

Detaljplan för**DEL AV KV SKOGSTORPA M M****Skogstorpa/Dannebacken, Trollhättans kommun****PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR****Antagandehandling:**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Industriföretaget Siemens tillverkar i huvudsak brännkammare till gasturbiner för stationära, flygande och marina tillämpningar. Företaget ser en fördubbling av tillverkningen och kommer att behöva utöka verkstadsytan samt personalstyrkan. För att klara expansionen behöver befintlig industri lokal byggas ut. Det finns expansionsmöjligheter inom fastigheten om man kompletterar med en del ytor från angränsande fastigheter som Stallbacka 3:1, Skogstorpa 3 och Dannebacken 1:1. Planen syftar till att reglera detta.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget i Skogstorpa industriområde, c:a 2,1 km nordost om Trollhättans centrum. Området begränsas i väster och norr av Edsborgsvägen (E45), i öster av en cykelväg och i söder av Östra Margaretagatan förbi bostadskvarteret kv Bäckelyckan.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar drygt 3,15 ha.

Fastigheten Skogstorpa 4 ägs av Siemens AB. Fastigheterna Skogstorpa 3 (utarrenderad till Trollhättans tennisklubb), Stallbacka 3:1 och Dannebacken 1:1 ägs av Trollhättans kommun. Fastigheten Karossen 2 ägs av Kommanditbolaget stadsägan 1293 CF.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

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

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

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

miljöbedömning. Se vidare under rubriken KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen ÖP 2003, "Vårt framtida Trollhättan", antogs av kommunfullmäktige i februari 2004. I planen finns ett särskilt avsnitt för stadsdelen Skogstorpa, i vilket det aktuella detaljplaneområdet anges som "område för differentierat utbud av småföretag inom tillverkning, handel, samfärdsl och service. Området är väl strukturerat längs Kardanvägen med anknytning till E45 och ett väl annonserat läge mot såväl denna som väg 44.

Rekommendationer för utveckling, förnyelse och bevarande:

"Skogstorpa bör hållas samman till ett enhetligt område med karaktär av ett modernt verksamhetsområde med hög status och standard. Inom den västra delen kan förtätningar ske, särskilt på fastigheter med låg exploateringsgrad, så att området inte upplevs så ödsligt. I söder fungerar ett vegetationsstråk som en skyddszon mot störningar för angränsande bostäder. Naturområdena utgör en del i stadens grönstruktur. Vegetationen skall därför bevaras".



Planområde

Planprogram

Då ÖP 2003 tydligt anger planområdet som ett verksamhetsområde och planerad förändring endast innebär en mindre utbyggnad av befintlig verksamhet, har bedömningen gjorts att särskilt program för detaljplanearbetet ej erfordras.

Gällande planer

Detaljplan

Inom planområdet:

