

Arkivnr: HE 168

Antagen av KF: 2018-06-13

Laga kraft: 2018-07-17



Detaljplan för del av fastigheten

HERRESTADS-TORP 1:3

Torp, Uddevalla kommun, Västra Götalands län

ARB NR: 565

PLANBESKRIVNING

2018-01-22, reviderad 2018-03-21



*Ungefärlig avgränsning av planområdet,
lokaliserat i den södra delen av Torps
handelsområde.*

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000 i A1-format

Övriga planhandlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000 i A1-format
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2018-01-12
- Planprogram, 2013-09-04
- Programsamrådsredogörelse, 2014-01-08
- Samrådsredogörelse, 2017-12-22
- Granskningsutlåtande, 2018-03-21

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, COWI, 2014-05-02
- Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, ÅF Infrastructure AB, 2016-09-02, rev. 2017-08-18
- Riskbedömning, WSP, 2014-04-15
- Bergteknisk utredning, Bergab, 2014-04-02
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2014-04-09
- Fördjupad artinventering, Hasselsnok, Naturcentrum AB, 2014-04-25
- Trafik PM, WSP, 2013-06-26, rev. 2014-06-09
- Trafikanalys av väg 44 genom Uddevalla, Sweco, 2016-04-04
- Bullerutredning, Soundcon, 2014-04-02
- Östra Torps handelsområde, Uppföljning av dagvattensituationen, Sweco, 2017-06-20



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer: 313 848

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Planförslagets syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Planområdet</i>	3
<i>Planprocessen</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktsplaner</i>	5
<i>Detaljplaner</i>	7
<i>Planprogram</i>	8
<i>Samhällsbyggnadsstrategi</i>	8
<i>Övriga kommunala beslut</i>	8
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	8
<i>Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB</i>	8
<i>Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB</i>	9
<i>Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB</i>	9
<i>Områdesskydd, 7 kap, MB</i>	11
PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
<i>Natur</i>	12
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Friytor och rekreation</i>	21
<i>Trafik</i>	22
<i>Service</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	26
<i>Hälsa och säkerhet</i>	29
BEHOVSBEDÖMNING	36
<i>Allmänt</i>	36
<i>Sammanfattning</i>	36
<i>Ställningstagande</i>	37
MILJÖMÅL	38
GENOMFÖRANDE	39
<i>Allmänt</i>	39
<i>Organisatoriska frågor</i>	39
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	42
<i>Ekonomiska frågor</i>	45
<i>Tekniska frågor</i>	45
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	46
<i>Fortsatt arbete</i>	46
<i>Preliminär tidplan</i>	47
<i>Revidering</i>	47
<i>Medverkande i planarbetet</i>	48

INLEDNING

Bakgrund

Torps handelsområde, lokaliserat cirka 7 kilometer väster om centrala Uddevalla, omfattar i dagsläget cirka 200 000 m² handel.

Etableringen av IKEA och ytterligare butiker öster om väg E6 och den nya trafiklösningen med en trafikled norr om handelsområdet har skapat förutsättningar för att ytterligare förbättra möjligheterna för ett komplett handelsområde. Det attraktiva läget precis intill väg E6, tillsammans med etableringen av en bussterminal för lokal- och regionalbussar, har ytterligare ökat Torpområdets attraktivitet.

Exploatören avser att uppföra ett hotell med konferens- och spamöjligheter med tillhörande parkeringsytor söder om handelsområdet. En hotelletablering vid Torps handelsområde skulle komplettera utbudet vid den befintliga handelsplatsen. Ett hotell med spa- och konferensmöjligheter i nära anslutning till väg E6 med utsiktsmöjligheter över Havstensfjorden kommer att öka attraktiviteten avsevärt. Genom etableringen ges övriga verksamheter på Torp och övriga Uddevalla möjligheter till övernattnings- och besöks- och verksamhetsidkare, försäljare med flera.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-23 § 18 att vara beredd att pröva detaljplan för hotelletableringen.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för en etablering av ett 29-våningshotell som ska inrymma cirka 320 hotellrum med konferens- och spamöjligheter samt tillhörande parkeringslösning i form av ett parkeringsdäck uppfört i tre våningar. Utöver parkeringsdäcket ska markparkering anordnas för att täcka in hotellets parkeringsbehov.

Tillfart till hotellet sker västerifrån via den befintliga korsningen belägen vid Biltema. I den västra delen av planområdet anordnas en damm för att fördröja och rena dagvattnet.

Planområdet

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är lokaliserat söder om väg 44/786 i den södra delen av Torps handelsområde. Området är cirka 24 000 m² (2,4 ha) stort och avgränsas i norr av en gång- och cykelväg längs med väg 44/786, i söder och öster av naturmark samt i väster av ett verksamhetsområde och naturmark.

Området ligger på en höjd med utsikt över Torps handelsområde, väg E6, Uddevallabron samt Havstensfjorden cirka 3 kilometer söderut.



Planområdet utgörs till stor del av en norrvänd bergssluttning.



Planområdets läge i förhållande till Uddevallas centrala delar.



Planområdets ungefärliga angränsning markerad med vitstreckad linje.

Markägförhållanden

Planområdet inryms inom en del av den kommunala fastigheten Herrestads-Torp 1:3.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Planprocessen

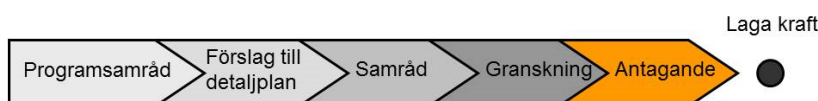
Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen har samråts och granskats tillsammans med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som har varit berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samråd och granskning har genomförts med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Normalt planförfarande

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och planarbetet har bedrivits med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både har skickats ut för samråd och ställts ut för granskning innan det nu kan tas upp för antagande.

Läs mer under rubriken ”fortsatt arbete” i genomförandedelen.



I det aktuella skedet i planprocessen ska planförslaget antas. Planarbetet syftar till att leda fram till en antagen och lagakraftvunnen detaljplan som ligger till grund för bygglov.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplan (ÖP)

Uddevalla kommun har en översiktsplan antagen 2010-09-08 § 20. Översiktsplanen omfattar hela kommunen förutom tätorterna Ljungskile och Uddevalla.

I översiktsplanen nämns planerna att bygga ut Torps handelsområde och därigenom förstärka kommunens roll som handelscentrum i regionen. Handelsområdet har på senare år byggts ut öster om väg E6, bland annat har IKEA etablerats. I översiktsplanen nämns även att det bör utredas om det finns möjlighet att etablera spårbunden trafik mellan Uddevalla centrum och Torp. Någon sådan utredning har ännu inte tagits fram.

Planområdet ligger i nära anslutning till kommunens verksamhetsområde för VA.

I översiktsplanen redovisas kommunens ställningstagande till etablering av ny bebyggelse inom den så kallade kustzonen, d.v.s. området av riksintresse enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i fjärde kapitlet i miljöbalken.

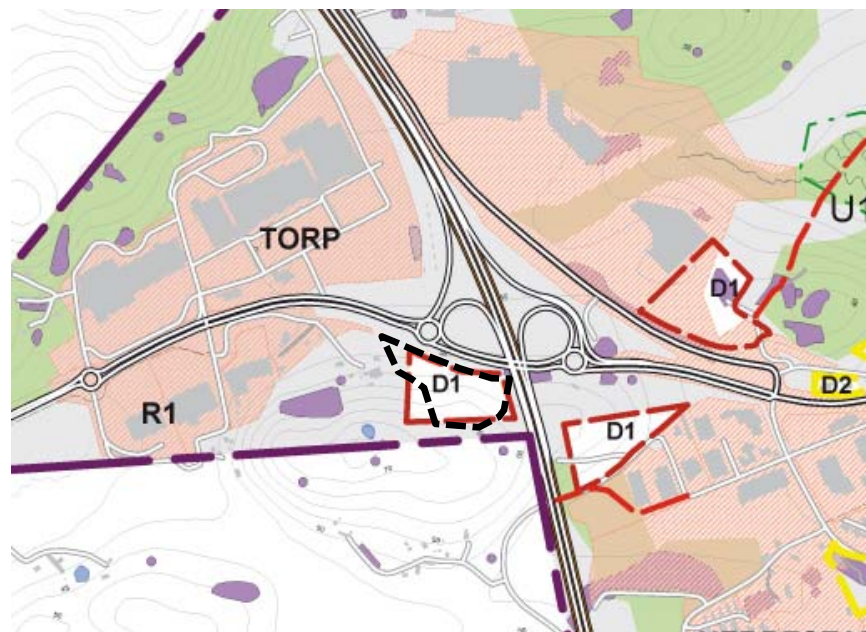
Kommunens ställningstagande innebär att bebyggelse inom kustzonen kan inrymma viss nybebyggelse förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning.

Fördjupad översiktsplan (FÖP)

Uddevalla tätort

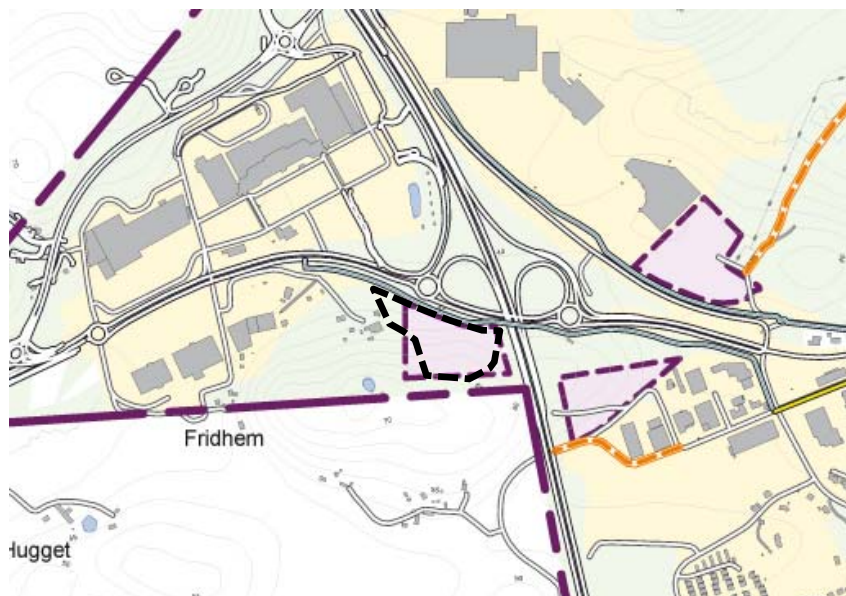
Kommunfullmäktige antog 2017-10-11 § 251 en fördjupad översiktsplan för Uddevalla tätort. Den fördjupade översiktsplanen behandlar kommunens centralort Uddevalla och närliggande tätbebyggelse och inkluderar Torp köpcentrum.

I regel- och rekommendationskartan ligger det aktuella planområdet inom ett D1-område. D1 innebär att området är utpekad som ett ”område för framtida bebyggelse eller förändring av befintlig bebyggelse. Detaljplan krävs”.



Planområdets avgränsning i förhållande till regel- och bestämmelsekartan i den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort. D1-området innebär att området är avsatt för framtida bebyggelse. Planavgränsningen, markerad med svartstreckad linje, är inte exakt.

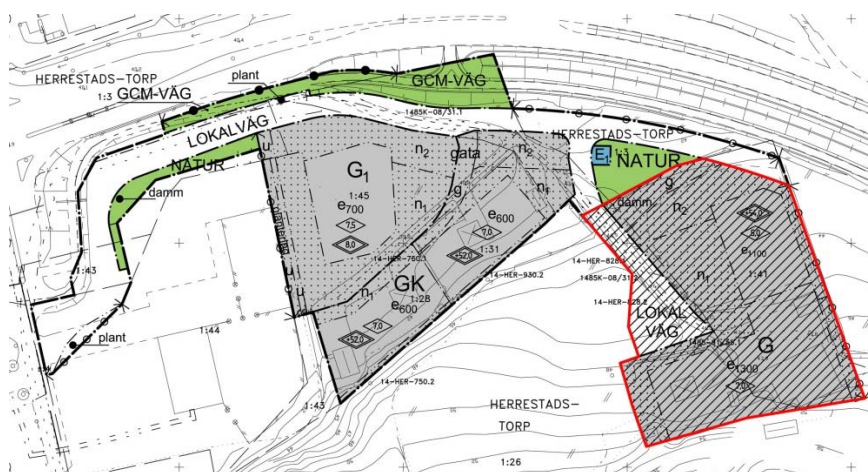
I mark- och vattenanvändningskartan redovisas området som ”bebyggelse /bostäder mark reserv”.



