



**Trollhättans
Stad**



**Ändring av detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen
med mera**

Utbyggnad av verksamhet inom Stallbacka 4:2 och del av 4:5

Samrådshandling juli, 2023

SAMMANFATTNING

Den här ändringen av detaljplan görs för att utöka byggrätten för fastigheterna Stallbacka 4:2 och del av Stallbacka 4:5. Ändringen innebär att befintlig verksamhet inom Stallbacka 4:2 kan fortsatt utvecklas genom utökad byggrätt i form av minskad prickmark, ökad exploateringsgrad till 60% av fastighetsarean och högre tillåten byggnadshöjd om 18 meter.

I samband med att ändringen av detaljplanen görs digitaliseras detaljplanen och anpassas efter Boverkets riktlinjer om planbestämmelser samt svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på så vis som planbestämmelser formuleras idag.

Området som berörs av ändringen är beläget i södra delen av Stallbacka verksamhetsområde och omfattar cirka 7,4 hektar. Det innefattas av fastigheten Stallbacka 4:2 och delvis av fastigheten Stallbacka 4:5,1.

Ändringen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen.



2 DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Bilaga till planbeskrivning
Handlingstyp	Samrådshandling (plankarta med bestämmelser, bilaga till gällande planbeskrivning, gällande planbeskrivning, D8_2007)
Förfarande	Standardförfarande
Antaget av	
Datum	
Laga kraft	
Handlingen förvaras	Castor, Stadsarkiv
Diarienummer	PLAN.2022.1167
Aktbeteckning	1488K-D8/2007
Handlingen publiceras	Trollhättans Stads hemsida
Beslut	
Ansvar	Samhällsbyggnadsnämnden



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
2 DOKUMENTINFORMATION	3
1 AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	6
2 BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN	6
2.1 Ändringens läge och avgränsning.....	6
2.2 Genomförandetid för ändrade planbestämmelser	7
2.3 Kvartersmark	7
2.4 Varför ändring av detaljplan valts	11
2.5 Ärendeinformation.....	11
3 MOTIV TILL ÄNDRING AV DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
3.1 Motiv till regleringar.....	12
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
4.1 Mark- och utrymmesförvärv	13
4.2 Fastighetsrättsliga frågor.....	13
4.3 Ekonomiska frågor.....	14
4.4 Organisatoriska frågor.....	15
4.5 Prövning enligt annan lagstiftning.....	15
5 PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	16
5.1 Kommunala	16
5.2 Regionala	18
5.3 Mellankommunala intressen.....	19
5.4 Riksintressen.....	19
5.5 Utredningar	19
5.6 Annat	22
5.7 Miljö kvalitetsnormer	22
5.8 Skyddade arter	24



5.9	Strandskydd.....	25
5.10	Sociala förutsättningar och konsekvenser	26
5.11	Teknik	26
5.12	Stadsbild	26
6	MEDVERKANDE I PLANARBETET	27



1 AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

Avsikten med att ändra *Detaljplan för Kvarteret Anoden och Kaminen med mera* är att utöka byggrätten för fastigheterna Stallbacka 4:2 och del av Stallbacka 4:5. Genom utökad byggrätt i form av minskad prickenmark, ökad exploateringsgrad och högre tillåten höjd skapas förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheten inom Stallbacka 4:2.

I samband med att ändringen av detaljplanen görs digitaliseras detaljplanen och anpassas efter Boverkets riktlinjer om planbestämmelser samt svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på så vis som planbestämmelser formuleras idag.

2 BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

2.1 ÄNDRINGENS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

Området som berörs av ändringen är beläget i södra delen av Stallbacka verksamhetsområde och omfattar cirka 7,4 hektar. Det innefattas av fastigheten Stallbacka 4:2 som är privatägd och delvis av fastigheten Stallbacka 4:5,1 som ägs av Trollhättans kommun. Inom Stallbacka 4:2 bedrivs logistikverksamhet. De angränsande delarna som är aktuella för utbyggnad inom fastigheten Stallbacka 4:5,1 används som upplag av Trollhättans Stad. Området angränsar till en infartsväg i norr och Stallbacka hamn i väst, fastigheten Stallbacka 4:4 i söder och industrispår för tåg i öster.



