



Detaljplan för del av

KAMINEN 3 Stallbacka

09B ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Antagandehandlingar

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

Övriga handlingar

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

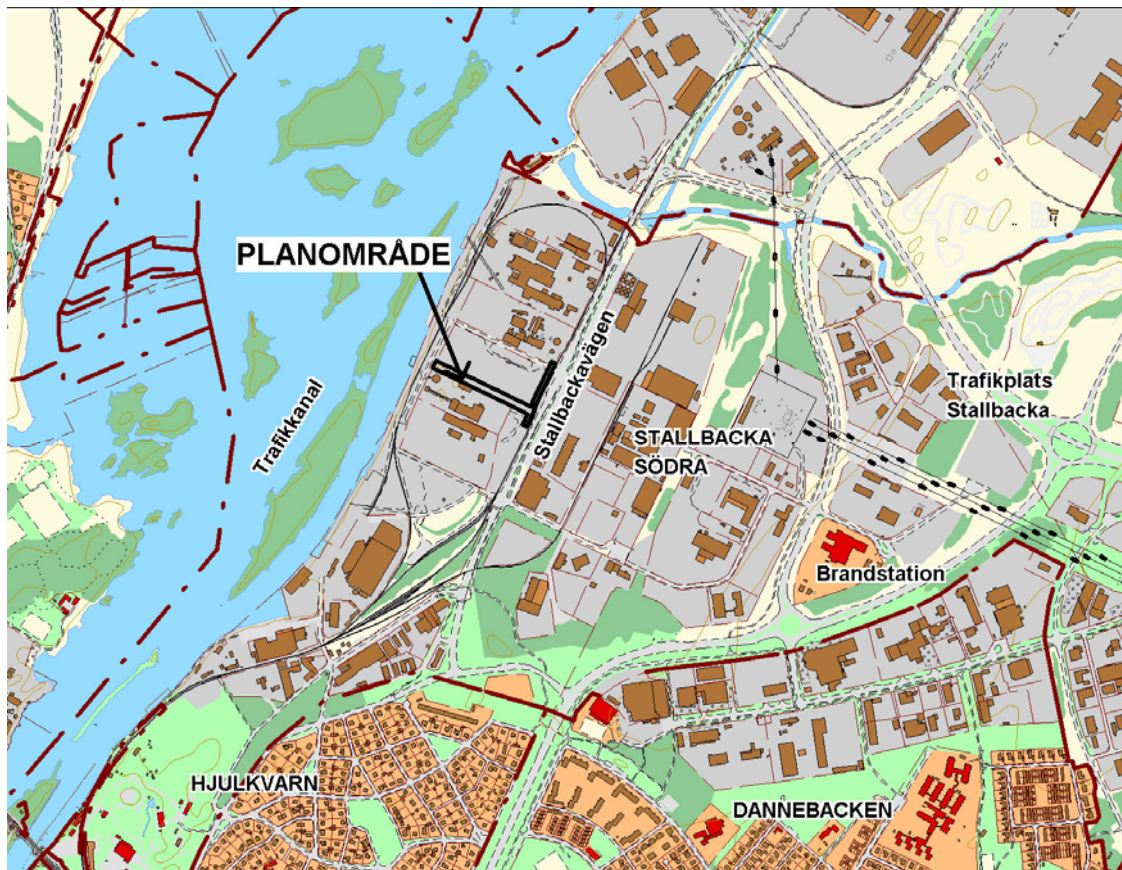
Detaljplan för kv Anoden och Kaminen m m (Stallbacka hamn), D8/2007, antogs av byggnadsnämnden 2007. Enligt denna är avsikten att Norra Hamnvägen skall ersättas med en ny gata i ett sydligare läge mellan fastigheterna Kaminen 3 och Anoden 2.

Tekniska förvaltningen som handhar förvaltningen av hamnen, har efter diskussioner med berörda fastighetsägare/verksamhetsutövare, föreslagit att Norra Hamnvägen istället ersätts med föreslagen interngata, söder om Anoden 3. Syftet är att kunna erbjuda ytterligare mark till TEAB för utbyggnad av nytt värmekraftverk inom Kaminen 3.

