



UDDEVALLA KOMMUN  
MILJÖ OCH  
STADSBYGGNAD

## ANTAGANDEHANDLING 2004

Detaljplan för

# HÖJENTORP

Kapelle 1:39 m fl i Uddevalla, Uddevalla kommun  
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 11 december 2003,  
reviderad 18 mars 2004

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ALLMÄNT

Ägaren till fastigheten Kapelle 1:39, som äger 8 av de 14 föreslagna nya tomterna, benämns i fortsättningen *exploatören*. Uddevalla kommun, som äger 4 av de föreslagna nya tomterna, benämns i fortsättningen *kommunen*. Dessa två parter benämns tillsammans *exploatörerna*. Resterande 2 bebyggbara tomter ägs av privatpersoner.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Beslut om utställning MSN	11 dec 2003
utställning	feb 2004
MSN slutbehandlar planen	18 mars
Kommunstyrelsen	28 april
Kommunfullmäktige antar planen	12 maj

#### 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, t ex om en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

## Huvudmannaskap

Höjentorp ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det innebär att kommunen svarar för anläggande, drift och underhåll av spillvatten och vattenledningar fram till tomtgräns. Inom bostadstomterna är det resp markägare som har ansvaret för alla ledningar. Kommunen ansvarar inte för dagvattenhanteringen. När de nya tomterna ska bebyggas ankommer det på exploatörerna att tillse att dagvattnet hanteras så att omgivande mark, anläggningar och tomter inte skadas.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom detaljplaneområdet. Vägarna med skyltar, belysning, diken mm ingår i gemensamhetsanläggningen **Kapelle g:a 1** som förvaltas av **Höjentorps samfällighetsförening**. Alla fastighetsägare i området är delägare i gemensamhetsanläggningen och därmed medlemmar i föreningen. Det bör noteras att kommunen aldrig formellt har varit huvudman för allmän plats, såsom vägar, i Höjentorp, eftersom där under ca 65 år gällde en avstyckningsplan och när planen upphävdes blev det en situation utan detaljplan. (En avstyckningsplan motsvarar en PBL- detaljplan där kommunen inte är huvudman för allmän plats). Däremot har gatukontoret under många år skött vägarna utan att formellt vara "tvungen". Detta upphörde i början av 1990-talet.

I dag ansvarar markägaren för de tänkta grönytorna, vilket betyder att de boende inte har något formellt inflytande över dessa. I samband med att området detaljplaneläggs vore det mer "logiskt" att en lokal förening tar över ansvaret för grönytorna, även om själva markägandet inte förändras. Det kan lösas så att Höjentorps samfällighetsförening ombildas för att sköta **all** allmän plats (inkl dagvattenhanteringen). Det finns givetvis inga hinder mot att föreningen förvärvar marken för grönytor. Om samfällighetsföreningen absolut inte skulle vilja bli huvudman för naturmarken så kan kommunen inte tvinga föreningen att ta över. Eftersom Tekniska nämnden inte heller vill ta över ansvaret så torde det kvarligga på markägaren. Om någon sakägare skulle begära en lantmäteriförrättning med syfte att bilda en huvudman för grönytorna så kommer lantmäteriet att handlägga och avgöra frågan enligt anläggningslagens regler. Om opinionen vid förrättningstillfället är lika enig som nu så kan man bedöma att det blir svårt för lantmätaren att flytta ansvaret från markägarna. Observera att lantmäteriet är helt fristående från kommunen vad gäller ärendehantering och besluten.

Planen som sådan styr formellt inte vilken detaljutformning av vägområdet som exploateringen kan leda till, men nedan anges ändå ett "minimiförslag" för vad som skulle kunna bestämmas i lantmäteriför-

rättning. Parterna kan givetvis komma överens om en annan standard än vad som här föreslås.

De nya eller förändrade dagvattenledningar och bäckar/ diken som direkt föränleds av de nya tomterna bekostas av exploatörerna. Det är angeläget ur miljösynpunkt att bäckar och öppna diken bevaras eller tillskapas så långt möjligt, bl a vid Höjentorpsvägens förlängning. Val av standard för vägarna vid den löpande skötseln i framtiden vad gäller t ex beläggning, snöröjning, halkbekämpning, diken, mötesplatser, breddningar/ tomtinftar, belysning och p-platser (samt ev även naturmarken) beslutas normalt av samfällighetsföreningen.

