



ARB 598

UDDEVALLA KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020-02-14 tillhörande förslag till detaljplan för

Del av Herrestad 1:3 m.fl
Uddevalla kommun

Förslag till detaljplan för handelsområde

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2016-04-04, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Samrådshandlingar upprättade enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900 är framtagna av Samhällsbyggnadsförvaltningen Uddevalla kommun

SAMRÅDET

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-04-14, § 143 att samråd om detaljplanen skulle ske. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m fl under tiden 2016-07-01 – 2016-09-12. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att kompletta planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset samt digitalt tillgänglig för nedladdning på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

KOMMUNALA INSTANSER

1. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2016-08-12

Flertal stavfel på Hogstorpsvägen.

Konsekvenser – Trafik, gator och parkering

Om en ny varutransportsväg ska anläggas längs med naturmarken bör detta området belysas med prickmark och ett g. Se även nedan under rubriken plankartan.

Genomförande frågor – Fastighetsrättsliga frågor

Det finns inga samfälligheter kvar inom planområdet.

Stavfel på Herrestads-Torp 1:3 på sidan 13 högst upp.

Angående meningen med avstyckning så skulle marken också kunna överföras till Herrestads-Torp 1:47. Samt ska ev fastighetsreglering göras för mark inom denna plan från 1:47 till den ev. nya fastigheten.

En liten del av 1:47 är planlagd som naturmark och ska då överföras till 1:3. Om det inte bör vara kvartersmark med prickmark och g, se nedan.

Rättigheter

Servitutet för väg 1485-85/35.1 upphör bara inte utan den ska upphävas när en gemensamhetsanläggning inrättas för vägen.

Stavfel på gemensamhetsanläggning i meningen ” Kommunen ska vara del av denna genensamhetsanläggning ...”.

När den nuvarande varutransportsvägen stängs av samt andra förändringar ska det stå att omprövning av Herrestads-Torp ga:4 ska göras.

Om befintlig dagvattendamm ska utökas p.g.a. etableringen så ska det stå att Herrestads-Torp ga:5 ska omprövas för att kunna utökas och en till fastighets kommer att ingå.

Behövs det en vattendom vid förändring av dammarna?

Om det blir en ny fastighet behöver den vara delaktig i Herrestads-Torp ga:6 som innehåller vägbank och gångbro?

Behövs ledningsrätt för starkström inom planområdet? Om en transformatorstation anläggs inom kvartersmark ska det finnas ett u-område fram till transformatorn och allmän platsmark.

Genomförande frågor – Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, ekonomiska frågor

Vilken mark ska kommunen iordningsställa?

Ska kommunen stå för alla allmänna ledningar som t.ex. tele och starkström?

Lantmåteriförrättningskostnader betalas även av ledningshavare om ledningsrätter upplåts.

Grundkarta

Saknar fastighetsbeteckningen 1:3 (Herrestads-Torp).

Bestämmelser (plan och fastighetsindelning)

För att kunna ta sig med varutransporter genom det nya planområdet till Herre-

stads-Torp 1:47 behövs ett utrymme för väg. Ett utrymme för prickmark och ett g, se röd linje på bilden nedan. Och att naturmarken minskas genom att avfasa hörnet mot 1:47 för att lättare tas sig fram med lastbilar.

Förklara hur ni tänker med texten ”Inom kvartersmark med beteckningen HKE får gemensamhetsanläggning...”?

Bör inte vägen fram till Herrestads-Torp 1:42 vara lokalgata?

Varför går kvartersmarken i en spets vid naturmarken, se ringen ovan.

Lantmäterimyndigheten har inga fler synpunkter

Kommentar: Användningen HKE är en exakt fortsättning på gällande plan HE151 (IKEA, City-gross etc), här återfinns E, teknisk anläggning och u -område i linje med Hogstorpsvägen. Detaljplanens avsikt är att komplettera gällande detaljplan för området.

”Spetsen” avsåg att möjliggöra/ej förhindra en eventuell väg österut, plankartan har omarbetats för att fortsatt möjliggöra denna men genom en mer logisk utformning. Stavfel korrigeras. plankarta och planbeskrivning tar Lantmäteriets synpunkter i beaktande.

2. Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöavdelningen, 2016-10-21

Dagvatten

Till planbeskrivningen finns ett PM om dagvatten. I PM:et beskrivs olika möjliga lösningar som kan kombineras för att fördröja och rena dagvatten, t ex gröna tak, biofilter och genomsläpplig markbeläggning. Beskrivningen är generell, och det anges att höjdsättning, sekundära avrinningsvägar, dimensionering och kvalitet på dagvattnet behöver utredas vidare vid planläggning av området.

Hanteringen behöver därmed utredas vidare och säkerställas genom t ex avtal eller planbestämmelser, så att de exempel som föreslås blir genomförda. Grönstrukturer som används för dagvattenhantering kan även bidra med andra ekosystemtjänster som t ex beskuggning och estetiska värden. Frågan om ansvar för drift och underhåll av olika delar av dagvattensystemet kan också behöva klargöras.

