



UDDEVALLA
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Handelsområdet

SÖDRA TORP – Västra delen

Del av Hedkärr 1:5 m fl

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2004-05-19
Reviderad: 2004-10-21

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med inarbetade miljökonsekvenser
- Genomförandebeskrivning
- Preliminärt utlåtande dat 2004-10-21
- Utlåtande dat 2005-02-16
- Övriga handlingar:
 - Fastighetsförteckning
 - Geoteknisk utredning: Bohusgeo AB, arb.nr. U01086, rapport dat. 2002-04-04 och PM dat 2002-06-06.
 - Principförslag dagvattenhantering. Sweco Viak, PM dat 2003-06-25
 - Trafikutredning. Grauers konsultbyrå, dat 2003-06-16 och 2004-05-06

Plankonsult:
Rådhuset Arkitekter AB
Box 114
451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 68
Fax: 0522 - 65 66 77

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Handelsområdet **SÖDRA TORP – Västra delen**

DEL AV HEDKÄRR 1:5 M FL

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- illustrationskarta i skala 1:1000
- planbeskrivning med beskrivning av miljökonsekvenser
- genomförandebeskrivning
- preliminärt utlåtande dat 2004-10-21

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning. Upprättad av Uddevalla kommun
- geoteknisk utredning. Upprättad av Bohusgeo AB, arb.nr. U01086, rapport dat 2002-04-04 och PM dat 2002-06-06.
- principförslag dagvattenhantering. SWECO VBB VIAK, PM dat 2003-06-25.
- trafikutredning. Upprättad av Grauers Konsultbyrå, 2003-06-16 och 2004-05-06

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Västra Torp Uddevalla AB med bl a ägare Steen & Ström, Sverige AB äger fastigheten Hedkärren 1:5 vilken utgör större delen av blivande handelsområdet södra Torp, beläget söder om länsväg 161 och nuvarande köpcentrum.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till utbyggnad av detaljhandel och därtill hörande kontor. Med detaljhandel avses i detta fall ingen nyetablering av livsmedelförsäljning. Exploatörens målsättning är att finna intressenter vars försäljning kan utgöra ett komplement till nuvarande handelsetablering på norra Torp. Utbyggnaden av området planeras att ske etappvis utifrån marknadsbehov och antal intressenter med krav på etablering.

Planförslaget medger att nya byggnader uppförs om tillsammans 11 500 m² bruttoarea. Förslaget medger att byggnaderna uppförs med t.ex. entresolvåning för personalutrymmen, kontorslokaler mm.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande bestämmelser, 3 kapitlet MB

I miljöbalkens 3 kapitel "grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" 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 möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada värdena eller försvåra näringarnas bedrivande. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 6§ skall områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

I den av kommunen antagna översiktsplanen är planområdet undantaget som område som kan bli aktuellt för ny stadsbebyggelse, skyddsområden och trafikleder. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms förenligt med 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 kapitlet MB

Uddevalla kommuns kustområde omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Dessa områden är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena. Ingrepp får göras endast om de inte påtagligt skadar dessa värden. Bestämmelserna skall dock inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Enligt 4 kapitlet 4 § skall inom kustområdet och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp mm (alltså bl a Uddevalla kommun) inte fritidsbebyggelse få komma till stånd annat än som komplettering till befintlig bebyggelse.

Bestämmelserna i miljöbalkens fjärde kapitel omfattar ett stort och djupt kustavsnitt, där huvuddelen av Bohusläns kustorter (bl a Uddevalla kommun) och utvecklingsområden är belägna. Bestämmelserna i fjärde kapitlet är övergripande och generella, vilket uttrycks i första paragrafens skrivning genom att utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv inte skall förhindras. Den föreslagna användningen och åtgärderna i planförslaget bedöms inte stå i strid mot vad som föreskrivs i 4 kapitlet vare sig det gäller syftet med lagen eller bestämmelserna om påtaglig skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer, 5 kapitlet MB

Enligt miljöbalkens 5 kap. skall säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför att de regler som meddelats i förordning om miljökvalitetsnormer i utomhusluft överskrids. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvalitet som ska finnas eller uppnås. Miljökvalitetsnormen ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har i dagsläget meddelats för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft.

På grund av den ökade exploateringen som medför trafik till/från planområdet bedöms halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och bly att öka.

De i planen föreslagna åtgärderna innebär dock endast mindre förändring jämfört mot nuvarande situation och medför inte någon påtaglig ökning av de störnings- eller föroreningsnivåer som är hänförligt till gällande miljö kvalitetsnormer. Normerna bedöms inte i något fall komma att överskridas eller att tangera de nivåer som människor, miljön och naturen kan utsättas för eller belastas med.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget utmed södra sidan av länsväg 161 och ca 800 meter från väg E6. Området gränsar i öster mot öppen åkermark samt bostadsfastigheten Herrestads-Torp 1:32, i söder mot jordbruksfastigheten Herrestads-Torsberg 8:1, i väster mot jordbruksmark tillhörande Hedkärr, "Ödegården".

På den öppna åkermarken öster om planområdet har under år 2002 upprättats detaljplan, innehållande bl.a. resecentrum med parkeringsplats för personbilar, uppställningsplats för bussar mm.

Areal

Planområdet omfattar ca 8 ha.

Markägförhållanden

All mark som berörs i planen är i enskild ägo.

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Uddevalla kommun finns en översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2002-11-12.

För centralorten med omgivningar finns en fördjupad översiktsplan, "Staden Uddevalla" antagen av Kommunfullmäktige den 6 oktober 1996 vari Torpområdet ingår. Den fördjupade översiktsplanen ersätter ÖP 90 inom det område den omfattar.

Det nu aktuella planområdet ligger inom ett av de områden som markerats med D1 i den fördjupade översiktsplanen "Staden Uddevalla". För dessa områden gäller att de kan bli aktuella för ny stadsbebyggelse, skyddsområden och trafikleder. Inga nya hus bör medges utan stöd av detaljplan eller områdesbestämmelser. Den framtida markanvändningen anges för planområdet till "Område för verksamheter som inte bör ligga nära bostäder".

I den fördjupade översiktsplanen anges vidare att beslut om turordning bör grundas på utredning som behandlar konsekvenser för servicestruktur, gjorda kommunala investeringar i tekniska system, busslinjenätets utbyggnad och sociala förhållanden.

Riksintresse

Planområdet omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Dessa områden är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena.

Utöver hushållningsbestämmelserna berörs inte planområdet av andra riksintresseområden.

Detaljplaner, förordnanden, Natura 2000 och övriga intresseområden

Området är inte tidigare detaljplanerat. Norr om länsväg 161 finns en detaljplan för handelsändamål mm (Bauhaus), laga kraftvunnen den 14 november 1998. Den nya planen ansluter till denna plan och ersätter densamma inom ett mindre område i anslutning till cirkulationsplatsen i väster. Genomförandetiden utgår 14 november 2008.

I nordost ansluter den ursprungliga detaljplanen för Torp Köpcentrum, laga kraftvunnen den 14 juli 1997. Genomförandetiden utgår 14 juli 2007.

I öster ansluter planförslaget till detaljplan för resecentrum, laga kraft 2002-06-13.

Området berörs inte av särskilda förordnanden enligt miljöbalken eller områden som omfattas av Natura 2000. Natura 2000 är ett nätverk av skyddade naturområden som är under uppbyggnad inom EU.

Området omfattas inte av strandskydd.

Inom planområdet finns en stenmur om ca 160 meters längd i gränsen mot Herrestads-Torsberg 8:1. Stenmurar inom jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Flyttning eller borttagning av dessa murar kräver dispens av länsstyrelsen.

Planprogram

Enligt PBL ska ett planprogram upprättas om det anses nödvändigt. I detta fall har kommunen bedömt att den fördjupade översiktsplanen kan ersätta ett eventuellt planprogram.

Planförfarande

Planarbetet skall drivas enligt reglerna för normalt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning ska enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen upprättas om en detaljplan redovisar användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Fristående miljökonsekvensbeskrivning, MKB, bedöms inte erfordras utan beskrivningen av eventuella miljökonsekvenser har behandlas under respektive rubrik i planbeskrivningen samt under rubriken konsekvenser av planens genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av åkermark och är relativt plant med en svag sluttning mot sydväst och Bogenbäcken. I den södra delen är bäcken kulverterad och utgör tillsammans med en stengärdesgård gräns för planområdet. Stengärdesgården finns på en sträcka av ca 160 meter. I norr angränsar åkermarken väg 161 och gång- och cykelstråk som leder vidare ut mot bl a Rotviksbro och kustbandet.

Mark och vegetation forts

Planförslaget: Vid etableringen av verksamhetsområdet är målsättningen att bevara den stengärdesgård om ca 160 meters längd som finns i fastighetsgränsen mot Herrestads-Torsberg 8:1. Planbestämmelsen om ett bevarande av trädridån innefattar även stengärdesgården.

Den vegetationsridå som finns i anslutning till stengärdesgården avser man att låta vara kvar och planen har därför försetts med bestämmelse om bevarande. Vid behov skall större träd ersättas med nya i de fall träden drabbas av sjukdom eller av annan anledning måste avverkas. Trädridån ger ett visuellt skydd mellan befintliga och eventuella framtida bostäder.

I planförslaget föreslås en ny avskärmande trädplantering mellan handelsområdet och väg 161. Avsikten med bestämmelsen är bl.a. att få en estetisk och tilltalande avskärmning av de relativt stora och exponerade parkeringsytorna som tillhör handelsområdet. I mån av utrymme utförs skyddsplanteringen antingen omedelbart söder om gång- och cykelväg mot Rotviksbro eller alternativt söder om den interna gatan som går parallell med väg 161.

Geotekniska förhållanden

Som underlag för bedömning av de geotekniska förhållanden har legat nedanstående undersökningar:

Geoteknisk utredning utförd av Bohusgeo, arb.nr U01086, rapport dat. 2002-04-04 och PM dat. 2002-06-06. Den geotekniska utredningen omfattar ett större område än det planområde som redovisas i utställningsskedet.