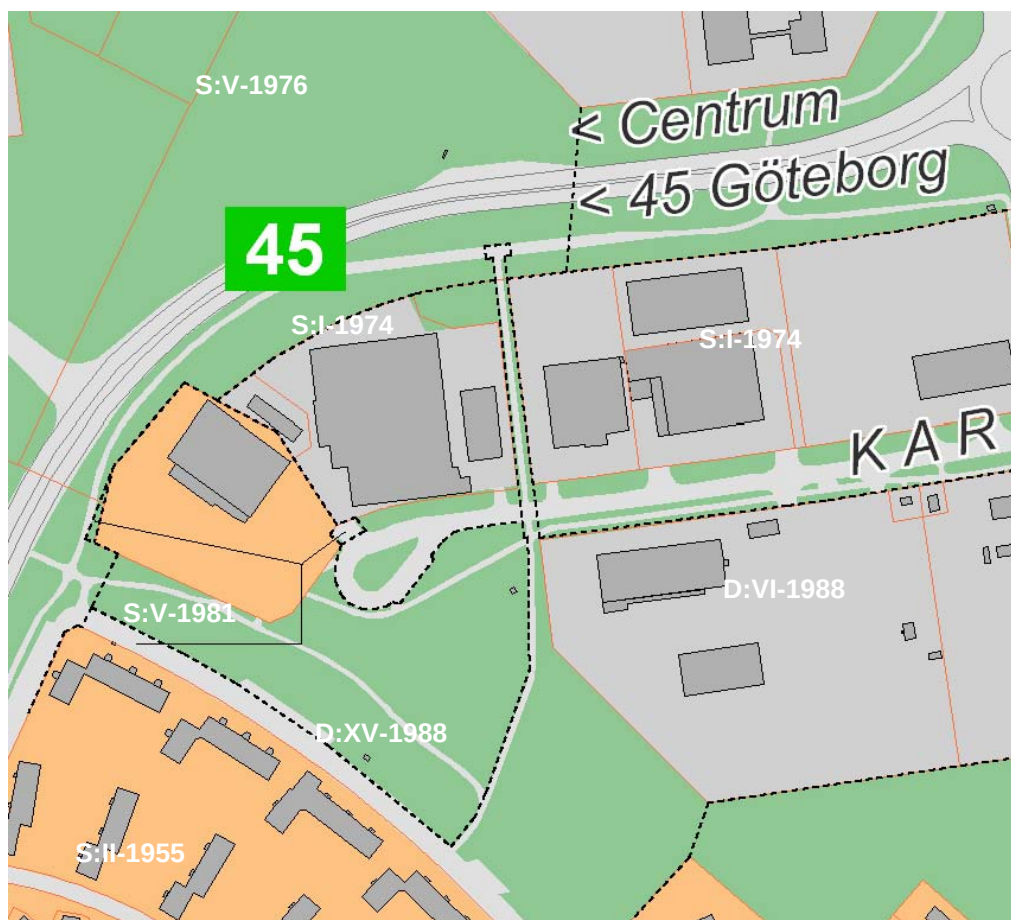
- Stadsplan S:I 1974, fastställd av Länsstyrelsen 1974-01-17.
- Stadsplan S:V 1976, fastställd av Länsstyrelsen 1976-06-23.
- Stadsplan S:V 1981, fastställd av Länsstyrelsen 1981-07-09.
- Detaljplan D:VI 1988, fastställd av Länsstyrelsen 1988-07-21.
- Detaljplan D:XV 1988, fastställd av Länsstyrelsen 1988-12-06.

Angränsande till planområdet:

- Stadsplan i söder S:II 1955.

Planernas genomförandetid har gått ut i samtliga fall.

Fastigheten Skogstorp 4 ingår i stadsplan S:I 1974.



Gällande detaljplaner och stadsplaner

Riskhanteringsplan

I den kommunala riskhanteringsplanen, antagen av Kommunfullmäktige 2004-01-28, föreslås en revidering av rekommenderade vägar för farligt gods. Vägnätet i Trollhättan indelas i primära och sekundära rekommenderade vägar. E45 norr om planområdet är en primär led vilket innebär en zon för bebyggelsefritt område till 30 m från leden. Inom 30-50 m från leden medges bostäder, mindre verksamheter och parkering, med rekommendationer om utförande.

Energiplan

Energiplan för Trollhättans kommun upprättades 1994. Planen har därefter uppdaterats och reviderats 2003. Planen anger följande:

"I kommunens energiplan från 1994 redovisades införandet av en särskild detaljplanebestämmelse med innebörden att uppvärmning endast får ske med fjärrvärme eller med lokalt, miljövänligt producerad värme.

Byggnader med högst 500 m² bruttoarea undantogs. Planbestämmelsen tillämpas nu kontinuerligt och bör även i fortsättningen införas i berörda detaljplaner."

Kommunala beslut i övrigt

Byggnads- och trafiknämnden har 2006-01-26, §12, beslutat att godkänna att förslag till detaljplan för del av kv Skogstorp/Dannebacken får upprättas i syfte att utöka fastigheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet och dess sammanhang

Planområdet ligger i den västra avsmalnande delen av Skogstorp verksamhetsområde. I norr och väster ligger E45 som en fysisk gräns mot grönområdet på andra sidan som finns mellan industriområdet Stallbacka södra och bostadsområdet Hjulkvarn. I söder gränsar mot bostäder med ett naturområde som en skyddszon mot störningar allt i enlighet med ÖP 2003 – som nämnts ovan.

Natur

Mark och vegetation



Norra delen med bäck och ekdunge

Närmast E45 släntar området ned mot en bäck/dike. I nordöstra hörnet finns en mindre ekdunge på en kulle. Det är värdefullt att denna ekdunge bevaras. Särskild planbestämmelse med denna innebörd införs i planen.

I väster intill tennisklubben finns naturliga/iordningställda jordvallar som ljudbarriär mot trafiken på E45. Innanför jordvallarna finns två utomhusbanor på plan hårdgjort yta. Tennisklubbens parkeringsplats gränsar med en slänt mot angränsande fastighet.