Bild 1. Ändringens läge i staden



Bild 2. Planområdets avgränsning i blått och ytan där planbestämmelser ändras i rött

2.2 GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag ändring av detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla som helhet även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 KVARTERSMARK

Verksamheten, belägen i södra delen av Stallbacka industriområde, har ett behov av att expandera och utöka sina lokaler som idag ligger inom fastigheten Stallbacka 4:2. Gällande detaljplan har en begränsad byggrätt på 40% av fastighetens area och prickmark på den del som föreslås för utbyggnaden. För att kunna utöka befintlig byggnad krävs en förändrad fastighetsindelning. Byggnadshöjden för det aktuella området är i gällande detaljplan begränsad till 12 meter. Fastigheterna norr om det aktuella området har en tillåten högsta byggnadshöjd på 18 meter.

Ändringen innebär en tillåten byggrätt om 60 % av fastighetens area samt delvis minskning av prickmark. Ändringen innebär dessutom en högsta byggnadshöjd på 18 meter. De planbestämmelser som kvarstår, tillkommande och utgående planbestämmelser redogörs nedan i tabellerna.

Planbestämmelser som kvarstår inom området för ändringen				
Ursprunglig beteckning	Ursprunglig formulering	Tolkad/digitaliserad beteckning	Tolkad/digitaliserad formulering	Kommentar
JT ₁	Hamn- och godsterminal/industri	J ₁	Godsterminal	Markanvändningen är oförändrad
		V	Hamn	
	Marklov krävs även för schaktning och fyllning	a ₁	Marklov krävs även för schaktning och fyllning	
	Genomförandetiden slutar 2012-12-31	a ₂	Genomförandetiden är angivet som att genomförandetiden slutar 2012-12-31. Bestämmelsen har inte tolkats men digitaliserats för att möjliggöra analys	Genomförandetiden är oförändrad för de bestämmelser som inte påverkas av ändringen
	Endast källarlösa hus. Grundläggning skall ske med hänsyn till förekomst av markföreningar	b ₁	Källare får inte finnas	
		b ₂	Grundläggning skall ske med hänsyn till förekomst av markföreningar	
	Uppvärmning endast med	b ₄	Annat utförande är angivet som	



	fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.		uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas. Bestämmelsen har inte tolkats men digitaliserats för att möjliggöra analyser.	
	Markytan skall utformas så att infiltration av dagvatten i marklagren förhindras	b ₆	Markytan skall utformas så att infiltration av dagvatten i marklagren förhindras	
spår	Spårtrafik	z ₁	Spårtrafik	

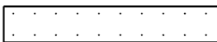


Planbestämmelse som tillkommer

Beteckning	Formulering	Kommentar
e ₂ 60%	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet	



h_6	Högsta byggnadshöjd är 18,0 meter	
m_1	Marken ska utformas för att skydda byggnader vid översvämning orsakat av skyfall (100 års regn)	

Planbestämmelse som utgår

Ursprunglig beteckning	Ursprunglig formulering	Tolkad/digitaliserad beteckning	Tolkad/digitaliserad formulering	Kommentar
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, mur och plank	Utgår delvis inom området för ändringen för att möjliggöra för större byggrätt
e 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea	e_1 40%	Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Utgår och ersätts med e_2 60%
	Högsta byggnadshöjd i meter	h_2	Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter	Utgår och ersätts med h_6
y	Marken skall vara tillgänglig för körtrafik från angränsande fastigheter	z_2	Markreservat för körtrafik är angivet som marken skall vara tillgänglig	Den förändrade fastighetsindelningen gör att markreservatet



			för körtrafik från angränsande fastigheter. Bestämelsen har inte tolkats med digitaliserats för att möjliggöra analyser	inte längre tillför något
--	--	--	---	---------------------------

2.4 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Genom ändring av detaljplan kan detaljplanen möjliggöra för dagens behov utan att genomföra hela den lämplighetsprövning av markanvändningen som görs vid framtagandet av en ny detaljplan.

Den gällande detaljplanens syfte anger att förutsättningar ska ges för verksamheter att utvecklas samt ett ökat utnyttjande av markresurserna. Syftet anger även att förutsättningarna för hamn- och terminalverksamheten ska bibehållas och utvecklas, frågor om markföroreningar ska hanteras och transporter på järnvägen ska ges förutsättning att öka. Den gällande detaljplanens syfte gäller fortsättningsvis. Ändringsförslaget bedöms rymmas inom syftet.