Planområdets avgränsning i förhållande till mark- och vattenanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen för Uddevalla tätort. Området är angivet som ”bebyggelse/bostäder mark reserv”. Planavgränsningen, markerad med svartstreckad linje, är inte exakt.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Planområdet gränsar dock i väster till en detaljplan för fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. Detaljplanen vann laga kraft 2012-07-13 och genomförandetiden har gått ut. Planen inrymmer möjligheter för en etablering av en vägre Restaurang samt bil-service och kontor. Den östra delen av planen undantogs från antagande. Detaljplanen säkerställer dock åtkomst till det aktuella planområdet med en lokalväg som är planerad längs med väg 44/786. Vägen är endast delvis utbyggd och ansluter i dagsläget inte hela vägen fram till planområdet.



Gällande detaljplan för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. som gränsar till planområdet i väster. Området som är avgränsat med en röd linje undantogs från antagandebeslutet.

Planprogram

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-16 § 73 att vara beredd att upprätta ett program som ett första led i en eventuell detaljplaneläggning.

Ett planprogram upprättades 2013-09-04 av Rådhuset Arkitekter AB. Planprogrammet var föremål för samråd under det fjärde kvartalet 2013. En programsamrådsredogörelse, daterad 2014-01-08, upprättades där inkomna yttranden sammanställdes och bemöttes.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-23 § 18 att godkänna programsamrådsredogörelsen och vara beredd att pröva detaljplan.

Planprogrammets utgångspunkter och mål samt samrådsredogörelsen ligger till grund för det aktuella planförslaget.

Samhällsbyggnadsstrategi

Kommunens samhällsbyggnadsstrategi antogs av Kommunfullmäktige 2015-09-09 § 198. Strategin är ett politiskt styrdokument och innebär en konkretisering av översiktsplanen och formulerar ett antal planeringsprinciper för kommunens utveckling. Strategin har en tidshorisont på cirka 10 år.

I strategin uttrycks att handelsplatsen Torp ytmässigt bör anses vara färdigexploaterat med undantag för pågående detaljplaner. Inga nya handelsområden ska etableras. Den aktuella detaljplanen är en av de pågående detaljplanerna som i strategin innebär ett undantag från inställningen att handelsområdet inte ska växa ytterligare.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-16 § 73 att vara beredd att upprätta program som ett första led i en eventuell detaljplaneläggning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-01-23 § 18 att vara beredd att pröva detaljplan.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

I miljöbalkens tredje kapitel ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden” föreskrivs bland annat att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt tredje kapitlet i miljöbalken.

Området ligger dock intill både väg E6 och väg 44 som båda är av riksintresse för kommunikation enligt 8 §, 3 kap MB. Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen för kommunikation negativt.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden är av riksintresse.

Planområdet ligger i utkanten av den så kallade ”kustzonen” (högexploaterad kust) som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 4 § MB. De särskilda hushållningsbestämmelserna ska inte hindra en utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planförslaget innebär en viktig del i att utveckla Torps handelsområde och därmed stärka det lokala näringslivet. Förslaget innebär att en etablering sker i ett område som i stor grad redan är ianspråktaget för storskalig handelsverksamhet. Detaljplanen är ett pågående planarbete vilket gör att den är undantagen från kommunens generella inställning, som redovisas i samhällsbyggnadsstrategin, att Torpsområdet anses vara färdigexploaterat.

Kommunens ställningstagande, som redovisas i översiktsplanen, är att kustzonen kan inrymma viss nybebyggelse förutsatt att kunskap och aktsamhet präglar placering, formgivning och färgsättning.

Fotomontage har tagits fram i samband med planarbetet för att synliggöra projektets påverkan på landskapsbilden.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset påtagligt negativt.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)

En etablering av ett hotell kommer att leda till en ökning av trafiken i området. Föroreningarna i utomhusluften inom planområdet bedöms dock inte överskrida de fastställda normerna varken före eller efter ett genomförande av planförslaget.

Vattenförekomster (SFS 2004:660)

Byfjorden, lokaliserad cirka 3 kilometer sydöst om planområdet omfattas av miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Den ekologiska statusen för

Byfjorden har klassificerats till *otillfredsställande (senaste bedömningen)* och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen *god ekologisk status* ska uppnås till år 2027. Den kemiska statusen har klassificerats som *uppnår ej god (senaste bedömningen)*.

Havstensfjorden, lokaliserad cirka 3 kilometer söder om planområdet, omfattas också av miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster. Den ekologiska statusen för Havstensfjorden har klassificerats till *otillfredsställande (senaste bedömningen)* och Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen *god ekologisk status* ska uppnås till år 2027. Den kemiska statusen har klassificerats till *uppnår ej god (senaste bedömningen)*.

Anslutning till det kommunala spill- och drickvattensystemet ska ske. För att inte medverka till att försämra möjligheterna att uppnå det uppsatta målet för den ekologiska statusen är fördröjning och rening av dagvattnet från planområdet mycket viktigt.

Förslaget innebär att dagvattnet från planområdet samt naturområden söder om planområdet ska avledas ned till en ny dammanläggning bestående av två dammar placerade i den västra delen av planområdet. Dammanläggningen är dimensionerad för att magasinera ett regn med återkomsttiden 50 år. Dagvattnet till dammen kommer att renas via anordningar där dagvattnet först hamnar i en större nedstigningsbrunn med sandfång. Därefter sedimenteras vattnet i två steg innan vattnet, efter strypning till maximalt 150 liter per sekund, leds vidare under väg 786 till ett befintligt dagvattensystem. Det befintliga dagvattensystemet innebär att vattnet passerar ytterligare dammar innan vattnet leds via Kärraån österut till recipienten Byfjordens innersta delar. Kärraåns utlopp ligger cirka 5-6 kilometer öster om Havstensfjorden. Rinnsträckan för dagvattnet innan det når recipienten är cirka 5 kilometer. Läs mer om omhändertagande av dagvattnet under rubriken ”Teknisk försörjning” på sidan 26.

Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Havstensfjorden är ett utpekad musselvatten. Avsikten är att inom området göra det möjligt för skaldjur att leva och växa till och på så sätt bidra till en hög kvalitet på skaldjursprodukter som äts direkt av människor.

Anslutning till det kommunala spill- och drickvattensystemet ska ske. Dagvattnet ska omhändertas, renas och fördröjas innan det leds till recipienten Byfjorden, cirka 5-6 kilometer öster om Havstensfjorden. Läs mer om omhändertagande av dagvattnet under rubriken ”Teknisk försörjning” på sidan 26.

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planområdet ligger i anslutning till starkt trafikerade vägar. Både väg E6 samt väg 786/44 har över 3 miljoner fordon per år och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

Vid etablering av ett hotell eller pensionat bör enligt Uddevalla kommun ljudnivån för inomhusbuller för bostäder uppfyllas.

En bullerutredning har tagits fram som visar att inomhuskraven, trots relativt höga ljudnivåer vid fasad, kan uppnås med hjälp av bullerdämpning i fasad och en viss standard på fönsterglasen. Läs mer under rubriken ”Hälsa och säkerhet” på sidan 29.

Nivåerna på omgivningsbullret inom planområdet bedöms inte innebära några skadliga effekter på människors hälsa.

Sammanfattning av påverkan på miljökvalitetsnormer

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom det aktuella planområdet.

Anslutning till det kommunala systemet för spill- och dricksvatten samt omhändertagandet av dagvatten syftar till att begränsa påverkan på närliggande vattenområden så att den ekologiska statusen inte försämras.

Områdesskydd, 7 kap, MB

I miljöbalkens sjunde kapitel ”Skydd av områden” föreskrivs att diverse olika miljöskyddsområden ska värnas. Exempel på områden som ingår i 7 kap MB är naturreservat, biotopskyddsområden, strandskyddsområden och Natura 2000-områden.

Planområdet ingår inte i några utpekade områden enligt 7 kap MB. Havstensfjorden/Svälte kile, lokaliserat cirka 3 kilometer väster om planområdet, omfattas av Natura 2000-bestämmelser enligt habitatdirektivet.



Planområdets östra del. Foto taget från gång- och cykelvägen norr om planområdet.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, terräng och vegetation

Förutsättningar: Området består till största del av avröjd skogsmark och förslyad ängsmark. I den norra delen av området ligger markens nivå på cirka +42 m.ö.h. (meter över havet) för att relativt snabbt stiga till cirka +75 m.ö.h. i områdets södra delar. Den södra delen av området är bitvis mycket kuperat och innehåller ett flertal bergsbranter. Inom planområdet finns inga naturvärden utpekade i översiktsplanen eller av skogsstyrelsen.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering, "Naturvärdesinventering Herrestads-Torp 1:26 och 1:3, Uddevalla kommun, 2014-04-09" har genomförts av Naturcentrum AB. I rapporten redovisas bland annat hotade arter, rödlistade arter, skyddsvärda områden med mera. För en mer utförlig redovisning av naturförhållandena inom planområdet hänvisas till inventeringen som bifogas planhandlingarna.

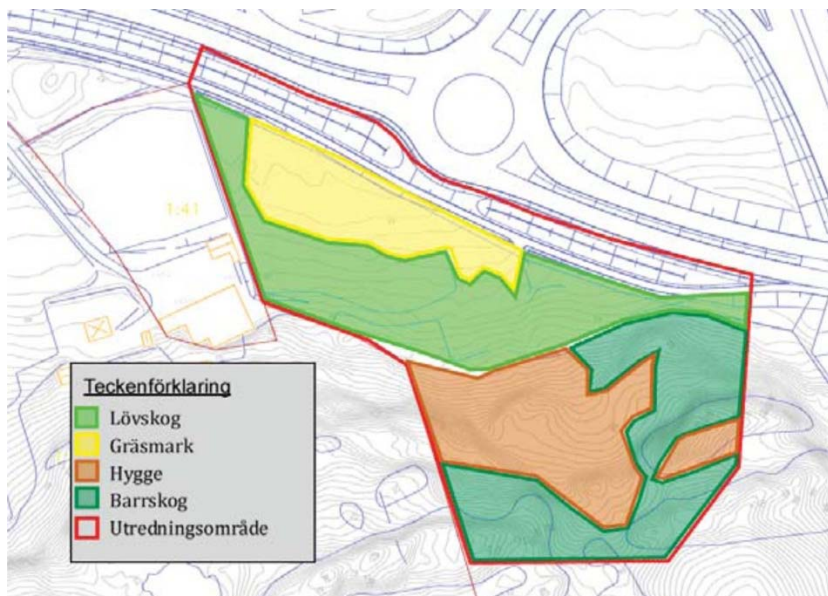
Området består av två olika miljötyper. Det är dels en igenväxande äldre åker- och tomtmark med några stenrösen, en stenmur, en del äldre och yngre träd och diverse skrotupplagsplatser. Den andra delen är skog där en stor del nyligen avverkats. Här finns en stenmur som avgränsar fastigheten, hygget, någon klippbrant och barrskog som varierar från hållmarkstallskog till granskog.

I området noterades mycket få naturvärdesarter och bara en rödlistad art. Den rödlistade arten är ask, *Fraxinus excelsior*, som är rödlistad som VU (vulnerable=sårbar) i rödlistan.

Inom området finns dock två delområden som bedöms ha biologiska värden - kategoriserade som naturvärdesklass 3 - som kan vara lokala källor för den biologiska mångfalden. Det ena området är lövskog med inslag av äldre, relativt grova lövträd och signalarten guldlockmossa.

Det andra området är en barrskog med inslag av hållmarkstallskog och ett par nordbranter. Naturvärdesklass 3 är den lägsta av tre klasser med biologiskt värde.

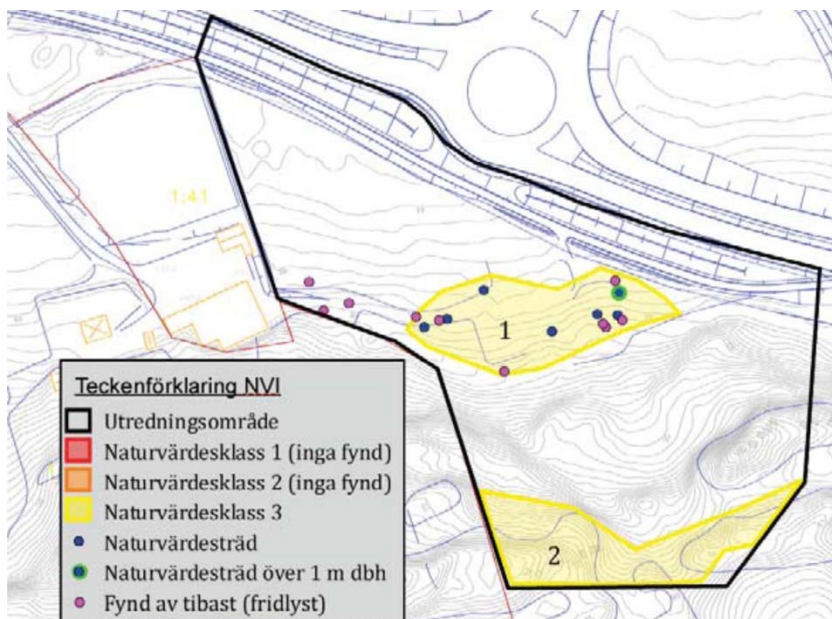
I området finns också ett knappt tjugotal plantor av växten tibast som är fridlyst i Västra Götalands län och upptagen i 9:e § i artskyddsförordningen.



