



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.

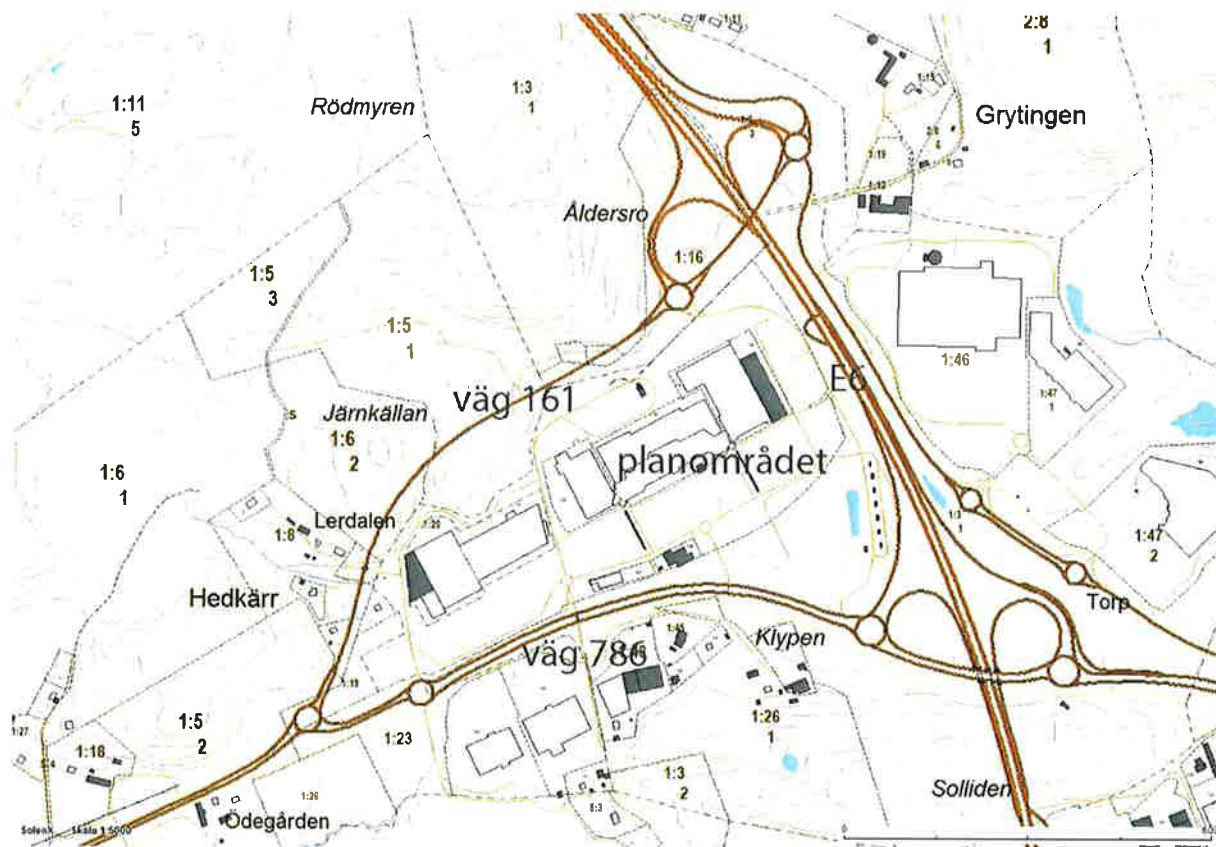
Betydande revideringar i planbeskrivningen är markerade med ett vertikalt streck i vänster marginal.

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 färdigställt 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.

FÖRENLIGT 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.

