



Trollhättan

**Detaljplan för verksamheter inom
HALLTORP, ETAPP 1
Halltorp i Trollhättans kommun**



00 F Antagandehandling

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**

Upprättad i april 2003, reviderad i november 2003

ANTAGEN AV BTN 2003-11-26

LAGA KRAFT 2003-12-29

Tillhör Byggnads- och Trafiknämndens
Beslut 2003-11-26 § 313; betygar:

Per-Gunnar Modigh
ordförande



Trollhättan

Detaljplan för verksamheter inom

HALLTORP, ETAPP 1

Halltorp

Trollhättans kommun

00F ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar

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

Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att inom Halltorp tillskapa mark för industrietableringar i Trollhättans östra delar, i anslutning till de stora bostadsområdena i Kronogården, Lextorp m fl stadsdelar.

Denna detaljplan skall utgöra en första utbyggnadsetapp och omfattar arbetsområden med "små eller vissa risker", kategori 1 och 2 enligt Boverkets allmänna råd, 1995:5, *Bättre plats för arbete*.

Inom planområdet skall kunna erbjudas industrimark med varierande tomtstorlekar och upplåtelseformer.

Detaljplanen avser också klarlägga en del planfrågor norr om Gärdhemsvägen (inom Håjums industriområde) som fastighetsbildningsmässigt inte är i överensstämmelse med gällande detaljplaner samt föreslå ett område för samlingslokal/kyrka.

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan Håjums industriområde och Kronogården, avgränsat av Gärdhemsvägen—Ljungvägen/Verkmästarevägen i norr samt järnvägen (Göteborg—Trollhättan) i väster. Avgränsningen mot järnvägen tar hänsyn till planerad ny sträckning i denna del, inklusive erforderliga skydds- och säkerhetsavstånd. I sydost begränsas denna första etapp av pågående jordbruksverksamhet inom Halltorp 1:2.

Totalt omfattar planområdet cirka 32,0 hektar varav tillkommande verksamhetsområden utgör 15,1 hektar och samlingslokal 0,4 hektar.



Planområdets läge

Marken ägs delvis av Trollhättans kommun, delvis av privata fastighetsägare.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans tätort antogs av kommunfullmäktige 1995-11-20. Av översiktsplanen framgår bl a att:

Halltorp är ett tätortsnära område som är lämpligt att bygga ut på den östra sidan av älven. De naturliga förutsättningarna ut mot den öppna slätten och invid järnvägen gör det bäst lämpat för verksamheter, vilket också är angeläget i den östra delen av staden.

Riksintressen

Den planerade utbyggnaden av Norge-Vänerlänken, järnvägsförbindelsen mellan Göteborg—Oslo/Karlstad, utgör riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap. (enligt beslut av Banverket). För delsträckan Trollhättan—Velande har upprättats en järnvägsplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, dat. 1996-12-06. Järnvägsplanen fastställdes av Banverket 2000-12-21. Beslutet har ännu inte vunnit laga kraft.

Naturvårdsplan

Halltorp ingår i "storområde H—Slättbergsområdet i centrala Trollhättan". *Slättbergsterräng där slättbergen och enstaka mindre områden med rik flora utgör de intressantaste inslagen. Stor hänsyn bör visas gentemot mindre fragment av slättbergsytor. Vid byggnation bör dessa bevaras väl synliga.*

Slättbergsytorna klassas i en "naturgeografisk bedömning" som:

Klass 1—av nationellt värde.

Kulturmiljöprogram

Enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige i feb 1992, saknas kulturhistoriskt intressanta byggnader/miljöer inom de delar av Halltorp/Håjum som detaljplanen omfattar.

Detaljplaner

Inom planområdet

Planområdet är inte tidigare planlagt, undantaget zonen mellan Ljungvägen/Verkmästarevägen och Gärdhemsvägen som ingår i:

S:X/1966

Håjums industriområde

S:IV/1974

Del av Håjums industriområde mm

S:VII/1985

Kv Kantstenen mm

Planerna reglerar mark avsedd för bensinförsäljning (kv Nubbstenen) samt gatu- och parkmark.

Angränsande till planområdet

Väster om järnvägen (Kronogården) samt för järnvägen norr om planområdet gäller detaljplaner enligt nedan:

S:VIII/1964

Kronogården

S:V/1980

Kronogården, utökning och ändring

D:XIV/1995

Del av Kronogårdsvallen

D:8/2000

Järnvägen SO om Stationsområdet mm

Detaljplanen för järnvägen (D:8/2000) har genomförandetid som slutar 2006-12-31. Övriga detaljplaner (stadsplaner) saknar genomförandetid men gäller som detaljplaner enligt PBL.