Biotopklassningar inom planområdet.



Utsikt från planområdet över Torps handelsområde norr om väg 161.



Redovisning av naturvärden och naturvärdesklassning.

Området bedöms ha ett lågt värde som biotop för arter som berörs av artskyddsförordningen. Möjligen skulle hasselsnok kunna finnas då det finns rikligt med stenskravelområden (stenmurar, husgrund, stenrösen) och möjliga jaktmarker i den gamla åkermarken.

Hasselsnoksinventering

På grund av att hasselsnok har hittats i närheten av planområdet har en hasselsnoksinventering, "Hasselsnok, fördjupad artinventering, Herrestads-Torp 1:26 & 1:3, Uddevalla kommun, Västra Götalands län, 2014-04-25" genomförts av Naturcentrum



Den nordvästra delen av planområdet utgörs av gräsmark med inslag av enstaka buskar.

AB. Syftet har varit att undersöka förekomsten av den fridlysta arten hasselsnok inom planområdet. För en mer utförlig redovisning av den genomförda inventeringen hänvisas till rapporten som bifogas planhandlingarna.

Inventeringen genomfördes i april 2014, med utlagda värmeplattor och direktsök i solvarma platser i närheten av lämpliga övervintringsmiljöer.

Inga fynd av hasselsnok gjordes och resultaten tyder på att det inte finns någon population av hasselsnok i området och att ingen av stenpartierna i området fungerar som en övervintringsplats för arten.

Planförslaget: På grund av de stora marknivåskillnaderna inom området kommer schaktning och uppfyllnader troligtvis bli nödvändiga.

En etablering av ett hotell med tillhörande parkeringsytor inom planområdet kommer att innebära att en relativt stor del av den kvarvarande vegetationen kommer att avverkas. Markområdet i norr kommer huvudsakligen att omvandlas till parkeringsytor (hårdgjord yta). Det område som ligger i den norra delen av planområdet och har kategoriserats som ett område med naturvärdesklass 3 kommer att försvinna till förmån för parkeringsytor. Däremot kan i princip hela det område som klassats som ett naturvärdesområde med naturvärdesklass 3 i den södra delen av planområdet lämnas orörd.

De flesta av de naturvärdesträd samt det större naturvärdesträdet med en diameter på över 1 meter kommer att behöva avverkas vid exploateringen.

De plantor av växten Tibast som har hittats inom området kan inte lämnas kvar i sitt läge då de utgör en potentiell risk för människor som kommer att röra sig i anslutning till hotellområdet. Tibasten är fridlyst samt upptagen i artskyddsförordningen.

Efter dialog med länsstyrelsens naturvårdsenhet har bedömningen gjorts att en anmälan till ett så kallat 12:6-samråd ska göras till länsstyrelsen. Anmälan ska ske innan planen antas.

Ett genomförande av planförslaget kommer sammantaget att innebära att en stor del av de utpekade värden som finns inom planområdet kommer att förstöras. Dock finns inga större naturvärden inom planområdet utan exploateringen påverkar endast ett fåtal värdesträd samt ett område med naturvärdesklass 3.

Geoteknik

Förutsättning: En geoteknisk undersökning, "PM Geoteknik, Detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 & 1:3, 2014-05-02", har upprättats av COWI AB. Syftet med undersökningen är att beskriva de geotekniska förhållandena och grundläggningsförhållanden inom planområdet. För en mer utförlig redovisning av den geotekniska situationen tillsammans med utförda beräkningar hänvisas till den geotekniska utredningen som bifogas planhandlingarna.

Jordlagret inom området är generellt mäktigare i norra delen av området och tunnare ut i nordsydlig riktning för att nästan vara obefintlig i läget för den planerade huvudbyggnaden och parkeringsdäcket.

Under mulljorden finns ett lager av sandig siltig torrskorpelera, i norr uppmäts mäktigheten på torrskorpeleran till cirka 3 meter, mäktigheten blir tunnare i nordsydlig riktning. Torrskorpeleran följs av en grå sandig siltig lera som övergår i en grå, sulfidflammig sandig siltig lera. I områdets norra delar har leran en mäktighet på cirka 16 meter, lerans mäktighet tunnare också ut i nordsydlig riktning. Det underliggande friktionsmaterialets mäktighet har uppskattats utifrån utförda trycksonderingar och viktsonderingar. I norr uppskattas friktionsmaterialets mäktighet till cirka 1 meter och detta tunnare ut på samma sätt som övriga jordlager i nordsydlig riktning.

Jordlagerföljden inom det berörda området är sättningsbenäget mot djupet, men har en god bärlighet i de övre jordlagren. Laster som kan orsaka sättningar mot djupet bör undvikas.

Inom områdets norra del ligger grundvattnets nollnivå på cirka 1,2 meters djup, observationer tyder på att denna nivå ligger något ytligare i den sydligare delen av området där jordlagret blir tunnare.

Stabiliteten har beräknats i en sektion. För aktuellt område bedöms totalstabiliteten vara tillfredställande med hänsyn till marklutningar, djup till fast botten och jordlagerföljd.

Lokalstabiliteten (bärligheten) för alla nya laster (huslaster, vägar, jorduppfyllnader etcetera) ska beaktas.

Befintliga grundvattennivåer/porvattentryck rekommenderas att bibehållas då marksättningar kan utbildas om dessa sänks.

Planförslaget: Eftersom att totalstabiliteten för såväl befintliga som planlagda förhållanden i området bedöms som tillfredsställande och uppfyller gällande rekommendationer enligt IEG rapport 4:2010 bedöms inga planbestämmelser gällande geoteknik behöva införas i plankartan.

De rekommendationer som ges i den framtagna utredningen bör dock följas vid projektering. En upplysning med en hänvisning till utredningen har införts på plankartan.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns ett antal fasta fornlämningar. Inom planområdet finns dock inga kända fornlämningar.

Under programsamrådet bedömde Bohusläns museum och länsstyrelsen att en särskild arkeologisk utredning skulle genomföras för att klargöra om det finns några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

En anmälan om en särskild arkeologisk utredning skickades till länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2014-02-17. Länsstyrelsen beslutade den 24 augusti 2016 om att en arkeologisk utredning skulle genomföras.

Utredningen genomfördes av Arkeologerna SHMM under hösten 2016. Utredningen visade att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

Länsstyrelsen meddelade 2016-10-31 (diarienummer 431-19803-2016) att man inte har något ur antikvarisk synpunkt att erinra mot att den berörda marken används för en etablering av ett hotell.

Bebyggelse

Omgivande bebyggelse/stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Torps handelsområde. Handelsområdet, som i dagsläget är Sveriges tredje största köpcentrum, har genom åren expanderat och nu finns handels- och verksamhetsområden både norr och söder om väg 44/786 samt väster och öster om väg E6. IKEA samt ytterligare handelsverksamheter har under senare år etablerat sig öster om väg E6. Detaljplanering pågår i dagsläget för att möjliggöra ytterligare verksamheter öster om väg E6.

Handelsområdet präglar landskapet på ett mycket tydligt sätt med stora byggnadsvolymer samt mycket stora parkeringsytor. De befintliga verksamhets- och handelsbyggnaderna har en i mångt och mycket oarbetad arkitektonisk karaktär.

En etablering av ett hotell i 29 våningar kommer på ett mycket tydligt sätt påverka landskapsbilden. Hotellet kommer att bli synligt från ett stort avstånd och kommer att fungera som ett landmärke för hela Torps handelsområde.

De befintliga handels- och verksamhetsbyggnaderna i anslutning till det planerade hotellområdet påverkar landskapsbilden i stor utsträckning och området där hotellet placeras kan inte anses vara ”orört”. Området är redan ianspråktaget och påverkan vid en etablering av hotellet minskar därför.

Verksamheter

Förutsättningar: Inom planområdet finns idag inga verksamheter.

Väster om planområdet finns verksamheter, bland annat i form av handel, bilförsäljning, restaurang och bilservice. Torps handelsområde innehåller i övrigt en stor mängd handelsverksamheter med ett mycket brett utbud.

Planförslaget: Planförslaget innebär att en hotell- och konferensbyggnad med möjlighet till kontorsutrymmen kan etableras inom Torps handelsområde. Detta skulle medverka till att bredda och stärka utbudet inom handelsområdet ytterligare.

Användningen sätts i plankartan till ”O₁KCE₁ - Hotell och konferens, kontor, centrum. Teknisk anläggning, transformatorstation”. Byggnaden är planerad att innehålla hotell- och konferensverksamhet med tillhörande spa och restaurangverksamhet men möjlighet har även skapats i planen för att

tillåta kontorsverksamhet. Centrumverksamheten, exempelvis handelsverksamhet, får maximalt utgöra 1000 m² av bruttoarean.

Hotellet planeras att bli uppfört i 29 våningar, innehålla cirka 320 rum och placeras i den södra delen av planområdet.



Illustration som redovisar en möjlig placering av hotelldelen uppförd i upp till 29 våningar och det tillhörande parkeringsdäcket.

Hotellbyggnaden planeras uppta cirka 18 000 m² bruttoarea, exklusive utrymmen för parkering. En planbestämmelse införs därför som reglerar den maximala byggrätten till 18 000 m² bruttoarea, exklusive bruttoarea för anordnande av parkering.

Hotellet är planerat att utgöras av en högdel som bland annat ska innehålla reception, kök, hotellrum, konferensytor och restaurang. Denna del ska sammankopplas med en lägre del som ska utgöras av ett parkeringsdäck.

Detaljplanen reglerar inte någon exakt placering av hotelldelen och parkeringsdäcket. Dock får endast parkeringsdäcket uppföras inom en zon på 50 meter från väg 44/786. Byggnaderna kan placeras på en höjd av cirka 50 meter över grundkartans nollplan upp till cirka 65 meter över nollplanet.

I illustrationerna har hotellet entré placerats på en höjd av +51 meter över nollplanet. Om denna placering används och hotellet uppförs i 29 våningar sträcker sig hotellet till en nivå av +140 meter över nollplanet.

Den lägsta respektive högsta tillåtna nockhöjden för högdelen sätts till +115 respektive +140 meter över nollplanet i plankartan. Den högst tillåtna höjden för parkeringsdäcket sätts till +66 meter över nollplanet. Som högdelen räknas en byggnad som överstiger + 66 meter över nollplanet. Dessa höjdanvisningar har införts för att undvika att hotellets utformning inte avviker för mycket från det förslag som illustreras i dessa handlingar. Det är viktigt att säkerställa att hotellet inte utformas genom att byggrätten nyttjas för att skapa en stor, låg och klumpig byggnadsvolym. Därför har en lägsta möjlig nockhöjd angivits, vilket innebär att högdelen minst kommer att utgöras av cirka 20 våningar, beroende på placering i landskapet.

