



**Trollhättans
Stad**



Ändring av detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen med mera

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

Granskningshandling, februari 2025

SAMMANFATTNING

Ändringen av detaljplan för kvarteret Anoden och Kaminen m.m 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 fortsatt kan 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 den 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 9 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	Granskningshandling (plankarta med bestämmelser, bilaga till plankarta, bilaga till gällande planbeskrivning, gällande planbeskrivning D8_2007, delutlåtande)
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.....	12
2.5 ÄRENDEINFORMATION	12
3 MOTIV TILL ÄNDRING AV DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	13
4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
4.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	14
4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR	15
4.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
4.5 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	17
5 PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	17
5.1 KOMMUNALA.....	17
5.2 REGIONALA	19
5.3 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	20
5.4 RIKSINTRESSEN.....	20
5.5 UTREDNINGAR	20
5.6 ANNAT	25
5.7 MILJÖKVALITETSNORMER.....	25



5.8	MILJÖMÅL.....	26
5.9	SKYDDADE ARTER.....	27
5.10	STRANDSKYDD.....	28
5.11	SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	28
5.12	TEKNIK	29
5.13	STADSBILD.....	29
6	MEDVERKANDE I PLANARBETET	30



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 prickmark, 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 9 hektar. Det innefattas av fastigheten Stallbacka 4:2 som är privatägd och delvis av fastigheten Stallbacka 4:5,1 och 4:1 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 fastigheten Anoden 3 i norr och Stallbacka hamn i väst, fastigheten Stallbacka 4:4 i söder samt Grundbergsvägen och Stallbackavägen i söder och öster.

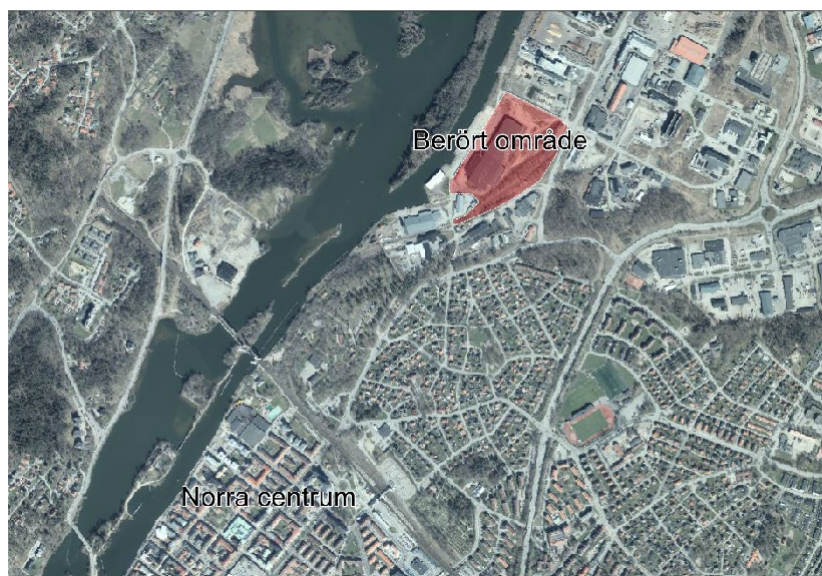


Bild 1. Ändringens läge i staden, berört område visas i rött.



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

Mellan samråd och granskning justerades gränsen för ändringsområdet till att följa gällande detaljplans användningsgräns för Godsterminal (J1) och Hamn (V). Motivet till justeringen är att tydliggöra hur byggrätten ska tolkas och beräknas då den enligt förslaget ska utgöra 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Ändringsområdet blir därmed större än tidigare men byggrätten är densamma.

2.2 GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

Genomförandetiden för planbestämmelserna som ändras är 5 år från den dag ändring av detaljplanen vinner laga kraft. De planbestämmelserna som inte ändras får ingen ny genomförandetid.

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. Detaljplanen fortsätter att gälla som helhet även efter genomförandetidens utgång men kommunen har då rätt att ändra eller upphäva planen. Berörd fastighetsägare bör då informeras inför ett sådant eventuellt beslut.

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.


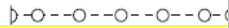
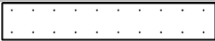
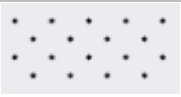
Tillkommande planbestämmelser får en ny genomförandetid på 5 år medan de kvarstående inte får en ny genomförandetid.

Planbestämmelser som kvarstår inom området för ändringen				
Ursprunglig beteckning	Ursprunglig formulering	Tol- kad/digitaliserad beteckning	Tol- kad/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	Genomförandetid är angivet som att genomförandetiden slutar 2012-12-31. Bestämmelsen har inte tolkats men digitaliserats för att möjliggöra analyser	Genomförandetiden är oförändrad för de bestämmelser som inte påverkas av ändringen
	Endast källarlösa hus. Grundlägg-	b ₁	Källare får inte finnas	



	ning skall ske med hänsyn till förekomst av markföroreningar	b ₂	Grundläggning skall ske med hänsyn till förekomst av markföroreningar	
	Uppvärmning endast med fjärrvärme eller lokalt, miljövänligt producerad värme. Byggnader med högst 500 kvm bruttoarea undantas.	b ₄	Annat utförande är angivet som 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	
y	Marken skall vara tillgänglig för körtrafik från angränsande fastigheter	z ₂	Markreservat för körtrafik är angivet som marken skall vara tillgäng-	



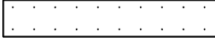


			lig för körtrafik från angränsande fastigheter. Bestämmelsen har inte tolkats med digitaliserats för att möjliggöra analyser	
	Körbar utfart får inte anordnas		Utfartsförbud	
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, mur och plank	

Planbestämmelse som tillkommer

Beteckning	Formulering	Kommentar
e ₂ 60%	Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Ny genomförandetid är 5 år
h ₆	Högsta byggnadshöjd är 18,0 meter	Ny genomförandetid är 5 år
m ₁	Marken ska utformas för att skydda byggnader vid översvämning orsakat av skyfall (100 års regn)	Ny genomförandetid är 5 år

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 $e_2 60\%$
n_1	Plantering skall finnas	n_1	Plantering skall finnas	Bestämmelsen utgår då det behöver finnas körbar yta kring utbyggnaden. Bestämmelsen har inte heller tillämpats under genomförandetiden, plantering finns inte där idag.
	Högsta byggnadshöjd i meter	h_2	Högsta byggnadshöjd är 12,0 meter	Utgår och ersätts med h_6
spår	Spårtrafik	z_1	Spårtrafik	Bestämmelse utgår i del av ändringsområdet där det tidigare gått spår in till befintlig byggnad. Det finns inte några spår kvar inom den delen av

				fastigheten
y	Marken skall vara tillgänglig för körtrafik från angränsande fastigheter	z ₂	Markreservat för körtrafik är angivet som marken skall vara tillgänglig för körtrafik från angränsande fastigheter. Bestämmelsen har inte tolkats med digitaliserats för att möjliggöra analyser	Bestämmelse utgår i del av ändringsområdet där det tidigare gått spår in till befintlig byggnad. Den förändrade fastighetsindelningen gör att markreservatet inte längre tillför något

2.4 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Genom ändring av detaljplan kan den möjliggöra för dagens behov utan att lämplighetsprövning av markanvändningen behöver genomföras likt 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 markföreningar 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

e_2 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.

h_6 - 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.

m_1 - 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
Stallbacka 4:1	- Trollhättans kommun

4.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

4.2.1 Förändrad fastighetsindelning

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

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 vägen 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 avses att finnas kvar då området inte berörs av fastighetsreglering- ring.

Del av ytterligare ett officialservitut 1488K-53/2001.1 servitut för väg ingår i ändringsområdet. Servitutet är till förmån för Stallbacka 4:5 och belastar Stallbacka 4:1. Servitutet avses finnas kvar och bedöms primärt inte påverkas av fastighetsbildningen då ny fastighetsgräns kan läggas utanför servitutsområdet. Om ny fastighetsgräns läggs innanför servitutsområdet kan det omprövas i kommande lantmäteriförrättning.



I del av utbyggnadsområdet inom Stallbacka 4:5 sträcker sig ledningsrätt 1488K-28/97.1 för starkström till förmån för Vattenfall Regionnät AB. Ledningsrättens sträckning ska omprövas i kommande lantmäteriförrättning. Det finns även tre servitut för kraftledningar till förmån för Vattenfall Eldistribution AB som bedöms gälla inom ändringsområdet, se fastighetsförteckning daterad 2025-02-19. Eventuell påverkan på dessa kan behöva utredas i samband med kommande fastighetsreglering.