Planprogram

Särskilt planprogram erfordras inte. Detaljplanen upprättas i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Beslut i övrigt

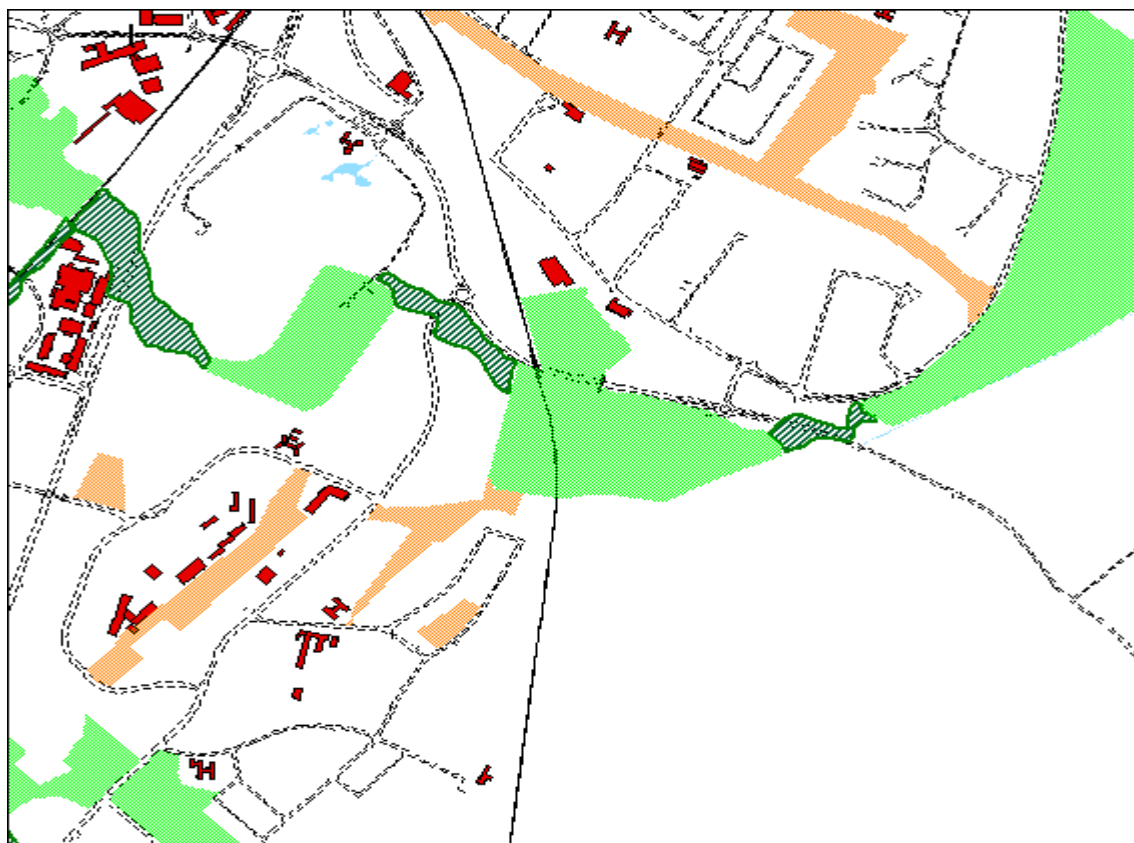
Under avsnittet **"Förutsättningar och förändringar"** redovisas även ytterligare ställningstaganden, fattade av kommunen och andra myndigheter, vilka påverkar detaljplanens utformning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Planområdet, söder om Gärdhemsvägen, består huvudsakligen av svagt sluttande (från väster till öster) åkermark, med insprängda trädbevuxna öar av fastmark. I den norra delen finns en större skogbevuxen kulle som en del i ett centralt grönstråk, Hjortmossen—Håjum—Halltorp. Kullen saknar reella naturvärden men utgör en viktig länk/biotopö i tätortens grönstruktur och bevaras därför som naturmark tillsammans med ett sammanhängande trädbevuxet parti vid områdets entré (närmast Gärdhemsvägen). Härigenom underlättas, genom spridningskorridorer, grönstrukturens kontakter med de biologiska kärnområdena.