Områdets centrala del är i stort sett plant, men faller svagt mot söder, med en nivåskillnad på ca 0,5 m. Befintlig mark består av övervägande asfalterad trafikyta för transport och lager. I söder är Bäckelyckeparken ett naturområde med höga lövträd på stora gräsytor och två markerade trädkullar som bildar en del av skyddszonen mot bostäderna söder om Östra Margaretagatan.



Södra delen med vegetation

Geotekniska förhållanden

För Skogstorpa 4 finns en översiktlig grundundersökning utförd 2003 av GEO-gruppen AB i Göteborg i samband med senaste utbyggnaden öster om den ursprungliga. Den asfalterade marken har underlag av sand, grus och lera med en mäktighet av ca 0,4-0,6 m. Leran utgörs överst till ca 2 m djup av en siltig torrskorpelera, därunder är leran lös. Bergets nivå varierar från 3 till ca 7 m under markytan. Troligt är att förhållandet är likartat på den västra sidan om befintlig byggnad. Markförhållandena utgör inget hinder för tillbyggnad av befintlig industrilokal.

Grundläggning vid utbyggnad görs med pålar under ytterväggar och eventuellt även under golv beroende på vilka golvlaster som erfordras.

Markradon

Enligt utförd bedömning av radonförekomst finns ett stråk från nordväst till sydöst med eventuellt hög markradon genom befintlig fastighet Skogstorpa 4. Norr om detta stråk anges låg markradon. Innebörden av detta är att grundkonstruktionen skall utföras radonsäker (med bl a täta gjutfogar resp. genomföringar i bottenplattor) om inte särskild utredning visar att annat utförande är lämpligt. Bestämmelse om detta har införts i plankartan.

Fornlämningar

Inom området har påträffats en skålgropsten i anslutning till ekdungen. Denna plats blir tomtmark i den nya planen, med en planbestämmelse om att inga träd får fällas för att kvarvarande fornlämningsområdet skall förbli intakt. Därigenom kan ekdungen bibehållas.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Skogstorpa 4 finns tre byggnader uppförda under 1970-talet. Huvudbyggnaden har blivit tillbyggd 2004. De övriga två byggnaderna är förrådsbyggnader som kommer att rivas vid en tillbyggnad. Inom kvarteret Skogstorpa 3 finns två byggnader, tennishallen och en mindre byggnad för signalstyrning av E45. Inom naturområdet i söder finns en transformatorstation och en anläggning med mast för telekommunikation.

Friytor

Naturmiljö

Dungen i norra delen av Skogstorp 4 kommer att utökas något mot E45, med bibehållna ekar. En del av cykelväg i kanten mot naturområdet norr om Bäckelyckeparken kommer att gå parallellt med ny infart till den förändrade parkeringen för tennisklubben. Något träd påverkas när man med varsamhet planerar för denna väg. Bäckelyckeparken med uppvuxna lövträd, kuperad terräng och bitvis klippta gräsytor är en viktig tillgång för området.

Gator och trafik

Biltrafik

Parkering för tennisklubben läggs om för att anpassas till ny infart från Kardanvägen. Vändplanen på Dannebacken 1:1 kommer att tillfalla Skogstorp 4 för att fungera som in- och utlastning av gods. En ny vändslinga på allmän platsmark anläggs omedelbart öster om den gamla vändslingan på Kardanvägen. Från vändslingan löper en ny lokalgata parallellt med gång- och cykelvägen fram till tennisklubbens parkering.

Trafiken till Skogstorp 4 kommer att öka marginellt på grund av den ökade industriproduktionen.

Parkering

All parkering av personbilar kommer att ske inom respektive fastighet. Infarten till parkeringen för tennisklubben genom allmän platsmark från Kardanvägen säkerställs med y-område i planen.

Ett antal p-platser vid Östra Margaretavägen på kvartersmark som utnyttjas av bostäderna i kv Bäckelyckan bibehålls som parkeringsområde och kommer att regleras i planen.

Kollektivtrafik

Busslinje 51 mellan Trollhättans centrum och Bäckelyckeparken har sin ändhållplats omedelbart sydväst om planområdet. Flera andra busslinjer trafikerar Kardanvägen öster om planområdet samt E45.

