



## ANTAGANDEHANDLING

**Upprättad 2011-08-30**

**Senast reviderad 2017-09-21**

**Antagen 2018-02-14**

**Laga kraft 2018-03-14**

**ARKIV NR HE 167**

**Detaljplan för**

**Torp Köpcentrum, norra delen**

(Herrestads-Torp 1:39 m fl).

**Uddevalla kommun och Västra Götalands län**

## PLANBESKRIVNING

ABAKO Arkitektkontor AB och Fernqvist arkitekter AB

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser upprättad på grundkarta (Grundkartan daterad 2017-02-13)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning, Uddevalla kommun, 2017-07-07

Övriga handlingar i ärendet är:

- Planprogram, ABAKO Arkitektkontor AB, 2007-01-03
- Redogörelse för programsamråd, Uddevalla kommun, 2007-04-10
- Samrådsredogörelse, Uddevalla kommun, 2010-11-02
- Utställningsutlåtande, Uddevalla kommun, 2017-09-21
- Geoteknik, fält- och laboratorieresultat, Bohusgeo AB, 2010-11-15
- Geoteknik PM, Bohusgeo AB, 2014-01-27 och 2017-05-30
- Trafikteknisk PM, WSP Samhällsbyggnad, 2017-06-21
- Dagvattenutredning PM, WSP Samhällsbyggnad, 2017-06-21

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Torp köpcentrum etablerades 1991 och utgör idag ett regionalt köpcentrum som sedan starten etappvis växt och visat sig vara ett mycket lyckat handelsområde. Den ursprungliga etableringen med dagligvaru- och fackhandel närmast väster om E6 och norr om väg 786 tillbyggdes i senare delen av 1990-talet. Därefter har utbyggnader med i huvudsak volymhandel skett västerut och söder om väg 786. 2013 har en stor utbyggnad öster om E6 skett med IKEA-varuhus, volym- och dagligvaruhandel.

Utbyggnaderna i hela Torpområdet ledde till beslut om att etablera en ny trafikplats på E6 norr om handelsområdet och en ny dragning av väg 161.

Sammanfattningsvis syftar planen huvudsakligen till att förstärka fackhandeln på Torp köpcentrum genom att ge handelsanläggningens äldsta del efter nära 20 års drift en övergripande ansiktslyftning och utbyggnadsmöjligheter, att ge planenlighet för tidigare utförda utbyggnader inom planområdet samt att koppla handelsanläggningen till det nya vägsystemet.

### Revidering 2017-06-21

Uddevalla kommun har beslutat att det planförslag (underrättelsehandling) som togs fram under 2014 ska revideras för att kunna föras fram till kommunfullmäktige för antagande under 2017.

Revideringen av senaste handling från 2014-09-26 har till stor del sin grund i förändringar i ägandet. Fastigheterna Herrestads-Torp 1:39 och 1:49 har samma ägare och skall betraktas som en enhet. Det innebär att byggrätten för dessa fastigheter (BTA) läggs samman och samtidigt utökas med ytterligare 4 000 kvm. Det senare bekräftat i ett beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2016-05-12, §182.

Betydande revideringar i planbeskrivningen är markerade med ett vertikalt streck i vänster marginal.

## Revidering 2017-09-21

Efter den senaste granskningsutställningen kompletteras administrativ planbestämmelse om marklov efter synpunkt från länsstyrelsen och Statens geotekniska institut. Små redaktionella ändringar har gjorts av planbeskrivningen.

## Upplysning

Sedan förra upplagan av detaljplaneförslaget har vägen norr om planområdet färdigställts i december 2014 och är numer väg 161. Vägen söder om planområdet benämns väg 786.



Karta som visar 2017 års trafiknät efter utbyggnad av ny trafikplats och ny väg norr om planområdet.

## PBL

Planarbetet påbörjades under 2007 och skall därför enligt övergångsbestämmelserna i PBL 2010:900 handläggas i enlighet med PBL 1987:10.

Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrat 2002:1, skall följas vid upprättandet av plankartan med bestämmelser.

## FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Kommunen och Länsstyrelsen har i programsamrådet gjort bedömningen att riksintresse enligt miljöbalken inte påtagligt kommer att skadas.

Torp köpcentrum utgör idag en befintlig resurs med en uppbyggd struktur avseende byggnader för handel, trafikanläggningar, parkeringsplatser etc.

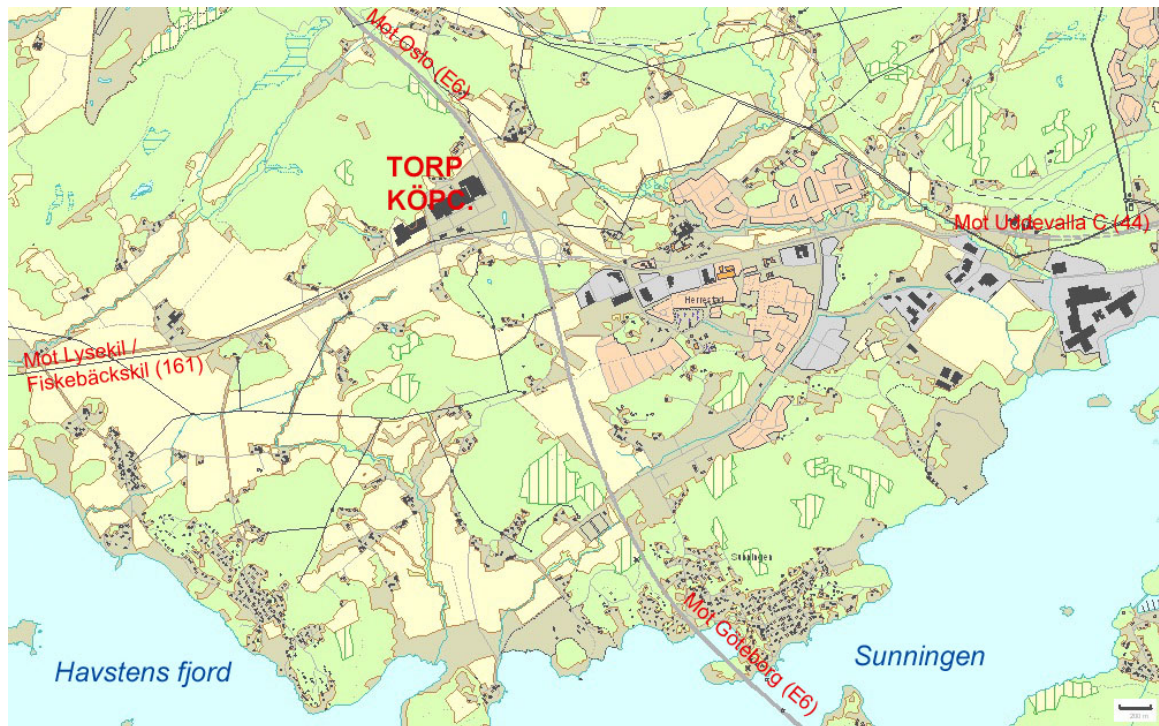
Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen miljöbalken.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Torp köpcentrum är beläget i Uddevalla kommun invid korsningen mellan vägarna E6, 786 och 44.

