

Arkivnr: HÖ116
Antagen av SBN: 2020-02-20
Laga kraft: 2020-03-18



Detaljplan för del av fastigheten

ROTVIK 1:12

Rotviksbro, Uddevalla kommun, Västra Götalands län

ARB NR: 548

Antagandehandling

2018-11-16, REV 2019-06-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplanen består av:

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000, format: A1
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning, 2013-10-16
- Planprogram, 2011-09-13
- Programsamrådsredogörelse, 2012-02-16
- Samrådsredogörelse, 2018-11-16
- Utställningsutlåtande, 2019-04-10

Övriga handlingar:

- Geoteknisk utredning, GEO-gruppen AB, 2012-12-14
- Trafik- och dagvattenutredning Rotviksbro-handelsområde, Rotviksbro 1:12, ÅF Infrastruktur), 2018-09-12
- Bergteknisk besiktning, Rotvik 1:12, Uddevalla kommun, Bergab, 2018-02-19
- PM REV.A. - riskbedömning för detaljplan Rotvik 1:12, BDAB 2019-05-28



Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer:
312 813

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	2
Allmänt	2
Planprocessen	2
Genomförandetid	3
Huvudmannaskap	3
Ansvarsfördelning	3
Avtal	4
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	4
Fastighetsägare/fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggning och rättigheter.....	5
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	5
EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR.....	6
Allmänt	6
Allmän platsmark	6
Kvartersmark	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	7
Fortsatt arbete	7
Preliminär tidplan	7
Medverkande i planarbetet.....	7
REVIDERING/JUSTERING 2019	8

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplan för del av Rotvik 1:12.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

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

Planprocessen

Genomförandebeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Till planhandlingarna hör också en planbeskrivning som innehåller förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I planbeskrivningen redovisas även motstående intressen samt överensstämelsen med kommunens översiktsplan. Det juridiska dokument som bygglov baseras på utgörs av plankartan med planbestämmelser. En illustrationskarta har också upprättats för att visa på en möjlig disposition inom planområdet.

Detaljplanen ska samrådas med länsstyrelsen, statliga organ och myndigheter, kommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planeringsprocessen.

Läs mer under rubriken ”fortsatt arbete”.

Normalt planförfarande

Planen upprättas i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) på grund av att planarbetet inleddes innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft.

Planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut för samråd och ställs ut innan planen kan tas upp för antagande.



I det aktuella skedet ska planförslaget ställas ut

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 utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner 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.

Denna detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. I detaljplaner i närområdet är kommunen inte huvudman.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter ekonomiska åtaganden vad gäller genomförande och drift. Ansvarsfördelningen är översiktligt sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Kvartersmark</u>		
HK – Handel och kontor	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
- VA	Resp. fastighetsägare från en av VästVatten anvisad förbindelsepunkt.	Fastighetsägare inom respektive avstyckad fastighet
- Dagvatten	Exploator/fastighetsägare	Fastighetsägare
El, tele	Ledningsägare	Ledningsägare
E₁ – pumpstation	Väst Vatten AB	Väst Vatten AB
E₂ – transformatorstation	Vattenfall	Vattenfall

Allmän platsmark

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom planområdet ansvarar exploatören för att byggnader, trafikanläggningar, VA- och dagvattenanläggningar med mera genomförs liksom underhåll av dessa.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden i samband med planarbetet har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatören.

Avtal mellan kommunen och Trafikverket

Ett avtal mellan kommunen och Trafikverket kan behöva upprättas för att reglera finansiering och utförande av åtgärder för ny anslutning till den allmänna vägen 787. Avtalet kan även inrymma frågor angående utförande av gångvägsanslutningar mot Trafikverkets gångpassager samt utförande av nya VA-ledningar som ska korsa vägområdet för väg 161.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal bör upprättas mellan exploatören och Uddevalla kommun. I avtalet ska det klargöras vilken ansvarsfördelning som råder mellan exploatören och Uddevalla kommun i frågor som inte regleras i detaljplanen. I exploateringsavtalet ska det skrivas in att exploatören ska ansöka om anslutning till allmän väg efter det att planen har vunnit laga kraft.

Avtalet ska också säkerställa att åtgärder för dagvattenhantering (bestämmelserna b₂ och b₃ i plankartan) kommer till utförande.

Vidare bör exploateringsavtalet reglera uppförande av bullerplank mot angränsande fastighet Rotvik 1:8. Avtalet ska upprättas och godkännas senast i samband med att planen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare/fastighetsbildning

Fastigheten Rotvik 1:12 är privatägd. Den del av fastigheten som omfattas av planen ska förvärfvas av exploatören, Marannk AB. Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning avser bl. a avstyckning, fastighetsregleringar, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Avstyckning ska ske från Rotvik 1:12 för HK-området till en ny fastighet. Den nya fastigheten kommer att bli berörd av två ledningsrätter som är starkström och fiber, nr 1485K-11/14.1 och 1485K-16/134.1.

Område för ny pumpstation ska upplåtas med ledningsrätt.

Detaljplanen hindrar inte att planområdet kan komma att avstyckas i flera fastigheter. Eventuella kommande fastighetsregleringar bekostas av respektive fastighetsägare inom planområdet.

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

Gemensamhetsanläggning och rättigheter

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar. Om behov av att reglera drift och underhåll av eventuella framtida gemensamma anläggningar inom planområdet, exempelvis dagvattendammen kan en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen (AL). Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Rotvik 1:12 är belastad av en rad servitut, exempelvis till förmån för den kraftledning som återfinns norr om planområdet. Servitut inom och i närheten av planområdet redovisas i den tillhörande fastighetsförteckningen. Inget servitut bedöms påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Här listas de konsekvenser som ett genomförande av planförslaget kommer att innebära för respektive fastighet inom eller i anslutning till planområdet:

Fastighet	Fastighetsreglering	Konsekvens av plangenomförande	Ekonomisk konsekvens
Rotvik 1:12 (Lantbruksfastighet)	Området för H och K ska avstyckas från fastigheten via en lantmäteriförrättning. Förrättningen bekostas av exploatören.	-	-
Nybildad fastighet (avstyckad från Rotvik 1:12, handels- och kontorsfastighet)	Nybildad fastighet, ca 22 000 m ² .	-	Fastighetsägare bekostar uppförande och skötsel av byggnader och anläggningar
Rotvik 1:8 (Bostadsfastighet)	(Ingen förändring)	Ökad trafik, ökat buller. Byggrätt påverkas inte	-
Rotvik 1:9 (Bostadsfastighet)	(Ingen förändring)	Ökad trafik, ökat buller. Byggrätt påverkas inte	-

Ledningshavare Uddevalla Vatten AB ansöker och bekostar eventuell lantmäteriförrättning för upplåtelse av ledningsrätt

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Allmänt

Kostnader förenade med planläggning och fastighetsbildning belastar exploatören. Fördelning av kostnader och ansvar vid genomförandet av planen kan komma att behöva regleras i ett exploateringsavtal som upprättas mellan Uddevalla kommun och exploatören. Avtalet ska godkännas av kommunen innan planen förs till antagande.

Ett genomförande av planförslaget innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för Uddevalla kommun.

Allmän platsmark

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatören bekostar uppförandet av byggnader och anläggningar inom sin fastighet samt ansvarar för fortsatt drift.

Va och dagvatten

Driftansvarig för det allmänna VA-nätet är VästVatten AB vilket innebär att kommunen anvisar avsättningspunkt för anslutning till det kommunala VA-systemet som här omfattar dricksvatten och spillvatten. Det kommunala VA-nätet ligger idag utanför planområdets gränser men en anslutningspunkt för vatten och spillvatten kommer att upprättas vid fastighetsgräns i planområdets sydvästra hörn (servitut VA-ledningar 1485K-10/118.1). Här kommer VästVatten att uppföra en pumpstation.

Inom kvartersmark anläggs VA- och dagvattenledningar av exploatören.

Utbyggnad av ett system för omhändertagande av dagvatten från området norr om planområdet samt inom planområdet byggs ut och bekostas av exploatören.

El, tele- och datakommunikation

Vattenfall Eldistribution ansvarar för uppförandet av en nätstation i planområdet. Marken upplåts med nyttjanderätt till Vattenfall.

Respektive ledningsägare bekostar utbyggnad och drift av el- och telekommunikation inom planområdet.

Skulle behov uppstå av att behöva flytta befintliga el- och teleanläggningar inom kvartersmark belastar kostnaderna exploatören. Eventuella markarbeten ska föregås av kabelutsättning.

Geoteknik

I detaljprojekteringskedet ska en projektinriktad geoteknisk undersökning beställas och bekostas av exploitören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Fortsatt arbete

Efter genomförd utställning av planförslaget sammanställs inkomna synpunkter i ett utställningsutlåtande. Därefter kan kommunen besluta om att anta planförslaget. Om beslutet inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft.

Preliminär tidplan

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

Jan 2011	Beslut om framtagande av planprogram
Okt-dec 2011	Programsamråd
Feb 2012	Beslut om vara beredd att pröva plan
Nov-dec 2013	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
Nov 2018	Beslut om utställning
Dec 2018-jan 2019	Utställning av förslag till detaljplan
Maj 2019-juni 2019	Antagande av detaljplan
Augusti 2019	Laga kraft

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft, d.v.s. byggstart kan tidigast ske under sommaren 2019. Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt, Jakob Resare, arkitekt och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt på uppdrag av exploitören Marannk AB.

Planförslaget har handlagts av Mats Windmark, planarkitekt, Miljö- och stadsbyggnad, Uddevalla kommun.

Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB

Jakob Resare, arkitekt
Rådhuset Arkitekter AB

REVIDERING/JUSTERING 2019

*Tabellen avseende ansvarsfördelning har kompletterats avseende ny transformatorstation som ska anläggas inom planområdet.

*Genomförandebeskrivningen har kompletterats gällande att det ska skrivas in i exploateringsavtal att exploatören ska ansöka om anslutning till allmän väg.

Plankartan och planbeskrivningen har korrigerats på ett antal punkter. Dessa punkter redovisas under rubriken ”Revidering” i planbeskrivningen.

Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsbyggnad & Miljö

Jakob Resare, arkitekt
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsbyggnad & Miljö