2.5 ÄRENDEINFORMATION

Ändring av detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen med mera, utbyggnad av verksamhet inom Stallbacka 4:2 och 4:5, Trollhättans Stad har diarienummer PLAN.2022.1167.

Den 24 mars 2022 § 65 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att godkänna start-PM, vilket är det datum då ändring av detaljplanen formellt påbörjades.

Ändring av detaljplan för kvarteret Kaminen och Anoden med mera hanteras enligt reglerna för plan- och bygglagen (2010:900). Ändringen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Antagande av ändring av detaljplanen föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden. Kommunfullmäktige har 2018-11-26, § 156, delegerat till samhällsbyggnadsnämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.



Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) ska tillämpas.

3 MOTIV TILL ÄNDRING AV DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

e₂ 60% - Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Motiveras av ett ökat utnyttjande av markresurserna där hamn- och terminalverksamheten får möjlighet att utvecklas. Bestämmelsen ger utrymme både för nuvarande terminalbyggnad och för tillbyggnader på nära och längre sikt. Den ökade byggrätten innebär också att tidigare prickmarksområde minskats. Regleringen av byggrätten görs med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt 2 kap. 6 § 8 PBL samt möjliggör för ett större nyttjande av markens mest lämpade ändamål enligt 2 kap. 2 § PBL.

h₆ - Högsta byggnadshöjd är 18,0 meter. Motiveras av ett ökat utnyttjande av markresurserna där hamn- och terminalverksamheten får möjlighet att utvecklas. Befintliga byggnader norr om området för ändrade planbestämmelser har motsvarande byggnadshöjd vilket skapar en enhetlighet. Regleringen av höjden görs därmed med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

m₁ - Marken ska utformas för att skydda byggnader vid översvämning orsakat av skyfall (100 års regn). Bestämmelsen införs för att säkerställa att byggnader inom fastigheten inte tar skada vid översvämning. Regleringen av skyddsåtgärden görs med stöd i att byggnadsverk ska lokaliseras med hänsyn till risken för översvämning enligt 2 kap. 5 § 5 PBL.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.



4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Ändringen av detaljplanen omfattar fastigheterna Stallbacka 4:2 som är privatägd, och del av Stallbacka 4:5,1 som är kommunägd.

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören. Avsikten är att exploatören ska förvärva del av Stallbacka 4:5,1 genom överlåtelseavtal i samband med att detaljplanen antas.

Berörda fastigheter	Fastighetsägare
Stallbacka 4:2	- privatägd
Stallbacka 4:5,1	- Trollhättans kommun

4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

För genomförandet av utbyggnaden behöver mark från kommunägda fastigheten Stallbacka 4:5,1, överföras till fastigheten Stallbacka 4:2. Marken är redan planlagd som kvartersmark för hamn- och godsterminal/industri.

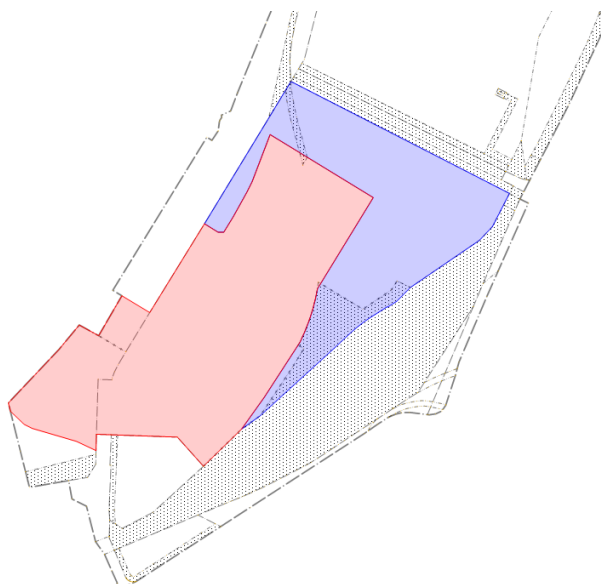


Bild 3. Förändrad fastighetsindelning. Röd yta markerar Stallbacka 4:2. Blå yta markerar mark som eventuellt ska regleras. Exakt yta utreds under planprocessen.

4.2.2 Rättigheter

Området för ändringen berörs av två officialservitut; 1488K-9/98.1 servitut för väg och 1488K-14/5.1 servitut för byggnad. Officialservitutet för väg är till förmån för Stallbacka 4:5 och belastar Stallbacka 4:2. Rättigheten avses vara kvar.

Officialservitutet för byggnad är till förmån för Stallbacka 4:2 och belastar Stallbacka 4:5. Servitutet kan komma att upphävas i samband med att fastighetsreglering sker mellan Stallbacka 4:2 och Stallbacka 4:5. Frågan utreds under planprocessen.

Det finns behov att samnyttja området längs med industrispåret för in- och omlastning. Det kan komma att bildas en rättighet för att säkerställa kommunens tillträde till industrispåret och exploatörens möjlighet för inlastning/vändzon. Rättighetens omfattning samt vilken fastighet som belastas av rättigheten kommer att utredas under planprocessen.



Bild 4. Servitutsområden

4.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Här beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här hör även beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

Fastighetsägaren till Stallbacka 4:2 bekostar ändringen av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren till Stallbacka 4:2 får kostnader för markförvärv och lantmåteriförrättning för fastighetsreglering. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader för byggande och åtgärder inom kvartersmark och bekostar även flytt av skyddade arter enligt artskyddsförordningen från Stallbacka 4:5,1 till av kommunen anvisat område.

Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa. Ändringen bedöms få positiva ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren.

Ändringen av detaljplanen har bekostats av fastighetsägaren, varför kommunen inte ska ta ut någon planavgift för åtgärder som är i enlighet med denna detaljplan.

4.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.4.1 Markanvisning

Staden har tecknat ett markanvisningsavtal med fastighetsägaren till Stallbacka 4:2 i enlighet med Stadens *riktlinjer för markanvisningar*. Avtalet ger exploitören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Staden om förvärv av markområdet samt undersöka förutsättningarna för att ändra gällande detaljplan.

För överlåtelse av kvartersmark inom Stallbacka 4:5,1 kommer marköverlåtelseavtal att tecknas. Avtalet kommer förutom överlåtelse av marken reglera hur kostnader fördelas mellan Staden och fastighetsägaren vid genomförande av ändringen.

4.4.2 Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Samråd	Juli-augusti 2023
Granskning	3:e kvartalet 2023
Beslut om antagande	Tidigast 4:e kvartalet 2023
Fastighetsbildning	Tidigast 4:e kvartalet 2023
Byggnation	Tidigast 1:a kvartalet 2024

Ändringen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslags-
tavla. Såvida beslutet inte överklagas.

4.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING



Markarbeten inom planområdet är att beakta som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899 och en anmälan ska upprättas och delges tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetet påbörjas. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid markarbeten i samband med byggnation kan behöva kontrolleras med avseende på innehåll av främst krom och zink.

Området är beläget inom den så kallade inre zonen av vattenskyddsområde för Göta Älv och Vänersborgsviken. Detta innebär att en ansökan om tillstånd för ny dagvattenanläggning och schaktarbeten över en jordvolym på 400 m³ ska lämnas till tillsynsmyndigheten, i detta fall Miljökontoret i Trollhättans stad, innan markarbeten kan påbörjas. Det kan hända att fler saker kräver tillstånd, se mer i föreskrifterna för Göta Älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde, www.gavso.se. Samråd kan göras med tillsynsmyndigheten huruvida två separata anmälan skickas in eller en sammanslagen. Anmälan/ansökan ska lämnas till tillsynsmyndigheten minst 6 veckor före planerad byggstart.

5 PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller *detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen med mera*. Detaljplanen antogs av Byggnadsnämnden 2007-04-26. Samtliga detalj- och stadsplaner är lagrade i kommunens arkiv.

Gällande detaljplan medger användning "Hamn- och godsterminal/industri". För Stallbacka 4:2 och del av 4:5 finns en maximal byggnadsarea om 40% av fastighetens area. Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter. I sydöstra delen av planområdet finns ett större prickmarksområde, avsedd för att bevara industrispåren och hålla det fritt från bebyggelse.

5.1.2 Planbesked

I augusti 2021 ansökte fastighetsägaren till Stallbacka 4:2 om planbesked för att möjliggöra utbyggnad av pågående verksamhet. Den 16 december 2021 beslutade samhällsbyggnadschefen att lämna positivt planbesked för att ändra *Detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen med mera*.

5.1.3 Grundkarta och fastighetsförteckning



Grundkarta för Ändring av detaljplanen för Kv Anoden och Kaminen m.m daterad 2023-06-27 och fastighetsförteckning daterad 2023-06-29. Dessa två dokument är lagrade i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.1.4 Översiktsplan

Trollhättans översiktsplan ÖP 2013 - *Plats för framtiden* antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Översiktsplanen är lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens hemsida.

I *Översiktsplan 2013 – Plats för framtiden*, antagen av kommunfullmäktige 2013, ingår aktuellt område i ett större område utpekad som *verksamhetsområde Stallbacka, Hedeäng och Skogstorpa*. Dessa områden är befintliga verksamhetsområden som i största möjliga mån ska förtätas och utvecklas innan nya verksamhetsområden byggs ut. För Stallbacka södra hänvisar översiktsplanen till en fördjupad översiktsplan som fortfarande bedöms vara aktuell.

Fördjupad översiktsplan Stallbacka Södra

Området omfattas av *Översiktsplan för Stallbacka Södra*, antagen av kommunfullmäktige 2001 och klassificeras där som ett *befintligt terminalområde*. Inriktningen för den framtida utvecklingen är bland annat att området ska utvecklas som verksamhetsområde för mindre känslig markanvändning med differentierade verksamheter i varierande storlekar där förtätningar eftersträvas. Järnvägsspårren ska underhållas och bevaras med möjlighet till utökad järnvägstrafik. Farligt gods-transporter ska beaktas vid detaljplaneläggning.

5.1.5 Andra kommunala planeringsunderlag

Följande andra kommunala handlingar har använts som planeringsunderlag.

- *Mål- och resursplan (MRP) 2020–2023/Budget 2020*. Antogs av kommunfullmäktige 2019-11-04 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Dagvattenstrategi*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-06-21 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Riktlinjer för markanvisningar*. Antogs av kommunfullmäktige 2021-07-19 och är lagrad i kommunens arkiv.
- *Med sikte på 2030. Näringslivsstrategi Trollhättan*. Antogs av kommunstyrelsen 2021-04-14 och är lagrad i kommunens arkiv.

5.1.6 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)



En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts, daterat 2022-06-09. Protokollet från undersökningen är lagrat i samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

5.1.7 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Vid upprättande eller ändring av detaljplan ska kommunen undersöka om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning enligt 6 kap § 6 miljöbalken har genomförts. Kommunen gör med hänvisning till genomförd undersökning bedömningen att betydande miljöpåverkan inte riskerar att uppstå på grund av planförslaget varför fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en strategisk miljöbedömning behöver inte upprättas.

5.1.8 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) tas inför att planen ställs ut för granskning.

5.2 REGIONALA

Från 2022-07-01 gäller Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde (Gävso). Vattenskyddsområdet omfattar stora delar av Trollhättans kommun. I princip hela tätorten omfattas av den inre skyddszonen, utanför detta finns det yttre skyddsområdet.

Beslut om vattenskyddsområde för Vänersborgsviken och Göta älvs vattentäkter. Beslutat av Länsstyrelsen i Västra Götaland 2022-05-16. Finns tillgängligt på www.gavso.se.

Planområdet ingår i influensområde för Trollhättan-Vänersborgs flygplats som ligger i Malöga. Trafikverket fattade 2022-09-26 beslut om att flygplatsen inte längre bedöms vara riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Det finns fortfarande regelverk beslutat på EU-nivå som begränsar hur höga byggnadshöjder som tillåts inom influensområdet för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Flygplatsen utgör dessutom sedan 2022 ordinarie beredskapsflygplats för att säkerställa god tillgänglighet för samhällsviktiga lufttransporter.

Vägledning vid markarbeten inom Stallbacka industriområde. Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Miljöskydds enheten 2014.



5.3 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Hamnen är ett mellankommunalt intresse, men påverkas inte av ändringen.

5.4 RIKSINTRESSEN

Ändringen av planen bedöms inte påverka något riksintresse.

5.5 UTREDNINGAR

5.5.1 Trafik- och bullerutredning

Trafik- och bullerutredning till ändring av detaljplan Kv. Anoden och Kaminen m.m. Framtagen av Norconsult Ab och daterad 2023-04-28. Lagrad i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Utvecklingen av verksamheten genererar tillkommande trafik, i syfte att utreda bullerpåverkan på bostäder söder om Hjulksvarnelundsvägen har en *trafik- och bullerutredning* tagits fram. Då trafikökningen bedöms vara liten har bullerpåverkan bedömts utifrån tidigare framtagen *Trafikbullerutredning för Detaljplaner Stridsbergsbron, Vårvik och Hjulksvarn* (Akustikverkstan 2019-10-02).

