

UDDEVALLA KOMMUN

Miljö och Stadsbyggnad

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan för

HERRESTADS-TORP 1:41 och 1:45 m.fl.

Uddevalla kommun

Samrådshandlingen är upprättad av Rådhuset Arkitekter AB den 11 juni 2009.

Samrådsredogörelsen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 1 december 2009.

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Förslaget till detaljplan har varit utsänt på samråd under tiden 21 augusti – 16 oktober 2009 till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt statliga, regionala och kommunala instanser m fl enligt sändlista. Planförslaget har samtidigt funnits tillgängligt i Miljö och Stadsbyggnads foajé, på Medborgarkontoret i Rådhuset och Norgårdens bibliotek samt på kommunens hemsida, www.uddevalla.se/planer.

Totalt 18 st yttranden har inkommit, varav sex st utan erinran eller synpunkter på förslaget. Inkomna synpunkter sammanfattas nedan.

TIDIGARE SAMRÅD

Ett förslag till detaljplan för del av aktuellt planområde (Detaljplan för Herrestads-Torp 1:41 m fl, Svenssons bilverkstad) har tidigare varit föremål för samråd, 20 december 2004 – 3 mars 2005. Efter genomfört samråd beslutade kommunen att planområdet skulle utvidgas, vilket ledde till att det nu aktuella förslaget till detaljplan arbetades fram. Någon samrådsredogörelse togs inte fram. Inkomna yttranden från det samrådet finns att ta del av på Miljö och Stadsbyggnad.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH MILJÖ OCH STADSBYGGNADS KOMMENTARER CENTRALA OCH REGIONALA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, daterat 2009-10-27

a) Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Däremot måste de geotekniska förhållandena klarläggas samt en riskanalys utföras som underlag inför bedömningen av om det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa/säkerhet.

Kommentar: Ställningstagandet noteras. För kommentarer se nedan under respektive yttrande.

b) Beträffande geotekniska synpunkter hänvisar Länsstyrelsen till yttrandet från Statens geotekniska institut. Behov av åtgärder/restriktioner bör regleras med planbestämmelser. Länsstyrelsen hänvisar även till Vägverkets och Vattenfalls yttranden som ska beaktas.

Kommentar: Se kommentarer till SGI:s, Vägverkets respektive Vattenfalls yttranden nedan.

c) **Riskbedömning** Verksamheten är belägen inom 30-110 meter från transportled för farligt gods. Inom 150 meter ska en riskbedömning göras enligt Länsstyrelsernas riskpolicy. Länsstyrelsen anser därför att en riskanalys behöver utföras för planområdet. Viktigt att analysera särskilt är påverkan på vägre Restaurang och dess frekventa kundunderlag. Med anledning av riskanalysens resultat bör placering av byggnad, skyddsåtgärder etc. övervägas och redovisas. Ska vägre Restaurangen ha en tillhörande uteservering behöver även konsekvenserna utav detta beaktas. Vidare framgår det i planbeskrivningen att ett avåkningsräcke eventuellt kan behövas norr om planområdet på den sträcka som inte är försedd med jordvall. Detta finns dock inte redovisat på plankartan.

Kommentar: Innan utställning av planförslaget ska en riskbedömning göras avseende transporter av farligt gods på väg 161. Beroende på resultatet av riskanalysen kompletteras planhandlingen.

d) **Behovsbedömning** Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att det aktuella planförslaget inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill dock påminna att vid normalt planförfarande utan program ska Länsstyrelsen få ett extra tillfälle att yttra sig om behovsbedömningen innan samrådet om planförslaget.

Kommentar: Ställningstagandet och påminnelsen noteras.

e) **Naturmiljö** I det fortsatta arbetet måste kommunen utvärdera huruvida objekt med generellt biotopskydd finns i området samt vilken hänsyn som kan eller avses tas till eventuella sådana. Dispens erfordras för ingrepp som skadar biotoper.