PLANDATA

Industri- och verksamhetsområdet Stallbacka Södra ligger invid Göta Älv, cirka 2 km norr om Trollhättans centrum. Detaljplanen omfattar föreslagen men inte utbyggd INDUSTRIGATA i gällande detaljplan samt en mindre del av befintlig kvartersmark som föreslås få ändrade egenskaper.

Totalt omfattar planområdet cirka 5.800 kvm, varav ny kvartersmark för verksamheter är cirka 3.000 kvm.



Planområdets läge och avgränsning

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

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

I samband med upprättande av detaljplan för kv Anoden och Kaminen m m, diskuterades miljöbedömning och behovet av miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Det konstaterades då att detaljplanen omfattade ett befintligt industriområde innehållande industriverksamheter som enligt Miljöbalken kräver tillstånd från Länsstyrelsen/Miljödomstolen, alternativt har anmälningsplikt till Miljönämnden. Prövning av detaljplanens "konsekvenser" har således redan skett genom lämnade beslut/tillstånd. Vidare beskrevs konsekvenserna för miljö, hälsa och säkerhet under respektive "rubrik" i planbeskrivningen. Markföreningarna och dess hantering finns beskrivna i "Riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde" (Länsstyrelsen och Trollhättans kommun i mars 2001).

Sammanfattningsvis konstaterades att detaljplanen för kv Anoden och Kaminen m m inte kunde anses medföra "betydande miljöpåverkan".

Ställningstagande

Denna detaljplan omfattar ett mindre område inom detaljplanen för kv Anoden och Kaminen. Risken för negativ miljöpåverkan är begränsad. Med hänvisning till den bedömning som gjordes i detaljplanen för kv Anoden och Kaminen, kan enligt vår uppfattning ett genomförande av denna detaljplan, inte medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har framfört att man delar kommunens uppfattning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

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

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

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

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

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

Riksintressen mm

Planområdet berörs av riksintresse för flygtrafik (Miljöbalken 3 kap 8 §), avseende den hinderfria zonen.

Bestämmelser enligt Miljöbalken (MB)

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

Detaljplaner

Inom planområdet

D8/2007 Kv Anoden och Kaminen m m

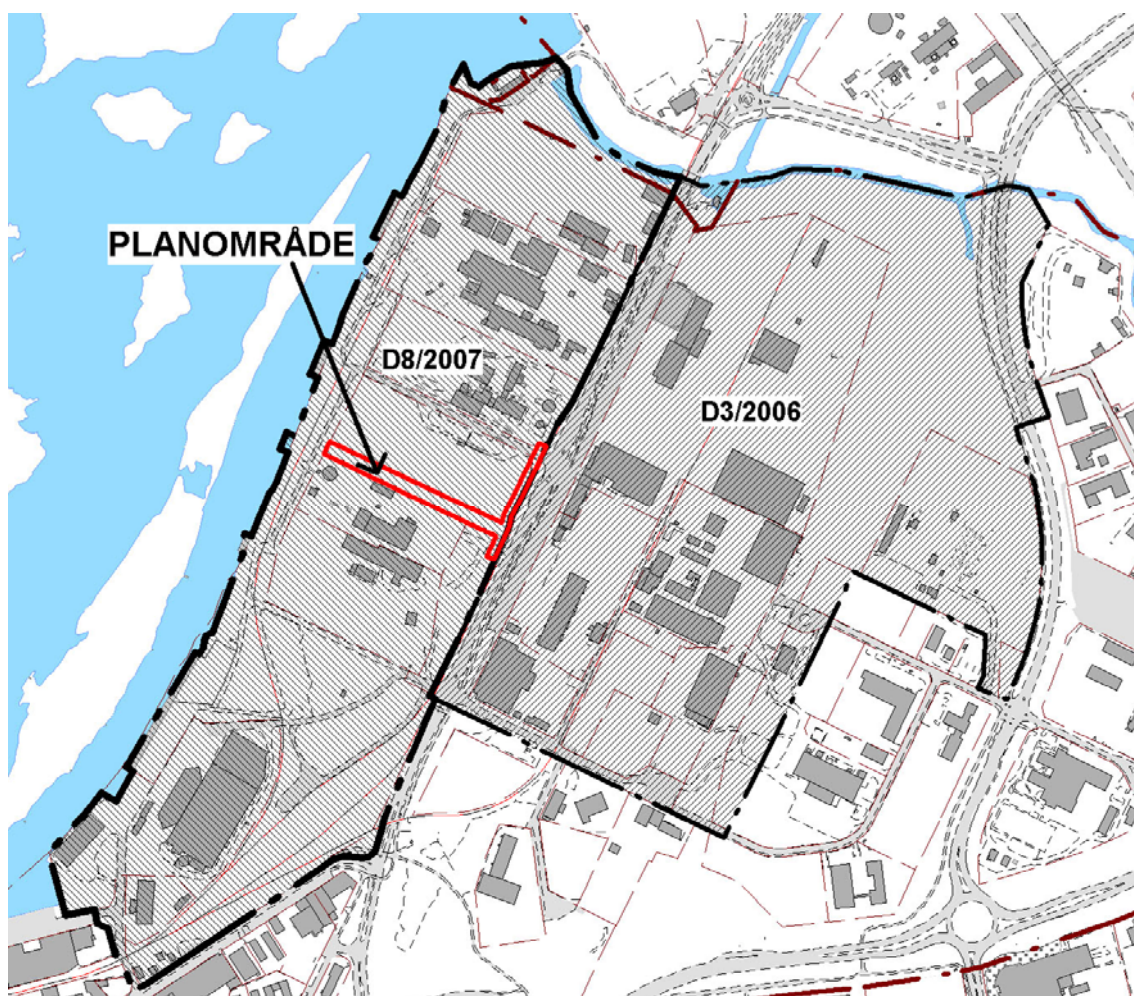
Omfattar industri- och hamnverksamheter mellan Stallbackavägen och hamnkanalen.

