



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

HAGABERGSOMRÅDET i UTBY UTBY 1:47 m fl

Herrestads församling, Uddevalla kommun

Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 1 september 2008,
reviderad den 14 maj 2009

ALLMÄNT

Ägarna till stamfastigheten Utby 1:47 benämns nedan exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

LSTs upphävande av förordnanden enligt	
PBL 6:19/113§ BL laga kraft	12 maj 2009
MSN antar planen	14 maj
Laga kraft, tidigast	mitten av juni

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas.

MSN= miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 5 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. I dag kan inte förutses någon orsak till att outnyttjade byggrätter skulle tas bort inom överskådlig tid.

Avtal

Eftersom Uddevalla kommun och Länsstyrelsen är mycket angelägna om att de nya tomterna ska bidra till trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Tåbergsvägen erfordras ett exploateringsavtal mellan exploatören och väghållaren, Utby samfällighetsförening. (Se planbeskrivningen) Avtalet undertecknades i december 2008.

Det **kan** också tecknas ett avtal mellan exploatören och kommunen med innebörden att kommunen iordningställer den inre delen av Hagbergsvägen samtidigt som VA-ledningarna byggs. Se nedan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Särskild fastighetsplan erfordras inte för genomförande av detaljplanen

Illustrationen på plankartan anger förslag på lämpliga tomtgränser. Exakt utformning avgörs i samråd mellan exploatören, Miljö och Stadsbyggnad samt lantmätaren vid den lantmäteriförrättningen som påkallas av respektive exploatör.

Följande avstyckningar föreslås för nya bostadshus:

Från Utby 1:47 kan avstyckas 5 bostadsfastigheter, nr 1-5

Nedanstående fastighetsregleringar föreslås:

Köpeavtal erfordras mellan ägaren av stamfastigheten och resp tomtägare för att regleringen ska kunna genomföras.

Utby 4:23 och 4:11 kan utökas mot sydväst med mark som överförs från Utby 4:15.

Utby 1:42 kan utökas mot nordost med mark som överförs från Utby 1:47.

Utby 1:14 kan utökas mot väster och öster med mark som överförs från Utby 1:47.

Utby 1:11 kan utökas mot nordväst med mark som överförs från Utby 1:47.

Utby 1:39 kan utökas mot sydost med mark som överförs från Utby 1:47.

Utby 1:38 kan utökas mot sydväst och nordost med mark som överförs från Utby 1:47.

Allmän plats-mark

Allmän- plats-marken föreslås ligga kvar på resp stamfastighet utan särskild fastighetsbildningsåtgärd.

Ledningsrätter

De kommunala VA-ledningarna inom planområdet behöver säkerställas med hjälp av ledningsrätt eftersom kommunen inte äger marken där ledningarna ligger. Tekniska Kontoret ansöker i god tid innan ledningsutbyggnaden är planerad.

Bef 10 kV jordkabel kan med fördel säkras med ledningsrätt.

Servitut

Befintliga jordkablar för el är i många fall säkrade med servitut.

De fastigheter som inte ligger direkt vid väg ges möjlighet till tillfart via y-områden på allmän plats natur. Dessa följer i många fall befintliga körvägar, vilka inte är inmätta på baskartan. Sådana tillfarter föreslås säkras med servitut eller möjligen med små gemensamhetsanläggningar. För att uppnå en god terränganpassning finns det en viss tolkningsmån när y-områden ska omsättas i servitut. Sopbilen ska inte köra in på y-områdena.

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Samtliga nya bostadsfastigheter ska bli medlemmar i Utby g:a 1, en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Utby samfällighetsförening (I dag förvaltar föreningen Hagabergsvägen fram till Utby 1:44 och 1:45 samt i princip hela Tåbergsvägen och snart även hela Sörudevägen). Förvaltningen av den inre delen av Hagabergsvägen föreslås i första hand ske genom en lokal gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening.

Om kvartersmark belastas av en rättighet, t ex servitut för en brunn, kan en prövning komma att ske av upphävande av rättigheten, vilket kan leda till förseningar och ersättningsfrågor. Därvid kan onyttiga servitut komma att upphävas.

”Allmän plats, natur” kan förvaltas genom en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening om någon sakägare begär lantmäteriförrättning.

Förordnanden enligt 113§ Byggnadslagen respektive 6 kap 19§ Plan- och Bygglagen

De gällande planerna omfattas av rubricerade förordnanden, se planbeskrivningen under rubriken Detaljplaner. Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av förordnande inom föreslagen ny kvarterismark. Länsstyrelsen beslutade om upphävandet den 14 oktober 2008. Länsstyrelsens beslut vann laga kraft den 12 maj 2009.

VA-ANSVAR

Uddevalla kommun kommer att vara ansvarig för de spillvatten- och vattenledningar som ska byggas när detaljplaner har vunnit laga kraft. Dagvatten från tomt ingår också i verksamhetsområdet. Dagvatten från allmän plats omhändertas normalt inte av kommunen.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Lokalvägar mm

Hagabergsvägen måste förbättras väsentligt väster om Utby 1:44 och 1:45 för att de nya tomterna 1-5 ska kunna komma till stånd. Även de 8 befintliga tomterna i detta område har givetvis nytta av en sådan vägförbättring.

Det finns flera olika sätt att initiera och verkställa vägförbättringen, men gemensamt är att frågan kan behandlas när gemensamhetsanläggning för denna del av Hagabergsvägen bildas.

Ägaren av Utby 1:47 kan avtala med kommunen att vägförbättringen sker samtidigt som VA-ledningarna läggs. Om så inte sker kan ägaren av Utby 1:47 själv låta utföra vägförbättringen innan den första nya tomten styckas av och säljs.

Ägaren till någon av de befintliga tomterna kan när som helst begära lantmäteriförrättning med syfte att iordningställa vägen och organisera förvaltningen.

Om vägen inte är iordningställd när den första tomten ska styckas av bör lantmäteriet kräva att gemensamhetsanläggning bildas och att vägen iordningställs innan tomtavstyckning verkställs.

Köpare av de fem nya tomterna bör vara medvetna om tomtpriset infattar iordningställandet av vägen eller inte.

Allmän plats i övrigt

Grönytorna inom planområdet avses inte iordningställas på något särskilt sätt, förutom områdena i direkt anslutning till vägarna (diken och sidoområden).

Vatten och avlopp

Alla tomter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Enligt krav från Länsstyrelsen, samt enligt krav i dagvattenutredningen, ska alla tomter ha en fördröjningsanordning för dagvatten.

Planavgift

I samband med bygganmälan ska full planavgift betalas enligt kommunfullmäktiges taxa och det sk grundbeloppet ska justeras med faktor 2.

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan de fastighetsbildningsåtgärder som anges ovan genomföras genom lantmäteriförrättning.

Den geotekniska utredningen, den bergtekniska utredningen, resultatet av radonmätningen, samt dagvattenutredningen ska följas när området exploateras. Detta bevakas bl a vid bygglov och bygganmälan/ bygg-samråd.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
Planchef

Mats Windmark
Planarkitekt