Kommentar: Inför utställningsskedet kompletteras planhandlingarna med uppgift om eventuell förekomst av objekt med generellt biotopskydd. Planbeskrivningen kompletteras med nytt kapitel avseende biotopskydd.

f) **Kulturmiljö** Med tanke på att RAÄ 167 och 168 bedöms höra ihop bör en ytterst begränsad arkeologisk förundersökning göras för att säkra att boplatsen ligger utanför planområdet.

Kommentar: För att avgränsa boplatsen kompletteras planen med arkeologisk förundersökning. Planhandlingen kompletteras inför utställningsskedet.

g) Riksdagen har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål, inte 15 som det står i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

2. Skanova AB, daterat 2009-08-24

Inom planområdet finns teleanläggning som ska beaktas vid planens genomförande. Alla kostnader för ändring av teleanläggning ska bäras av exploatören.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att det finns teleanläggning inom planområdet, samt att kostnaderna för en eventuell ändring av denna ska belastas exploatören i den mån ändringen kan hänföras till planens genomförande.

3. Statens Geotekniska Institut, SGI, daterat 2009-09-24

Sammanfattningsvis finner SGI, från geoteknisk synpunkt, förutsättningarna för ett plangenomförande som relativt goda. SGI förutsätter att den aviserade geotekniska utredningen genomförs i planskedet. Frågeställningar som behöver klarläggas i fortsatt planarbete är exempelvis:

- Eventuella brister i stabiliteten i slutningen mellan höjd- och lågpartiet
- Eventuell risk för ytliga bergras/blocknedfall i de brantare fastmarkspartierna i anslutning till planområdet södra gräns
- Markradonförhållanden (översiktligt)
- Förutsättningar för grundläggning (översiktligt)

Föranleder utredningsresultaten behov av åtgärder/restriktioner bör dessa regleras, förslagsvis med planbestämmelser.

Kommentar: Innan utställning sker av planförslaget ska en geoteknisk utredning genomföras. Risken för ytliga bergras/blocknedfall ska även klarläggas. Planområdet ingår i högriskområde för markradon, vilket redovisas i planbeskrivningen. Det finns även en planbestämmelse som anger att byggnader ska uppföras radonsäkert.

4. Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2009-10-06

Vattenfall har två 10 kV kablar som korsar infartsvägen samt 0,4 kV anläggningar inom planområdet. Enligt Nät 2009 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vid eventuell flytt av befintliga anläggningar betalas alla kostnader av exploatören.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att Vattenfall har kablar inom planområdet, samt att kostnaderna för en eventuell flytt av dessa ska belasta exploatören i den mån en flytt kan hänföras till planens genomförande.

5. Vägverket, Region Väst, daterat 2009-10-22

a) Det har genomförts en trafikutredning för hela Torp med anledning av handelsområdets planerade expansion. Vägverket, kommunen och Västra Götalandsregionen skriver på ett avtal som reglerar nödvändiga ut- och ombyggnader av trafiknätet för att möjliggöra områdets fortsatta utveckling.

Kommentar: Planhandlingarna uppdateras med hänsyn till slutsatserna i genomförd trafikutredning.

b) Den föreslagna restaurangen kommer att dra till sig många besökare och även få kunder som tar sig dit till fots från den norra delen av Torp. Restaurangen ligger relativt nära befintlig gångport under väg 161, men gångstråket från restaurangen till porten och gångstråket på norra sidan av vägen utgör inte en tillräckligt rak, gen och attraktiv gångväg. Vägverket gör därför bedömningen att risken är stor att många kommer att gå rätt över väg 161 vilket kommer att skapa en situation som inte är tillfredsställande ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det kan vara en fördel att orientera entrén mot vägporten samt att sätta upp någon typ av stängsel mellan väg 161 och cykelvägen. Detta bör säkerställas i planen.

Det är en fördel om området kan utformas så att angöring till och från parkeringsplatserna inte behöver komma i konflikt med trafiken till och från anläggningen.

Kommentar: Förutom att planen uppdateras med hänsyn till slutsatserna i genomförd trafikutredning kompletteras plankartan med bestämmelse om stängsel mellan väg och GC-väg. Vad avser entréläge och trafikrörelser tillhörande restaurangen regleras detta inte i planförslaget

KOMMUNALA INSTANSER

6. Räddningstjänsten, Uddevalla kommun, daterat 2009-10-16

Räddningstjänsten anser att avsnittet Riskbedömning/transport av farligt gods inte belyser riskfrågan tillräckligt för att utgöra beslutsunderlag om risken är tolerabel.

Kommentar: Innan utställning av planförslaget ska en riskbedömning göras avseende transporter av farligt gods på väg 161. Beroende på resultatet av riskanalysen kompletteras planhandlingen.

7. Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2009-10-14

a) u-områden för kommunala VA-ledningar och ev ledningar/diken för dagvatten är inte redovisat på plankartan, vilket är otydligt.

Kommentar: Eventuellt behov av u-områden kommer att redovisas inför utställning av planförslaget.

b) En gemensamhetsanläggning bör bildas för den gemensamma dagvattenhanteringen. Inom kvartersmark behöver gemensamhetsanläggningen redovisas på plankartan.

Kommentar: Inför utställningen kompletteras planförslaget med ett principförslag för vatten, spillvatten och dagvatten. Utifrån resultatet av va-förslaget kompletteras plankarta och beskrivningsdelarna vad avser behovet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

c) Nuvarande gemensamhetsanläggning för VA, Herrestads-Torp ga:1, bör upphävas eller omprövas eftersom förutsättningarna ändras inom planområdet. Detta kan klarläggas först när VA-utredningen redovisas.

Kommentar: Utifrån resultatet av va-förslaget justeras genomförandebeskrivningen, vad avser Herrestad-Torp ga:1.

d) Eventuella ledningsrätter för kommunala VA-ledningar inom kvartersmark bör redovisas som u-områden på plankartan.

Kommentar: Plankartan kompletteras med u-områden avseende ledningsrätter inom kvartersmark.

e) y-området inom Herrestads-Torp 1:41 överensstämmer inte med befintlig väg. Med stöd av lantmätariservitut råder även utfartsförbud där befintlig väg passerar idag. Det framgår inte av planhandlingarna vem som ska bekosta ändringen av anslutningen enligt planförslaget, samt förändringen av servitutsupplåtelsen så den överensstämmer med föreslaget y-område.

Kommentar: Utfartsförbudet justeras så att den befintliga vägen kan användas. Vad avser y-områdets läge har det i samrådsförslaget förlagts i befintligt angöringsområde till bilverkstaden. Det befintliga servitutsläget skulle innebära en åtkomst som inte överensstämmer med utbyggda väg- och markanläggningar.

f) Angående ansvarsfördelningen för ny lokalväg så framgår av planhandlingarna att vägen ska iordningställas av fastighetsägare för att sedan överlämnas till samfällighetsföreningen. Detta bygger på att det finns ett avtal mellan samtliga berörda fastighetsägare som reglerar kostnaden för iordningställandet av gemensam utfartsväg, och att vägen byggs av exploatör innan det bildas en gemensamhetsanläggning utifrån överenskommelser. Om det inte finns avtal så får frågan hanteras inom lantmäteriförrättning med beslut om anläggande, fördelning av kostnader för byggnation och ersättning för utrymme till de fastigheter som upplåter mark för vägen, bl.a. Herrestads-Torp 1:34 och 1:44.

Kommentar: Frågan får hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen. Genomförandebeskrivningen justeras.

g) Befintligt servitut för vägar och enskilt avlopp bör upphävas i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning och kommunalt VA.

Kommentar: Synpunkten noteras och genomförandebeskrivningen kompletteras.

h) Enligt genomförandebeskrivningen har avtal och muntliga överenskommelser träffats mellan fastighetsägare om planens genomförande. Genomförandebeskrivningen bör ändå ange vilka fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra planen, bl.a. markregleringar, avstyckningar och servitutsåtgärder samt vem som bekostar respektive åtgärd.