Ett förslag till dagvattenhantering som omnämns är avledning till befintliga dagvattendammar norr om området. Årsrapporter från kontroll av dessa visar på en högre belastning än förväntat. Om vatten ska avledas till dessa behöver den verkliga belastningen ligga till grund vid utredning om eventuellt ytterligare vatten kan avledas till anläggningen. Anläggningen omfattas även av en vattendom och det behöver kontrolleras att tillförsel av ytterligare dagvatten ryms i gällande dom.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning för Östra Torp med fastigheten Herrestads-Torp 1:3 har genomförts av miljökonsulten Sigma Civil AB. Slutrapporten är daterad 2016-04-12, med provtagningsdatum 2016-03-16.

Undersökningen visar att fastigheten är förorenad, vilket medför att miljöbalkens 10 kapitel gäller.

En genomgång av historisk miljörelaterad information visade att södra delen av undersökningsområdet har använts för jordbruk och att i norra delen finns upplagda fyllnadsmassor av okänt ursprung, där misstanke finns att massor kan komma från banvallar. Eftersom jorden i området med fyllnadsmassor har varit

omgrävd är det att förvänta att eventuella föroreningar där kan uppträda slumpmässigt. Det har påträffats såväl trärester och slagg som keramikrester och tegel, vilket indikerar att det finns fyllnadsmassor som har även annat ursprung än banvall.

I området med fyllnadsmassor har en screening gjorts, för att brett eftersöka vilka föroreningstyper som förekommer. Denna screening påvisade förekomst av metaller och propylbensen.

Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig Markanvändning (KM) avser bostäder, daghem, skolor och liknade. Riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) avser industrimark, kontorslokaler och liknade. I detta fall är planens syfte att skapa ett verksamhets- och handelsområde, varför MKM är aktuellt vid bedömning av provtagen jord.

Inom undersökningsområdet som helhet förekommer metallhalter som överskrider KM, men alla metallhalter är med god marginal under MKM. De påvisade metallhalterna bedöms inte utgöra något hinder för planerad markanvändning.

Propylbensen är ett flyktigt kolväte som saknar svenskt riktvärde och den påvisade halten är något svårbedömd. Ämnet har allvarliga miljö- och hälsofarliga egenskaper och finns upptaget i Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps databas över brandfarliga gaser och vätskor. Ämnet kan finnas i såväl jord som grundvatten och porluft.

Propylbensen påvisades 1-2 m under markytan i en provtagningspunkt inom området med fyllnadsmassor. Platshistoriken gör inte troligt att ämnet har uppkommit i någon verksamhet på plats och förekomsten bedöms därför sannolikt vara begränsad till området med fyllnadsmassor. Ämnets flyktighet innebär att det eventuellt kan finnas risk för spridning från underliggande mark till ovanförliggande byggnad om man bygger direkt på förorenad jord som innehåller propylbensen.

Rekommendationen är att om det blir aktuellt med byggnation av kontor, affärslokaler eller annan byggnad där personal vistas många timmar per dag bör antingen förekomsten av propylbensen utredas ytterligare, exempelvis genom grundvattenprovtagning, eller att man alternativt väljer att schakta ur fyllnadsmassorna och transportera till godkänd mottagningsanläggning.

Den aktuella undersökningen omfattar endast jordprovtagning. Det har inte gjorts någon provtagning av grundvatten eller annat media. Av detta följer att med avseende på klorerade lösningsmedel ger inte undersökningen någon information som kan ligga till grund för bedömning om eventuell förekomst, trots att ämnesgruppen ingår i screeninganalysen.

Klorerade lösningsmedel binds i endast liten omfattning till jord och spridningsmönstret är komplicerat. Där klorerade lösningsmedel finns är det att förvänta att föroreningen i mark huvudsakligen påträffas i grundvatten och porgas samt att den årstidsberoende även kan detekteras i trädkärnor. Provtagning av endast jord kan inte användas som underlag för bedömning avseende eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel.

Inom själva undersökningsområdet finns inte någon verksamhetshistorik som föranleder misstanke om förekomst av klorerade lösningsmedel. Eftersom dessa ämnen är kända för långväga spridning, kilometerlånga föroreningsplymer har uppmätts på många håll i landet, har det varit nödvändigt att för bedömningen se på verksamhetshistorik inom ett större närområde. Det finns information om tänkbar förorening inom ett avstånd på ca 300-400 meter, men uppgifterna är osäkra.

Platsens markförhållanden i kombination med avståndet samt att uppgiften om eventuell tidigare användning är osäker gör sammantaget att det inte bedöms motiverat att utreda vidare med avseende på klorerade lösningsmedel inom det aktuella planområdet. Detta under förutsättning att den planerade markanvändningen inte ändras. Om det i framtiden blir aktuellt med annan, känsligare markanvändning, exempelvis bostäder, måste ny bedömning göras utifrån de ändrade förutsättningarna.

Den samlade bedömningen med avseende på förorenad mark är att påvisade föroreningar inte bedöms utgöra hinder för den planerade markanvändningen verksamhets- och handelsområde:

Påträffade metallhalter underskrider med god marginal tillämpbara riktvärden för MKM.