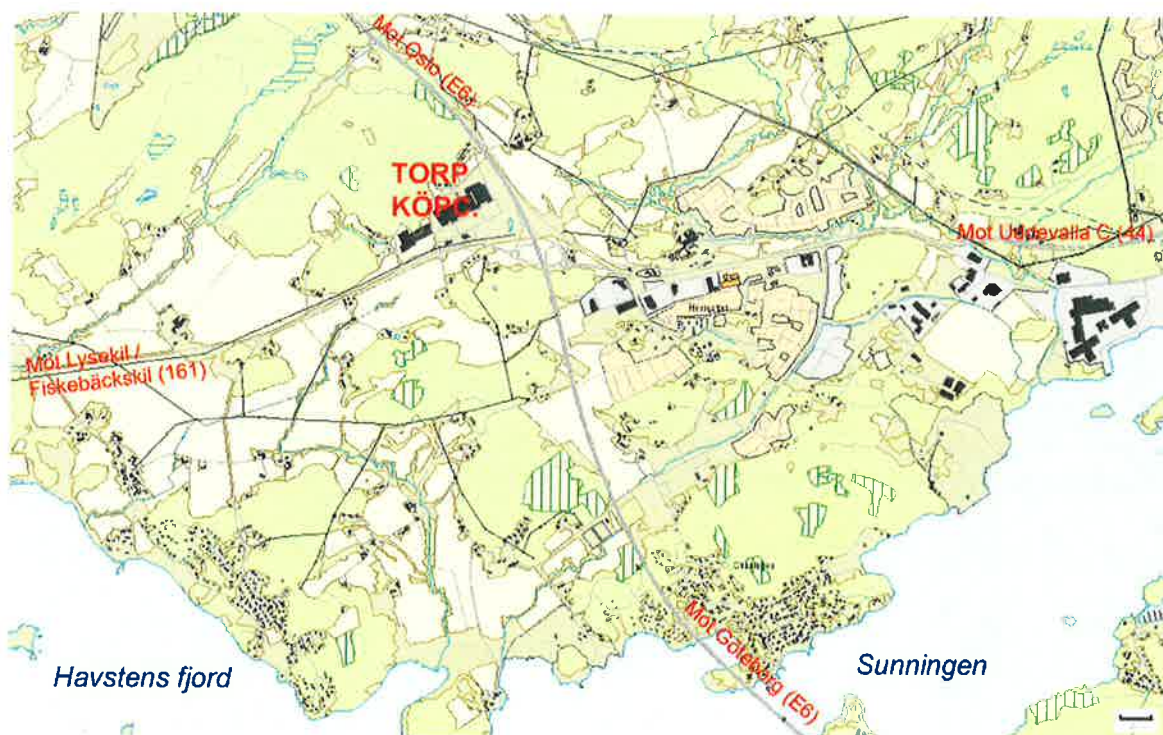
Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen miljöbalken.

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

Planområdets totala areal omfattar nästan 20 hektar.

Markägförhållanden

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 lokaligator, 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 m² varav högst 6.000 m² för dagligvaruförsäljning samt utöver detta 3.000 m² för inomhusgata, 1.500 m² för kontor, 1.500 m² för lagerbyggnader och förråd samt 900 m² för bensinstation, vägre Restaurang 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 m².

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 Kärraån, 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.