"Grönstrukturen"

De små trädbevuxna öarna inom planområdet i övrigt saknar förutsättningar att långsiktigt överleva i ett industriområde med stora hårdgjorda ytor.

Åkermarken har i gjorda inventeringar, vid framtagandet av översiktsplanen, inte klassificerats som "särskilt värdefull".

Området mellan Gärdhemsvägen och Ljungvägen/Verkmästarevägen innehåller ianspråktagen mark för verksamheter samt naturmark som till viss del tidigare undantagits från planläggning beroende på förekomsten av fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för området mellan Gärdhemsvägen och järnvägen har utförts av GEO-gruppen AB i december 2001 och kompletterad i juni och augusti 2003.

Av denna framgår att terrängen inom det *planerade industriområdet*, till största delen utgörs av relativt plan åkermark. Nivåerna inom åkermarken varierar mellan ca +50,5 meter i södra och västra delarna och ca +47,8 till +50,0 meter i de norra och östra delarna. I norr förekommer skogsmark med uppstickande bergsryggar. Ryggarna som sticker upp 0 till maximalt 4 meter ovanför omgivande terräng har en sydöstlig—nordvästlig orientering. Även söder, öster och norr om själva undersökningsområdet går berget i dagen.

Jordlagren utgörs under ytlagret av lera ovan friktionsjord på berg. *Ytlagret* inom åkermarken är ca 0,2-0,3 meter tjockt och består av mullhaltig lera eller matjord. I övriga delar av undersökningsområdet utgörs ytlagret av mullhaltig morän.

Lerans mäktighet har vid sonderingarna som mest uppmätts till ca 19 meter. Torrskorpans tjocklek har bedömts till mellan 1,7-3,1 meter. Leran är ställvis siltig och i huvudsak halvfast samt, med uppmätta grundvattennivåer, överkonsoliderad med ca 70 kPa.

Friktionsjorden utgörs av en sandig siltig morän som inte bedöms överstiga 3 meter och inom vissa delar saknas helt. Moränen är tjälaktiv i vattenmättat tillstånd.

Grundvattenytans trycknivå i friktionsjorden har uppmätts till 0,3 till 0,5 meter under markytan. Fria grundvattenytor har registrerats på 1,2 till 2,45 meter under markytan.

Lerans sättningsegenskaper gör att markytan kan belastas med 70 kPa utan stora sättningar (~5 cm). Ökas belastningen ökas sättningarna med 1,3 cm per 10 kPa lastökning (motsvarar cirka 50 cm normaltung fyllning).

Inom den södra delen, där leran har något lägre skjuvhållfastheter, bör lerans sättningsegenskaper kontrolleras i samband med detaljprojekteringen.

Stabilitetsförhållandena är goda med rådande förhållanden enligt "Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar". Markytan nära diket i söder bör dock inte belastas med mer än cirka 20 kPa, motsvarande ca 1 meters uppfyllnad.

Grundläggning bör ske så att sammanhängande byggnadskroppar förläggs inom områden med likartade geotekniska förhållanden. Inom berg- och fastmarksområden kan grundläggning ske på packad sprängstensfyllning eller i den fasta jorden. Inom områden med lera kan lättare och medeltunga byggnader grundläggas på betongplattor. Sammanlagd lastökning bör ur sättningssynpunkt inte överstiga 50 kPa (3-4 våningshus).

Vid *schaktning* i lera djupare än 3 meter bör stabiliteten lokalt kontrolleras.

Kompletterande undersökningar bör utföras innan byggnaders placering slutligt bestäms, särskilt i övergångszoner mellan fastmark och lermark, för att finna lämplig placering av byggnader, grundläggningssätt, marknivåer etc.

Av den kompletterande undersökningen för *tomten för samlingslokal* (augusti 2003) framgår att jordlagren utgörs under ytlagret av lera ovan friktionsjord på berg. Lerans mäktighet har uppmätts till 0,5—2,5 meter med en torrskorpa av ca 2 meter. Leran bedöms som fast, sättningsegenskaperna har inte undersökts. Fria grundvattenytor har registrerats på 2-3 meters djup under markytan. Sättningarna bedöms bli små vid måttliga belastningsökningar. De något varierande djupen kan dock ge upphov till ojämna sättningar. Detta bör beaktas vid projekteringen när planläge, grundläggningsnivå, fyllnadshöjder mm är bestämda. Totalstabiliteten inom tomten är tillfredsställande.