Eventuellt möjlig förekomst av klorerade lösningsmedel i närområdet bedöms för denna plats inte motiverat att utreda vidare för den aktuella markanvändningen. Den påvisade förekomsten av propylbensen bedöms inte utgöra hinder att gå vidare med planens genomförande, men om det blir aktuellt att uppföra affärslokaler eller annan byggnad där personal vistas många timmar per dag bör förekomsten av propylbensen utredas ytterligare för att ge ett säkrare underlag för bedömning av hur föroreningen bör hanteras vid eventuell byggnation. Alternativt kan man i detta fall välja att schakta ur fyllnadsmassorna och transportera till godkänd motagningsanläggning.

Om annan markanvändning med högre känslighet blir aktuell i framtiden måste ny bedömning göras.

Enligt 28 § ”Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd” ska en anmälan göras till tillsynsmyndigheten inom miljöbalkens område innan eventuella markarbeten såsom t ex schaktning eller sanering påbörjas. Lagreglerad tid är att anmälan ska inkomma senast sex veckor innan arbete påbörjas.

Anmälan eller tillstånd kan också krävas vid omhändertagande av förorenade massor.

Kommentar: Dagvattenutredning har revideras, se kommentar till Västvatten, markanvändningen som avses tillåtas är MKM, KM som till exempel bostäder är ej aktuellt inom planområdet.

3. Tillväxtavdelningen, Uddevalla kommun 2016-08-26

Det vore önskvärt att inkludera även Herrestad 1:8 i samma planarbete, detta då det bör vara smidigare än alternativet med två detaljplaner, Uddevalla kommun riskerar att uppfattas ha negativ särbehandling av mindre näringsidkare till förmån för IKEA/IKANO.

Att risken finns att det blir betydligt svårare för ytterligare etableringar även om verksamhetens trafikpåverkan skulle bli minimal i förhållande till 1:3.

Kommentar: Herrestad 1:8 har andra förutsättningar och andra avsikter än detta planarbete, att involvera en separat exploatering riskerar fördröja aktuell plan/exploatering då även dess problematik måste lösas innan planen kan antas.

4. Västvatten 2016-09-06

Befintliga vatten- och spillvattenledningar mellan Hagstorp och Uddevalla passerar genom planområdet. Ledningarna är belägna längs Hagtorpsvägens norra sida. Tänkt exploatering medför mycket hårdgjord yta vilket står i kontrast mot den idag huvudsakligen oexploaterade marken med mycket naturlig infiltration. En dagvattenutredning har upprättats och slutsatsen av denna är att åtgärder behöver ske. För att klara utjämningsbehovet måste volymen på befintlig damm öka med minst 1100 m³ samt att utöka utflödet till 2300 l/s. Av geotekniska skäl kan utökning av volymen göras med maximalt 1300 m². Det förordas dock att dagvattenfrågan löses genom fördröjning och LOD. Synpunkter Under Teknisk försörjning, sid 13 står: "Fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät ... " Kommentar: Fastigheten får ansöka om anslutning hos Västvatten. Information gällande fastighetens VA-anslutning kommer att ges i en VA-uppgift från Västvatten efter begäran om anslutning.

Under Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, ekonomiska frågor, sid 14 står: "Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten-, spillvatten. Det kommunala bolaget Västvatten står således för drift av VA- ledningarna fram till fastighetsgräns." Kommentar: Detaljplanområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA i dagsläget, men skall införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Detta innebär att Västvatten kommer att anlägga och ha driftansvar av vatten- och spillvattenledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Dagvatten skall tas om hand lokalt, LOD.

Ändra text om Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, ekonomiska frågor, sid 14: "Anslutningskostnader för vatten och avlopp kommer att tas ut enligt gällande VA-taxa."

Istället: "Anslutningskostnader för vatten och spillvatten kommer att tas ut enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa."

I övrigt har Uddevalla Vatten AB ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar: Noteras, diskussion med Västvatten har skett under revidering av dagvattenutredning, föreslagna ändringar genomförs.

5. Barn och utbildning, Uddevalla kommun 2016-08-31

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras

6. Länsstyrelsen, 2016-09-13

Riksintresse

Väg 44 utgör riksintresse för kommunikation. Trafikverket anger i sitt yttrande att utpekandet av en anläggning som riksintresse för kommunikationer innebär att den ”ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen”. Det som avses är att funktionen hos transportsystemet ska säkerställas. Ny bebyggelse inom det område som påverkar en anläggning (influensområde) får inte negativt påverka nuvarande eller framtida användning av anläggningen. Kommunen behöver därmed på ett tydligt sätt motivera sin bedömning om eventuell påverkan på riksintresset utifrån dessa kriterier. Se även synpunkter under rubriken trafik. Länsstyrelsen noterar i sammanhanget att kommunen redogör för möjligheten för utryckningsfordon att nå området genom Talmansgatan och Majorebergsvägen genom Kissleberg förbi Herrestadsskolan då det är trängsel i anslutning till Torps trafikplats och i korsningen Tavlegatan-väg 44.

Området berörs även av särskilda bestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken. Exploatering får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna ska inte utgöra något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Området är i hög grad ianspråktaget genom tidigare exploatering. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset enligt 4 kap. 1 och 4 §§ miljöbalken. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering

En dagvattenutredning är gjord. Av denna framgår att åtgärder behöver ske. Genom föreslagna åtgärder kommer belastningen på Kärraån inte att öka jämfört med hur förhållandena var före etableringen. Länsstyrelsen vill poängtera betydelsen av att vattendraget inte påverkas negativt av förorenat dagvatten och därmed försämra möjligheterna att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för vatten. I sammanhanget är det viktigt att ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat i form av ökad och intensivare nederbörd.

Länsstyrelsen noterar man har räknat på 50-årsflöden i tre olika alternativa scenarion. Det framgår inte varför denna dimensionering har valts. En skyfallsberäkning bör ha minst 100 års återkomsttid med 30 minuters varaktighet för att tydligt visa vilka risker detta kan medföra och vilka eventuella åtgärder som kan behöva implementeras i planen, vilket behöver kompletteras. Vidare bör en upplysning till dagvattenutredningen samt föreslagna åtgärder framgå av planbestämmelserna. Det är även viktigt att det finns tillräckligt med mark avsatt för att ta hand om dagvattnet inom planområdet.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska institut (SGI) yttrande i sin helhet som ska beaktas. Av yttrandet framgår att SGI delar bedömningen att en geoteknisk utredning erfordras för att säkerställa de geotekniska förutsättningarna samt undersöka om det inom eller i anslutning till planområdet föreligger några stabilitetsproblem. SGI vill även påpeka att utredningen ska visa hur givet planändamål påverkar markens lämplighet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas i planhandlingarna.

Buller

Länsstyrelsen vill påtala att det är kommunens ansvar att gällande riktvärden för buller uppfylls inom planområdet. Det framgår att kommunen bedömer med bakgrund av att exploateringens karaktär ej är bullerkänslig och de redan bullerutsatta bostadsfastigheterna rivits/avses rivas att ingen ytterligare bullerutredning krävs. Länsstyrelsen anser dock att det behövs en bullerutredning för de bostäder som ligger öster om planområdet. Det bör framgå hur dessa bostäder kommer att påverkas av ökad trafik med anledning av verksamheter som kommer till stånd genom den nya planen.

Risker

E6 och väg 161 mellan Torp och Rotviksbro utgör primära transportvägar för farligt gods. Den del av planområdet som får bebyggas ligger, i förhållande till dessa vägar, utanför det riskhanteringsavstånd på 150 meter som anges i Länsstyrelsens riskpolicy. Väg 44 utgör riksintresse för transport av farligt gods samt omlidningsväg för E6. Detta innebär att det även förekommer transporter av farligt gods på väg 44 förbi planområdet, även om just detta avsnitt av vägen inte är någon rekommenderad primär eller sekundär transportled för farligt gods. Delar av detaljplanen ligger inom 150 m ifrån väg 44. Statens räddningsverk (SRV) kartläggning av transporter av farligt gods från 2006 visar att mängder och ämnen som sammanställts för väg 44 liknar de som kartlagts för E6. Transporterna med farligt gods som går på väg 44 och kommunens syn på denna riskkälla måste därför belysas under avsnittet om risker i planbeskrivningen. Det behöver bl.a. framgå hur man tänker anordna parkeringar och byggnader inom planområdet samt åtgärder för byggnad/tomt. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att föreslagen etablering är möjlig med tanke på att begränsning av markens bebyggande gör att byggrätter kommer att ligga på ett avstånd av 80-100 meter från väg 44. Det vill säga ett liknande avstånd som var fallet vid etablering av IKEA och dess närhet till E6. Kommunen måste dock beskriva risken och göra sin bedömning. I anslutning till planområdet finns ett ställverk. Länsstyrelsen förutsätter att angivna skyddsavstånd säkerställer att gällande skyddsföreskrifter kan uppnås.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Det framgår att risken för överskridanden av luftkvalitetsnormen bedöms vara liten, då terrängen för detaljplaneområdet är öppen och därmed väl ventilerad. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning.

Miljö

Det framgår av planbeskrivningen att en kartläggning av miljörisker i mark gjordes 2009 där befintligt ställverk berörs. Det framkommer inga uppgifter om att läckage ska ha förekommit på platsen. Länsstyrelsen har ingen annan information.

Trafik

Trafikverket anger i sitt yttrande att en ny anslutning ska ske ifrån östra Torps handelsområde, trafikutredningen föreslår alt 1a och 1b (Trafikverkets åsikt är att 1b är att föredra). Lösningar som innefattar korsningen söder om planområdet korsningen väg 832 Hogtorpsvägen och Torpvägen kommer inte att bli godkända vid ett anslutningsärende. Kömagasin på denna plats är alldeles för korta och det kommer att påverka väg 44 på ett negativt sätt vilket hotar funktionen. Trafikverket anger även att det pågår ett arbete med Uddevalla stad kring ett avtal vilket

innebär att titta på möjligheter för åtgärder för avlastning av väg 44, då Tavlegatans korsning redan idag är mycket hårt belastad.

Länsstyrelsen anser att det är bra att det avses skapas anslutningar mellan befintlig gång- och cykelväg som löper parallellt med Hogtorpsvägen och tänkt handels- tablering. Det framgår även att biltrafiken vid infart för kundtrafik genom befintlig cirkulationsplats är idag separerad från gång- och cykeltrafik genom en gång- och cykeltunnel.

Förhållande till ÖP

I Fördjupad översiktsplan för staden Uddevalla antagen 1996 återfinns planområdet som övrig stadsnära mark och detaljplanen har stöd i kommande fördjupad översiktsplan för Uddevalla stad.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt vilket behöver kompletteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

En arkeologisk utredning har utförts och en ny fornlämning har påträffats. Planen har anpassats till detta, dock har inte den nya fornlämningen avgränsats. Det krävs därför en arkeologisk förundersökning för att säkerställa att fornlämningen inte berörs av planen.

Dessutom är det bra att alla kända fornlämningar både inom samt utanför planområdet framgår på plankartan så att det går att se vilka fornlämningar som potentiellt kan påverka en plan. De fornlämningar som ligger inom planområdet ska dock alltid vara utmärkta. Länsstyrelsen noterar att kommunen hänvisar till fel utredningsrapport, den medlagda gäller utredningen inför Ikea och berör endast marginellt detta område.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Trafikverkets synpunkter rörande anslutning beaktas i den vidare planeringen. Se kommentar till Trafikverket rörande riskbedömning och bullerfrågan rörande bostadsbebyggelse i öst. Se svar till SGI vad gäller geoteknik. Säkerhetsavstånd rörande ställverk beaktas, det säkerställs genom prickmark, Vattenfall som äger fastigheten och anläggningen har yttrat sig i samrådsskedet.

En översiktlig redovisning av miljömålen och planerad exploaterings påverkan på dem redovisas.

De enda kvarvarande fornlämningarna i direkt anslutning till planområdet är två boplatser (heter numera L1969:2229 och L1959:1888).. Planområdet ligger också cirka 50 meter från högen L1969:2058 (tidigare RAÅ Herrestad 203:1). Eftersom markanvändningen närmast fornlämningarna utgörs av prickmark finns inga hinder för detaljplanens genomförande ur kulturmiljösynpunkt. De båda lämningarna L1969:2655 och L1969:2069 (husgrund och gårdstomt) har inte fornlämningsstatus och saknar skydd enligt kulturmiljölagen.

7. Trafikverket, 2016-09-07

Riksintresse

Trafikverket pekar ut anläggningar av riksintresse för väg, järnväg, luftfart och sjöfart. Grunderna för allmänna intressen och riksintressen anges i 3 kap. 8§ miljöbalken. Att en anläggning pekas ut som riksintresse för kommunikationer innebär att den ”ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen”. Det som avses är att funktionen hos transportsystemet ska säkerställas. Ny bebyggelse inom det område som påverkar en anläggning (influensområde) får inte negativt påverka nuvarande eller framtida användning av anläggningen. Risk, Delar av detaljplanen ligger inom 150 m ifrån rv 44 vilken är av riksintresse för transport av farligt gods samt omledningsväg för E6. Länsstyrelsen ställer krav på riskhantering inom 150 m ifrån farligt gods led och Trafikverket önskar se en riskhanteringsplan för denna detaljplan, alltså hur man tänker anordna parkeringar samt byggnader inom planområdet samt åtgärder för byggnad/tomt.

Buller

Trafikverket ställer sig frågande till hur mycket den tillkommande planen kommer att påverka befintlig bebyggelse öster om planområdet. Det finns idag ingen konsekvensanalys eller diskussion kring hur ytterligare utbyggnad av Herrestad-Torp området påverkar det som redan är befintligt i form av ytterligare buller då verksamheten kommer närmare bostadsbebyggelsen.

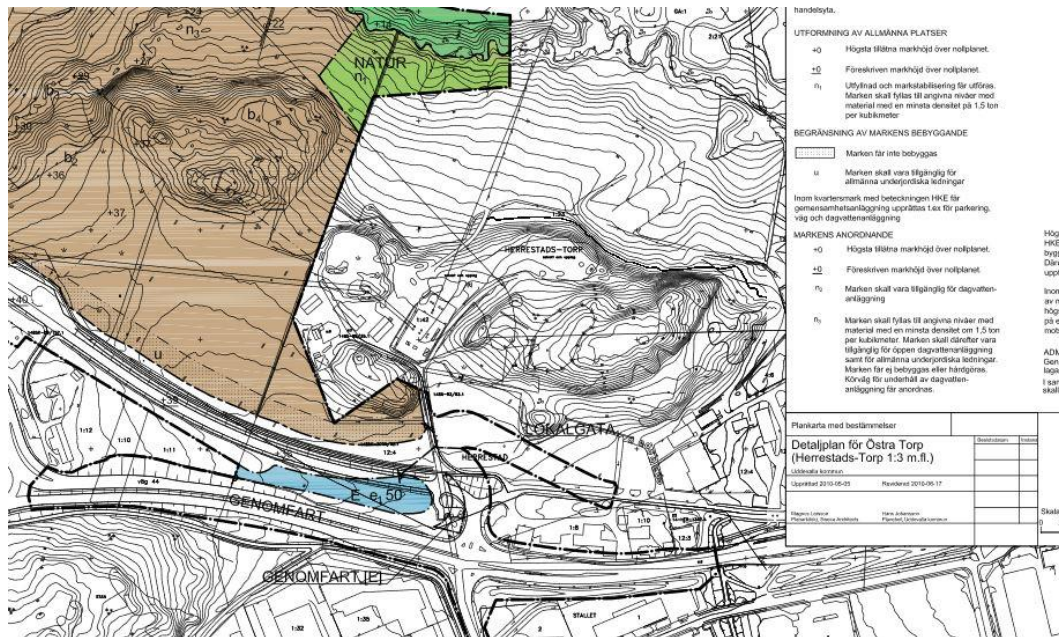
Vägutformning, Trafikverket vill vara tydliga med att en ny anslutning skall ske ifrån östra Torps handelsområde, exempelvis föreslår trafikutredningen alt 1a och 1b (Trafikverkets åsikt är att 1b är att föredra). Lösningar som innefattar korsningen söder om planområdet korsningen väg 832 Hogtorpsvägen och Torpvägen kommer inte att bli godkända vid ett anslutningsärende. Kömagasin på denna plats är alldeles för korta och det kommer att påverka rv 44 på ett negativt sätt vilket hotar funktionen. Att påtala även i denna detaljplan är att det pågår ett arbete med Uddevalla stad kring ett avtal vilket innebär att titta på möjligheter för åtgärder för avlastning av rv 44 då Tavlegatans korsning redan idag är mycket hårt belastad.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i planärendet.

Kommentar: I gällande detaljplan för Östra torp inryms idag byggrätter närmast rv 44. Detta planarbete syftar till att geografiskt utöka befintliga byggrätter åt norr, nya byggrätter/stadigvarande vistelse tillskapas ej i riktning mot rv 44. I planarbetet för befintlig detaljplan Östra torp upprättades en riskbedömning där rekommenderas för personalintensiv verksamhet som köpcentra kan tillskapas ett avstånd på minst 50 meter, medan mindre personalintensiv verksamhet som lager eller parkering anges kunna ligga på ner till 30 meter. Plangräns ligger ca 60 meter från vägmitt rv 44, i plangräns finns en barriär prickad mark följd av en barriär korsprickad mark, faktiskt byggrätt uppkommer först ca 85 meter från vägmitt rv 44.

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.



Gällande detaljplan Östra Torp i berört område.

Föreslagen detaljplan har försetts med utfartsförbud längs Hogstorsvägen, sålunda tillskapas inga nya anslutningar här utan infart sker genom befintlig infart vid Östra torp, förslagsvis genom befintlig cirkulationsplats. Nuvarande varuleveransväg kan stängas av och lokaliseras bakom ny exploatering. Samhällsbyggnad har kännedom om Trafikverkets syn på korsningen Tavelgatans belastning.

8. SGI, Statens geotekniska institut, 2016-09-13

Planområdet återfinns i anslutning till Östra Torp handelsområde och utgörs enligt jordartskartan av berg i dagen som omgivits av lera, sand och silt. De senare medför att det kan finnas förutsättningar för låg stabilitet inom planområdet. En sammanställning av befintlig geoteknik underlag har utförts. Den visar att det i området enbart finns ett fåtal geotekniska undersökningspunkter. Rekommendationerna utifrån befintligt material är således att en geoteknisk utredning erfordras för att fastställa de geotekniska förutsättningarna.

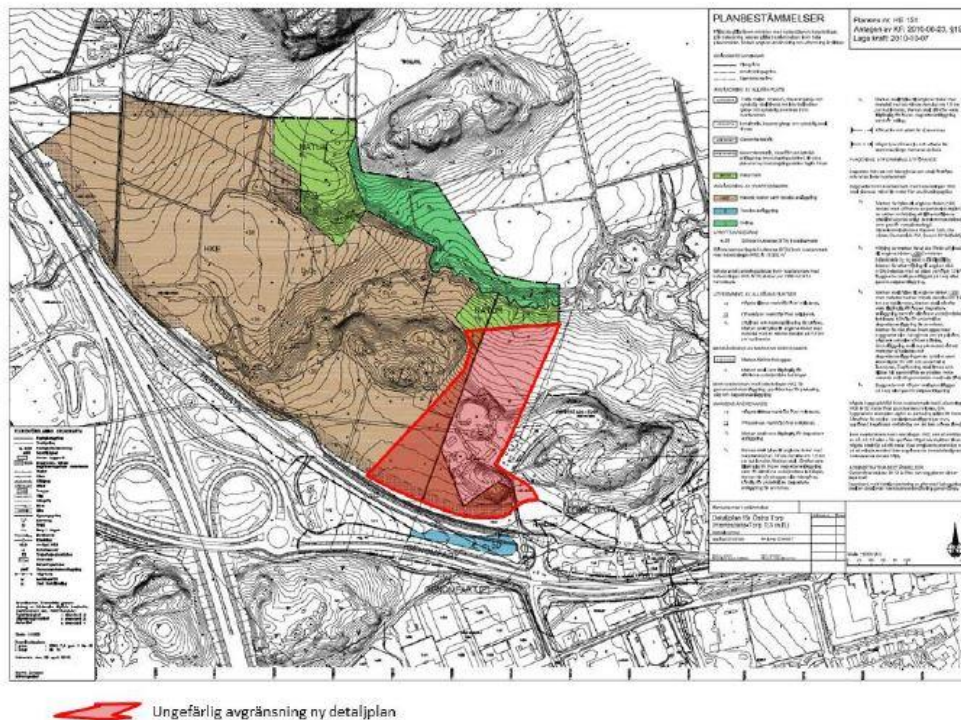
Därtill undersöka om det inom eller i anslutning till planområdet föreligger några stabiliseringsproblem. SGI delar denna bedömning och vill tillägga att utredning även ska visa hur givet planändamål påverkar markens lämplighet.

Sammanfattningsvis ser SGI från geotekniskt säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig. Under förutsättning att de geotekniska förhållanden undersöks i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plan-teknisk lämpligt sätt säkerställas i planhandlingarna.

Kommentar: De utredningar som utförts av Sweco och Bohusgeo i samband med planläggningen av Östra Torp har redovisat att berört området består av berg/fastmark samt lera. Då föreslagen exploatering ej är fastslagen men att den kommer att genomföras i likande utförande som en fortsättning på Östra torp där geotekniken har studerats och lösts på tillfredställande sätt, bedöms de geotekniska aspekterna ej medföra problematik i detta skede. I beräkningssektion där stabiliteten har analyserats i Swecos rapport 2010-05-05 redovisas nedan beräkningssektion "A" i anslutning till berört område. Här har idag marken exploaterats och resterande mark som berör planområdet åt norr redovisas som berg/fastmark vilket ej bedöms medföra problematiska grundläggningsförhållanden.



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.



Gällande detaljplan i förhållande till ny detaljplan.

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 pålgrundläggning.

9. TeliaSonera Skanova Access AB, 2016-07-08

TeliaSonera Skanova Access AB har tagit del av ärendet och har inga invändningar på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

10. Svenska kraftnät, 2016-07-12

Svenska kraftnät har tagit del av ärendet och har inga invändningar på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

11. Uddevalla Energi Elnät AB, 2016-08-19

Uddevalla energi AB har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

12. Vattenfall Eldistribution AB, 2016-09-27

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har på intilliggande fastighet Herrestads-Torp 1:42 en transformatorstation för regionnätet. Det är från Vattenfalls sida önskvärt att Herrestads-Torp 1:42 införlivas i detaljplanen för att säkerställa fastighetens ändamål för framtiden.

Röda streck i bifogad karta är högspänningskablar som Vattenfall önskar markreservat för. Kablarna i den södra delen av planen ser ut att vara lokaliserade inom föreslaget u-område, men kabeln i östra delen av planen ligger inte med ngt u-område.

Ev flytt/förändring av Vattenfalls anläggningar till följd av genomförandet av planen, utförs av Vattenfall men bekostas av Exploatör.

Kommentar: Noteras, Vattenfalls fastighet för transformatorstation införlivas i planområdet som E-område, föreslagna ändringar genomförs.

13. Bohusläns museum, 2016-08-25

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Området ligger i en miljö rik på fornlämningar främst från brons- och järnålder. Flertalet arkeologiska utredningar och undersökningar har under årens lopp utförts i närområdet av Torp.

Inom planområdet finns två övriga kulturhistoriska lämningar registrerade, dels Herrestad 177:1 en husgrund, dels Herrestad 177:2 en-by och gårdstomt. Området där Herrestad 177:1 och 177:2 ligger är idag bebyggt.

Flertalet fornlämningar ligger i närhet till planområdet. Väster om området ligger två boplatser Herrestad 401:1 och 178:1 vilka är undersökta och borttagna (Bohusläns museum rapport 2012:34).

Öster om planområdet ligger två fornlämningar Herrestad 179:1 och 179:2. Herrestad 179:1 är ett gravfält med tiotal gravar. Herrestad 179:2 är en gravhög.

Herrestad 272:1 är en fornlämning i form av en boplat. I samband med arkeologisk utredning som utfördes 2009 framgick att boplaten i det närmaste av var bortschaktad (Bohusläns museum rapport 2010:9). Herrestad 203:1 och Herrestad 179:2 är registrerade som fornlämningar och utgörs av gravhögar.

Söder om området finns en övrig kulturhistorisk lämning registrerad Herrestad 356:1, som utgörs av en fyndplats. Den sydvästra samt den södra delen av planområdet ingick i det område där en arkeologisk utredning utfördes 2009 (Bohusläns museum rapport 2010:9). November 2015 utfördes en arkeologisk utredning inom det aktuella planområdet samt öster därom (Bohusläns museum rapportmanus).

Utlåtande ur ett fornlämningsperspektiv

Två övriga kulturhistoriska lämningar ligger inom planområdet, Herrestad 177:1 en husgrund samt Herrestad 177:2 en by- och gårdstomt.

I samband med en arkeologisk utredning 2015 framkom att husgrunden Herrestad 177:1 sannolikt schaktats bort. Inom området för by-gårdstomten Herrestad 177:2 kunde inga antikvariska lämningar iakttas. Dessa lämningar bör få status förstörd i Riksantikvarieämbetet fornlämningsregister. Efter avslutad utredning förordas att inga ytterligare antikvariska åtgärder är aktuella inom planområdet (Bohusläns museum rapportmanus 2016).

Öster om planområdet i närhet av kända fornlämningar påträffades boplatslämningar i samband med den arkeologiska utredningen. Området benämns som det östra utredningsområdet i kommande rapport. Bohusläns museum vill framföra, om anläggningsarbete eller annan exploatering planeras i detta område bör samråds ske med Länsstyrelsen.

Sammanfattning

Efter avslutad arkeologisk utredning som utfördes 2015 framkom att inga ytterligare antikvariska insatser anses nödvändiga inom planområdet.

Bohusläns museum vill dock framföra om exploatering kommer att ske öster om det aktuella planområdet bör samråds ske med Länsstyrelsen. Eftersom här har boplatslämningar påträffats i samband med arkeologisk utredning. Dessutom finns här kända fornlämningar.

Kommentar: Noteras. De enda kvarvarande fornlämningarna i direkt anslutning till planområdet är två boplatser (de heter numera L1969:2229 och L1959:1888). Planområdet ligger också cirka 50 meter från högen L1969:2058 (tidigare RAÄ Herrestad 203:1). Markanvändningen närmast fornlämningarna utgörs av prickmark. De båda lämningarna L1969:2655 och L1969:2069 (husgrund och gårdstomt) har inte fornlämningsstatus och saknar skydd enligt kulturmiljölagen.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

14. Steen & Ström Sverige AB, North Man Sverige AB, Fastighets AB, Uddevallatorpet och Västra Torp Mark AB, 2016-09-09

Steen & och Ström motsätter sig planen. Steen & Ström bedriver centrumverksamhet i det befintliga köpcentrumet vid Torp, väster om Hogstorpsvägen. Nu aktuell etablering avser ett grönområde mellan Hogstorpsvägen och den östligt belägna villabebyggelsen. Som Steen & Ström uppfattat finns en befintlig detaljplan för aktuellt område med pågående genomförandetid till 2020. Steen & Ström ser inte skäl att ändra den detaljplanen under pågående genomförandetid och motsätter sig en sådan ändring.

Steen & Ström anser att aktuellt grönområde bör bevaras som enbuffert mellan villabebyggelsen och centrumet väster om Hogtorpsvägen. Den tjänar därvid ett syfte för det allmänna friluftslivet. Vidare finns det fornlämningar i området, som bör lämnas orörda. Om man vill utvidga centrumverksamheten är det långt bättre att göra det på det redan befintliga området väster om Hogtorpsvägen. Genom en sådan samlokalisering minskar man negativ påverkan på natur- och kulturvärden liksom även negativ på det allmänna friluftslivet.

Aktuellt område ingår i riksintresset högexploaterad kust varför det är särskilt viktigt att bevara naturområdet såsom det är. Likaså torde trafiksituationen bli bättre, genom att man kan använda befintliga avfarter till det befintliga köpcentrumet.

Poängteras skall även att det inte tordes vara samhällsekonomiskt effektivt med två konkurrerande köpcentrum så nära varandra. Ytterligare kommersiell verksam-

het i området- med en hårdnande konkurens mellan de båda – kan riskera medföra att antalet jobbtillfällen sammantaget minskar.

Steen & Ström anser att det finns risk för betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning hur som helst bör upprättas, med bakgrund av ovanstående motsätter sig Steen & Ström således aktuell detaljplan.

Kommentar: Detaljplan för området med genomförandetid löpande till 2020 finns, ny detaljplan medför ingen ändring på befintlig plan utan utökar redan planlagda användningsområden. Aktuellt grönområde är sedan tidigare delvis ianspråktagit av privatbostad (numera inköpt och riven). Även vid ett genomförande av föreslagna exploatering så kommer en större del av detta grönområde kvarstå, dels som orörd natur dels som en barriär mot villabebyggelsen i öst. Fornlämningar har studerats och de håller ej ett sådant värde att de skulle hindra en exploatering. Utveckling kan ske inom riksintresse för högexploaterad kust. Även Västra Torp ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. En miljökonsekvensbeskrivning har inte funnits nödvändig för planarbetet, Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.

Generellt

Planbeskrivningen uppdateras utifrån de kommentarer som har angetts i samrådsredogörelsen. Användningen Z- verksamheter, läggs till i plankartan, användning verksamheter omnämns i syftet i tidigare samrådshandling men återfanns ej i plankarta, syftet är utöver dagligvaruhandel även tillåta t.ex bilutställning/försäljning. Utöver detta har justeringar av redaktionell karaktär införts i plankarta och planbeskrivning.

- Dagvattenutredning revideras i enlighet med yttrande.

Plankarta

- Bestämmelser för att säkerställa god dagvattenhantering införs.
- Bestämmelse om grundläggning har förts in.
- U-område för att säkra Vattenfall och Västvattens ledningar införs.
- Z införs för att möjliggöra bilförsäljning.
- Kvartersmark (med prickmark) utökas i norr för att tillskapa rådighet över slänt.
- Användningen fördröjningsmagasin införs för att möjliggöra fördröjningsmagasin
- Vattenfalls ställverk införlivas i plankartan för att säkerställa dess ändamål för framtiden.
- Planområdet utökas i öst för att möjliggöra väg (varuleveranser).

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Förslag till detaljplan föreslås gå vidare för granskning med ovan nämnda korrigeringar, enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

SAMHÄLLSBYGGNAD

Daniel Andersson
planarkitekt