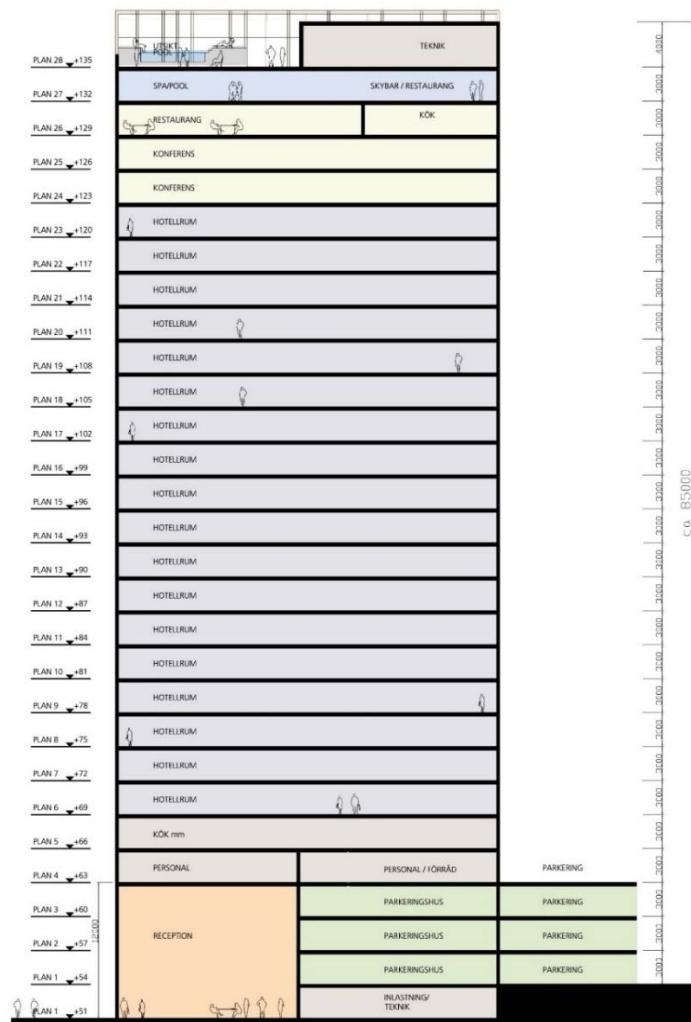
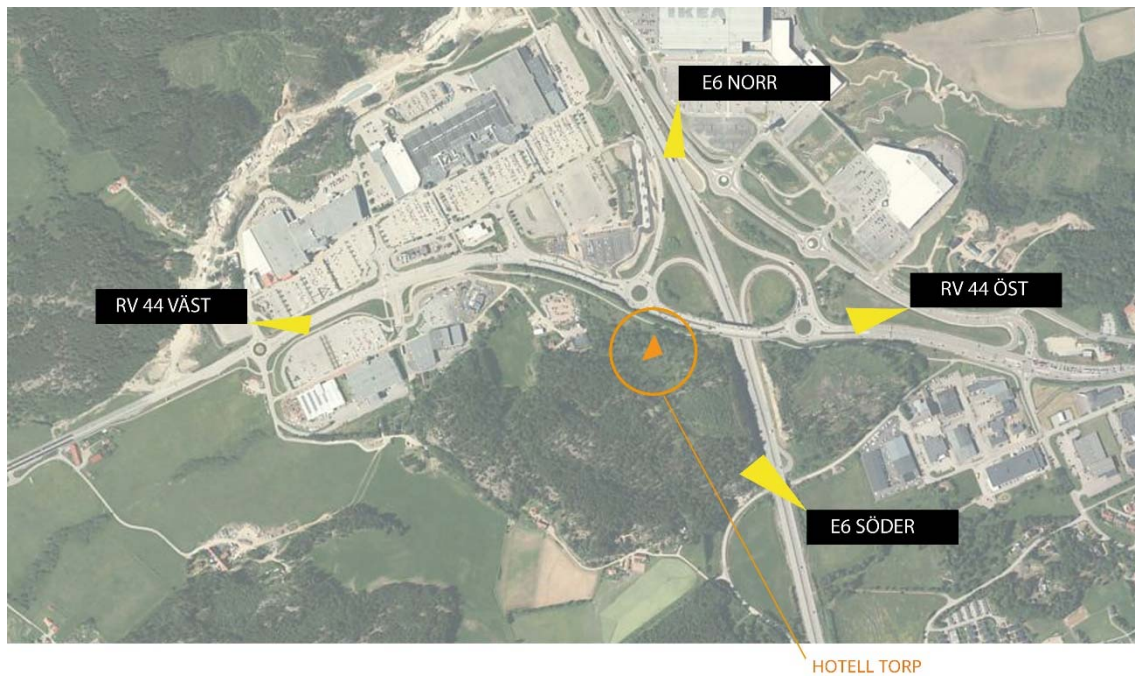


Illustration av planerad användning inom hotellet. Totalt är byggnaden cirka 85 meter hög.

Utöver de cirka 320 hotellrummen ska byggnaden bland annat inrymma konferenslokaler, spa- och badmöjligheter, restaurang, skybar samt teknikutrymmen.

På följande sidor redovisas ett antal fotomontage som visar en möjlig utformning av hotellet. Montaget redovisar ett hotell där den maximala nockhöjden redovisas.



Redovisning av ryer för de respektive fotomontagen.



Fotomontage med utblick från väg 44 österifrån.



Fotomontage med utblick från E6:an norrifrån.



Fotomontage med utblick från E6:an söderifrån.



Fotomontage med utblick från väg 44/786 västerifrån.

Tillgänglighet

Förutsättningar: Tillgängligheten till området är i dagsläget starkt begränsad på grund av den bitvis branta terrängen, den bitvis täta vegetationen samt att åtkomsten till området försvaras av ett uppsatt viltstängsel längs med gång- och cykelvägen norr om planområdet.

Planförslaget: Tillgängligheten till planområdet ökar avsevärt vid anläggandet av en lokalväg fram till hotellet. Även den avverkning och uppröjning av vegetation som kommer att genomföras vid byggnation kommer att förbättra framkomligheten inom området.

Lutningen på lokalvägen som leder fram till hotellentrén ligger under 10 %.
Läs mer under rubriken ”Trafik” på följande sida.

Friytor och rekreation

Planområdet ligger i den absoluta utkanten av ett större naturområde. Området är dock svårtillgängligt ur ett rekreationsperspektiv. Hotellområdet ligger i naturområdets kantzonen, i nära anslutning till ianspråktagen mark till förmån för verksamheter. Området ligger dessutom intill ett befintligt trafikområde med två mycket starkt trafikerade vägar och ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka möjligheten till rekreation i någon betydande omfattning.

Trafik

Vägar/gång- och cykelvägar

Förutsättningar: Inför programsamrådet togs en trafikutredning fram, ”*Trafik PM, Torp Segelhotellet, WSP, 2014-03-20*”, som redovisade en uppskattning av hotelletableringens trafikallsträng. Under programsamrådet yttrade sig Trafikverket och menade att en trafikutredning måste visa påverkan på *hela* trafiksystemet i anslutning till Torps handelsområde, inte bara hotellets påverkan.

Det övergripande trafiksystemet inom Torps handelsområde har på senare tid genomgått stora förändringar, bland annat har en ny väg norr om det befintliga handelsområdet väster om väg E6 anlagts, den så kallade Nordlänken.

Med anledning av att trafiken på väg 44 genom Herrestad succesivt har ökat och Uddevalla kommun planerar exploatera ytterligare mark i området har kommunen tillsammans med Trafikverket tagit fram en gemensam trafikutredning, där hotelletableringens påvekan redovisas. Trafikverkets tidigare bedömning har varit att befintlig utformning av väg 44 inte har kapacitet för mer trafik.

Syftet med utredningen har bland annat varit att kartlägga dagens trafiksituation, ta fram trafikprognoser baserat på både allmän trafikutveckling och kommunens planer samt studera principiella åtgärder för att lösa eventuella kapacitetskritiska delar av vägnätet. För mer utförlig information om utredningen och dess olika beräkningar och prognoser hänvisas till utredningen ”*Trafikanalys av väg 44 genom Uddevalla, Sweco, 2016-04-04*” som bifogas planhandlingarna. På nästkommande sida följer en kortare sammanfattning av utredningen, där fokus läggs på hotellets etablering och dess konsekvenser på trafiksystemet i stort.

Genomförda trafikmätningar visar att sedan den nya vägen norr om Torps handelsområde öppnats är det cirka 3 400 fordon som nyttjar denna länk en normal vardag. Samtidigt har trafiken på väg 786 (gamla väg 161) genom västra Torp minskat. Trafikflödena på väg 44, mellan Fröland och Undavägen, har ökat med cirka 5 500 fordon/vardagsdygn från 2010 till 2015. En betydande del av ökningen kan förklaras av att handelsområdet på Östra Torp har öppnat.

Korsningarna mellan väg 44 och Kurverödsleden/Kärranäsvägen respektive Undavägen/-Boströmsvägen är redan med dagens flöden så hårt belastade att de ligger nära kapacitetsgränsen. En nyligen genomförd ombyggnad av korsningen väg 44 – Kurverödsleden/Kärranäsvägen bedöms ha förbättrat kapaciteten något i denna.

Korsningen väg 44 Hogstorpsvägen/Tavlegatan samt väg 161/väg 786 har lägre belastning och därmed även utrymme för viss trafikökning.

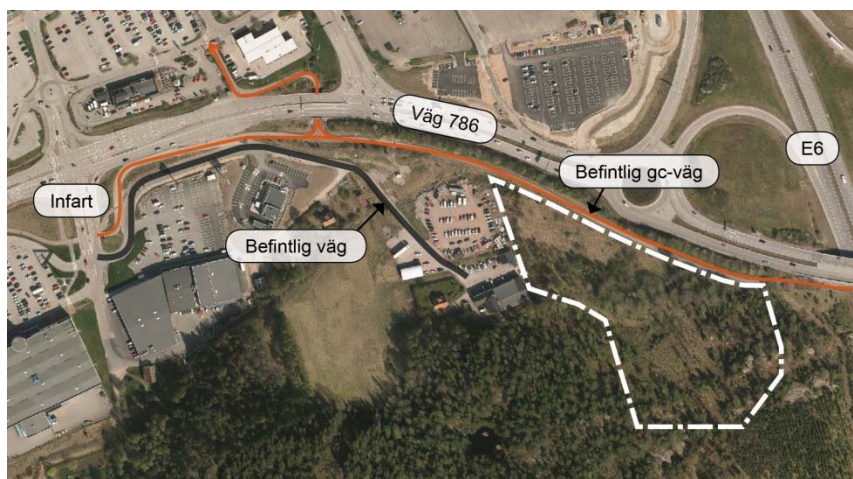
De planer som kommunen önskar genomföra till och med år 2025 utgörs främst av handels-, kontors-, och verksamhetsanvändning samt den aktuella hotellverksamheten. Omfattningen är totalt cirka 45 000 kvm BTA. Trafikalstringen med anledning av hela utbyggnaden fram till år 2025 beräknas sammantaget bli cirka 6 700 fordon per vardagsdygn, varav hotelletableringen medverkar till cirka 530 bilförflyttningar per vardagsdygn, dvs cirka 10 % av ökningen.

Om kommunens planer till och med år 2025 (där hotelletableringen endast utgör cirka 10 % av trafikökningen) genomförs krävs åtgärder såsom att bygga ut lokalvägssystemet söder om väg 44. Korsningen Kurverödsleden/Kärranäsvägen beräknas dock bli överbelastad. Övriga korsningars kapacitet är tillräcklig.

Trafikverket har, baserat på den framtagna utredningen, i ett kompletterande yttrande (TRV 2014/35181) bedömt att hotelletableringens trafikpåverkan på väg E6 och väg 44 kan hanteras. Trafikverket ser därmed inte trafikkapaciteten som ett hinder i planprocessen.

Planområdet nås från väg 786 via en gemensam infart med Bitema, Rusta m.fl., lokaliserad cirka 350 meter väster om planområdet. Korsningen är ljusreglerad och har fält för vänstersvängande trafik. Korsningen på väg 786 kan komma att ändras i framtiden för att öka kapaciteten. Inga beslut angående detta är dock tagna i nuläget.

I dagsläget sträcker sig en mindre lokalväg fram till Svenssons bilverkstad och en gång- och cykelväg finns söder om väg 786. Mellan gång- och cykelvägen och väg 786 finns en trädbevuxen bullervall. Gång- och cykelvägen passerar under väg 786 i en planskild korsning för att underlätta passage till handelsområdet och bussterminalen norr om vägen.



Befintlig trafikstruktur i anslutning till planområdet.



En planskild korsning för gång och cykeltrafik under väg 786 finns cirka 150 meter nordväst om planområdet.

Vägsträckan från korsningen vid Biltema fram till en nyetablerad hamburgerrestaurang är nyligen anlagd. Åtkomsten till det aktuella planområdet, i form av ett cirka 10 meter brett vägområde, är säkerställt i detaljplanen för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45, se illustration på sidan 8. En vägsträcka på cirka 150 meter, från hamburgerrestaurangen fram till planområdet, är dock inte utbyggd i dagsläget.

Planförslaget: En utredning angående anläggning av vägar inom planområdet "Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, 2016-09-02, rev. 2017-08-18" har upprättats av ÅF. Utredningen beskriver bland annat hur gatuanläggningarna inom planområdet ska byggas ut. För en mer utförlig beskrivning av vägdragning och vägstandard hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

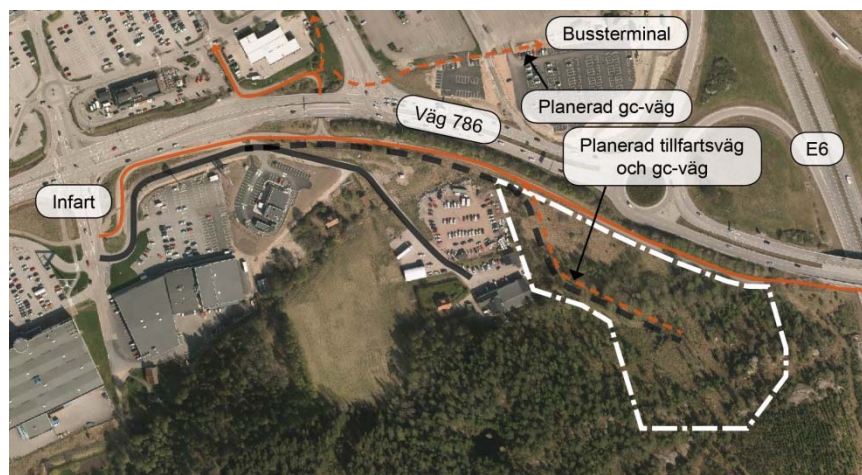
Tillfart till hotellanläggningen ska ske via en lokalväg placerad längs med den befintliga gång- och cykelvägen. Vägområdet är säkerställt i detaljplanen för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45. Väganslutningen kan ske vid Max hamburgerrestaurang väster om hotellområdet.