Gång- och cykelvägar

Det finns välfungerande gång- och cykelvägar både i norr längs E45, längs med Kardanvägen och genom Bäckelyckeparken. I öster påverkas befintlig gång- och cykeltrafiken av ny utfart från fastigheten Skogstorp 4, § som y-område på plankarta. Den flyttade vändslingan kommer att korsas av gång- och cykelvägen för att kunna nå fortsättningen i Bäckelyckeparken. Gång- och cykelvägar i söder mellan kvartersmark och naturområde kommer att gå parallellt med ny utfart från fastigheten Skogstorp 3, redovisas som lokalgata på plankarta.

Hälsa och säkerhet

Påverkan på omgivningen

Planområdet får utnyttjas för verksamhet med "små risker/liten omgivningspåverkan" enligt Boverkets allmänna råd, 1995:5. Det innebär *verksamhetskvarter som normalt kan förläggas intill bostadsområden (kategori 1-skyddsavstånd 50 meter)*. Avstånd till närmsta bostadsbebyggelse (kv. Bäckelyckan och Trädgårdsmästaren) är 120-220 meter. Det innebär att verksamheternas art är på betryggande avstånd och inte medför störningar på omgivningen.

Buller

Trafikmängden på E45 är av den storleken att ljudnivån ligger strax under Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för ekvivalent ljudnivå för dygn utomhus för arbetslokaler 65 dBA.

Förorenad mark

Ingen förändring på verksamhetens art som kan medföra någon typ av markförorening

Miljökvalitetsnormer

Enligt Miljöbalken, 5:e kap, skall gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Den föreslagna utökningen bedöms inte innebära att gränsvärden överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig VA-ledning finns i Kardanvägen och kommer inte att beröras av planen. Befintlig VA-ledning genom kvartersmarken säkerställs med u-område i planen.

Värme

Fjärrvärme finns i befintlig byggnad på Skogstorp 4 och täcker kommande behov. Vid utbyggnad av fastighet skall fjärrvärmenätet vara åtkomligt i framtiden. Fjärrvärme är framdraget till Tennisklubben på Skogstorp 3.

El och tele

Ett ställverk finns i befintlig byggnad på tomt Skogstorp 4 och klarar framtida utbyggnad. Vid utbyggnad skall befintliga kablar till ställverket läggas i rör. Befintligt ställverk är en nästation och måste vara tillgänglig dygnet runt för berörd personal. Ytterligare ett ställverk finns på Östra Margaretavägen i kanten till Bäckelyckeparken.

Avfall

Olika plåtfractioner sorteras redan idag i separat container för återvinning. Tillbyggnad av produktionen medför endast att omfattningen på samma fraktioner kommer att öka.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bedömning av planens miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. Förväntad miljöpåverkan sammanfattas nedan.

Påverkan på luft

Den föreslagna markanvändningens påverkan på områdets luftkvalitet bedöms som försumbar med hänsyn till att endast filtrerad svetsgas lämnar byggnaden.

Påverkan på mark och vatten

Byggnads- och anläggningsarbeten innebär viss påverkan på befintlig mark. Dagvattenavrinningen från området påverkas i viss mån av tillbyggnaden. Det regnvatten som idag hamnar på hårdgjord yta och finner sin egen väg kommer vid cirka 4000 kvm tillbyggnad att avledas till befintlig kommunal ledning.

Uppvärmning

Befintlig fjärrvärme utnyttjas för ökning av uppvärmningsbehovet.

Buller

Den normalt ljudalstrande industriverksamheten kommer inte att generera mer buller efter tillbyggnad än idag. Det buller som alstras kommer i huvudsak från E45.

Stadsbild

Liten påverkan. Kvarteret är redan ianspråktaget.

Natur, växter och djur

Marginell påverkan, naturområden finns i söder och öster.

Hälsa och säkerhet

(se särskild rubrik ovan under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR)

Transporter

Biltrafik samt tyngre transporter till kvarteret bedöms öka marginellt.

Rekreation, friluftsliv

Möjligheterna till friluftsliv och rekreation påverkas inte.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden upphör 2013-12-31. Utbyggnaden av fastigheten skall vara genomförd och besiktigad innan detta datum.

Genomförandefrågor redovisas i övrigt i genomförandebeskrivning ingående i planhandlingarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har författats av arkitekt SAR/MSA Claes Wedefelt, ABAKO arkitektkontor AB.

Göteborg i september 2007

Claes Wedefelt

Arkitekt SAR