



UDDEVALLA KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNAD

## ANTAGANDEHANDLING

Antagen: 2017-12-14

Lagakraft: 2018-01-10

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING** tillhörande  
Ändring av detaljplanen för bostadsområdet

**SUNDSKOGEN/ SUNDSSTRAND**

del av fastigheten

**Forshälla- Sund 1:8 m fl**

Forshälla församling, Uddevalla kommun

Ändringen är upprättad av Samhällsbyggnad 2017-10-19,  
rev 2017-12-04

Den underliggande detaljplanen är upprättad av dåvarande Miljö och Stadsbyggnad 2010-01-28 och reviderad 2010-05-26. Planen antogs av Kommunfullmäktige 2010-06-08 och vann laga kraft 2010-08-16. Arkivnumren är 1485K-P10/15 respektive Fo 115

**INLEDNING**

All beskrivningstext som har tillkommit i och med planändringen skrivs med kursiv stil för att särskilja den nya texten från den underliggande detaljplanens beskrivning. Inga strykningar har gjorts i den underliggande detaljplanens genomförandebeskrivning.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan planändringen**

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas för planändringen:

Plansamråd	juli – augusti 2017
Beslut granskning SBN	19 oktober
Granskning	november
SBN antar planändringen	14 december
Laga kraft	januari 2018
SBN = Samhällsbyggnadsnämnden	

**Tidigare tidplan**

Utställning	mars 2010
MSN godkänner planen	15 april
KS godkänner planen	26 maj
KF antar planen	8 juni
Laga kraft	juli
Förprojektering vägar	hösten 2009

Detaljprojektering vägar o VA	vintern o våren 2010
Upphandling vägar o VA, etapp 1	aug/ sept 2010
Entreprenad vägar o VA, etapp 1	hösten 2010, hela 2011
Byggstart hus etapp 1A	sommaren 2011
Byggstart hus, resten av etapp 1	våren 2012
Etapp 2	bestäms senare

MSN= Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KS= Kommunstyrelsen

KF= Kommunfullmäktige

### Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 10 år. Slutdatum påtecknas plankartan.

Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om planen skulle ändras 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 ändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare om t ex en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

*Planändringenens genomförandetid är samma som den underliggande planens, d v s den upphör 2020-08-16.*

### Allmänt om områdets utbyggnad

Området är så stort att utbyggnaden av vägar och VA kommer att ske i flera etapper. Därmed kommer även bl a lantmåteriförrättningarna och tomtförsäljningen att ske etappvis.

Huvudetapp 1 är tänkt att omfatta hela uppsamlingsväg nr 1 inkl anslutning och busshållplatser vid lv 679, lokalvägarna 3, 4 o 5, samt skaftvägarna 1, 2, 4 o 5. Utbyggnaden av skaftväg 3 kommer troligen också att göras i denna etapp. Gång- och cykelvägen till Lindesnäs, provisorisk gång- och cykelväg vid lokalväg 12 samt serpentinen ner till uppsamlingsväg nr 1 kommer att ingå. VA inom dessa områden samt VA-ledningen från Kräklingekullen kommer vidare att ingå i etapp 1. Slutligen kommer iordningställande av naturmarken väster om och strax öster om uppsamlingsväg nr 1 att ingå. Beroende på hur den blivande entreprenören lägger upp sitt arbete kan färdigställandet av etapp 1 eventuellt uppdelas i flera deletapper.

Huvudetapp 2 kan komma att omfatta resten av planområdet, men det kan också bli flera etapper.

Tomterna för samlad exploatering avses försäljas till byggherrar som själva ombesörjer exploateringen av mark och hus. För tomt nr 1 finns det ett markanvisningsavtal mellan Sverigehus AB och Tekniska Nämnden. Det kan bli exploateringsavtal som innebär att Tekniska kontoret bygger VA och körvägar inom tomterna för samlad exploatering, åtminstone där det ska bli gruppbyggda småhus.