Kommentar: Synpunkten noteras och genomförandebeskrivningen kompletteras.

i) De åtgärder som kommer att regleras via ett exploateringsavtal med Uddevalla kommun bör redovisas tydligare i genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Synpunkten noteras och genomförandebeskrivningen kompletteras.

j) För den allmänna platsmarken bör det redovisas om det bildas en "gatufastighet" som överläts till samfällighetsföreningen, eller om det bildas en marksamfällighet för berörda fastigheter som förvaltas av samfällighetsföreningen.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras utifrån att en marksamfällighet bildas.

8. Tekniska nämnden, protokollsutdrag daterat 2009-10-15 samt tjänsteskrivelse daterad 2009-09-28

a) Dagvatten kommer inte att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Det är av största vikt att dagvattenfrågan utreds grundligt.

Kommentar: Innan utställning sker av planförslaget ska en dagvattenutredning genomföras. Utifrån resultatet justeras planhandlingarna.

b) Korsningen mellan lokalvägen och infarten från väg 161 riskerar att bli otydlig; Lokalvägen och norra infarten till Biltema ligger något förskjutna från varandra och därefter kommer den södra infarten till Biltema tätt inpå. Korsningen bör ges en annan utformning, t.ex. cirkulationsplats eller styras upp med linjemålning. Infarten till Trestads buss bör även ses över för en bra helhetslösning. Infarten från väg 161 ska korsas av gående och cyklister. Med en ökande trafik bör utformningen av passagen studeras noggrant. Det åligger exploitörerna att utföra den vägutredning eller motsvarande som erfordras för att åstadkomma en bra trafiklösning. Samtliga ombyggnader ska vara utförda innan bygglov medges.

Kommentar: Utformningen av korsningen/infarten ska inför utställningen av planförslaget omstuderas. Hänsyn ska tas till slutsatserna i den trafikutredning för väg 161 som har genomförts med anledning av handelsområdets planerade expansion samt påbörjad planläggning av Trestad Buss. Samråd ska ske med tekniska kontoret och Vägverket om utformningen. Planen kompletteras med bestämmelse om att ombyggnaden ska vara utförd innan bygglov medges.

c) Enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet.

Kommentar: Samrådsförslaget anger att kommunen inte ska vara huvudman för allmän platsmark. En samfällighetsförening bildas för att ansvara för den allmänna platsmarken inom planområdet.

d) Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitörerna och vara godkänt av Tekniska nämnden innan planen antas. Avtalet kommer att, förutom gatu- och va-frågor, innehålla exploitörernas del i kommunens kostnad för ombyggnad av väg 161.

Kommentar: I genomförandebeskrivningen kompletteras avsnittet om avtal med upplysningen att exploateringsavtalet även ska behandla exploitörernas del i kommunens kostnad för ombyggnad av väg 161.

9. Miljö och Stadsbyggnad, miljöavdelningen, daterat 2009-10-19

a) Förslag för dagvattenhantering ska överensstämma med kommunens dagvattenpolicy. I första hand bör man på tomtmark ta hand om dagvatten lokalt genom infiltration eller liknande. Dagvatten ska om möjligt fördröjas, reduceras och renas genom öppna dagvattensystem.

Kommentar: Ställningstagandet noteras. Kommunens dagvattenpolicy ska beaktas i den dagvattenutredning som kommer att genomföras innan utställningen av planförslaget.

b) Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kommentar: I planförslaget anges att planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

c) Planområdet ingår i högriskområde för markradon.

Kommentar: Att planområdet ingår i högriskområde för markradon redovisas i planbeskrivningen och det finns en planbestämmelse som anger att byggnader ska uppföras radonsäkert.

d) Planförslaget ser ut att beröra biotopskyddade diken.

Kommentar: Inför utställningsskedet kompletteras planhandlingarna med uppgift om eventuell förekomst av objekt med generellt biotopskydd. Planbeskrivningen kompletteras med nytt kapitel avseende biotopskydd.

SAKÄGARE

10. Steen & Ström Sverige AB (Herrestads-Torp 1:31 m.fl.), daterat 2009-10-13

Steen & Ström berörs av detaljplaneförslaget både som ägare till fastigheten Herrestads-Torp 1:31 inom planområdet, och som ägare till flera fastigheter inom Torp köpcentrum och Torp handelsområde. Steen & Ström motsätter sig det nu aktuella förslaget till detaljplan av flera anledningar.

a) Steen & Ström ifrågasätter hur Uddevalla kommun kan vara berett att ta fram en detaljplan för utökad verksamhet inom planområdet utan att kräva deltagande från berörda fastigheter i utbyggnad av vägnätet.

Kommentar: Innan planen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Avtalet ska bland annat reglera exploatörernas del i kostnaderna för utbyggnad av anläggningar på allmän plats liksom för ombyggnaden av väg 161.

b) En stor brist i planförslaget är att konsekvenserna för övriga intressenter på Torp inte berörs. Ett antagande av förslaget till detaljplan orsakar omfattande påverkan på hela handelsområdets fortsatta utveckling och expansion och det finns stor risk att det uppstår oöverblickbara juridiska och ekonomiska konsekvenser för övriga intressenter kring Torp köpcentrum/handelsområde. Om det nu aktuella planförslaget förs till antagande måste kommunen genomföra en konsekvensanalys för följderna av den särreglering som planförslaget innebär.

Kommentar: Förvaltningen gör bedömningen att planförslaget överensstämmer med översiktsplanens rekommendationer och kan därför inte anse att planförslaget innebär en särreglering.

c) Steen & Ström motsätter sig det föreliggande planförslaget och begär att planprocessen avbryts så att en gemensam detaljplan för större delar av handelsområdet kan komma till stånd. Områdena såväl söder som norr om väg 161 bör utvecklas ytterligare för detaljhandel, möjligen med inslag av turism/hotell. Det är nödvändigt med ett större grepp för att samtliga konsekvenser för handelsområdet, för Torp köpcentrum och för trafiksituationen ska kunna beaktas, inte minst med de nya förutsättningar som föreligger sedan även IKEA/IKANO-området tillkommit. Dessutom finns ett pågående arbete för planerade om- och tillbyggnader av det befintliga Torp köpcentrum. Det förhållandet behöver också beaktas i ett kommande planarbete. Steen & Ström efterlyser en dialog med Uddevalla kommun för att få till stånd en helhetslösning.

Kommentar: Man kan naturligtvis diskutera vad som är den bästa utvecklingen av ett område. I det här fallet kan konstateras att förslaget följer den inriktning som är utpekad i översiktsplanen. Sedan samrådshandlingarna upprättades har en trafikutredning utarbetats avseende åtgärder på väg 161 som bedöms nödvändiga beroende på föreslagna expansionsplaner i omgivningen. Inför utställningen av planförslaget ska detta anpassas till slutsatserna i trafikutredningen.

11. Florfastigheter AB (Herrestads-Torp 1:43 och 1:44), daterat 2009-10-15

a) Fastigheten Herrestads-Torp 1:44 omfattas av gällande detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 m fl, där en mindre del i norr har avsatts som så kallat z-område. I aktuellt förslag till detaljplan tas detta z-område samt ytterligare mark inom Herrestads-Torp 1:44 i anspråk för lokalväg. Detta ytterligare ingrepp i fastigheten Herrestads-Torp 1:44 påverkar vårt nyttjande av fastigheten negativt och accepteras inte av oss. Området för lokalväg inom Herrestads-Torp 1:44 bör begränsas till z-området enligt gällande detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 m fl.

Kommentar: Efter utbyggnaden av Biltema och Plantagen inryms inte en trafiksäker lösning inom z-området som finns i gällande plan för Herrestads-Torp 1:44. Utformningen av korsningen/infarten kommer att studeras vidare inför utställningen (jmf även punkt 8b). Hänsyn ska också tas till slutsatserna i den trafikutredning för väg 161 som har genomförts med anledning av handelsområdets planerade expansion samt påbörjad planläggning av Trestad Buss.

b) Vi har erfarenhet från genomförandet av detaljplanen för Södra Torp - Västra delen där huvudmannen tagit i anspråk del av vår fastighet Herrestads-Torp 1:43 (vägområde enligt detaljplanen) utan att äganderätt eller ersättning har reglerats med oss som fastighetsägare. Det samma gäller ianspråktagande av del av vår fastighet Herrestads-Torp 1:44 som inte ens ingår i detaljplanen för Södra Torp - Västra delen. Vi utgår från att frågor om marköverföring och ersättning löses med oss fastighetsägare innan områden som ingår i aktuellt förslag till detaljplan tas i anspråk.

Kommentar: Innan planen förs till antagande ska avtal finnas framme som reglerar marköverlåtelser och ersättningar. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

c) Den del av fastigheten Herrestads-Torp 1:43 som ligger mellan Herrestads-Torp 1:44 och 1:28 ingår delvis i aktuellt förslag till detaljplan. Detta accepterar vi inte. Vi har själva behov av att nyttja området för den verksamhet vi bedriver på våra fastigheter och begär att plangränsen flyttas så att denna del av Herrestads-Torp 1:43 inte omfattas av aktuellt förslag till

detaljplan. Något skäl till att denna del av vår fastighet ska ingå i planområdet och nyttjas av ägaren till Herrestads-Torp 1:28 finns inte. De parkeringsplatser som är illustrerade på fastigheten kan flyttas några meter åt öster.

Kommentar: Plangränsen flyttas österut och förläggs i fastighetsgränsen mellan Herrestads-Torp 1:43 och 1:28. Den del av fastigheten Herrestads-Torp 1:43 som ligger mellan Herrestads-Torp 1:44 och 1:28 kommer därmed inte att omfattas av aktuellt förslag till detaljplan.

c) Vi ifrågasätter att den gemensamhetsanläggning för dagvattenledning och renat spillvatten, Herrestads-Torp ga:1, som idag finns inom området klarar av den utökade belastning som blir följden av ytterligare anslutning av fastigheter i enlighet med planförslaget.

Kommentar: Innan utställning sker av planförslaget ska en dagvattenutredning genomföras. Dagvattenutredningen ska ge svar på hur dagvattnet från planområden kan omhändertas. Planhandlingarna justeras.

INKOMNA YTTRANDEN FRÅN ÖVRIGA

12. Torps Köpcentrums Samfällighetsförening, daterat 2009-10-15

a) Planområdet gränsar direkt till Torp handelsområde och Torp köpcentrum beläget norr om väg 161. Torp Köpcentrums Samfällighetsförening förvaltar samfälligheten Herrestads-Torp S:5 med delägande fastigheter inom Torp köpcentrum. Trots att såväl samfällighetsföreningen som de delägande fastigheterna berörs av planförslaget och dessutom har ett väsentligt intresse av det nu aktuella detaljplaneförslaget, har Uddevalla kommun inte direkt berett varken samfällighetsföreningen eller de berörda fastighetsägarna tillfälle till samråd. Detta är beklagligt.

Kommentar: Avgränsningen av sakägarkretsen är gjord i samband med framtagandet av fastighetsförteckningen. Diskussioner om avgränsning av sakägarkretsen kan ibland uppkomma. Förvaltningen kan inse att det finns skäl att låta samfällighetsföreningen ingå i sakägarkretsen. Fastighetsförteckningen ska därför inför utställningen av planförslaget omfatta även samfällighetsföreningen.

b) Genomförandet av detaljplan kan inte ske för detta begränsade område. Samfällighetsföreningen ifrågasätter särskilt hur Uddevalla kommun kan vara berett att ta fram en detaljplan för utökad verksamhet inom planområdet utan att kräva deltagande från berörda fastigheter i utbyggnad av vägnätet.