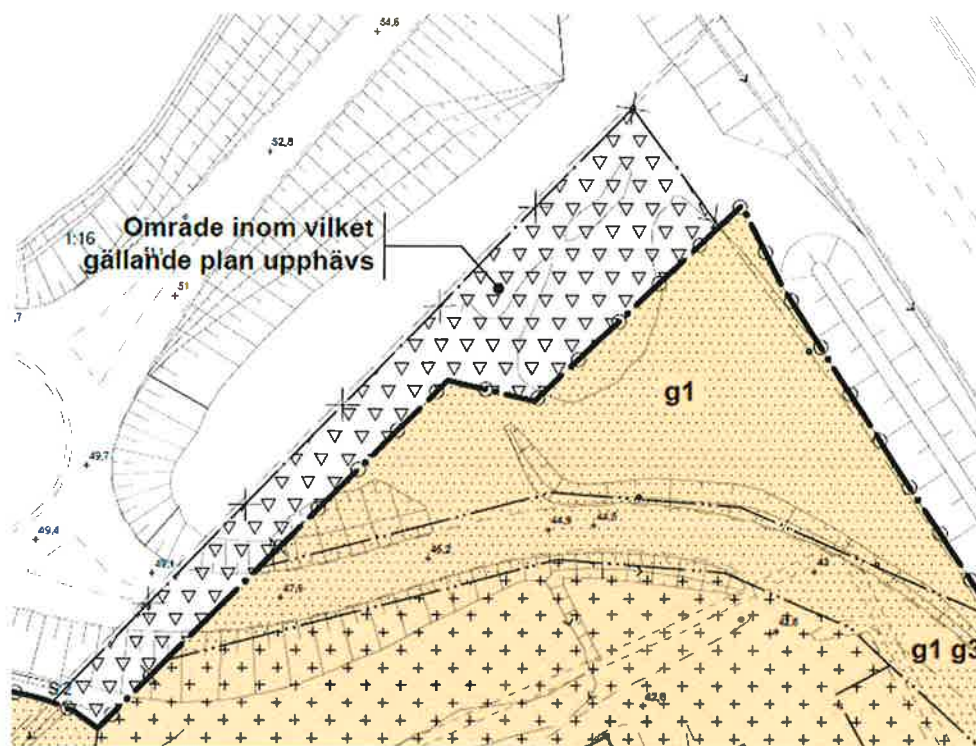
Kommunala beslut i övrigt

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

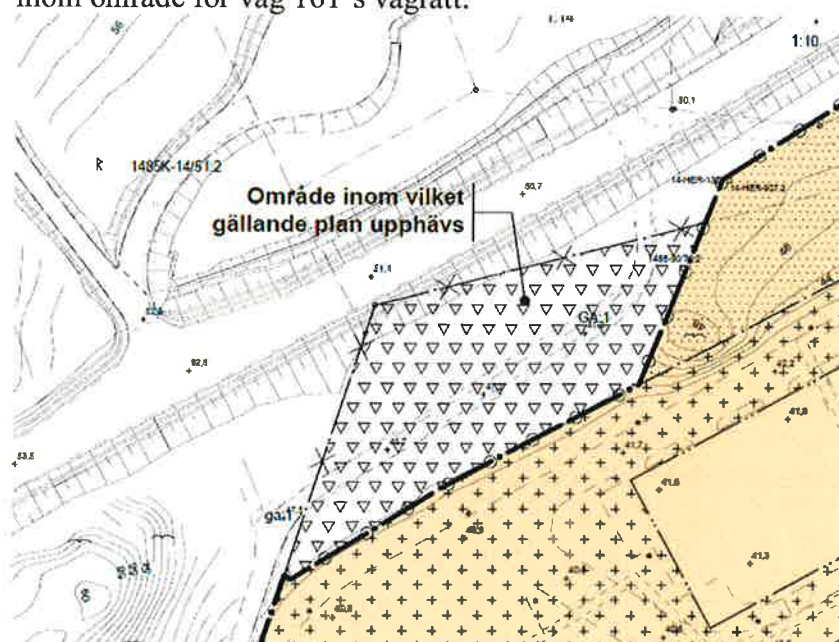
Vidare har Miljö och stadsbyggnadsnämnden 2013-11-14 beslutat att detaljplaneförslaget ska revideras samt ställas ut för (ny) granskning enligt ÄPBL 5:23.

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.

3. Område i nordost angivet som kvartersmark i gällande plan, vilket nu hamnat inom område för väg 161's vägrätt:



4. Område i nordväst angivet som kvartersmark i gällande plan, vilket nu hamnat inom område för väg 161's vägrätt:



Planförslaget innebär att gällande detaljplan från 1997 i sin helhet ersätts eller upphävs.

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 m² 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 m² bruttoarea samt att försäkra sig om ett planutrymme för framtida mindre utbyggnader.

Planförslaget medger totalt en utbyggnad av handelsytorna till 63 000 m² 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 m².



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 utförsäljningsyta 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.