*Numera är tomt nr 1 bebyggd med 45 st gruppbyggda småhus på avstyckade fastigheter. De har som tillkommit genom exploatören Vita husen. Inom tomt nr 2 pågår utbyggnad med bostadsrättslägenheter. Exploator är Markbygg. För tomt nr 3 har det nyligen hållits en "markanvisningstävling". Kommunstyrelsen har beslutat att tilldela projektet till ett företag som avser att bygga ett 50-tal bostäder.*

Förskoletomten kan bebyggas så snart väganslutningen till lv 679 samt VA-ledningarna är klara, men det finns ingen tidplan för dess utbyggnad. *Numera finns det beslut om att förskolan ska byggas och den beräknas vara färdigställd under år 2020.*

### **Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, gemensamhetsanläggningar**

Kommunen är exploator och svarar för **byggandet** av vägar, besöks-parkeringar, gång- och cykelvägar samt förändringar inom grönytor. Lekplatserna iordningställs av kommunen till en "grundstandard". Allt detta ska ingå i tomtpriset. Inom de tre kvarteren 1-3 är dock kommunen inte exploator.

Enligt Tekniska Nämnden samt Miljö- o Stadsbyggnadsnämnden ska kommunen **inte** vara huvudman för allmän plats. Det innebär att lantmäteriet ska bilda gemensamhetsanläggning(ar) för **förvaltningen** av allmän plats samt gästparkeringar. Även förvaltningen av stängsel på allmän plats ska ingå, se nedan. Dock ska gemensamhetsanläggningen inte omfatta vissa större diken samt de två bäckarna, eftersom kommunen ska ha ansvaret för dagvattenhanteringen från tomtmark ner till havet. I princip kan man antingen bilda en enda stor anläggning för hela planområdet eller mindre anläggningar för respektive delområde. Miljö och Stadsbyggnad föreslår att det bildas en enda gemensamhetsanläggning för hela planområdet. Eftersom tomterna säljs etappvis, och därmed inte alla avstyckas på en gång, måste anläggningen utökas genom sk omprövning ett antal gånger, allt eftersom området byggs ut. Om man i stället skulle välja modellen med t ex en anläggning för varje lokalväg, samt en separat anläggning för väg 1 och en för väg 2, skulle området totalt komma att bestå av cirka femton gemensamhetsanläggningar. Den framtida förvaltningen av så många gemensamhetsanläggningar skulle bli svårhanterbar, varför **en** gemensamhetsanläggning förordas.

På begäran av (Tekniska kontoret) *Samhällsbyggnadsförvaltningen* bildar Lantmäteriet gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden samt underhållet och driften av renvatten- och spillvattenledningar inom allmän plats, samt dagvattenledningar och vissa andra dagvattenanordningar, se ovan. Området avses utgöra s k verksamhetsområde. Gemensamhetsanläggningen ska vad gäller förvaltningen av vägarna anses vara abonnent på kommunens dagvattenanordningar nedströms gatubrunnarna. Se även kommunens VA-taxa.

Dagvatten som kommer från naturmark in på tomtmark ska omhändertas av tomtägaren. På vissa ställen kan kommunen anlägga avskärande diken.

Inom de tre kvarteren/ tomterna för samlad exploatering kan mark och vägar förvaltas antingen av en hyresvärd eller en bostadsrättsförening, eller så kan mark och vägar förvaltas som en gemensamhetsanläggning. Det senare gäller om varje hus upplåts med äganderätt och det därmed sker avstyckning av en tomt sker kring varje hus, eller om det blir s k ägarlägenheter. Gemensamhetsanläggning för vägar kan antingen ingå i Sundskogens stora anläggning, eller utgöra en lokal anläggning för just det storkvarteret.

Inom kvarteret/ tomten nr 1 redovisar planen "x" för genomgående allmän gångtrafik. Tanken är att förbinda några målpunkter som ligger på allmän plats strax utanför kvarteret, men eftersom bebyggelsens och vägarnas utformning inte är klarlagd går det inte att i planen låsa sträckningen genom allmän plats eller ett specificerat x-område. Exploateringsavtalet kan "följa upp" denna fråga. Ungefär motsvarande gäller inom kvarteret/ tomten nr 2. Här är det Kuststigen som ska inarbetas i bebyggelseområdet.

På plankartan är det illustrerat några skaftvägar som vardera betjänar 2- 4 villatomter. Skaftvägarna är således inte "allmän plats väg" eftersom man i så fall skulle behöva bygga vändplaner för bl a postbilar och sopbilar samt medge allmän biltrafik. De är heller inte "allmän plats natur", eftersom de inte är tänkta att iordningställas för allmän gångtrafik. Skaftvägarna föreslås utgöra marksamfälligheter och kan ev utgöra lokala gemensamhetsanläggningar. För att underlätta snöröjning samt medge gångpassage för delägarna är de flesta skaftvägarna tänkta att vara genomgående från vägen in till grönområdena. Brevlådor och sopkärl är tänkta att placeras ute vid uppsamlingsvägen och åtminstone sopkärlen föreslås placeras i samma marksamfällighet och gemensamhetsanläggning som tillhörande skaftväg.

## **Avtal**

Eftersom kommunen äger all mark inom och intill planområdet behövs det inga avtal för att genomföra detaljplanen för utbyggnad av vägar och VA eller för avstyckningar av bostadsfastigheterna för styckebyggda villor. För de tre tomterna för "samlad exploatering" kommer det att tecknas avtal med respektive exploitör. För tomt nr 1 finns det redan nu ett markanvisningsavtal med Sverigehus AB.

Kommunen och Trafikverket kommer att teckna avtal bl a om hur uppsamlingsväg nr 1 ska anslutas till länsväg 679 samt hur utbyggnad av busshållplatserna ska ske. Avtalet ska vara klart innan planen antas.

### **Vägnamn adressering**

Kommunens namnberedning föreslår vägnamn till Kulturnämnden och till Kommunfullmäktige för godkännande. *Numera är det Samhällsbyggnadsnämnden som bereder sådana namnärenden som ska behandlas av Kommunfullmäktige. Lantmäterienheten sätter sedan adressnumret till respektive fastighet/ hus.*

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsplan kan erfordras för genomförande av detaljplanen inom kvarteren 1, 2 eller 3 om avstyckning av småhustomter ska ske. Alternativt kan en motsvarande utredning göras utan att det blir en antagen fastighetsplan.

#### Följande avstyckningar föreslås för nya bostadshus:

Från Forshälla- Sund 1:8 avstyckas ca 120 villatomter = bostadsfastigheter. Illustrationen på plankartan anger ungefärliga förslag på lämpliga tomtgränser, men exakt utformning av varje tomt bestäms av lantmäteriet i samråd med Miljö och Stadsbyggnad och Tekniska kontoret. Tekniska kontoret har nu begärt förrättningen, vilket innebär att lantmäteriet påbörjar arbetet med fastighetsindelningen för att underlätta VA-projekteringen. Bl a är servislägena och VA-sträckningarna i skaftvägarna helt beroende av att de slutliga tomtgränserna är beräknade. Förrättning kan givetvis avslutas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Varje bostadsfastigheter kommer att få beteckningen Forshälla-Sund samt ett unikt registernummer. Det är således inte aktuellt att sätta kvartersnamn inom detta område.

Från Forshälla-Sund 1:8 avstyckas tre tomter för samlad exploatering, se planbeskrivningen. Inom dessa tre exploateringsfastigheter får det avstyckas bostadsfastigheter för gruppbyggda småhus, såvida inte fastigheten kommer att bli en hyres-, bostadsrättsfastighet. Även ägarlägenheter är givetvis möjliga.

Från Forshälla- Sund 1:8 avstyckas en tomt för förskola som även får innehålla skola, fritidshem, samlingslokaler etc. Avstyckning begärs först om/när det blir aktuellt att bygga förskolan.

Planområdet kan styckas av från den kommunägda stamfastigheten Forshälla- Sund 1:8 för att utgöra en kommunägd exploateringsfastighet. När alla enbostadsfastigheter, samt de tre stora fastigheterna 1-3

är avstyckade, har i så fall exploateringsfastigheten övergått till att bli en kommunägd allmän-plats-fastighet. De kommunala VA-ledningarna föreslås så långt möjligt ligga inom allmän plats där ju kommunen avser att behåller äganderätten. Det kan dock ändå vara en fördel att ledningarna säkras med ledningsrätt. Planen i sig hindrar inte att allmänna ledningar dras över kvartersmark, även om det bör undvikas så långt som möjligt. Allmänna ledningar på kvartersmark måste säkras med ledningsrätt, som givetvis bör bildas innan tomten säljs.



