



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **DEL AV BALJAN 2** Stallbacka södra



11C ANTAGANDEHANDLING

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET
Upprättad i januari 2012

ANTAGEN AV BTN 2012-03-22

LAGA KRAFT

Tillhör Byggnads- och trafiknämndens
beslut 2012-03-22, § 54 betygar;

Peter Andersson
ordförande



Trollhättans Stad
Stadsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för DEL AV BALJAN 2 Stallbacka södra

11C ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- utlåtande efter granskning

Övriga handlingar:

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

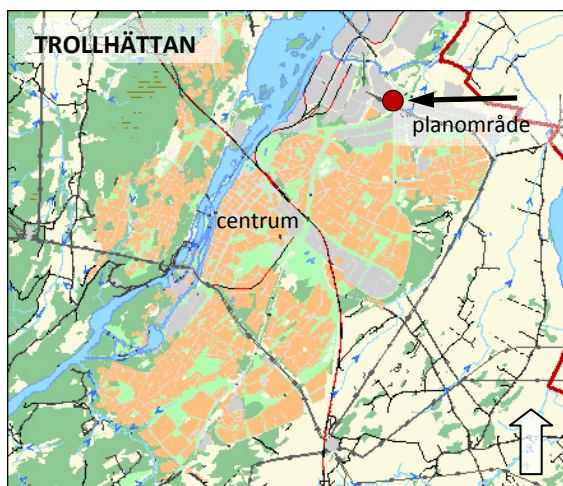
Företaget Stavdal i Trollhättan AB har en maskinpark och hyr ut delar av denna till exempelvis byggare, anläggningsföretag och industrier. Under sommarhalvåret är en större del av den skrymmande maskinparken uthyrd medan den förvaras på företagets område vintertid. Det utrymme som finns idag är för litet för den nuvarande resp. förväntade verksamheten varför området behöver utökas.

Detaljplanens syfte är att Stavadals nuvarande område ska utökas i mindre omfattning mot allmän naturmark, där mer mark görs tillgänglig för förvaring av maskinparken. Det är bland annat ett antal bodar som vardera väger 4 ton som ska placeras här. Ny byggnation ska anpassas till den befintliga inom planområdet.

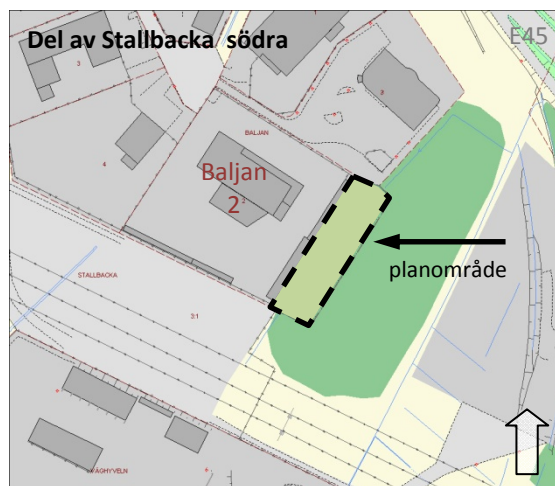
PLANDATA

Läge

Detaljplaneområdet är beläget i den östra delen av Stallbacka södra industriområde, precis söder om E45. Planen omfattar fastigheten Baljan 2, som ägs av Stavdal i Trollhättan AB, och kommunens fastighet Stallbacka 3:1. Planområdet omfattar ca 2500 m².



Planområdets lokalisering



Översikt planområde

Sammanställning

Planområdets areal

- kvartersmark för industri

ca 2500 m²

ca 2500 m²

PLANENS FÖRENKLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

Denna detaljplan bedöms vara liten på lokal nivå och, det den föreslår, omfattas inte av kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kan anses medföra "betydande miljöpåverkan" och därför inte behöver genomgå miljöbedömning. Länsstyrelsen i Västra Götaland och Trollhättans stad delar nämnda bedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den generella rekommendationen från Trollhättans gällande översiktsplan "Vårt framtida Trollhättan - översiktsplan 2003 för Trollhättans kommun" är att området ska användas för tätortsändamål dvs. boende, service, verksamheter, kommunikationer, natur- och friluftsområden m.m. Ny bebyggelse och tillståndspliktiga åtgärder i övrigt, enligt PBL, ska föregås av detaljplan. Kommunen avser att upprätta eller ändra detaljplaner i takt med utbyggnads- och förändringsbehoven.

Avrinningsområde

Detaljplaneområdet ingår i avrinningsområdet för Stallbackaån. Översiktsplanen nämner att dagvatten från hårdgjorda ytor via ledningsrör inte bör släppas direkt ut i ån. Någon form av lokal öppen dagvattenhantering bör eftersträvas.

Tätortsnära grönområde

I översiktsplan för Stallbacka Södra 2001 omnämns naturmarken vid industriområdet på Stallbacka som ett sammanhängande grönområde i anslutning till Stallbackaån. Det sammanhängande grönområdet är en spridningskorridor för djur och växter. Grönskan fungerar som luftfilter och visuellt skydd mellan verksamhetsområdena och mot vägarna.

Begränsad utbyggnad kan ske vid det aktuella planområdet och följer så översiktsplanens rekommendationer.

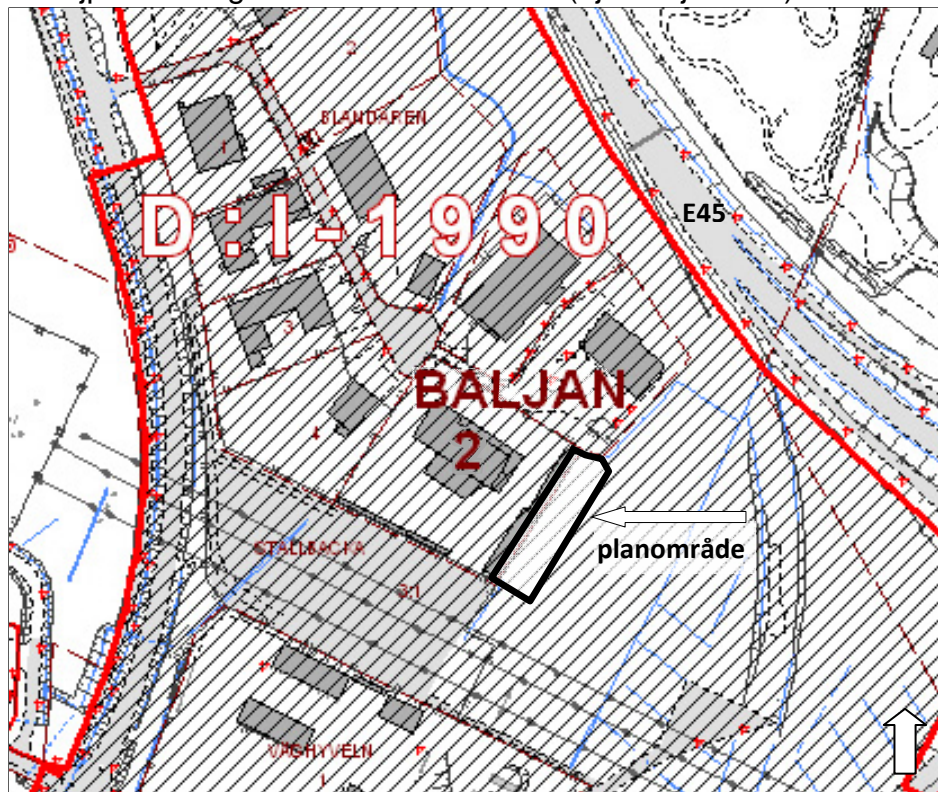
Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet:

D: I-1990

Kv Blandaren mm, Stallbacka

Detaljplanen anger området för industri (ej detaljhandel) och natur.



Översikt över gällande plan.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 1992-02-24, finns inga kulturhistoriskt intressanta byggnader inom eller i anslutning till planområdet.

Energiplan

Trollhättans energiplan upprättades 1994. Energiplanen har därefter uppdaterats och reviderats, senast 2008. Målen i energiplanen tar sig uttryck i den fysiska planeringen genom införande av en särskild planbestämmelse med innebörden att:

”Uppvärmning får endast ske med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm undantas.”

Detta ska tolkas som att värme inte ska produceras med olja, naturgas, kol eller torv, inte heller med el, helt eller delvis, under perioden november t.o.m. mars. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även fortsättningsvis införas i berörda planer.

Riktlinjer för dagvatten

Nya riktlinjer för dagvattenhanteringen i Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. Dagvattnet ska tas omhand efter en trestegsprincip enligt riktlinjerna. I första hand tas det omhand lokalt (LOD) där det är möjligt. I andra hand ska det vatten som inte kan omhändertas lokalt flödesutjämnas och i vissa fall renas för att sedan avledas kontrollerat till någon form av recipient. I tredje hand ska det vatten som därefter finns kvar avledas till recipient eller genomgå ytterligare rening. Samråd ska ske med TEAB Vatten om lämplig lösning för dagvattenhanteringen.

Riksintressen

Riksväg 44/E45 går strax norr om planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt plan- och bygglagen krävs miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Med hänvisning till att konsekvenserna för miljö, hälsa och hushållning med mark och vatten kan beskrivas nedan samt under rubriken KONSEKVENSER VID GENOMFÖRANDE, har det inte bedömts nödvändigt att upprätta särskild MKB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, kultur och landskapsbild

Landskap

Planområdet är beläget i den yttre östra delen av industriområdet Stallbacka södra, söder om E45. I denna del ligger verksamheterna i olika enheter, längs Flygfältsvägen, omgärdade av naturmark. Den andra delen av Stallbacka södra, ett äldre område mot älven till, är starkt exploaterad med hårdgjorda ytor och industribyggnader som ligger efter varandra i större kvarter.

Mark och vegetation

I den mindre västra delen av området är marken hårdgjord och belagd med asfalt. Successivt blir jordtäcket tunnare i den östra delen och till sist kommer berg i dagen. Naturmarken i den större östra delen av planområdet består av blandlövskog med något inslag av gran. Marken sluttar mot Stavadals befintliga område.

I den östra gränsen till planområdet, i grönområdet, finns ett mindre bestånd av äldre ädellövträd. Träden är värdefulla utifrån perspektivet biologisk mångfald och därför är eventuell fortsatt områdesutökning åt öster inte möjlig.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar har påträffats i området.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden

Jordarten i den södra delen av planområdet utgörs av lösare lera utan torrskorpa. I norra delen är jordarten fast lera med genomgående torrskorpa. Den befintliga

naturmarken i den östra delen börjar med lösare respektive fastare lera, sedan morän, och sist ett tunnare jordlager på berg. Berg i dagen förekommer inom planområdet.

Marken ska anordnas så stabilt för att klara tyngden från förvaringen av arbetsbodarna, vilka väger 4 ton var för sig och ställs två på varandra.

Radon

Planområdet ligger inom område med normal risk för radon. Årsmedelvärdet av den joniserande strålningen från radongas i inomhusmiljön får ej överskrida arbetsmiljöverkets gällande riktlinjer (för 2011 är det maximala värdet 400 Bq/m³).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Enskilda enklare större byggnadsvolymer för småindustri präglar området. Byggnadshöjderna varierar från 3 m till 8 m. I den norra delen står en silo med en höjd på 23 m.

Några av verksamheterna i denna del av Stallbacka södra är Skanska Asphalt och Betong AB, Humlans minilager AB, Kinnarps och Tools Momentum.



Översikt över befintlig bebyggelse och miljö vid Betongvägen, Stallbacka Södra industriområde, sett från sydost. Planområdet är beläget längst ned till höger i bilden.

Ny bebyggelse

Nya byggnader inom planområdet avses för maskinuthyrningens verksamhet och ska anpassas till de befintliga inom fastigheten Baljan 2. Största tillåtna byggnadshöjd är 18 m. Planområdet fortsätter att användas för industriändamål.

Service

Viss offentlig respektive kommersiell service finns på ungefär 3 kilometers avstånd i stadsdelen Stavre.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen skall bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bevakas i bygglövgivningen.

Gator och trafik

De gator som leder till planområdet är anpassade för fordonstrafik, ej cykel.

Kollektivtrafik

I dagsläget passerar infarten till vägen som leder till planområdet av fyra busslinjer. Närmsta hållplats finns vid Larmvägen ca 800 meter sydväst om planområdet, ca 8 minuters promenadväg.

Parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom respektive fastighet i planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

I Arbetsmiljöverkets författningssamling (AFS 2005:16) uppges följande gränsvärde för buller avseende hörselskaderisk:

Gränsvärden

Daglig bullerexponeringsnivå LEX,8h 85[dB]

Maximal A-vägd ljudtrycksnivå LpAFmax 115[dB]

För en fungerande talkommunikation uppges nedanstående uppgifter:

Förhållanden för talkommunikation relaterade till

bakgrundsbullrets nivå (ref. AFS 2005:16)

- A-vägd ljudtrycksnivå [dB] Förhållanden för talkommunikation**
- 70 Samtal med hög röst kan nått och jämnt föras på 1 m avstånd för personer med fullgod hörsel.
 - 55 Miljö som uppfyller genomsnittliga krav på fungerande talkommunikation med normal röststyrka på näravstånd från talaren.
 - 50 Som ovan men på 5–10 m avstånd.
 - 40 Miljö som uppfyller genomsnittliga krav på säker taluppfattbarhet på nära håll också för hörselskadade och äldre lyssnare samt vid kommunikation på språk som inte är lyssnarens modersmål.
 - 35 Som ovan men på 5–10 m avstånd.

Trafikbullernivån inom planområdet ligger på värdet 50-55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Förekommande trafikbuller kommer från E 45 norr om planområdet.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om tidigare verksamheter som skulle kunna ha förorenat marken inom planområdet.

I den äldre delen av Stallbacka södra är dock marken uppfylld med slagg som faller krom och molybden, s.k. ferrokalk. Det aktuella planområdet omfattas inte av denna problematik.

Säkerhet

Planområdet berörs av influensområdet från riksintresset Trollhättan-Vänersborgs flygplats. Runt en flygplats finns områden som begränsar byggnadshöjder för att inte flygsäkerheten ska äventyras. Områdena skyddas genom att byggnadsverkens höjder inte får överstiga höjdbegränsningarna. Det som planen tillåter påverkas inte av höjdbegränsningarna.

Tillfartsvägar för räddningstjänstens fordon ska tas hänsyn till och uppsättning av grindar ska ske i samråd med Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund.

Planområdet finns på knappt 40 meters avstånd från Vattenfall Eldistribution AB's anläggning. Anläggning med explosiv vara inom planområdet ska ha ett avstånd på minst 100 meter från Vattenfalls anläggning.

För alla elanläggningar, inklusive belysning, inom 50 meter från Vattenfalls lednings närmaste fas ska matning till belysning vara försedd med extra yttre isolation så att isolationsnivån uppfylls (enl. Telestörningsnämnden) samt potentialutjämnande stolpar.

Luft - miljö kvalitetsnormer

Vägtrafik förorsakar utsläpp av luftföroreningar. Kväveoxid, kvävedioxid, koloxid samt bensen utgör indikatorer på avgaser från trafiken. Trafikmängderna på vägarna runt planområdet förväntas inte öka i någon nämnvärd omfattning beroende på föreslagen detaljplan. De totala utsläppsmängderna kommer inte att överskrida gällande miljö kvalitetsnormer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig anslutning till kommunalt vatten är tillfredsställande för planens syfte.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska följa "Riktlinjer för dagvattenhantering i Trollhättans kommun", om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Där infiltration medges ska fördröjningsmagasin anläggas inom planområdet. Om marken saknar förutsättningar till infiltration ska dagvattnet fördröjas innan det leds vidare till dagvattennätet, öppen dagvattenhantering föredras. Detaljplanen bestämmer särskilt att omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet.

Elförsörjning

För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution AB. Planområdet kan försörjas med el genom befintligt elnät.

Vattenfall har andra elanläggningar på knappt 40 meters avstånd från planområdet vilket medför att särskilda säkerhetsföreskrifter, försiktighetsprincip för magnetfält samt bevakning vid arbete nära anläggningarna gäller. Läs mer under rubrik "Hälsa och säkerhet" ovan.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet skall bedrivas med inriktningen att en antagen detaljplan kan föreligga under 1:a kvartalet 2012. Preliminär tidplan enligt nedan:

<i>Beslut om samråd, PBL 5:20</i>	<i>september 2011</i>
<i>Samråd</i>	<i>oktober 2011 - november 2011</i>
<i>Granskning</i>	<i>januari 2011</i>
<i>Antagandeprövning</i>	<i>februari 2012</i>

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, Svensk Författningssamling 2010:900. 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 2017-12-31.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar kvartersmark för vilken fastighetsägaren ansvarar. För åtgärder inom kvartersmark (anläggande, drift, underhåll) ansvarar fastighetsägaren, enligt de förhållanden som gäller efter fastighetsreglering.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning/-reglering

Fastighetsreglering inom planområdet blir aktuell där del av Stallbacka 3:1 kommer att överföras till Baljan 2. Andra fastighetsregleringar är inte aktuella med anledning av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader och intäkter

Kostnader för planarbete, geotekniska utredningar m.m. betalas av fastighetsägaren för Baljan 2.

Kostnader för fastighetsägare

Kostnader för markköp, fastighetsreglering m.m. inom planområdet betalas av fastighetsägaren för Baljan 2.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ingen ny vatten- eller avloppsanslutning är aktuell för planområdet.

Dagvatten

Där infiltration medges ska fördröjningsmagasin anläggas inom planområdet. Detaljplanen bestämmer särskilt att omhändertagande av dagvatten ska ske inom området. Samråd ska ske med TEAB Vatten om lämplig lösning för dagvattenhanteringen.

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på kompletterande geotekniska utredningar komma att ställas, t ex för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Då särskild miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas sammanfattas nedan de miljömässiga konsekvenser som ett genomförande av planen innebär för olika områden.

Bedömning av miljökonsekvenser

Mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär alltid påverkan på befintlig mark. Höjdskillnaden inom området är liten och medför därmed bara små behov av schaktning eller uppfyllnad. Stora ytor behöver vara körbara, men behöver inte förses med ogenomsläpplig beläggning.

Dagvattnet bedöms inte behöva renas innan det avleds mot recipienten.

Natur och landskapsbild

Detaljplanen innebär att en mindre del naturmark tas i anspråk. Bebyggelsen anpassas till den befintliga. Natur och landskapsbild påverkas inte nämnvärt.

Strandskydd, rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område. Allmänhetens tillgänglighet finns kvar till naturmarken intill.

Markanvändning

Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens intention i stora drag.

Transporter

Tyngre transporter till kvarteren bedöms inte öka i någon större omfattning, undantaget i samband med byggnation.

Teknisk försörjning

Ingen påverkan.

Hälsa och säkerhet

(Se särskild rubrik under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ovan!)

Förenlighet med nationella och lokala miljömål

Miljömålen bedöms inte bli påverkade av det som detaljplanen föreslår. Den föreslagna utbyggnaden av industriområdet är i överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller från den dag planen vinner laga kraft och upphör att gälla 2017-12-31.

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 att den ändras eller upphävs.

Trollhättan i januari 2012

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Karin Harlin
planarkitekt