Slänter, marklutning mm

Planområdet lutar svagt från nivån ca +39 à 40 i den östligaste delen till ca +36 i den västligaste delen. Lutningen är till största delen flackare än 1:50.

Jordlager

Jordlagren utgörs under det ca 0,1 meter tjocka vegetationsjordlagret i huvudsak av:

- Fast ytlager av silt och torrskorpelera med 1-2,5 meters tjocklek.
- Lera med 20-45 meters tjocklek, skjuvhållfasthet 20-25 kPa ökande mot djupet. Leran kan troligen påföras mindre belastningar utan att långtidssättningar uppkommer.
- Friktionsjord vilande på berg.

Grundvatten

För att inte minska grundvattenbildningen rekommenderas att dagvatten i möjligaste mån infiltreras.

Grundläggning

Lerans sättningsegenskaper har ej undersökt, men med ledning av framförallt de uppmätta skjuvhållfastheterna bedöms en viss belastning kunna påföras markytan, utan att långtidssättningar uppkommer. För att byggnader skall kunna grundläggas direkt på mark bör:

- Nivåsättningen göras så att uppfyllnader under byggnaderna minimeras
- Lätta material användas i byggnaderna
- Grundkonstruktionen göras relativ styv
- Koncentrerade laster från t.ex. pelare undviks, compensation genom urschaktning och återfyllning med lättklinker eller cellplast kan erfordras.

Släntstabilitet

Med ledning av utförda beräkningar bedöms släntstabiliteten inom och i anslutning till planområdet vara tillfredsställande. Planområdet är mycket flackt och saknar förutsättningar för låg stabilitet. Den planerade exploateringen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Väster om planområdet, inom den del som i samrådshandlingen utgjorda planområdet, beräknas säkerhetsfaktorn mellan 1,5 - 3,0.

Markradon

Eftersom jordlagren inom det undersökta området utgörs av lera som är tät, kan området klassificeras som lågradonmark. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Fornlämningar

Inom planområdet finns idag inga kända fornlämningar.

Bebyggelse, verksamheter och byggnaders utformning

Tillkommande bebyggelse: Öster om aktuellt planområde har ny detaljplan upprättats som bl.a. medger uppförande av resecentrum med parkeringsplats för personbilar, uppställningsplatser för bussar mm. Verksamheten inom resecentret utgörs huvudsakligen av turist- och beställningstrafik inom den privata sektorn.

Inom den östra delen av handelsområdet är målsättningen att etablera försäljning av artiklar med inriktning mot bil och fritid. Inom byggrätten avser exploatören att uppföra en byggnad. Byggrätten medger en högsta totalhöjd av 48,5 meter över grundkartans nollplan, vilket innebär att byggnad kan uppföras med nockhöjden 9-10 meter över nuvarande marknivå. Varumottagning föreskrivs ske i byggnadens södra fasad. Exploateringen inom byggrätten begränsas till 6500 m² bruttoarea.

Inom den västra byggrätten är målsättningen att uppföra en anläggning med inriktning mot handelsträdgård, växtmarknad och trädgårdsartiklar. Högsta totalhöjden har i planen begränsats till 49 meter över grundkartans nollplan, vilket innebär att byggnad kan uppföras med nockhöjden ca 11 meter över nuvarande marknivå. Varumottagning föreskrivs ske i den södra husfasaden. Exploateringen inom byggrätten begränsas till 5000 m² bruttoarea.

Inom båda byggrätterna medges tekniska anläggningar. Med tekniska anläggningar avses anläggningar som är knutna till eller erfordras för att verksamheterna inom området skall kunna bedrivas som t ex transformatorstationer, pumpstationer etc.

Exploateringsgraden för byggrätterna har bl a anpassats till det antal parkeringsplatser som kan utvinnas inom området. En möjlig utformning av parkeringsytorna illustreras på illustrationskartan.

Från exploatörens sida är målsättningen att inte inom någon del av planområdet tillåta livsmedelsförsäljning i form av stormarknad.

Vad gäller utformning och gestaltning av byggnader inom planområdet så finns i planen inga specifika bestämmelser som reglerar detta.

Vid bygglovsprövningen granskas projekten i sin helhet avseende utformning och utförande och kommunen kan i det skedet påverka det slutliga resultatet.

Tillgänglighet

Planområdet nås idag per bil via väg 161. Norr om väg 161 finns i dag goda parkeringsmöjligheter i anslutning till handelsområdet Torp. Gång- cykelstråk för trafik mot väster finns idag utefter den södra sidan av väg 161 där stråket är avskilt från biltrafiken på väg 161. Planskild korsning för gång- och cykeltrafik till det norra handelsområdet finns ca 200 meter öster om vägkorsningen vid McDonalds.

Kollektivtrafiken till handelsområdet Torp är väl utbyggd. Bussterminal för såväl lokal- som långfärdsbussar finns inom den östra delen av handelsområdet Torp. Dagliga bussförbindelser finns bl a med Uddevalla centrum. Väg 161 trafikeras dagligen av Västtrafik och busshållplats finns för norrgående busstrafik ca 100 meter väster om nuvarande cirkulationsplats mot Bauhaus och ca 125 meter öster om vägkorsningen vid McDonalds.

Tillgänglighet, forts

Planförslaget: Verksamheterna inom planområdet kommer att trafikmatas via interna vägar. De som når planområdet med bil kommer att erbjudas goda parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till respektive verksamhet. I vägkorsningen vid McDonalds föreslås ny signalreglerad övergång för gång- cykeltrafik mellan planområdet och norra Torp. För gång- cykeltrafik västerut föreslås korsning i samma plan som med väg mot framtida bostadsområde. Planförslaget medger att planskild korsning anläggs när exploateringen av det nya bostadsområdet påbörjas.

I samband med den nya handelsetableringen finns sannolikt ett behov av ytterligare en busshållplats eller eventuellt omdisponering av redan befintliga. Utrymme har reserverats utefter väg 161 ungefär i mitten av handelsområdet. I planen redovisas utrymmet inom vägområde tillhörande väg 161.

Området är som helhet flackt utan stora nivåskillnader varför förutsättningarna är goda att säkerställa en god tillgänglighet för rörelsehandikappade. Vid detaljprojektering av området kommer synskadades behov att beaktas.

All ny bebyggelse planeras så att godtagbar tillgänglighet för rörelsehindrade uppnås. Tillgängligheten inom byggnaderna bevakas vid respektive bygglovgivning.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planförslaget: Trafiklösningen i detaljplanen baseras på en trafikutredning för handelsområdet Torp upprättad av Grauers Konsultbyrå, PM dat 2003-06-16 och PM angående komplettering av väganlutningarna till väg 161, dat 2004-05-06. I de två rapporterna redovisas nuläge med trafiklösningar och trafikbelastning och bedömningar av framtida trafikflöden med förslag till förstärkningsåtgärder. Nedan sammanfattas de väsentligaste från utredningarna.

- *Bakgrund:* Torp köpcentrum omfattar år 2001 ca 65.000 m² handelsyta. Föreliggande planförslag för Södra Torp redovisar ytterligare 11 500 m² bruttoarea i form av handelsyta. Utöver föreliggande planförslag har under år 2002 en detaljplan innehållande bl.a. bussterminal för beställningstrafik arbetats fram öster om nuvarande förslag.
- *Trafikalstring:* För att få underlag för bedömning av trafikstringen så har jämförelse gjorts med liknande område i Göteborgsregionen. Om samma trafikstring antas gälla för Södra Torp erhålls en trafikstring av ca 550 bilar per timme.
- *Biltrafikens fördelning:* Med stöd av tidigare undersökningar av biltrafikens fördelning vid Torp Köpcentrum kan följande ungefärliga fördelning av biltrafiken antas för biltrafiken till/från Södra Torp:

- Väg 161 österifrån/österut	70%
- Väg 161 Västerifrån/västerut	15%
- Lokalt inom Torp köpcentrum (tvärs över väg 161)	10%

I ovanstående har antagits att trafiken österifrån väljer korsningen vid Mc Donalds och trafiken västerifrån väljer cirkulationsplatsen sydväst om Bauhaus. Den trafik som kommer att korsa väg 161 väljer sannolikt korsningen vid McDonalds.

- *Korsningen vid McDonalds:* Korsningen föreslås här bibehållen som signalreglerad. En utbyggd signalreglerad korsning ger möjlighet att ordna signalreglerad passage för gång- och cykeltrafik tvärs väg 161 samt ger högre kapacitet i jämförelse med eventuell cirkulationsplats inom samma läge. Överslagsmässiga beräkningar visar att den nuvarande korsningen behöver kompletteras. Magasinet för vänstersvängande trafik på väg 161 österifrån föreslås breddat till två körfält. Magasinet för trafik från Södra Torp föreslås förlängt samt breddat till tre körfält. Det signalreglerade övergångsstället föreslås placerat i västra delen av korsningen. Två stora triangelrefuger erfordras i anslutning härtil.

När trafiken ökar 25% eller mer vid den ljusreglerade korsningen vid McDonalds, bör en planskild gång- och cykelförbindelse över eller under väg 161 övervägas.

Gatunät, forts

- **Cirkulationsplatsen vid Bauhaus:** Den nya väganslutningen från verksamheterna på Södra Torp föreslås tvåfältig. För övrigt bedöms den nuvarande cirkulationsplatsen i huvudsak kunna behållas oförändrad, eftersom den beräknade trafikökningen är liten.
När utbyggnaden av nytt bostadsområde påbörjas bör cirkulationsplatsen byggas ut med dubbla körfält.
- **Gång- och cykeltrafik:** De nya verksamheterna bör ges god anknytning till den befintliga gång- och cykelvägen på sydsidan av väg 161. När södra Torp byggs ut kompletteras gång- och cykelstråket med en ny signalreglerad passage över väg 161 i korsningen vid McDonalds. Passagen ger förbindelse mellan Södra Torp och nuvarande verksamheter i Torp köpcentrum.
- **Kollektivtrafiken:** Kollektivtrafikförsörjningen för Torp köpcentrum föreslås i princip oförändrad. Komplettering kan ske med ytterligare en hållplats mellan Bauhausrondellen och korsningen vid McDonalds.
- **Totala trafikarbetet:** Etableringen av verksamheter i Södra Torp innebär att det totala trafikarbetet (antalet fordonskilometer) i regionen förändras. Resultatet kan bli såväl minskning som ökning av trafikarbetet, vilket beror på vilka typer av verksamheter som etableras. Vilka etableringar som kommer är i nuvarande planeringsskede ännu inte känt.

Vägar

Inom planområdet norra del sträcker sig idag väg 161. Vägen har inom planområdet skilda körfält för norr- och södergående trafik. Körfälten åtskiljs genom gräsbevuxen skiljeremsa. I fyrvägskorsningen vid McDonalds leds trafiken in till det nuvarande norra handelsområdet samt bostäder och bilverkstad på södra sidan av väg 161. Korsningen är ljusreglerad med egna körfält för av- och påfart till och från norra Torp. Ca 275 meter längre söderut finns idag en cirkulationsplats med tre anslutningar, en åt väster och en åt öster på väg 161 samt en åt norr till bl a varuhuset "Bauhaus" och bostäder belägna på norra sidan om väg 161.

Planförslaget: Planområdet föreslås även fortsättningsvis anslutas till väg 161 i de nuvarande anslutningspunkterna.

Den ljusreglerade korsningen vid McDonalds utökas med nya körfält. Korsningen behålls ljusreglerad.

Cirkulationsplatsen vid Bauhaus föreslås i planen få en ny anslutning i form av ny huvudgata mot söder. Gatan försörjer inledningsvis endast planområdet för att sedan byggas ut fram till det planerade bostadsområdet söder om den aktuella planen. I avvaktan på den framtida bostadsplaneringen kommer vägen inte att byggas ut längre än till handelskvarteret. Enligt de bedömningar och beräkningar som görs i trafikutredningen klarar nuvarande trafiklösning den trafikökning som kommer att genereras av planområdet.

Interna vägar inom kvartersmark

Planförslaget: Interna vägar redovisas inom planområdet utefter den östra, södra och norra kvartersgränsen.

Den väg som föreslås parallell med väg 161 utgör bl. a anslutning till föreslagna parkeringsytor inom handelsområdet. På illustrationen redovisas även en fortsättning österut av denna väg avsedd för framtida verksamheter öster om föreslaget resecentrum.

Längst i öster redovisas en väg i södergående riktning. Vägen avses för besökande till de östra delarna av handelsområdet samt till- och utfart för bussar tillhörande resecentret. I förlängningen av infarten till resecentret kommer nuvarande tillfartsväg till Hedkärr 1:9 att finnas kvar.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gång- och cykelstråk löper idag på södra sidan väg 161. Närmaste undergång till handelsområdet norra Torp är belägen ca 50 meter väster om den östra infarten och ca 200 meter öster om vägkorsningen vid McDonalds.

Planförslaget: På illustrationskartan redovisas hur gångtrafiken inom det nya planområdet knyts ihop med norra Torp via befintlig gång- och cykelväg längs med väg 161 och ljusreglerad korsning vid McDonalds.

I planförslaget lämnas även utrymme till ny gc-tunnel under den väg som skall försörja det framtida bostadsområdet. Avsikten är dock att tillåta överfart av gång- och cykeltrafiken i samma plan som biltrafiken intill dess att exploateringen påbörjats av bostadsområdet.

Parkering

Planförslaget: Inom planområdet skall parkeringsplatser anordnas i erforderlig omfattning för respektive verksamhet. All tillkommande parkering skall lösas inom planområdet. Parkeringsbehovet har beräknats utifrån Uddevalla kommuns parkeringsnorm. För handel gäller enligt kommunens parkeringsnorm ett krav på 40 platser per 1000 m² bruttoarea. Hur stor yta som får byggas ut för respektive verksamhet är således beroende av att tillräckligt antal parkeringsplatser kan anordnas.

På tillhörande illustration redovisas totalt ca 500 p-platser, vilket sammantaget innebär ett överskott på ca 40 p-platser i jämförelse med p-normen. Vid beräkningen av behovet p-platser har inte hänsyn tagits till att vissa besökande till norra Torp sannolikt kommer att nyttja gångförbindelsen till södra Torp och vice versa.

Redovisade siffror gäller för den lösning som redovisas på illustrationskartan. Andra lösningar än denna kan bli aktuella i samband med prövning av respektive projekt inom området.

Större delen av parkeringsplatser för personalbehov bedöms kunna anordnas i anslutning till föreslagna ytor för godstrafik och finns inte upptagna i ovanstående beskrivning över antal p-platser eller illustrerade till fullo på tillhörande illustrationskarta.

Varumottagning

Planförslaget: Planen föreskriver varumottagning i den södra delen av området. In- och utfart till godsområdet föreslås ske via Bauhausrondellen.

Utfarter

Planförslaget: Förbud mot in- och utfart till väg 161 har reglerats i planen med planbestämmelse. In- och utfartsförbud föreslås för den kvartersmark som gränsar till 161:an. In- och utfart till handelsområdet ska ske via Bauhausrondellen och korsningen vid McDonalds.

Kollektivtrafik

Ett antal busslinjer på väg 161, väg 44 och väg E6 angör idag Torp köpcentrum där busscentral finns för kollektivtrafik. På väg 161 finns busshållplatser i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget: Via gångstråk är avståndet till den befintliga busscentralen ca 600 meter från centrum av planområdet. Planförslaget medger en komplettering med ny busshållplats utefter väg 161. Hållplatsen föreslås ca 150 meter öster om Bauhausrondellen. Eftersom det redan i dagsläget är relativt tätt mellan redan befintliga busshållplatser har utrymme tillskapats i det fall att det visar sig behövt ytterligare en hållplats eller att det visar sig aktuellt med omlokalisering av redan befintliga hållplatser. Utrymmet för ny hållplats inryms inom vägområdet för väg 161.

STÖRNINGAR

Buller och visuell störning

Boende på Herrestads-Torsberg 8:3, Hedkärr 1:9 och Herrestads-Torp 1:32 exponeras idag för buller från i första hand vägtrafiken på väg 161. Vägen och även parkeringsytorna på norra Torp är dock belägna på så långt avstånd från samtliga ovanstående fastigheter att bullernivåerna inte bedöms överskrida de rikt- och gränsvärden som finns uppställda.

På grund av de olägenheter som uppstår i samband med uppförande av resecentrum kommer fastigheten Herrestads-Torp 1:32 att inlösas inom ramen för detaljplan "Resecentrum", laga kraft 2002-06-13.

Planförslaget: För fastigheten Herrestads-Torsberg 8:3 och Hedkärr 1:9 innebär exploateringen en ökad visuell störning och påverkan av buller. Exponeringen för buller härrör i första hand från varutransporter till de föreslagna verksamheterna, avlastning av gods och eventuellt fläktljud tillhörande ventilations- och kylanläggningar. Varutransporter till verksamheterna kommer att ske i handelsområdets södra del vilket innebär att avståndet till 8:3 kommer att uppgå till ca 110 meter och för 1:9 till ca 40 meter. Trafikflödet bedöms vara av den art att den maximala ljudnivån (momentana störningen) bedöms som den mest framträdande och dimensionerande bullerstörningen. Vid beräkning av maximalnivån har lastbil utgjort dimensionerande fordon. Vid ett antagande att det sker ca 20 godstransporter med lastbil per dag och ca 150 personbilsrörelser så beräknas maximalnivån vid Herrestads-Torsberg 8:3 uppgå till ca 53 dB(A) utomhus. Ekvivalentnivån beräknas vid bostadshuset uppgå till ca 30 dB(A) utomhus. Motsvarande utomhusvärden för Hedkärr 1:9 beräknas till ca 68 dB(A) maximalnivå och ca 40 dB(A) ekvivalentnivå. Beräkningsvärdena skall jämföras med Riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller där maximalnivån vid uteplats inte bör överstiga 70 dB(A) och ekvivalentvärdet vid fasad 55 dB(A).

För att minska den visuella störningen så har planen försetts med bestämmelse om att bevara nuvarande trädridå som finns i anslutning till befintlig stengärdesgård mellan Herrestads-Torsberg 8:3 och verksamhetsområdet.

På grund av närheten till den föreslagna handelsetableringen blir det aktuellt med inlösen av fastigheten Hedkärr 1:9 när den nuvarande ägaren så önskar. Vid överenskommelse om eventuellt kvarboende på fastigheten Hedkärr 1:9 bör någon form av störnings- och insynsskydd anordnas mellan fastigheten och verksamhetsområdet. På illustrationskartan redovisas en vall om ca 2 meters höjd. Som alternativ kan träskärm uppföras.

Lukt

Planförslaget: De verksamheter som föreslås inom planområdet bedöms inte vara av den art att de alstrar någon form av luktstörning som kommer att påverka kringliggande fastigheter.

KOMMUNALTEKNIK, TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planförslaget: Planområdet ansluts till kommunens VA-nät via befintligt nät inom handelsområdet norr om vägen.

Dagvatten

Planförslaget: Dagvatten från tak och omgivande naturmark bedöms innehålla relativt låga föroreningshalter och kan därför släppas ut i Bogenbäcken utan rening.

Dagvatten från hårdgjorda ytor skall där så är möjligt renas genom att dagvattnet passerar genom makadamfyllning. Före utsläpp i recipient skall oljeavskiljning ske. Skydd för olycka med farligt gods skall finnas.

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet redovisas i separat utredning gjord av SWECO VIAK, Vänersborg, PM dat 2003-06-25. Utredningen bifogas detaljplanen.

EI

Planförslaget: Vattenfall levererar elkraften till det befintliga köpcentret. Området ansluts till befintligt elnät. Behovet av transformatorstationer, och placering av en eller flera sådana inom området är säkerställt genom planbestämmelse. Den slutliga placeringen fastslås vid detaljprojektering av området.

Tele

Planförslaget: Området ansluts till befintligt telenät.

Avfall, miljö och återvinning

Planförslaget: Kravet på källsortering skall tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen. Återvinningsbart material transporteras till kommunalt omhändertagande på soptippen vid Havskuren.

Miljöprogram bör utarbetas i samarbete mellan områdets verksamheter i vilket bl a åtgärder avseende källsortering och återvinning av avfall preciseras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Allmänt

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall ange planens syfte och förklara dess innehåll.

Genomförande

Genomförandetiden för planen börjar att löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i 10 (tio) år. Som huvudman för planen föreslås Uddevalla kommun.

Övriga genomförandefrågor är belysta i den genomförandebeskrivning som tillhör planen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär en analys av vad som händer eller inte händer om planförslaget inte genomförs. För att bedöma konsekvenserna av vad ett plangenomförande innebär, bör en jämförelse med nollalternativets konsekvenser göras. Nollalternativet innebär i detta fall bl a att förutsättningar inte ges som medger en etablering av de föreslagna verksamheterna på denna plats. Markområdet kommer att brukas i den omfattning som råder idag i avvaktan på exploatering enligt översiktsplanens intentioner.

Överensstämmelse med kommunens översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för staden Uddevalla anges ett antal områden dit kommunen vill styra bebyggelsen. För nuvarande planområde som ligger inom område som kan bli aktuellt för ny stadsbebyggelse, skyddsområden och trafikleder gäller följande:

"Inga nya hus bör medges utan stöd av detaljplan eller områdesbestämmelser. Framtida markanvändning skall överensstämma med översiktsplanen eller senare gjorda bearbetningar av översiktsplan för delområden/stadsdelar (för planområdet gäller att området skall vara för verksamheter som inte bör ligga nära bostäder, befintligt respektive planerat). Beslut om turordning bör grundas på utredning som behandlar konsekvenser för servicestruktur, gjorda kommunala investeringar i tekniska system, busslinjenätets utbyggnad och sociala förhållanden".

Överensstämmelse med kommunens översiktsplan, forts

Det framlagda förslaget sammanfaller med översiktsplanens intentioner vad avser markanvändningen. Avsikten med exploateringen är att det skall komplettera nuvarande Torp handelscentrum och kunna erbjuda tomtmark för ett varierat och anpassat utbud av främst detaljhandel, småindustri och hantverk. Nuvarande målsättning är att ingen nyetablering skall ske av livsmedelförsäljning.

Torp handelscentrum kommer genom utbyggnaden att utökas till storlek och omfattning vilket medför såväl positiva som negativa effekter.

Positiva effekter:

- De nya verksamheterna kommer att locka till sig nya kundgrupper och därmed bredda och stärka köpcentrets dragningskraft. Målsättningen från exploatörens sida är att inriktningen på de nya verksamheterna inte skall konkurrera med redan befintliga inom det gamla handelsområdet eller med etablerade butiker i tätorten.
- Nya arbetstillfällen tillskapas.
- Besöksfrekvensen till Uddevalla kommun ökar.
- Underlaget stärks för den satsning på fjärrvärme som kommunen avser att göra ut till Torp under 2002-2003.
- Planområdet kan utan större kostnader och utbyggnader anslutas till kommunens va-nät via handelsområdet norr om vägen.
- Lokaliseringen förstärker underlaget för de busslinjer som redan idag finns till Torps köpcentrum och kan bidra till ytterligare förtätning av busstrafiken.

Negativa effekter:

- Sannolikt torde utbyggnaden innebära att konkurrensen med centrumhandeln ökar.
- Personer som saknar tillgång till bil (oftast äldre) blir hänvisade till kollektivtrafiken för att kunna tillgodogöra sig utbyggnaden.
- Utbyggnaden kommer att öka trafikflödet inom handelsområdet och på kringliggande allmänna vägar. Framförallt kommer trafikrytm på väg 161 att påverkas.
- Planområdet tar i anspråk bebyggd tomtmark samtidigt som vissa närliggande bostadsfastigheter får en försämrad boendemiljö i form av påverkan av buller och minskad hemfridszon.

Naturmiljö

Området består i huvudsak av åkermark. Ca 5 ha åkermark försvinner i och med exploateringen.

Kulturmiljö

Den befintliga stengärdesgården som finns i fastighetsgränsen mot Herrestads-Torsberg 8:1 skall bevaras i den omfattning som den har idag. Gärdesgården kommer att utgöra en naturlig gräns och avslutning av planområdet mot söder.

I övrigt finns det inga utpekade kulturmiljöintressen eller fornlämningar som berörs av planförslaget.

Landskapsbild

De planerade byggnadernas relativt stora volymer och det öppna åkerlandskapet innebär att landskapsbilden kommer att påverkas. Genom utbyggnad av ursprungliga Torp köpcentrum med fortsättning västerut (Bauhaus mm) har karaktären på landskapet redan förändrats från odlingslandskap till tätortsbebyggelse. Den nya planen får anses utgöra en fortsättning på den tidigare utbyggnaden.

Friluftsliv/Rekreation

Marken inom planområdet utgörs av jordbruksmark varför området inte nyttjas för rekreation eller friluftsliv.

Boendemiljö

Boendemiljön på fastigheten Herrestads-Torsberg 8:3 kommer att påverkas av handelsetableringen i form av ökat buller, visuell påverkan och minskad hemfridszon. Avståndet mellan de nya handelsbyggnaderna och befintligt bostadshus uppgår till ca 130 meter.

Den föreslagna etableringen medför inlösen av fastigheten Hedkärr 1:9 när den nuvarande ägaren så önskar.

Herrestads-Torp 1:32 förutsätts bli inlöst i samband med byggnation av nytt resecentrum.

Störningar, buller

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen från 1996 markerat "Planerat område för verksamheter som inte bör ligga nära bostäder".

De verksamheter som medges inom planområdet bedöms i sig inte alstra något störande buller annat än eventuellt ljud från fläktar och kylsystem. Dock kommer biltrafiken, både personbilar och transportfordon, till och från samt inom området att ge upphov till ökat buller jämfört med idag. Av kringliggande fastigheter så kommer en ökad exponering för buller att vara störst för Hedkärr 1:9 och Herrestads-Torsberg 8:3. I samband med bygglovsprövningen av respektive projekt bör särskild uppmärksamhet och bevakning läggas på ljud från fläktar och kylsystem för att minimera störningen.

Störningar luft/lukt

De verksamheter som förväntas etablera sig i området bedöms inte vara av den art som kommer att förorsaka någon form av luktstörning eller påverkan på luftkvalitén.

Trafiken inom området kommer att medföra en försämring av luftkvalitén. Föroreningshalterna kommer dock inte att överskrida gällande gränsvärden eller miljökvalitetsnormer.

Inlösen

Den föreslagna etableringen medför inlösen av fastigheten Hedkärr 1:9 när den nuvarande ägaren så önskar.

Miljömålen

Riksdagen har beslutat om femton övergripande miljökvalitetsmål. De skall nås inom en generation, år 2025. Av de femton har Uddevalla kommun pekat ut fem mål som bedöms ha särskilt stor betydelse för kommunen.

- *God bebyggd miljö:* Lokaliseringen i sig förstärker underlaget för de busslinjer som redan idag finns till Torps köpcentrum och kan bidra till ytterligare förtätning av busstrafiken. Likaså stärks underlaget för den satsning på fjärrvärme som kommunen avser att göra ut till Torp under 2002-2003. Redan idag sorteras avfallet inom köpcentret genom verksamheternas försorg i 6-7 fraktioner. Borttransporten genomförs av företagen inom området. Den i planen föreslagna utbyggnaden av nuvarande köpcentra ger möjlighet till ytterligare samordningsvinster och återvinning vid avfallshanteringen.
- *Hav i balans samt levande kust och skärgård:* Den dagvattenhantering som föreslås i planen innebär att dagvattnet både fördröjs och renas vilket innebär mindre utsläpp av förorenande ämnen i Bogenbäcken och därmed mindre påverkan på havet där bäcken mynnar.
- *Grundvatten av god kvalitet:* Uttag av grundvatten skall inte ske inom planområdet och grundläggning av byggnader avses ske på sådant sätt att grundvattnet inte påverkas.
- *Ingen övergödning:* I den till planen hörande dagvattenutredningen föreslås lösningar som kommer att bidra till minskat utsläpp av bl.a. kväve.
- *Begränsad klimatpåverkan:* Uppvärmningen inom planområdet kommer att ske genom inkoppling på kommunens fjärrvärmesystem.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Uddevalla kommun: Miljö och Stadsbyggnad genom Sören Larsson

För Rådhuset AB, exploatörens konsult för planarbetet: Sören Mannberg

Uddevalla 2004-05-19

Uddevalla kommun
Miljö och stadsbyggnadskontoret

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Sören Larsson

Sören Mannberg

REVIDERING

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till revideringar av plankarta och planbeskrivning enligt nedan:

- Planbeskrivningen redigeras vad avser säkerhetsfaktorn inom det aktuella planområdet. I utställningshandlingen anges under stabilitet i planbeskrivningen att beräknad säkerhetsfaktor är mellan 1,5 och 3. Dessa värden avser området väster om det nu aktuella planområdet. Det nu aktuella planområdet är mycket flackt varför förutsättningar för låg stabilitet saknas här.
- Planbeskrivningen redigeras vad avser planskild gång- och cykelförbindelse över väg 161 vid McDonald. När trafiken ökar 25% eller mer vid den ljusreglerade korsningen vid McDonalds, bör en planskild gång- och cykelförbindelse över väg 161 övervägas.
- Planbeskrivningen redigeras vad avser utbyggnaden av "Bahausrondellen". När utbyggnaden av nytt bostadsområde påbörjas bör cirkulationsplatsen byggas ut med dubbla körfält
- Planbestämmelserna kompletteras med bestämmelse som reglerar reklam och ljusanordningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

Uddevalla 2004-10-21

Uddevalla kommun
Miljö och stadsbyggnadskontoret



Sören Larsson

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Sören Mannberg