

Planens nr:	HE 158
Antagen av MSN:	16 maj 2012
Laga kraft:	15 juni 2012

Detaljplan för

HERRESTADS-TORP 1:44 m.fl.

Torp, Uddevalla kommun

ARB 506

Antagandehandling
2012-02-27. Rev 2012-05-07

PLANBESKRIVNING



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Planprogram 2010-06-10
- Programsamrådsredogörelse 2011-02-09
- Samrådsredogörelse, plan 2011-11-29
- Utlåtande, 2012-05-07

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, R-Geo, GEO-gruppen AB, 2002-11-01
- Geoteknisk utredning, PM angående markförhållanden och bebyggelseförutsättningar, GEO-gruppen AB, 2011-03-29
- Dagvattenutredning, BBK Teknik och Miljökonsulter AB, 2012-01-24
- Dagvattenutredning. Komplettering avseende beräkning av föroreningsmängder och reningseffekter i föreslagna hålrumsmagasin för dagvattnet inom planområdet, BBK, 2012-02-27.
- Trafiktekniskt PM, WSP Samhällsbyggnad, 2011-12-21

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 311 473

Samtliga bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inte annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planens nr:	HE 158
Antagen av MSN:	16 maj 2012
Laga kraft:	15 juni 2012

INLEDNING	3
Bakgrund.....	3
Planprocessen	3
Syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och avgränsning	4
Markägoförhållanden	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN.....	5
Grundläggande bestämmelser, 3 kap MB.....	5
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB.....	5
Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB	6
Skydd av områden, 7 kap MB	7
Väglagen	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	8
Planprogram.....	8
Behovsbedömning, MKB.....	9
Kommunala beslut i övrigt.....	9
PLANFÖRSLAGET- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Mark och landskap	10
Trafik och parkering	13
Angöring, tillfarter	15
Gång- och cykelvägar	16
Kollektivtrafik.....	17
Hälsa och säkerhet	17
Teknisk försörjning	19
Dagvatten.....	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	24
REVIDERING 2012-05-07	25
MEDVERKANDE I PLANARBETET	25

*Rådhuset Arkitekter AB
Sambällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se*

INLEDNING

Bakgrund

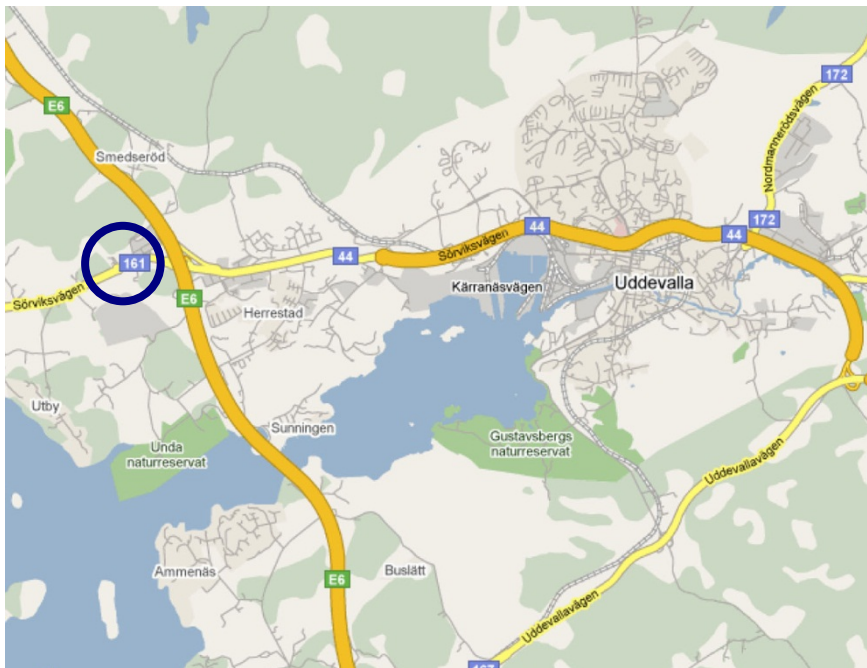
Torp är ett av Sveriges största köpcentrum. Handelsområdet står under pågående och planerad utbyggnad. En stor utvidgning av området pågår öster om E6 för en etablering av bl a IKEA med tillhörande köpcentrum och planarbeten pågår för fortsatt utbyggnad av handelsområdet, både norr och söder om väg 161. När hela Torp är utbyggt kommer det att ha en handelsyta på cirka 200 000 m² jämfört med nuvarande cirka 80 000 m².

För fastigheterna Herrestads-Torp 1:44 (Trestads Buss) och 1:32 gäller en detaljplan som medger trafikområde för resecentrum med bussterminal. Med anledning av övrig utbyggnad av handelsverksamhet inom Torp vill ägaren till fastigheterna pröva möjligheten att inom planområdet upplåta lokaler för handel och kontor. Detta är inte förenligt med gällande detaljplan för fastigheterna och frågan behöver därför prövas i ett nytt planarbete.

Planprocessen

Planen upprättas i enlighet med Plan och bygglagen (PBL 1987:10) och planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande.

I ett inledande skede har planerna presenterats i ett program vilket varit föremål för samråd under sensommaren och hösten 2010. Planförslaget har därefter vidareutvecklats genom att samråd har genomförts och föreliggande förslag till detaljplan är nu föremål för utställning.



Översikt över Uddevalla.
Planområdet ligger inom Torp handelsområde och är markerat med en blå ring.

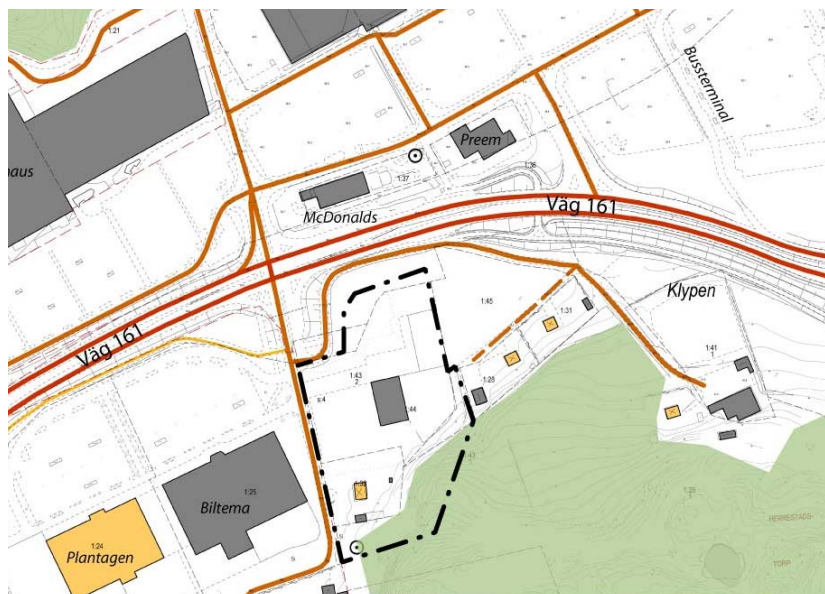
Syfte och huvuddrag

Nuvarande användning medger trafikområde för resecentrum med bussterminal. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av handel och kontor med en viss omfattning, vilket skulle stämma med övriga verksamheter inom handelsområdet, Torp.