Planområdet omfattar delar av Torp köpcentrum mellan väg 786 och väg 161 samt väster om väg E6.



Karta visande läget för Torp köpcentrum

Mot norr begränsas planområdet mot den nya vägförbindelsen väg 161 och den nya trafikplatsen på väg E6. I öster utgörs begränsningen av vägområdet kring väg E6, i sydost av den nya bussterminalen, i söder av parkering för pendeltrafik och väg 786 samt mot väster i princip av den nuvarande lokalgatan väster om ICA.

### Areal

Planrådets totala areal omfattar nästan 20 hektar.

## **Markägoförhållanden**

Merparten av planområdet utgörs av bebyggda fastigheter ägda av Olav Thon Group (OTG) och ICA Fastigheter. Dessa utgör även medlemmarna i Torp köpcentrums (OTG har 84%, ICA 16% av rösterna) samfällighetsförening vars marksamfällighet omfattar större delen av köpcentrets lokalgor, parkerings- och planteringsytor.

McDonalds och Preem arrenderar sina fastigheter av OTG respektive samfälligheten.

Delar av parkeringsytorna i områdets sydöstra hörn liksom området närmast väg 786 ägs av Uddevalla kommun men nyttjas av samfälligheten genom nyttjanderättsavtal. Mot väg E6 finns mindre ytor som också ägs av Uddevalla kommun.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

#### **ÖP 2010**

Gällande översiktsplan för Uddevalla kommun antogs av kommunfullmäktige den 8 september 2010 och vann laga kraft 5 oktober 2010. Översiktsplanen ger riktlinjer för användning av mark och vattenområden inom hela Uddevalla kommun.

Aktuellt planområde ligger inom, men i ytterkanten av, ”*Kustzon av riksintresse för natur- och kulturvärden enl. miljöbalken 4 kap*” som denna definieras i översiktsplanen.

#### **Fördjupad översiktsplan för Staden Uddevalla (1996)**

Det aktuella planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplan (FÖP) för staden Uddevalla som antogs av kommunfullmäktige den 8 oktober 1996. FÖP:en består av fyra delrapporter, en sammanfattande del samt tre kartor som redovisar användning av mark och vatten, allmänna intressen, samt regler och bestämmelser inklusive rekommendationer för bygglovsprövning och detaljplanering. Planområdet är i gällande FÖP upptaget som stadsdelscentrum.

En ny fördjupad översiktsplan var utsänd på samråd under tiden 14 november 2013 – 14 februari 2014. Planområdet är i denna upptaget som handelsområde. Planen var utställd för granskning under tiden 1 mars till 1 maj 2017.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

En gällande detaljplan ligger inom planområdet, HE 114, Handelsområde inom Torp köpcentrum, fastigheterna Torp 1:36-40, laga kraft 1997-07-14, genomförandetid 10 år.

Planen medger användning för i huvudsak detaljhandel, kontor och tekniska anläggningar med en tillåten bruttoarea av 34.700 m<sup>2</sup> varav högst 6.000 m<sup>2</sup> för dagligvaruförsäljning samt utöver detta 3.000 m<sup>2</sup> för inomhusgata, 1.500 m<sup>2</sup> för kontor, 1.500 m<sup>2</sup> för lagerbyggnader och förråd samt 900 m<sup>2</sup> för bensinstation, vägresterang och tekniska anläggningar.

Genom angivande av totalhöjd i meter har byggrätten begränsats till att i huvudsak omfatta en våning.

Den i planen medgivna byggrätten är idag överskriden med ca 4.800 m<sup>2</sup>.

## **Revideringar jämfört med den första utställningen**

Detaljplanen har tidigare varit utställd för granskning i enlighet med PBL 5:23 under tiden 2011-11-02 – 2011-11-30.

Torp köpcentrums samfällighetsförening har begränsat sina utbyggnadsplaner till den östra delen av det tidigare planområdet och bussterminalen har under tiden mellan utställningarna färdigställts. Arbetsplanen för den nordliga vägförbindelsen västerut har vunnit laga kraft.

- Planområdet är minskat och de västligaste delarna av handelsanläggningen ingår inte.
- Den totala utbyggnadsytan är mindre.
- Planerade parkeringshus på handelsanläggningens sydsida har utgått.
- Bussterminalen har utgått ur planförslaget.
- Planområdets gränser norr och österut har anpassats till de beslutade vägområdesgränserna för väg E6 och den s k Nordlänken.
- Skyddsbestämmelser avseende buller och varuleveranser för bostadsfastigheter norr och väster om planområdet har utgått.
- Dagvatten från planområdet leds nu endast österut mot Kärråån, åtgärder för rening och fördröjning av dagvattnet har preciserats i dagvattenutredningen.
- Det markområde i planområdets norra del där markstabiliteten konstaterats otillfredsställande ingår i Nordlänkens vägområde och nödvändig stabilisering ingår inte i planförslaget.

Revideringarna föranleder ny utställning av detaljplanen.

## **Revideringar jämfört med den andra utställningen**

Detaljplanen har varit utställd för granskning i enlighet med PBL 5:23 under tiden 2014-05-28 – 2014-06-27.

- Markreservatet för allmänna underjordiska ledningar (u-område) i planområdets södra del har justerats efter inmätningssuppgifter från Vattenfall.
- Möjligheten att uppföra en skyltmast i planområdets nordöstra del har utgått efter samråd med Trafikverket.
- Planbeskrivningens avsnitt om Risker till följd av närhet till farligt godsled har förtydligats och riskavstånd även till Nordlänken har beaktats efter samråd med Länsstyrelsen.
- Genomförandebeskrivningens skrivning om möjligheten att kommunal mark närmast intill väg E6 överförs till exploatörens fastighet har utgått för att inte komplicera en framtida möjlighet att utvidga vägområdet utmed E6.

Revideringarna föranleder ingen ny utställning. De närmast berörda av revideringarna fick möjlighet att lämna synpunkter genom ett s k enkelt planförfarande ("underrättelsehandling").

Det fanns inte några kvarstående erinringar efter underrättelsen.

## **REVIDERING under 2017**

Revideringen innebär följande jämfört med underrättelsehandlingen daterad 2014-09-26.

- Byggrätter för H-ändamål är omfördelade och utökade med 4 000 kvm BTA.
- Rätt att anlägga parkering på takbjälklag införs.
- GC-väg i tunnel under infarten till planområdet.

- Omdisposition av markytor (parkering, körbanor) se illustrationskartan
- Uppdaterad text om dagvattenhanteringen, inklusive dagvattenutredning.

## **Miljökonsekvensbeskrivning**

### **Behovsbedömning**

Ett genomförande av planförslaget bedöms få följande konsekvenser utifrån kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen (SFS 2005:356):

- Trafiken ökar på väg 786 (hänvisas även till trafiktekniskt PM).
- I planprogrammet påtalades att störningar för de boende närmast köpcentret troligen kommer att öka. Genom den beslutade nya vägförbindelsen norr om planområdet har de mest bullerutsatta bostadsfastigheterna inlösts av Trafikverket, de bostadsfastigheter som kvarstår i väster är på utsidan av den nya vägen från handelsområdet sett.
- Trafiken inom området kommer att medföra en viss försämring av luftkvaliteten lokalt. Föroreningshalterna kommer dock inte att överskrida eller ligga i närheten av gällande gränsvärden eller miljökvalitetsnormer.

### **Utvärdering – kommunens ställningstagande**

Kommunen bedömer att planens genomförande inte medför risk för en betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas.

Länsstyrelsen uttalar i sitt programsamrådsyttrande: *”Delar kommunens uppfattning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och gör bedömningen att riksintresse enligt miljöbalken inte påtagligt kommer att skadas”.*

Planförslaget medför inte någon skada på riksintresset eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planens tänkbara effekter på kort och lång sikt bedöms inte medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Bedömning görs därför att det inte behövs göras någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 4 kap 34 § i plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § i miljöbalken.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö och stadsbyggnadsnämnden har 2007-04-19, efter genomfört programsamråd, beviljat plantillstånd för detaljplan enligt ansökan från Torp köpcentrums samfällighetsförening.

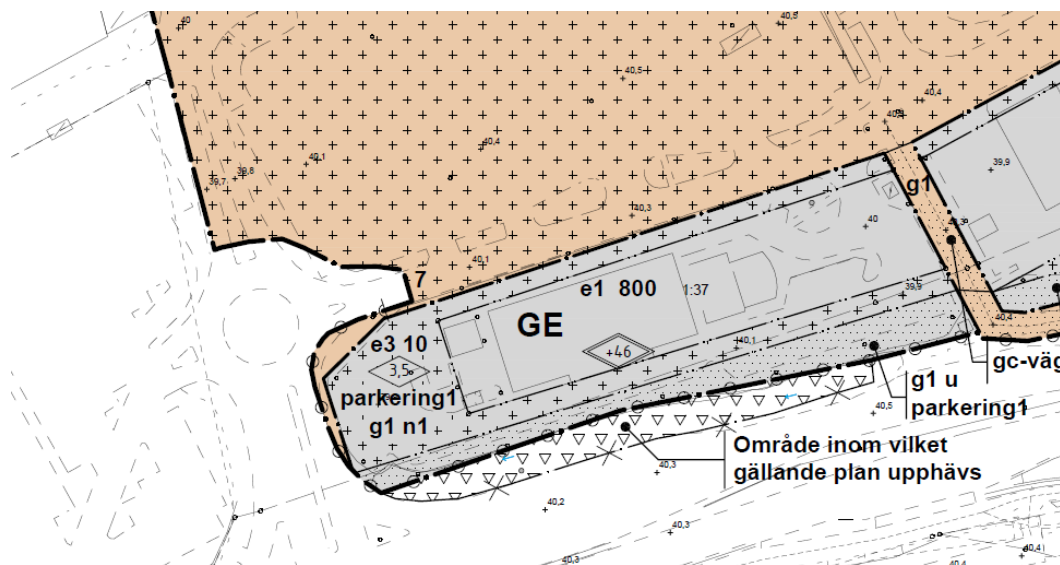
Vidare har Miljö och stadsbyggnadsnämnden 2013-11-14 beslutat att detaljplaneförslaget ska revideras samt ställas ut för (ny) granskning enligt ÄPBL 5:23.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2016-05-12 beslutat att detaljplaneförslaget ska revideras. Primärt för att pröva lämpligheten av ytterligare 4 000 kvm bruttoarea (BTA) jämfört med det tidigare förslaget.