Kommentar: Innan planen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Avtalet ska bland annat reglera exploatörernas del i kostnaderna utbyggnad av anläggningar på allmän plats liksom för ombyggnaden av väg 161.

c) En stor brist i planförslaget är att konsekvenserna för övriga intressenter på Torp inte berörs. Ett antagande av förslaget till detaljplan orsakar omfattande påverkan på hela handelsområdets fortsatta utveckling och expansion och det finns stor risk att det uppstår oöverblickbara juridiska och ekonomiska konsekvenser för övriga intressenter kring Torp köpcentrum/handelsområde. Om det nu aktuella planförslaget förs till antagande måste kommunen genomföra en konsekvensanalys för följderna av den särreglering som planförslaget innebär.

Kommentar: Se kommentar ovan till Steen & Ström (punkt 10).

d) Samfällighetsföreningen motsätter sig planförslaget och begär att det avslås så att en gemensam detaljplan för hela området söder om väg 161 kan komma till stånd. Det är nödvändigt med ett större grepp för att samtliga konsekvenser för handelsområdet, för Torp köpcentrum och för trafiksituationen ska kunna beaktas, inte minst med de nya förutsättningar som föreligger sedan även IKEA/IKANO-området tillkommit. Dessutom finns ett pågående arbete för planerade om- och tillbyggnader av det befintliga Torp köpcentrum. Det förhållandet behöver också beaktas i ett kommande planarbete. Samfällighetsföreningen efterlyser en dialog med Uddevalla kommun för att få till stånd en helhetslösning.

Kommentar: Se kommentar ovan till Steen & Ström (punkt 10).

FÖLJANDE YTTRANDE HAR INKOMMIT UTAN ERINRAN:

Polismyndigheten
Kultur- och fritidsnämnden, Uddevalla kommun
Socialnämnden, Uddevalla kommun
Uddevalla Energi AB
Västtrafik AB
Buffin Real Estate Sweden AB (Hedkärr 1:25)

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Nedan sammanfattas i korthet de huvudsakliga synpunkterna som inkommit under plansamrådet och som föranleder ett klarläggande och eventuell ytterligare utredning innan planen förs till utställning.

- Trafiklösningen avseende anslutningen till väg från Biltema ska utredas ytterligare. Planbestämmelse införs som reglerar att vägen med anslutning ska vara utbyggd innan bygglov ges.
- Anpassning av planförslaget till föreslagna åtgärder i genomförd trafikutredning.
- Principlösning efterfrågas va- och dagvattenlösning. Principförslag tas fram innan utställning.
- Riskbedömning, avseende transporter av farligt gods på väg 161, tas fram innan utställning.
- Planhandlingarna kompletteras med uppgift om vad som eventuellt kan omfattas av det generella biotopskyddet.
- Avgränsning av fornlämningarna Raä 167 och 168 genom förundersökning.
- Geoteknisk utredning tas fram innan utställning.
- Utredning som belyser eventuell risk för block- och stennedfall tas fram innan utställning.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med avseende på befintliga el- och teleanläggningar inom planområdet.
- Genomförandefrågor vad avser lantmäteriet mm kompletteras planhandlingarna.
- Plankarta och bestämmelser kompletteras med stängselskyldighet mellan väg 161 och gc-väg.

Miljö och Stadsbyggnad gör bedömningen att planarbetet kan drivas vidare under förutsättning att hänsyn tas till vad som framgår av den här samrådsredogörelsen. När kompletteringar mm skett kan planhandlingarna ställas ut för granskning enligt PBL 5:23.

SYNPUNKTER FRÅN SAKÄGARE SOM INTE TILLGODOSETTS

Synpunkter från sakägare som, helt eller delvis, ej tillgodosetts och som berör detaljplanen har lämnats av:

- Steen & Ström Sverige AB (Herrestads-Torp 1:31 m.fl.)
- Florfastigheter AB (Herrestads-Torp 1:43 och 1:44)
- Torps köpcentrums samfällighetsförening (Herrestads-Torp S:5) – se kommentar till punkt 12a ovan.

Ovan redovisade sakägare kommer att få en sk ”överklagandehänvisning” om detaljplanen antages utan att synpunkterna tillgodosetts.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Håkan Björkman
stadsbyggnadschef

Hans Johansson
planchef