I samband med att nuvarande användning ändras så har även den gällande bygggrätten justerats till läge men är ungefär samma storlek som tidigare. Handel (ca 4600 m²) föreslås i bottenvåningen och kontor (1000 m²) till viss del i övervåningen.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet ligger i södra delen av Torp handelsområde, på södra sidan om väg 161, sydost om infarten till Biltema (McDonalds-krysset).



Planområdets avgränsning markerad med svartstreckad linje. Avgränsningen är inte exakt.

Planområdet är ca 18 000 m² stort (ca 1,8 hektar) och omfattar fastigheterna Herrestads-Torp 1:32 och 1:44, samt delar av fastigheterna Herrestads-Torp 1:3, 1:26 och 1:43. Områdets avgränsning överensstämmer i stort med det område som omfattas av gällande detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 m fl.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Herrestads-Torp 1:32, 1:44 och 1:43 ägs av Florfastigheter AB. Herrestads-Torp 1:3 ägs av Uddevalla kommun och Herrestads-Torp 1:26 är i enskild ägo. För mer detaljerad redovisning av fastighetsägarförhållandena, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande bestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens 3 kap föreskrivs bland annat att särskild hänsyn skall tas till områden som är ekologiskt känsliga, av betydelse för fiske och vattenbruk, som har stora natur- och kulturvärden och som har betydelse för friluftslivet, jord- och skogsbruket. Sådana områden skall så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande, Enligt miljöbalkens 3 kap 6 § skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

I den fördjupade översiktsplanen för staden Uddevalla, antagen i oktober 1996, ligger planområdet inom område för verksamheter som inte bör ligga nära bostäder, enligt markanvändningskartan. Detaljplan krävs för området. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken. Den föreslagna användningen kommer inte att påtagligt påverka gällande riksintressen negativt utan medför en ur allmän synpunkt god hushållning med mark- och vattenområden.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

Kommunens kustzon är utpekad som högexploaterad kust och på grund av sina natur- och kulturvärden är kusten av riksintresse enligt 4 kap MB. Enligt bestämmelserna i miljöbalken får ingrepp i miljön endast göras om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar värdena. Planområdet ligger inom den utpekade kustzonen och berörs därmed av miljöbalkens bestämmelser. Bestämmelserna är övergripande och generella, vilket uttrycks genom att utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv inte skall förhindras.

Den föreslagna markanvändningen och åtgärderna inom planområdet bedöms inte stå i strid mot vad som föreskrivs i 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Förordningen har reviderats och kompletterats ett antal gånger och innehåller numera normer, för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EG-direktiv.

Genomförandet av detaljplanen kommer, på grund av den ökade trafiken, att medföra en ökning av utsläppshalterna från trafiken, framför allt vad gäller kväveoxider och bly. Eftersom avståndet mellan väg och byggnader är öppet och välventilerat bedöms inte halterna komma att överskrida gällande normer. En viss försämring av luftkvaliteten kommer emellertid att märkas inom lokalvägens närområde.

Den föreslagna exploateringen medför endast mindre förändring jämfört mot nuvarande situation och medför inte någon påtaglig ökning av de störnings- eller föroreningsnivåer som är hänförligt till gällande miljökvalitetsnormer. Normerna bedöms inte i något fall komma att överskridas eller att tangeras de nivåer som människor, miljön och naturen inte kan utsättas för eller belastas med.

Vatten

Planområdets omgivande kustvatten omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för Havstensfjorden har klassificerats till *otillfredsställande* och Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormen till *god* ekologisk status med tidsfrist till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) har klassificerats till *god*.

Planen berör ytvattenförekomst genom att dagvattenavrinningen från planområdet slutligen kommer att ske till Havstensfjorden, via Bogenbäcken och andra mindre dikessystem.

Genomförandet av planen bedöms inte motverka att statusen i Havstensfjordens vattenområde ska kunna uppnås när föreslagna åtgärder för dagvattenhantering vidtagits.

Skydd av områden, 7 kap MB

Natura 2000 och naturreservat

Havstensfjorden-Svälte kile ingår i EU:s nätverk av skyddade områden, Natura 2000. Området består av stora, näringsrika marina grundområden med ålgräsängar, ostron och blåmusselbankar. Avsikten är att långsiktigt bevara ett relativt lågexploaterat större innerfjordsområde med specifika marina naturtyper, som erbjuder goda livsbetingelser för en artrik flora och fauna både i vattenmiljön och på angränsande stränder. Länsstyrelsen fattade 2008-11-26 beslut om att bilda ett marint naturreservat för Havstensfjorden med omgivningar. Det huvudsakliga syftet med reservatet är att skydda de marina grundområden som bland annat är viktiga som lek- och uppväxtområden för fisk.

Havstensfjorden-Svälte kile utgör recipient för dagvattnet från planområdet. Det är viktigt att utsläpp av dagvatten från planområdet inte leder till försämrade förhållanden för de bevarandevärda naturtyperna. Hanteringen av dagvattnet från området beskrivs utförligt under rubriken ”Dagvatten” på sidan 20.

Väglagen

Enligt 47§ Väglagen gäller s k byggnadsfritt avstånd inom 30 meter utmed väg 161. Inom detta område krävs länsstyrelsens tillstånd att uppföra byggnader, göra tillbyggnader, utföra andra anläggningar eller vidta andra åtgärder som inverkar menligt på trafiksäkerheten.

Inom planförslaget redovisas ingen byggrätt inom det byggnadsfria avståndet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

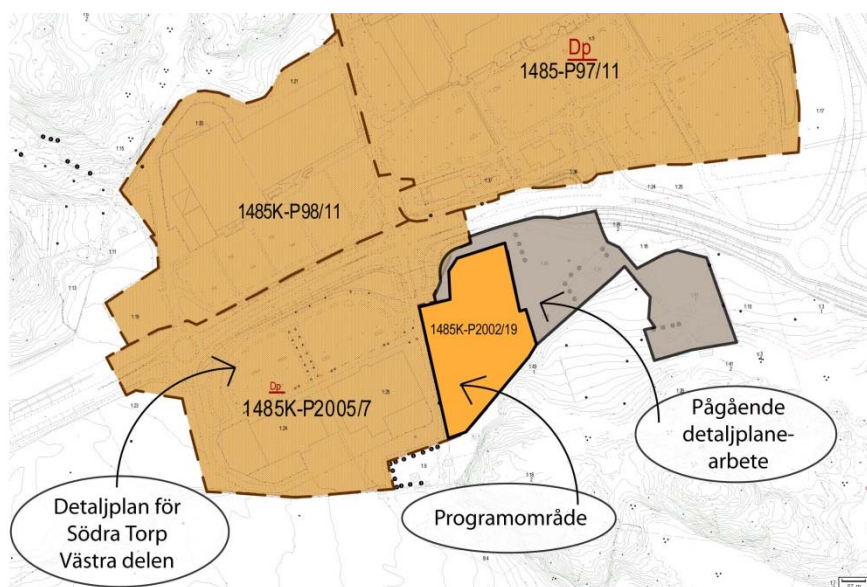
Översiktliga planer

Uddevalla kommun har en ny kommuntäckande översiktsplan, Översiktsplan 2010, antagen i september 2010. För Uddevalla med omgivningar finns en fördjupad översiktsplan, ”Staden Uddevalla” antagen av kommunfullmäktige 1996. Torp handelsområde liksom planområdet behandlas i den fördjupade översiktsplanen. Planområdet ligger inom ett av de områden (D1) till vilka kommunen vill styra bebyggelsen. För dessa områden anges att de kan bli aktuella för ny stadsbebyggelse, skyddsområden och trafikleder. För planområdet anges att det är ett planerat område för verksamheter som inte bör ligga nära bostäder.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 m.fl, laga kraft 2002-06-13 (1485K-P2002/19). Planen medger trafikrelaterade verksamheter som resecentrum och bussterminal inom området. Planen har genomförandetid t.o.m. 2012-06-13.