Riktvärden för buller utomhus för spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader regleras bullerförordningen. För trafikbuller gäller att följande riktvärden inte bör överstigas:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder större än 35 kvadratmeter. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För närmast belägna bostadshus i Hjulksvarn kommer ljudnivåerna inte att förändras vid genomförande av ändringen av detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen m.m. Även vid genomförande av planen beräknas mest utsatta hus i fasad mot Kungssportsvägen få ekvivalent ljudnivå upp till 55 dBA och maximal ljudnivå upp till 70 dBA. Inga bullerdämpande åtgärder bedöms nödvändiga till följd av verksamhetens utveckling.

Utredningen har utgått från att in- och utfarter till Stallbacka 4:5 används på samma sätt som idag, där personbilar använder den sydvästra in- och utfarten och lastbilar använder den södra som infart och den norra som utfart. Störst påverkan ger den tillkommande trafiken på Grundbergsvägen där det bedöms öka med 11 %. Kapacitetsanalysen som genomförts inom utredningen visar inte på några



framkomlighetsproblem i studerade korsningar. För oskyddade trafikanter bedöms situationen längs Grundbergsvägen försämrats på grund av den tillkommande trafiken.

5.5.2 Miljöteknisk markundersökning

Miljöteknisk markundersökning, Stallbacka 4:5, Trollhättan. Framtagen av Rejlers Sverige Ab och daterad 2023-02-24. Lagrad i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Stallbacka industriområde är känt för sina höga halter av krom (II, VI+), bly, zink och koppar som är kopplade till ferrokromslagget som har dumpats inom området i huvudsak av Ferrolegeringar AB som var aktivt mellan åren 1927-1987. PAH:er samt aromatiska och alifatiska kolväten har också uppmärksamats att det förekommer i höga halter inom Stallbacka industriområde. I samband med utredningen togs 17 provpunkter i jord och 5 grundvattenrör sattes ut på området. Mätningarna visar att stora delar av det undersökta området överskrider föroreningshalterna både mindre känslig markanvändning och nivån för farligt avfall. Resultatet på jordproverna i mätningarna var generellt väldigt höga på metaller, men även på arsenik, vanadin och molybden. Till största delen klarar inte massorna i området kraven för återanvändning eller som ytliga massor utan hårdgjorda ytor beträffande tungmetallhalterna. Många av metallhalterna är långt över gränsen för farligt avfall.

Om jordmassor ska återanvändas på plats ska de klara Stallbackas riktvärden annars ska de transporteras bort till godkänd anläggning för sanering.

Utredningen visar att schaktning i största mån ska undvikas och om möjligt till ett maxdjup av 0,4 meter under nuvarande markyta. Ett alternativ är att påföra rena massor till området. Exponeringsvägar kommer dock till stor del att tas bort då det mesta av området kommer att antingen bebyggas med nya logistikbyggnader eller asfalteras som körytor fram till lastkajerna.

Markarbeten inom området kräver anmälan enligt §28 i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899 samt en ansökan om tillstånd enligt Gävso (läs mer i avsnitt 4.5 Prövning enligt annan lagstiftning).

5.5.3 Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallsutredning kv. Anoden & kaminen i Stallbacka. Framtagen av Rejlers Sverige Ab och daterad 2023-05-31. Lagrad i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Marken för planerad utbyggnad består idag av grusmark och blandat grönområde. Dagvatten som genereras inom del av Stallbacka 4:5,1 avrinner först till befintliga dagvattenledningar eller rinner di-



upphöjda vilket minimerar risk för att vattnet rinner in och skadar byggnaden. Vid projektering och höjdsättning av utbyggnaden rekommenderas att vatten inte blir stående mot husfasader vid skyfall.

Halten och mängden föroreningsämnen i dagvattnet bedöms minska enbart efter ökad andel hårdgjord yta. Befintliga system, om de integreras med dagvattenhanteringen för det nya området, tillsammans med en ny filterbrunn är tillräckliga för att kraven för rening och fördröjning kommer att uppfyllas.

5.5.4 Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo). Framtagen av Rejlers Sverige Ab och daterad 2023-02-25. Lagrad i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Tekniskt PM Geoteknik (TPM/Geo). Framtaget av Rejlers Sverige Ab och daterad 2023-02-25. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Marknivåerna inom området varierar mellan +41,4 och +42,9 vid utförda undersökningspunkter. En uppfyllnad på cirka 0,40 planeras inom området för nybyggnation på grund av föroreningsituationen.

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden består generellt av fyllning på lera på friktionsjord på berg. Fyllningen består generellt av sten, grus och sand. Leran är generellt grusig sandig. Friktionsjorden består generellt av sand och silt och uppvisar lös till medelfast lagringstäthet.

Grundvattennivån har uppmätts 2023-01-11 på 0,64 meter till 1,47 meter under befintlig markyta motsvarande nivåer mellan +40,9 och +42,2. Frivattenytan noterades motsvarande nivån +41,1 vid utförda skruvprovtagningshål. Bergytan har påträffats mellan nivåerna +31,7 och +40,3. Den geotekniska utredningen har utgått från att tillkommande byggnadskroppar kommer att pågrundläggas. Hårdgjorda ytor ska dimensioneras för materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1.

Odränerad och kombinerad analys har utförts. I båda fallen uppfylls kraven på tillfredsställande stabilitetsförhållande.

5.6 ANNAT

Riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till dagvattennät och recipient (R2020:13).

Framtagen av Miljöförvaltningen Göteborgs Stad år 2020. Finns tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten - Företagare - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#).

5.7 MILJÖKVALITETSNORMER



Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

5.7.1 Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM10) samt bensen. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Utsläpp sker även av svaveldioxid, kolmonoxid med mera i anslutning till starkt trafikerade gator och vägar kan luftföroreningar nå kritiska nivåer av utsläppshalter och bland andra astmatiker och andra känsliga personer kan få andningsbesvär under perioder med höga luftföroreningshalter.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer (MKN) har hittills meddelats för halterna av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en ökning av kvävedioxid- och PM10-halterna. Det finns dock inget idag som tyder på att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas i Trollhättan.

5.7.2 Vatten

Tillsyns- eller prövningsmyndigheten måste se till att verksamhetsutövaren vidtar de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förhindra att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller äventyrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen.

Enligt dagvattenutredning föreslås dagvatten fortsättningsvis att avledas till Göta älv, som är en vattenförekomst fastställd av Vattenmyndigheten. Vattenmyndigheten ansvarar för att sammanställa och rapportera hur alla vattenförekomster i landet mår, bland annat dess ekologiska status. Vattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande ekologisk status och den sammanvägda bedömningen för den kemiska statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås.

Till följd av utbyggnaden av verksamheten ökar dagvattenflödena till följd av att andelen hårdgjord yta ökar. Genom ökad hårdgörandegrad minskar däremot spridning av föroreningsämnen då marken inom området är förorenat. Med föreslagen fördröjning och rening minskar alla ämnen under befint-



liga och riktvärden för halter och mängder förutom för fosfor och koppar, som ligger något över riktvärdet. Dessa ämnen anses däremot inte minska recipientens chanser att uppnå miljökvalitetsnormen.

5.8 SKYDDADE ARTER

5.8.1 Växter

Trots att Stallbacka är ett utpräglat industriområde har växtlighet etablerat sig på markytor som inte hårdgjorts. Då delar av Stallbacka 4:5, 1 under åren har använts för upplag har jordmassor tillförts området och bidragit till etablering av växter. På platser öster och norr om befintlig terminalbyggnad har det observerats och inrapporterats förekomst av ovanliga växtarter så som grenigt kungsljus, skogsknipprot och purpurknipprot. Dessa arter är fridlysta och omfattas av artskyddsförordningen.

I september 2021 har en fältinventering genomförts av Pro Natura för att lokalisera förekomst och utbredning av de rödlistade växterna Grenigt kungsljus och Purpurknipprot. Resultatet visar på förekomst inom fem områden, varav två områden (Område 2 och 4) berörs av området för ändringen och tillkommande byggrätt. Fältinventeringen finns lagrad i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.



Bild 6. Inventerat område inom gul linje. Siffror anger områden med skyddsvärda växter.

Länsstyrelsen har beslutat om dispens från 8 § artskyddsförordningen, daterat 2023-04-28, för flytt av purpurknipprot och grenigt kungsljus inom fastigheten Stallbacka 4:5. Flytten ska utföras av person med naturvårdskompetens som exploitören beställer och bekostar och som godkänns av staden.

Flytten ska dokumenteras och följas upp tillsammans med staden. Växterna kommer flyttas före antagande av ändring av detaljplan.

Flytten av purpurknipproten ska ske enligt godkännande av staden från område 4 till område 5 i bild ovan. I samband med flytt ansvarar exploatören för stödbevattning och dokumentation i både bild och text.

Vid platsbesök av staden i juni 2022 påträffades inte grenigt kungsljus. Om växten dyker upp inom området för ändring av detaljplanen behöver den hanteras enligt Lässtyrelsens villkor och flyttas till nytt lämpligt habitat.

Då det förekommer markföroreningar och invasiva arter inom området är det viktigt att överflödig jord inte följer med växternas rötter vid flytt.

5.8.2 Dammfladdermus

Utlåtande dammfladdermus. Framtaget av Nattbakka ord & natur och daterad 2022-05-25. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Inom området för ändring av detaljplanen förekommer dammfladdermöss. Samtliga fladdermusarter är fridlysta och omfattas av fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. I Trollhättan finns en lokal population som använder sig av älven, både för jakt och förflyttning. Dammfladdermössen ändrar flyg- och jaktbeteende om deras väg korsas av ljus. Det är därför viktigt att ljus från byggnader inte når vattnet mellan Stallbacka och Stallbackaön.

Vid exploatering gäller följande:

- Rikta inga lampor åt nordväst, alltså mot vattnet.
- Skärma av befintlig belysning för att minimera ströljus och spridning.
- Använd timers och rörelsedetektorer så att det inte lyser när det inte behövs.
- Använd så varma ljuskällor som möjligt (gult, rött). Undvik vitt ljus.
- Plantera om möjligt växtlighet längs stranden.

Om en eller flera ovan nämnda åtgärder genomförs bör ljus inte påverka förbipasserande fladdermöss. En kontroll av ljusreflektioner görs lämpligen genom att mäta eventuell ljusspegling på vattenytan halvvägs mellan Stallbacka och Stallbackaön. Resultatet bör inte överstiga 1,5 lux.

5.9 STRANDSKYDD



Strandskyddet är upphävt för markområdet i gällande detaljplan och omprövas inte i ändringen av detaljplanen.

5.10 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap. 1 § anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

En liten social konsekvensanalys kommer vid senare skede i planprocessen att genomföras för att förbättra möjligheterna att på ett enkelt och kortfattat sätt lyfta sociala frågor i ett tidigt skede av samhällsbyggnadsprocessen, diskutera vad som kan göras för att tillföra större sociala värden, samt diskutera svårigheter och kritiska faktorer. En liten social konsekvensanalys genomförs av planhandläggaren. Hållbarhetsstrategier hjälper vid behov till med nulägesbeskrivningarna och får möjlighet att tycka till och skicka med underlag för viktiga frågor. Efter genomförd liten social konsekvensanalys förs resultatet in i planbeskrivningen, således hänvisar inte planbeskrivningen till något dokument.

5.11 TEKNIK

Området ingår i verksamhetsområde för spillvatten, vatten och dagvatten. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns längs Södra Hamnvägen.

För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution AB. Vattenfall har lågspänningskablar för el inom fastigheten Stallbacka 4:2, vilka ansluter till befintliga byggnader.

Fiberledningar finns i Södra Hamnvägen och fastigheten Stallbacka 4:2 är ansluten till fibernätet. Skanova har markkablar inom Stallbacka 4:2 och Stallbacka 4:5,1.

Fjärrvärmeledningar finns i Södra Hamnvägen. Fastigheten Stallbacka 4:2 är ansluten. För fjärrvärmenätet ansvarar Trollhättan Energi AB.

5.12 STADSBILD

Höjningen av byggnadshöjden bedöms inte påverka stadsbilden då fastigheterna norr om berört område har samma nockhöjd.



6 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Ansvariga projektledare för detaljplanen är representanter från plankontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

I planarbetet har en projektgrupp bestående av representanter från följande kontor och förvaltningar deltagit:

- Kontoret tillväxt och hållbarhet
- Gatu-parkkontoret
- Bygglövskontoret
- Miljökontoret
- Lantmäterikontoret
- Kart- och mätkontoret
- Plankontoret
- Trollhättan Energi AB

Trollhättan i juni 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret





Trollhättans Stad