Lättare byggnader med måttliga uppfyllnader kan grundläggas på konventionellt sätt direkt i befintliga jordlager. När byggnadens placering bestäms bör grundläggningssätt mm bestämmas i samråd med geotekniker.

Radon

Utförda mätningar av radonhalten visar, inom områdets nordöstra del, provtagningsresultat överstigande 10 kBq/m³, innebärande att marken är att betrakta som normalradonmark. Byggnader inom aktuellt område, där människor stadigvarande vistas, skall uppföras med radonskyddad grundkonstruktion.

Lokalklimat

Med hänvisning till det öppna landskapet, med små naturliga möjligheter till skydd mot hårda vindar, är det fördelaktigt för lokalklimatet och energiförbrukningen att utföra läplanteringar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar mellan Gärdhemsvägen och Verkmästarevägen, Raå 94 (tre stensättningsliknande lämningar) samt Raå 95 (odlingsröseområde). Lödöse Museum har gjort en arkeologisk förundersökning (feb 2002) i området. Förundersökningen visar att det inte finns några fornlämningar inom tilltänkt område för samlingslokal. För närliggande områden kvarstår lagskyddet.

En arkeologisk utredning har även genomförts inom åkermarkspartiet. I undersökningarna framkom inget av arkeologiskt värde.

Bebyggelseområden

Halltorpsområdets disposition

Halltorpsområdet, mellan järnvägen och Gärdhemsvägen, omfattar totalt drygt 50 hektar mark som i översiktsplanen avsatts för verksamheter. I bilaga visas illustrationsmässigt ett förslag till disposition av Halltorpsområdet i sin helhet.

Grundsynen i förslaget är att inrymma flexibilitet för framtiden då det idag är svårt att bedöma det framtida behovet av industrimark, utbyggnadstakt, utformning av tomter mm.

Aktuell detaljplan, gällande den första utbyggnadsetappen på cirka 15 hektar för verksamheter, innehåller följande inriktning/avvägningar:

- *skall utgöra ett fungerande verksamhetsområde även om framtida etapputbyggnader drar ut på tiden*
- *skall klarlägga en hållbar infrastruktur avseende vägar och teknisk försörjning*
- *skall till skapa eftersökt flexibilitet*
- *skall avgränsa industriverksamheter gentemot pågående jordbruksdrift inom Halltorp 1:2*

Genomförande av etapp 1, med klarläggande av ovanstående, innebär att slutligt ställningstagande till utformningen av Halltorpsområdets verksamhetsområde inte erfordras i dagsläget.

Verksamhetsområde, etapp 1

Mark upplåts för verksamheter som inte ställer krav på skyddsavstånd större än 200 meter (kategori 1 och 2), enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, *Bättre plats för arbete*.

Här inryms verksamheter av "småindustrikaraktär", kontor, lager mm.

Kvarter och tomter byggs upp kring en "genomgående" industrigata som ansluter till rondellen vid Gärdhemsvägen. För att erbjuda ett mer varierat utbud av tomter, ansluts en industrigata av lokal karaktär som senare kan förlängas och ingå i det framtida interna vägnätet. Lämpliga tomtstorlekar kan vara mellan 3000—10000 kvm.

Tomterna invid "områdets entré" ställer stora krav på utformning av såväl byggnader som utomhusmiljöer. Betydelsen av "det första intrycket", för såväl den passerande som den som har ärende in i området, kan inte nog understrykas. Inom denna del kan viss handel medges, typ restaurang, kiosk eller liknande.

Närmast bostadsbebyggelsen i nordväst tillåts endast verksamheter som normalt kan förläggas intill bostadsområden (kategori 1—skyddsavstånd 50 meter). Verksamheter av kategori 2 (normalt skyddsavstånd 200 meter) tillåts söder därom.

Här införs en särskild bestämmelse angående störningsskydd vilket innebär att verksamheterna inte får vara störande för närliggande bostadskvarter.

Fastigheten Halltorp 1:11 som gränsar till planområdet kan komma att uppleva störningar från planerade verksamheter. Förhandlingar om inlösen har inletts.

Befintliga verksamheter

Befintligt verksamhetskvarter, kv Nubbstenen, mellan Ljungvägen och Gärdhemsvägen, får innehålla bilservice och småindustriverksamheter enligt ovan. Gränser mellan kvartersmark och allmän plats justeras och anpassas till verkliga förhållanden.

Samlingslokal

I planområdets norra del föreslås ett område för en samlingslokal/kyrka. Området är avgränsat efter den arkeologiska förundersökning som genomförts.

Tidigare har platsen bedömts lämplig för uppförande av en moské eller samlingslokal för annat trossamfund.

Service

Angränsande stadsdel, Kronogården, samt Håjums industriområde innehåller ett tillfredsställande utbud av serviceanläggningar, butiker mm. Till Trollhättans centrum, med ett komplett utbud av såväl offentlig som kommersiell service, är det 2 km.

Inom Halltorp kommer förutsättningar ges för etablering av lunchrestauranger, gatukök mm.

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

Halltorp ligger utanför skyddsrumsorten. Skyddsrum erfordras inte.

Gator och trafik

Gatunät övergripande

Nyligen framtagna trafikprognoser för år 2015, i anslutning till pågående översyn av Trollhättans översiktsplan (ÖP 2003), redovisar trafikmängder på Gärdhemsvägen, mellan rondellerna vid Kronogården och Håjums industriområde, motsvarande 15.000-16.000 fordon/dygn (ÅDT). Öster därom beräknas trafikmängderna uppgå till 3.000-4.000 fordon/dygn (ÅDT). Beroende på framtida utbyggnadsinriktningar för Trollhättans tätort kan Gärdhemsvägen komma att breddas öster om Håjumsrondellen för att tåla betydligt större trafikmängder än ovan angivna.

Gärdhemsvägen utgör "infartsväg av sekundär betydelse" och ingår även i kommunens vägnät för "nollvisionen". Det innebär bl a att tillfarten till Håjums industriområde nyligen byggts om till rondell och skyltad hastighet numera är sänkt till 50 km/h.

Första etappen av Halltorps verksamhetsområde ansluts till denna rondell. I detaljplanen reserveras utrymme för en utbyggnad av rondellen mht framtida trafikmängder, andelen tunga fordon samt behovet av manöverutrymme för dessa.

En fullständig utbyggnad av Halltorp ställer krav på ytterligare en tillfart från Gärdhemsvägen, längre österut, samt breddning av Gärdhemsvägen fram till denna punkt.

Av trafiksäkerhetsskäl skall fasta anläggningar som skyltar, ljusanordningar etc inte förläggas närmare vägkant än 15 meter.

Gatunät lokalt

Det interna gatunätet inom Halltorp planeras för en bredd på 8,5 meter inkluderande stödremsor. Utrymmesbehovet för diken mm ger ett sammanlagt vägområde på 20-25 meter. In- och utfarter till industrigatorna accepteras.

Befintligt gatunät inom Håjumsområdet påverkas inte.

Järnväg

Banverket har arbetat fram en järnvägsplan för Norge-Vänerlänken (Göteborg—Oslo/Karlstad), delen Trollhättan-Velanda, med tillhörande miljökonsekvens-beskrivning. Järnvägen skall byggas ut med dubbelspår och få ett nytt östligare läge genom Halltorp—Kronogården jämfört med nuvarande sträckning. Järnvägen kommer att ligga på en 1-2 meter hög bank, undantaget passagen av "Lextorps gård" (1:211) där järnvägen förläggs i skärning, cirka 1-2 meter. Mot bostadsbebyggelsen i Kronogården anläggs en 4 meter hög bullerskyddsvall. Vid naturområdet (kullen) i norr återtar järnvägen sin nuvarande sträckning och breddas mot öster för det andra spåret.

Mellan järnväg och kvartersgräns till verksamhetsområdet lämnas en 30 meter bred zon som skyddsavstånd.

GCM-förbindelser

Befintligt gång- och cykelvägnät (GC) från centrum och intilliggande stadsdelar ansluter vid järnvägsbron över Gärdhemsvägen och vidare till Håjums industriområde. I trafikledsplanen anges lämpliga utbyggnader till Halltorp, dels genom förlängning av GC-vägen parallellt med Gärdhemsvägen, dels genom en gångtunnel under järnvägen, mot Kronogården. I detaljplanen ges förutsättningar för att genomföra dessa intentioner. (Se även bifogad översikt). Banverket har också planerat för en gångtunnel under järnvägen, längre söderut, mot Lextorp.

Inom verksamhetsområdet förutsätts gång- och cykeltrafik ske på planerade gator.

Kollektivtrafik

Lokalbussarna trafikerar Gärdhemsvägen och vidare in i Håjums industriområde—stadsdelen Sandhem osv. Hållplatslägen finns i anslutning till Håjumsrondellen. Någon trafikering inom Halltorp bedöms inte aktuell innan en fortsatt utbyggnad kommer till stand.

Parkering/angöring

Parkering förutsätts ske inom egen tomt. Byggrätterna inom respektive tomt är så anpassade att plats för angöring, lastning, lossning och parkering skall kunna inrymmas.

Hälsa och säkerhet

Påverkan på omgivningen

Planområdet får utnyttjas för verksamheter med "små eller vissa risker/omgivningspåverkan" enligt Boverkets allmänna råd, 1995:5. Det innebär *verksamhetskvarter som normalt kan förläggas intill bostadsområden (kategori 1—skyddsavstånd 50 meter) samt egentliga småindustriområden (kategori 2—skyddsavstånd upp till 200 meter)*. Inom de sistnämnda kan vissa störningar förekomma som exempelvis utsläpp, lukt, ljus, buller mm.

Avstånd till närmaste bostadsbebyggelse (Kronogården) i planområdets nordvästra del är drygt 100 meter. Även om skyddsavståndet kan minskas beroende på järnvägsbanken och den planerade bullerskyddsvallen, är det lämpligt att här förlägga verksamheter av "kategori 1". Särskild planbestämmelse angående störningsskydd införs, vilket innebär att verksamheternas art inte får medföra störningar på omgivningen (närliggande bostadskvarter).

Påverkan från omgivningen

Trafikmängderna på Gärdhemsvägen är inte av den storleken att Naturvårdsverkets riktvärden för buller (40 dBA) gällande kontorslokaler eller arbetslokaler av motsvarande karaktär överskrider.

Med hänsyn till järnvägstrafiken skall ny bebyggelse klara de krav på bullernivåer som ställs i *Riktvärden för miljö kvalitet* enligt Banverkets och Naturvårdsverkets gemensamma riktlinjer i *Buller och vibrationer från spårbunden trafik*:

- För arbetslokaler, inomhus tyst verksamhet, anges 60 dB(A) som maximal ljudnivå.
- För undervisningslokaler gäller 45 dB(A) maximal ljudnivå under lektionstid.

Markföroreningar

Inom den norra delen av verksamhetsområdet förekommer ferrokalk, troligtvis begränsat till det område som kommunen idag utnyttjar för upplag och kompostering. I samband med projektering och anläggande av gator och ledningar måste även ferrokalkens utbredning undersökas. Innan exploatering sker skall anmälan om efterbehandling enligt Miljöbalken göras till miljöförvaltningen.

Transporter av farligt gods

Kommunens riskanalys, fastställd i feb. 1993, anger att ett skyddsområde på 100 meter på vardera sidan av transportleder för farligt gods tillämpas. För att frångå detta avstånd skall säkerhetsaspekterna särskilt belysas, lämpligen genom framtagande av en riskanalys för det tilltänkta planområdet och aktuella transportleder.

I *övergångsanvisningar för handläggning av planärenden under framtagande av ny riskanalys för Trollhättans kommun, framtagna av Räddningstjänsten 2001-01-24*, föreslås att man närmar sig en arbetsmodell framtagen av Göteborgs kommun, *Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för sektorn transporter av farligt gods, 1996*. Här används betydligt kortare avstånd, en bebyggelsefri zon runt lederna på 30 meter och därefter ett skyddsavstånd på 0-100 meter beroende på verksamhet och typ av transportled.

Bedömning av erforderliga skyddsavstånd

Halltorp berörs av transporter med farligt gods, dels på järnväg dels på lastbil längs Gärdhemsvägen.

Järnvägen skall byggas om till dubbelspår. I samband med framtagande av detaljplanen för *Järnvägen sydost om stationsområdet, antagen 2000-08-30*, redovisade Banverket en riskanalys (1998) avseende "farligt gods". Av denna framgår att den närmaste 10-meterszonen är mest känslig när det gäller urspårningar. Sannolikheten för en urspårning uppgår till en per 50 år. Att allvarigare urspårningar berör området >10 meter bedömdes till en per 500 år. Sannolikheten för en urspårning som leder till *utsläpp av farligt gods* beräknas uppgå till en per knappt 5000 år, risknivåer som är att betrakta som acceptabla. Det är då rimligt att betrakta behovet av säkerhetszon, på samma sätt som gjorts i tidigare detaljplaner och i överensstämmelse med "Göteborgsmodellen".

Vid nyplanering skall en byggnadsfri zon av minst 30 meter finnas mellan järnväg och kvartersgräns som skydd vid olyckor och erforderliga

räddningsinsatser. Därutöver minst 5 meter byggnadsfri zon på kvartersmark, där exempelvis parkering tillåts.

Gärdhemsvägen tillhör de trafikleder inom Trollhättans kommun där transporter med farligt gods får förekomma. Vid framtagande av detaljplan för kv Silkesfjärilen mm, längs Rv 45/Edsborgsleden, togs en riskanalys fram (april 2001). Denna gör jämförelser med "Göteborgsmodellen" och finner, i likhet med järnvägstrafiken, att området (10-15 meter) närmast körbanekant är mest sannolik för avåkning/olyckor med farligt gods. Sannolikheten för en farligt gods-olycka, med utsläpp av brandfarlig vätska, uppgår till en per 3000 år, risknivåer som kan betraktas som acceptabla. Behovet av säkerhetszoner bör kunna behandlas på likartat sätt. Då trafikmängderna på Gärdhemsvägen, öster om rondellen, är lägre än på Edsborgsleden samt hastigheten begränsad till 50 km/h, minskar sannolikheten för en farligt gods-olycka. Behovet av säkerhetszon bedöms enligt nedan:

Vid nyplanering skall en byggnadsfri zon på minst 30 meter finnas mellan körbanekant och kvartersgräns som skydd vid olyckor och erforderliga räddningsinsatser. Därutöver minst 5 meter byggnadsfri zon på kvartersmark, där exempelvis parkering tillåts.

Sammanfattning

Under förutsättning att byggnader förläggs utanför de skyddsavstånd som anges ovan erfordras normalt ingen särskild riskanalys. Publika, personintensiva och brandfarliga verksamheter samt övriga verksamheter som innebär särskilda risker kräver dock särskild utredning av säkerhetsfrågorna även fortsättningsvis.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Halltorp skall anslutas till det kommunala ledningsnätet (VA-tunnel) vid Gärdhemsvägen.

Då området är flackt kommer, som alternativ till djupa ledningsgravar, pumpstationer behöva anläggas i områdets södra delar.

Förbindelsepunkter för enskilda tomter anvisas av Tekniska förvaltningen.

Befintlig VA-tunnel kommer delvis att beröra kvartersmark. Då tunneln är förlagd i berg möter det inget hinder att bygga på marken ovan tunneln.

Dagvatten

Planområdet avvattnas genom en "bäck" som rinner från sydväst mot nordost och vidare till Stallbackaån. Dagvatten kan avledas genom öppna diken mot bäcken alternativt, inom de norra delarna av området, genom separata dagvattenledningar med självfall till befintlig tunnel.

Risk för översvämningar föreligger inte. Högsta höjd i Stallbackaån enligt vattendom är cirka +39,5 meter. Vattenytan i "bäcken" har vid normalvattenflöde uppmätts till mellan +48,2 till +47,2 meter (vid passagen av Gärdhemsvägen).

Elförsörjning

Två områden för transformatorstationer redovisas. Ytterligare transformatorstationer kan komma att erfordras beroende på vilken elbelastning som blir aktuell. Dessa får då förslagsvis lokaliseras inom allmän platsmark.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet finns frambyggt till Håjums industriområde samt till Kronogården. Planområdet skall anslutas till fjärrvärmenätet.

Enligt Trollhättans energiplan, antagen i november 1998, får byggnader med en bruttoarea på mer än 500 kvm bara 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.

Miljökvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken, 5:e kap, skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly samt partiklar (sot) som inte får överskridas.

Den föreslagna exploateringen/planerad verksamhet samt den trafikökning som kan förväntas, bedöms inte innebära att dessa gränsvärden överskrids.

Miljökonsekvenser/ miljökonsekvensbeskrivning

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.

Genomförande av denna detaljplan sker i överensstämmelse med översiktsplanen och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en MKB i enlighet med PBL 5:18 inte erfordras. Detaljplanens konsekvenser har beskrivits ovan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Detaljplanens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad lovplikt.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2013-12-31. 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.

Gatu- och kvartersnamn

På plankartan redovisas förslag till namnsättning av gator och kvarter. Namnen är tidstypiska och anknyter till den tid vi lever i:

- *Datavägen*
- *Kv Datorn*
- *Kv Tangentbordet*
- *Kv Modemet*
- *Kv Bildskärmen*
- *Kv Nätverket*

- *Kv Bredbandet*
- *Kv Klippstenen*

REVIDERING

Detaljplanen har efter utställningen reviderats genom att en särskild planbestämmelse angående radonskyddad grundkonstruktion införts. I plan- och genomförandebeskrivningarna har även vissa redaktionella kompletteringar av texten utförts. Revideringen föranleder ingen ny utställning.

Trollhättan i april 2003, reviderad i november 2003

Stadsbyggnadsförvaltningen STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

Halltorp planbeskrivning
03-11-25/LC



Trollhättan

Detaljplan för verksamheter inom

HALLTORP, ETAPP 1

Halltorp

Trollhättans kommun

00F ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

feb-mars 2003

juni 2003

november 2003

samråd enligt PBL 5:20

utställning

antagandeprövning

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 2013-12-31.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Halltorp ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Genomförandet av detaljplanen förutsätter en utvidgning av verksamhetsområdet till att även omfatta de delar av Halltorp som skall ingå i industrikvarteret.

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.

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

Avtal

Ett avtal om markbyte har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Halltorp 1:2.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genom fastighetsreglering överförs den mark som skall ingå i industriområdet från Halltorp 1:2 till lämplig kommunal fastighet. Samtidigt överförs mark från de kommunala fastigheterna Halltorp 1:18 och Lextorp 1:211 till Halltorp 1:2.

Erforderliga exploateringsfastigheter bildas inom det kommunala fastighetsinnehavet i Halltorpsområdet. Från dessa fastigheter avstyckas de industritomter som skall bildas. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft ansöker kommunen hos lantmäterimyndigheten om bildande av exploateringsfastigheter.

Mark för samlingslokal avstyckas från den kommunala fastigheten Håjum 4:1.

Del av Håjum 4:1 som övergår från allmän platsmark till kvartersmark tillförs kv Nubbstenen genom fastighetsreglering.

Den enskilda vägen förbi Halltorp 1:11 utgör gemensamhetsanläggning (Halltorp ga:1), tillkommen vid förrättning 1986. Anläggningsförrättningen för vägen bör omprövas i samband med genomförandet av planen.

Nya gemensamhetsanläggningar bedöms i nuläget inte vara aktuella.

Rätt att ha underjordiska ledningar liksom tunnel för VA-ledningar inom kvartersmark säkerställs genom ledningsrätt eller servitut. Initiativ till detta tas av ledningsinnehavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Preliminära kostnader för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar framgår nedan:

- Gator och VA-ledningar	11,6 mkr
- GCM-vägar	0,6 mkr
- Naturmark	0,1 mkr

Inga kostnader för tunnel för gång- och cykeltrafik under den kommande järnvägen har medtagits.

Detaljplanens genomförande innebär även kostnader för skötsel av naturmark.

Fastigheten Halltorp 1:11 gränsar till industrikvarteret. Blivande verksamheter kan vara av sådan art att fastighetsägaren upplever störningar. Om sådana störningar uppkommer kan fastighetsägaren begära att kommunen löser in fastigheten. Kommunen har inlett förhandlingar med fastighetsägaren om inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan ytterligare krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggningssätt.

Kontors- och verksamhetsbyggnader skall utföras med radonskyddad grundkonstruktion. Detta bevakas i bygglov- bygganmälskedet.

Nya förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Tekniska förvaltningen, va-avdelningen.

Ferrokalk förekommer i verksamhetsområdets norra del. Omfattning och utbredning skall utredas vid projektering och byggande. Innan exploatering sker skall anmälan om efterbehandling göras till miljöförvaltningen.

Borttagande av eventuella åkerholmar kan kräva dispens med därtill hörande hantering enligt Miljöbalken. Samråd skall ske med miljöförvaltningen innan eventuella åtgärder vidtas.

Beroende av vilka verksamheter som blir aktuella inom kvarteren närmast järnvägen och Gärdhemsvägen, kan Räddningstjänsten komma att kräva särskild riskanalys i samband med bygglovprövningen.

NAMNSÄTTNING

Förslag till namn på gator och kvarter framgår av planhandlingen.

HANDLÄGGARE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningen, stadsarkitektkontoret genom Leif Löf och Leif Carlsson. Samråd har skett med tjänstemän på berörda kommunala förvaltningar.

REVIDERING

Efter utställningen har detaljplanen reviderats genom införande av en särskild bestämmelse gällande radonskyddad grundkonstruktion. Viss textmässig komplettering har även utförts.

Trollhättan i april 2003, reviderad i november 2003

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
planarkitekt

halltorp gfbeskr 03-11-25/LC