Nordvästra delen av planområdet (föreslagen tillfartsväg) berörs av pågående detaljplanearbete för fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. (utställningshandling 2010-11-10). Planläggningens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheterna till bilhall, kontor och vägresterang inom fastigheterna öster och nordost om aktuellt planområde. I väster gränsar planområdet till detaljplan för "Södra Torp Västra delen, del av Hedkärr 1:5" (1485K-P2005/7).



Översikt över planlagda områden på Torp.

Planprogram

För att i ett tidigt skede få in synpunkter på förslaget att medge handel och kontorsverksamhet inom planområdet inleddes planarbetet med ett programskede. Programmet, daterat 2010-06-10, har varit föremål för samråd under sensommaren och hösten 2010. Inkomna synpunkter och kommunens ställningstagande redovisas i samrådsredogörelse, daterad 2011-02-09.

Behovsbedömning, MKB

Allmänt

Under programskedet har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om ett genomförande av de aktuella planerna inom området kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

En förändring av verksamheterna enligt planförslaget berör ett begränsat, detaljplanelagt, och till stora delar redan ianspråktaget markområde inom ett stort, etablerat och expanderande handelsområde. Förslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för staden Uddevalla och bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Ett genomförande bedöms inte stå i strid med de nationella miljö kvalitetsmålen. Utsläpp av dagvatten från planområdet ska inte leda till försämrade förhållanden för de bevarandevärda naturtyperna i Havstensfjorden-Svälte kile Natura 2000-område.

Omgivande verksamheter och trafik bedöms inte heller medföra betydande påverkan på de verksamheter som förslaget ger möjlighet till inom området.

Ställningstagande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2011-02-17 fattat beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas komma att innebära betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.

Länsstyrelsen har under programsamrådet givits tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen och kommunens förslag till ställningstagande. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (yttrande daterat 2010-09-22).

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2009-04-16 fattat beslut om att låta pröva program till detaljplan och att genomföra ett programsamråd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2011-02-17 beslut om att godkänna redogörelsen för programsamrådet, låta pröva detaljplan under förutsättning att hänsyn tas till vad som framgår av samrådsredogörelsen samt att genomföra plansamråd.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade 2011-12-08, § 428 beslut om att godkänna samrådsredogörelsen för planförslaget och ställa ut planförslaget för granskning. Beslutet inkluderar även att detaljplanen kompletteras och ändras i enlighet med vad som framgår av samrådsredogörelsen innan planförslaget ställs ut.

PLANFÖRSLAGET- FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och landskap

Landskap och vegetation

Förutsättningar

Planområdet ligger på södra sidan av den breda dalgång som löper i östvästlig riktning genom landskapet. Dalgången kantas av skogsbevuxna berg. Väg 161 följer i dalstråkets mitt.

Torpområdet präglas idag av stora byggnadsvolymer som ligger längs kanten av dalgången, såväl på norra som södra sidan. Förutom McDonalds, Preembensinstation och den föreslagna vägre restaurangen så ligger bebyggelsen på Torp minst 100 meter från väg 161. De öppna ytorna mellan vägen och byggnaderna nyttjas för parkering och interna tillfartsvägar. Ett antal reklamskyltar och reklampelare är placerade närmare vägen men upplevelsen är ett öppet landskapsrum utmed väg 161.

Marken inom planområdet, liksom inom stora delar av Torp handelsområde, är flack och har tidigare nyttjats som jordbruksmark. Merparten av marken inom planområdet ligger på nivåer mellan +39-40 meter. Mot bergspartiet i söder stiger marknivåerna till ca +59 meter.

Större delen av planområdet är ianspråktaget genom byggnader och hårdgjorda ytor för fordonsuppställning. Vegetationen inom planområdet utgörs främst av de trädgårdsväxter och gräsytor som finns inom fastigheten Herrestads-Torp 1:32. Ett stråk av naturmark och brynvegetation finns i den södra och sydöstra delen av planområdet, mot det skogsbevuxna bergspartiet i söder.

Planförslaget

Ett genomförande av planerna kommer framförallt att minska de obebyggda ytorna inom planområdet. Markens utformning kommer att förändras genom att körytor och anslutningar till omgivande lokalväg struktureras upp och markeras på ett mer trafiksäkert sätt än vad som gäller idag. Bl a kommer lokalvägen att avgränsas med grönytor med avskärmande trädplantering. Markutformningen i anslutning till lokalvägen har samordnats med pågående detaljplan för bl a vägre restaurang.

Vid en utbyggnad inom planområdet enligt förslaget kommer den villaträdgård som ligger inom planområdet dock att försvinna och ersättas av bebyggelse, angörings- eller parkeringsytorna.



Asfalterade uppställnings- och trafikytorna inom planområdets västra del. Del av hallbyggnaden till vänster i bild och befintligt bostadshus på Herrestads-Torp 1:32 till höger i bild. Naturmarkerna inom Herrestads-Torp 1:26 avgränsar planområdet mot söder.

Inga utpekade kulturmiljövärden eller områden av betydelse för det rörliga friluftslivet berörs av planens genomförande.

Geoteknik

Förutsättningar

Markförhållandena inom fastigheten Herrestads-Torp 1:44 har tidigare undersökts av Geo-gruppen AB, Geoteknisk utredning daterad 2001-09-11, ärendenr 01143. Utredningen har inför pågående detaljplaneläggning kompletterats med ett PM angående markförhållanden och bebyggelseförutsättningar, daterat 2011-03-29, ärendenr 11-036. Den geotekniska utredningen samt PM bifogas planhandlingarna.

Jordlagren inom planområdet utgörs huvudsakligen av lera på friktionsjord och berg. Lerans mäktighet varierar mellan 0-30 meter, och de största lermäktigheterna återfinns i de västra och norra delarna av området. I den södra delen av planområdet går berget i dagen. Inga totalstabilitets problem föreligger inom planområdet.

Grundläggning i den norra och västra delen av planområdet bör kunna utföras med lastkompensation eller på pålar. I söder, närmare fastmarksområdet, bedöms lättare byggnader kunna grundläggas med platta på mark.

Inom ett begränsat område söder om planområdet förekommer block i jordslänten.

Planförslaget

För att säkerställa att den mindre jordslänten med block som finns i den södra delen av området inte kan orsaka risk för blocknedfall ska branten rensas från stenblock. Planområdet har utökats efter samrådsskedet för att inrymma blockområdet och en planbestämmelse har införts i planen för att säkerställa att slänten åtgärdas. Exploatören har genom överenskommelse med fastighetsägaren tillförsäkrat sig rätten till att genomföra rensningsåtgärden.