Angränsande till planområdet

D3/2006 Detaljplan för kv Elektroden m m

Omfattar industriverksamheter inom kv Elektroden m m

Detaljplanen för kv Anoden och Kaminen har genomförandetid som slutar 2012-12-31 och detaljplanen för kv Elektroden har genomförandetid som slutar 2015-12-31.



Gällande detaljplaner

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-03 att uppdra åt dåvarande byggnadsnämnden att ändra detaljplan D8/2007 så att området för nya sträckningen av Norra Hamnvägen ändras till kvartersmark med motsvarande planbestämmelser som Kaminen 3 i övrigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation, naturmiljöer

Planområdet utgörs av tidigare ianspråktagen utfylld industrimark. Området är i princip helt flackt. Stallbackas historiska karaktär som storskaligt industriområde lever fortfarande kvar. En kraftig förstärkning av den yttre miljön behövs för att områdets karaktär i framtiden skall kunna uppfattas som trivsamt och attraktivt. Särskilda områden för "plantering" finns därför utlagda inom kvartersmarken.



Stallbackavägen—idag en "ödslig" industrigata

Längs Stallbackavägens östra sida, kommer plantering av träd i zonen mellan gatan och befintliga parkeringar att utföras för att tillskapa en attraktivare miljö (enligt detaljplan för kv Elektroden).

Längs västra sidan, i anslutning till spåren, skall planteringszoner utföras på kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

Inom södra Stallbackaområdet har geotekniska utredningar utförts i samband med detaljpaneläggning och vid enskilda byggprojekt. Nedan redovisas en sammanfattning av den utredning som gjordes inför utbyggnaden av Stallbacka värmeverk, norr om planområdet, samt utdrag ur den sammanfattning som gjordes i detaljplanen för kv Anoden och Kaminen m m.

Geoteknisk utredning för utbyggnad av Stallbacka värmeverk

J&W augusti 1993

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

Geotekniska förutsättningar—sammanfattning (utdrag ur planbeskrivning tillhörande detaljplan för kv Anoden och Kaminen m m)

Marknivåerna inom kvartersmark varierar mellan +40 till +42,5 möh, lägsta nivåerna förekommer längs kajområdet. Med ledning av utförda grund- och stabilitetsutredningar längs kajer och strandskoning vid kanalen, tillsammans med den flacka lutningen i området, görs den bedömningen att områdets totalstabilitet är tillfredsställande.

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

Bebyggelseområden/kvartersmark

Historik

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

Allmänna synpunkter

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

Genom att byggrätten begränsas till 40%, tillgodoses behovet av utvändiga ytor för kommunikation, rangering, tillfälliga lager, uppställning samt parkering.

Kv Kaminen

Gällande detaljplan

Inom Kaminen 3, norr om befintlig sträckning av Norra Hamnvägen, bedriver Trollhättan Energi (TEAB) värmekraftproduktion sedan 1980-talet. Anläggningen utnyttjar huvudsakligen biobränsle men kan även använda olja och el vid toppbelastningar. Verksamheten har tillstånd från länsstyrelsen.

Till Kaminen 3 hör även ett markområde söder om Norra Hamnvägen som tidigare tillhörde Ferrolegeringar. Marken inom hela fastigheten är förorenad sedan tidigare verksamheter och utgör därför verksamhetsområde "för mindre känslig markanvändning". Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 300 meter. Inom denna del av fastigheten planerar TEAB för utbyggnad av en

ny värmekraftanläggning som skall eldas med biobränsle. När denna utbyggnad sker kommer Norra Hamnvägen att flyttas och tas i anspråk som kvartersmark.

Förändring

Gällande detaljplan har genomförandetid som slutar 2012-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Område för INDUSTRIGATA i denna detaljplan föreslås bli kvartersmark med samma bestämmelser som gäller i detaljplanen för kv Anoden och Kaminen m m. Kaminen 3 behåller nuvarande utfart mot Stallbackavägen. Berörda fastighetsägare är överens om åtgärderna.



Kv Anoden

Gällande detaljplan

Angränsande till planområdet, inom Anoden 2 bedriver Millfill verksamheter i lokaler som tidigare använts av Ferrolegeringar. Produktionen består av nedmalning av kalkhaltiga produkter. Verksamheten är anmälningspliktig till miljönämnden. Marken inom hela fastigheten är förorenad sedan tidigare verksamheter och utgör verksamhetsområde "för mindre känslig markanvändning". Verksamheten klassas idag för ett skyddsavstånd av 1000 meter.



Nybyggd tillfart till Anoden 2

Förändring

Fastigheten har fått ny gemensam tillfart från Stallbackavägen över kommunens fastighet, avsedd som uppställningsplats för fordon som transporterar farligt gods. Tillfarten redovisas på plankartan.

Hamn- och terminalområdet m m

Gällande detaljplan

Hamn- och terminalverksamhet bedrivs inom de kommunala fastigheterna Stallbacka 4:2, 4:4-5. Här ingår bl a kajområdet väster om kv Anoden och Kaminen.

Kajområdet är med sina möjligheter en viktig resurs som skall tillförsäkras befintliga och kommande verksamheter inom Stallbacka. Därför medger gällande detaljplan hamnverksamhet, med viss begränsad byggrätt, samt bibehållande av spåren.

Förändring

En utvecklad hamnverksamhet innebär att det av säkerhetsskäl blir nödvändigt med inhägnader. Det är därför inte aktuellt att låta Norra Hamnvägen i nytt läge utgöra allmän gata. Istället utnyttjas föreslagen "kvartersgata" mellan terminalområdet och Stallbackavägen, söder om Anoden 3 (se bilagd illustration).

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsorten. Skyddsrumsb byggande kan komma att erfordras inom kv Kaminen.

Gator och trafik

Stallbackavägen utgör huvudgata för trafik till och från planområdet.

Norra Hamnvägen flyttas söderut när Stallbacka värmekraftverk byggs ut. Denna når hamn- och terminalområdet söder om kv Anoden. "Gatan" föreslås ingå i kvartersmarken och utgöra "kvartersgata" (se bilagd illustration). Stallbacka värmekraftverk behåller sin nuvarande tillfart till Stallbackavägen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Påverkan på omgivningen

Inom planområdet tillåts "anläggning för värme och kraftproduktion" vilket innebär verksamhet med "betydande risker (omgivningspåverkan) till mycket störande". Från sådana områden kan störningar förekomma som exempelvis utsläpp, lukt, stoftpartiklar, buller mm. Den marginellt ökade byggrätt som detaljplanen medger, ger inte upphov till ytterligare störningar.

Flygtrafik

Planområdet påverkas av riksintresse för flygtrafiken. Flygplatsens behov av hinderfrihet innebär att en högsta höjd av +86,5 meter inte får överskridas. Tillåten byggnadshöjd för planerad värmeverksanläggning maximeras till +86,5 meter.

Anmärkning: Observera att höjdangivelser är i RH2000.

Transporter av farligt gods

Befintliga gator utgör "sekundära" transportleder för farligt gods riktade till verksamheter inom Stallbacka. Något generellt byggnadsfritt avstånd kan inte uppnås med tanke på områdets struktur, befintlig bebyggelse mm. Stallbackavägen har karaktären som huvudgata till och från planområdet. Här föreslås en planteringszon mellan spåren och ny bebyggelse. Personalintensiva

verksamheter skall inte etableras inom 30 meter från Stallbackavägen. Mellan 30-50 meter kan särskild riskanalys komma att erfordras vid nybyggnation.

Stationära risker från befintliga verksamheter

Inom och i anslutning till planområdet finns verksamheter med "hög risk" respektive "normal risk". Nya etableringar/verksamheter såväl som uppförande av nya byggnader kan påverkas av den "riskbild" som finns inom området. Särskild riskanalys kan komma att krävas vid tillståndsprövning eller vid prövning av bygglov.

Markföroreningar

På grund av de verksamheter som tidigare förekommit inom området innehåller Stallbacka Södra stora markföroreningar. Särskilda utredningar för att klarlägga förekomsten av markföroreningarna i området har gjorts. Den yttliga jorden har generellt förhöjda halter av krom. Sporadiskt förekommer även höjda halter av bland annat zink, bly, koppar, klorater, kreosot, mm.

Enligt en miljöriskbedömning från 1998 är, vid dagens markanvändning, riskerna för negativa hälsoeffekter via exponering av metallförorenad yttlig jord liten. Marginalerna till riktvärdena är i regel betryggande.

Riktlinjer för framtida exploatering och markarbeten där markföroreningar förekommer

Länsstyrelsen och Trollhättans kommun har arbetat fram preciserade riktlinjer för hur markföroreningar skall hanteras vid exploatering och markarbeten inom Stallbackaområdet (2001-03-20) utifrån följande övergripande mål:

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

Förslag till bestämmelser med anledning av förorenad mark

I detaljplanen regleras förekomsten av förorenad mark genom bestämmelser avseende mark som får bebyggas, förekomst av källare, grundläggningssätt, hantering av dagvatten samt behandling av markytan. I bestämmelserna har även införts krav på marklov för schaktning och fyllning.

Hårdgörande av markytor/täta jordlager ovan mark minskar infiltration av metallföroreningar till grundvatten och vidare till Stallbackaån/Göta Älv.

All efterbehandling av förorenad mark skall enligt Miljöbalken anmälas till miljönämnden. Detta innebär att markarbeten inom området skall anmälas till miljönämnden i god tid innan åtgärden vidtas.

Ytterligare information och anvisningar finns i, av Länsstyrelsen och Trollhättans Stad, framtagna "Riktlinjer för markarbeten inom Stallbacka södra och norra industriområde".

Vatten och avlopp

Nytt värmekraftverk ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds ut till Göta Älv. Särskild planbestämmelse anger att markytan skall utformas så att infiltration av dagvatten i marklagren förhindras.

Uppvärmning

Enligt Trollhättans energiplan får byggnader med en bruttoarea på mer än 500 kvm endast värmas upp med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Detta skall tolkas som att värmen inte får produceras med olja, kol naturgas eller torv. El får inte användas under perioden november—mars.

Den särskilda planbestämmelse som föreskriver energiplanens krav på uppvärmning, gäller även inom denna detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

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

Föreslagen ändring av markanvändningen bedöms inte innebära att dessa gränsvärden kommer att överskridas.

KONSEKVENSER VID PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Enligt Trollhättans översiktsplan är Stallbacka industriområde planlagt som industriområde och kommer sannolikt så förbli under överskådlig tid framöver.

Hamn- och terminalområdet inklusive tillfartsgata inhägnas av säkerhetsskäl. Fordonstrafik till och från hamn- och terminalområdet passerar via låsbara grindar.