Utredningen föreslår att en cirka 6 meter bred angöringsväg anläggs från hamburgerrestaurangen fram till hotellbyggnaden och parkeringsplatserna. Vägen är placerad så att lutningen inte överstiger 10 %.

En gång- och cykelväg ska anläggas längs med den nya vägen. Dock ska inte gång- och cykelvägen ligga jämsides med tillfartsvägen hela vägen fram till hamburgerrestaurangen utan istället anslutas till den befintliga gång- och cykelvägen längs väg 786 ungefär i höjd med fastigheten 1:41. Detta beror dels på att det är begränsat med utrymme inom fastigheten 1:41 och att det är mer effektivt att ansluta den nya gång- och cykelvägen till den redan befintliga gång- och cykelvägen som har en hög standard. Passage av gång- och cykeltrafiken föreslås, precis som tidigare att ske under väg 786 vid den befintliga undergången.



Korsningen på väg 786. Infart till södra torp och till det planerade hotellet.



Planerad trafiksituation inom och i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning

Förutsättningar: Uddevalla antog 1994 en parkeringsnorm som ska vara vägledande vid planering. Relativt kraftiga avvikelser från normtalen kan förekomma i enskilda projekt. Samhällsbyggnadsnämnden kan då jämka kraven. Parkeringsnormen för hotell utanför centrala Uddevalla uppgår till 25 bilplatser per 1000 m² bruttoarea (BTA). Som en referens kan nämnas att parkeringsvägledningen i Göteborg Stad anger att 12 bilplatser per 1000 m² bruttoarea ska anordnas vid lokalisering av ett hotell utanför centrala Göteborg.

Uddevalla kommuns norm för kontorsanvändning uppgår till 22 bilplatser per 1000 m² bruttoarea och för de funktioner som kan rymmas inom centrum användningen varierar normen från 20 platser för hantverk upp till hela 60 bilplatser per 1000 m² bruttoarea för restaurang.

Planförslaget: Den största delen av parkeringen för hotell- och konferensgäster kommer att ske i anslutning till hotellbyggnaden genom uppförandet av ett parkeringsdäck. Detta för att undvika att besökare till hotellet ska behöva röra sig större avstånd mellan parkeringsplatsen och entrén till hotellet.

Hotellanläggningen, exklusive byggnadsdelar avsedda för parkering, kommer att omfatta maximalt 18 000 m² bruttoarea (BTA) vilket, enligt kommunens parkeringsnorm, skulle innebära ett parkeringsbehov på cirka 450 parkeringsplatser om hela byggrätten nyttjas för hotellanvändning. Den maximala byggrätten i form av bruttoarean som regleras på plankartan ska beräknas exklusive bruttoarean för anordnande av parkeringsytor. Detta innebär att bruttoarean för parkeringsdäcket och parkeringsutrymmen i högdelen inte ska medräknas i den maximalt tillåtna bruttoarean. Detta för att uppmuntra till att etablera parkeringar i en byggnad som tar ett mindre markutrymme i anspråk än markparkeringar.

Parkeringsdäcket planeras att uppföras i tre våningar med parkering även på taket. Även parkeringsutrymmen i hotelldelen planeras. Sammantaget kan över 300 parkeringsplatser anordnas i högdelen och parkeringsdäcket. Den invändiga parkeringen kan kompletteras med markparkering.

Parkeringsnormen ställer oerhört höga krav på antalet parkeringsplatser. Mer rimligt är att 1 bilplats per hotellrum ska anordnas per hotellrum. En planbestämmelse införs därför på plankartan som innebär att 1 bilplats per hotellrum ska anordnas. Detta är en avvikelse från den antagna normen. Om byggrätten skulle nyttjas för en etablering av 320 hotellrum så skulle, med den föreslagna normen, den allra största delen av parkeringsplatserna kunna inrymmas i ett parkeringsdäck och därmed kan till stor del markparkeringar undvikas vilket underlättar dagvattenhanteringen.

Inom planområdet finns dock utrymme säkrat för att anordna ett stort antal platser i form av markparkering. Utöver detta utrymme säkerställs även yta avsett för bussparkering längs med anförsvägen västerifrån.

Kollektivtrafik

Förutsättningar: Torps handelsområde fungerar i dagsläget som en nod för regionbussar. Även lokalbussar trafikerar handelsområdet med täta turer. En ny bussterminal har byggts för att ytterligare förbättra möjligheterna för kollektivtrafiken.

Planförslaget: En ny gång- och cykelväg anläggs längs med den föreslagna tillfartsvägen. Gång- och cykelvägen ska sedan anslutas till den befintliga gång- och cykelvägen som ligger söder om väg 786. För att ta sig till bussterminalen kan gång- och cykeltrafikanter använda den befintliga gång- och cykeltunneln under väg 786.

Service

Förutsättningar: Planområdet ligger cirka 7 kilometer från Uddevalla centrum som har en väl utbyggd offentlig och kommersiell service. I direkt anslutning till planområdet ligger Torps handelsområde med ett mycket brett utbud av kommersiell service.

Planförslaget: Etableringen av ett hotell med konferensmöjligheter kommer att bredda det kommersiella utbudet inom Torps handelsområde ytterligare.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Förutsättningar: Planområdet ligger inte inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Dock finns det kommunala verksamhetsområdet i närheten av planområdet.

Planförslaget: En utredning gällande va-anläggningar "Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, 2016-09-02, rev. 2017-08-18" har upprättats av ÄF.

För en mer utförlig redovisning av va-anläggningarna inom och i anslutning till planområdet hänvisas till utredningen med tillhörande bilagor som bifogas planhandlingarna.

Området ska anslutas till det kommunala systemet för dricks- och spillvatten. Detta sker genom anslutning till befintliga ledningar vid Max hamburgerrestaurang i väster, där avsättningar finns som är anslutna till kommunens verksamhetsområde. Området ska framöver ingå i det kommunala verksamhetsområdet för drick- och spillvatten.

Dricks- och spillvattenledningar från anslutningspunkten förläggs i den planerade angöringsvägen upp till hotellanläggningen. Spillvattenledningen är en självfallsledning. Fastighetsägaren ansvarar för att inom planområdet anordna en tryckstegringsstation för att uppnå ett adekvat tryck för den föreslagna bebyggelsen.

Samtliga va-anläggningar ska utföras enligt anvisningar från VästVatten AB.

Dagvatten

Förutsättningar: Det finns inte någon kommunal anläggning för dagvatten inom Torps handelsområde (Herrestads-Torp 1:3). Handelsområdet söder om väg 786 har interna dagvattenanläggningar som därefter bräddar mot större vattendrag som leder vidare mot havet i väster. Dagvattnet från handelsområdet norr om väg 786 och öster om väg E6 leds via dagvattendammar österut via Kärraån.

En utredning gällande omhändertagandet av dagvattnet från Torpområdet, *Östra Torps handelsområde, Uppföljning av dagvattensituationen, Sweco, 2017-06-20*, har tagits fram och bifogas planhandlingarna.

Uddevalla kommuns dagvattenpolicy ska användas som underlag vid behandling av dagvattensituationen.

Planförslaget: Förslaget, presenterat i utredningen *"Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, ÅF, 2016-09-02, rev. 2017-08-18"* innebär att dagvattnet från planområdet samt naturområden söder om planområdet ska avledas ned till en ny dammanläggning bestående av två dammar placerade i den västra delen av planområdet.

Dammanläggningen är dimensionerad för att magasinera ett regn med återkomsttiden 50 år. Dagvattnet till dammen kommer att renas via anordningar där dagvattnet först hamnar i en större nedstigningsbrunn med sandfång. Därefter leds vattnet till en förbehandlingsdamm där ett första något längre uppehåll sker för sedimentering av grova partiklar och därefter i en större volym där en längre uppehållstid och ytterligare sedimentering av finare partiklar förväntas ske före utsläpp till det befintliga dagvattensystemet. Vattenflödet stryps till maximalt 150 liter per sekund (dagens flöde utan byggnation) och leds sedan vidare under väg 786 till det befintliga dagvattensystemet inom handelsområdet (Herrestad-Torp 1:3).

Även dagvatten från naturmarksområdet tas omhand i den föreslagna dammanläggningen och reducerar dagvattenflödet till det befintliga dagvattensystemet. Därmed minskar risken något för översvämning i den befintliga gångtunneln under väg 786. På grund av att de riktvärden som används av Göteborgs stad "för mycket känsliga recipienter" även används inom Uddevalla kommun, så överskrids värdena för kväve och fosfor även efter rening i dammsystemet. Således föreslås en komplettering av dammanläggningen med ett infiltrationsdike/makadamdike med dränering. Detta dike utförs på sträckan från dagvattendammen fram till det befintliga dagvattensystemet inom Herrestads-Torp 1:3. Efter passage genom damm samt infiltrationsdike hamnar samtliga föroreningsämnen under Göteborgs stads gränsvärden.

Det befintliga dagvattensystemet inom Herrestads-Torp 1:3, som planområdet ansluts till, innebär att vattnet leds vidare genom gemensamhetsanläggningen Herrestads-Torp ga:5 och sedan vidare österut via långa rinnvägar på

cirka 5 kilometer innan recipienten Byfjorden nås.

För att minska riskerna för Kärraån, som är den primära rinnvägen fram till recipienten, ska exploatören ta fram ett kontrollprogram där man övervakar flöden samt föroreningshalter som rinner från planområdet. Syftet med kontrollprogrammet är att kunna se om dagvattenanläggningarna fungerar som det var tänkt samt att uppföljning ska kunna göras vid speciella tillfällen då eventuell skada påtalas. Kontrollprogrammet skall tas fram i samråd med kommunen och ska gälla under en 5-årsperiod. Utvärdering ska göras efter periodens slut för eventuell fortsatt uppföljning. Kontrollprogrammet måste utformas så att det är möjligt att beräkna totala halter som årsmedelvärde för att kunna jämföra med Göteborgs Stads riktvärden, 2013:10 ISBN 1401-2448, för känslig recipient. För att kunna göra detta krävs att flödesproportionell provtagning utförs. Utgående föroreningsmängder skall kunna anges som kg/år. Provtagningsfrekvensen ska i kontrollprogrammet vara flödesproportionell under hela året och stickprov skall ske varannan månad.

Flödet som leds från området skall mätas kontinuerligt med en fast installerad flödesmätare för att se så att fördröjningsmagasinen fyller sin funktion i förhållande till aktuell nederbörd. Flödena från anläggningen skall jämföras med de teoretiska beräkningar som utförts i dagvattenutredningen. Resultaten från vattenprovtagning, flödesmätning, kalibrering av prov- och mätutrustning skall journalföras och årligen rapporteras till kommunen. Åtgärderna för dagvattenhanteringen med tillhörande kontrollprogram ska ske i takt med planerad utbyggnad.

De ovan beskrivna åtgärderna för att säkerställa att flödet från planområdet inte ökar och att ett kontrollprogram ska tas fram för att säkerställa reningen ska fastställas i marköverlåtelseavtalet som upprättas mellan exploatören och Uddevalla kommun, se vidare under rubriken ”avtal” i genomförandedelen.

Dagvattenanläggningen skall anmälas till kommunens myndighetsavdelning enligt Miljöbalken. Vid större avvikelser och vid misstanke om skada alternativt akuta händelser inträffar skall kontakt tas omedelbart med berörd myndighet.

Vid mycket stora nederbörds mängder, exempelvis vid ett 100- till 200-årsregn kommer med all sannolikhet dagvatten att strömma ner från naturmarken ovan hotellområdet med stora flöden. Dammarna på toppen av berget kommer att brädda över och troligen kommer viss del att rinna ner mot hotellet. Vid utloppet från de två dammarna på berget är det förhållandevis enkelt att anlägga små dämmen så att dagvatten från dammarna avbördas i sin helhet åt öster och den egentliga rinningsvägen mot vägområdet inom E6.