Förorenad mark

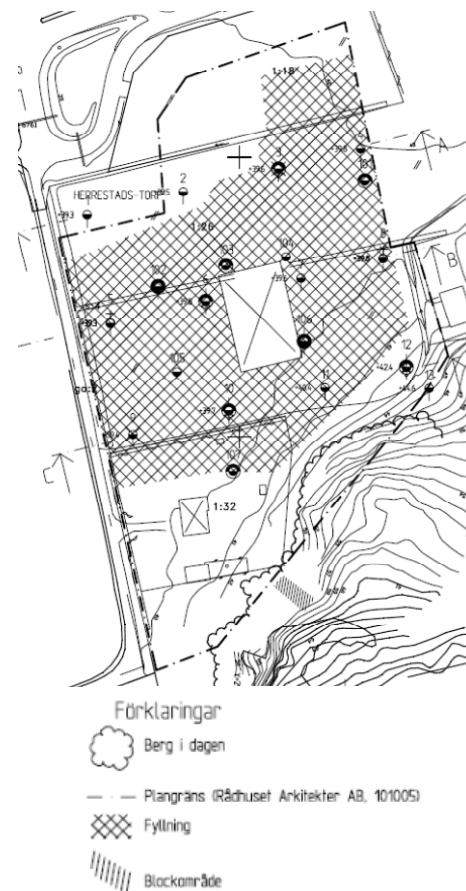
Inom planområdet finns ingen känd förekomst av markföroreningar.

Radon

Vissa bergarter avger radonstrålning som kan vara till skada för människor. Enligt Översiktsplan 2002 för Uddevalla kommun ligger planområdet inom högriskområde för markradon.

Planförslaget

I nuvarande utredningsläge bör man tills vidare räkna med att utföra byggnadskonstruktioner radonsäkert såvida det inte kan påvisas att markradon förekommer i sådan omfattning att marken kan klassificeras som normalradonmark. I sådana fall tillåts att nya byggnader uppförs i radonskyddat utförande. Konstruktionssättet har säkerställts i planbestämmelse.



Jordslänt med block. Foto GEO-gruppen AB. Planområdet har utökats efter samrådet för att inrymma det mindre blockområde som återfinns i söder.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse och verksamheter

Förutsättningar

Torp handelsområdet står under pågående och planerad utbyggnad; bland de senare nyetableringarna återfinns Biltema och Plantagen och planarbete pågår för fortsatt utbyggnad av handelsområdet, både norr och söder om väg 161. En stor utvidgning av området pågår öster om E6 för en etablering av IKEA med tillhörande köpcentrum. Direkt öster om planområdet pågår detaljplanarbete för utbyggnad av handelsområdet med bilhall, kontor och vägresterang (Förslag till detaljplan för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m fl, utställningshandling 2010-11-10.)

Inom planområdet, på fastigheten Herrestads-Torp 1:44, finns idag en ca 650 kvm stor hallbyggnad som inrymmer kontor, lager, bussgarage för Tre-stads Buss och försäljning av båtutrustning för RN Marin. Byggnaden är två våningar hög (ca 6 meter) och fasaden klädd med ljus plåtpanel. Jämfört med den övriga storskaliga bebyggelsen på Torp upplevs byggnaden som liten. Befintlig byggrätt medger att en 3000 kvm stor byggnad med en byggnadshöjd på 10 meter kan uppföras i öst-västlig riktning inom fastigheten, dvs inom ramen för gällande plan kan befintlig byggnad utvidgas till det fyrdubbla.

Inom planområdet finns ett äldre bostadshus i 1½ plan inom fastigheten Herrestads-Torp 1:32. Huset har ingen byggrätt i gällande detaljplan. Fastigheten är sedan tidigare inlöst av ägaren till Herrestads-Torp 1:44.

Planförslaget

Inom planområdet ges möjlighet till handel- och kontorsverksamhet. Nuvarande användningsområde för resecentrum och bussterminal upphör och pågående verksamheter kommer på sikt att flytta från området.

Planförslaget innebär att en byggrätt läggs ut i planområdets södra och mellersta delar. Den norra gränsen för byggrättens utbredning förhåller sig till placeringen av Biltemas och Plantagens byggnader, väster om planområdet.

Exploatören har för avsikt att i första hand komplettera nuvarande byggnad med en ny byggnadsdel i väster. Den nya delen är avsedd för handel och kan uppföras med en byggnadsyta på ca 2500 m². Den tillåtna totalhöjden är ca 10 meter över nuvarande marknivå. Avsikten är att uppföra byggnadsdelen i ett våningsplan, vilket även fastslagits i planbestämmelse.

I ett senare skede avser exploatören utnyttja den östra utbyggnadsmöjligheten på ca 1300 m². Byggrätten, som tillsammans med befintlig byggnad, totalt uppgår till ca 2000 m² får användas för handel och kontor. Handelsändamålet är begränsat till bottenplanet. Den tillåtna totalhöjden är ca 10 meter över nuvarande marknivå och innebär att byggnaden kan uppföras i två



Befintlig hallbyggnad inom planområdet.



Biltema, väster om planområdet.

våningsplan med kontor på plan två. Kontorsmöjligheten är begränsad till maximalt 1000 m².

Delar av den befintliga byggnaden kommer att byggas om och anpassas till ett nyttjande för handel och eventuellt kontor.

Den befintliga byggnaden har en fasad som är klädd med ljus plåtpanel kombinerad med betong upp till ca 2 meters höjd. Exploatörens intentioner är i dagsläget att uppföra de kompletterande byggnaderna i ungefärligen samma utseende. Utformning och byggnadens slutliga utseende hänskjuts till bygglovsprövningen. De synpunkter som framfördes i samrådskedet har således lämnats utan åtgärd.

I programskedet framfördes en idé om möjligheten av att avsätta 1 % av byggkostnaden i konstnärlig utsmyckning. Exploatören har tagit till sig förslaget och tar ställning till eventuell investering i den fortsatta projekteringen.

Ett genomförande av planerna för området medför att befintligt bostadshus inom Herrestads-Torp 1:32 rivs. Befintliga bostadsfastigheter öster om planområdet förutsätts, enligt planförslag för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. utställningshandling 2010-11-10, lösas in av exploatörerna för det området. Bostäder kommer därigenom inte längre att finnas i planområdets närhet och någon risk för störningar och konflikter mellan boende och pågående respektive planerade verksamheter finns inte.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet, liksom inom stora delar av Torp handelsområde, är flack. I kombination med utbyggnad av gångvägar och gångbanor skapar det förutsättningar för en god tillgänglighet för rörelsehindrade, såväl mellan de olika delarna av handelsområdet som till bussterminal och mellan bilparkering och byggnadsentréer.

Trafik och parkering

Allmänt

Vägnätet kring Torp handelsområde är hårt belastat och en planerad utbyggnad av området tillför ytterligare trafik. Kapaciteten är idag nära fullt utnyttjad vid vissa tidpunkter och möjligheten att omhänderta ytterligare trafikmängder är då otillräcklig. För att säkra tillgänglighet och framkomlighet behöver en rad åtgärder vidtas i vägnätet.