### **Avstående av mark**

Exploatören och kommunen förbinder sig att utan kostnad **upplåta** till huvudmannen mark som enligt planen ska utgöra allmän plats (vägar och natur). (Upplåta innebär att ägandet inte förändras; bl a tillfaller avverkad skog markägaren, men huvudmannen bestämmer om och när det ska avverkas samt utför själva avverkningen). Huvudman är i detta fall Höjentorps samfällighetsförening när det gäller vägarna. Samfällighetsföreningen kan ändras så att den även ansvarar för naturmarken (se ovan). Detta förfarande motsvarar innehållet i PBL 6:19, som alltså inte behöver tillämpas formellt. Det finns inget formellt hinder mot att föreningen förvärvar marken för grönytor. Om samfällighetsföreningen absolut inte skulle vilja bli huvudman för naturmarken så torde inte kommunen kunna tvinga föreningen till detta (se ovan).

## **TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Lokalvägar mm**

Se bifogad karta. Detta avsnitt handlar om de utbyggnader och förbättringar som föränleds av exploateringen. Driftskostnader och framtida förvaltningsfrågor behandlas i ett särskilt avsnitt. Nedanstående förslag till kostnadsfördelning baseras på det antal nya tomter som var och en får. Den kostnad som betalas i ”kontanter” eller i form av arbete el dyl kan ses som en ”inträdesbiljett” i samfällighetsföreningen. Härvid anser Miljö och Stadsbyggnad att några tomter redan ska anses ha betalat sin ”inträdesbiljett” till föreningen, nämligen Kapelle 1:66, 1:107 samt **ett** hus på 1:41. Således ska 11 nya hus vara med och dela på ”investeringskostnaderna” enligt nedan.

Genomförandebeskrivningens förslag till åtgärder och kostnadsfördelning mm är formellt inte juridiskt bindande. Förhoppningen är dock att planen efter samråd och utställning ska ange en fördelning som skulle kunna ligga till grund för ett avtal mellan berörda parter, vilket i sin tur skulle vara en utgångspunkt i lantmäteriförrättningen. Om inte överenskommelse skulle nås i en frivillig överenskommelse kan kostnadsfördelningen helt bestämmas av lantmätaren i en kommande anläggningsförrättning. (Ett sådant beslut torde vara överklagningsbart).

Karta hela denna sida

### Höjentorpsvägen mellan Kapellevägen och Plogvägen, ca 70 meter (figur A)

Just här kan man anse att de nya tomterna medför en relativt stor trafikökning, även om den totala trafikmängden inte på något sätt bedöms bli oacceptabel. Den grusade vägen föreslås därför, som en "inträdesbiljett" för ovannämnda 11 nya tomter, beläggas med asfalt efter det att VA-arbetena har avslutats. Kostnaderna för vägombbyggnaden erläggs av exploatören med 8/11 och av kommunen med 3/11.

Om föreningen hade varit intresserad skulle exploatörerna till 11 av de nya tomterna kunnat erlägga en "inträdesbiljett" till samfällighetsföreningen i pengar. I föreningens utställningsyttrande avstyrks denna lösning.

### Höjentorpsvägens förlängning förbi Plogvägen (figur B)

Förlängningen och utbyggnad av vändplats är helt och hållet föranledd av att exploatören får 2 nya tomter som inte kan nå från bef väg. Exploatören utför och bekostar förlängningen med "god grusvägsstandard".

### Åbogatans förlängning fram till Kapelle 1:50 (figur C)

Förlängningen är helt och hållet föranledd av att exploatören får 2 nya tomter som måste få biltillfart, varav 1 tomt dessutom blockerar den nuvarande tillfarten till 1:50. Exploatören bekostar förlängningen med "god grusvägsstandard".

### Korngatans sammanbindning med Åbogatan (figur D)

Sammanbindningen är delvis kopplad till punkten C genom att vändplaner inte behöver byggas, och är delvis en standardförbättring för nuvarande vägnät. En alternativ lösning är att gatorna endast sammanbinds med en enkel gång- och cykelstig. Exploatören föreslås bekosta halva åtgärden.

## **Allmän plats i övrigt**

Övriga åtgärder på allmän plats bestämmer samfällighetsföreningen själv över. De kostnader som uppkommer skall fördelas efter den nytta berörda fastigheter har av åtgärderna.

## **Gemensamma tomtinfarter**

De två nya körvägar på kvartersmark som planen förutsätter, ska förvaltas av närmast berörda fastighetsägare helt fristående från Höjentorps samfällighetsförening.

### Körväg (figur E)

Den körväg som finns i dag har en mycket låg standard, men den fungerar bra för att nå den övre delen av 1:70. Den nedre delen av 1:70, där bostadshuset och huvudgaraget ligger, har direktinfart från Korngatan.

För att även kunna betjäna de 2 nya tomterna erfordras en i princip nybyggd väg, som lämpligen byggs när VA-ledningarna har lagts. Området kan antingen göras till samfälld mark eller bildas som gemensamhetsanläggning. Anläggningskostnaden för den raka delen av själva körvägen föreslås fördelas lika mellan kommunen och exploatören, som ju får var sin tomt. Den västra skänkeln bekostas av 1:70, och eventuellt även den västra av de två nya tomterna, beroende på hur garage och bilplatser placeras på den tomten. Fördelningen av driftskostnaderna beror på hur lång sträcka av vägen som den nya villatomten behöver utnyttja.

#### Körväg (figur F)

För att kunna betjäna 1 ny tomt erfordras en i princip nybyggd väg, som lämpligen byggs när VA-ledningarna har lagts. Anläggningskostnaden för själva vägen föreslås betalas helt av exploatören som får 1 ny tomt här.

### **Anläggningstrafik när husen byggs**

Vägarna är smala med en relativt låg bärighet. I likhet med många andra grusvägar är Höjentorps vägar extra känsliga för skador vid vissa årstider och väderlekstyper. Därför är risken ganska stor att byggtrafik till villatomterna kan orsaka skador på vägarna. I nu gällande lantmäteriförrättning anges bl a följande:

”Deltagande fastigheter har skyldighet att anmäla trafik med tyngre transporter till samfällighetens förvaltning i god tid innan transport skall ske. Vägarna får ej trafikeras med tyngre transporter under de tider på året då vägbanans bärighet är nedsatt (vid tjällossning och längre regnperioder) och risk föreligger för skador på vägbanan. Samfällighetens förvaltning har rätt att ge dispens från detta.”

Exploatörerna och tomtköparna måste göras fullt medvetna om att lagningen av skador som uppkommer på vägarna på byggtransporter helt ska bekostas av exploatörerna eller den som beställt transporten. Ett sätt att försöka minimera skadorna på vägarna är att ”årstidsanpassa” eller ”väderleksanpassa” tidpunkterna för byggtransporter mer noggrant än vad som är fallet i villaområden med gator som är byggda med modern standard.

Genomförandet av planen underlättas betydligt om de 8 nya villatomter som i dag är i en ägares hand representeras av **en** huvudman och inte av de åtta enskilda tomtköparna. På motsvarande sätt bör de 4 kommunala tomterna representeras av **en** kommunal tjänsteman och inte av de fyra tomtköparna.

### **Dagvattenhantering**

Det ankommer på exploatörerna att lösa dagvattenhanteringen för de nya villatomterna och de nya vägvagnsnitten på ett sådant sätt att befintliga tomter, vägar och mark inte skadas av det ökade dagvattenflödet. (Det regnar ju inte mer för att nya hus tillkommer, men momentanflödena ökar ju större takytor och hårda markytor som tillkommer). Exploatörerna bör presentera dessa lösningar innan fastighetsbildningen genomförs.

### **Driftskostnader för allmän plats**

Enligt nuvarande lantmäteriförrättning för väghållningen betalar bebyggda bostadstomter 3 andelar och obebyggda bostadstomter 2 andelar. För skogsmark, naturmark, pumpstation, angränsande mark mm finns särskilda andelstal. Miljö och Stadsbyggnad föreslår att samma princip tillämpas för nytillkommande tomter fr o m den tidpunkt som de har avstyckats och förrättningen blivit registrerad. Övergången från 2 till 3 andelar per tomt ska ske när anläggnings/byggnads/arbetena för bostadshuset har påbörjats på en tomt. (Efter ”första spadtaget”).

### **Säkring mot bergras**

Det är markägaren som har ansvaret för att människor och egendom inte skadas av nedfallande stenblock. I samband med bygglov kommer behovet av eventuella förstärkningsåtgärder att bedömas från Miljö och Stadsbyggnad särskilt vad gäller tomterna Kapelle 1:47, 1:48, 1:49 och 1:50 utanför planområdet. Även när en tomt är bebyggd är det berörda markägares sak att ”hålla efter” sin mark så att inte skador eller olägenheter uppstår med tiden på den egna eller på annans mark.

### **Vatten och avlopp**

Huvudman för spillvatten- och vattenledningar är Uddevalla kommun genom tekniska kontoret. Dagvattenhanteringen omfattas inte.

Komplettering och utbyggnad av det kommunala spillvatten- och vattenledningsnätet erfordras för att nå de nya tomterna.

Anslutningsavgifter för nya bostadsfastigheter kommer att tas ut enligt den kommunala taxan. För anläggande av VA-ledningar inom allmän plats erfordras ledningsrätt. U-område läggs ut för bef VA-ledning på Kapelle 1:59 samt på tillkommande tomt. Även här erfordras ledningsrätt.

Beträffande dagvattenhanteringen; se ovan.

### **Avtal**

Om och när planen har vunnit laga kraft avser Tekniska kontoret att upprätta ett ”genomförandeavtal” med exploatören och samfällighetsföreningen. Syftet är bl a att tillse att de två exploatörernas 12 tomter vid den fortsatta exploateringsprocessen representeras av två huvudmän och inte av alla 12 tomtköparna. (Tekniska kontoret själv är den ena av dessa två huvudmän).

Lantmätaren beslutar vid anläggningsförrättningen om bl a kostnadsfördelningen, ansvaret och tidpunkter för utbyggnader på allmänplats-marken samt andra ”inträdesbiljetter” till samfällighetsföreningen, upplåtelse av marken till huvudmannen mm. Ovanstående avtal samt genomförandebeskrivningens intentioner är viktiga utgångspunkter vid förrättningen.

Det är enbart plankartan och planbestämmelserna som är juridiskt bindande. Planbeskrivningens och genomförandebeskrivningens förslag till åtgärder och kostnadsfördelning är således inte juridiskt bindande.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Särskild fastighetsplan bedöms inte erforderlig för genomförande av detaljplanen.

#### Följande avstyckningar föreslås för nya bostadshus:

7 tomter avstyckas från Kapelle 1:39.

2 tomter avstyckas från 1:41, 1:55 och mindre delar av 1:54.

1 tomt avstyckas från 1:54

1 tomt avstyckas från 1:39 och mindre delar av 1:54.

#### Följande fastighetsregleringar föreslås:

Kapelle 1:58 (obebyggd tomt) utökas österut med mark från 1:39

Hörnavskärning sker på 1:43 (bebyggd). Hörnytan tillförs 1:39

Kapelle 1:40 (bebyggd) utökas norrut med mark från 1:39 och 1:54.

Kapelle 1:46 (bebyggd) utökas söderut med yta från 1:39.

Kapelle 1:70 (bebyggd) utökas mot öster med mark från 1:39.

Övriga 19 bebyggda tomter inom och utom planområdet förändras inte. De 2 obebyggda tomterna 1:66 och 1:107 förändras inte heller.

Illustrationskartan anger förslag på lämpliga justeringar av fastighetsgränserna. Exakt utformning avgörs i lantmäteriförrättning som kan påkallas av en berörd fastighetsägare.

### **Gemensamhetsanläggningar**



De tillkommande villatomterna måste givetvis ingå i gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen. De fyra bebyggda tomter som ligger omedelbart utanför planområdet är nu medlemmar och ska så förbli.

Rent allmänt så inrättas eller ändras gemensamhetsanläggningar av lantmäterimyndigheten på föreningens, en fastighetsägares eller Miljö- o stadsbyggnadsnämndens begäran. Förrättningen kan göras med sammanträden eller i vissa fall enbart med en överenskommelse mellan berörda parter. Vid lantmåteriförrättning fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningar och åtgärder inom planområdet, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm. Denna genomförandebeskrivning/planhandling kan ingå som underlag i beslutshandlingen. I detta fall måste gemensamhetsanläggningen utökas med de nya villatomterna i samband med att dessa fastighetsbildas.

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

Miljö och Stadsbyggnad vill särskilt betona att det där angeläget att höjdsättningen av de två nya villatomterna intill Kapelle 1:50 och vägen görs samtidigt. Dessa områden har bestämmelsen ”geo”. I övrigt hänvisas till plan- och genomförandebeskrivningarna.

Det som ovan anges under rubrikerna ”Anläggningstrafik när husen byggs” resp ”Dagvattenhantering” är mycket viktigt att beakta när planen ska genomföras.

### **MILJÖ OCH STADSBYGGNAD**

Håkan Björkman

Mats Windmark