Vid extrema dagvattenflöden kommer dagvatten att till del översvämma föreslagna och befintliga dagvattenanordningarna inom det aktuella området. Inom hotellområdet skall därför samtliga öppna rinningsvägar, in och utlopp från rörledningar, noga erosionsskyddas så att skador på grundläggning

och vägöverbyggnader ej uppstår. Dagvatten kommer till större delen att bromsas upp av angoringsvägen och därefter den befintliga gång- och cykelvägen och därefter flöda ner mot den befintliga gång- och cykeltunneln under väg 786. Gång- och cykeltunneln under väg 786 kommer med stor sannolikhet att översvämmas under en kortare tid innan pumparna hunnit få bort vattnet igen. Risken för detta är sedan tidigare inräknad och innebär endast att trafik genom tunneln begränsas under en kortare tid. Möjlighet för gång- och cykeltrafikanter att ta sig över väg 786 finns cirka 250 meter öster om tunneln i form av ett övergångsställe.

Sammantaget innebär den presenterade dagvattenlösningen att avrinningen från planområdet är oförändrad, att fördröjning och rening sker inom området och att dagvattnets hantering, inklusive upprättande av ett kontrollprogram ska säkerställas i det marköverlåtelseavtal som upprättas med kommunen inför planens antagande. Den befintliga gemensamhetsanläggningen Herrestads-Torp ga:5 bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

För en mer utförlig redovisning av dagvattenhanteringen se vidare i utredningen ”Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, 2016-09-02, rev. 2017-08-18” upprättad av ÅF, som bifogas planhandlingarna.

Ett område avsedd för rening och fördröjning av dagvatten i form av de planerade dammarna avsätts på plankartan i planområdets norra del. Ytterligare en bestämmelse införs på plankartan som innebär att maximalt 50% av planområdet får hårdgöras.

EI, tele och datakommunikation

Förutsättningar: Under programsamrådet yttrade sig Vattenfall om att det behöver avsättas plats för en ny transformatorstation inom planområdet.

Planförslaget: Användningen för kvartersmarken inom planområdet har angetts till ”O1KCE1 - Hotell och konferens, kontor, centrum. Teknisk anläggning, transformatorstation”. Inom hela planområdet kan alltså en teknisk anläggning i form av en ny transformatorstation uppföras, om inte marken är belagd med förbud mot byggnation.

Inom hela byggrätten för hotellkomplexet samt inom två mindre områden direkt söder om tillfartsvägen finns möjlighet till uppförande av transformatorstationer.

Hälsa och säkerhet

Risk för skred/bergas

Förutsättningar: I planområdets södra delar finns bergsslänter som bitvis sluttar kraftigt. En stor del av den södra delen av planområdet innehåller berg i dagen. En bergteknisk utredning, ”Detaljplan Torp Segelbotellet, 2014-04-02”, har upprättats av Bergab AB. Utredningen omfattar en bedömning av

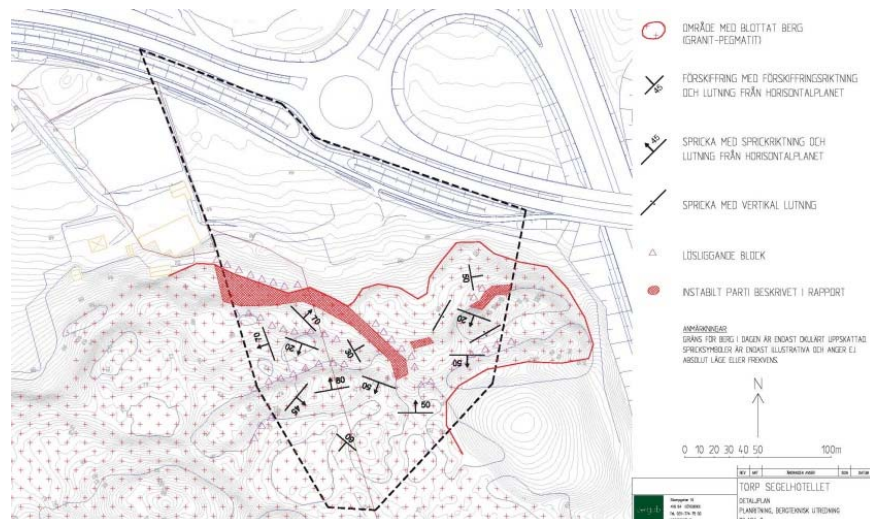
stabilitet i befintliga och planerade bergsslänter samt förslag till stabilitetshöjande åtgärder. För en mer utförlig redovisning av de bergtekniska förhållanden hänvisas till utredningen som bifogas planhandlingarna.

Berggrunden består av en röd grovkornig granit till pegmatit, ställvis förskiffrad. Vissa sprickgrupper har observerats. Öppna sprickor, med en sprickvidd på över 5 millimeter, förekommer allmänt i området. Berggrunden i den västra delen av undersökningsområdet är allmänt blockkupsprucken. Utfallna block som ligger i släntfot under bergsbranterna förekommer allmänt. Även potentiellt instabila block som sitter i bergsslänterna förekommer allmänt. Ljusa ärr efter nyligen utfallna block noterades på flera ställen. Rötter från träd som växer i slänten orsakar rotsprängning och destabiliserar slänten ytterligare. Risk för ytterligare blocknedfall bedöms föreligga. Den östra delen av undersökningsområdet samt den sydligaste högplatån utgörs av mindre starkt uppsprucken berggrund. Rundade, relativt sprickfattiga berghällar dominerar här. Berggrunden bedöms vara stabil.

Två bergsryggar löper i östnordöst-västsydväst i den östra delen av undersökningsområdet. Nedfallna block ligger i släntfot längs den södra bergsryggens norra sida. Bergssidan bedöms dock vara stabil idag.

I den norra bergsryggens norra bergssida noterades utvittrade hålrum, från cirka 10 centimeter breda och djupa till grottliknande 0,5x1,5 meter breda och 1,0 meter djupa strukturer. Berggrunden har troligen utsatts för hydrotermal omvandling och djupvittring vilket givit upphov till dessa hålrum. Bergsbranten bedöms dock i huvudsak vara stabil, med enstaka potentiellt instabila block högre upp i slänten.

Lösliggande block i jordslänterna förekommer allmänt. Gärdesgårdar löper längs slänterna och även uppför dem. Samtliga dessa block bedöms idag vara stabila men kan destabiliseras av schakt som utförs intill dem.



Utdrag ut den bergtekniska utredningen. De rödskräfferade områdena markerar instabil mark där åtgärder ska utföras.

De åtgärder som föreslås i utredningen är:

- Berg- och vegetationsrensning utförs i den norra bergsbranten i den västra delen av undersökningsområdet, samt längs den norra bergsryggens norra sida i den östra delen. Efter bergrensning tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av ytterligare förstärkningsåtgärder såsom bultning.
- Om bergschakt ska utföras i de högre liggande bergsbranterna i den västra delen av undersökningsområdet utförs berg- och vegetationsrensning.
- Inga restriktioner i val av lutning och riktning i eventuella bergschakt bedöms nödvändiga. Medelbrant lutande sprickor förekommer allmänt i undersökningsområdet och kan ej undvikas vilken släntriktning som än väljs. För att säkerställa stabilitet krävs i stället förstärkningsåtgärder.
- Efter avslutad bergschaktning utförs bergrensning av eventuella kvarstående schaktväggar. Därefter tillkallas bergsakkunnig för att bedöma eventuellt behov av ytterligare förstärkningsåtgärder såsom bultning.

Planförslaget: En stor del av undersökningsområdet i den bergtekniska utredningen ligger utanför planområdet, främst på fastigheten Herrestads-Torp 1:26 i väster. För detta område har ett avtal upprättats som innebär att exploitören utför bergs- och vegetationsrensning i enlighet med den framtagna utredningen. Läs mer under rubriken ”avtal” i genomförandedelen.

För de utpekade områden som ligger på fastigheten Herrestads-Torp 1:3 har planbestämmelser införts som villkorar att startbesked inte får ges om inte berg- och vegetationsrensning i enlighet med utredningen har genomförts.

Radon

Förutsättningar: Planområdet ligger i ett större område som i kommunens översiktsplan är utpekad som ett högriskområde för radonstrålning.

I samband med den geotekniska undersökningen, ”PM Geoteknik, Detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 & 1:3, 2014-05-02”, framtagen av COWI AB, genomfördes en markradonundersökning. Syftet är att mäta vilken klass fyllnadsmaterial och/eller berg i dagen håller; låg-, normal- eller högradonmark samt ange eventuella rekommendationer för fyllnadsmassor eller berggrund.

Undersökta ytor avger en gammastrålning mellan cirka 20-55 µR/h. Detta klassas som högradonmark. Resultaten stämmer väl med vad som anges i den kommunala översiktsplanen.

Vid byggande på högradonområde ska radonsäkert utförande tillämpas för konstruktionen, med skyddsåtgärder så att porluft från marken inte kan nå inomhusluften.

Krossat bergmaterial från högstrålande källmaterial (berg från området) kan avge mycket höga halter av radon, vilket bör beaktas och helst undvikas vid val av fyllnadsmaterial runt främst hotellbyggnaden samt anslutande ledningsgravar med mera.

Planförslaget: Byggherren har enligt Boverkets byggregler (BBR) ansvaret för att säkerställa att gränsvärdet för radongas (för närvarande 200 Bq/m³) inte får överskridas. Detta betyder att det i de flesta fall krävs ett radonsäkert byggande. Eventuella åtgärder ska beaktas och bevakas vid bygglovsprövning.

Enligt rekommendationerna i den geotekniska utredningen ska radonsäkert utförande tillämpas vid byggnation inom planområdet

En upplysningstext angående att byggnader där människor ska vistas stadigvarande ska utföras så att gällande gränsvärden inte överskrids införs på plankartan.

Buller

Förutsättningar: Planområdet ligger i närheten av väg 44/786 och väg E6 som är två mycket starkt trafikerade vägar.

En bullerutredning, ”*Torp Segelhotellet, Uddevalla, 2014-04-02*” har upprättats av Soundcon. Bullerutredningen syftar till att redovisa ljudnivåer från vägtrafiken vid det föreslagna hotellets fasad. För en mer utförlig redovisning av bullernivåerna hänvisas till bullerutredningen som bifogas planhandlingarna.

I samband med Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad redovisas nedan:

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)

Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Uddevalla kommun anser att de riktvärden gällande ljudnivåer inomhus som gäller vid etablering av bostäder även ska gälla för hotell och pensionat.

Sedan bullerutredningen togs fram har en nationell bullerförordning utfärdats. Värt att notera är dock att förordningen endast omfattar bostadsbyggnader, inte etablering av hotell- och kontorsverksamhet.

Den trafikdata som använts för bullerberäkningarna gällande hotelletableringen har hämtats från den av WSP framtagna trafikutredningen. Den trafikmängd som använts avser en framtida trafikprognos år 2030, d.v.s. en full utbyggnad. Beträffande andel tung trafik så har denna trafikmängd erhållits från Trafikverkets flödeskartor.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
E6:an	28300	17 %	110 ¹ km/h
Väg 44/161	30500	7 %	50 km/h

¹Tung trafik är begränsad till 80 Km/h

Resultatet av beräkningarna visar att för ljudnivåerna *utomhus* så är de värst utsatta fasaderna riktade mot öst. Stora delar av fasader mot öst får ekvivalenta ljudnivåer inom intervallet 60-66 dBA. Gällande övriga fasader så hamnar den ekvivalenta ljudnivån inom intervallet 50-60 dBA.

Vilken ljudnivå som uppstår inomhus från vägtrafiken bestäms förutom ljudnivån utomhus av en mängd faktorer, bland annat rummets storlek och möblering, inkommande buller via fönster, ytterväggar och ventilation. Det är således svårt att ge ett exakt värde på erforderlig ljudisolering för att uppnå de rekommenderade riktvärdena förrän planlösning, andel yttervägg i förhållande till fönsteryta, planlösningen med mera är bestämd.

Under förutsättning att ytterväggskonstruktionen har mer än 8 dB högre ljudisolering än fönsterpartierna kan man för ett normalt möblerat hotellrum med normal fönsterarea ange följande:

- För att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej skall överstiga 30 dBA med en utomhusnivå på 60 dBA erfordras fönster med trafikbuller-reduktion R_w+C_{tr} på cirka 34 dB.
- För att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej skall överstiga 30 dBA med en utomhusnivå på 65 dBA erfordras fönster med trafikbuller-reduktion R_w+C_{tr} på cirka 39 dB.

Ovanstående reduktionstal på fönsterpartier bedöms ej som något extremt att uppnå med tanke på att stora delar av hotellets fasad troligtvis kommer att utgöras av glas. För att innehålla en god säkerhet/hållbarhet på glaspartier krävs det en kraftig konstruktion vilket vanligtvis medför en god ljudreduktion.

Planförslaget: Enligt bullerutredningen är det fullt möjligt att uppnå de rekommenderade ljudnivåerna inomhus med hjälp av bullerreducering i fönster vid byggnation av hotellbyggnaden.

Inga fysiska åtgärder i form av bullervallar bedöms därför nödvändiga i detaljplanen. Att de rekommenderade riktvärdena inomhus uppnås ska bevakas i bygglovskedet.