I ett inledande skede arbetar Trafikverket med två förstudier beträffande om- och nybyggnation av vägnätet kring Torp handelsområde. Del 1 behandlar kortsiktiga trimningsåtgärder och del 2 behandlar långsiktiga nybyggnadsåtgärder. Förstudierna behandlar bland annat väg 161 förbi Torp.

Väg 161

Förutsättningar

Inför planläggningen av Södra Torp, västra delen (Biltema och Plantagen), studerades kapacitetshöjande åtgärder i dåvarande McDonalds-kryss, såväl utbyggnad av korsningen som ombyggnad till cirkulationsplats. Den lösning som valdes i samband med utbyggnaden av Biltema blev en utbyggnad av McDonalds'-krysset till nuvarande utformning. Gällande detaljplaner medger även en ombyggnad av korsningen till en cirkulationsplats, vilket blir en av de föreslagna åtgärderna i trafikutredningen för väg 161.

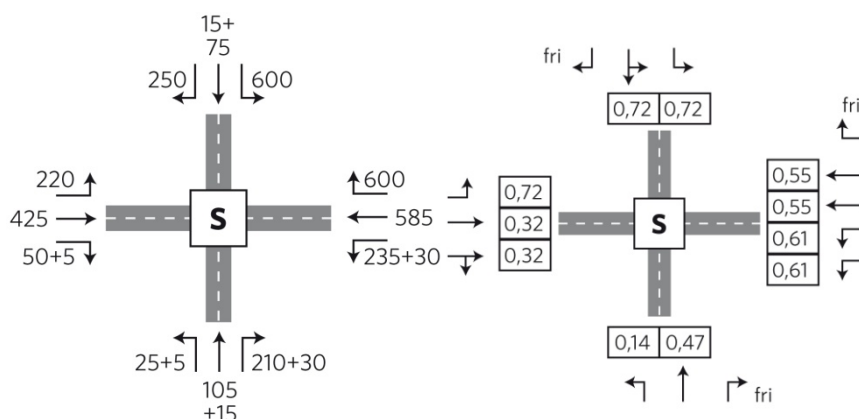
För Torp Köpcentrum, norra delen, har ett trafiktekniskt PM tagits fram av WSP, Samhällsbyggnad, daterat 2010-04-06. Enligt denna utredning är en fortsatt etapputbyggnad av Torpområdet möjlig under förutsättning att vissa kapacitetshöjande åtgärder vidtas. En ombyggnad bedöms komma att ge bättre säkerhet samt öka kapaciteten och framkomligheten samtidigt som köerna minskar.

Trafikverket gör i sitt yttrande över programförslaget (yttrande daterat 2010-09-28) bedömningen att kapaciteten i anslutning till McDonalds-krysset kommer att vara tillräcklig för den tänkta exploateringen inom planområdet.

Ett trafiktekniskt PM upprättat av WSP Samhällsbyggnad (Trafiktekniskt PM, daterat 2011-12-21) har tagits fram för att beräkna trafikallsträngen till planområdet samt bedöma om det finns behov av några åtgärder i det övergripande trafiksystemet på grund av den ökade trafiken. Rapporten bifogas planhandlingarna.

Beräkningar för trafik har utförts dels på 2009 års trafik samt en prognos för år 2030 när norra länken och ny trafikplats vid Åldersbro har byggts ut. Beräkningarna visar på en ökning mellan räknad trafik från år 2009 och prognos på totalt 240 bilresor under maxtimmen i den befintliga signalkorsningen, det s k McDonaldskrysset.

Det totala trafiktillskottet under maxtimmen beräknas till 335 bilresor. Trafiken enligt tidigare prognos och med det nya tillskottet i McDonaldskrysset framgår nedan. Även belastningen har beräknats och framgår av nedanstående figur.



Figur1: Trafik med utbyggnader. Tillägg till tidigare prognoser. Figur2: Belastning med utbyggnader

Belastning och kapacitetsberäkningar visar att den befintliga korsningen vid McDonalds klarar den ökade trafikbelastningen. En förutsättning har varit att norra länken och ny trafikplats vid Åldersbro byggs ut. Sammanfattningsvis behövs inga åtgärder trots en något ökad trafikbelastning.

Planförslaget

Trafikflödet till och från de nya verksamheterna medför en ökad belastning på McDonalds-krysset. Den förväntade handelsetableringen är av karaktären sällanköpshandel. Jämfört med nuvarande reseverksamhet i planområdet kommer antalet personbilar att öka medan andelen tung trafik att minskar. Inga åtgärder krävs i det övergripande trafiksystemet vid ett genomförande av planen.

Angöring, tillfarter

Förutsättningar

Planområdet har sin tillfart från väg 161 via McDonalds-krysset. McDonalds-krysset är en av Torpområdets tre anslutningar till väg 161. Korsningen är idag signalreglerad och har bl a avkörningsfält för vänstersvängande för trafik som kommer från öster. Tillfarten söderut från vägkrysset är gemensam med Biltema i väster och fastigheterna öster respektive söder (Hedkärr 1:9) om planområdet.

Verksamheterna inom planområdet delar idag in- och utfartsväg via den väg som leder mot fastigheterna Herrestads-Torp 1:31, 1:28 och bilverkstaden öster om planområdet. I detaljplane förslag för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. (utställningshandling 2010-11-10) föreslås att en ny tillfartsväg/lokalväg byggs till verksamheterna öster om planområdet. Förslaget innebär bl a att lokalvägen delvis dras över nordvästra delen av fastigheten Herrestads-Torp 1:44.

Planförslaget

Planområdet får fortsatt in- och utfart mot väg 161 via McDonalds-krysset.

Förutom ett mindre område i nordvästra delen av planen, inrymmer planförslaget ingen vägmark. Vägområdet kan eventuellt komma att behövas vid ombyggnaden av vägkrysset ”Biltema/Max m fl”.

Verksamheterna inom planområdet kommer att dela infart/lokalgata med planerade verksamheter öster om planområdet, se planillustrationen. Jämfört med befintlig in- och utfart till Biltema så kan den nya infarten/lokalgatan österut komma att bli något förskjuten. Befintlig infart, omedelbart norr om byggnad tillhörande Biltema, bör stängas för biltrafik. Inte minst ur trafiksäkerhetssynpunkt är det viktigt att det gemensamma trafikområdet med tillfarter till planområdet och verksamheterna öster om planområdet utformas så att det blir en bra, tydlig och tilltalande helhetslösning. Det är t.ex. betydelsefullt att entrézonen inte uteslutande upptas av asfalterade ytor och tillfartsvägar. Inom entrézonen kan med fördel större ytor planteras. Infarten till handels- och kontorsbyggnaden har fastlagts mot den nya lokalvägen. In- och utfartsförbud reglerar platsen för tillfart.

Gång- och cykelvägar

Förutsättningar

Planområdet har bra anknytning till befintligt gång- och cykelvägnät. På södra sidan väg 161 finns utbyggd gång- och cykelväg i riktning mot bland annat Uddevalla centrum. Gång- och cykelvägen är avskild från biltrafiken på väg 161 och bitvis samförlagd med lokalvägen som trafikförsörjer fastigheterna öster om planområdet. En helt bilfri gång- och cykelbana planeras i samband med genomförandet av detaljplanen öster om planområdet. Planskild korsning för gång- och cykeltrafik till norra delarna av Torp köpcentrum finns nordost om planområdet.