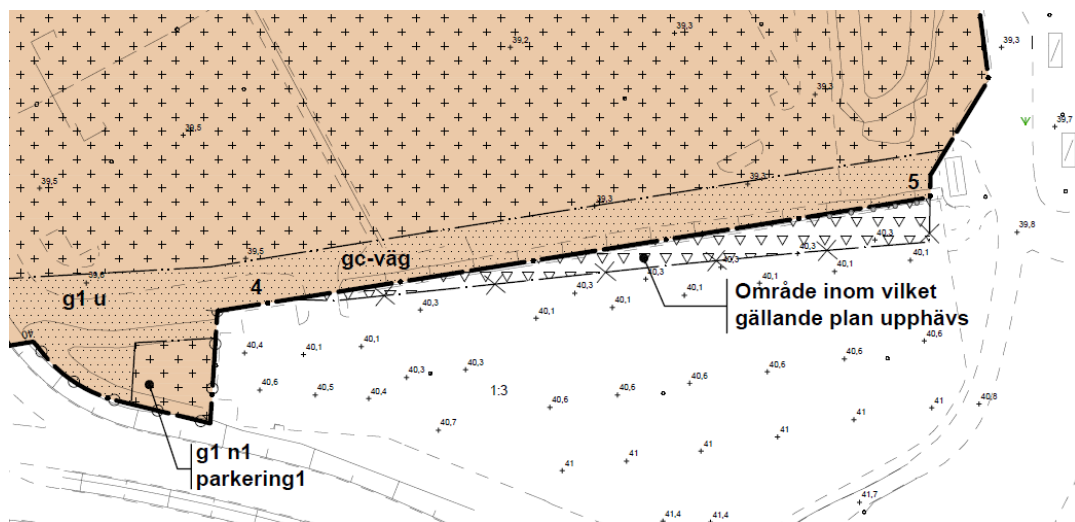
## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fyra områden, omfattande totalt ca 0,6 ha, är markerade i plankartan som inom vilket gällande plan skall upphävas:

1. Område i sydväst angivet som kvartersmark i gällande plan, vilket sedan utbyggnaden av väg 786 utgör del av dess vägområde:



2. Område i sydost angivet som kvartersmark i gällande plan, vilket nu tagits i anspråk för den nya bussterminalens pendelparkering





## **Natur**

### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs till övervägande del av redan bebyggda eller hårdgjorda ytor.

Sammanfattningsvis kommer inom planområdet endast mindre ytor i norr och öster att kvarstå som naturmark.

### **Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden**

Geotekniska utredningar har utförts i samband med Torps tidigare utbyggnader, i anslutning till planarbetet och för vägen norr om planområdet.

Av dessa utredningar framgår att jordlagren huvudsakligen består av mäktiga leror. Invid bergen i norr är jordlagren grundare.

Leran har i vissa fall kalkstabiliserats innan grundläggning utförts för befintlig byggnation. Då avsikten är att bygga samman befintliga byggnader måste grundläggningsmetoderna anpassas till de befintliga byggnaderna.

### **Förorenad mark**

Inga föroreningar kan antas förekomma i de ytor som kommer att bebyggas eller hårdgöras.

### **Radon**

Planområdet är enligt kommunens översiktsplan beläget i ett högriskområde för förekomst av radon i mark.

Geoteknisk utredning har visat att jordlagren i de delar som avses att bebyggas är så täta att inga byggnadstekniska åtgärder erfordras ur radonskyddssynpunkt.

### **Risk för skred / höga vattenstånd**

Ingen risk för skred, bergras, blocknedfall eller höga vattenstånd bedöms föreligga inom planområdet.

Marklov kommer att krävas för åtgärder i slänten söder om väg 161. Enligt Geo-PM 2017-05-30.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **Bebyggelseområden**

### **Kommersiell handel (H-ändamål)**

Inom planområdet finns idag utbyggd handel omfattande totalt ca 46.500 m<sup>2</sup> bruttoarea, varav drygt hälften utgörs av ICA och COOP med ett betydande inslag av dagligvaruförsäljning.

Exploatörens intention är att idag bygga ut handelsanläggningen till nästan 61 000 m<sup>2</sup> bruttoarea samt att försäkra sig om ett planutrymme för framtida mindre utbyggnader.

Planförslaget medger totalt en utbyggnad av handelsytorna till 63 000 m<sup>2</sup> bruttoarea, den föreskrivna största totalhöjden tillåter att bebyggelsen görs i två plan.

Planförslaget medger att takbjälklaget på nya handelsbyggnader kan utnyttjas för kundparkering och att ett parkeringsdäck i två plan för personal anordnas norr om handelsanläggningen.

Utöver ovanstående medger planförslaget att komplementbyggnader som kundvagnsgarage, återvinningstationer, skärmtak och nätstationer får byggas med en total byggnadsarea av upp till 500 m<sup>2</sup>.



*Flygbild från väster visande befintliga förhållanden*

ICA-byggnaden, inom fastigheten Herrestads-Torp 1:38, är uppförd i en våning med gemensam entré till fackhandeln.

Planförslaget medger en utbyggnad av ICA söder- och västerut. Total byggrätt för ICA är 10 000 kvm BTA.

Fackhandeln (idag inom Herrestads-Torp 1:39, som föreslås att läggas samman med Herrestads-Torp 1:49) utgörs av en envåningsbyggnad med en inre köpgata och en central ”torgbildning” i byggnadens mitt. Mot söder finns några mindre kontorslokaler i ett övre plan. Planförslaget medger utbyggnader mot parkeringen i söder och lastgården i norr, med i huvudsak all handelsverksamhet i markplanet. Exploatörens avsikt är att bygga ut fronten mot söder i ett våningsplan och där inrätta verksamheter med delvis egna entréer mot parkeringen. Åtgärden syftar också till att ge anläggningen utseendemässigt en mer sammanhållen karaktär. På takbjälklaget kommer att anläggas kundparkering med uppfart via ramp på anläggningens östra sida.

COOP's byggnad ( idag inom Herrestads-Torp 1:49, som föreslås att läggas samman med Herrestads-Torp 1:39) är i huvudsak uppförd i en våning med kontorslokaler i ett övre plan, motsvarande ungefär en åttondel av byggnadsarean. En utesäljningsyta med växter, utemöbler och visst byggnadsmaterial finns också. Byggnaden har en gemensam entré med fackhandeln och idag två egna entréer mot parkeringsytorna i söder och öster. Planförslaget medger utbyggnadsmöjlighet åt öster och mot parkeringen i söder.

På takbjälklaget kommer att anläggas kundparkering med uppfart via ramp på anläggningens östra sida.

I planen redovisas en samlad byggrätt för Herrestads-Torp 1:39 och 1:49 på 53 000 kvm BTA.

### Service till bilister (G-ändamål)

McDonald's (inom Herrestads-Torp 1:37) och Preem (inom Herrestads-Torp 1:36) är idag bebyggda med ca 700 m<sup>2</sup> resp ca 250 m<sup>2</sup>.

Här medger planförslaget möjlighet till mindre utbyggnader till 800 m<sup>2</sup> resp 400 m<sup>2</sup> BTA.



*Utbyggnadsförslag: Bauhaus, Hem- och Fritidshuset i väster och bussterminalen och pendelparkeringen i öster ligger utanför planområdet*

## Byggrätt inom planområdet

Den totala byggrätten inom planområdet, H- och G-ändamål samt komplementbyggnader inom marksamfälligheten blir 64 700 kvm BTA.

## Sammanställning av samtliga handelsytor norr om väg 786

Inom hela handelsområdet finns idag sammanlagt ca 73.700 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för handel, planförslaget medger en utbyggnad till totalt 91.400 m<sup>2</sup> BTA. Illustrationen ovan visar aktuell utbyggnad inom planområdet. I den västra delen, utanför planområdet, är utbyggnadsrätten enligt där gällande plan överutnyttjad, redovisad utbyggnad är i sin helhet inom planområdet.



Flygfoto från 2016, trafikplats vid E6/väg161 och väg 161 norr om planområdet har anlagts

## Tillgänglighet

Planområdets topografi innebär allmänt goda förutsättningar för tillgänglighet i utemiljön för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Ett mål som satts upp i det planerade förändringsarbetet är att öka anläggningens tydlighet och orienterbarhet gentemot kunderna.

## Byggnadskultur och gestaltning

Torp köpcentrum har vuxit etappvis under ett antal år och ger idag ett delvis splittrat och otydligt intryck.

Målsättningarna för den föreslagna nybyggnaden och upprustningen av befintliga Torp ska kännetecknas av en konsekvent och tydlig gestaltning så att handelsplatsen visuellt stärks.

Samtidigt ska gestaltningen skydda besökaren mot väder och vind samt stödja en mänsklig trivsel där bearbetade och gestaltade entréer och gångstråk är av stor vikt.



Illustrationer Hille Melbye arkitekter Oslo.

## **Skyddsrum**

Planområdet ingår inte i ett område med krav på skyddsrum.

## **Friytor**

### **Gestaltning av markytor**

Mark och plantering på området ska präglas av en genomgående robust, konsekvent och bearbetad nivå. Den föreslagna utomhusmiljön ska verka för att skapa lättorienterbara, komfortabla och vackra gångstråk bredvid och igenom parkeringsytorna. Genom strategiskt placerade träd- och buskplanteringar kommer skalan på parkeringsytorna att brytas ner och på så vis höja miljöns upplevda kvalitet.

### **Dagvatten inom friytor**

Vid gestaltning och utformning av grönytor samt vid andra förändringar av mark-ytor eller markhöjder bör alltid möjligheten till omhändertagande av dagvatten undersökas.

Avrinningen från naturmark är svårberäknad och påverkas av genomsläpplighet, markens lutning, växtlighet mm. Infiltrationsförmågan varierar således, beroende på jordart och mätnadsgrad. Mättnadsgraden kan variera; efter långvariga regnhändelser kan marken vara helt mättad, och då rinner allt regnvatten ytledes vidare mot lågpunkterna utan att infiltrera i marken. För aktuellt planområde medför detta att naturmarken uppströms planområdet sannolikt kommer att påverka flödet genom området. Särskilt kan problem uppstå vid längre ihållande regn varför det föreslås utredas om dagvattnet från naturmarken kan utjämnas eller kanske ledas förbi aktuellt planområde och istället anslutas efter utjämning och rening i dammen.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Köpcentret har hittills trafikmatats via korsningar på väg 786. Till följd av den över tiden ökade kundtillströmningen i kombination med för liten kapacitet i det interna vägnätet har köer tidvis uppstått ut på väg E6 och långt österut på väg 44.

Stor vikt kommer att läggas vid utformningen av det interna gatunätet och dettas anslutning till väg 786. Strävan är att förlägga det absoluta flertalet parkeringsplatser innanför lokalgatan i avsikt att skapa en tydligare trafikstruktur och motverka att parkeringsytorna delas upp i mer och mindre attraktiva delar

Den nya trafikplatsen norr om planområdet innebär att tillresande från väg E6 och Torp Öst kan välja denna som alternativ till den befintliga korsningen med vägarna 44 och 786. Vidare planeras all godstrafik till och från handelsanläggningen att styras till den nya trafikplatsen.

I planområdet anordnas en lokalgata inom kvartersmark som gör det möjligt att angöra till handelsbyggnaderna från både väg 786 och väg 161. Lokalgatan är också avsedd för angöring till det kommunala parkeringsområdet avsett för pendlare och länstrafikens hållplats.

I övrigt hänvisas till trafikteknisk PM 2017-06-21.

#### Gång- och cykeltrafik

Ett befintligt genomgående öst-västligt cykelstråk är beläget parallellt med väg 786 på dess södra sida. Planskild korsning med väg 786 finns vid Preem i form av en underfart. Vid McDonalds sker korsning i plan. I öster finns en tunnel under väg E6 genom vilken förbindelse finns med gång- och cykelstråk inom handelsområdet i Östra Torp.

Från de två befintliga underfarterna planeras gång- och cykelvägar fram till målpunkter intill handelsanläggningens huvudentréer. I övrigt förutsätts förekommande cykeltrafik utnyttja det interna lokalgatunätet.

Utbyggnaden av centret bedöms inte föranleda behov av några nya korsningspunkter med omgivande vägnät.

En planskild passage under infarten till handelsområdet från väg 786 redovisas i planen. Den ligger inom kvartersmark och har säkerställts för allmän trafik genom ett avtal. Syftet med passagen är att binda ihop gc-nätet norr om väg 786 och öka tillgängligheten till kollektivtrafiken.

### **Kollektivtrafik**

#### Bussterminal för region- och fjärrbussar

Intill planområdet och sydost om detta har en ny bussterminal för regional trafik anlagts.

Den till bussterminalen hörande pendelparkeringen med knappt 300 p-platser angörs via lokalgatorna inom handelsområdet. Busstrafik via Nordlänken och det nya motet norr om handelsanläggningen kommer också att utnyttja handelsområdets lokalgator. En hållplats med skärmtak har anlagts norr om bussterminalen för byte mellan lokaltrafik och regionaltrafik.

#### Lokalbussar

Idag trafikerar två lokalbusslinjer från Uddevalla centrum fackhandelns entréer vid COOP Forum respektive ICA Maxi. Linjerna trafikerar med 30 minuters intervall vilket innebär att i praktiken en buss angör området var 15:e minut mellan handelsanläggningen och stadens centrum. Lokalbusstrafiken är mycket betydelsefull för handelsanläggningen och dess kunder.

Efter utbyggnaden finns möjlighet för lokalbussar att fortsatt angöra motsvarande hållplatslägen men med förändrad linjesträckning. I planen illustreras en ny hållplats (regleringsplats) vid entrén mitt på affärsbyggnaden.

Möjlighet finns att utsträcka lokalbussens trafikering även till handeln väster om planområdet samt området söder om väg 786.

## **Parkering, varumottag, utfarter**

### Parkering

De planerade utbyggnaderna medför att antalet parkeringsplatser ökar. Kunderna är i mycket stor utsträckning bilburna och köpcentrets attraktionskraft är beroende av goda parkeringsförhållanden. Parkeringsnormen för Uddevalla kommun föreskriver att för handel skall minst 40 bilplatser per 1.000 m<sup>2</sup> bruttoarea anordnas. Vid en full utbyggnad inom planområdet kommer att behövas 2.520 parkeringsplatser för handelsverksamheten.

Parkeringsytorna inom hela handelsområdet norr om väg 786 är alla samlade inom en märksamfällighet och parkeringsförsörjningen hanteras därför som en helhet från Bauhaus i väster till COOP Forum i öster. Nuvarande parkering i den västra delen utanför planområdet saknar ca 70 p-platser för att nå upp till den av Uddevalla föreskrivna normen. Detta kompenseras av att föreslagen utbyggnad inom planområdet omfattar nästan 2 700 platser.

Totalt behövs vid en full utbyggnad enligt planförslaget 3.500 parkeringsplatser inom handelsområdet Torp Väst norr om väg 786, befintliga och nya platser enligt illustrationsplanen är ca 3.600. Utöver dessa finns enligt planförslaget möjlighet att anordna ytterligare ca 120 platser inom planområdet för personalparkering i ett däck på norra sidan av bebyggelsen.

Planen gör det möjligt att anlägga kundparkering på takbjälklag på nya byggnadsdelar. Från takparkering ska finnas trapphus tillgängliga för rörelsehindrade och besökande med kundvagnar.

I planen redovisas att uppfart via ramper ska placeras på handelsbyggnadens östra sida.

### Varumottag

Befintliga inlastningsplatser på fackhandelns södra sida avses att tas bort och all varuförsörjning kommer att ske från norra sidan, undantaget viss mindre trafik på östra sidan.

Varutransporter kommer att styras till den nya trafikplatsen nordost om köpcentret vilket minskar belastningen och konflikterna med annan trafik på väg 786.

## **Störningar**

### Buller

Bostadsfastigheter väster om handelsområdet ligger på ett stort avstånd och på norra sidan av väg 161.

Något behov av bullerskyddsåtgärder eller bullerutredningar föreligger därför inte.

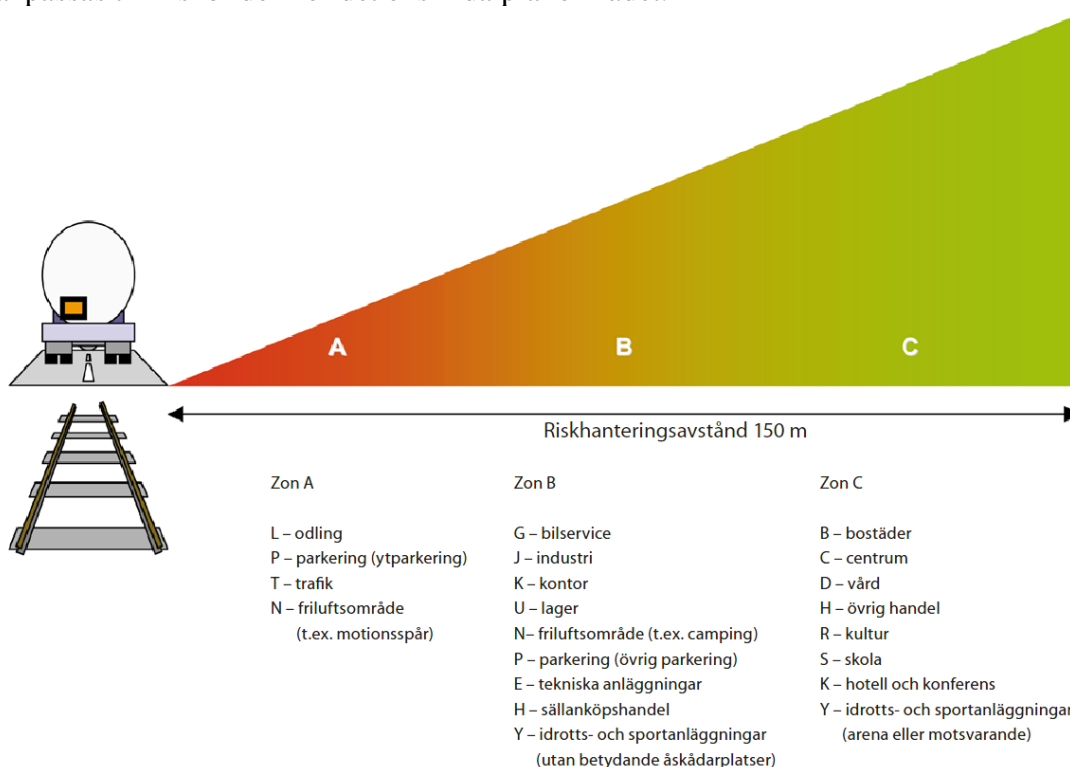
### Risker till följd av närhet till farligt godsled

Planområdet gränsar i öster till väg E6, i söder till väg 786 och i norr till väg 161. E6 och väg 161 är idag utpekade transportleder för farligt gods

I planarbetet för Östra Torp, beläget på andra sidan av väg E6 från planområdet sett, gjordes en "Översiktlig riskbedömning för IKEA med hänsyn till lokalisering nära farligt godsled", daterad 2009-05-18.

Den översiktliga riskbedömningen för Östra Torp stöder sig på två dokument:

1. "Riskhantering i detaljplaneprocessen – Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" framtagen av Länsstyrelserna för Skåne, Stockholms och Västra Götalands län i september 2006. Enligt denna skall riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 m avstånd från farligt godsled. Dokumentet använder en zonindelning där området inom avståndet 150 m delas upp i möjliga användningsområden för kvarterismark. Utifrån vad som är aktuellt i planförslaget kan zon A, närmast riskkällan, användas för (mark)parkering och trafikändamål, zon B, på mellanavstånd, för lager, (övrig) parkering, tekniska anläggningar och sällanköpshandel samt zon C, längst ifrån riskkällan, för centrum och övrig handel. Zonerna har i dokumentet inga fasta gränser utan förutsätts att anpassas till riskbilden för det enskilda planområdet.



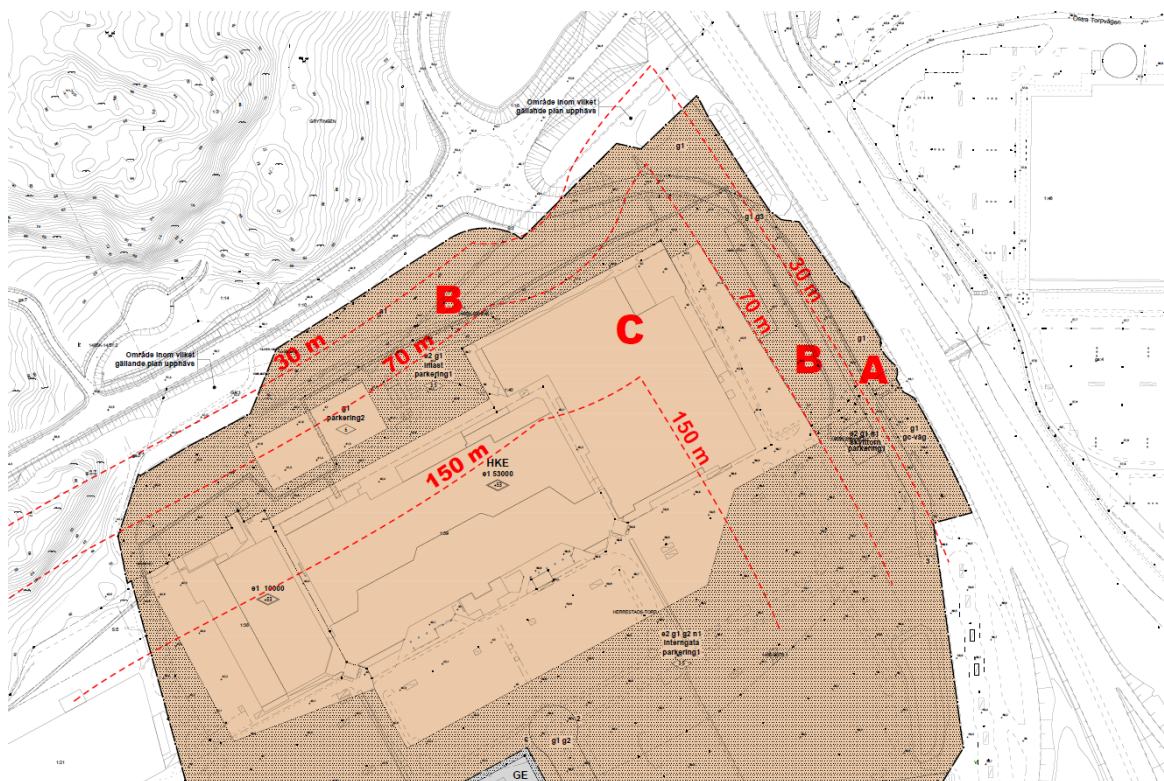
2. "RIKTSAM – Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007:06" utgiven av Länsstyrelsen i Skåne län. Utifrån en fördjupad analys av individrisken görs en avgränsad indelning motsvarande zonerna enligt ovan i syfte att förtydliga vilken markanvändning som generellt kan anses tillämplig inom riskhanteringsområdet. Zon A: 0-30 m, zon B: 30-70 m samt zon C: 70-150 m.

Den slutsats som drogs i riskutredningen för Östra Torp var att vissa riskreducerande åtgärder borde vidtas om handelsytor etablerades på ett mindre avstånd än 70 meter från E6:an. I det

därefter fortsatta arbetet med detaljplanen för Östra Torp placerades alla handelsytor på ett avstånd av minst 70 meter. Det innebär att några riskreducerande åtgärder inte behövde vidtas.

I förevarande planförslag anses förhållandena jämförbara med de som gällde för Östra Torp och bedömningar av riskavstånd respektive åtgärdsförslag har gjorts utifrån motsvarande principer. Det innebär att avståndet mellan handelsytorna och E6:an satts till minst 70 meter.

Avseende väg 161 så kommer trafiksituationen där att innebära färre fordon och därmed en mycket mer begränsad trafik med farligt gods. Farligt godstrafiken kommer också att vara ringa i jämförelse med trafiken på E6 då den har betydligt färre och mindre målpunkter än E6's trafik. Avståndet mellan väg 161 och handelsytor i planförslaget är längre än 70 meter. En bygggrätt för ett mindre parkeringshus placeras emellertid på ett något kortare avstånd, men här kommer människor att uppehålla sig enbart kortvarigt, vilket innebär att risken måste anses vara försumbar. Detta synsätt överensstämmer också med vad som redovisas i de generella riktlinjer som redovisas ovan.



Avstånd till farligt godsled (väg E6 respektive väg 161)

## Vatten och avlopp

Torp köpcentrum är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Sprinkleranläggningar finns inom hela Västra Torp med en reservoar under varumottagningen inom fastigheten Herrestads-Torp 1:49. Den rymmer cirka 380 kubikmeter vatten och drivs med el- och dieseldrivna pumpar, med en kapacitet på 5000 l/minut.

Planförslaget bedöms endast ha en marginell påverkan på det totala spillvattenflödet.