Byggnadsfritt avstånd

Förutsättningar: Väg E6 har en utökad tillståndspliktig zon vilket innebär att inga anläggningar eller byggnader som kan inverka menligt på vägen får uppföras inom 50 meter från vägområdet. Väg 44/786 har också en utökad tillståndspliktig zon. Zonen innebär att ingen bebyggelse eller anläggning får uppkomma inom 30 meter från vägområdet.

Vid upprättande av en detaljplan gäller dock de avvägningar gällande avstånd mellan byggnader som görs i detaljplaneprocessen.

Planförslaget: Planförslaget innebär att mark som inte får bebyggas har lagts ut på ett avstånd på 30 meter från väg 44/786. Inga byggnader kommer därför att uppföras inom 30 meter från väg 44/786. Planområdet ligger 70 meter från väg E6. Inga byggnader kommer därför att anläggas inom en zon på 50 meter från vägen.

Bländning

Förutsättningar: Byggnationen planeras i nära anslutning till väg E6. Vid vissa förhållanden kan bländningar uppstå i byggnadsfasader som kan leda till att trafikanters förmåga att framföra sina fordon säkert kan uppstå.

Planförslaget: På plankartan har en upplysning införts som innebär att man vid bygglovgivning ska ta hänsyn till risken för bländning av väg E6.

Farligt gods/risk

Förutsättningar: Väg E6 och väg 44 är båda primära vägar för transport av farligt gods. Den högsta tillåtna hastigheten på väg E6 och väg 44/786 i anslutning till området är 110 respektive 50 km/h. Planområdet ligger direkt söder om befintlig gång- och cykelväg som ligger längs med väg 786. Mellan väg 786 och gång- och cykelvägen finns en buller-/skyddsvall uppförd.

Länsstyrelsen har tagit fram en policy när det gäller riskhantering i samband med transporter av farligt gods på väg och järnväg. Riskpolicyn innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en trafikled där transporter sker av farligt gods.

En riskbedömning "*Detaljerad riskbedömning för detaljplan, Transport av farligt gods, Herrestads-Torp 1:26 & 1:3, Uddevalla, 2014-04-10*" har upprättats av WSP. Bedömningen syftar till att utreda lämpligheten med bebyggelse inom planområdet med avseende på transport av farligt gods på väg 44/786 och väg E6. Målet är att fastställa om riskreducerande åtgärder krävs för att kunna genomföra de markanvändningsförslag som utreds och vid behov föreslås lämpliga förslag på åtgärder. För en mer utförlig redovisning av riskberäkningar och förslag till åtgärder hänvisas till riskbedömningen som bifogas planhandlingarna.

Riksinventeringen visar att farligt gods-olyckor med explosiva ämnen (klass 1), gaser (klass 2), brandfarliga vätskor (klass 3) samt oxiderande ämnen och organiska peroxider (klass 5) har så långa konsekvensavstånd vid olycka att de utgör potentiella risker för planområdet.

Riskbedömningen visar att individrisken för planområdet med avseende på transport av farligt gods på väg 44/786 och väg E6 hamnar inom gränsen för vad som kan anses vara en acceptabel risknivå 25 meter från väggkant på väg E6 och 30 meter från väggkant på väg 44/786.

Samhällsrisken för planområdet är att betrakta som acceptabel förutsatt att lämpliga och rimliga riskreducerande åtgärder genomförs. I rapporten föreslås att följande åtgärder genomförs:

- Skyddsavstånd - Ett område om 30 meter från väggkant på väg 44/786 och ett område om 70 meter från väggkant på väg E6 behålls bebyggelsefritt.
- Områdets utformning - Ett område på 50 meter från väg 44/786 utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Nödutgångar - En utrymningsväg från byggnaderna bör placeras i fasad som ej vetter mot vägarna.

Om dessa åtgärder säkerställs krävs inga ytterligare åtgärder inom planområdet.

Planförslaget: Marken inom ett avstånd på 30 meter från väggkanten på väg 44/786 prickas bort för att undvika att några byggnader uppförs inom denna zon. Planområdet utformas så att avståndet mellan planområdet och väggkant på väg E6 är 70 meter. Detta innebär att ingen bebyggelse tillåts inom en zon 70 meter från väg E6.

I zonen inom 50 meter från väg 44/786 tillåts endast markparkering och uppförande av parkeringsdäck, vilket inte är funktioner som innebär stadigvarande vistelse.

En planbestämmelse införs som innebär att utrymningsmöjlighet ska finnas åt sydväst, i riktning bort från vägarna.

Ytterligare en bestämmelse införs som innebär att friskluftsintag ska vara vända bort från väg E6.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

Allmänt

Kommunen ska i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av planen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan eller ej.

Under planarbetet har en så kallad behovsbedömning tagits fram för att bedöma om planförslaget kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap 11 § MB). Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Innan kommunen tar ställning om eventuell betydande miljöpåverkan ska länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig.

Sammanfattning

Förslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken. Området omfattas inte av några riksintressen enligt 3 eller 7 kap MB. Planområdet berörs dock av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap MB eftersom att det ligger i den kustzon som med hänsyn till dess natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Förslaget, som innebär en utveckling av det lokala näringslivet i allmänhet och en utveckling av Torps handelsområde i synnerhet, bedöms inte påtagligt negativt påverka områdets natur- och kulturvärden. En förutsättning för att etableringen inte ska påverka natur- och kulturvärdena är dock att byggnadens inpassning i landskapet noggrant studeras under planarbetet, exempelvis genom framtagande av fotomontage.

Planområdet ligger i anslutning till väg E6 och väg 44/786 som är av riksintresse för kommunikation. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Cirka 3 kilometer väster om programområdet och cirka 5-6 km från Kärråns mynning återfinns Havstensfjordens naturreservat som delvis är ett Natura 2000-område. Omhändertagandet av dagvatten ska ske genom fördröjning och rening inom planområdet i form av en dammanläggning. Från planområdet är rinnvägen frö dagvattnet till recipienten Byfjorden cirka 5 kilometer lång

Om ovan beskrivna åtgärder vidtas bedöms planförslaget inte medverka till att gällande miljö kvalitetsnormer för Byfjorden eller Havstensfjorden överskrids.

En utbyggnad enligt förslaget kommer att innebära att trafiken i närområdet ökar något. Trafikverket har bedömt att den ökning av trafiken som hotellableringen innebär är acceptabel.

Väg E6 och väg 44 är rekommenderade leder för transport av farligt gods.

En riskbedömning har därför upprättats som har visat på att inga säkerhets-höjande åtgärder förutom säkerhetsavstånd samt anordnande av utrymningsvägar från hotellbyggnaden åt sydväst krävs. I detaljplanen har, de i riskbedömningen föreslagna åtgärderna, säkerställts.

De geotekniska och bergtekniska förhållandena inom och i anslutning till planområdet har utretts. Den geotekniska utredningen visar att totalstabiliteten för såväl befintliga som planlagda förhållanden i området bedöms som tillfredsställande. Den bergtekniska utredningen konstaterar att ett antal åtgärder i form av bland annat berg- och vegetationsrensning samt kontroll av bergsakkunnig krävs för att säkerställa säkerheten.

Planområdet innehåller inte några utpekade naturvärden eller områden med fasta fornlämningar. En naturvärdesinventering och en Hasselsnoksinventering har utförts. Naturvärdesinventeringen har visat att det finns två områden av naturvärdesklass 3 inom planområdet. Ett av dessa områden kan i princip i sin helhet bevaras medans det andra området kommer att försvinna vid en exploatering inom området. Ett antal värdeträd kommer också att behöva avverkas vid exploatering. Den fridlysta växten Tibast finns inom området. En anmälan om ett så kallat 12:6-samråd ska ske innan planen antas.

Planområdet inkräktar delvis på ett större naturområde. Kommunens bedömning är planområdet ligger i en kantzon för naturområdet som dessutom ligger intill ett befintligt trafikområde med två mycket starkt trafikerade vägar. Ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte påverka rekreationsytan i någon betydande omfattning.

En arkeologisk utredning har tagits fram. Inga fynd av fornlämningar har gjorts inom planområdet.

Den risk för miljöpåverkan och störningar som i övrigt redovisas i behovsbedömningen är av den art att den bedöms kunna hanteras inom ramen för planarbetet och belysas i planbeskrivningen.

Ställningstagande

Kommunen bedömde under programsamrådet att projektet inte skulle innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömde, baserat på Trafikverkets utlåtande angående eventuell negativ påverkan på trafiksystemet på Torp och dess vägar av riksintresse för kommunikation, att de inte kunde ta ställning till om ett genomförande av planen innebär betydande miljöpåverkan. Påverkan på trafiksituationen behövde därför, enligt länsstyrelsen, utredas ytterligare innan en bedömning kan göras.

Sedan programsamrådet har en trafikutredning som belyser effekterna på hela Torps trafiksystem vid ett genomförande av planförslaget har tagits fram. Utredningen visar att ökningen av trafiken på grund av hotelletableringen blir marginell. Trafikverket har därefter bedömt att den ökning av trafiken som hotelletableringen innebär är acceptabel.

Kommunens bedömning angående att ett genomförande av projektet inte innebär en betydande miljöpåverkan ligger fast.

Länsstyrelsen meddelade 2014-05-26 att de delade kommunens inställning att planen inte medförde en betydande miljöpåverkan.

MILJÖMÅL

Det svenska miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 nationella miljö kvalitetsmål med preciseringar samt etappmål. Generationsmålet anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att nå miljö kvalitetsmålen. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. För riksdagens definition av respektive mål med preciseringar se vidare www.miljomal.se

För Västra Götaland finns regionala tilläggs mål. De kompletterar de nationella målen och lyfter fram regionala särdrag och områden som kräver ytterligare insatser.

Uddevalla kommun har i sin översiktsplan pekat ut 6 miljö mål som ska ägnas särskild uppmärksamhet. Dessa mål är:

- God bebyggd miljö
- Hav i balans samt levande kust och skärgård
- Grundvatten av god kvalité
- Ingen övergödning
- Begränsad klimatpåverkan
- Levande sjöar och vattendrag

Nedan görs en kortfattad avstämning mot de miljö mål som bedöms vara relevanta i det aktuella ärendet.

God bebyggd miljö

Den föreslagna hotellverksamheten är lokaliserad i direkt anslutning till Torps handelsområde. Förslaget innebär därmed en utveckling och komplettering av det befintliga handelsområdet.

Underlaget för det befintliga bussnätet stärks i och med etableringen av en hotell- och konferensanläggning. Bebyggelse kan därför medverka till att stärka buss- och cykelvägnätet på sikt.

Hav i balans samt levande kust och skärgård

Marina områden berörs endast av det dagvatten som eventuellt kommer att nå Havstensfjorden. Åtgärder för att rena dagvattnet redovisas i avsnittet ”Dagvatten” på sidan 25. Dagvattnet ska omhändertas och renas. Området ansluts till det kommunala dricks- och spillvattennätet.

Grundvatten av god kvalitet

Området ska anslutas till det kommunala va-nätet. Lokalt omhändertagande av dagvatten via en dagvattendamm ska ske.

Ingen övergödning

Området ska anslutas till ett kommunalt reningsverk.

Begränsad miljöpåverkan

En etablering av ett hotell kommer sannolikt innebära att biltrafiken kommer att öka. Projektet kan dock innebära en möjlighet till att stärka gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafiken på sikt. Närhet finns till god kollektivtrafik.

Sammanfattning av påverkan på miljömålen

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med de nationella miljömålen.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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

Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den mest väsentliga rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de outnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

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

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, med påföljd att planen kommer att hanteras med enskilt huvudmannaskap. Detta har markerats på plankartan med en generell administrativ bestämmelse som lyder ”kommunen är inte huvudman för allmän plats”.

Skälen till att enskilt huvudmannaskap har valts är att intilliggande detaljplaner i väster har ett enskilt huvudmannaskap. I området Herrestad har det av tradition upprättats detaljplaner med enskilt huvudmannaskap.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar behöver som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

I den aktuella detaljplanen återfinns ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig för skötsel inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploitören och Uddevalla kommun. Ansvarsfördelningen är sammanfattad i tabellen på följande sida och i efterföljande text:

Anläggning	Genomförande-ansvarig	Driftansvarig
<u>Kvartersmark:</u>		
O1KCE1 – Hotell och konferens, kontor, centrum. Teknisk anläggning, transformatorstation.	Exploator (alt. fastighetsägare om fastighet försäljs innan exploatering och byggande). Uppförande av transformatorstation ska genomföras av Vattenfall Eldistribution AB.	Exploator/Framtida fastighetsägare. Vattenfall Eldistribution ska sköta drift och underhåll av transformatorstationen.
Va-anläggning (exkl. dagvatten)	Exploator	Exploator/Framtida fastighetsägare
Dagvattenanläggning (inkl. diken, ledningar och damm)	Exploator	Exploator/Framtida fastighetsägare

Kvartersmark

Inom planområdet finns kvartersmark med beteckningen ”O1KCE1 – Hotell och konferens, kontor, centrum. Teknisk anläggning, transformatorstation”.