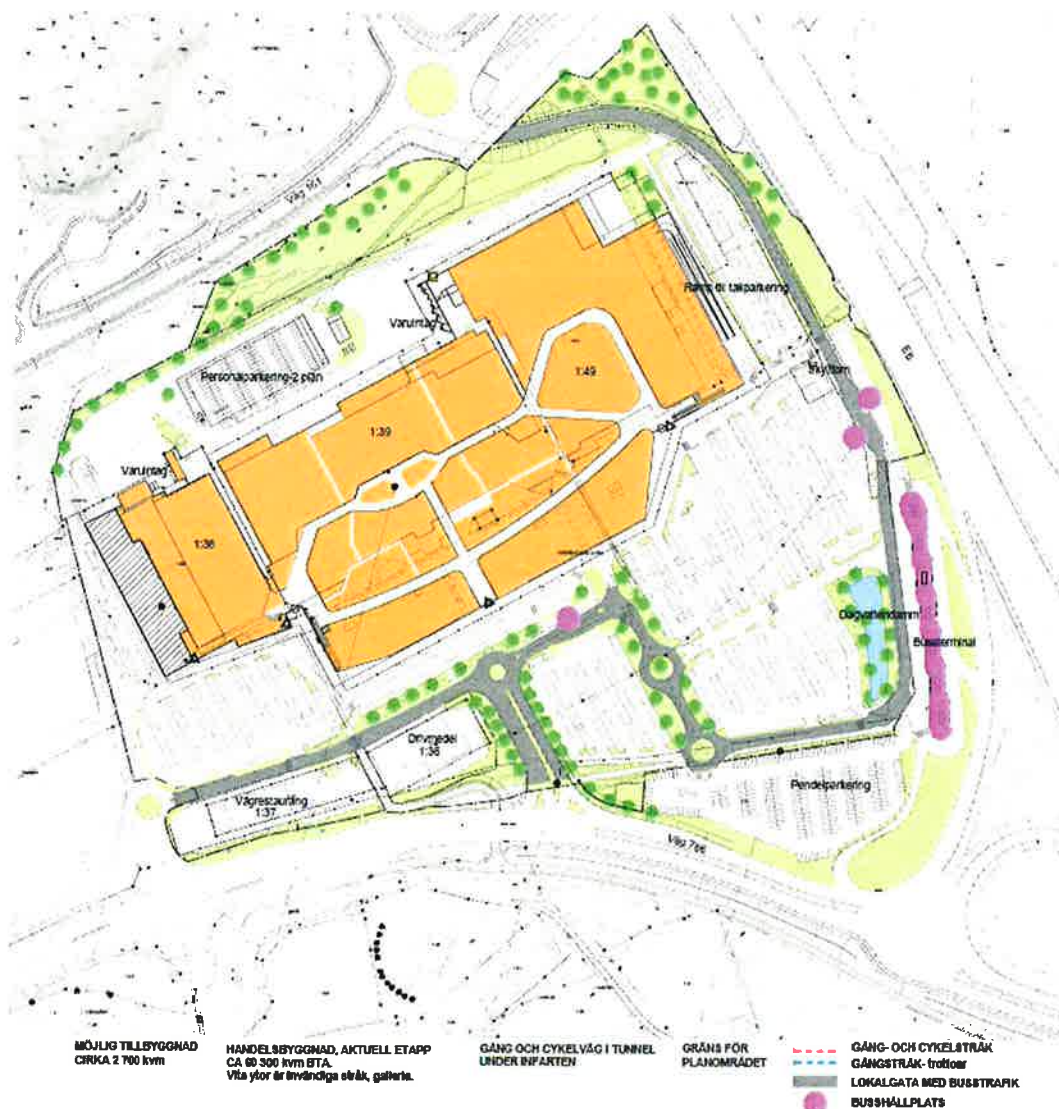
På takbjälklaget kommer att anläggas kundparkering med uppfart via ramp på anläggningens östra sida.

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 m² resp ca 250 m².

Här medger planförslaget möjlighet till mindre utbyggnader till 800 m² resp 400 m² 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 m² bruttoarea (BTA) för handel, planförslaget medger en utbyggnad till totalt 91.400 m² 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. Mätnadsgraden 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 m² 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 marksamfällighet 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.