Parkering och varumottagning

Förutsättningar

Inom Torp handelsområde innebär parkeringsprincipen generellt att ytor för besöksparkering finns mellan väg 161 och byggnaderna. Inlastning av varor sker normalt på baksidorna av byggnaderna.

Inom planområdet finns idag stora ytor för besöksparkering och fordonsuppställning i anslutning till befintlig byggnad.

Planförslaget

Enligt kommunens parkeringsnorm är bilplatsbehovet för kontor och handel 22 respektive 40 bilplatser/1000 kvm BTA. Inom planområdet illustreras 222 parkeringsplatser för personbilar. Med redovisad byggrätt ger planen möjlighet till att bygga lokaler för handelsverksamhet inom 4635 m² BTA och därutöver kontorslokaler på 1000 m². Behovet av antal parkeringsplatser enligt p-normen blir därmed 207 stycken bilplatser.

I enlighet med dispositionen av parkeringsytor inom övriga delar av Torp

lokaliseras ytor för besöksparkering huvudsakligen till området närmast väg 161, i norra del av planområdet där det enligt illustrationen finns utrymme för ca 160 p-platser. Viss besöksparkering kan även komma att hänvisas till södra sidan av handelsbyggnaden där illustrationen redovisar utrymme för ca 75 p-platser. Handikapplatser ska finnas i anslutning till entréer. Parkering för personal lokaliseras till de södra delarna av planområdet.

Varustransporter kommer att ske från McDonalds-krysset och vidare söderut, förbi byggnaden som inrymmer Biltema. Lastintag kommer att anordnas i södra delen av den nya handelsbyggnaden, där planförslaget redovisar en yta för inlastning och varumottagning.

Vid ett genomförande av planerna med handel och kontor inom området kommer nuvarande trafikverksamhet med sina uppställningsytor för bussar med anknytning till reseföretaget Trestad Buss, transportfordon och långtidsparkering för personbilar att upphöra.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken till Torp är väl utbyggd med täta bussförbindelser till och från såväl Uddevalla som övriga städer, tätorter i regionen. Lokal- och regionbussarna stannar idag vid Torpterminalen, norr om väg 161. Via gång- och cykelstråk är avståndet mellan planområdet och bussterminalen ca 600 meter. Västtrafik planerar för en utökad bussterminal norr om väg 161, vilket kommer att förbättra möjligheterna att använda kollektivtrafiken för resor till och från Torpområdet, inklusive planerade verksamheter inom planområdet. För gående och cyklister kommer avståndet mellan den nya terminalen och planområdet att uppgå till ca 800 meter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag bostadsfastigheten, Herrestads-Torp 1:32. Fastigheten är inlöst i samband med den tidigare planläggningen av Herrestads-Torp 1:44 och ägs numera av ägaren till 1:44. Ett av skälen till inlösen var bl a att fastigheten skulle komma att påverkas så kraftigt av kringliggande verksamheter att den inte skulle vara lämplig för boende.

Öster om planområdet finns idag två äldre bostadshus, Herrestads-Torp 1:28 och 1:31. I pågående detaljplanarbete för fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. (utställningshandling 2010-11-10) konstateras att den utbyggnad som föreslås i planen kommer att innebära en påverkan på bostadsfastigheterna genom bl.a. ökad buller och luktstörning. Planförslaget tillåter därför inte längre boende utan fastigheterna har försetts med användningen bilservice och bilservice/kontor.

Söder om planområdet finns bostadsfastigheten Hedkärr 1:9. Bostadshuset

är beläget ca 110 meter från den föreslagna handelsbyggnaden. I samband med byggandet av Biltema uppfördes en bullervall mellan fastigheten och varurinlastningen på Biltema. Vallen uppfördes främst för att minska eventuell påverkan av buller från transporter till och från Biltema.

Planförslaget

Efter genomförandet av planen för fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. (utställningshandling 2010-11-10) återstår endast en bostadsfastighet, Hedkärr 1:9, i närområdet som eventuellt skulle kunna bli exponerat för buller utöver gällande riktvärden. Utöver buller från bilparkering tillkommer risken för påverkan från varutransporter samt fläkt- och eventuella kylsystem.

Buller från fläktar, kylanläggningar och liknande som placeras utomhus bedöms enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för extern industribuller. Vad avser eventuellt fläktbuller så kommer avståndet mellan fastigheten och fläktinstallationer att uppgå till närmast det dubbla avståndet mot vad som gäller till installationerna på Biltemas byggnad. Den uppförda vallen i fastighetens norra gräns kommer knappast att ge någon dämpning eftersom installationerna sannolikt kommer att ligga på byggnadens tak. Avståndet mellan eventuella installationer och Hedkärr 1:9 bedöms dock vara så långt att störning överstigande gällande riktvärden knappast torde uppstå och någon planbestämmelse med avseende på ventilationsbuller har inte förts in i planen.

Vad gäller buller från biltrafik och varuintag så har beräkningar gjorts som visar på ekvivalenta bullernivåer under 40 dB(A) och maxnivåer på under 60 dB(A). Nivåerna ska jämföras med gällande riktvärden för trafikbuller där maximalnivån vid uteplats inte bör överstiga 70 dB(A) och ekvivalentvärdet vid fasad 55 dB(A). Vid beräkning av nivåerna har samtliga fordon antagits passera en beräkningspunkt ca 75 meter från bostadshuset på Hedkärr 1:9 (de flesta fordonen torde passera på ett avstånd av ytterligare 20 meter) och utan hänsyn tagen till befintlig bullervall. Trots ovanstående så ligger de beräknade nivåerna långt under gällande riktvärden och några åtgärder eller planbestämmelser med avseende på fordonsbuller bedöms inte nödvändiga.

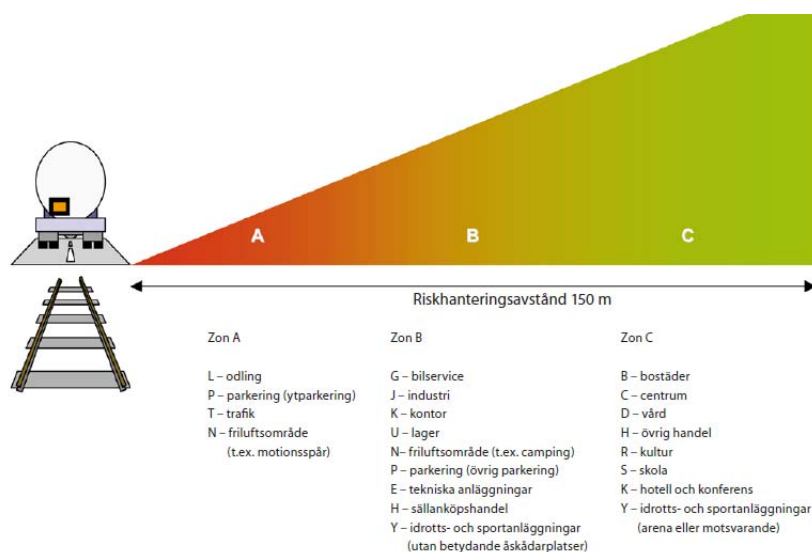
Farligt gods

Förutsättningar

Väg 161 utgör transportled för farligt gods.

Planförslaget

Enligt länsstyrelsens Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006), ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt godsled. I policyn används en zonindelning där området inom avståndet 150 m delas upp i möjliga användningsområden. Utifrån vad som är aktuellt indelas området i tre zoner, A-C, där zon A ligger närmast riskkällan.



Redovisning av de olika zoner som ingår i länsstyrelsens riskpolicy.

Risken för olyckor med farligt gods på väg 161 bedöms inte nämnvärt öka genom den föreslagna exploateringen. Risken för att människor som vistas inom planområdet kan drabbas av olyckor med farligt gods ökar dock eftersom fler människor än idag kommer att uppehålla sig inom området, ifall det blir en utbyggnad enligt planförslaget.

Huvuddelen av parkeringsytor och tillfartsvägar, där människor inte uppehåller sig stadigvarande utan endast under en kortare tidsrymd, har lokaliserats till markområdet norr om den föreslagna handelsbyggnaden (zon A - B, enligt länsstyrelsens zonindelning). Inga krav ställs på placering av parkering. Större delen av parkeringsytorna är belägna mellan vägen och handelsbyggnaden på ett avstånd av som närmast ca 35 meter från vägen. Närliggande verksamheter som t ex Biltema har sina parkeringsytor på ca 25 meter från väg 161 och den föreslagna vägrestaurangen på fastigheten Herrestads-Torp 1:45 ca 30 meter.

Byggrätten för handel (sällanköp) och kontor lokaliserats till de mellersta och södra delarna av planområdet, ca 100 meter från väg 161 (zon B - C, enligt länsstyrelsens zonindelning). Avståndet överstiger således det riskavstånd som anges av länsstyrelsen för handel och kontor. Avståndet till väg 161 överensstämmer med det avstånd som gäller för de befintliga handelsbyggnaderna väster om den nu föreslagna byggnaden (Biltema och Plantagen). I detaljplanen har handelsbyggnadens läge i förhållande till väg 161 säkerställts vid fastläggandet av byggrätten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Den befintliga verksamhetsbyggnaden inom planområdet å fastigheten Herrestads-Torp 1:44 är sedan uppförandet inkopplad på det kommunala dricks- och spillvattennätet.

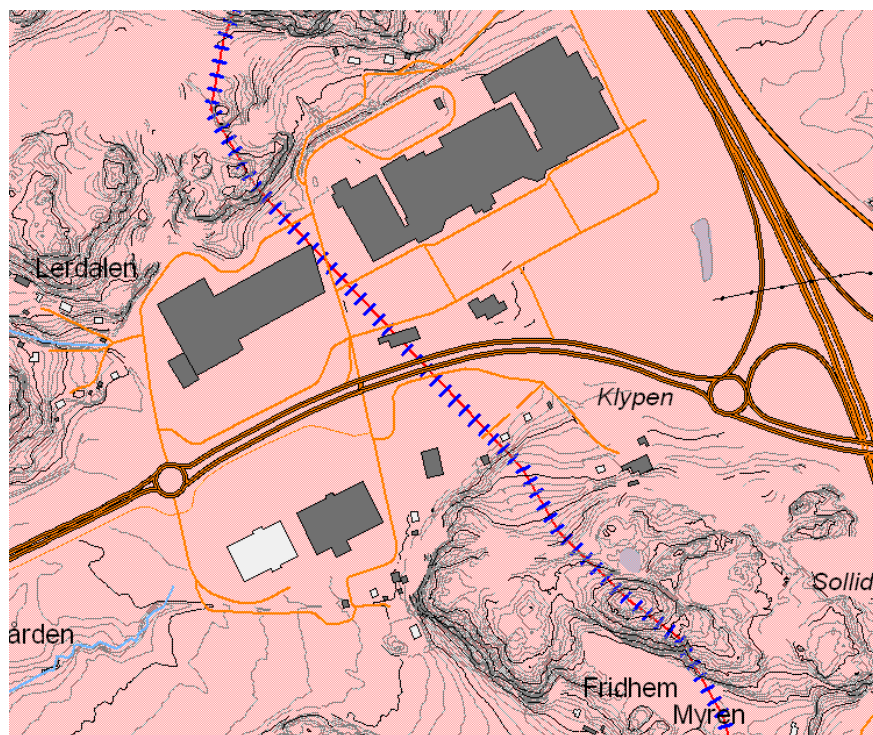
Planförslaget

Nya verksamheter inom planområdet ska kopplas till det kommunala vagnätet. Vid eventuellt behov av ytterligare förbindelsepunkter så kommer dessa att anvisas av kommunen.

Dagvatten

Förutsättningar

Det finns idag inget gemensamt eller kommunalt dagvattennät på Torp. Hanteringen av dagvatten från fastigheterna sker enskilt och dagvattnet leds via ledningar och öppna diken till närliggande åar och vidare ut i Havstensfjorden/Svälte kile alternativt Byfjorden, beroende på vilket avrinningsområde fastigheterna ligger inom. Tvärs igenom Torp går en huvudvattendelare vilket leder till att Torp avvattnas åt olika håll. Planområdet avvattnas västerut, mot Havstensfjorden/Svältekile. I nuläget avvattnas fastigheterna Her-



Kartöversikt över Torp med huvudvattendelaren ungefärligen markerad med streckad linje.

restad 1:44 och 1:32 via interna dagvattenledningar till ledning som är dragen i västlig riktning över Biltemas fastighet. Enligt uppgift är denna ledning i sin tur ansluten till en dagvattenledning som leder i sydlig riktning ner mot Bogenbäcken.

Dagvattnet från planområdet kommer framför allt att utgöras av vatten från takytor och hårdgjorda ytor som t.ex. tillfartsvägar och parkeringsytor. Kommunen har ställt krav på att dagvattnet ska renas innan det släpps ut i bäcken och leds vidare till recipienten. Det är viktigt att utsläpp av dagvatten från planområdet inte leder till försämrade förhållanden för de bevarandevärda naturtyperna i Havstensfjorden-Svälte kile Natura 2000-område. Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer.

Kommunen avser att ta fram en övergripande inventering kring nulägesituationen för dagvattenhanteringen i det område som avleds till Bogenbäcken. Kommunen kommer därefter att ställa krav på att all dagvattenhantering i området harmoniserar med resultatet av inventeringen.

Planförslaget

BBK Teknik och Miljökonsulter har upprättat en dagvattenutredning "Dagvattenutredning" BBK, 2012-01-24 där det redovisas hur den ökade mängden dagvatten vid en exploatering inom planområdet, ska tas om hand. Dagvattenutredningen har även kompletterats med en beräkning av föroreningsmängder och reningseffekter för föreslagna hålmagasin, "Dagvattenutredning. Komplettering avseende beräkning av föroreningsmängder och reningseffekter i föreslagna hålrumsmagasin för dagvattnet inom planområdet", BBK, 2012-02-27. Utredningarna bifogas planhandlingarna.