## Dagvatten

Befintligt omhändertagande av dagvatten inom planområdet sker dels genom utjämning och rening i en damm och dels genom infiltration med möjlig vidare avledning till dammen. Från dammen avleds dagvattnet vidare under motorvägen till en gemensamhetsanläggning för Östra Torp och sen till recipienten Kärrån.

Vid maximal utbyggnad enligt planförslag kommer de tillkommande hårdgjorda ytorna medföra ett ökat dagvattenflöde. Det tillkommande flödet föreslås dels tas omhand i befintlig damm, men även genom att erforderlig utjämning uppströms dammen säkerställs. Denna utjämning föreslås dels ske i befintliga makadamstråk och makadamlager. Vid gestaltning och utformning av grönytor samt vid andra förändringar av markytor eller markhöjder bör dock möjligheten till omhändertagande av dagvatten alltid undersökas.

Främsta källan till föroreningar som kan spridas med dagvattnet som rinner av från planområdet är trafiken. Dagvatten från dessa ytor renas främst i befintlig damm men då stor andel av parkeringsytorna utgörs av permeabel asfalt sker även rening i underliggande makadam. De föroreningsberäkningar som genomförts för förhållanden såväl före som efter förändrad markanvändning påvisar mycket låga föroreningshalter efter rening i befintlig damm.

Förutom att utjämningsvolymerna uppströms befintlig damm bör säkerställas är det även mycket viktigt att höjdsättningen av området ägnas stor omsorg. I händelse av ett skyfall bör dagvatten alltid rinna bort från byggnader samt mot grönytor och recipienten.

## **Värme**

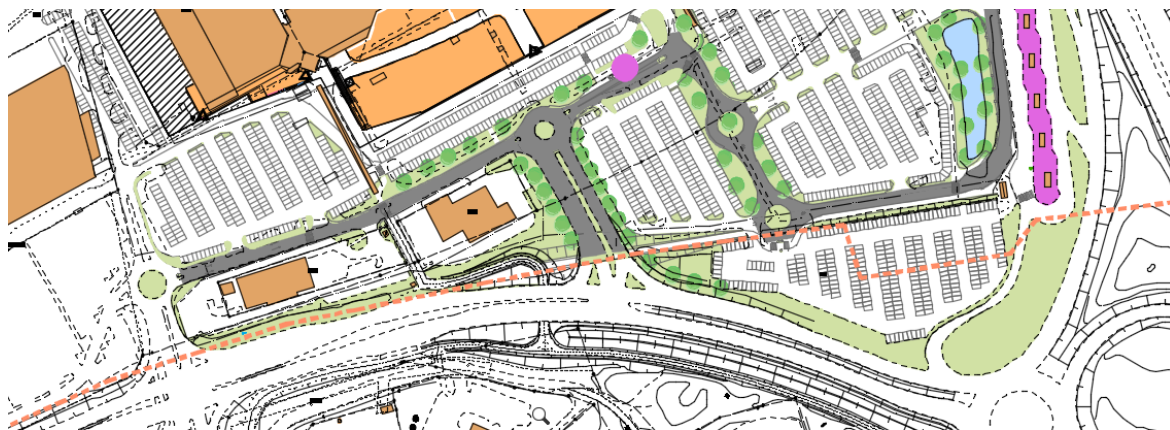
Sedan 2003/2004 värms Torp köpcentrum med fjärrvärme. Utbyggnader enligt planförslaget kommer att anslutas till befintlig fjärrvärmecentral.

## **EI**

Inom planområdet finns befintliga 10 kV ledningar och utmed väg 786 även en 40 kV ledning, se illustration.

För ledningarna utmed väg 786 är ett u-område utlagt i plankartan och ledningen är säkerställd genom ledningsrätt.

Övriga 10 kV ledningar försörjer huvudsakligen endast fastigheterna inom planområdet och vid utbyggnader enligt planen behöver dessa läggas om helt eller delvis. Befintliga nätstationer kan vid en utbyggnad också behöva flyttas. Inför ombyggnadsföretag ska samråd ske med berörda ledningsägare och nya ledningar ska karteras.



*Befintliga starkströmsledningar 40 kV (röd streckad linje) i planrådets södra gräns.*

Planförslaget medger att nya nätstationer kan efter samråd uppföras inom i stort sett hela planområdet.

### **Avfall**

Avfall sorteras i fraktioner och vissa komprimeras vilket i dagligvaruhandeln sker i anslutning till varumottagen och för övriga butiker i ÅV-stationer lokaliserade utomhus på handelsanläggningens norra sida.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är tio år från det datum då planförslaget vinner laga kraft.

Genomförandefrågorna redovisas i övrigt i genomförandebeskrivningen.

### **Konsekvenser gällande detaljplan som vann laga kraft 1997-07-14**

Detaljplanen från 1997 ersätts med denna plan samt upphävs inom fyra mindre områden. Planens genomförandetid var 10 år vilket innebär att det finns ingen rätt till ersättning enligt PBL 1987:10.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planförslaget innebär i huvudsak en förtätning av byggda ytor för handel inom ett område som redan tidigare tagits i anspråk för handelsanläggningen.

Planförslaget innebär att trafiken i området ökar. Genom åtgärder då väg 161 norr om planområdet har anlagts och vägen anslutits till planområdet har en tillfredsställande trafiksituation erhållits.

Belastningen på befintliga system för teknisk försörjning ökar endast marginellt.

## **MEDVERKANDE**

Exploatören Torp köpcentrums samfällighetsförening har genom Olav Thon Group (OTG) uppdragit åt ABAKO Arkitektkontor AB och Fernqvist arkitekter AB att upprätta planhandlingar. Sjur Martinsen företräder exploatören.

Planhandlingarna har utarbetats av arkitekt MSA Per Niklasson tillsammans med arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist. Utbyggnadsförslaget inklusive mark är utformat av Hille Melbye arkitekter i Oslo, genom arkitekt Anna Christensen

Trafikutformningen (ansvarig Maria Lindelöf) och dagvattenutredning (ansvarig Johanna Hulthén) har granskats och bearbetats av WSP Samhällsbyggnad.

Göteborg och Arvika juni 2017

Per Niklasson  
Arkitekt MSA

Lars Fernqvist  
Arkitekt SAR/MSA