Inom användningsområdet ansvarar exploatören/fastighetsägaren för att alla byggnader och anläggningar (exkl. anläggning av transformatorstation) uppförs.

Detta omfattar exempelvis uppförande/anläggning av hotell- och parkeringsbyggnader, vägar, parkeringsplatser, dagvattenanläggning, ledningsdragning med mera.

Vattenfall ansvarar för uppförande och drift av transformatorstationen inom planområdet.

Utanför planområdet

Exploatören ansvarar för och bekostar berg- och vegetationsrensning på fastighet Herrestads-Torp 1:26, i enlighet med framtagna bergteknisk utredning.

Exploatören bekostar utbyggnad av en tillfartsväg fram till planområdet som det finns planstöd för i intilliggande detaljplan.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden mot Uddevalla kommun har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatören.

Markanvisningsavtal

Uddevalla kommun och exploatören har tecknat ett markanvisningsavtal med avsikt att inom exploateringsområdet bygga en hotell- och konferensanläggning. Markanvisningsavtalet är villkorat med att en överlåtelsehandling ska vara upprättad mellan parterna senast 2019-02-08. Enligt avtalet ska ett marköverlåtelseavtal upprättas innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige, se nedan.

Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan exploatören och Uddevalla kommun innan detaljplanen antas.

Avtalet kopplas till planen för att få överensstämmelse med intentionerna i planbeskrivningen. I avtalet regleras aktuella frågor, kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden som planen ger tillåtelse till. Exempelvis ingår hanteringen av dagvatten som en viktig fråga i avtalet.

Avtalet ska vara påskrivet och godkänt innan planen antas i kommunfullmäktige.

Va-avtal

Ett va-avtal ska upprättas mellan exploatören och VästVatten AB där uppgifter rörande anslutningspunkter, tekniska krav på va-anläggningarna, utförande med mera ska fastställas.

Avtal gällande bergtekniska åtgärder

Ett avtal har upprättats mellan exploatören och ägaren till fastigheten Herrestads-Torp 1:26. Exploatören åtar sig att genomföra och bekosta bergtekniska åtgärder på fastigheten Herrestads-Torp 1:26.

Övriga avtal

En överenskommelse gällande ersättning till fastigheten Herrestads-Torp 1:41 gällande servitut för vägen fram till planområdet bör initieras av exploatören. Överenskommelsen bör säkerställas i ett avtal mellan parterna. En avtalslösning innebär att ersättningen för intrånget i fastigheten regleras i avtalet och inte genom att lantmäteriet gör en värdering av intrånget som ett servitut innebär.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsägare**

Planområdet inryms inom en del av den kommunala fastigheten Herrestads-Torp 1:3.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att en fastighet, med en yta på cirka 24 000 m², ska avstyckas från den kommunala fastigheten Herrestads-Torp 1:3.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar. Ingen gemensamhetsanläggning bedöms behöva bildas inom planområdet.

Den nybildade fastigheten som ska skapas för hotellområdet genom avstyckning från Herrestads-Torp 1:3 ska ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Herrestads-Torp ga:8. Denna gemensamhetsanläggning omfattar delar av den befintliga tillfartsvägen som endast delvis är utbyggd. Eventuellt ska en inträdesavgift betalas för den nybildade fastigheten. Gemensamhetsanläggningens utbredning ska inte utökas, framkomst till planområdet ska istället säkerställas genom en servitutlösning, se nedan under rubriken ”servitut och rättigheter”.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka den befintliga gemensamhetsanläggningen Herrestads-Torp ga:5.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ett servitut för ”kraftledning m m” som belastar fastigheterna Herrestads-Torp 1:3 och Herrestads-Torp 1:26 till förmån för

fastigheten Begonian 10 (belägen i Vänersborgs kommun). Innehavare av servitutet är Vattenfall Eldistribution AB.

Det finns ytterligare ett servitut med ändamålet ”kraftledning” som belastar fastigheten Herrestads-Torp 1:3 till förmån för en okänd fastighet. Med tanke på att det inom det aktuella planområdet inte återfinns några elledningar, kraftledningar eller nätstationer så görs bedömningen att de ovan nämnda servituterna inte påverkas vid ett genomförande av planen.

Fyra nyttjanderätter med ändamålet ”tele” återfinns inom planområdet. Ingen av dessa nyttjanderätter bedöms påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Framkomst till planområdet ska säkerställas via servitut över fastigheterna Herrestads-Torp 1:3 och 1:41 för att ansluta väg och diken från den befintliga gemensamhetsanläggningen ga:8 österut fram till planområdet. Detta ska göras i samband med avstyckning av fastigheten.

En överenskommelse mellan fastighetsägaren till Herrestads-Torp 1:41 och exploitören bör göras gällande ersättning för vägservitutet. Kommunen, i form av fastighetsägare till Herrestads-Torp 1:3, upplåter marken utan ersättning för vägservitutet.

De ledningar som kommer att anordnas inom planområdet är endast till för den egna fastighetens försörjning och är inte ledningar av allmänt intresse. Någon ledningsrätt inom planområdet är därför inte aktuell.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter och gemensamhetsanläggningar inom och i anslutning till planområdet. Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen med mera.

I tabellen på följande sidor redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet samt närliggande gemensamhetsanläggningar.

Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Fastighetsbeteckning	Ägare/innehavare	Konsekvens vid genomförande	Övrigt
Herrestads-Torp 1:3	Uddevalla kommun	Del av fastigheten ska avstyckas och säljas i enlighet med marköverlåtelseavtal. Total yta som ska avstyckas: ca 24 000 m ² .	

<p><i>Herrestads-Torp 1:3 (forts.)</i></p>		<p>Ansvar för byggnader och anläggningar inom planområdet belastar exploatören/kommande fastighetsägare.</p> <p>Anläggning av lokalväg/tillfartsväg till hotellet. Bekostas av exploatören.</p> <p>Exploatören ska ansvara för och bekosta avskärningsdike. Reglering ska ske i marköverlåtelsesavtalet.</p> <p>Servitut kommer att belasta fastigheten för tillfartsväg och makadamdike till planområdet. Uddevalla kommun upplåter marken för vägservitutet fram till planområdet utan ersättning.</p>	
<p>Herrestads-Torp 1:26</p>	<p>Privatägd</p>	<p>Rensning av block ska ske inom fastigheten.</p> <p>Exploatören ska enligt upprättat avtal ansvara för och bekosta bergrensningen på fastigheten.</p>	<p>Fastigheten ligger utanför detaljplaneområdet.</p>
<p>Herrestads-Torp 1:41</p>	<p>Privatägd</p>	<p>Anläggning av lokalväg/tillfartsväg till hotellet. Bekostas av exploatören.</p> <p>Servitut kommer att belasta fastigheten för tillfartsväg och makadamdike till planområdet. Ersättning för intrång bör regleras i avtal mellan fastighetsägare och exploatör.</p>	<p>Fastigheten ligger utanför detaljplaneområdet.</p> <p>Detaljplanerad mark. Lokalväg fram till det aktuella planområdet är säkerställd i gällande detaljplan.</p>

Herrestads-Torp GA:1 (Gemensamhetsanläggning, ledning för dagvatten och renat spillvatten)	Medverkande fastigheter: Herrestads-Torp 1:26 och 1:41.	Ingen påverkan. Ingen anslutning till gemensamhetsanläggningen ska ske	Gemensamhetsanläggningen ligger utanför detaljplanområdet.
Herrestads-Torp GA:5 (Gemensamhetsanläggning, dagvatten)	Östra torpsamfällighetsförening	Ingen påverkan. Ingen anslutning till gemensamhetsanläggningen ska ske.	Gemensamhetsanläggningen ligger utanför detaljplanområdet.
Herrestads-Torp GA:8 (Gemensamhetsanläggning, väg och övriga väganordningar)	Herrestads-Torps samfällighetsförening	Den avstyckade fastigheten ska ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Andelstalen ska räknas om. Anläggningen behöver inte utökas geografiskt.	Gemensamhetsanläggningen ligger utanför detaljplanområdet.

Ekonomiska frågor

Allmänt

Kostnader förenade med planläggning och fastighetsbildning belastar exploitören. Eventuell fördelning av kostnader och ansvar mellan exploitören och Uddevalla kommun regleras i marköverlåtelseavtalet mellan kommunen och exploitören.

Kvartersmark

Kostnader för anläggning och drift inom kvartersmarken belastar exploitören/framtida fastighetsägare. Samtliga kostnader tillhörande eller med anknytning till dagvattenhantering och kontrollprogram för dagvattenhanteringen ska bäras av exploitören.

Ansvar och kostnad för uppförande av transformatorstation vilar på Vattenfall AB.

Utanför planområdet

Utbyggnad av väg fram till planområdet belastar exploitören. Utbyggnad av dagvattenlösning belastar exploitören.

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för ansökan om avstyckning samt kostnader för densamma. Övriga lantmäteriärenden och fastighetsbildningsåtgärder som detaljplanen kräver ansöks och bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Drick- och spillvatten

Exploatören utför utbyggnad av drick- och spillvattennätet inom planområdet liksom anslutningssträckan till de befintliga kommunala ledningarna väster om planområdet.

Se beskrivning av anslutning till de kommunala spill- och dricksvattenledningarna i utredningen *"Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, 2016-09-02, rev. 2017-08-18"* upprättad av ÅF.

Dagvatten

Dagvattnet leds till en dagvattenanläggning i den västra delen av planområdet. Se beskrivning av dagvattenhanteringen i utredningen *"Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, 2016-09-02, rev. 2017-08-18"* upprättad av ÅF.

El, tele- och datakommunikation

För drift av el- och teleanläggningar ansvarar respektive el-, tele och dataleverantör.

Vägar

Vägar i form av anslutningsväg och gång- och cykelväg ska utföras i enlighet med standard föreskriven i utredningen *"Gatu- och va-anläggningar, Dagvattenhantering, 2016-09-02, rev. 2017-08-18"* upprättad av ÅF.

Geoteknik

Geotekniska åtgärder ska genomföras i enlighet med upprättad geoteknisk undersökning, *"PM Geoteknik, Detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 & 1:3, 2014-05-02"*, upprättad av COWI AB

Bergteknik

Bergtekniska åtgärder ska genomföras i enlighet med upprättad bergteknisk utredning, *"Detaljplan Torp Segelhotellet, 2014-04-02"*, upprättad av Bergab AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Inkomna yttranden under granskningen har sammanställts och bemötts i ett så kallats granskningsutlåtande. Mindre korrigeringar av planförslaget har genomförts, se nedan under rubriken "revidering". Kommunen kan nu besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för det kommande planarbetet och planens genomförande:

Juni 2018	Antagande av detaljplan
Juli 2018	Laga kraft

Tiden för laga kraft gäller under förutsättning att planen inte överklagas. Byggstart kan enligt planeringen tidigast ske under 3/4 kvartalet 2018.

Revidering

Nedan sammanfattas kortfattat ändringar av betydelse i planhandlingarna, fränsett rent redaktionella ändringar, som har genomförts sedan granskningen:

Plankarta:

- Upplysningen gällande geoteknik har kompletterats med datum för den framtagna geotekniska utredningen.

Illustrationskarta:

- *Inga korrigeringar.*

Planbeskrivning:

- Revidering av text på sidan 14 gällande åtgärder med hänsyn till förekomst av Tibast i planområdet.
- Revidering och förtydligande av text på sida 27–29 gällande dagvattenhanteringen.
- Korrigering av text med avseende på åtgärder med hänsyn till förekomst av Tibast på sidan 37.
- Förtydligande av text gällande vilka avtal som ska upprättas på sidan 41-42.
- Korrigering av text gällande gemensamhetsanläggningar på sidan 42.
- Komplettering av text på sidan 42 gällande möjligheten att säkerställa åtkomst till planområdet genom servitut. Utökad text gällande möjlighet att avtala om ersättningen för servitutet med avseende på framkomst till planområdet på sidan 42.
- Förtydligande gällande att befintlig gemensamhetsanläggning, ga:8 inte ska utökas geografiskt på sidan 45.
- Korrigering av text gällande kostnadsansvar för fastighetsbildning på sidan 46.

Revideringarna har sammantaget bedömts vara av mycket marginell betydelse och därför bedöms ingen ny granskning vara nödvändig. Detaljplanen kan därför antas.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt, på uppdrag av exploatören. Illustrationer och fotomontage är framtagna av Anders Patriksson, Contekton Arkitekter Fyrstad AB.

Detaljplanen handläggs av Daniel Andersson, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Uddevalla kommun.

Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö