskt material. Detta bevakas i bygglov-/ byggnämndens beslut.

### Fornlämningar

Inom kv Elektroden finns ett markerat fornlämningsområde som tangerar kv Kaminen. Enligt Lödöse Museum rör det sig om skålgropar vilka förmodligen har förstörts eller blivit bortgrävda genom årens lopp.

### Bebyggelseområden/kvartersmark

#### Historik



Stallbacka Södra började byggas ut som industriområde under 1900-talets första del och har byggts vidare åt norr under senare delen av 1900-talet. Ursprungligen fanns stora enhetliga industriverksamheter av miljöstörande karaktär (ex.vis Ferrolegeringar och Union Carbide) som genom strukturomvandlingar kommit att förändras till mindre verksamheter av blandad karaktär. Området är som helhet relativt glest utbyggt.

I den södra delen etablerades en del mindre företag av småindustrikaraktär. I anslutning till hamnen som färdigställdes 1923 anlades under 1930-talet Lantmännens sädesmagasin (utanför planområdet).

#### Allmänna synpunkter

Tillgång till transportleder (vägar, järnväg, hamn), närhet till centrum och de stora industrierna i norr, ger planområdet god tillgänglighet och gör det attraktivt att förtäta. Verksamheter med behov av "större" skyddsavstånd, 500-1000 meter enligt "Bättre plats för arbete", finns lokaliserade inom framförallt de norra delarna. De

södra delarna innehåller främst verksamheter med behov av "små eller medelstora" skyddsavstånd, 50-200 meter.

De skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete" (Boverkets allmänna råd 1995:5) som redovisas, kan nyttjas som en rekommendation vid anläggande av nya verksamheter. Om förebyggande åtgärder vidtas, kan kortare skyddsavstånd accepteras. Befintliga verksamheter skall inte behöva utföra åtgärder enbart med anledning av skyddsavstånden om inte särskilda risker föreligger. Vid befintliga verksamheter måste skyddsavstånden ses som en rekommendation inför t ex förtätning av bebyggelse.

Vissa delar av planområdet är glest bebyggda och kan kompletteras med ytterligare byggnader/verksamheter. Nuvarande verksamheter utnyttjar inte tillgången till järnvägsspår och kajanläggningar i den utsträckning som vore önskvärt. Det är ändå av stor betydelse att möjligheterna finns då det skapar handlingsfrihet för framtiden, utgör en del i utvecklingen mot "ett hållbart samhälle" samt kan attrahera företag med sådana transportbehov.

Med hänsyn till förekommande markföroreningar, befintliga "tyngre" industriverksamheter samt tillgången till järnväg och hamn är det lämpligt att den norra delen får innehålla verksamheter med behov av större skyddsavstånd (500-1000 meter).

Småindustriverksamheterna i söder, inklusive hamn- och terminalverksamheten, kan, med vissa förebyggande åtgärder, inrymmas inom skyddsavstånd, 50-200 meter. Härigenom tas hänsyn till befintlig bostadsbebyggelse inom främst Hjul kvarn.

Inom planområdet tillåts generellt att respektive fastighet bebyggs till 40% och med en högsta byggnadshöjd av 6-18 meter, de högsta höjderna i norr. Härutöver skall skorstenar, silos, byggnader för värmepannor, transportbanor etc tillförsäkras erforderliga höjder.

Genom att byggrätten begränsas till 40%, tillgodoses behovet av utvändiga ytor för kommunikation, rangering, tillfälliga lager, uppställning samt parkering. En förändrad fastighetsindelning i framtiden är möjlig. Det är däremot svårt, och även mindre lämpligt, att styra upp denna idag, då flexibilitet för större och mindre företag är önskvärd. En uppdelning i fler tomter/fastigheter blir möjlig genom utbyggnad av interna kommunikationsytor (y) inom kvartersmark vilka eventuellt kan upplåtas som gemensamhetsanläggningar.

### *Kv Kaminen*

Kvarteret innehåller idag tre fastigheter med varierande verksamheter.

Inom Kaminen 1 hanteras järn- och metallskrot genom Stena Gotthard, en efterföljare till Nejmans som funnits på platsen sedan 1947. Verksamheten som kräver tillstånd från Länsstyrelsen har moderniserats under de senaste åren och hanterar miljöfarligt material i "slutna/täta" utrymmen. Tidigare verksamheter har förorenat marken inom fastigheten. Det innebär att området skall förbli och utvecklas som verksamhetsområde för "mindre känslig markanvändning" och de restriktioner det medför. Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 500 meter.

Inom Kaminen 2 sker tillverkning av kemisk-tekniska produkter för cellulosaindustrin genom EKA Chemical. Verksamheten har tillstånd från miljödomstolen. På platsen



har sedan i början av 1900-talet bedrivits industriverksamheter genom Stockholms Superfosfat, därefter KemaNord och senare EkaNobel. Tidigare verksamheter har förorenat marken inom fastigheten. EKA Chemical har under den senaste 10-årsperioden, i samarbete med Länsstyrelsen, genomfört ett saneringsarbete inom fastigheten. Området skall förbli och utvecklas som verksamhetsområde "för mindre känslig markanvändning" och de restriktioner det medför. Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 1000 meter.

Inom Kaminen 3, norr om Norra Hamnvägen, bedriver Trollhättan Energi (TEAB) värmekraftproduktion sedan 1980-talet. Anläggningen utnyttjar huvudsakligen biobränsle men kan även använda olja och el vid toppbelastningar. Verksamheten har tillstånd från länsstyrelsen. På platsen fanns tidigare Stockholms Superfosfat. Till Kaminen 3 hör även ett markområde söder om Norra Hamnvägen som tidigare tillhörde Ferrolegeringar. Marken inom hela fastigheten är förorenad sedan tidigare verksamheter och skall därför utgöra verksamhetsområde "för mindre känslig markanvändning". Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 300 meter.

Inom den södra delen av fastigheten planerar TEAB för utbyggnad av nya värmepannor (preliminärt om 5-10 år). Den nya anläggningen planeras att eldas med biobränsle. När denna utbyggnad sker måste Norra Hamnvägen flyttas till nytt läge i söder, i anslutning till fastigheten Anoden 2.



Kaminen 1 2 3

### *Kv Anoden*

Kvarteret innehåller idag två fastigheter innehållande verksamheter huvudsakligen baserade på återvinning.

Inom Anoden 2 bedriver Millfill verksamheter i lokaler som tidigare använts av Ferrolegeringar. Produktionen består av nedmalning av kalkhaltiga produkter. Verksamheten är anmälningspliktig till miljönämnden. Marken inom hela fastigheten är förorenad sedan tidigare verksamheter och skall därför utgöra verksamhetsområde "för mindre känslig markanvändning". Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 1000 meter. När Norra Hamnvägen flyttas till nytt läge kan fastigheten få ny tillfart.

Inom Anoden 3 bedriver Svensk Kabel och Metallgranulering återvinning av metaller samt järn- och metallskrotning. Verksamheten kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Tidigare verksamheter (Ferrolegeringar) har medfört markföroreningar vilket innebär

att fastigheten skall utgöra verksamhetsområde "för mindre känslig markanvändning". Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 1000 meter. Önskemål har framförts om utvidgning av fastigheten åt söder vilket detaljplanen medger.



Anoden 3 till vänster och Anoden 2 till höger

### *Terminalområdet mm*

Den del av planområdet som inte tidigare kvartersindelats utgörs av fastigheterna Stallbacka 4:2, 4:4 och 4:5. Området utnyttjas huvudsakligen för hamn- och terminalverksamhet.

Stallbacka 4:5 utgör en stor samlande kommunal fastighet inom planområdet. Här ingår bl a kajområdet väster om kvarteret Anoden mm. Norra delen av kajområdet (väster om kv Kaminen) ingår i detaljplan för hamnområdet (DXI:1995). Denna föreslås bli ersatt och ingå i den nya detaljplanen. Kajområdet utnyttjas för närvarande endast i liten omfattning för lastning och lossning av båtar. Även befintliga järnvägsspår utnyttjas dåligt.



Stallbackaterminalen

Hamn- och  
kajområdet är  
beläget inom  
Stallbacka 4:5

Kajområdet är med sina möjligheter en viktig resurs som skall tillförsäkras befintliga och kommande verksamheter inom Stallbacka. Därför medger detaljplanen hamnverksamhet, med viss begränsad byggrätt, samt bibehållande av spåren. En utvecklad hamnverksamhet innebär att det av säkerhetsskäl blir aktuellt med inhägnader.

Den del av Stallbacka 4:5 som omfattas av markområdet söder om Anoden 3 har tidigare utnyttjats av Ferrolegeringar och innehåller markföroreningar. I dagsläget är marken dåligt utnyttjad, viss del används som uppställningsplats och körytor för tyngre fordon som angör Stallbackaterminalen (Trollhättans Terminal AB mm). Detaljplanen möjliggör en uppdelning i mindre fastigheter för nya

företagsetableringar genom att utrymme för en "kvartersgata" reserveras på plankartan (se bilagd illustration).

Inom Stallbacka 4:2 (Stallbackaterminalen) bedrivs terminalverksamhet. Transporter till och från terminalen sker idag huvudsakligen via lastbil. Genom sitt läge invid järnvägsspår och hamn är förutsättningarna mycket goda för andra transportsätt vilket aktivt skall understödjas genom att i detaljplanen medge utrymmen för spår, kajanläggningar, lastning/lossning/rangering samt lagring. Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 200 meter.

Stallbacka 4:4 ägs av KB Hamnbassängen och innehåller bl a lokaler som hyrs av Trollhättans Stads Tekniska förvaltning, parkavdelningen.

Stallbacka 5:1 är en mindre fastighet belägen i norra delen av planområdet. Denna föreslås få utnyttjas för industri- och hamnverksamhet.

### **Service**

Den service som erbjuds inom Stallbacka industriområde begränsas huvudsakligen till lunchserveringar och bensinstation med tillhörande "kiosksortiment". Till centrum, med ett komplett utbud av såväl offentlig som kommersiell service, är det cirka 2 km.

### **Tillgänglighet**

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Den flacka terrängen inverkar positivt för god tillgänglighet inom tomtmark samt kontakter inom och utom verksamhetsområdet.

### **Skyddsrum**

Planområdet är beläget inom skyddsrumsorten. Skyddsrum byggande kan komma att erfordras inom kv Kaminen. För övriga delar av planområdet finns ingen skyldighet att anlägga nya skyddsrum, dock finns krav att underhålla befintliga skyddsrum.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät övergripande*

Stallbacka Södra har god tillgänglighet till/från det övergripande vägnätet, rv 44 och 45. Stallbackavägen klassificeras som huvudgata med trafikmängder på cirka 6.600 f/åvdt (2004).

Översiktsplanen 2003, "Vårt framtida Trollhättan", liksom Översiktsplanen för Stallbacka Södra redovisar ett reservat för en ev ny passage över älven (Hjulkvarnsleden). Om denna blir verklighet påverkas huvudvägnätet genom att Kungsportsvägen från Edsborgsleden får en annan sträckning än idag. Samtidigt påverkas även södra delen av kv Muttern. Denna detaljplan tar inte ställning till Hjulkvarnsleden men är anpassad till det reservat som finns.

"Hjulkvarnsleden"





### *Lokalt gatunät idag*

Det interna gatusystemet inom området är uppbyggt kring Grundbergsvägen samt Södra och Norra Hamnvägen. En ny "förbindelse" mellan Stallbackaterminalen och Stallbackavägen har dessutom byggts ut inom "tomtmark". Direkta fastighetsutfarter på Stallbackavägen förekommer från kv Kaminen.

### *Framtidens lokalgatunät*

Även fortsättningsvis kommer Stallbackavägen att utgöra huvudgata för trafik till och från planområdet. God orienterbarhet, tillgänglighet och flexibilitet skall känneteckna det lokala gatusystemet. Grundbergsvägen utgör tillfartsgata till de södra delarna. Till denna ansluter Södra Hamnvägen och når hamn- och terminalområdet mm.

Norra Hamnvägen flyttas söderut när Stallbacka värmeverk byggs ut. Gatan når hamn- och kajanläggningarna vid kv Kaminen och Anoden samt ger förutsättningar för ny tillfart till såväl Kaminen 3 som Anoden 2.

Förbindelsen mellan terminalområdet och Stallbackavägen kan på sikt flyttas till ett läge invid den nya fastighetsgräns som föreslås för Anoden 3. Då kan ytterligare mark för verksamheter erbjudas. "Gatan" föreslås ingå i kvartersmarken och utgöra "kvartersgata" (se bilagd illustration).

Verksamheterna i Kaminen 1-2 får även fortsättningsvis direktutfart mot Stallbackavägen. Utbyggnad av en parallellgata längs Stallbackavägen är i dagsläget inte möjlig med hänsyn till befintliga byggnader och syns med nuvarande förutsättningar inte särskilt angelägen att genomföra.

### *Järnväg*

Inom Stallbacka finns ett flertal järnvägsspår för godstrafik mellan stationsområdet och befintliga industri- och hamnverksamheter inom Stallbacka Södra och Norra. IQR (ägare till Elektroden 1) äger, förvaltar och trafikerar spåren inom Stallbackaområdet.

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.

Visar det sig att befintliga korsningspunkter mellan järnväg och vägtrafik utgör en konflikt vid ökad järnvägstrafik får möjligheterna till fler samordnade utfarter närmare utredas.

### *GC-förbindelser*

Gång- och cykeltrafiken genom området är omfattande. Befintliga GC-stråk längs Stallbackavägen och vidare genom Stallbackalunden alternativt längs Grundbergsvägen/Kungssportsvägen är bra och välanvända förbindelser.

I dagsläget går det att promenera och cykla från centrum, längs älven, hamnkanalen och vidare norrut. En utvecklad hamnverksamhet kommer av säkerhetsskäl att ställa krav på inhägnader vilket omöjliggör framtida passage längs hamn- och kajområdet.

### *Kollektivtrafik*

Lokalbussarna trafikerar Stallbackavägen och Kungssportsvägen med hållplatslägen centralt i området.

### *Parkering/angöring*

Parkering förutsätts ske på kvartersmark. Byggrätterna inom respektive fastighet skall vara anpassade så att plats för angöring, lastning, lossning och parkering kan inrymmas.

### *Uppställning av fordon med farligt gods*

I den fördjupade översiktsplanen för Stallbacka Södra föreslås en uppställningsplats, mellan Stallbackavägen och kv Anoden, för fordon som fraktar farligt gods. Detaljplanen möjliggör en sådan markanvändning genom att området ges en flexibel användningsbestämmelse, *JT<sub>2</sub> Industri/Uppställningsplats för fordonstrafik med farligt gods*. Blir det aktuellt att iordningställa uppställningsplats skall den utformas och anläggas i samråd med Räddningstjänsten.

## **Störningar, hälsa och säkerhet**

### *Påverkan på omgivningen*

Planområdets södra del får utnyttjas för verksamheter med "små till vissa risker (omgivningspåverkan)" enligt "Bättre plats för arbete". Det innebär *industrikvarter och småindustriområde med skyddsavstånd 50-200 meter*. Minsta avstånd till bostadsbebyggelsen i Hjulksvarn är cirka 150 meter. Förebyggande åtgärder kan minska behovet av skyddsavstånd.

I områdets norra del (kv Anoden och Kaminen) accepteras verksamheter med "betydande risker (omgivningspåverkan) till mycket störande". Det innebär *industri-/storindustriområde med skyddsavstånd 500-1000 meter*. Från dessa områden kan störningar förekomma som exempelvis utsläpp, lukt, stoftpartiklar, buller mm. Minsta avstånd till bebyggelsen i Hjulksvarn är drygt 500 meter.

Inom planområdet finns såväl tillståndspliktiga verksamheter som verksamheter med anmälningsplikt.

### *Buller*

Trafikmängderna på Stallbackavägen är inte av den storleken att Naturvårdsverkets 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.

### *Luftföroreningar*

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.

### *Flygtrafik*

Planområdet påverkas av riksintresse för flygtrafiken. Flygplatsens behov av hinderfrihet innebär att en högsta höjd av +86,2 meter inte får överskridas. Tillåten byggnadshöjd för industribyggnader, värmepannor, bränslelager samt silos understiger denna höjd. Befintliga och planerade skorstenar för TEAB:s värmeverksanläggning kommer dock att överskrida hinderfria höjden med cirka 8 meter.

### *Transporter av farligt gods*

Kommunens riskhanteringsplan, antagen 2004-01-28, rekommenderar bebyggelsefria områden av minst 20-30 meter på vardera sidan av transportleder för farligt gods. Därutöver, upp till 100 meter, föreslås vissa restriktioner kring typ av verksamhet och bebyggelse. För att frångå dessa avstånd skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas, lämpligen genom framtagande av en riskanalys för det tilltänkta planområdet och aktuella transportleder.

Inom och i anslutning till planområdet sker transporter av farligt gods på väg, järnväg och trafik-/hamnkanal. Inom "tyngre" industriområden som Stallbacka är transporter av farligt gods oftast relaterade till/från befintliga företag inom området. Större tolerans kan därför tillåtas.

### Trafik- och hamnkanal

Kanaltrafiken närmast terminal- och kajområdet består i båtar som har sin målpunkt vid Stallbacka. Vänertrafiken passerar väster om Stallbackaön. Ett bebyggelsefritt avstånd >20 meter kan uppnås. Kajområdet innehåller huvudsakligen ytor för lossning och lastning samt kranutrustning och liknande.

### Järnväg

Järnvägen inom Stallbacka är inte benämnd som rekommenderad farligt godsled. Alla spår är industrispår med målpunkter inom området eller till Stallbacka Norra. Något generellt byggnadsfritt avstånd är inte möjligt att uppnå med tanke på områdets struktur, befintlig bebyggelse mm.

Personalintensiva verksamheter skall inte etableras inom 30 meter från spår där transporter med farligt gods förekommer. Mellan 30-50 meter kan särskild riskanalys komma att erfordras vid nybyggnation.

### Gator

Befintliga gator utgör "sekundära" transportleder för farligt gods riktade till verksamheter inom Stallbacka. Något generellt byggnadsfritt avstånd kan inte uppnås med tanke på områdets struktur, befintlig bebyggelse mm. Stallbackavägen har karaktären som huvudgata till och från planområdet. Här föreslås en planteringszon mellan spåren och ny bebyggelse. Personalintensiva verksamheter skall inte etableras inom 30 meter från Stallbackavägen. Mellan 30-50 meter kan särskild riskanalys komma att erfordras vid nybyggnation.

### *Stationära risker från befintliga verksamheter*

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

### *Översvämningar*

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 maxtappning enligt vattendomen. Högsta högvattenyta enligt vattendomen är cirka +39,7 meter vilket innebär att viss mark, utan byggrätt, närmast Stallbackaån vid några få tillfällen/100 år kan komma att översvämmas.

### *Markföroreningar*

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, koppar, klorater, kresot, mm.

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.

Längs Stallbackaån finns omfattande utfyllnader av slaggprodukter och intill dessa områden är växtligheten starkt påverkad.

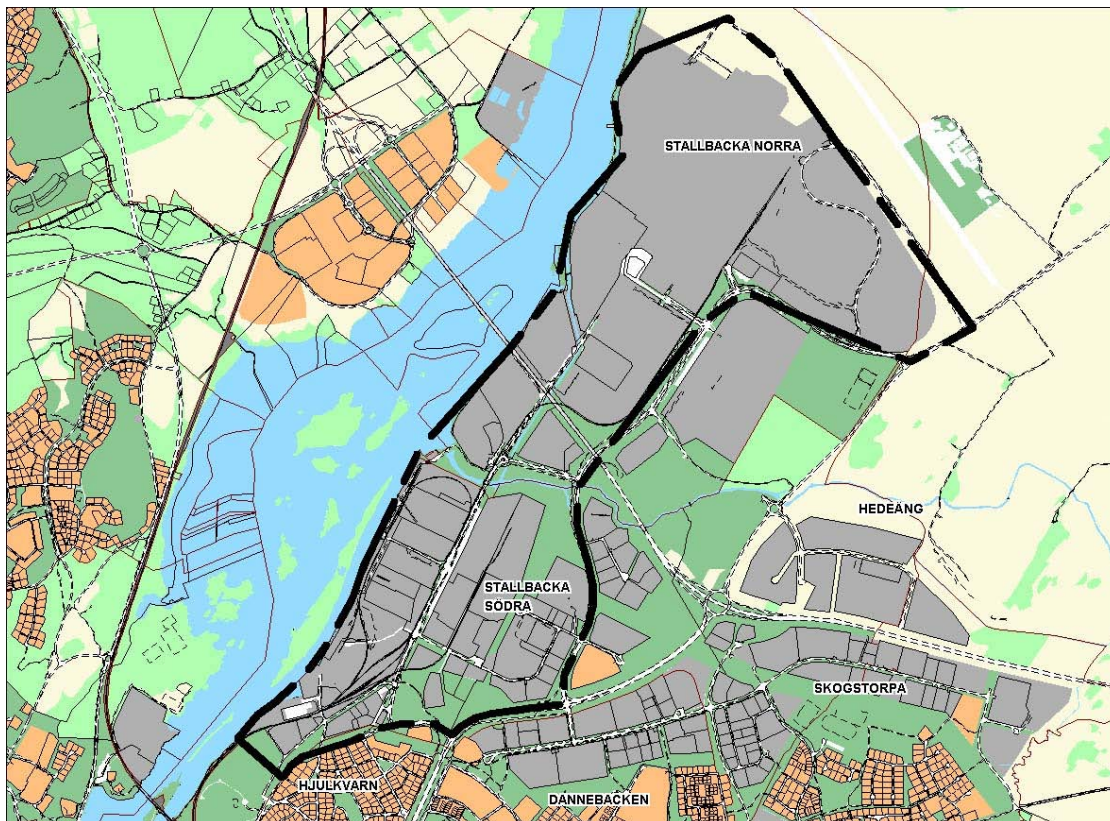
Även om det är tidigare verksamheter som svarat för den största påverkan på området så finns det även i dagsläget verksamheter som kan vara förorenande, t ex hantering av metaller, skrot, oljor, kemikalier mm.

Stora delar av Stallbacka Södra är utfyllt med 0,5-2 m fyllnadsmaterial innehållande slaggprodukter. Sannolikheten att påträffa slagg vid markarbeten är således stor.

#### *Riktlinjer för framtida exploatering och markarbeten där markföroreningar förekommer*

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:

- Riktlinjerna skall ge underlag för en rationell och likvärdig hantering i samband med exploatering.
- Riktlinjerna skall medverka till att minimera oönskad spridning av historiska föroreningar från Stallbacka.
- Riktlinjerna skall inte försvåra eventuella framtida saneringsåtgärder.



*Avgränsning av område med betydande markföroreningar*

Nedan sammanfattas föreslagna riktlinjer för markarbeten mm:

#### Generella grundläggningsrekommendationer

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.

#### Åtgärdskrav för kvarlämnade förorenade massor

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.

#### Länsvattenhantering

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.

#### Övriga miljöskyddsåtgärder

Längs Stallbackaan finns omfattande utfyllnader av slaggprodukter och annat avfall. Uppmätta halter av flera metaller i dessa utfyllnader överskrider vida de ekotoxikologiska värdena. Med hänsyn till förhållandena finns planer på att undersöka och vid behov åtgärda området. Att exploatera området kan innebära att såväl erforderliga kompletterande undersökningar och eventuella åtgärder försvåras samt att en exploatör tvingas genomföra ytterst kostsamma åtgärder.

#### Hantering av överskottsmassor

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.

#### *Förslag till bestämmelser med anledning av förorenad mark*

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 marklov 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 Stad, framtagna "Riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde".

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Befintliga verksamheter är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Området är genomkorsat av diverse interna och allmänna ledningar. En del är gamla och används inte längre. Exakta lägen är inte alltid kända vilket kan skapa problem vid områdets utveckling.

Inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp har kommunen som utgångspunkt att kommunala ledningar i första hand skall placeras i allmän platsmark och förbindelsepunkter upprättas i fastigheternas tomtgränser mot allmän gata. I andra hand får ledningar förläggas inom u-område på kvartersmark.

Idag finns ledningar av allmän karaktär i bl a Norra Hamnvägen. När denna flyttas till nytt läge kan befintlig spillvattenledning utgå, vissa befintliga ledningar kommer dock att finnas kvar med ledningsrätt inom u-område. Även inom föreslagen "kvartersgata" finns utrymme för nya ledningar inom u-område.

#### *Dagvatten*

Dagvatten från planområdet leds ut till Göta Älv.

#### *Elförsörjning*

Transformatorstationer som tillgodoser dagens effektbehov finns uppförda inom planområdet. Behov av ytterligare transformatorstationer för framtida utveckling inom Stallbacka Södra är avhängigt vilken typ av verksamheter som etableras. I samband med utbyggnad och den kvarters- och fastighetsindelning som kan bli aktuell, får lokalisering av eventuella nya transformatorstationer närmare studeras.

#### *Uppvärmning*

Stallbacka fjärrvärmeverk är beläget inom kv Kaminen. Verksamheter som inte är anslutna till fjärrvärme kan erbjudas anslutning.

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 värmen inte får produceras med olja, kol naturgas eller torv. El får inte användas under perioden november—mars.

En planbestämmelse som föreskriver energiplanens krav på uppvärmning, införs i detaljplanen.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Enligt Miljöbalken, 5:e kap, skall gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. För närvarande har miljö kvalitetsnormer meddelats för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, koloxid, bly, bensen, ozon samt partiklar. (Värdena för bensen och ozon skall tillämpas från 2010).

Föreslagen utveckling inom befintliga verksamhetsområden i Stallbacka Södra bedöms inte innebära att dessa gränsvärden kommer att överskridas.

### **Miljökonsekvenser**

#### *Allmänt*

Om en detaljplan medger användning av mark som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser, skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

I denna detaljplan har som framgår särskild MKB inte bedömts nödvändig då:

- detaljplanen endast föreslår kompletteringar inom ett redan ianspråktaget industriområde
- föroreningarna i marken samt Stallbackaån är väl dokumenterade
- tillståndsfrågor enligt Miljöbalken har behandlats i särskild ordning
- miljökonsekvenserna kan beskrivas nedan



*"Riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde"* finns framtagna och skall användas vid all sanering, byggnation och schaktning inom området.

Nedan sammanfattas miljökonsekvenserna avseende förorenad mark med utgångspunkt från Golder Associates AB rapport, "Riskbedömning och förslag till åtgärder i och invid Stallbackaån inom Stallbackaåns industriområde", upprättad september 2002 (omfattar områden på bägge sidor av Stallbackaån).

#### *Förslag till preliminära övergripande åtgärds mål*

Enligt Trollhättans översiktsplan är Stallbacka industriområde planlagt som industriområde och kommer sannolikt så förbli under överskådlig tid framöver. Det aktuella undersökningsområdet kring Stallbackaån utnyttjas inte för industriell verksamhet i dagsläget. Det bedöms därför finnas förutsättningar för ett visst naturvärde i en i övrigt industriell miljö. Om det biologiska livet i och invid Stallbackaån skall skyddas eller återställas bör inte de strandnära områdena exploateras ytterligare.

Göta Älv, i vilken Stallbackaån har sitt utflöde, är dricksvattentäkt för 100 000-tals människor och hyser ett skyddsvärt bestånd av fisk. Med utgångspunkt från områdets läge intill Stallbackaån och Göta Älv samt dagens och framtida markanvändning föreslås följande preliminära övergripande åtgärds mål ligga till grund för riskbedömningen vad gäller markföroreningar inom de utfyllda områdena:

- besökare av området skall kunna vistas där utan risk för negativa hälsoeffekter
- markområdena längs Stallbackaån skall ha förutsättningar för ett utifrån omgivningens karaktär normalt växt- och djurliv
- spridningen av föroreningar från de utfyllda områdena längs ån skall inte medföra negativa effekter i Stallbackaån och Göta Älv

#### *Potentiella risker--förslag till principiella åtgärder*

Följande potentiella risker för negativa effekter har identifierats:

- om marken kring Stallbackaån skall ställas om till grönområde med förutsättningar för ett, utifrån omgivningarnas karaktär, normalt djur och växtliv, är risken för negativ påverkan på främst växter men även djurliv och människor pga markföroreningar (höga kromhalter och pH-värden) relativt stor
- i Stallbackaåns nedre del, i anslutning till "Stallbackapumpen", finns lösa sediment där höga halter av metaller och olja uppmätts. Risken för spridning av dessa sediment till Göta Älv kan på nuvarande underlag inte uteslutas. Även om sedimentvolymen och föroreningsmängderna inte kartlagts, går det inte att utesluta att en plötslig frisättning skulle kunna medföra kortvarig negativ påverkan på älvens vattenkvalitet

De åtgärdsalternativ som övervägts, separat eller i kombination, för att möjliggöra en omställning av markområdena till grönområden är:

- urschaktning av förorenade massor och återfyllning med rena tillförda massor
- övertäckning med rena massor så att djur, växter och människor inte kan exponeras för föroreningarna

Med hänsyn till den mycket stora volymen förorenade massor (upp till 60 000 m<sup>3</sup>), kopplat till de kostnader ett externt omhändertagande medför, den ringa spridning som sker och att området omges av industriområden med förorenad mark, bedöms

övertäckning vara den sammanlagt bästa åtgärden. En övertäckning kommer också att reducera den spridning av metaller som för närvarande sker, genom minskad infiltration av nederbörd.

Sedimenten i Stallbackaåns nedre del bedöms inte ha något särskilt skyddsvärde och inte heller påverka Stallbackaåns djur- och växtliv. På nuvarande underlag går det dock inte att bedöma om åtgärder krävs för att förhindra spridning av lösa sediment till Göta Älv. Ytterligare undersökningar erfordras inför ett slutligt ställningstagande.

## DETALJPLANENS ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Under rubriken **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN—Översiktsplan** redovisas inriktningen för den framtida utvecklingen inom den södra delen av Stallbacka industriområde. Denna detaljplan stöder i allt väsentligt de visioner som formulerades vid upprättandet av den fördjupade översiktsplanen för Stallbacka Södra.

Nedan kommenteras de avvikelser från översiktsplanen som är aktuella till följd av det som föreslås i detaljplanen:

- Utbyggnad av en parallellgata längs Stallbackavägen inom kv Kaminen och Anoden är i dagsläget inte aktuell. Stallbackavägen skall ha funktionen av industrigata mellan olika områden. Hastigheten på Stallbackavägen bör snarare sänkas varför fler korsningspunkter och direkta fastighetsutfarter kan accepteras. Om det i framtiden uppkommer konflikter med en ökad järnvägstrafik får en parallellgata övervägas.
- Ansvar för upprustningen av den yttre miljön är ett långsiktigt mål som i första hand faller på berörda fastighetsägare. I detaljplanen för kv Elektroden har bl a diskuterats trädplantering längs Stallbackavägen. I denna detaljplan föreslås planteringar på kvartersmark. Hur den förorenade marken skall behandlas framgår av framtagna "riktlinjer för markarbeten". Trollhättans Stad får ta på sig ansvaret för eventuella trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder längs Stallbackavägen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Strandskydd

Gällande strandskydd föreslås upphävas inom planområdet. Följande motiveringar lämnas:

Strandskyddets syfte framgår av Miljöbalken 7 kap 13 §, *"Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet"*.

Planområdet är sedan 100 år tillbaka präglad av mänsklig aktivitet genom tidigare miljöstörande industrier. Djur- och växtliv saknar förutsättningar för "goda livsvillkor". Stallbackaån omfattas till mindre del av strandskyddet men berörs som framgår av planbeskrivningen av Miljöbalken, 3 kapitlet.

Allmänheten kan idag fritt röra sig längs kajområdet beroende på att hamnverksamheten inte är särskilt omfattande och att detaljplanen för Stallbacka 4:1 (DXI:1995) inte har genomförts. Denna detaljplan ger förutsättningar för en utvidgad hamnverksamhet vilken av säkerhetsskäl inte kan tillåta passager längs kajområdet. Området innanför kajen som omfattas av strandskydd (exkl Kaminen) och berör avstyckad industrimark är inhägnad och inte tillgänglig för allmänheten. Staketen har uppförts långt före strandskyddets införande.

Sammantaget saknas förutsättningar och syfte för strandskyddet enligt 7 kap, 13 § Miljöbalken.

Allmänhetens tillgänglighet till kajområdet kommer dock inte att påverkas så länge hamn- och terminalverksamhetens säkerhetskrav kan tillgodoses.

### **Lovplikt**

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

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 2012-12-31. 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.

### **REVIDERING**

Efter genomförd utställning av detaljplanen har denna ändrats och reviderats enligt nedan:

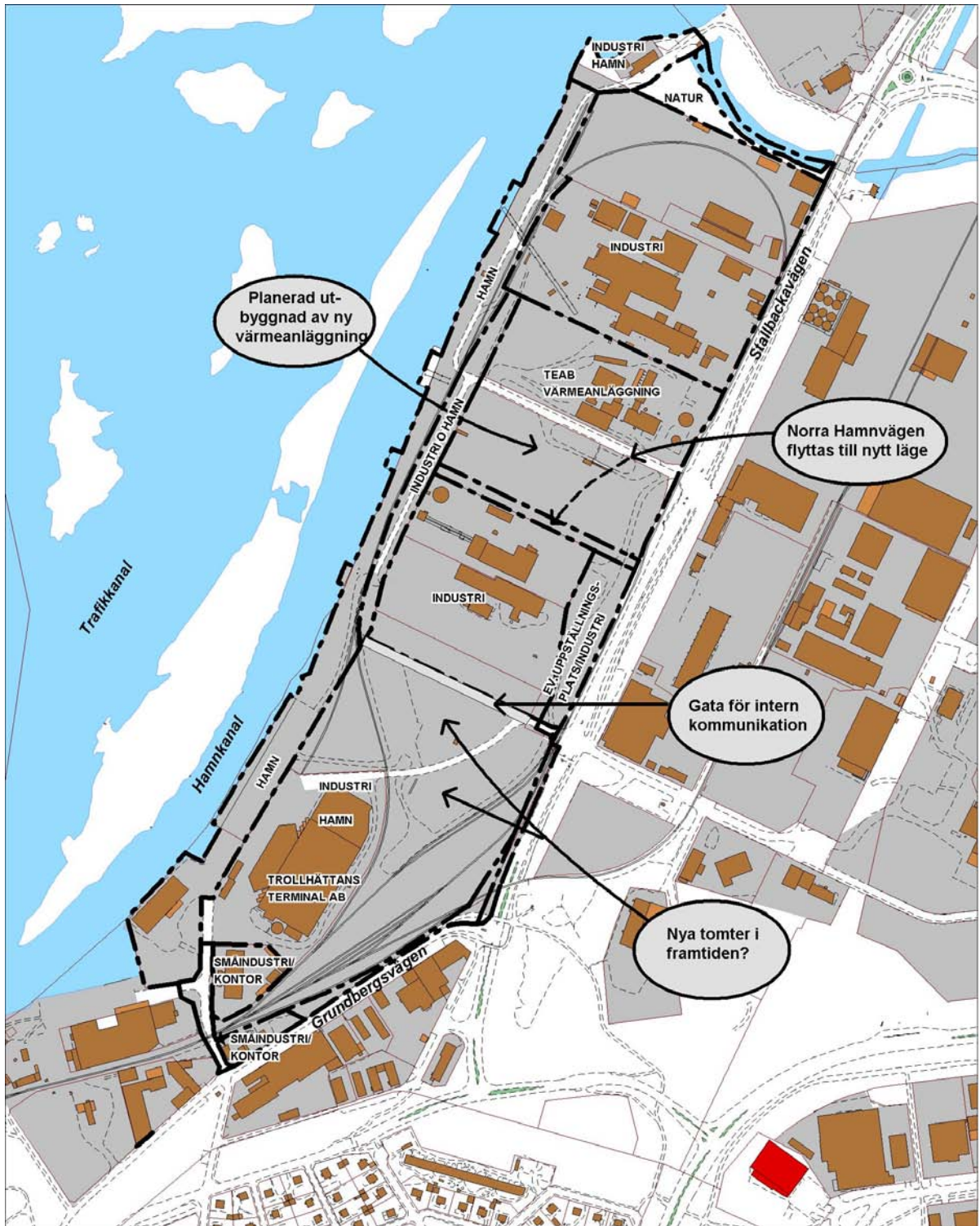
- I bestämmelsen "Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar" utgår ordet allmänna.
- Bestämmelse som omfattar befintlig pipeline införs.
- Byggnadshöjd +76,0 meter samt högsta totalhöjd +91,0 meter medges inom Kaminen 3, norra delen.
- Genomförandetiden ändras till att sluta 2012-12-31.

Trollhättan i april 2007

**Stadsbyggnadsförvaltningen**  
**STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf  
stadsarkitekt

Leif Carlsson  
planarkitekt



Bilaga: Illustration





**Trollhättans Stad**  
Stadsbyggnadsförvaltningen

## Detaljplan för verksamheter inom

# KV ANODEN OCH KAMINEN MM Stallbacka

### 04J ANTAGANDEHANDLING

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidsplan

jan-feb 2006

mars 2006

juni 2006

2:a kv 2007

samråd enligt PBL 5:20

beslut om utställning

utställning enligt PBL 5:23

antagandeprovning

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.

##### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2012-12-31.

##### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar kommunen för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark samt, i förekommande fall, inom särskilda ledningsområden (u-områden) på kvartersmark.

TEAB, Vattenfall m fl har också ledningar inom u-områden samt nätstationer inom kvartersmark för vilka de ansvarar.

TeliaSonera har anläggningar inom området för vilka de ansvarar. Eventuell ändring av dessa anläggningar sker på fastighetsägarens/exploatörens bekostnad.

För byggnader och markanläggningar inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar respektive fastighetsägare.

### **Avtal**

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

Avtal erfordras mellan Trollhättans Stad och TEAB angående flyttning av Norra Hamnvägen.

### **Strandskydd**

Trollhättans Stad begär hos Länsstyrelsen att gällande strandskydd enligt miljöbalkens 7:e kapitel upphävs inom planområdet.

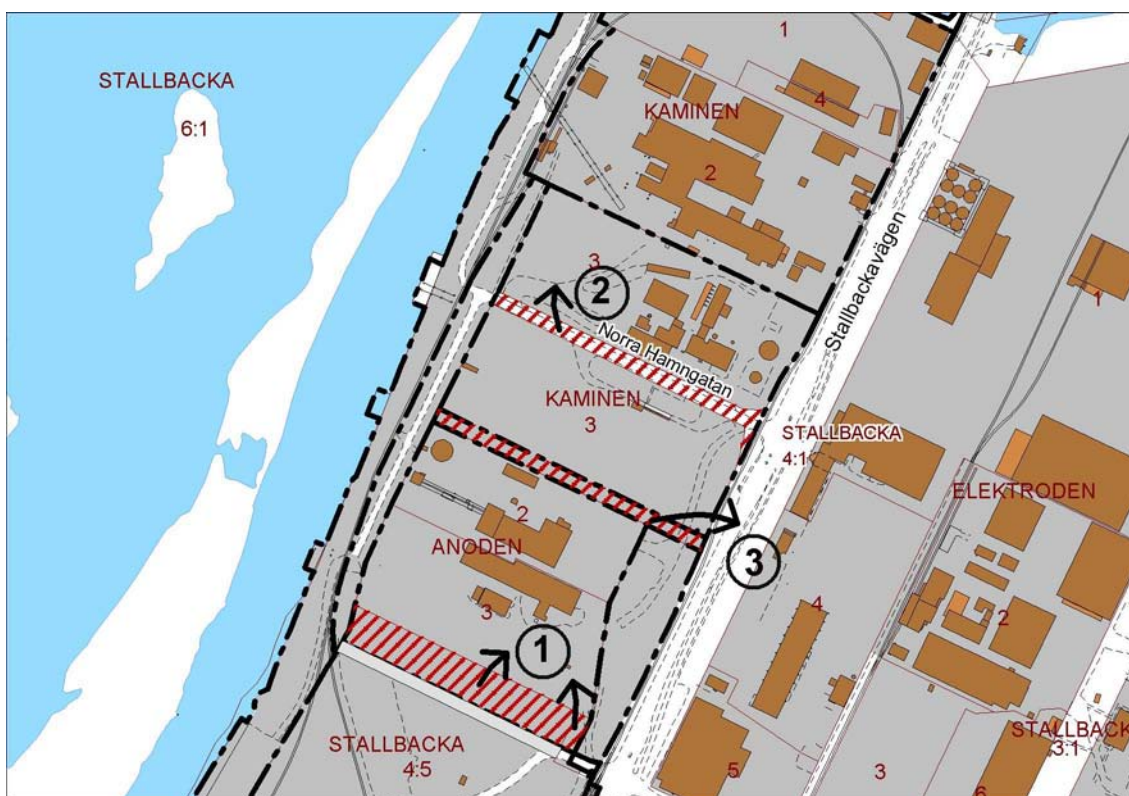
## **FASTIGETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsregleringar**

Anoden 3 tillförs mark från kommunens fastigheter Stallbacka 4:1 och 4:5 som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. ①

När Norra Hamnvägen flyttas överförs del av kommunens fastighet Stallbacka 4:1 till Kaminen 3. ②.

Samtidigt överförs den del av Kaminen 3 som erfordras för Norra Hamnvägens nya läge till kommunens fastighet Stallbacka 4:1. ③



Fastighetsregleringar

### **Nya fastigheter**

Befintliga industri- och terminalfastigheter är möjliga att dela upp i fler fastigheter. Nya fastigheter bildas genom avstyckning från de befintliga industrifastigheterna eller från exploateringsfastigheten, Stallbacka 4:5.

### **Bygglov**

Innan bygglov kan beviljas skall ansökan om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till Lantmäterimyndigheten.

### **Gemensamhetsanläggningar mm**

Med y betecknade kör- och transportytor inom kvartersmark som nyttjas av flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggning (-ar) alternativt upplåtas med servitut.

Andelstal för ingående fastigheter i gemensamhetsanläggning/-ar bestäms i lantmäteriförrättning.

### **Servitut mm**

Rätt att ha underjordiska ledningar, kablar, pipeline samt tunnel för VA-ledningar inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt och/eller servitut. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

Spårområdet skall vara tillgängligt för spårtrafik. Nyttjanderätt eller servitut skall upplåtas till förmån för spårinnehavaren. Däri regleras frågor om tillträde, inhägnader samt ansvar för drift och underhåll.

### **Fastighetsplan**

Detaljplanen redovisar viss flexibilitet avseende sitt genomförande då den i huvudsak behandlar en framtida utveckling av ett befintligt industriområde. De förändringar som kan bli aktuella, uppdelning i nya fastigheter, fastighetsregleringar mellan ingående fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggningar mm bygger på initiativ från de enskilda fastighetsägarna/Trollhättans Stad. Detaljplanen skall tjäna som ett instrument för att möjliggöra en framtida lämplig utveckling. Finner byggnads- och trafiknämnden att utvecklingen inte går i "rätt" riktning kommer upprättande av fastighetsplan att övervägas.

### **Kvartersnamn**

Den södra delen av planområdet som inte är kvartersindelad föreslås få kvartersbeteckningen Anoden.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Geoteknik**

I anslutning till släntkrönet mot Stallbackaån krävs geotekniska stabilitetsberäkningar om marken skall fyllas upp ovan befintlig nivå eller på annat sätt belastas ytterligare ( $n_2$ ). Detta bevakas i bygglov-/byggnämnlanskedet.

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**

Inom kvartersmarken finns VA-ledningar vars ursprung, ansvar och funktion inte är klarlagda. Gamla ledningar måste saneras bort innan ny tomtindelning sker så att dessa inte kan avleda dräneringsvatten från de förorenade marklagren. Ansvaret åvilar respektive fastighetsägare.

Kommunala VA-ledningar i Norra Hamnvägen kan tas bort när gatan övergår till kvartersmark. Befintlig kylvattenledning tillhörig IQR säkerställs i u-område.

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp finns i tomtgräns mot Stallbackavägen. Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.

### **Förorenad mark**

Planområdet är påverkat av markföroreningar. Länsstyrelsen och Trollhättans kommun har arbetat fram ett "Förslag till riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde", daterat 2001-03-20. Dessa preciserade anvisningar skall, tillsammans med de särskilda planbestämmelser som föreslås, ge underlag för hur markföroreningarna skall hanteras vid exploatering och markarbeten.

Dagvattenledningar och/eller dränerande konstruktioner får, med anledning av förekomsten av förorenad mark samt grundvatten, inte förläggas så att kontakt nås med Göta Älv. Ledningsgravar som mynnar i älven bör omsorgsfullt tätas mot omgivningen samt läggas ovan högsta grundvattenytan.

### **Farligt gods/stationära risker**

Inom Stallbacka industriområde förekommer verksamheter med "stationära risker". Stallbackavägen, Grundbergsvägen, Norra och Södra Hamnvägen är anvisade transportleder för farligt gods. Transporter av farligt gods sker även inom industrikvarteren, till och från verksamheter som erfordrar sådana produkter i arbetsprocessen.

Vid etablering av verksamheter som är tillståndspliktiga samt vid uppförande av nya byggnader kan krav komma att ställas på "särskild riskanalys". Detta bevakas vid tillståndsprövning alternativt bygglovprövning.

### **Plantering av träd**

En planteringszon finns anvisad på kvartersmark längs Stallbackavägens västra sida. Det åligger respektive fastighetsägare, enskilt eller gemensamt, att ta ansvar för den yttre miljön mot gatumarken. Vid plantering av träd gäller att dessa inte får placeras ovanför eller i anslutning till befintliga VA-ledningar med tanke på "rotinträngning". Tekniska förvaltningen, VA, upplyser om ledningarnas läge.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kommunala kostnader

Flyttning av Norra Hamnvägen föranleds av TEAB:s utbyggnad av nytt värmeverk och skall bekostas av TEAB.

Planens genomförande innebär begränsade ombyggnader av VA-nätet beroende på förändrad kvartersindelning och nya förbindelsepunkter.

Inga ytterligare skötselkostnader för grönområden tillkommer.

### Kommunala intäkter

Intäkter uppkommer enligt nedan:

- *Försäljning av mark*
- *Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt tilläggsavgifter för tillkommande tomtarea*

### Kostnader för fastighetsägare

Detaljplanens genomförande kan innebära kostnader för enskilda fastighetsägare avseende:

- *Markförvärv*
- *Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp inklusive anläggningsavgifter samt tilläggsavgifter för tillkommande tomtarea*
- *Interna kvartersgator, internt ledningsnät*
- *Drift och underhåll av gemensamma anläggningar*
- *Anläggande och underhåll av planteringar (n<sub>1</sub>) på kvartersmark*
- *Förrättningskostnader vid fastighetsbildningsåtgärder*

Kostnader för vatten och avlopp debiteras enligt särskild taxa.

Respektive fastighetsägares del i anläggande, drift och underhåll av gemensamma anläggningar klarläggs vid lantmäteriförrättning.

## REVIDERING

Efter genomförd utställning av detaljplanen har denna ändrats och reviderats, se planbeskrivningen.

Trollhättan i april 2007

### Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf  
stadsarkitekt

Leif Carlsson  
planarkitekt