

UTSTÄLLNINGSHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för

TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl

Ljungskile, Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 23 augusti 2010

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

MSN beslutade om utställning	17 juni 2010
Utställning	sept
MSN antar planen	14 oktober
Laga kraft tidigast	mitten av november
Exploateringsavtal måste godkännas av Tekniska nämnden	

Tidplanen förutsätter bl a att antagandebeslutet inte överklagas.

MSN = Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planantagandet vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att förändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om planen skulle förändras eller upphävas, vare sig det sker under eller efter genomförandetiden, ger PBL de byggnader som finns vid den tidpunkten ett starkt skydd, (givetvis under förutsättning att de har uppförts i laga ordning).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte förändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock förändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att

behöva betala ersättning till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap, gemensamhetsanläggningar

Ägaren till fastigheten Tjöstelsröd 1:35 kallas nedan exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Delar av kvartersmarken föreslås utgöra en lokal gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Där kan kommunen ha en mindre andel för ett allmänt gångstråk. Se även nedan.

Exploatören står för iordningställande av nya parkeringsplatser för Tjöstelsröd 1:44 – 1:52 samt nytt garage för 1:51 och tillfartsvägens utbyggnad/ ombyggnad. Se även nedan.

Kommunen står för utbyggnad och drift av VA-ledningar fram till varje bostadsfastighet.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt separat utredning.

Avtal

Exploateringsavtal förutsätts upprättas mellan Uddevalla kommun och exploatören. Avtalet kan bli avse utökning av exploatörens fastighet mot öster och norr, samt ”flyttning” av befintlig gemensamhetsanläggning mot öster, se nedan. Avtalet kan även avse byggande av VA-ledningar, körväg inkl gång- o cykelstråk samt gångstråk.

Planens genomförande underlättas om det träffas ett avtal mellan exploatören och ägarna till Tjöstelsröd 1:44 - 1:52. Avtalet ska i så fall avse nya parkeringsplatser för 1:44- 1:52 samt nybyggnad av garage för 1:51. Där bör även stå att exploatören bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten svarar för avstyckningar, fastighetsregleringar, inrättande av gemensamhetsanläggningar mm, efter ansökan från berörd fastighetsägare eller från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden.

Det nya bostadshuset avses i första hand utgöras av 3 radhus med äganderätt. Planen medger även att det blir högst 3 bostäder som i stället upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt. Även sk ägarlägenheter är möjligt, men är ganska osannolikt om bostäderna byggs som ”radhus”.

Följande avstyckningar och fastighetsregleringar föreslås ske:

Till Tjöstelsröd 1:35 läggs mindre delar av Tjöstelsröd 1:1.

Från ”nya” Tjöstelsröd 1:35 avstyckas 3 bostadsfastigheter

Om de nya bostäderna i stället skulle upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt blir det 1 bostadsfastighet.

Den kvartersmark som inte ska utgöra bostadsfastigheter kan överföras från 1:35 respektive 1:1 till en nybildad marksamfällighet. Stenmuren i söder föreslås ligga kvar på den kommunala stamfastigheten Tjöstelsröd 1:1.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Nuvarande gemensamhetsanläggning Tjöstelsröd GA:3 avser parkering för de nio fastigheterna Tjöstelsröd 1:44 – 1:52. Tjöstelsröd 1:51 äger dessutom en garagebyggnad som ligger på ofri grund på 1:35. Garaget är säkrat med ett servitut.

Planen förutsätter att delar av Tjöstelsröd GA:3 ombildas genom att det upphävs på sin nuvarande plats och nybildas på en plats något längre österut, i båda fallen inom kvartersmark. Lokaliseringen av den del av GA:3 som omfattar infartsvägen från Poppelvägen justeras också. Förutom de 9 delägande fastigheterna till den nuvarande gemensamhetsanläggningen ska de nya bostadsfastigheterna ingå. Soprum, förråd och de markytor som bara betjänar det nya husets lägenheter kan eventuellt utgöra en egen sektion. Vidare föreslås kommunen ha andel där allmän gångtrafik berör kvartersmark.

I den lantmäteriförrättning som ska ombilda gemensamhetsanläggningen bestäms parternas respektive andelstal.

Det servitut som Tjöstelsröd 1:51 har för ett dubbelgarage på 1:35 upphävs och ersätts samtidigt av ett nytt längre österut.

Fastighetsplan

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att en fastighetsplan inte är nödvändig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen förutsätter att exploatören förvärvar mark från kommunen för utökningen av Tjöstelsröd 1:35. Alla exploateringsarbeten, liksom alla förrättningskostnader, bekostas av exploatören, d v s ägaren till Tjöstelsröd 1:35. Exploatören förhandlar i vanlig ordning med kommunen om kostnader för markförvärv, kostnadsfördelning etc. Exploateringsavtal ska normalt godkännas av Tekniska nämnden.

Nuvarande 9 medlemmar i Tjöstelsröd g:a 3 förutsätts få nya likvärdiga parkeringsplatser och justerad tillfart utan kostnad. Ägaren till

Tjöstelsröd 1.51, som har ett garage på 1:35, föreslås få ett nytt likvärdigt garage utan kostnad.

Planavgift

I samband med bygganmälan ska ingen planavgift betalas eftersom det finns ett planavtal mellan exploatören och Miljö och Stadsbyggnad.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Handläggare: Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad

Lantmäteriåfrågor: Berit Karlsson, kommunala
lantmäteriåmyndigheten

Genomförandefrågor: Johnny Karlsson, Tekniska kontoret

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Mats Windmark
planarkitekt