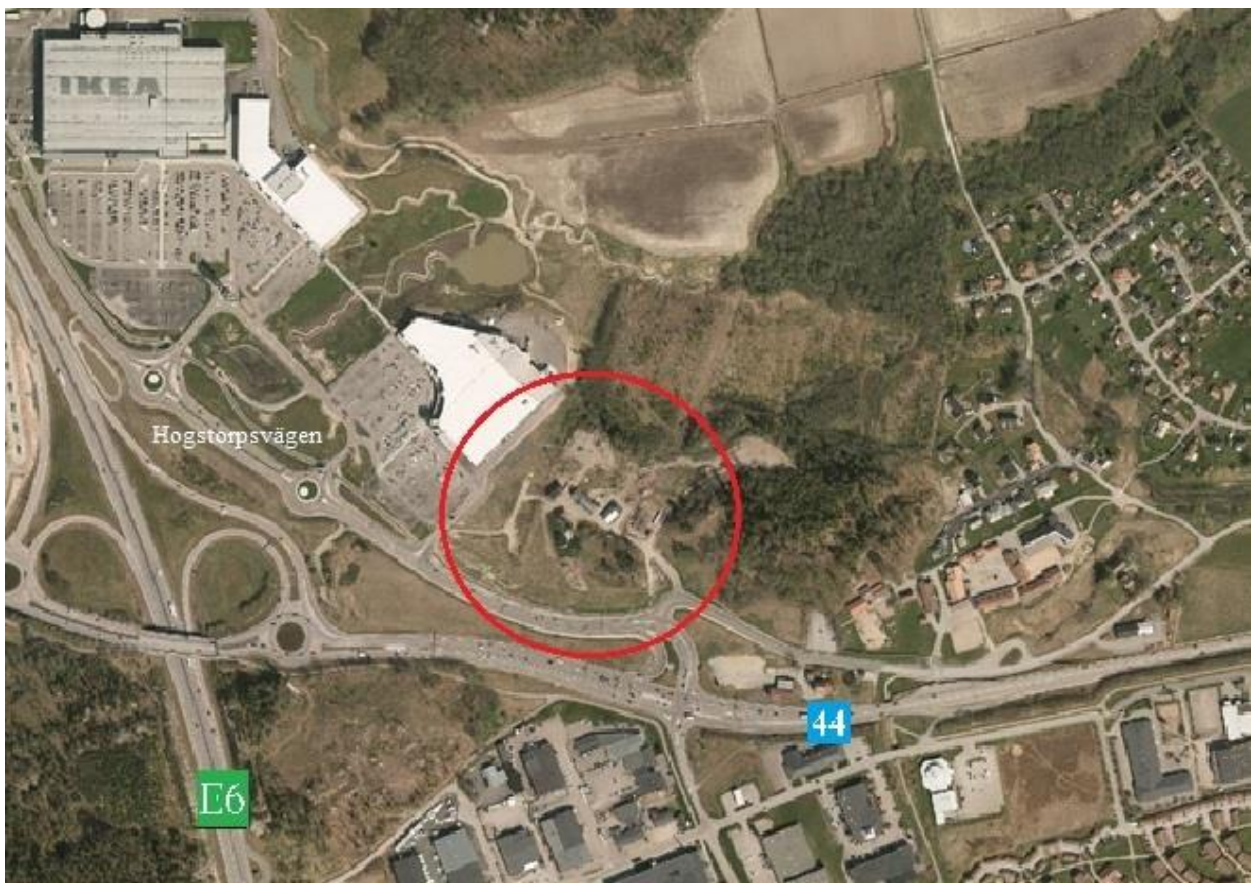


PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN för del av fastigheten HERRESTADS-TORP 1:3 m.fl
Uddevalle kommun, Västra Götalands län



Planområdets läge markerat i rött.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser, ritad på en grundkarta i skala 1:1000.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planbeskrivning (denna handling)

Samrådsredogörelse, daterad 2020-02-14

Utlåtande efter granskning

Fastighetsförteckning

Arkeologisk utredning, Bohusläns museum daterad 2015-12-09

Geoteknisk utredning, SWECO daterad 2010-05-05

Dagvattenutredning, SWECO daterad 2019-12-06

Trafikutredning, SWECO daterad 2016-03-22, reviderad 2019-11-14

Markmiljöundersökning, SIGMA daterad 2016-04-12

SYFTE

Avsikten är att pröva områdets lämplighet för verksamhet och handelsetableringar i anslutning till de östra delarna av Torp köpcentrum.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget öster om Torp köpcentrum och söder om planområdet löper Rv44, detta ger goda exponeringslägen och innebär förutsättningar för god tillgänglighet med bil, kollektivtrafik samt god koppling till befintligt gång och cykelnät.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 5 ha.