*Numera är all fastighetsbildning klar inom planområdets västra del. Se illustrationskartan.*

*Planändringen påverkar Forshälla- Sund ga:15, bl a genom att utbredningen av flera vändplaner förändras. Uddevalla kommun är exploator och ansöker om förrättningen samt betalar förrättningskostnaderna.*

## **TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Vägar mm**

Kommunen anlägger uppsamlingsvägar, lokalvägar samt gång- och cykelvägar/ banor med gängse kommunal standard, d v s med bl a belysning och asfalterad körbana. Iordningställandet av dessa ingår i tomtpriset för de nya tomterna. *Numera är samtliga vägar inom planområdet färdigställda. Inom den östra, obebyggda delen är ännu inte toppbeläggningen lagd.*

## **Allmän plats i övrigt**

Grönytorna inom planområdet avses endast iordningställas i de områden där anpassning till de geotekniska förhållandena måste ske, eller där gångstigar och lekplatser ska anläggas. Bäckfårorna måste delvis bearbetas, för att tillfredsställande släntstabilitet och dagvattenfördröjning ska uppnås. Marken ska iordningställas så att den liknar naturmark och långsiktigt kan skötas som sådan. Inom grönområdena avses i princip ingen barrskog behållas. Om lövskog planteras bör utsiktsfrågorna beaktas. Det vore en fördel om en skötselplan upprättas för grönområdena. Gatornas sidoområden utanför diken och slänter ska betraktas som allmän plats, natur.

## **Vatten och avlopp**

Vid försäljning av respektive tomt debiteras anläggningsavgift enligt kommunfullmäktiges då gällande taxa. (Denna avgift ligger utanför själva tomtpriset). *Numera är samtliga VA-ledningar och dagvattenanordningar på allmän plats utförda.*

Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten bör följas vid projekteringen av området *och vid projektering som avser tomtmark.*

## **Ev nya serviser p g a planändringen**

*Om kommunen såsom exploitör väljer att frångå stycketomter och göra en tätare exploatering i något eller några av de fyra utpekade delområdena kan nya elkablar, telekablar eller fiberkablar behöva dras fram. Detta kan också medföra att vägbeläggning behöver rivs upp och återställas. Eftersom ledningarna redan är lagda kan kommunen behöva stå för de merkostnader som uppstår. På motsvarande sätt behöver kommunen betala för nya VA-serviser.*

## **Sopkärl**

Vissa av tomterna, i synnerhet tomter vid skaftvägar, måste troligen placera sina sopkärl ute vid uppsamlingsvägen, vilket köparna av tomterna vid skaftvägen och uppsamlingsvägen måste vara medvetna om. Vid gästparkeringar anges dessutom plats för sopkärl om någon framtida omläggning av sophantering skulle bli aktuell.

## **Stängsel**

Vid exploateringen sätter kommunens entreprenör upp stängsel ovanför branter inom allmän plats. Kommunen sätter även upp på erforderliga platser inom kvartermark, eftersom kommunen har ett markägaransvar fram till dess att resp tomt försäljs. Tomtköparna får på egen bekostnad byta ut stängslen om man önskar stängsel med ett annat ut-

seende. Ansvaret för vidmakthållandet av stängslen på kvartersmark åvilar respektive tomtägare medan stängsel på allmän plats förvaltas av samfällighetsföreningen, se ovan.

### **Planavgift**

I samband med bygganmälan ska full planavgift betalas enligt kommunfullmäktiges taxa och det s k grundbeloppet ska justeras med faktorn 2.

### **UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER**

Plangenomförandet kommer att ske etappvis.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tekniska kontoret att begära avstyckning av villatomter.. Villatomterna ska i första hand säljas genom kommunens tomtkö. Vidare kommer Tekniska kontoret att begära avstyckning av kvarter nr 1 och så småningom även tomterna 2 och 3.

Anvisningarna i den geotekniska utredningen måste följas mycket noga vid kommunens projektering och byggande av gator och VA-ledningar samt av tomtköparen vid byggandet och eventuella framtida förändringar av tomten. För enstaka tomter kan köparen behöva utföra kompletterande geoteknisk utredning, bl a om man vill höjdsätta tomten på något särskilt sätt.

Den bergtekniska utredningen måste följas mycket noga vid kommunens projektering och byggande.

Vid bygglovgivning kommer kommunen att noga bevaka höjdsättningen av tomtmarken, i synnerhet vad gäller höjden på murar och slänter nära gränsen mot granntomter. Höga murar och slänter nära tomtgränser kommer i regel inte att godtas. Se planbeskrivningen.

Radonutredningen måste följas mycket noga vid projekteringen och byggandet av respektive hus. I samband med att bygglov söks och vid byggsamrådet avgörs om särskilda åtgärder mot markradon erfordras.

### **HANDLÄGGARE**

Se planbeskrivningen.



*Underliggande detaljplan* är upprättad av  
MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson  
planchef

Mats Windmark  
planarkitekt

---

*Planändringen är upprättad av*  
SAMHÄLLSBYGGNAD



Mats Windmark  
Planarkitekt