Det finns behov att samnyttja området längs med industrispåret för in- och omlastning. Ytan ingår i området för marköverlåtelse och är tänkt att användas för inlastning/vändzon av exploitören. Det behöver bildas en rättighet för att säkerställa kommunens tillträde till industrispåret. Frågan hanteras i marköverlåtelseavtalet.



Bild 3. Rättigheter som är belägna inom ändringsområdet. Servitutsområden visas som röda ytor och sträckning för ledningsrätt i blåstreckade linjer.

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 har bekostat flytt av

skyddade arter enligt artskyddsförordningen från Stallbacka 4:5,1 till av kommunen anvisat område. Fastighetsägaren står för samtliga kostnader för byggande och åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsägaren till Stallbacka 4:2 får kostnader för markförvärv och lantmäteriförrättning för fastighetsreglering, inklusive nödvändiga omprovningar av ledningsrätter och servitut. Undantaget är bildande av rättighet för samnyttjad mark invid spårområdet där Trollhättans kommun bekostar förrättningen.

Trollhättans kommun i egenskap av fastighetsägare till Stallbacka 4:5,1 ansvarar och bekostar bortforslande av massor och upplag.

Eventuell flytt/förändringar av ledningar och tillhörande anordningar bekostas av fastighetsägaren till Stallbacka 4:2 men utförs av ledningsägaren.

Vid bygglovsprovning 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	1:a kvartalet 2025



Beslut om antagande

Tidigast 2:a kvartalet 2025

Fastighetsbildning

Tidigast 2:a halvåret 2025

Byggnation

Tidigast 1:a halvåret 2026

Ändringen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. 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. Ytterligare tillstånd kan krävas, 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 2025-02-19 och *fastighetsförteckning* daterad 2025-02-19. 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 utpekade 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.

Järnvägsspåren 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.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande under samrådet instämt i kommunens bedömning.

5.1.8 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (2010:900) har tagits på delegation 2025-01-13.

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 vattentäcker. 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 negativt 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 Kungsporsvägen 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. Ändringen av detaljplanen bedöms dock inte få en sådan stor påverkan på dagens situation för oskyddade trafikanter att några trafiksäkerhetshöjande åtgärder blir aktuella till följd av genomförandet. För fotgängare och cyklister som inte har ändringsområdet som målpunkt finns gång- och cykelbana längs Hjulkvanelundsvägen och Stallbackavägen som alternativa stråk till Grundbergsvägen.

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 uppmärksammat 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. Exponerings-



vägar 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, reviderad 2023-12-04. 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 direkt till recipient Göta älv som ingår i vattenskyddsområdet Vänersborgsviken och Göta älv. Den ekologiska statusen för recipienten har bedömts till otillfredsställande och den sammanvägda bedömningen för den kemiska statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Då området är beläget i den inre skyddszone till vattenskyddsområdet finns det föreskrifter som kräver tillstånd vid ny eller utökad anläggning för avledning av dagvatten.

Det finns en stor föroreningsproblematik inom Stallbacka industriområde. Staden och Länsstyrelsen eftersträvar att dagvatten inom området inte ska infiltreras i marklagren. Markytor ska så långt det är möjligt tätas (asfalteras) och avrinning ske till dagvattensystem.

På grund av ökad andel hårdgjord yta innebär ändringen av detaljplanen att dagvattenflödena ökar. Fördröjningskravet inom området för ändringen för att tillgodose både fördröjning och reningskrav har beräknats uppgå till 529 m³. Det finns idag befintliga nedsänkta asfaltsytor inom Stallbacka 4:2 som fungerar som torrdammar med oljeavskiljare samt filterbrunn. De befintliga nedsänkta ytorna beräknas vara tillräckliga för att fördröja dagvattnet.



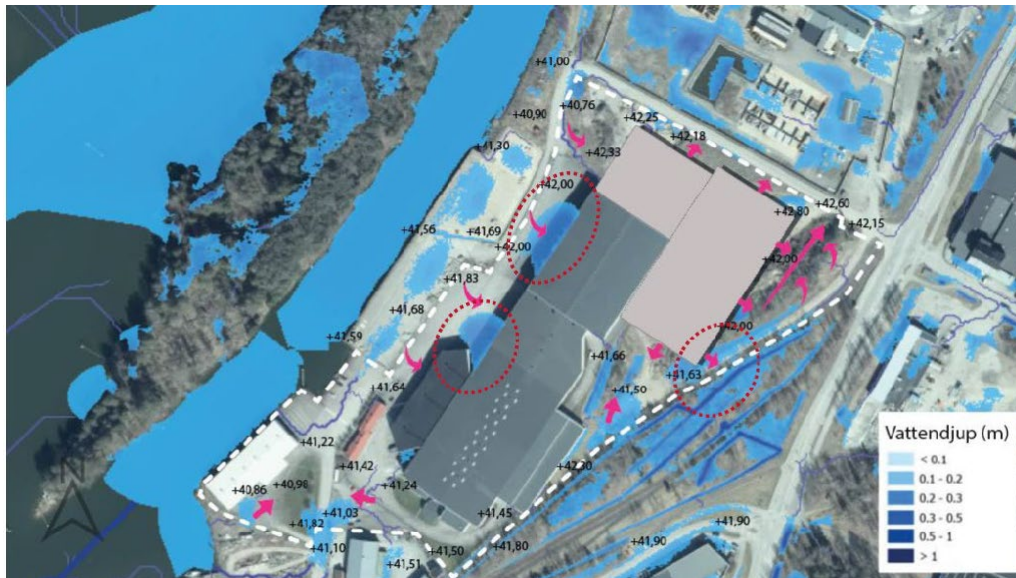


Bild 4. Skyfallskartering med lågpunkter, flödesvägar, markhöjder och riskområden. Utredningsområdet är markerat med vita streckade linjer. Riskområden har markerats med röda streckade linjer. Bildkälla: Scalgo Live, hämtat 2022-12-06

I utredningen beskrivs skyfallssituationen vid ett 100-årsregn enligt befintliga förutsättningar samt vid utbyggnad. Vid ett skyfall samlas vatten i tre lågpunktsområden, två invid den befintliga byggnaden och ett vid utbyggnaden. Lågpunktsområden visas i bilden ovan med röda streckade linjer. De två lågpunktsområdena vid befintlig byggnad fördröjer dagvatten innan det bräddar över vid ett djup på cirka 0,6 till 0,7 meter och rinner i riktning mot Göta älv. För att säkerställa att vattnet rinner mot Göta Älv rekommenderas att barriärer så som murar eller höga kantstenar inte byggs mellan lastkajen och älven. Entréer till befintlig byggnad är idag något upphöjda vilket minimerar risk för att vattnet rinner in och skadar byggnaden.

Lågpunkten vid utbyggnaden kan byggas bort vid utformning av marken genom att den lutar bort från fasaden och ut mot nya asfaltsytor i utbyggnadens nordöstra hörn.

Höjdsättningen kan göras så att bräddning sker mot infartsväg norr om utbyggnaden, alternativt ett område i söder. Generellt bör lutningen vara cirka 5% från fasaderna de 3 första metrarna.

Utformning och höjdsättning av marken och byggnaden studeras mer detaljerat i projekteringsfasen.

Framkomlighet för räddningstjänsten bedöms fortsatt vara möjlig då fordonen kan passera på andra platser än de lågpunkter som uppstår.

Vattennivåerna i älven är reglerade vid Trollhättans centrum, både uppströms mot Vänerens utlopp och nedströms vid Trollhättans kraftstationer. Högsta vattenstånd eller dämningssgräns i Göta Älv är

+39,8 meter. Vattennivåerna i Trollhättan bedöms vara stabila. Inflödet till Göta älv är reglerat och utflödet styrs av en profileringstunnel. Risk för översvämning på grund av höga vattennivåer är därmed liten och föreligger endast om fördämningen vid Vargön eller invallningen vid Stallbackaån skulle brista.

Halten och mängden föroreningsämnen i dagvattnet bedöms minska eftersom andelen hårdgjord yta ökar efter utbyggnaden. 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, reviderad 2024-03-22. Lagrat i Samhällsbyggnadsförvaltningens diariesystem.

Marknivåerna inom området varierar mellan +41,4 och +42,9 vid utförda undersökningspunkter. 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 nivå +41,1 vid utförda skruvprovtagningshål. Bergytan har påträffats mellan nivåerna +31,7 och +40,3.

I utredningen bedöms riskerna för ras och skred till följd av utbyggnaden, från ändringsområdet till Stallbacka kanal. Stabilitetsberäkningarna utgår från antagandet att Stallbacka kanal troligtvis är grävd ned till berg, åtminstone dess slänter. Därutöver täcks alla slänter, undantaget en liten del i norr av kajkonstruktioner tillhörande hamnverksamheten. Det är i den delen utan kajkonstruktion som stabilitetsanalysen har utförts. Tillkommande belastning har angetts som 50kPa från byggnader, trafik och upplag i beräkningarna.

Stabilitetsberäkningarna visar på tillfredsställande stabilitet till följd av utbyggnaden förutom i ett beräkningsfall i grönområde där kajkonstruktion saknas. Det kan åtgärdas genom enklare stabilitetshöjande åtgärder som justering av släntgeometri och släntlutning, även utläggning av erosionskydd. Den ökade belastningen bedöms inte påverka kajkonstruktionerna i nämnvärt avseende. I



utredningen hänvisas även till skredriskkartorna från Göta älv-utredningen som indikerar liten skredrisk längs sträckan med kaj och medel skredrisk för sträcka utan kaj. Sammantaget bedöms det inte föreligga någon risk för ras eller skred till följd av utbyggnaden.

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 \(goteborg.se\)](https://www.goteborg.se/om-goteborg/om-goteborgs-stad/om-goteborgs-stads-miljoforvaltning/riktlinjer-och-riktvar-den-for-utslapp-av-foro-renat-vatten-til-l-dagvattennat-och-recipient).

5.7 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormen.



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 befintliga 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 miljö kvalitetsnormen.

5.8 MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Miljömålen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Trollhättan har utifrån nationella miljömål men även globala miljömål för hållbar utveckling, Agenda 2030, tagit fram *Strategi för ekologisk hållbarhet*. Strategin för ekologisk hållbarhet bidrar till att förtydliga stadens ekologiska hållbarhetsarbete med målet att bidra till att uppnå internationella, nationella och regionala miljömål.

Strategin innefattar 11 ställningstaganden kopplat till fyra rubriker; *Minskad klimatpåverkan och ren luft, hållbar användning av vattenmiljöer, hållbart brukande av skog och odlingslandskap samt god boendemiljö och hållbar konsumtion*. Aktuell ändring av detaljplan anses endast beröra de två första rubrikerna, påverkan beskrivs nedan.

Minskad klimatpåverkan och ren luft

Ställningstagande: I Trollhättan ska vi ha en fossilbränslefri stad, klimatsmarta bostäder och lokaler samt klimatsmart och hälsosam mat.

Påverkan: Ändringen innebär ett mer effektivt markutnyttjande i ett befintligt industriområde med utbyggt gatu- och ledningsnät. Lämpligheten för markanvändningen är redan prövad. Platsen är integrerad i tätorten och det finns förutsättningar för resor med gång-, cykel och kollektivtrafik.



Hållbar användning av vattenmiljöer

Ställningstagande: I Trollhättan ska vi ha välmående sjöar och vattendrag samt hållbara och kretsloppsanpassade avloppslösningar.

Påverkan: Planen innebär en förbättring gentemot befintlig situation där dagvattnet tillåts infiltrera i förorenad mark. Vid utbyggnad hårdgörs marken och dagvattnet renas innan det släpps ut. Det finns utrymme för att hantera dagvattnet lokalt innan avledning.

5.9 SKYDDADE ARTER

5.9.1 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 5. 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. 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 Länsstyrelsens villkor och flyttas till nytt lämpligt habitat.

Flytt av purpurknipprot skedde vid ett tillfälle under hösten 2023 av Pro Natura. Flytten skedde efter godkännande av staden till område 5 i bild ovan och dokumenterades med bilder och text.

5.9.2 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.

5.10 STRANDSKYDD

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

5.11 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 sam-



hållsutveckling 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 har genomförts mellan samråd och granskning av plankontoret. Syftet med analysen är att 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.

Planens påverkan på de sociala strukturerna är begränsade men genom att förstärka redan befintliga platser för verksamheter skapas också förutsättningar för fler arbetsplatser vilket är en aspekt av ett socialt hållbart samhälle. Platsen kan nås med olika färdmedel. SKA-analysen innebär inte några förändringar eller ytterligare åtgärder i planutformningen.

5.12 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.

Vid eventuell påverkan på befintliga ledningar ska kontakt tas med berörd ledningsägare.

5.13 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
- Geodatakontoret
- Plankontoret
- Trollhättan Energi AB

Trollhättan i februari 2025

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret





Trollhättans Stad