Markägoförhållanden

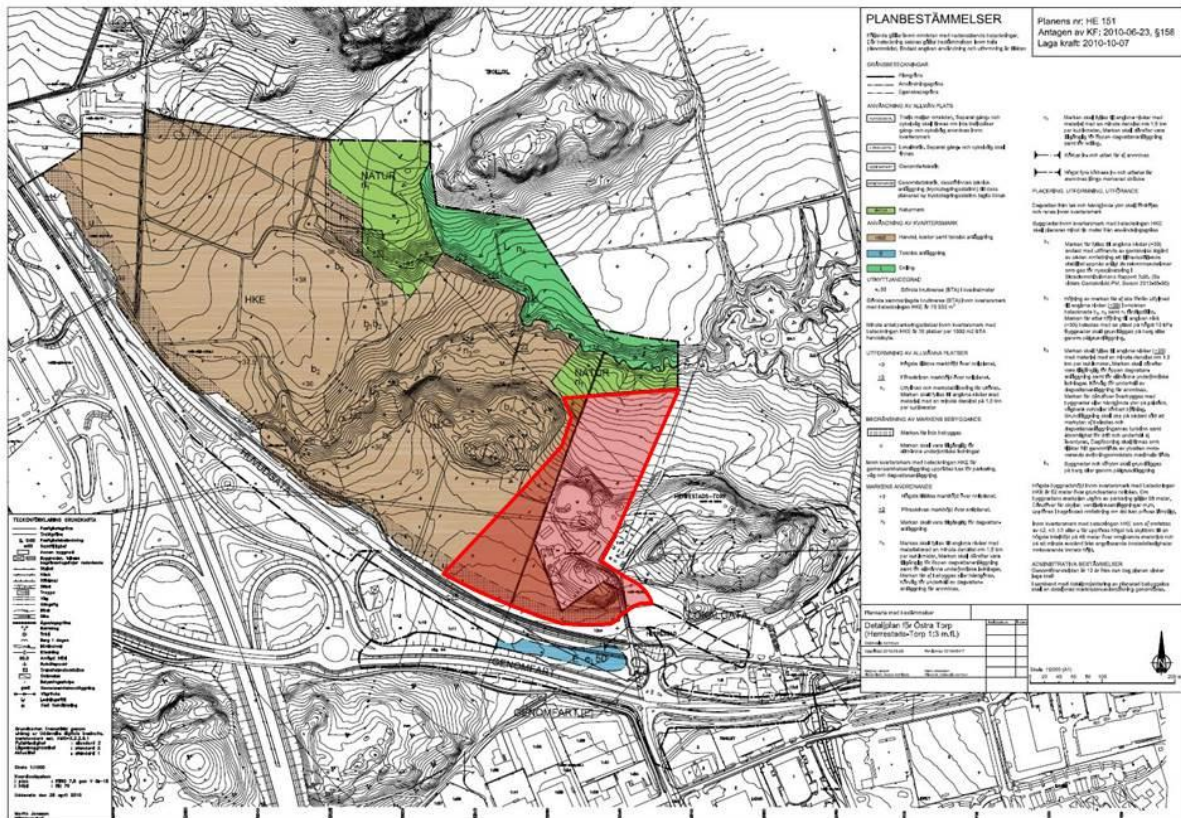
Huvudparten av marken ägs av Uddevalla kommun, andra mindre markområden utgörs av samfälligheter med kommunen som huvudägare. Ställverkets fastighet som angränsar planområdet ägs av Vattenkraft Eldistribution AB.


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan/riksintressen

I Fördjupad översiktsplan för Staden Uddevalla antagen 1996 återfinns planområdet som Övrig stadsnära mark, detaljplanen har stöd i kommande fördjupad översiktsplan Uddevalla stad som varit utställt för samråd under 2013.

Rv44 söder om planområdet utgör riksintresse för kommunikation, delar av planområdet ingår i riksintresset högexploaterad kust, riksintresset berörs av tänkt exploatering, riksintresset och närområdet är idag redan i hög grad ianspråktaget genom Hogstorpsvägen, E6 och Torp köpcentrum, föreslagna förändringar bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.



 Ungefärlig avgränsning ny detaljplan

Gällande detaljplan i förhållande till ny detaljplan.

Detaljplaner

Planområdet ingår delvis gällande detaljplan 1485K-P10/19 HE151 Östra torp, Herrestads-Torp 1:3 m.fl. Laga kraft 2010-10-07. Den anger inom aktuellt område handel, kontor och teknisk anläggning och genomförandetiden löper till oktober 2020, ny detaljplan kommer delvis att överlappa denna men i huvudsak avses samma bestämmelser sättas i ny detaljplan. Det bedöms att denna detaljplan kan vinna laga kraft i anslutning till att genomförandetid för befintlig detaljplan löper ut.

BEHOVSBEDÖMNING

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Inom planområdet finns inga biologiska- eller större naturvärden. Riksintressen är inte berörda. Planerad användning för marken bedöms inte överskrida miljökvalitetsnorm eller försämra människors hälsa, inte heller miljömålen, natur- och kulturvärden påverkas i nämnvärd omfattning.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Föreslagen markanvändning främjar god hushållning med mark och vatten samt en god och hälsosam miljö enligt 1 kap 1 § i både miljöbalken och plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen delar kommunens syn på att tänkt markanvändning inte utgör betydande miljöpåverkan i enlighet med samrådsyttrande daterat 2015-10-06. Miljöbedömning med miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) behöver således inte utföras för denna detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget omedelbart öster om Torp köpcentrum vilket omfattar handel och kommersiell service inom de flesta områden, området har sedan starten löpande expanderat och under 2013 tillkom bland annat IKEA. Här återfinns även Torpteminalen vilken har stor betydelse för regionala busstrafiken i mellersta Bohuslän.



Hogstorsvägen och Rv44 sett från bergknallen.



Planområdet sett från parkeringsyta på befintligt handelsområde.

Planområdet ligger norr om Hogstorsvägen och Rv44. Rv44 leder mot öst genom Herrestadsområdet och vidare in mot Uddevalla centrum, åt väst mot väg 161 mot Bokenäs och Lysekil, i anslutning till planområdet löper E6.

Planområdet är i huvudsakligen oexploaterat en privatbostad, ett antal ekonomibyggnader har funnits inom planområdet men har rivits, i anslutning till planområdet finns ett ställverk.

I norr sluttar planområdet mot Kärraån och i anslutning till bebyggelsen och ställverket finns en skogbeklädd bergknalle. Inom planområdet finns även en stenmur delvis beläget i jordbrukslandskap, dispens för avlägsnande av denna har insänts till Länsstyrelsen under 2010 och den omfattas ej längre av biotopskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning i form av en bytomt, denna finns dock på mark redan i anspråkstagen av ekonomibyggnader och omfattas ej av Kulturminneslagen. En arkeologisk utredning har upprättas av Bohusläns museum och denna har resulterat i upptakten av en ny fornlämning. Denna finns i ett område om inte längre är aktuellt att göra ingrepp i med bakgrund av reviderade trafikutredningar och därmed ett mindre planområde.

Geoteknik

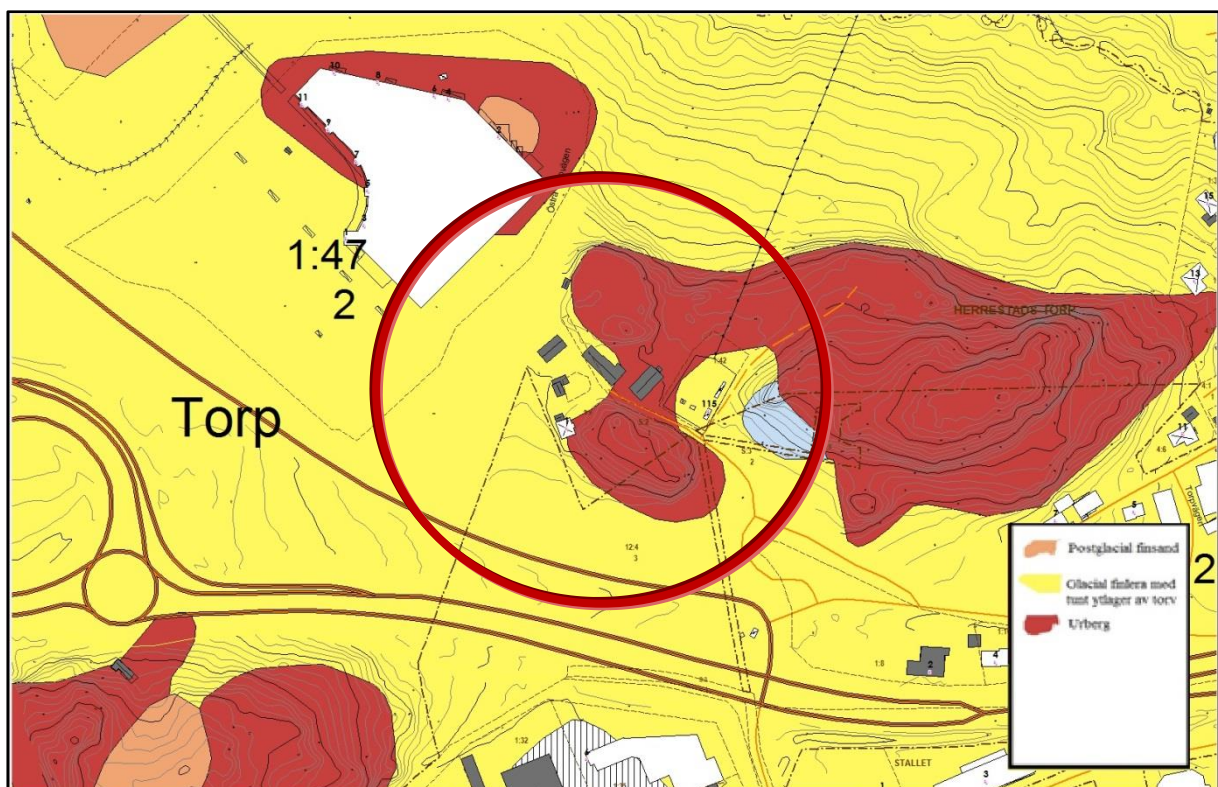
Marken är idag huvudsakligen oexploaterad och utgörs huvudsakligen av glacial finlera med ytlager av torv och urberg.

Inom den östra och norra delen av området finns berg i dagen och djupet till berg är sannolikt måttligt i anslutning till synligt berg i dagen. Jorden bedöms här utgöras av främst lera, silt och sand.

Åt väster och söder ökar djupet till fast botten och jorden utgörs till en större del av lera, med varierande innehåll av silt och sand.

Om man bortser från det större bergsparti som finns i öster så är nivåskillnaderna relativt små inom det tänkta exploateringsområdet med nivåer mellan ca +36 och +42.

Norr om området, i Kärråns ravinområde, medför rådande geotekniska förhållanden att stabilitetsproblem förekommer. De geotekniska förhållandena karaktäriseras av delvis högsensitiv lera med låg odränerad skjuvhållfasthet och lutande markytor. Föreslagen detaljplan kan i det närmaste ses som en komplettering av idag gällande detaljplan för området, se nedan, detaljplanen utformas som en fortsättning på gällande plan som idag har byggrätt i området, avgränsning i gällande plan grundar sig i dåvarande fastighetsgräns. Det sätts in bestämmelser i plankarta som överensstämmer med de som återfinns i gällande detaljplan, att byggnader och körytor skall grundläggas på berg eller genom pågrundläggning.



Jordartskarta.

KONSEKVENSER

Bebyggelse, stadsbild/landskapsbild

Tänkt exploatering bör ses i samband med nuvarande Torp köpcentrum och genom att nya etableringar avses placeras i nära anslutning till befintliga etableringar bör den uppkomma stadsbilden te sig som en naturlig fortsättning och avslut på handelsområdet i öst.

Avsikten är att pröva möjligheten att skapa handelsetableringar som kompletterar Torp köpcentrum, nuvarande stads- och landskapsbild kommer förändras genom en sådan exploatering. Marken har idag en viss oregelbundenhet i terrängen med en skogbeväxt bergsknalle i östra delen av planområdet, det möjliggörs att denna schackats ned, men den kan också bevaras beroende på de ytanspråk en senare exploatör kan ha.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra handelsetableringar i omfattningen 8000 kvadratmeter BYA inom mark betecknad med HKEZ. Inom detta område får byggnader för handels- och kontorsändamål samt tekniska anläggningar, för Z syftas det till att tillåta handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan, även parkeringsytor och vägar får anordnas.

Utnyttjandegrad och byggnadshöjd

Detaljplan omfattar ca 5 ha varav ca 4 ha avses betecknas som kvartersmark Handel, kontor och teknisk anläggning samt verksamhet, HKEZ, högsta tillåtna exploatering inom kvartersmark är sammanslaget ca 8000 kvadratmeter BYA.

Högsta byggnadshöjd sätts till +52 meter över nollplanet, därutöver får ett skylttorn uppföras till en höjd ej överstigande 60 meter överangivet nollplan.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna mellan gata byggnader anordnas så att det möjliggör tillträde för rörelsehindrade. Tillgänglighet styrs inte med planbestämmelse, höjdskillnader mellan gata och husets entré och ska beaktas vid bygglovsprövning. Det är av stor vikt att det som byggs i dag uppfyller de krav på tillgänglighet som finns i plan- och bygglagen och bevakas vid bygglovsgivning.

Trafik, gator och parkering

En etablering av nytt handelsområde ställer höga krav på trafikstrukturen utanför planområdet, emellertid så är trafiksituationen direkt utanför planområdet idag god genom den tidigare expansionen av Östra Torp. Anslutande vägar såsom Hogtorpsvägen håller god standard och parallellt med denna löper en GC-väg.

Externa handelsetableringar leder inte sällan till ökat bilberoende och att centrumhandel riskerar utarmas, vilket resulterar i ökad trafik vilket i sin tur genererar luftföroreningar och kapacitetsproblem i befintlig infrastruktur, människor utan tillgång till bil riskerar även att få sämre tillgång till service.

Ovanstående konsekvenser av planförslaget är i viss mån ofrånkomliga, dock kan de negativa konsekvenserna motverkas genom god tillgång till kollektivtrafik, området kan knytas till den stadsbusstrafik som idag betjänar Torp köpcentrum.

Genom genomförandet av gällande detaljplan för Herrestads-Torp 1:3 m.fl har befintlig infrastruktur upprustats och ny skapats för att klara den ökade trafikmängden, denna detaljplan medger handelsetableringar i direkt anslutning till befintlig infrastruktur, genom detta finns det idag goda utfartsmöjligheter mot Rv44 samt E6.

Förslag på trafiklösning innefattar att kundtrafik ledas in till området genom befintlig cirkulationsplats, befintlig varuleveransväg kan stängas av till fördel för en ny varuleveransväg från östra delarna av planområdet. Nuvarande parkeringsnorm i Uddevalla kommunen anger 40 parkeringsplatser per 1000 m² BTA för butiker utanför Uddevalla centrum, denna norm avses kunna följas vid exploatering.

Kollektivtrafik

Det finns idag god tillgänglighet till kollektivtrafik i anslutning till planområdet, via gång- och cykeltunneln står det aktuella området i kontakt med västra delarna av Torp köpcentrum och regionbussterminalen.

Torp trafikplats är idag en regional knutpunkt där E6, väg 161 och Rv44 möts, E6 leder söderut mot Göteborg och norrut mot Oslo, Rv 44 leder mot Uddevalla centrum och vidare mot Trollhättan och väg 161 mot Bokenäs och Lysekil.

Ytterligare hållplatser inom själva handelskvarteret kan anordnas på kvartersmark i samråd med markägare.

Gång och cykeltrafik

Parallellt med Hogtorpsvägen löper idag en gång- och cykelväg separerad från biltrafik, åt väst leder denna mot västra Torp köpcentrum och åt öst vidare mot centrala Uddevalla, det avses skapas anslutningar mellan denna och tänkt handelsetablering. Biltrafiken vid infart för kundtrafik genom befintlig cirkulationsplats är idag separerad från gång och cykeltrafik genom en GC-tunnel.

Utryckningstrafik

Räddningstjänsten är lokaliserad vid Bastionsgatan nordväst om centrum och utryckningsfordon når planområdet via Rv44 från öster. Vid trängsel i anslutning till Torps trafikplats och i korsningen Tavlegatan – Rv44 är det svårt att säkra framkomlighet för utryckningsfordon. En tänkbar möjlighet är att nå området genom Talmansgatan och Majorebergsvägen genom Kissleberg förbi Herrestadsskolan.



Luftkvalitet

Ingen analys av handelsetableringens inverkan på luftkvaliteten i området har gjorts. Dock är terrängen för detaljplaneområdet öppen och därmed väl ventilerad varför risken för överskridanden av luftkvalitetsnormen bedöms vara liten.

STÖRNINGAR

Risker

E6 och väg 161 mellan Torp och Rotviksbro har pekats ut som primär transportväg för farligt gods av Myndighet för samhällsskydd och beredskap. En riskbedömning togs fram 2009 i samband med detaljplanearbetet för Östra Torp, denna berör huvudsakligen IKEA:s etablering och dess närhet till E6.

Tänkta byggrätter har inte samma närhet till farligt godsled utan har god marginal till E6 och väg 161, risker minimeras ytterligare i avseende av exploateringens karaktär och tänkt disposition av marken med parkering i planområdet närmast farligt godsled.

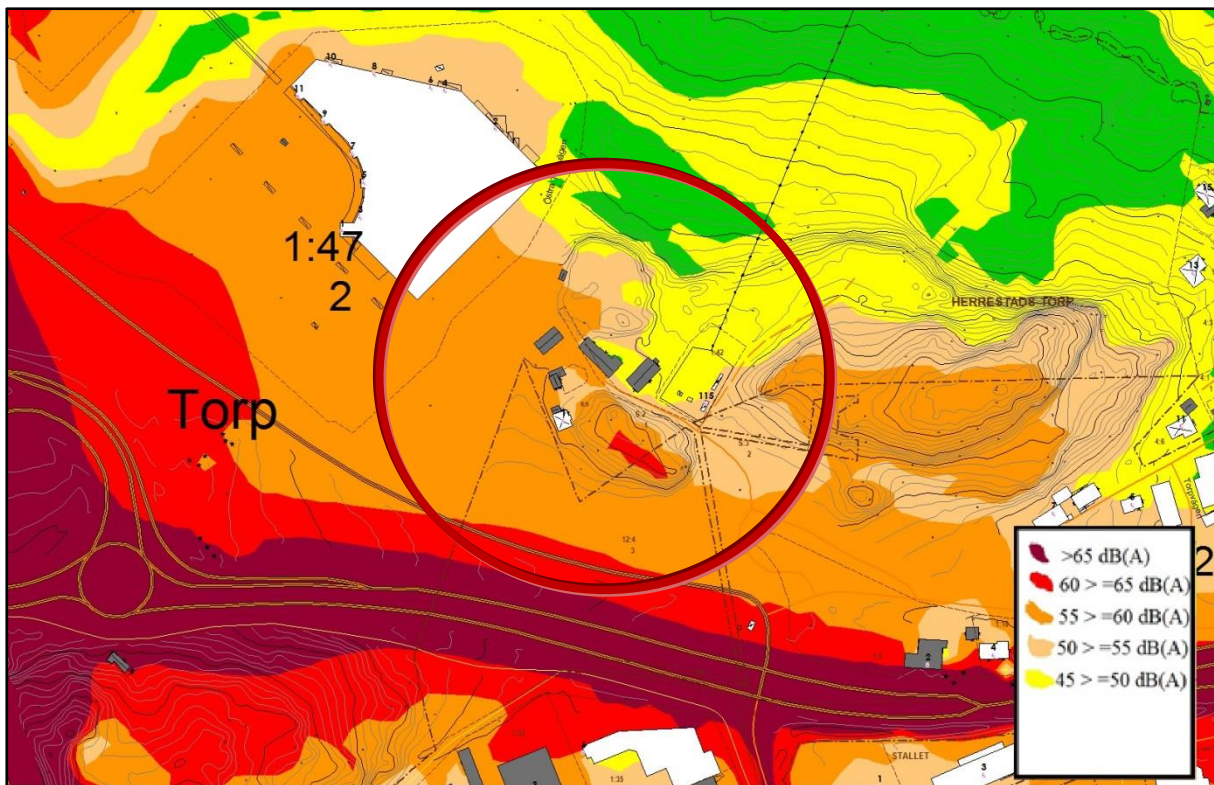
De avstånd till farligt godsled som rekommenderats är tagna ur Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för sektorn transporter 1999, här anges 50 meter som säkerhetsavstånd mellan farligt godsled och personalintensiv verksamhet, som t.ex. köpcentrum. För mindre personalintensiv verksamhet som parkering och lager anges 30 meter som rekommenderat avstånd. Då tänkt områdesdisposition uppfyller rekommendationerna med god marginal bedöms det att särskilda riskreducerande åtgärder inte är nödvändiga.

I anslutning till planområdet finns ett ställverk vilket ägs och förvaltas av Vattenfall AB, de rekommenderade säkerhetsavstånden mellan ställverket och personintensiv verksamhet som handelsverksamhet är 20 meter och till parkering 10 meter, dessa säkerhetsavstånd skall beaktas vid exploatering. En kartläggning av miljörisker i mark gjordes 2009 där ställverket berörs, det framkommer inga uppgifter om att läckage ska ha förekommit på platser.

Buller

En bullerberäkning gjordes 2010 inför utställningsskedet av detaljplan för Östra Torp i avseende av bullerpåverkan för de bostadsfastigheter som finns i anslutning till planområdet, två bostadsfastigheter beräknades komma att utsättas för buller genom planens genomförande, både dessa är dag rivna.

Med bakgrund av att exploateringen karaktär ej är bullerkänslig och de redan bullerutsatta bostadsfastigheterna rivits bedöms det att ingen ytterligare bullerutredning krävs.



Ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A)

Bostadsbebyggelse österut ligger över 350 meter från planområdets gräns, terrängen är till fördel för att begränsa bullerpåverkan, ett berg ligger mellan de två områdena, bostadsområdet är idag ej utsatt för störande buller i nämnvärd omfattning och tillkommande trafik bullerpåverkan bedöms vara marginell i sammanhanget.

VA OCH DAGVATTEN

Dagvattenhantering

Tänkt exploatering medför en stor andel hårdgjord yta vilket står i kontrast mot den idag huvudsakligen oexploaterade marken med mycket naturlig infiltration.

Dagvattenutredningen från 2016 har reviderats och med grundprincipen att fastigheten ska fördröja sitt eget dagvatten och anslutning till befintliga dammar och GA ej är nödvändigt. I utredningen föreslås svackdiken för rening och fördröjning av dagvatten. Fördröjning av skyfall föreslås ske på kryssad mark i anslutning till det föreslaget svackdike utmed Torpvägen. Dagvatten från området föreslås anslutas till det kommunala dagvattennätet som finns i anslutning till planen och därmed införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Den föreslagna exploateringen med dagvattenrening i svackdike kommer öka föroreningsbelastningen för samtliga ämnen jämfört med befintlig föroreningsbelastning (oexploaterat). Exploateringen bedöms dock inte att försämra den ekologiska och kemiska ytvattenstatusen i vattenförekomsten nedströms. Exploateringen bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå god status i vattenförekomsten i sin helhet.

Med en maximal avtappning på 30 l/s (motsvarande befintligt dimensionerande flöde för 30-årsregn) beräknas erforderlig fördröjningsvolym för dagvatten uppgå till 1200 m³. För att inte öka avrinningen nedströms vid ett 100-årsregn erfordras en skyfallsåtgärd som fördröjer 1850 m³. I samråd med Västvatten har anslutning till befintlig dagvattenledning sydöst om planområdet bedömts kunna ske, förutsatt att fördröjning och rening sker enligt utredning. Området avvattnas idag till befintlig dagvattenledning i Torpvägen via ett dike. Åtgärder säkerställs i plankarta genom att kvartersmark anges som Teknisk anläggning – fördröjningsmagasin samt att egenskapen dike läggs till i berörda delar av plankartan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna nyttja planens byggrätter.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”. Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Exploatören som köper marken ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Som huvudman för allmän platsmark ansvarar kommunen för allmänna platser. Ansvarsfördelningen är översiktligt redovisad i text och tabell nedan.

Allmän plats

Naturområde inom planområdet ska skötas av kommunen.

Kvartersmark

Inom den egna fastigheten ansvarar respektive fastighetsägare för anläggande och underhåll av mark, byggnader och enskilda vatten- och spillvattenledningar samt dagvattenanläggningar. Om det uppstår behov av gemensamma anläggningar, exempelvis in- och utfarter eller dagvattenanläggningar inom kvartersmark, kan det behöva bildas gemensamhetsanläggningar för att få till en gemensam ordnad förvaltning.

Inom kvartersmarken för området med ändamål handel, kontor samt teknisk anläggning ska diken anläggas för dagvattenhantering. Har kommunen möjlighet att utföra åtgärden kan det ske i samband med eventuellt iordningsställande av tomt. I annat fall åligger det ny fastighetsägare och åtgärden ska i så fall avtalas om i kommande köpeavtal.

Allmän plats		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
NATUR	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
Kvartersmark		
<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
HKEZ (Handel, kontor samt teknisk anläggning, verksamheter)	Fastighetsägare	Fastighetsägare
Dike	Uddevalla kommun/Fastighetsägare	Fastighetsägare
Övriga anläggningar	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Drift- och skötselansvarig</i>
Allmänna vatten- och spillvattenledningar	Västvatten	Västvatten
El, fiber, elektrisk kommunikation	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare

Vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggning

Allmänna vatten- och spill och dagvattenledningar ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

El-och fiber ledningar

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad av ledningsnät inom planområdet.

Förrättningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten

I planområdet ingår delar av fastigheterna Herrestads-Torp 1:3 och Herrestad 12:4, båda fastigheterna ägs av kommunen. För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och ledningsrätter inom planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Detaljplanen möjliggör att delar av fastigheterna Herrestads-Torp 1:3 och Herrestad 12:4 avstyckas till en ny fastighet för handelsändamål. Fastighetsbildning sker i lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Befintliga rättigheter kan komma att omprövas och nya rättigheter kan behöva upprättas.

Gemensamhetsanläggning

Till angränsade planområde finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Herrestads-Torp ga:4. Gemensamhetsanläggningen består bland annat av vägar inom handelsområdet. De nya anläggningarna så som nya vägar bör ingå i Herrestads-Torp ga:4.

Ledningsrätt

Inom och angränsade planområdet finns befintliga ledningsrätter som kan komma att behöva förändras. Respektive ledningshavare ansvarar för och bekostar eventuella nya eller ändrade ledningsrätter.

Servitut

Inom och angränsade planområdet kan befintliga servitut komma att förändras. Det kan även behöva bildas servitut för att tillgodose en fastighets behov.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen alternativt ny fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar avseende avstyckning berörande kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande samt omprövning av Herrestads-Torp ga:4.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ekonomiska konsekvenser redovisas för kommunen som exploatör och som huvudman för allmänna platser. Kommunen får intäkter från försäljning av tomtmark för handelsändamål.

Kommunen ska bekosta följande inom området:

- Eventuella förrättningskostnader avseende avstyckning och omprövning av Herrestads-Torp ga:4
- Eventuellt iordningsställande av byggklar handelstomt
- Skötsel av naturmark inom planområdet
- Drift och skötsel av anläggningar för vatten-spill och dagvatten inom kvartersmark (u-område) (Västvatten)

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare ska bekosta följande inom planområdet:

- Uppförande av byggnader och markanläggningar inom avstyckade fastighet/er.

- Utbyggnad samt drift och skötsel av anläggningar för vatten och spillvatten och anläggningar för omhändertagande av dagvatten/dike inom avstyckad fastighet/er.
- Skötsel och drift av övriga anläggningar inom kvartersmark

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

SBN beslutar om samråd	april 2016
Samråd	maj-juni 2016
SBN beslutar om granskning	mars 2020
Gransknings	juni 2020
Antagande i Kommunfullmäktige	oktober 2020
Laga kraft	november 2020

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas av sakägare eller att idag oförutsedda hinder uppkommer

SBN=Samhällsbyggnadsnämnden

SAMHÄLLSBYGGNAD

Martin Hellström
Plan- och exploateringschef

Daniel Andersson
Planarkitekt