Kaminen 3 och Anoden 2 får direkta utfarter mot Stallbackavägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2014-12-31. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares vilja, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

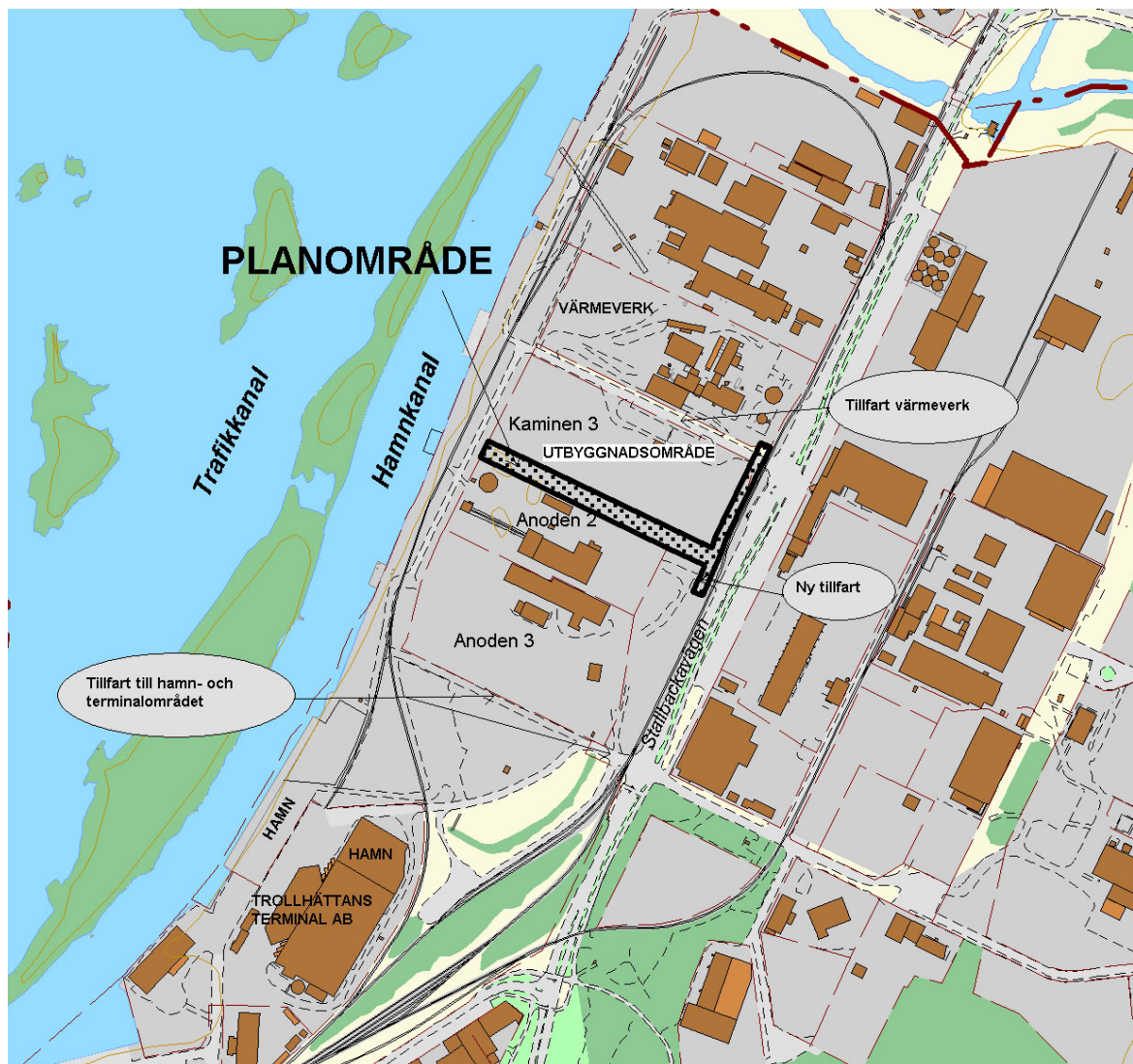
Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen är dock gällande, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Trollhättan i maj 2009

**Stadsbyggnadsförvaltningen
STADSARKITEKTKONTORET**

Leif Löf
stadsarkitekt

Leif Carlsson
stadsbyggnadschef



Bilaga: Illustration