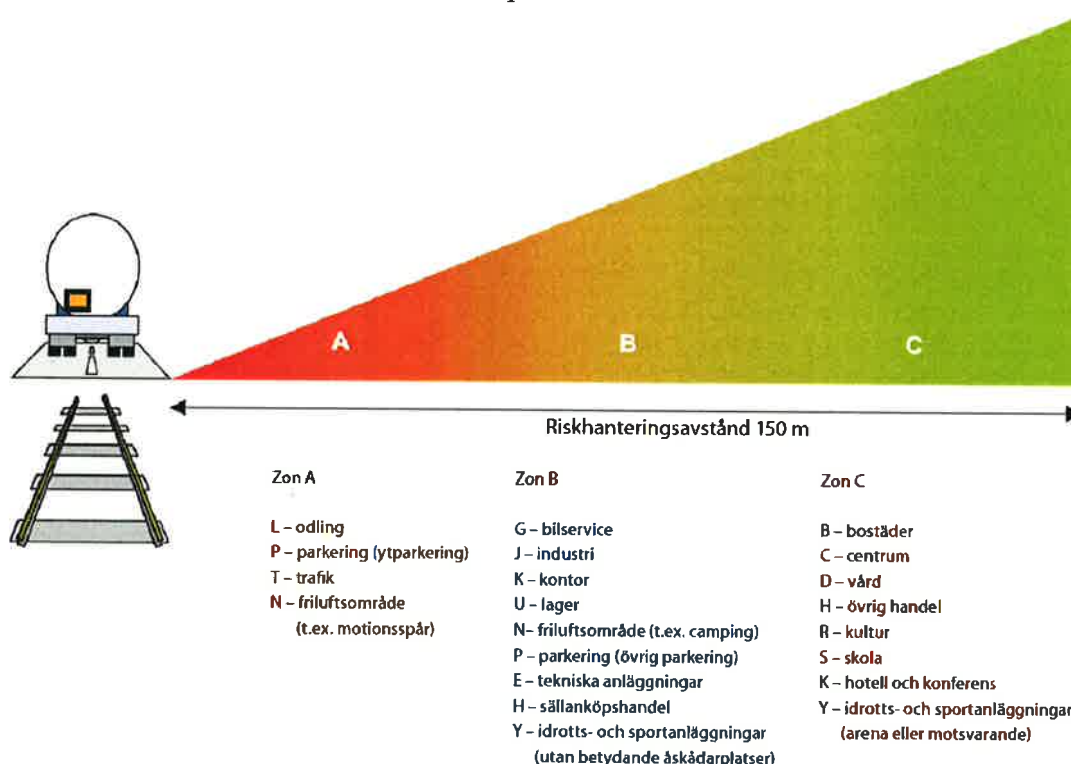
Risker till följd av närhet till farligt godsled

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 kvarterersmark. 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.



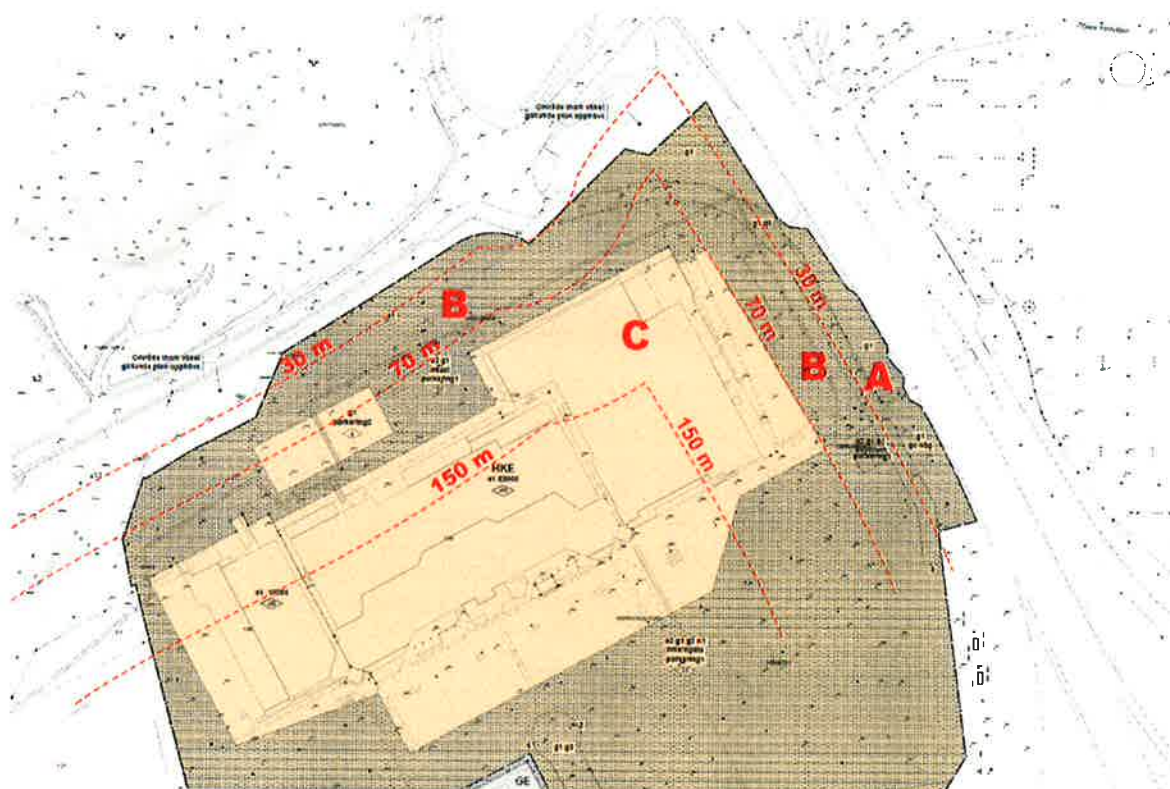
2. "RIKTSAM – Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007:06" utgiven av Länsstyrelsen i Skåne län. Utifrån en fördjupad analys av individrisken görs en avgränsad indelning motsvarande zonerna enligt ovan i syfte att förtydliga vilken markanvändning som generellt kan anses tillämplig inom riskhanteringsområdet. 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 byggrätt 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 planområdets 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



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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ABAKO Arkitektkontor AB och Fernqvist arkitekter AB

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| • Programsamråd | januari – april 2007 |
| • Samråd | maj – juni 2010 |
| • Utställning | november 2011 |
| • Ny utställning | maj – juni 2014 |
| • Underrättelse | oktober 2014 |
| • Revidering planförslag | maj 2017 |
| • Ny utställning | augusti-september 2017 |
| • Antagande | senast december 2017 |
| • Laga kraft | januari 2018 |

Tidpunkten för laga kraft gäller förutsatt att antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas.

Upplysning

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

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

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

Genomförandetid

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

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnaden av planområdet.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen, upprättad 2017-07-07.

Torp köpcentrums samfällighetsförening i vilken ingår Olav Thon Group (OTG) och ICA Fastigheter Sverige AB, företräder medlemmarna i plangenomförandet och är nedan kallad exploatören.

Inom kvartersmark med beteckningar GE och HKE skall marken färdigställas och bebyggas av exploatören. För fastighetsreglering, gemensamhetsanläggningar, ändring av servitut och ledningsrätter ansvarar exploatören för ansökan om och bekostande av erforderliga lantmäteriförrättningar. Dock skall förrättningskostnader för inrättande av gemensamhetsanläggningar för g1, g2 och g3, fördelas mellan deltagande fastigheter utifrån de andelstal som fastställs.

Avtal

Detaljplaneavtal

Mellan Uddevalla kommun och exploatören har avtal träffats angående reglering av kostnader och ansvar för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Mellan Uddevalla kommun och exploatören skall avtal träffas angående reglering av ansvarsfördelning och kostnader till följd av planens genomförande.

Övriga avtal

Avtal angående fastighetsreglering inom planområdet skall upprättas enligt förteckning under avsnittet Fastighetsreglering nedan.

Avtal angående kostnader för omläggning av fjärrvärmeledningar bör träffas mellan exploatören och Uddevalla Energi.

Avtal skall upprättas mellan exploatören och trafikoperatör om villkor för trafikering av interna körgator med lokalbussar i det fall man avser att bedriva sådan trafik.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsreglering

Exploatörens avsikt är att parterna inom Torp köpcentrums samfällighetsförening även fortsatt ska bedriva den egna verksamheten i byggnader inom egna fastigheter och vars omfattning efter utbyggnad enligt planförslaget kräver reglering. Vilka utbyggnader som kommer att genomföras av respektive medlem i samfällighetsföreningen är inte slutgiltigt fastställt.

Byggda delar för parkeringsändamål, vilket avser det möjliga parkeringsdäcket norr om handelsanläggningen, avses att ingå i samfälligheten.

I planområdets sydöstra del förutsätts en fastighetsreglering där mark överförs från kommunal mark (Herrestads-Torp 1:3) till Herrestads-Torp S:5. Lott 1 enligt bilaga. En ansökan om överföring av marken har inkommit till lantmäterimyndigheten.

I planområdets södra del förutsätts fastigheterna Herrestads-Torp 1:36 respektive 1:37 utökas så att den mark som utnyttjas av fastigheterna hör till dessa. Detta innebär att mark tillförs från Herrestads-Torp S:5 och från kommunal mark (Herrestads-Torp 1:3). Lotterna 7-10 enligt bilaga.

I planområdets östra del förutsätts en fastighetsreglering där mark överförs från kommunal mark (Herrestads-Torp 1:3) till Herrestads-Torp 1:49. Lott 2 enligt bilaga.

I planområdets norra del förutsätts en fastighetsreglering där mark överförs från kommunal mark (Grytingen 1:16) samt från delar av de privata fastigheterna Grytingen 1:3 och Grytingen 1:10 till Herrestads-Torp S:5. Området utgörs av de delar av nämnda fastigheter som kvarstår söder om vägrätten för väg 161. Lotterna 11-13 enligt bilaga.

Planen medger att en fastighetsreglering kan genomföras i planområdets norra del där mark överförs från marksamfälligheten Grytingen S:2 till Herrestads-Torp S:5. Lott 14 enligt bilaga.

Utöver ovanstående skall, efter planområdets utbyggnad, erforderlig fastighetsreglering ske mellan samfälligheten Herrestads-Torp S:5 och de respektive delägarnas fastigheter. Lotterna 3-6 enligt bilaga.

Mark inom planområdet intill E6, lott 17, är fortsatt en del av kommunens Herrestads-Torp 1:3.

Mark som idag tillhör marksamfälligheten Herrestads-Torp S:5 och för vilken gällande detaljplan föreslås upphävas och som ingår i vägområdet längs väg 161 överförs till kommunal angränsande fastighet. Lotterna 15-16.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för körtrafik skall inrättas i östra och södra delen av planområdet. Syftet är att säkerställa framkomlighet för biltrafik till regionbussterminalens pendelparkering samt busstrafik från regionbussterminalen till motet på väg E6 och vägförbindelsen norr om planområdet. Av den till planförslaget hörande illustrationskartan framgår hur körtrafiken är tänkt att anordnas. I den form planen har idag bör Herrestads-Torp 1:3 samt fastigheterna i Herrestads-Torp S:5 ingå i gemensamhetsanläggningen.

Planförslaget medger att gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering, teknisk försörjning samt drift och skötsel kan bildas. Detta innefattar även det möjliga parkeringsdäcket norr om handelsanläggningen.

I en eventuell gemensamhetsanläggning för parkeringsdäcket bör fastigheterna i Herrestads-Torp S:5 ingå. I övriga möjliga gemensamhetsanläggningar bör fastigheter inom planområdet ingå i den mån de har nytta av anläggningen.

Ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten som prövar de föreslagna åtgärderna enligt anläggningslagen m.fl. med beaktande av vad som har redovisats i den här genomförandebeskrivningen och vad som i övrigt yrkas i ansökan.

Servitut

Befintligt vägservitut 1 (1485-89/146.1) för tillgänglighet till skogsfastighet Hedkärr 1:5 kan behöva ändras i det fall exploatören genomför den planerade avstängningen av lokalgatan utmed planområdets västra gräns.

Befintligt vägservitut 2 (1485-90/76.2) för tillgänglighet till fastigheterna Grytingen 1:10, 1:14 och 1:16 norr om planområdet upphör då fastighetsförrättningar till följd av Nordlänken genomförts.

Befintligt utrymmesservitut 3 (1485-92/122.3) till förmån för Grytingen GA:1 upphör till följd av Nordlänken.

Befintligt vägservitut 17 (1485K-07/131.1) för åtkomst till skogsfastighet Grytingen 1:3 genom befintlig undergång under väg E6 ändras till följd av Nordlänken och belastar inte längre fastigheter inom planområdet.

Befintligt vägservitut 18 (14-HER-1126.1) till förmån för Grytingen 1:3 upphör till följd av Nordlänken.

Befintligt servitut för vattenledning 19 (14-HER-907.1) till förmån för Grytingen 1:10 upphör till följd av Nordlänken.

Befintligt servitut för vattentäkt 20 (14-HER-1126.1) till förmån för Grytingen 1:10 upphör till följd av Nordlänken.

Ett antal servitut för el-, tele- och kraftledningar påverkas och skall i erforderlig omfattning ändras i konsekvens med planförslaget och de utbyggnader som genomförs. En mer ingående studie av vilka servitut som berörs av förändring ska ske i samband med plangenomförandet.

För upphävande respektive ändring av servitut andra rättigheter krävs att yrkande görs till lantmäterimyndigheten som prövar frågan.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt Lr1 (1485K-08/67.1) för fjärrvärmeledningar gränsar till planområdet och kan komma att behöva ändras om anslutningen till Lr3 enligt nedan påverkas.

Befintlig ledningsrätt Lr3 (1485K-2004/46.1) för fjärrvärmeledningar kan behöva ändras i det fall exploatören genomför planerade utbyggnader enligt planförslaget.

I planområdets södra del finns en ledningsrätt för markförlagda kraftledningar. Ett u-område är utlagt för dessa i planförslaget.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar är redovisade i planbeskrivningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Uddevalla kommun får utgifter för:

- Del i drift av gemensamhetsanläggning för körtrafik i östra delen av planområdet
- Nybyggnad samt del av drift för GCM-väg under den södra infarten till köpcentret samt anslutande GC-väg.
- Del i drift av gemensamhetsanläggning för körtrafik från den södra infarten till bussterminal och pendelparkering.

Uddevalla kommun får inkomster av:

- Försäljning av mark

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för:

- Exploatören får kostnader för om- och nybyggnad samt iordningsställande och drift av parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra anläggningar och markarbeten inom kvartersmark
- Köp av mark från kommunen och intilliggande fastigheter
- Del i drift av gemensamhetsanläggning för körtrafik i östra delen av planområdet
- Del i drift av gc-tunnel samt gångbana i områdets södra del
- Förrättningskostnader för fastighetsregleringar, ändring av ledningsrätter samt ändring av servitut och gemensamhetsanläggningar nödvändiga för plangenomförandet

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

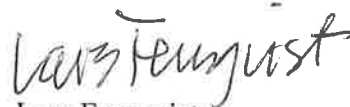
Exploatören Torp köpcentrums samfällighetsförening har genom Olav Thon Group uppdragit åt ABAKO Arkitektkontor AB att i samarbete med Fernqvist arkitekter AB upprätta planhandlingar. Sjur Martinsen företräder exploatören. Planhandlingarna har utarbetats av arkitekt MSA Per Niklasson i samarbete med arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist.

Göteborg och Arvika i juni 2017



Per Niklasson

Arkitekt MSA



Lars Fernqvist

Arkitekt SAR/MSA

- Bilaga: Karta som illustrerar fastighetsregleringar.