Beräkningar har utförts baserat på kapaciteten i dagvattensystemet vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Från det aktuella området avleds i dagsläget teoretiskt ca 120 liter vatten per sekund (l/s). Efter utbyggnad enligt detaljplanen beräknas flödet som behöver avledas från området uppgå till ca 335 l/s. Detta innebär att dagvattenavrinningen ökar med ca 215 l/s som ska tas omhand på lämpligt sätt.

För att inte exploateringen ska försämra det nuvarande flödesförhållandet i befintliga ledningar så bör flödet efter utbyggnaden inte överstiga 120 l/s. Eftersom dagvattnet ska renas innan det släpps ut föreslås en lösning som innebär att vattnet fördröjs och renas inom planområdet och att flödet från området begränsas till maximalt 120 l/s vid ett 10-årsregn. Detta innebär att dagvattnet från planområdet även fortsättningsvis kommer att ledas genom befintliga dagvattenledningar, men först efter att det renats och fördröjts inom planområdet.

Principförslaget innebär att två dagvattenmagasin anläggs inom planområdet, en norr och en söder om den planerade byggnaden. Dagvattenmagasinen anläggs och dimensioneras för att utjämna dagvattenflödet och därmed inte öka flödet till de befintliga ledningarna som leder vattnet till den mindre bäcken i söder.

Oljeavskiljare anläggs så att dagvattnet från fördröjningsdammen passerar en avskiljare innan avledning sker till recipienten.

Dagvattenmagasin kan utföras som platsbyggda kammare, utföras som olika

typer av rörmagasin, plastkassetter eller som en sprängstensfyllning. Med tanke på att man inte bara vill uppnå en utjämning av flödet utan även en viss rening av dagvattnet så föreslås magasin utförda med sprängstensfyllning. I samband med detaljprojektering bör man dock väga för och nackdelar med även andra typer av magasin.

I den kompletterande utredningen har föroreningshalter och mängder beräknats både utan och med fördröjning/rening. I jämförelse med Naturvårdsverkets riktvärden så ligger de beräknade halterna och mängderna efter fördröjning/rening huvudsakligen under de angivna riktvärden. De redovisade hålrumsmagasinen bedöms utgöra en tillräcklig åtgärd för att omhänderta och rena det dagvatten som genereras inom planområdet.

I detaljplanen har det införts en generell bestämmelse inom planområdet för att säkerställa att kvartermarken ska vara tillgänglig för hantering av dagvattnet.

Värme, el och tele

Förutsättningar

Verksamheterna inom planområdet liksom inom Torp köpcentrum och Södra Torp är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. Inom planområdet har Uddevalla Energi en befintlig fjärrvärmeledning som når den befintliga byggnaden på dess södra sida.

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till befintligt el- och telenät i området. Skanova har flera stora kabelstråk inom planområdet vilka försörjer Torp handelsområde och kringliggande fastigheter.

Planförslaget

Avsikten är att nya verksamheter och byggnader inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet och till befintliga el- och telenät i området.

Den befintliga fjärrvärmeledningen måste flyttas i samband med att ny handelsbyggnad byggs väster om befintlig byggnad.

Utrymme för befintlig transformatorstation i södra delen av planområdet har säkerställts genom att ett 8x8 meter stort användningsområde för teknisk anläggning har införts.

Ett sk u-område, vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för allmänna ledningar, har införts för att säkerställa Vattenfalls 10kV-ledningar, som återfinns längs den västra gränsen för fastigheten Herrestad 1:44.

Nytt el- och telenät ska samförläggas i största möjliga utsträckning.

Avfall

Kravet på källsortering skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Naturmiljö

Ingen naturmiljö berörs utan området är i huvudsak redan bebyggt och ianspråktaget för pågående verksamheter.

Kulturmiljö

Inga registrerade fornlämningarna berörs.

Landskapsbild

Den nya byggnadsdelen kopplas till redan befintlig verksamhet. Byggnaden länkar samman handelsverksamheten i öster och föreslagen utbyggnad i väster. Utbyggnaden bedöms inte påverka landskapsbilden i området då den kan sägas knyta an till övrig bebyggelse på Torps köpcentrum som är av betydligt större format och dominerar området.

Friluftsliv/rekreation

Det område som föreslås ianspråkta för planerade verksamheter nyttjas idag inte för rekreation eller friluftsliv.

Boendemiljö

Förslaget förutsätter att bostäderna öster om och inom planområdet är inlösta.

Närmaste boende som berörs av planförslaget ligger på ett avstånd av ca 110 meter söder om den föreslagna handelsbyggnaden.

Störningar och buller

Planområdet är i den fördjupade översiktplanen från 1996 markerat för ”Planerat område för verksamheter som inte bör ligga nära bostäder”. Verksamheten som medges inom planområdet bedöms inte i sig alstra ytterligare störande buller. Biltrafiken till och från området, både personbilar och transportfordon, kommer att ge upphov till en mindre ökning av bullernivåerna jämfört med idag, dock fortfarande långt under gällande riktvärden.

Klimat effekter

Planområdet ligger beläget på en höjd över havet på mellan +39 meter och +59 meter. Inga översvämningrisker på grund av en förhöjd havsnivå förekommer. På grund av klimatteffekter kan häftiga regn förekomma i framtiden. I samband med dagvattenutredningen har fördröjningsdammar dimensionerats för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om sexton övergripande miljö kvalitetsmål, som skall nås inom en generation år 2025. Av miljö kvalitetsmålen har Uddevalla kommun pekat ut sex mål som bedöms ha särskilt stor betydelse för kommunen.

God bebyggd miljö: Verksamheterna är lokaliserad i anslutning till Torps köp-

center vilket bl a stärker underlaget för det befintliga bussnätet och fjärrvärmenätet.

Hav i balans samt levande kust och skärgård: Marina områden berörs endast av det dagvatten som via diken eventuellt når kusten. Kustområden bedöms inte påverkas eftersom eventuella föroreningar läggs fast i fördröjningsmagasin samt eventuell växtlighet som finns naturligt i diken och att oljeavskiljning kommer att ske före utsläpp i recipient.

Grundvatten av god kvalitet: Planerad bebyggelse ska ingå i kommunal avloppshantering.

Ingen övergödning: Detaljplanen bidrar inte till ökade halter av närsalter i mark luft och vatten.

Levande sjöar och vattendrag: Dagvattnet ska renas genom att det passerar fördröjningsdammar samt oljeavskiljare innan det avleds via befintliga dagvattenledningar och öppna diken/bäckar till recipienten. Eventuella föroreningsmängder bedöms bli så små att vattenkvaliteten i recipienten inte försämras.

Begränsad klimatpåverkan: Antalet transporter till planområdet kan antas öka om planen genomförs. Den totala mängden transporter i samhället som helhet bedöms inte öka alls eller stiga mycket lite på grund av de föreslagna nytillkommande etableringarna. Området bör anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningen bedöms inte medföra någon ökad användning av fossila bränslen och därmed ingen ökad klimatpåverkan.

De förändringar som planen medger bedöms inte motverka miljömålets målsättningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Övriga genomförande frågor är belysta i den genomförande beskrivning som tillhör planen.

REVIDERING 2012-05-07

Synpunkter som inkommit under utställningen har föranlett att genomförandebeskrivningen har justerats, se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB