



***Trollhättans Stad***  
***Stadsbyggnadsförvaltningen***

## **Detaljplan för verksamheter inom**

### **KV ELEKTRODEN MM**

**Stallbacka**

**Trollhättans kommun**

#### **99B ANTAGANDEHANDLING**

#### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Tidsplan**

april-maj 2006  
2:a kv 2006

ny utställning av detaljplanen  
antagandeprövning

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

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 2015-12-31.

##### **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.

Vattenfall AB har högspänningskablar förlagda inom kvartersmark (u-område) för vilka de ansvarar.

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

### **Avtal**

Trollhättans Stad har förvärvat del av Stallbacka 7:1 (tidigare kraftledningsgatan) från Vattenfall AB. Genom fastighetsreglering har denna överförs till Stallbacka 3:1.

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

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsregleringar** (hänvisningar, se bilagd karta)

Elektroden 1 föreslås tillföras mark från kommunens fastigheter Stallbacka 3:1, 4:1 samt Malöga 8:1 (ägare Vattenfall AB) som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. ①

Elektroden 2 föreslås tillföras mark från kommunens fastighet Stallbacka 3:1 som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. ②

Elektroden 3 föreslås tillföras mark från kommunens fastighet Stallbacka 4:1 som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. ③

Elektroden 5 föreslås tillföras mark från kommunens fastighet Stallbacka 4:1 som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. ④

Elektroden 6 föreslås tillföras mark från kommunens fastigheter Stallbacka 4:1 och 3:1 (i anslutning till befintlig byggnad) som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. ⑤

Grafiten 1 föreslås tillföras mark från kommunens fastighet Stallbacka 3:1 som skall utgöra kvartersmark för industriändamål. Mark överförs samtidigt från Grafiten 1 till Stallbacka 3:1 (hörnavskärning vid Grafitvägens vändplan). ⑥

Den del av Stallbacka 4:1 som skall utgöra parkeringskvarter föreslås tillföras Elektroden 1, 4 och 5. Fördelningen mellan berörda fastighetsägare föreslås motsvara att befintliga fastighetsgränser förlängs ut till Stallbackavägen. ⑦

Ferrovägen, del av Stallbacka 4:1, föreslås tillföras Elektroden 1 då fastighetsägaren till Elektroden 1 har nyttjanderätt till industrispåret. ⑧

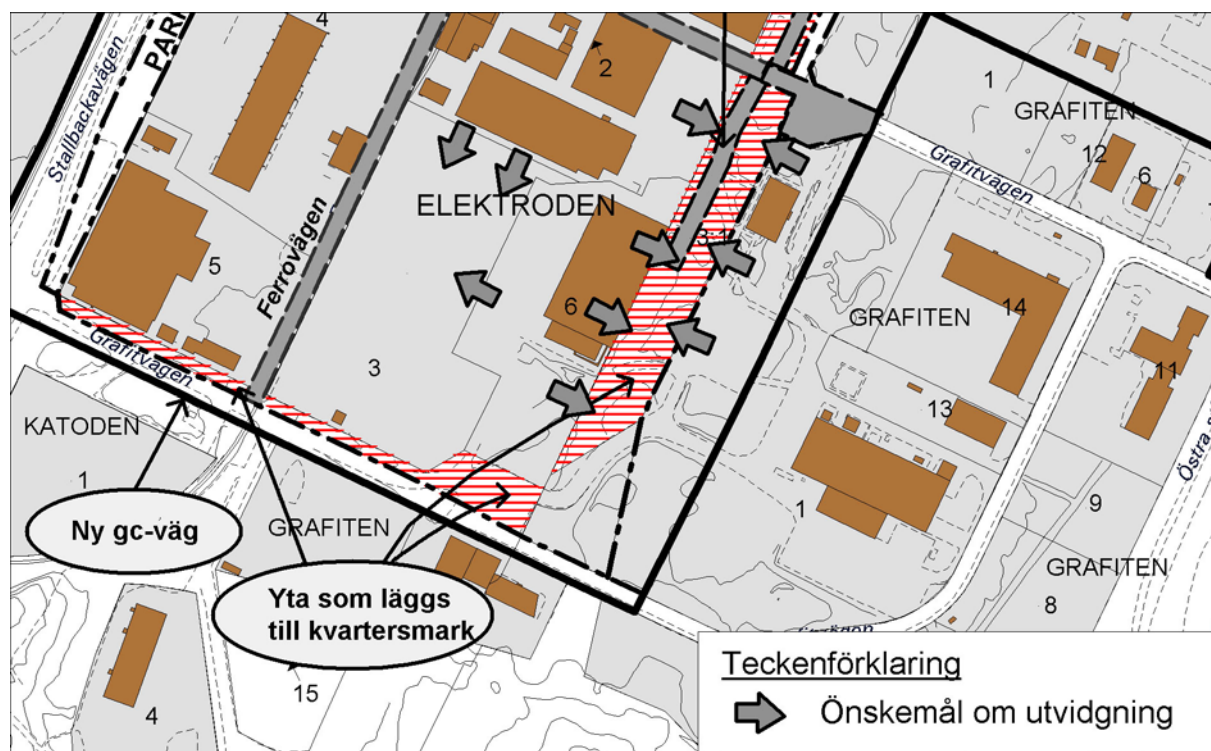
Del av Stallbacka 3:1 föreslås tillföras Vattenfalls fastighet Stallbacka 7:1 (ställverket). Inom del av den utvidgade fastigheten tillåts uppställning av tyngre fordon. Aktuellt markområde kan upplåtas genom arrende. ⑨

Fastighetsägare inom planområdet har redovisat intresse för tillköp av mark från grannfastighet/-er för att bland annat förbättra de interna kommunikationerna

inom egen fastighet samt tillförsäkra utvecklingsmöjligheter för befintliga och tillkommande verksamheter.

Till Trollhättans Stad har dessutom inkommit önskemål om förvärv av samma markområde ("kraftledningsgatan") från två fastighetsägare (berör Elektroden 2 och 6 samt Grafiten 1).

I planhandlingen ges exempel på förändringar av fastigheters utformning inom kv Elektroden/Grafiten som kan underlätta för befintliga och nytillkommande verksamheter att utvecklas (Elektroden 2, 3 och 6). Kan inte frivilliga överenskommelser uppnås får upprättande av fastighetsplan aktualiseras (se nedan).



Exempel på fastighetsregleringar

### Nya fastigheter

Befintliga industrifastigheter är möjliga att dela upp i fler fastigheter. Exempel redovisas i planbeskrivningen. Nya fastigheter bildas genom avstyckning från de befintliga fastigheterna.

### Gemensamhetsanläggningar mm (hänvisningar, se bilagd karta)

Ferrovägen, del av kommunens fastighet Stallbacka 4:1, föreslås utgå som allmän gata och överföras till Elektroden 1. Den nya "kvartersgatan" är av betydelse för fler fastigheter och föreslås inrättas som gemensamhetsanläggning. Direkt berörda fastigheter är Elektroden 1 och 2. Ny framtida fastighetsindelning kan innebära att fler fastigheter har nytta av "kvartersgatan" och därför skall ingå i en gemensamhetsanläggning. [A]

Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för parkeringsområdet längs Stallbackavägen. Här berörs fastigheterna Elektroden 1, 4 och 5. [B]

Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för den nya tillfarten från Grafitvägen (belägen på Stallbacka 3:1) som skall betjäna Elektroden 6 samt del av kv Grafiten. Som alternativ till gemensamhetsanläggning kan även upplåtande av servitut vara aktuellt. [C]

En uppdelning av industriområdet i fler fastigheter kan innebära att behov av inrättande av gemensamhetsanläggningar för intern gatunätet mm uppkommer. [D]

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

### **Servitut mm**

Rätt att ha underjordiska ledningar och kablar liksom tunnel för VA-ledningar inom kvarteretsmark 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. Ansvarsfrågor i korsningspunkter mellan allmän gata och spår skall även klarläggas.

Gemensamma körytor i gräns mellan Elektroden 2 och 6 föreslås upplåtas genom ömsesidiga servitut. [E]

Hos Tingsrätten, i fastighetsboken, finns en förmånsrätt inskriven, daterad maj 1969, mellan Vattenfall, dåvarande ägare till kraftledningsgatan, och Union Carbide AB, dåvarande ägare till Elektroden. Denna medger rätt för respektive parter att anlägga och nyttja transportvägar inom respektive fastigheter. Genomförande av denna detaljplan samt gällande detaljplan för kv Grafiten mm löser de frågor som framgår av förmånsrätten varför denna kan upphävas.

### **Fastighetsplan**

Detaljplanen redovisar viss flexibilitet avseende sitt genomförande då den i huvudsak behandlar en framtida utveckling av ett industrikvarter i privat ägo. 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.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Kommunala kostnader**

Preliminära kostnader för utbyggnad av gator mm (kostnadsläge 2005):

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| - Rondell vid Flygfältsvägen inkl anslutning | 1,5 mkr        |
| - Anslutningsgator                           | 1,0 mkr        |
| - Ombyggnad av Grafitvägen/GC-bana           | <u>1,1 mkr</u> |
| <b>Totalt:</b>                               | <b>3,6 mkr</b> |

Preliminära kostnader för utbyggnad av VA-ledningar (kostnadsläge 2005):

- *VA-ledningar* 1,4 mkr

Detaljplanens genomförande innebär även kostnader för skötsel av naturmark.

### **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:

- *Markförvärv*
- *Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp inklusive anläggningsavgifter*
- *Interna kvartersgator, internt ledningsnät*
- *Drift och underhåll av gemensamma anläggningar*

Kostnader för vatten och avlopp debiteras enligt särskild taxa.

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

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Geoteknik**

I anslutning till släntkrönet mot Stallbackaån krävs geotekniska stabilitetsberäkningar innan marklov för uppfyllnader, ovan en nivå av +41,5 meter, kan beviljas.

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**

Upprättad VA-utredning redovisar såväl befintliga som framtida förbindelsepunkter för vatten och avlopp. Interna ledningar inom kvarteret överförs till berörda fastigheter. Inom kv Elektroden finns dessutom VA-ledningar vars ursprung, ansvar och funktion inte är klarlagda. Ansvaret för dessa åvilar respektive fastighetsägare.

Förbindelsepunkter för VA upprättas i tomtgräns mot gata/allmän plats. Vid en förändrad fastighetsbildning kan det innebära att internt ledningsnät behöver dras över annan fastighet. Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Tekniska förvaltningen VA.

### **Högspänningskablar**

Luftledningarna i den tidigare kraftledningsgatan har ersatts med högspänningskablar. Dessa är belägna inom u-områden. Vid anläggningsarbeten inom och i anslutning till ledningsområdet förutsätts att fastighetsägare/exploatör i god tid kontaktar Vattenfall AB för utsättning.

### **Teleanläggningar**

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

### **Förorenad mark**

Kv Elektroden 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.

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

Inom Stallbacka industriområde förekommer verksamheter med "stationära risker". Stallbackavägen och Flygfältsvägen är anvisade transportleder för farligt gods. Transporter av farligt gods sker även inom industrikvarteren, till och från verksamheter som erfordrar dessa ämnen 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**

Trädplantering längs Stallbackavägen bör utföras i samråd med Tekniska förvaltningen VA med tanke på befarad rotinväxt i befintliga VA-ledningar.

### **HANDLÄGGARE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen, stadsarkitektkontoret. Samråd har skett med tjänstemän på berörda kommunala förvaltningar samt räddningstjänsten (NÄRF).

### **REVIDERING**

Efter genomförd utställning sommaren 2004 har detaljplanen reviderats, se planbeskrivningen.

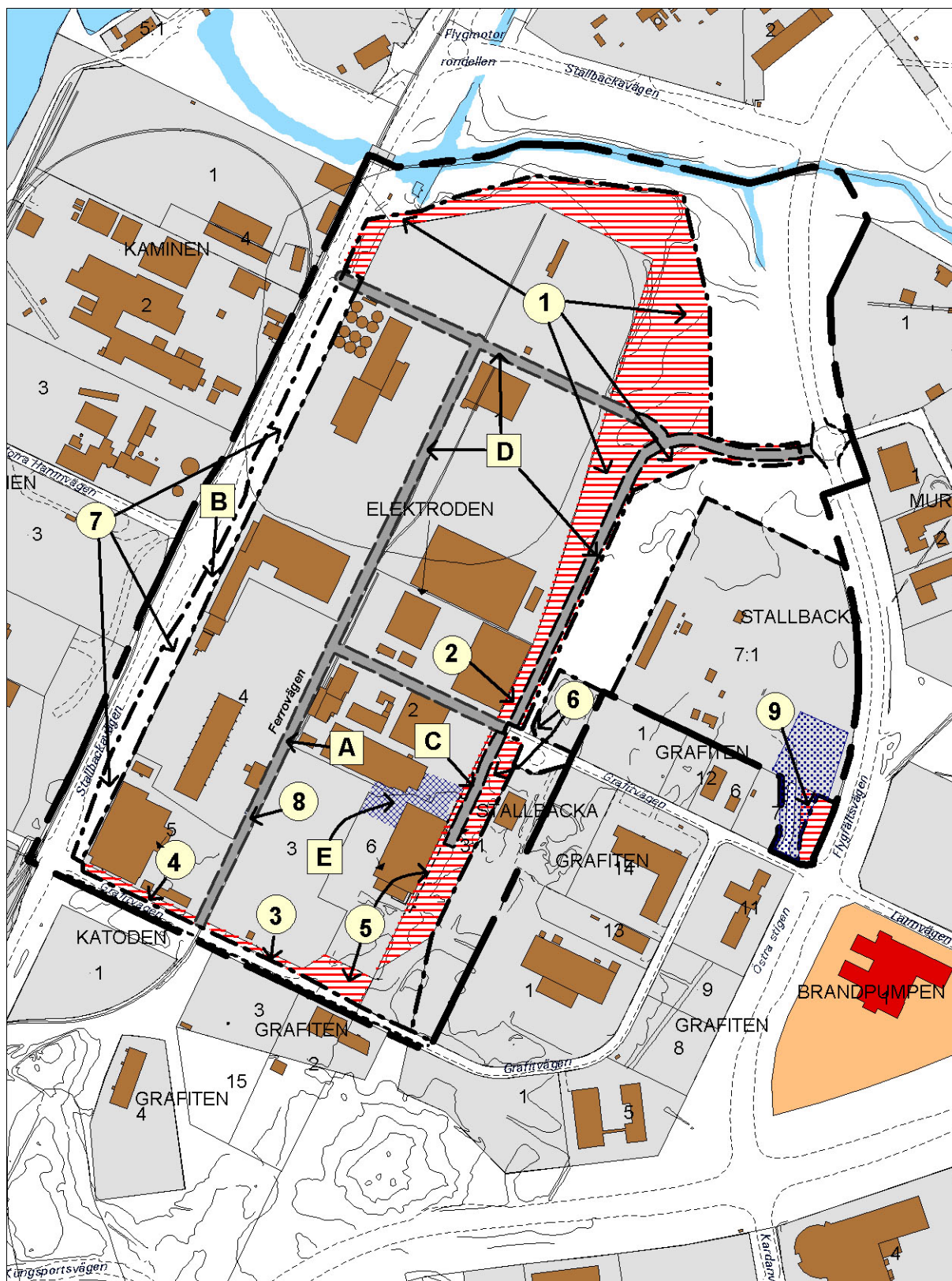
Trollhättan i maj 2004, reviderad i mars 2006

### **Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf  
stadsarkitekt

Leif Carlsson  
planarkitekt

Elektroden gfbeskr 06-06-20/LC



Bilaga: Karta utvisande förslag till fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggningar