



Trollhättan



DETALJPLAN FÖR
KV HEDEÄNG MM
SKOGSTORPA
TROLLHÄTTANS KOMMUN
99 S antagandehandling

ANTAGEN AV KF 2001-03-19
LAGA KRAFT 2001-04-17

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
2001-03-19 § 16; betygar:

Olle Sävström
ordförande

Detaljplan för
KV HEDEÄNG MM
Skogstorp, Trollhättans kommun

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

Handlingar	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Plandata	2
Planens förenlighet med kapitel 3 och 4 i Miljöbalken	4
Tidigare ställningstaganden	4
Gällande planer	4
Andra beslut	7
Förutsättningar och förändringar.....	8
Natur.....	8
Kultur.....	12
Bebyggelse.....	14
Skyddsrum.....	16
Friytor.....	16
Vägar, gator och trafik.....	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Teknisk försörjning	20
Miljökonsekvenser.....	21
Administrativa frågor	22
Medverkande i planarbetet.....	22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Ekonomiska frågor.....	24
Tekniska frågor.....	24

Detaljplan för
KV HEDEÄNG MM
Skogstorp, Trollhättans kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Program för detaljplanen
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar om geotekniska förhållanden, vattenstånd vid höga flöden i Stallbackaån, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och trafikbuller redovisas i särskilda rapporter.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Trollhättans kommun har brist på mark för verksamheter, som med kort varsel vill få tillgång till stora tomter nära trafikleder och nuvarande verksamheter inom Stallbackaområdet.

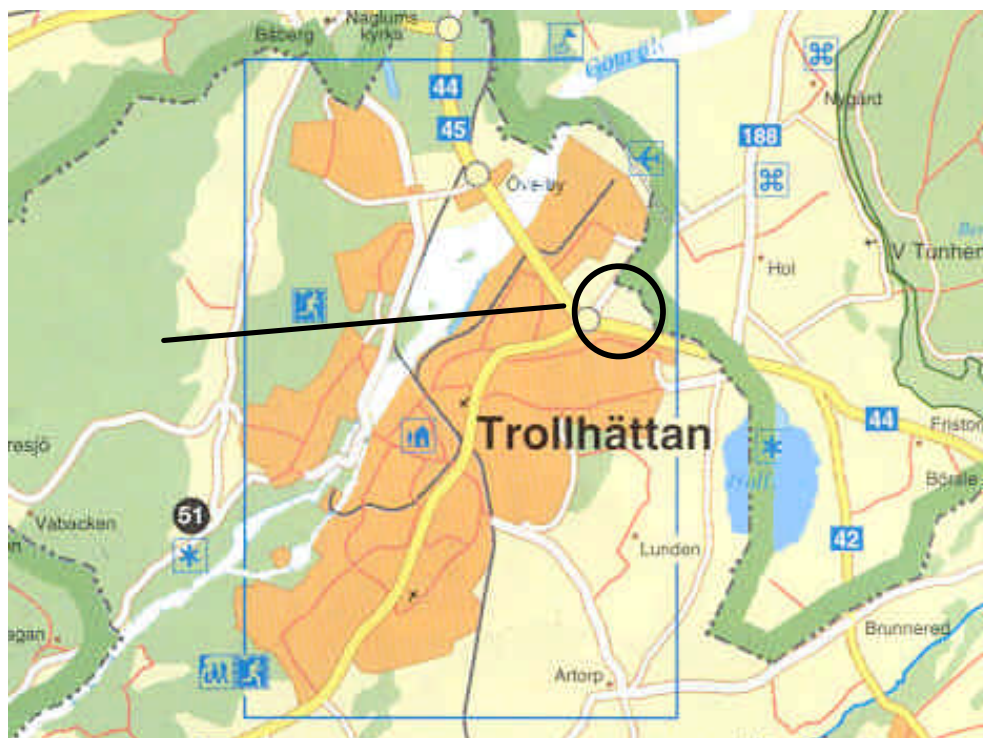
Syftet med planen

Detaljplanen ska göra det möjligt att etablera verksamheter vid Hedeäng samt att binda samman norra och södra delen av Hedekullevägen med en bro över riksväg 44. Planen reglerar bl a hur marken får användas, hur bebyggelse ska placeras och utformas och hur naturmark ska utformas och skötas.

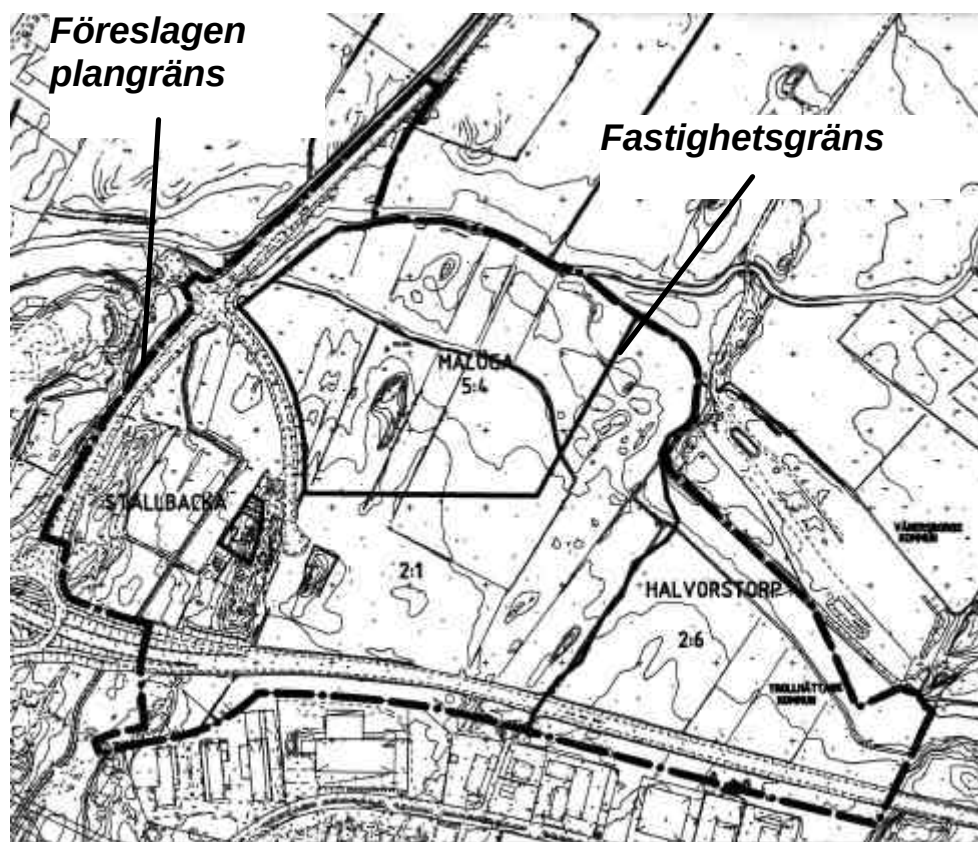
PLANDATA

Läge

Hedeäng ligger omedelbart norr om Trollhättans tätort, ca 3 km nordost om Trollhättans centrum. Planområdet ligger mellan nuvarande Skogstorp industriområde och Stallbackaån, invid gränsen mot Vänersborgs kommun.



Planområdets läge



Avgränsning av planområdet samt nuvarande fastighetsindelning

Avgränsning

Planen omfattar det föreslagna verksamhetsområdet samt ett naturområde vid Stallbackaån. Intilliggande vägar med frizoner ingår också med undantag för Stallbacka trafikplats.

Planområdets gränser utgörs i söder av gränserna för detaljplanerna över nuvarande Skogstorp industriområde, i väster av vägområdesgränsen väster om väg 2015, i norr av gränsen mot Vänersborgs kommun, i nordöst av gränsen mot ett upplag och i öster av gränsen mellan jordbruksmark och hagmark.

Den del av upplaget som ligger inom Trollhättans kommun har undantagits från planen efter programsamrådet. Orsaken är att planen skulle fördröjas om förutsättningarna för verksamheten skulle klargöras i samband med detta planarbete.

Areal

Planområdet är ca 54 ha (537 000 m²) stort.

Markägar- förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Malöga 5:4, Stallbacka 2:3 samt del av Stallbacka 2:1 och Halvorstorp 2:6. Stallbacka 2:3 är privatägd, övriga fastigheter ägs av Trollhättans kommun.

PLANENS FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3 OCH 4 I MILJÖBALKEN

Området utmed Stallbackaån i den norra delen av planområdet ingår i område 113 i naturvårdsplanen för Trollhättans kommun, antagen av kommunfullmäktige i februari 1992. Enligt naturvårdsplanen ska området betraktas som särskilt känsligt från ekologisk synpunkt enligt kapitel 3 § 3 i Miljöbalken.

I detaljplanen har våtmarken utmed Stallbackaån undantagits från exploatering. Därigenom kan områdets viktigaste natur- och miljövärden bevaras. I planen finns dessutom bestämmelser som ska säkerställa en behandling av naturmark som gynnar det biologiska livet i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

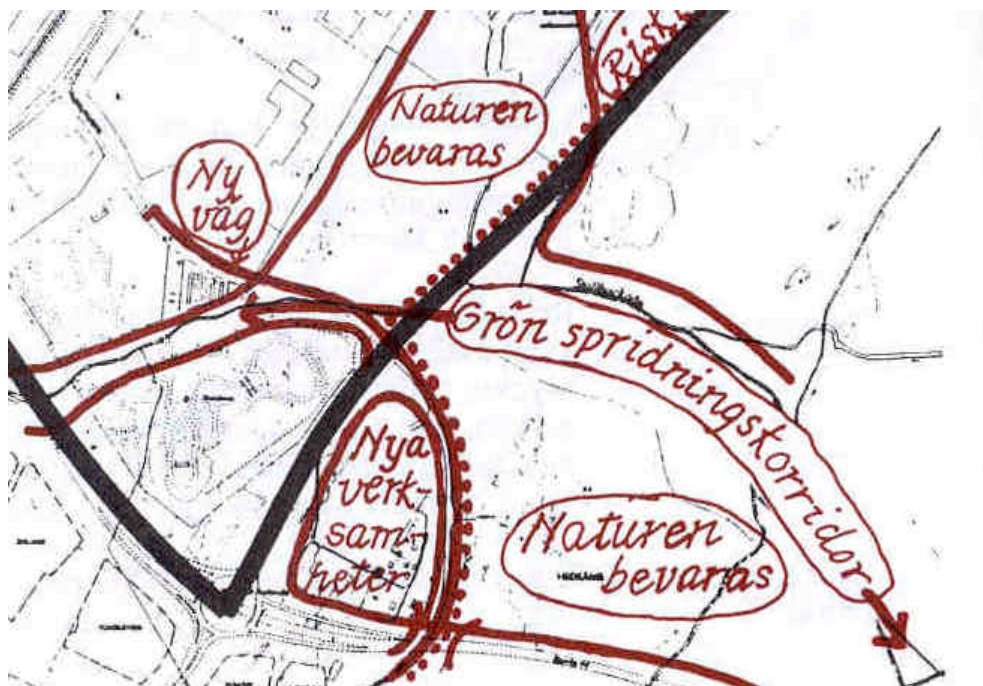
Gällande planer

Översiktsplaner

Planområdet ingår i "Översiktsplan för Trollhättans tätort", som antogs av kommunfullmäktige i november 1995. I översiktsplanen ingår det både bland bevarande- och förändringsområden.

Enligt översiktsplanen är Hedeäng och Stallbackaån delar i ett mark- och vattenområde, som har mycket stora värden för naturvärden och friluftslivet samt stadens grönsstruktur. Naturvårdens och friluftslivets intressen ska prioriteras före anspråk som kan skada områdenas värde. Hedeäng anges också bland markreservat för större nyexploatering för tätortsändamål. Inom den ca 4 ha stora triangeln mellan riksväg 44, väg 2015 och Hedekullevägen

ska ny bebyggelse eller andra åtgärder som kan försvåra eller förhindra den planerade utbyggnaden av "lättare" verksamheter inte tillåtas. Exploatering ska föregås av detaljplaneläggning.



Utdrag ur översiktsplan för Trollhättans tätort, antagen 1995

För den framtida utvecklingen och förnyelsen inom området ges följande rekommendationer:

- Ett mindre område av Hedeäng närmast trafikplatsen avses för nya verksamheter av lättare karaktär. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen Hedeängs by avses bevaras och integreras i den nya bebyggelsen.
- Malöga naturområde och Stallbackaan utgör värdefulla naturområden, särskilt känsliga från ekologisk synpunkt. De utgör också viktiga delar i stadens grönstruktur. Det är därför angeläget att dessa små kvarvarande naturliga områden bevaras och sköts så att naturvärdena bibehålls. Naturvårdsområde avses bildas.
- Hedekullevägen avses byggas ut med en bro över riksväg 44 och med en gång- och cykelväg parallellt.

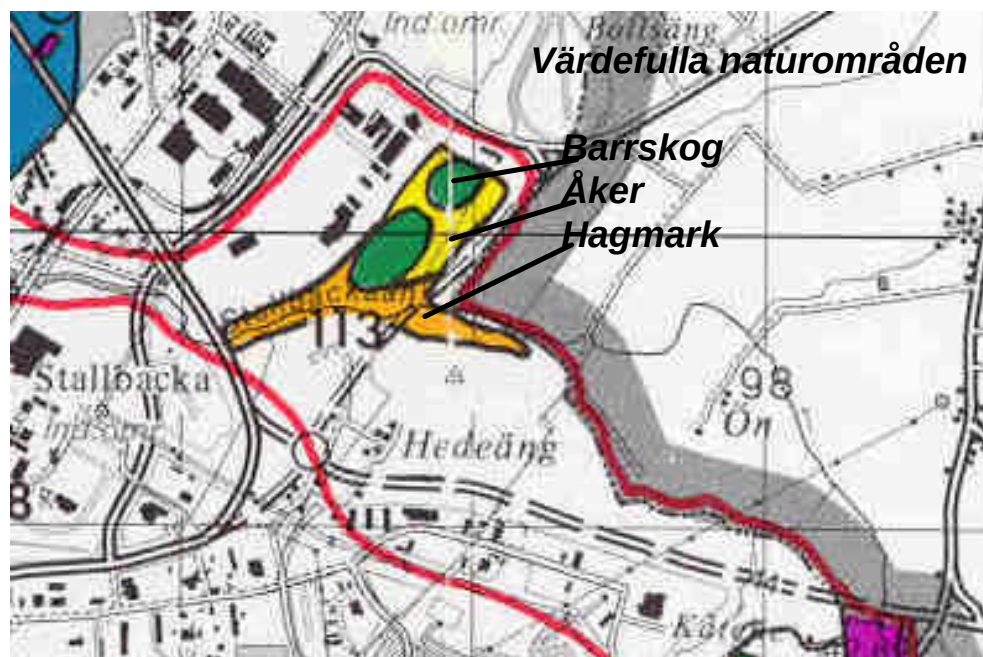
Planområdet omfattar även en zon utmed södra sidan av riksväg 44 intill Halvorstorp/Skogstorp industriområde. Vid utveckling och förnyelse inom detta område ger översiktsplanen följande rekommendation:

- Med hänsyn till det exponerade läget skall utformningen och utseendet av byggnader och tomter ägnas särskild uppmärksamhet.
- Enligt Vänersborgs kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i februari 1991, är det tänkbart att marken norr om planområdet kan

användas för industri, om starka krav framkommer. Stallbackaåns ekologiska värden ska uppmärksammas vid framtida planering.

Naturvårdsplan

Området utmed Stallbackaån i den norra delen av planområdet ingår i område 113 i naturvårdsplanen för Trollhättans kommun, antagen av kommunfullmäktige i februari 1992. Enligt planen ska området betraktas som särskilt känsligt från ekologisk synpunkt enligt kapitel 3 § 3 i Miljöbalken.



Utdrag ur naturvårdsplan för Trollhättans tätort, antagen 1995

Kulturmiljöprogram

Enligt kulturmiljöprogrammet för Trollhättans kommun, som antogs av kommunfullmäktige i februari 1992, finns tre byggnader (nr 87, 88 och 89) av kulturhistoriskt värde inom planområdet. För byggnaderna ska kapitel 3 § 12 i plan- och bygglagen gälla, vilket innebär att de inte får förvanskas.

Gällande detaljplaner

Planområdet har tidigare inte varit detaljplanlagt. I söder ansluter flera gällande detaljplaner: D:IX-1989, D:I-1996 och D:IV-1999. Planerna medger småindustri utmed riksväg 44.

Arbete med detaljplan pågår för en del av SAAB:s fastighet på Stallbacka, som inte är detaljplanlagt (nordväst om Stallbackaån, öster om Flygfältsvägen), samt Malöga fukthed. Avsikten är att den detaljplanen ska avgränsas av länsväg 2015 i öster och Hedekullevägen i söder.



Gällande detaljplaner omkring planområdet

Andra beslut

Program för detaljplanen

Program för detaljplan vid Hedeäng antogs av kommunstyrelsen 2000-05-11. Programmet ingår bland de handlingar som tillhör detaljplanen. Följande text är en sammanfattning från programmet:

Ledningsgruppen för planeringsfrågor i Trollhättans kommun enades 1999-08-19 om att ett detaljplaneprogram skall upprättas för området Hedeäng, beläget nordost om korsningen mellan riksvägarna 44 och 45 i norra Trollhättan. Avsikten är att marken i området skall användas för verksamheter samtidigt som natur- och miljövärdena bevaras i mesta möjliga mån. Områdets nordgräns sammanfaller med kommungränsen mellan Trollhättans och Vänersborgs kommuner. Därför har samråd skett med Vänersborgs kommun under arbetet.

Området Hedeäng utgörs idag, förutom av Hedeängs by med fyra bebodda hus och tillhörande byggnader, av öppen mark med åker och äng, några trädgångar samt våtmarker i anslutning till Stallbackån med biflöden.

Bland planeringsförutsättningarna inför programarbetet finns Trollhättans kommuns ställningstagande i översiktsplanen (ÖP) från 1995. Där reserveras området mellan byn och väg 2015 för verksamheter av lättare karaktär. Bymiljön med intressanta kulturvärden bevaras så långt möjligt medan de biologiskt värdefulla grönytorna i resterande del av området bibehålles. Enligt ÖP bör dessutom en ny väg genom området med bro över väg 44 förbinda industriområdena i nuvarande Skogstorpa och norra Stallbacka.

Detaljplaneprogrammets förslag att disponera området avviker från ÖP i de delar som är belägna öster om Hedeängs by. Verksamhetsytor om ca 28-30 ha skapas. Förutsättningarna för fågellivet i området kan påverkas men möjligheterna att anlägga våtmarker som kväve- och fosforfällor kvarstår.

I samband med antagandet av programmet uppdrog kommunstyrelsen åt samhällsbyggnadsnämnden att utarbeta förslag till detaljplan.

Andra beslut och utredningar

I avsnittet "Förutsättningar och förändringar" redovisas även andra ställningstaganden av kommunen och andra myndigheter som påverkar användningen och utformningen av mark, bebyggelse och anläggningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ligger i den sydvästra utkanten av Tunhemsslätten. Idag bildar riksväg 44 och länsväg 2015 gräns mellan slättlandskapet och verksamhetsområdena i söder och väster. Planförslaget innebär att gränsen flyttas ca 400 meter norrut, in på slätten. Den nya gränsen kommer att bildas av våtmarken söder om Stallbackaån.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar i huvudsak odlings- och betesmarker, som tidigare hörde till Hedeängs by. Återstoden av byn ligger på en liten nordsydlig höjdygg i den västra delen av området.

Marken sluttar svagt mot norr, från ca 39-40 m ö h utmed riksväg 44 till ca 38 m ö h utmed Stallbackaån. Den högre liggande marken används fortfarande som åkermark. Åkrarna avgränsas av öppna dräneringsdiken som avvattas mot Stallbackaån. På åkrarna odlas spannmål och vall. På åkermarken finns flera "öar" med fast mark och berghällar.

De låglänta partierna närmast Stallbackaån, som förut varit betesmark, täcks idag av högvuxen ört- och gräsvegetation. Grundvattenytan ligger strax under markytan. Under perioder med högt vattenstånd är marken närmast ån översvämmad.

Högre träd finns bara i den sydvästra delen av området. Invid Stallbacka trafikplats och utmed länsväg 2015 finns ett ca 200 meter långt och 50 meter brett naturparti med tallar och lövträd. Hedeängs by omges av ridåer med löv- och barrträd. Inne i byn finns fruktträd och lövträd i trädgårdarna. Öster om byn finns en litet höjddparti, omgivet av en stengårdsgård och bevuxet med lövträd och tallar.

Naturvärden

Naturen inom planområdet är värdefull ur flera olika synvinklar. Enligt översiktsplanen för Trollhättans kommun ingår Hedeängsområdet i **stadens grönstruktur**. Området nordost om Hedekullevägen anges som en biotopö tillsammans med Malöga fukthed väster om länsväg 2015.



Planområdet sett från norr (från länsväg 2015)



Planområdet sett från öster (från riksväg 44)



Gränsen mellan ängsmark/våtmark och åkermark i norra delen av planområdet

Inom och omkring planområdet finns ett rikt **fågelliv**. Inventeringar som gjordes 1992 och efter en restaurering 1994 visar att området är ett av regionens mest intressanta häckfågelområden. Förutsättningarna för områdets mångfald av fågelarter skapas av samspelet mellan ån, de gamla betesmarkerna, åkermarken och träddungarna.

Landskapet öster och norr om Hedeängs by ligger i utkanten av ett område, som ingår i länsstyrelsens inventering av natur- och kulturvärden i odlingslandskapet (Hullsjön – Tunhem, nr 81-02). Området har klass 3, odlingslandskap med högt bevarandevärde.

Enligt kommunens planer är området kring Stallbackaån **särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt**. Det innebär att området så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. En exploatering av Hedeäng enligt förslaget till detaljplan innebär att de redovisade naturvärdena påverkas.

I den miljökonsekvensbeskrivning, som hör till detaljplanen, redovisas hur de förändringar som medges kommer att påverka naturmiljön samt tänkbara åtgärder för att minska de negativa effekterna.

Vid utformningen av planförslaget har eftersträvat att ingreppen i de värdefullaste områdena ska bli så små som möjligt. Förslaget innebär att det i huvudsak är brukad åkermark som tas i anspråk.

I norr mot Stallbackaån begränsas kvartersmarken för industri i anslutning till ett befintligt dräneringsdike i östvästlig riktning. Diket utgör gräns mellan åker och våtmark kring ån. Avståndet mellan kvartersmarken och ån varierar mellan 100 och 150 meter.

De befinliga träddungarna i områdets sydvästra del föreslås i huvudsak bli bevarade.

Naturmark ska vara allmän platsmark och har beteckningen **NATUR** på plankartan.

Skötselplaner

För allmän platsmark med beteckningarna **n₁** och **n₂** ska planer för iordningställande och skötsel av marken upprättas. Skötselplanerna ska utformas med utgångspunkt från markens karaktär och funktion.

Områden med beteckningen **n₁** ska iordningställas och skötas så att växt- och djurlivet, i synnerhet fågellivet, gynnas och tillförseln av näringsämnen till Stallbackaån och Göta Älv minskar. Marken mellan de nya kvarteren och ån ska utformas så att den bildar en attraktiv gräns för utbyggnaden mot Tunhemsslätten, anpassad till det omgivande landskapet. Möjligheterna att anlägga bl a dammar, som fungerar som fördröjningsmagasin för dagvatten, övervägs i ett pågående utredningsarbete där kommunen har hjälp av Scandiaconsult Sverige AB, Göteborg. De geotekniska förhållandena närmast Stallbackaån gör att schaktningsarbeten försvåras.

Områden med beteckningen **n₂** ska iordningställas och skötas så att de bildar en attraktiv avgränsning av verksamhetsområdet mot intilliggande vägar och gynnar det biologiska livet i området.

Tillgänglighet för skötsel av naturmark i sydvästra delen av planområdet säkerställs med bestämmelsen **x₁** på kvartersmark intill.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av GEO-gruppen AB i Vänersborg. En första rapport är daterad 2000-02-04. Undersökningen har därefter kompletterats. Det samlade resultatet redovisas i ett utlåtande daterat 2000-04-18 (rev 1). Under senare delen av år 2000 har Tekniska Verken gjort mer detaljerade undersökningar för projektering av anläggningar inom allmän plats.

Grundförhållandena inom planområdet är mycket komplicerade med växlingar mellan fast och betydligt mjukare mark på korta avstånd.

I den östra delen finns ett sammanhängande område med 20-25 meter mäktiga lerlager. I övriga delar av planområdet finns ett flertal partier med fast mark och berg i dagen. Mellan fastmarkspartierna finns stråk och "gropar" med lera. Lerlagrens mäktighet ökar i närheten av Stallbackaån.

I ängs- och våtmarksområdet utmed ån och vid upplaget i nordöst har organiska skikt av torv påträffats. De är mellan 2 och 5 meter mäktiga och ligger på lager av gyttja och lera. Gränsen för organisk jord ligger sannolikt ungefär i befintliga diken mellan ängs- och åkermark. Gränserna mellan kvartersmark och naturmark är lagda med hänsyn till detta. På några ställen, främst i norra och nordöstra delarna av kv Lansen och kv Viggen, kan dock befaras att det i viss mån finns organisk jord även inom blivande tomter.

Under perioder med kraftig nederbörd och höga vattenstånd i ån ligger grundvattenytan i eller nära markytan inom större delen av planområdet.

Kvartersmarken i detaljplanen bedöms klara uppfyllnader till nivån 40,0 m ö h utan sättningar, med eventuella undantag för de mindre delar där organisk jord kan förekomma. Naturmark, som består av ängs- och våtmarker, bör inte fyllas ut bl a på grund av förekomsten av organisk jord.

Om området bebyggs och fylls ut enligt planförslaget bedöms det inte uppstå några stabilitetsproblem utmed Stallbackaån som påverkar planområdet. Erosion i åns slänter kan orsaka mindre lokala utglidningar. Dessa påverkar marken bara några meter in i våtmarksområdet. Uppfyllnader inom ängsmarksområdet skulle dock kunna förändra stabiliteten mot ån radikalt.

Eftersom de geotekniska förutsättningarna varierar mycket på korta sträckor bör sammanhängande byggnadskroppar om möjligt ligga på mark med likartade geotekniska förhållanden, dvs byggnaderna bör placeras antingen på berg och fast mark eller på lerlager.

Inom områden med berg i dagen eller fast mark kan byggnader grundläggas direkt på packad sprängbotten eller i den fasta jorden. Där lerlagren är mindre än 5 meter bedöms lättare industri- och kontorsbyggnader kunna grundläggas på konventionellt sätt med betongplattor. Inom områden med större lermäktigheter krävs normalt grundförstärkningar med stödpålar och/eller kompensationsgrundläggning. Om grund skall läggas på både fast mark och lös lera krävs normalt kombinerade grundläggningar med plattor, plintar och pålar.

Fortsatt planering och projektering inom området måste ske under medverkan av geotekniker. Lämpliga marknivåer måste bestämmas. Innan uppfyllnader görs inom kvartersmarken måste kontrolleras att det inte finns lokala problem med t ex sättningsrisker. Där organiska jordarter kan befaras, skall dessas utbredning kartläggas. Innan tomterna disponeras, byggnader får sina lägen, ledningsgravar placeras osv bör kompletterande undersökningar göras för att finna de från geoteknisk synpunkt lämpligaste platserna.

Vattenstånd i Stallbackaån

En beräkning av vattenståndet i Stallbackaån vid höga flöden har utförts av SwedPower AB Anläggningsteknik i Stockholm. Utredningsmaterialet är daterat 2000-10-25.

50- och 100-årsflödena har beräknats till 11 respektive 12 m³/s vid detaljplanområdet. Vattenståndet nära planområdets nordöstra del har vid dessa flöden beräknats till 39,4 respektive 39,5 m ö h. Utredaren anser att för planering av industritomter och bebyggelse, som inte omfattar speciellt känsliga samhällsfunktioner kan 50-årsflödet anses vara en god planeringsgrund. Beräkningarna är baserade på tillgängliga data och antagandet att framtida förhållanden beskrivs väl av dessa. Inga justeringar har gjorts med avseende på eventuella förändringar i klimatet.

För samtliga kvarter inom detaljplanen föreskrivs att marken lägst skall vara 39,5 m ö h. För kv Lansen anges dessutom högsta tillåtna markhöjd. Lämpliga mark- och byggnadsnivåer ska noggrant bestämmas med tanke på bl a byggnaders och anläggningars känslighet för eventuell översvämning. Vid planering av byggnaders grundläggning bör särskild hänsyn tas till detta.

Lokalklimat

Planområdet ligger öppet för vindar, i synnerhet från Tunhemsslätten i nordost. För att motverka de olägenheter det öppna läget kan medföra och för att minska energiförbrukningen för uppvärmning bör möjligheterna att dämpa vindhastigheten uppmärksammas. Trädplanteringar som görs tidigt får med åren stor betydelse. Detta är viktigt att observera både för dem som planerar de nya tomterna och för dem som skall iordningställa andra zoner kring bebyggelsen.

Radon

Enligt kommunens översiktliga kartering av markradonrisk 1988 är radonhalten i planområdets mark sannolikt låg eller normal.

Kultur

Forn- lämningar

I planområdet finns en registrerad fornlämning, en skålgropslokal (RAÄ 136). Den är belägen intill bebyggelsen i Hedeängs by. Med anledning av planarbetet har Regionmuseum Västra Götaland/Lödöse museum gjort arkeologiska undersökningar i planområdet under år 2000. Inga nya fynd har gjorts. Med hänsyn till nu kända fornlämningar finns det inte något som hindrar en exploatering av området.



Bygatan i Hedeäng från söder



Bostadshus från 1909

**Kulturhistoriskt
värdefull miljö**

De kulturhistoriska värdena i Hedeängs by beskrivs i en utredning utförd av Älvsborgs länsmuseum; "Byggnadsinventering och bevarandeförslag", daterad 1989. Enligt utredningen har karaktären av jordbruksby bevarats, trots att delar av byn och den kringliggande jordbruksmarken försvunnit. Bebyggelsens täthet ger den karaktären av oskiftad radby. Hedeängs by illustrerar i viss mån förhållandena kring Stallbacka och Malöga före de laga skiftena och den industriella expansionen, med byar och gårdar lokaliserade till impedimenten i det bördiga slättlandskapet.

I utredningen ges förslag till hur användningen av den återstående bebyggelsen skulle kunna samordnas med förändrad framtida markanvändning. Utemiljön ska behandlas med största försiktighet. Nya byggnader är tänkbara på de platser där det tidigare stått uthus.

Planen har utformats så att Hedeängs by kan inordnas i en ny bebyggelse. Planen innehåller inga bestämmelser som reglerar bevarandet av den kulturhistoriska miljön. Motiveringen redovisas i genomförandebeskrivningen.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Återstoden av Hedeängs by är den enda befintliga bebyggelsen inom planområdet. Den består av fyra bostadshus och ett antal uthus. Två av bostadshusen är uppförda på 1820-talet och de andra är byggda 1909 och 1945.

Husen har olika karaktär och utformning.

Husen är olämpliga att använda som bostäder p g a störningar från trafiken på de omgivande vägarna och påverkan av de framtida verksamheterna.

Planerad bebyggelse

Planen innebär att planområdets nuvarande användning och karaktär förändras. En stor del av området kan användas för verksamheter och kontor med tillhörande ytor för transporter och upplag. Planförslaget har utformats så att

- området ska uppfattas som medvetet utformat med hänsyn till platsens förutsättningar
- önskemål om stora tomter ska kunna tillgodoses
- tomtindelningen ska kunna anpassas efter behov
- bebyggelsen ska upplevas som attraktiv från riksväg 44, länsväg 2015 och Hedekullevägen
- återstoden av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Hedeängs by ska kunna bevaras
- naturvärden i området ska kunna tas tillvara och förstärkas
- våtmark och dammar för dagvatten ska kunna anläggas

Planområdets disposition

Det föreslagna verksamhetsområdet består av två delområden på ömse sidor av Hedekullevägen. I det västra delområdet, betecknat **J₁KH₁** på plankartan, ska småindustri, kontor samt viss service (se avsnittet "Service" nedan) kunna etableras. Det östra delområdet, betecknat **J₂**, kan användas för större och "tyngre" industrier. Båda delområdena har sina tillfarter från en korsning på Hedekullevägen.

Ingenstans inom planområdet skall verksamheter med större skyddsavstånd än 500 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", förekomma. I det östligaste kvarteret i det östra delområdet får inte verksamheter som kräver större skyddsavstånd än 200 meter finnas.

De ytor som kan användas för verksamheter är ca 5,3 ha (53 000 m²) väster om Hedekullevägen och ca 20,5 ha (205 000 m²) öster om vägen. Det lokala gatunätet har utformats så att de båda delområdena kan delas in i tomter med varierande storlek. Om Hedeängs by bevaras minskar ytan i väster med ca 1,5 ha (15 000 m²).

Tomterna i det västra delområdet nås via en kort lokalgata som ligger utmed höjdpatriet vid Hedeängs by. Gatans placering gör det möjligt att bevara den värdefullaste bebyggelsen och bygatan i Hedeängs by eller att utnyttja området för ny bebyggelse. Om den befintliga bebyggelsen bevaras bildar gatan gräns mellan gammal och ny bebyggelse.

Tomterna i det östra delområdet nås från en ca 1 300 m lång gatuslinga. Detta delområde avgränsas i norr av våtmarken utmed Stallbackaån (se avsnittet "Natur" ovan) och i söder av en frizon utmed riksväg 44. Den befintliga trädningen i västra delen av området bildar, ev tillsammans med kullen med Hedeängs by, en attraktiv entré till området från den planerade bron över riksväg 44.

Den 50 meter breda frizonen mellan bebyggelsen och riksväg 44/länsväg 2015 ska utformas så att området får en attraktiv avgränsning mot vägarna (se "Natur" ovan). Det befintliga naturpartiet utmed länsväg 2015 ligger i huvudsak inom denna zon.

För att verksamhetsområdet ska upplevas som snyggt och välordnat ska bebyggelsen i områdets södra del utformas så att "framsidorna", dvs entréer och kontorsdelar, i största möjliga utsträckning är riktade mot riksvägen.

Utformning av mark och bebyggelse

Det planerade verksamhetsområdet ligger vid infarts- och genomfartsvägar, och bildar tillsammans med nuvarande byggnader och anläggningar omgivningen kring två viktiga "entréer" till Trollhättan. Området är väl synligt från många platser i landskapet.

För att verksamhetsområdet ska bli snyggt både för de som passerar och de som ska etablera sig inom området, är det mycket viktigt att mark och byggnader utformas och sköts med omsorg.

Den största delen av verksamheterna kommer att ligga på plan mark i ett öppet, storskaligt landskap. Därför föreslås att den framtida bebyggelsen utformas så att den upplevs mer som en anläggning med gemensamma drag än som ett antal byggnader med varierande utseende. Betydelsen av att det planteras trädridåer och trädgångar inom tomterna kan inte nog understrykas med tanke på landskapsbild och lokalklimat.

För att kommunen ska kunna styra utformningen finns följande bestämmelser i planen:

- byggnader skall utformas omsorgsfullt med hänsyn till områdets exponerade läge
- byggnader ska ha fasader i ljusa färger och grå tak
- upplag får inte finnas inom kvartersmarken närmast riksväg 44
- byggnadshöjden får vara högst 12 meter i det östra delområdet (gör det möjligt att bygga t ex höglager)
- byggnadshöjden får vara högst 18 meter utmed länsväg 2015 (gör det möjligt att bygga t ex 6-våningshus)
- byggnadshöjden får vara högst 6 meter i övergången mot Hedeängs by i det västra delområdet (gör det möjligt att bygga t ex 2-våningshus)
- även högsta totalhöjd är begränsad

I planen finns bestämmelser om högsta exploateringsgrad. Inom det västra delområdet får högst 40% av tomtarean bebyggas och inom det östra delområdet högst 60% (beteckningarna **e₄₀** resp **e₆₀** på plankartan). Skillnaden i exploateringsgrad beror på att större verksamheter ska kunna etableras i det östra delområdet. Bebyggelsens omfattning på respektive tomt kommer dock i första hand att bero på verksamheternas behov av ytor för transporter och parkeringsplatser.

För mark längs vägar och gator i planområdet ska skötselplaner upprättas (se avsnittet "Natur" ovan).

Service

I de verksamhetsområden som ligger närmast planområdet finns vissa typer av kommersiell service, t ex restauranger, bank, resebyrå och en del butiker. Ett större utbud finns i Överby på västra sidan av Göta Älv. Fullständig kommersiell och offentlig service finns i Trollhättans centrum, ca 3 km sydväst om planområdet.

Planen medger att restaurangverksamhet och samlingslokaler får etableras i det västra delområdet.

Tillgänglighet

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom planområdet eftersom det ligger utanför kommunens nuvarande skyddsromsområde.

Friytor

Utbyggnaden av Hedekullevägen med bro över riksvägen gör det lättare för den som arbetar eller bor söder om vägen att nå Hedeäng och friområden i dess närhet. Om ängs- och våtmarkerna i norra delen av planområdet sköts på ett sätt som gynnar fågellivet kommer de att kunna bli mycket värdefulla för dem som är intresserade av ornitologi. Om den befintliga bebyggelsen i Hedeängs by bevaras och får en utåtriktad användning kan dess natur- och kulturmiljö bli en tillgång för allmänheten.

Vägar, gator och trafik

Inom planområdet finns såväl vägar för genomgående trafik som gator för lokal trafik.

Vägar

Riksväg 44 och länsväg 2015 passerar genom södra respektive västra delen planområdet (beteckningen **GENOMFART/INFART** på plankartan). Vägområdet sträcker sig 10 meter från körbanekanten. Fasta anläggningar som skyltar, ljusanordningar mm samt träd- eller buskvegetation får inte finnas

närmare vägkanten än 15 meter och får inte utformas så att de kan påverka trafiksäkerheten. Byggnader ska placeras minst 50 meter från vägkanten. Utfart från kvartersmark till riksvägen är förbjuden.

Gator

Tillfart till den planerade bebyggelsen sker via Hedekullevägen (beteckningen **HUVUDGATA** på plankartan), som passerar genom den västra delen av planområdet. För närvarande kan denna del av Hedekullevägen nås bara från länsväg 2015. Planen gör det möjligt att binda ihop Hedekullevägen söder och norr om riksväg 44 via en bro. Kompletteringen ger en värdefull kompletterande förbindelse mellan verksamhetsområden i norra Trollhättan.

Bredden på Hedekullevägen planeras bli ca 14 meter inklusive gång- och cykelbana. Gatumarken sträcker sig 3 meter från körbane- resp gång- och cykelbanekanten. Utfart på vägen är förbjuden från kvartersmark. Den skyltade hastigheten planeras bli 50 km/tim.

I samband med utbyggnaden av Hedekullevägen behöver kapaciteten och trafiksäkerheten i korsningen med väg 2015 förbättras. Det kan ske genom att svängningsfältet för trafik norrifrån förlängs och att korsningen signalregleras eller genom att korsningen byggs om till cirkulationsplats. Detaljplanen har utrymme för båda varianterna.

Tomterna inom planområdet nås via gator för lokal trafik (beteckningen **LOKALGATA** på plankartan). Lokalgatan är utformad som en återvändsgata i den västra delen av planområdet och som en slinga i den östra delen. En avsikt med detta är att bebyggelsens entréer och kontorsdelar ska ligga mot vägar och gator, medan trafik- och upplagsytor ska ligga i mer undanskymda delar av kvarteren. För att ge förutsättningar för en flexibel fastighetsindelning har en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensam lastgata införts i ett kvarter (beteckningen **g** på plankartan).

Bredden på lokalgatorna planeras bli 8 meter. Inom den östra delen av området sträcker sig gatumarken 6 meter från körbanekanterna, för att ge plats för öppna diken och ev framtida gång- och cykelbanor. Utfart på lokalgatorna får ske direkt från kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Planen gör det möjligt att bygga en gång- och cykelväg utmed Hedekullevägen. Den kan anslutas till gång- och cykelvägen utmed Kardanvägen på södra sidan om riksväg 44. En utbyggnad av Hedekullevägen ger möjlighet till avsevärt förbättrad gång- och cykelförbindelse mellan Stallbackaområdet och Trollhättans östra delar.

Vägverket har planerat att bygga en gång- och cykelväg utmed norra sidan av riksväg 44 öster om planområdet. Den kan anslutas till lokalgatorna inom planområdet och en eventuell framtida tunnel under riksvägen (se nedan).

Biltrafik

1994 var trafiken på riksväg 44 drygt 10 000 fordon per dygn och på länsväg 2015 strax norr om Stallbacka trafikplats ca 5400 fordon per dygn.

Utbyggnaden av Hedekullevägen kommer att minska trafikbelastningen på riksväg 45, korsningen mellan Kardanvägen och riksväg 45 samt vid Stall-

backa trafikplats. Enligt trafikledsplan för Trollhättans kommun, antagen av kommunfullmäktige i april 1996, beräknas trafiken på Hedekullevägen bli 4300 fordon per dygn år 2015. Uppgiften baseras på etablering av verksamheter i Hedeäng enligt översiktsplanen, dvs en mindre utbyggnad än vad planförslaget medger.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid bussterminalen i Stallbacka industriområde ca 1 km norr om planområdet. Den planerade bron över riksväg 44 gör det möjligt att nå det nya verksamhetsområdet från busshållplatser i nuvarande Skogstorp industriområde söder om riksväg 44.

Förlängningen av Hedekullevägen ger möjligheter till busslinjer, som passerar industriområdena både norr och söder om riksväg 44 med hållplats i Hedeäng.

I framtiden kan en busshållplats för regionala expressbussar komma att anläggas vid riksväg 44 öster om Stallbacka trafikplats. I samband med att en sådan hållplats etableras måste en trafiksäker passage för gång- och cykeltrafik anordnas över eller under vägen, t ex en tunnel. Eftersom det är oklart hur en sådan planskild korsning kan finansieras, har bestämmelse om hållplats inte lagts in i planen.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser inom detaljplaneområdet ska tillgodoses inom de enskilda fastigheterna.

Hälsa och säkerhet

Påverkan från omgivningen

Verksamheter som etableras inom planområdet får inte vara känsliga för störningar i form av vibrationer och buller, som alstras av flygtrafik eller motorsport i anläggningen väster om länsväg 2015.

Trafikbuller

Bullernivån utmed riksväg 44 har beräknats av miljökontoret i Trollhättans kommun. Beräkningen grundas på trafikmängden 10 000 fordon/dygn. Ca 50 meter från vägkanten beräknas ekvivalent värde uppgå till 62 dBA utomhus och 33 dBA inomhus. Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller i kontorslokaler är 40 dBA.

Bullersituationen bör uppmärksammas vid utformningen av byggnader som ligger utmed riksväg 44 och länsväg 2015.

Bullernivåerna är troligen högre i närheten av Stallbacka trafikplats. Ingen beräkning av ljudnivåerna har gjorts under planarbetet, eftersom en noggrann analys av bullerförhållandena krävs vid projekteringen av byggnader i detta läge.

Flygtrafik

Trollhättan-Vänersborgs flygplats ligger ca 2 km norr om Hedeäng. Flygplatsen är klassificerad i bankod 2C. Framtida trafikbehov kan innebära att flygplatsen i stället klassas i kod 3C.

Planområdet berörs av flygplatsens hinderytor, vilka innebär restriktioner för byggnadshöjder. De tillåtna höjderna är dock högre än vad som medges i detaljplanens bestämmelser om högsta byggnadshöjder.

Utbredningen av bullret från flygtrafiken beräknades i samband med prövningen om tillstånd för flygplatsen 1995. Enligt beräkningarna kommer bullernivån att vara lägre än 70 dBA L_{Amax} inom de delar av planområdet där bebyggelse medges. Naturvårdsverkets mål för god miljökvälité utomhus i industriområden är 80 dBA L_{Amax} .

Motorsportbana

Väster om länsväg 2015 ligger Hedeäng motoranläggning. För verksamheten gäller särskilda villkor utfärdade av Länsstyrelsen 1990-05-13. Dessa innebär bl a att anläggningen bara får utnyttjas på tisdags- och torsdagskvällar och helgfria lördagar. Vid mätningar 1990 var ljudnivån ca 1 km från anläggningen som mest ca 46 dBA. När speakeranläggningen utnyttjades höjdes ljudnivån med 5-6 dBA. Vid mätning i depån var ljudnivån ca 68 dBA.

Transporter av farligt gods

Enligt kommunens riskanalys, fastställd av kommunstyrelsen i februari 1993, ska ett skyddsområde på 100 meter på vardera sidan av större transportvägar för farligt gods tillämpas. Skyddsområdet innebär bl a att säkerhetsaspekterna särskilt ska belysas och beaktas i samband med planläggning av mark- och vattenanvändning samt bebyggelse.

Riskanalyser av andra vägsträckor visar att Vägverkets frizon på 50 meter till närmaste bebyggelse är tillräcklig även med hänsyn till riskerna vid transporter av farligt gods. Någon särskild riskanalys för de vägar som berörs av planen har inte bedömts vara nödvändig. Konsekvenserna av en olycka med farligt gods bör dock beaktas vid utformningen av utrymningsvägar, ventilation och fasader hos den bebyggelse, som ska uppföras utmed vägarna och intill Stallbacka trafikplats.

Upplag

Nordöst om planområdet finns ett upplag för bl a kalk och ståldetaljer. Större delen av upplaget ligger i Vänersborgs kommun. Verksamheten bedöms inte påverka den föreslagna markanvändningen inom planområdet.

Påverkan på omgivningen

Ingenstans inom planområdet skall verksamheter med större skyddsavstånd än 500 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", förekomma.

För kv Viggen i planens östligaste del har införts en bestämmelse om att verksamheter inte får medföra störningar i form av buller, luftföroreningar, lukt eller kraftigt ljussken på ett avstånd av mer än 200 meter från fastighetsgräns. Närmast belägna bostadsbebyggelse är, med undantag för Hedeängs by, Öns by som ligger mer än 300 meter från kv Viggen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avloppshantering

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. En lämplig anslutningspunkt finns vid den befintliga pumpstationen i kvarteret Vevhuset i Skogstorpa söder om riksväg 44. Korsningen av riksväg 44 kan samordas med el- och fjärrvärmeledningar.

Eftersom marken inom planområdet sluttar svagt mot norr måste en pumpstation för avloppsvatten anläggas i norra delen av planområdet. Pumpstationen kan placeras inom kvartersmark för industri.

Dagvatten- hantering

En stor del av området har tidigare utdikats. Öppna dräneringsdiken mynnar på flera ställen i Stallbackaån.

Numera leds även dagvatten från verksamhetsområdena söder om riksväg 44 till Stallbackaån via diken genom planområdet. Syftet är att reningseffekten i det kommunala reningsverket ska förbättras genom att mängden dagvatten som behandlas i verket minskar. Tanken är också att halterna av näringsämnen ska reduceras genom att dagvattnet passerar dammar i våtmarken utmed Stallbackaån. Anläggningen av dammarna har dock fördröjts.

Den svaga lutningen och det tidvis höga vattenståndet innebär att planområdet även i framtiden bör avvattnas via öppna diken. Dikena ska ligga på allmän platsmark. Det ska beaktas att dikena kan utformas så att den biologiska aktiviteten i området gynnas.

För att minska belastningen på dikena vid kraftig nederbörd ska om möjligt dagvatten infiltreras i naturliga jordlager eller anlagda sandfilter.

Elförsörjning

Nära korsningen mellan Hedekullevägen och väg 2015 finns en transformatorstation (beteckningen **E₁** på plankartan). Matningskabeln till stationen kommer från Kardanvägen/Hedekullevägen, korsar riksväg 44 strax öster om Stallbacka trafikplats och löper utmed östra sidan av väg 2015.

Om området bebyggs i enlighet med planförslaget måste antagligen flera transformatorstationer placeras i området. De kan placeras inom kvartersmark för industri.

Ytterligare en matningskabel behövs för att göra det möjligt att reservmata området. En lämplig anslutningspunkt finns söder om riksväg 44 i den sydöstra delen av planområdet.

Uppvärmning och varmvatten

Fjärrvärmenät finns i Skogstorpa söder om planområdet. En lämplig anslutningspunkt för det aktuella planområdet finns söder om riksväg 44.

Enligt energiplanen för Trollhättans kommun, antagen av kommunfullmäktige i november 1998, får byggnader med en bruttoarea på mer än

500 m² bara värmas upp med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Det sistnämnda begreppet ska tolkas som att värmen inte får produceras med olja, kol, naturgas eller torv. El får inte användas under perioden november t o m mars.

En generell bestämmelse som föreskriver att uppvärmning ska ske i enlighet med energiplanen har införts i detaljplanen.

Lokalt ledningsnät

Allmänna vatten-, avlopps-, el- och fjärrvärmeledningar ska ligga i gatu- eller naturmark. Strax öster om Stallbacka trafikplats behöver dock en ca 100 meter lång kulvert för dagvatten korsa kvartersmark (beteckningen **u** på plankartan).

Miljökonsekvenser

Om en detaljplan medger användning av marken, som innebär *betydande* påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser, ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen kapitel 5 § 18 upprättas. De förändringar som medges i planen har bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvenserna samt nollalternativ och alternativa sätt att använda marken redovisas i "Miljökonsekvenser av detaljplan för verksamhetsområde vid Hedeäng", daterad 2000-05-24. De viktigaste slutsatserna i miljökonsekvensbeskrivningen är:

- Exploateringen av åkermark innebär ett nytt inslag i slättlandskapet och att den kulturhistoriska miljön kring Hedeängs by förändras.
- Exploateringen av åkermark medför sannolikt att antalet häckande tofsvipor minskar. Anläggandet av grunda dammar i våtmarken kan innebära att fler par tofsvipor etablerar sig på jordbruksmarken norr om Stallbackaån, under förutsättning att marken brukas även i framtiden. Om de skötselåtgärder, som föreslås i planförslaget, genomförs så kommer antalet fågelarter och -individer att öka, liksom den biologiska mångfalden i området.
- Ambitionerna i detaljplanen måste följas upp i samband med projektering, bygglov, bygganmälan, genomförande och förvaltning av den planerade bebyggelsen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid enligt plan- och bygglagen slutar 2006-12-31.

Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja bara om det är nödvändigt p g a nya förhållan-

den av stor allmän vikt. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande även efter genomförandetiden tills den ändras eller upphävs.

Namn

Förslag till gatu- och kvartersnamn redovisas på plankartan.

Bygglovplikt

Planens innehåll motiverar ingen ökad eller minskad bygglovplikt.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Förslaget till detaljplan har inför samråd under sommaren och hösten år 2000 upprättats av Kjell Jonasson, EFEM arkitektkontor i Göteborg, på uppdrag av stadsbyggnadsförvaltningen i Trollhättans kommun.

Planarbetet bedrevs i detta skede i samråd med en arbetsgrupp bestående av Leif Löf, stadsarkitektkontoret, Göran Carlsson, kontoret för översiktlig planering, Jeanette Samuelsson, miljökontoret och Lars-Erik Lundqvist, Trollhättans Tomt AB.

Efter samrådet har planen bearbetats av Leif Löf, stadsarkitektkontoret, inför utställning.

Trollhättan i november 2000

Leif Löf, stadsarkitekt
Trollhättans kommun

Kjell Jonasson, arkitekt SAR
EFEM arkitektkontor

Detaljplan för
KV HEDEÄNG MM
Skogstorpa, Trollhättans kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2000-11-15 att ställa ut detta förslag till detaljplan. Utställningen pågår fr o m 2000-12-12 t o m 2001-01-08. Antagande i kommunfullmäktige beräknas kunna ske i februari 2001. Om behov föreligger kan anläggningarna i området starta snarast därefter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid enligt plan- och bygglagen slutar 2006-12-31. Se planbeskrivningens sista sida!

Ansvarsfördelning

Trollhättans kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för anläggning, drift och underhåll av olika anläggningar inom allmän plats. Kommunen svarar t ex för projekterings- och anläggningsarbeten inom områdena betecknade **NATUR** på plankartan, samt upprättande av skötselplaner för dessa områden.

Förutom kommunen kommer även Telia, Vattenfall och Trollhättan Energi AB att ha anläggningar i form av ledningar mm inom allmän plats.

Vägverket är väghållare för riksväg 44 och länsväg 2015. Avtal mellan Vägverket och kommunen innan detaljplanen antas klargör utformning, kostnadsfördelning mm för bron över riksvägen och korsningen väg 2015/Hedekullevägen. Fördelning av kostnader för åtgärder intill vägområdena ska också regleras i avtal mellan kommunen och Vägverket.

Fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll av egna anläggningar på kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Marken inom planområdet ägs av Trollhättans kommun, med undantag för Stallbacka 2:3 som är privatägd. Kommunen avser att sälja fastigheter inom planområdet efter avstyckning.

Fastighetsbildning

Vid avstyckning av tomter för försäljning måste fastighetsbildning genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner. Det finns t ex goda skäl att ta hänsyn till de varierande grundförhållandena inom området även vid fastighetsbildningen, så att inte områdets utbyggnad försvåras.

Exploateringskvarter bör avstyckas så snart som planen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Genomförandet av planen medför kostnader för t ex investeringar i gator, anläggningar för vatten, avlopp, dagvatten, el och ev fjärrvärme, naturmark, utbyggnad av Hedekullevägen på bro över riksväg 44 samt fastighetsinlösen och fastighetsbildning. Exploateringskostnaderna kommer att redovisas innan planen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Efter genomförandet uppstår kostnader för skötsel och underhåll av mark och anläggningar.

Principer för fördelning av kostnader för investeringar och skötsel mellan kommunen och andra parter kommer att fastställas innan försäljning av tomter påbörjas.

Bevarande av Hedeängs by

Den återstående delen av Hedeängs by är en kulturhistoriskt värdefull miljö med kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Under planarbetet har möjligheten att införa bestämmelser, som säkerställer bevarandet av Hedeängs by, diskuterats. Sådana bestämmelser skulle innebära att kommunen måste räkna med att bekosta underhåll och renovering av bebyggelsen.

För närvarande är det osäkert om det går att finna ny användning för byggnaderna och nya hyresgäster som kan bidra till finansieringen. Samhällsbyggnadsnämnden anser därför att det inte är önskvärt att definitivt förhindra att den gamla bebyggelsen ersätts med ny. Detaljplanen har därför utformats så att de värdefullaste delarna av byn *kan* bevaras. Förutsättningarna för att bevara byn ska beaktas vid fastighetsbildning och försäljning av fastigheter samt vid utformningen av ny bebyggelse.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Fortsatt planering och projektering inom detaljplaneområdet måste ske under medverkan av geotekniker. Lämpliga marknivåer måste bestämmas. Innan uppfyllnader görs inom kvartersmarken måste kontrolleras att det inte finns lokala problem med t ex sättningsrisker. Där organiska jordarter kan befaras, skall dessas utbredning kartläggas. Innan tomterna disponeras, byggnaderna får sina lägen, ledningsgravar placeras osv bör kompletterande undersökningar göras för att finna de från geoteknisk synpunkt lämpligaste platserna. Grundläggningssätt för byggnader ska väljas med stor omsorg.

Likaså ska lämpliga mark- och byggnadsnivåer noggrant bestämmas med tanke på byggnaders och anläggningars känslighet för eventuell översvämning. Vid planering av byggnaders grundläggning bör särskild hänsyn tas även till detta.

Trollhättan i november 2000

Leif Löf, stadsarkitekt
Trollhättans kommun

Kjell Jonasson, arkitekt SAR
EFEM arkitektkontor

Detaljplan för KV HEDEÄNG M M Skogstorpa

99 S ANTAGANDEHANDLING

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2000-11-15 enligt § 236 att ställa ut rubricerade planförslag för granskning i enlighet med 5 kap 23 § plan- och bygglagen.

Utställningshandlingarna är daterade i november 2000 och utställning har ägt rum under tiden 12 december 2000 – 8 januari 2001. Kungörelse om utställning har den 5 december 2000 varit införd i Trollhättans Tidning och anslogs samma dag på kommunens anslagstavla. Underrättelse om utställningen skickades samma dag till sakägare enligt fastighetsförteckning.

Planförslaget har varit utställt i entréhallen i kommunens förvaltningshus och dessutom funnits tillgänglig i kommunens huvudbibliotek.

Ett förslag till detaljplan har tidigare varit föremål för samrådsremiss enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Framförda synpunkter från samrådet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelse daterad 2000-11-15.

Yttranden som kommit under utställningstiden sammanfattas och kommenteras här nedan.

1. LÄNSSTYRELSEN

Skrivelse 2000-12-20:

"Bedömning enligt PBL 12:1

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till riksintressen, mellankommunal samordning samt hälsa och säkerhet att detaljplanen, enligt utställningshandling och nu kända förhållanden, inte kommer att prövas enligt PBL.

Motiv för bedömningen enligt PBL 12:1

Förslaget bedöms inte avsevärt påverka riksintressen eller mellankommunala frågor och bedöms inte heller oacceptabelt med avseende på hälsa och säkerhet.

Övrigt

De synpunkter som länsstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande den 2000-09-08 har beaktats i den utsträckning länsstyrelsen bedömer erforderligt.

Länsstyrelsen har i övrigt inga erinringar mot förslaget."

2. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Skrivelse 2001-01-08:

Ingen erinran. Framförda synpunkter under samrådet beträffande det fastighetsrättsliga genomförandet har beaktats.

3. VÄGVERKET

Skrivelse 2000-12-22:

Vägverket kommer till kommunen att överlämna förslag till avtal angående bron över riksväg 44 och vägskalet 2015/Hedekullevägen. Avtalet skall vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Skyltar inom planområdet skall endast förekomma på byggnader och som anges på plankartan får de inte försämra trafiksäkerheten.

Plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse som reglerar ljudnivåerna inomhus.

Kommentar:

Avtalsförslaget handläggs inom kommunen av Tekniska Verken. Handläggande tjänsteman är medveten om att detaljplanen inte kan antas förrän avtalet är undertecknat.

Vad gäller skyltar inom planområdet kommer vid lovprövning enligt plan- och bygglagen att tillses att de inte utformas så att de kan inverka menligt på trafiksäkerheten. I detta avseende kan samråd komma att ske med Vägverket.

Vid den beräkning av bullernivåerna utmed riksväg 44, som utförts av kommunens miljökontor, visar det sig att ekvivalenta ljudnivån, ca 50 m från vägkanten, uppgår till 62 dBA utomhus och 33 dBA inomhus. Beräkningen grundas på trafikmängden 10.000 fordon/dygn. Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller i kontorslokaler är 40 dBA.

Att införa planbestämmelse som reglerar ljudnivåerna inomhus har naturligtvis övervägts under planarbetets gång. Med tanke på resultatet av miljökontorets beräkningar har det dock ej bedömts erforderligt.

4. KULTUR-UTBILDNING- BARNOMSORGSFÖRVALTNINGEN

E-post 2001-01-08:

Ingen erinran

5. STALLBACKAÅNS SÄNKNINGSFÖRETAG och HÖGA DIKNINGSFÖRETAG

Skrivelse 2001-01-03:

Följande synpunkter lämnas:

- att bron över Stallbackaån utformas så att den ej dämmer flödet samt att den ej förhindrar en framtida eventuell fördjupning av ån.
- att väg och brofästen utformas så att de ej hindrar rensning av ån samt framkomlighet för grävmaskin i samband med rensning.
- att med hänsyn till förändrad markanvändning med snabbare och större vattenflöden som följd, kommunen undersöker om det är ändrade förhållanden, enligt SFS 1998:812 kap 7 § 17, som föranleder en ändring i Stallbackaåns sänkningsföretags förrättning, då också med hänsyn till om det i nuläget kommer mer dagvatten från bebyggelsen söder om väg 44 än när förrättningen en gång gjordes.

I skrivelsen påpekas också att det förmodligen är lämpligt, på grund av ändrade förhållanden, att titta på Höga dikningsföretag som berörs av redan genomförda förändringar, nämligen jordbruksmark till industrimark och flygplats. Där har också bildats en ny fastighet (Forstena 8:2) som rätteligen borde ha andelstal i dikningsföretaget. Då Trollhättans och Vänersborgs kommuner via flygplatsbolaget förmodas äga nämnda fastighet torde det vara lämpligt att undersöka även dessa förhållanden med hänsyn till ovan nämnda SFS.

Kommentar:

Den bro som avses i skrivelsen ligger inte inom det nu aktuella planområdet. Den kommer till i samband med Hedekullevägens förlängning åt nordväst fram till Flygfältsvägen och blir då belägen ca 130 m nordväst om korsningen Hedekullevägen – länsväg 2015. Att bron uppfyller de krav som sänkningsföretaget ställer prövas i samband med kommande vattendom i frågan.

Först efter detaljplanens genomförande kan avgöras om den förändrade markanvändningen lett till sådana ändrade vattenflöden att sänkningsföretagets förrättning måste omprövas. Om så är fallet har sänkningsföretaget att till miljödomstolen göra framställning om omprövning av förrättningen.

Vad gäller frågan om andelstal i Höga dikningsföretag för fastigheten Forstena 8:2 har dikningsföretaget att träffa överenskommelse med fastighetsägaren, Fyrstads Flygplats AB, om detta. Ändrade andelstal fastställs sedan av miljödomstolen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanen behandlas vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde den 17 januari 2001, varvid nämnden föreslås besluta:

att godkänna detta utlåtande och

att överlämna planförslaget till kommunfullmäktige samt

att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till detaljplan för KV HEDEÄNG
M M, Skogstorpa, upprättat i november 2000.

Trollhättan 2001-01-11

Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET

Leif Löf
stadsarkitekt

Lars Karlsson
planingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GENOMFART/INFART: Genomfarts- och infartstrafik
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokal trafik
- NATUR: Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E1: Transformatorstation
- J1: Småindustri
- J2: Industri
- K: Kontor
- H1: Restaurang, samlingslokaler

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W: Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- bro: Bro får finnas över genomfart/infart
- n1: Marken ska iordningställas och skötas så att växt- och djurlivet, i synnerhet fågellivet, gynnas och tillförseln av näringsämnen till Stallbackån och Göta Älv minskar
- n2: Marken ska iordningställas och skötas så att den bildar en attraktiv gräns mellan verksamhetsområden och omgivande vägar samt gynnar det biologiska livet i området

KVARTERSMARKENS ANORDNANDE

- +0.0: Föreskriven högsta respektive lägsta höjd över nollplanet. Berg över den högre nivån behöver dock inte tas bort.
- +0.0: Föreskriven lägsta höjd över nollplanet
- n3: Upplag får inte finnas

Tillhör kommunfullmäktiges beslut 2001-03-19 § 16; betygar

Olle Sävström
ordförande

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00: Högsta procentandel av tomtens yta som får bebyggas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g: Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för lastgata
- u: Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x1: Marken ska vara tillgänglig för trafik med fordon för naturskötsel

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- +0.0: Byggnads högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- 0.0: Högsta byggnadshöjd i meter
- f: Byggnader ska ha fasader i ljusa färger och grå tak

Byggnader skall utformas omsorgsfullt med hänsyn till områdets exponerade läge. Skyltar, ljusanordningar eller liknande får inte utformas så att de inverkar menligt på trafiksäkerheten

Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokalt miljövänligt producerad värme, med undantag för byggnader med bruttoarea mindre än 500 m²

STÖRNINGSSKYDD

- m: Verksamheter får inte medföra störningar i form av buller, luftföroreningar, lukt eller kraftigt ljussken på ett avstånd på mer än 200 meter från fastighetsgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2006-12-31

BETECKNINGAR PÅ GRUNDKARTAN

- Fastighetsgräns
- Staket
- Bostadshus respektive annan byggnad
- Väg
- Övriga beteckningar redovisas på grundkartan

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		ANTAGANDEHANDLING Antagandehandlingar: ● Plankarta medbestämmelser ● Planbeskrivning ● Genomförandebeskrivning ● Uttåtande efter utställning Övriga handlingar: ● Program ● Miljökonsekvensbeskrivning ● Grundkarta ● Fastighetsförteckning ● Samrådsredogörelse	
DETALJPLAN FÖR KV HEDEÅNG MM SKOGSTORPA TROLLHÄTTANS KOMMUN		Beslutsdatum Antagande ANTAGEN AV KF 2001-03-19	
		Lagakraftvinnande 2001-04-17	
		Karttekniker	
Upprättad i november 2000		D nr 995	
Leif Löf, stadsarkitekt Kjell Jonasson, EFEM arkitektkontor			
050100150 meter			