

| | |
|-----------------|--------------|
| Planens nr: | HE 158 |
| Antagen av MSN: | 16 maj 2012 |
| Laga kraft: | 15 juni 2012 |

Detaljplan för

HERRESTADS-TORP 1:44 m.fl.

Torp, Uddevalla kommun

ARB 506

Antagandehandling
2012-02-27. Rev 2012-05-07

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Planprogram 2010-06-10
- Programsamrådsredogörelse 2011-02-09
- Samrådsredogörelse, plan 2011-11-29
- Utlåtande 2012-05-07

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, R-Geo, GEO-gruppen AB, 2002-11-01
- Geoteknisk utredning, PM angående markförhållanden och bebyggelseförutsättningar, GEO-gruppen AB, 2011-03-29
- Dagvattenutredning, BBK Teknik och Miljökonsulter AB, 2012-01-24
- Dagvattenutredning. Komplettering avseende beräkning av föroreningsmängder och reningseffekter i föreslagna hålrumsmagasin för dagvattnet inom planområdet, BBK, 2012-02-27.
- Trafiktekniskt PM, WSP Samhällsbyggnad, 2011-12-21

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering & Miljö

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

Uppdragsnummer: 311 473

Samtliga bilder och illustrationer i genomförandebeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inte annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|-----------------|--------------|
| Planens nr: | HE 158 |
| Antagen av MSN: | 16 maj 2012 |
| Laga kraft: | 15 juni 2012 |

| | |
|---|----|
| ORGANISATORISKA FRÅGOR..... | 3 |
| Allmänt | 3 |
| Planprocessen | 3 |
| Beslutsordning | 3 |
| Tidplan | 3 |
| Genomförandetid | 4 |
| Huvudmannaskap | 4 |
| Ansvarsfördelning | 5 |
| Avtal | 6 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 7 |
| Fastighetsägare | 7 |
| Fastighetsbildning, avstyckning och markreglering | 7 |
| Gemensamhetsanläggning | 7 |
| Servitut..... | 8 |
| Ledningsrätt och u-områden | 8 |
| EKONOMISKA FRÅGOR | 8 |
| Plankostnader | 8 |
| Exploateringsavtal | 8 |
| Fastighetsbildning | 8 |
| Anläggningar | 9 |
| Värme, el och tele | 9 |
| TEKNISKA FRÅGOR | 10 |
| Vägar och parkering..... | 10 |
| Vatten, avlopp och dagvatten..... | 10 |
| Geoteknik, grundläggning, block och sten | 10 |
| Värme, el och tele | 11 |
| Naturområden | 11 |
| Tekniska utredningar..... | 11 |
| REVIDERING 2012-05-07 | 11 |
| MEDVERKANDE I PLANARBETET | 11 |

Rådhuset Arkitekter AB
Sambällsplanering & Miljö
Box 114
451 16 Uddevalla
Tel: 0522 - 65 66 67
www.radhuset.se

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

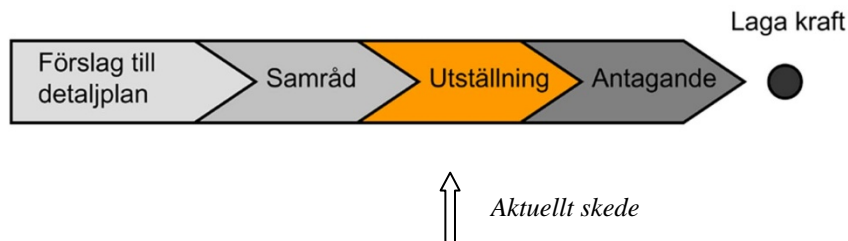
Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplan för Herrestads-Torp 1:44 m.fl.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

I beskrivningen benämns fastighetsägaren till Herrestads-Torp 1:44 för exploatören.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 1987:10), vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både kommer att samrådats och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.



Beslutsordning

Målsättningen är att kommunala beslut som är kopplade till planen tas enligt följande:

- Godkännande av utställningsutlåtande. Antagande av detaljplanen. Miljö och stadsbyggnadsnämnden.

Tidplan

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

| | |
|------------------------|---|
| Sensommaren 2010 | Programsamråd |
| September-oktober 2011 | Samråd av förslag till detaljplan med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder |
| Mars 2012 | Utställning |
| April 2012 | Antagande av detaljplan i MSN |
| Maj/Juni 2012 | Laga kraft |

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft, dvs byggstart kan tidigast ske under sommaren 2012. Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Inom föreslaget planområde gäller idag detaljplan för Herrestad-Torp 1:26 m.fl, laga kraft 2002-06-13 (1485K-P2002/19). Planen har en genomförandetid t o m 2012-06-13, vilket innebär att genomförandetiden ännu inte löpt ut. När en detaljplan ändras eller upphävs inom genomförandetiden har fastighetsägare eller innehavare av särskild rätt till fastigheten – såsom servitut, nyttjanderätt, arrende – rätt till ersättning för den skada de lider. I föreliggande fall har kvartersmarken utökats med ca 1900 m² och byggrätten ändrats samt utökats i utbredning i jämförelse med gällande plan. Den föreslagna planändringen har skett på initiativ av ägaren till de fastigheter som äger byggrätt inom gällande plan.

Genomförandetiden för nu aktuell plan föreslås sluta 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste 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 rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

Frågan om exploatering har i detta fall väckts av ägaren till fastigheten Herrestads-Torp 1:44. Kommunen är inte initiativtagare till exploateringen och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen anser att planen bör genomföras med kommunalt huvudmannaskap. Planen kommer därför att genomföras med enskilt huvudmannaskap.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga för den allmänna platsmarken. Inget ansvar läggs som regel på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en eller flera samfällighetsföreningar.

I föreliggande planförslag föreslås bildandet av en ny samfällighetsförening (i nedanstående tabell benämnd "Nybildad samfällighetsförening A") för omhändertagande, skötsel och underhåll av område avsatt som lokalväg. Den föreslagna samfällighetsföreningen A har sitt ursprung i det pågående planarbetet för fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl. (utställningshandling 2010-11-10). Allmän platsmark i form av naturmark föreslås ligga kvar under nuvarande ägares ansvarsområde.

Det slutliga ställningstagandet tas vid lantmäteriförrettningen där det prövas hur ansvaret ska organiseras.

Ansvarsfördelning

Ett genomförande av planen förutsätter samverkan mellan exploatören, intilliggande fastighetsägare och Uddevalla kommun. Ansvarsfördelningen är översiktligt sammanfattad i nedanstående tabell.

| Anläggning (kartbeteckning) | Genomförandeansvarig | Drift- och skötselansvarig |
|--|---|---|
| <i>Allmän plats</i> | | |
| LOKALVÄG, inkl ev gatubelysning | <i>Nybildad samfällighetsförening A. Föreningen har sitt ursprung i planarbetet för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl.</i> | <i>Nybildad samfällighetsförening A. Ursprung i pågående planarbete för fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl.</i> |
| NATUR | <i>Nuvarande markägare, Herrestads-Torp 1:26, förutom rensning av block och sten som utförs av exploatören</i> | <i>Nuvarande markägare, Herrestads-Torp 1:26</i> |
| <i>Kvartersmark</i> | | |
| H ₁ K, H | <i>Exploatör.</i> | <i>Fastighetsägare.</i> |
| E (Transformatorstation) | <i>Befintlig byggnad. Vattenfall</i> | <i>Vattenfall</i> |
| Distributionsledningar för vatten och avlopp | <i>Fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.</i> | <i>Fastighetsägare</i> |
| Dagvatten | <i>Fastighetsägare</i> | <i>Fastighetsägare</i> |
| Ledningar, fjärrvärme | <i>Uddevalla Energi AB</i> | <i>Uddevalla Energi AB</i> |

Vatten, spill- och dagvatten

Driftansvarig för det allmänna va-nätet är Uddevalla kommun vilket även innebär att kommunen anvisar avsättningspunkt för respektive fastighetsanslutning. Det kommunala va-nätet ligger idag utanför planområdets gränser

Inom kvartersmark anläggs va- och dagvattenanordningar, exempelvis brunnar, ledningar och dagvattensmagasin, av berörd fastighetsägare.

Gata

Utbyggnaden liksom fortsatt drift och underhåll av vägmarken inom det som på plankartan betecknats med lokalväg genomförs av nybildad samfällighetsförening A som har sitt ursprung i pågående planarbete för "fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl."

Naturmark

Idag ansvarar ägaren till fastigheten Herrestads-Torp 1:26 för allmän platsmark med beteckningen NATUR. I plangenomförandet föreslås ingen förändring.

Kvartersmark

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar uppförs.

Avtal**Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploitören och Uddevalla kommun.

I avtalet regleras aktuella frågor för projektet som exempelvis utbyggnaden av den nya lokalvägen som går norr om planområdet, utbyggnaden av ny korsning mellan ovanstående lokalväg och den väg som leder ut till väg 161, exploitörens del i kommunens kostnader för ombyggnaden av väg 161 till följd av ökad byggrätt, gemensam dagvattenhanteringen inom Södra Torp, åtgärder som säkerställer att block- och stenras undviks inom naturmark m m. Vid upprättandet av avtalet är det viktigt att det är förankrat mellan berörda parter efter vilka normer utbyggnaden av vägar, va och dagvatten ska ske liksom kostnadsfördelning, standard m m samt omprövning av Herrestads-Torp ga:l (befintlig dagvattenanläggning).

Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning. Avtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan planen antas.

Övriga avtal

Vid anslutning till fjärrvärmenätet ska avtal skrivas med Uddevalla Energi AB. Fastighetsägare kontaktar på eget initiativ Uddevalla Energi AB.

Godkännande, daterat 2012-02-27, har inhämtats från ägaren till Herrestads-Torp 1:26 om att få utföra rensning av block- och sten inom naturmark i södra delen av planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

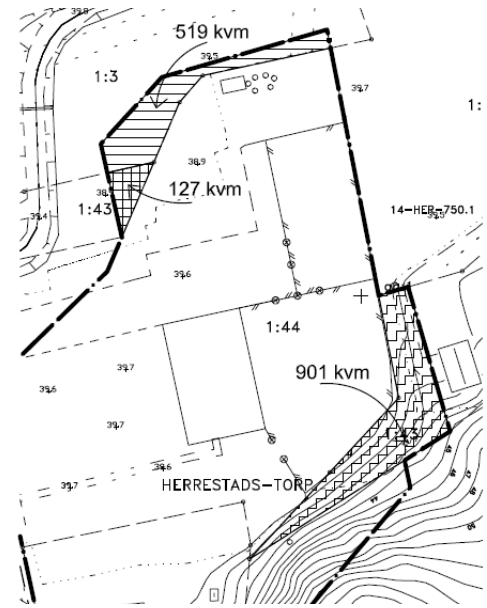
För planens genomförande föreslås ett antal fastighetsrättsliga åtgärder. Åtgärderna redovisas nedan i översiktlig form, vilket bl a innebär att lantmäterimyndigheten vid förrättningsstillfället kan fatta beslut som inte helt överensstämmer med nedanstående beskrivning.

Fastighetsägare

Fastigheterna Herrestads-Torp 1:32, 1:44 och 1:43 ägs av Florfastigheter AB. Herrestads-Torp 1:3 ägs av Uddevalla kommun och Herrestads-Torp 1:26 är i enskild ägo. För en mer detaljerad redovisning av ägarförhållanden inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning, avstyckning och markreglering

Fastigheten Herrestads-Torp 1:44 (ägd av exploatören) läggs samman med fastigheten Herrestads-Torp 1:32 (ägd av exploatören) till en fastighet, i fortsättningen benämnd Herrestads-Torp 1:44. Herrestads-Torp 1:44 tillförs dessutom 127 m² + 901 m² (totalt 1028 m²) från Herrestads-Torp 1:43 (ägd av exploatören) samt 519 m² från Herrestads-Torp 1:3 (kommunägd fastighet).



Figur 1. Föreslagna markregleringar

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar bildas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Anläggningarna förvaltas som regel av en samfällighetsförening.

Idag berörs planområdet av gemensamhetsanläggningen Herrestads-Torp ga:1, brunn och ledning för dagvatten och renat spillvatten. Brunnen till anläggningen ligger utanför planområdets östra gräns medan ledningen går över fastigheten Herrestads-Torp 1:44, norr om befintlig byggnad. Ledningsdragningen bör ses över och eventuellt flyttas i samband med genomförandet av nytt dagvattensystem.

Utanför planområdet bildas sannolikt en ny gemensamhetsanläggning för den nya lokalvägen (inklusive ny väganslutning till väg som leder ut mot väg 161) belägen norr om planområdet. Anläggningarna har sitt ursprung i pågående planarbete för "fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl.". I gemensamhetsanläggningen för lokalvägen förutsetts bl a Herrestads-Torp 1:44 ingå som en delägande part. Initiativ till ansökan om ev gemensamhetsanläggning tas av kommunen eller exploatören.

Under samrådet förutsattes att dagvattenhantering skulle ske gemensamt med fastigheter inom pågående planarbete för "fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl.". Förutsättningarna har dock förändrats under pågående planarbete, vilket innebär att dagvattenhanteringen inom nuvarande plan kommer att lösas inom planområdet. Någon gemensamhetsanläggning, som förordades i samrådsskedet, blir därför inte aktuell.

Servitut

Fastigheterna inom planområdet belastas av antal inskriva avtalsservitut avseende elledningar och kraftledningar, vilka samtliga är olokaliserade. De flesta av servituten belastar fastigheten Herrestads-Torp 1:3 (kommunägd fastighet). Servitutens aktualitet bör ses över i sådana fall att de berör aktuellt planområde.

Fastigheten Herrestads-Torp 1:43 belastas av officialservitut till förmån för Herrestads-Torp ga:1, Herrestads-Torp 1:28 och Herrestads-Torp 1:31. Servituten avser samtliga upplåtet utrymme för avloppsanläggning och ledningar. Behovet av servituten bör ses över i samband med att inkoppling sker på det kommunala dricks- och spillvattennätet samt att dagvattenhanteringen kommer att ses över för hela området.

Utanför planområdet belastas Hedkärr 1:23 av vägservitut för Herrestads-Torp 1:32. I samband med att fastigheten Herrestads-Torp 1:32 "dödas" förlorar servitutet sin aktualitet.

Ledningsrätt och u-områden

Uddevalla Energi AB har idag en ledningsrätt för fjärrvärmeledningar som bl a belastar Herrestads-Torp 1:44. Eftersom planen redovisar ny bygggrätt över området för ledning och ledningsrätt så krävs en förflyttning vid utnyttjandet av bygggrätten. Fastighetsägaren meddelar Uddevalla Energi AB om aktuell tidpunkt för förflyttning av ledning och tar initiativ till omprövning av ledningsrätten.

Ett u-område har lagts ut längs fastighetens (Herrestad-Torp 1:44) västra gräns för att säkerställa åtkomst till Vattenfalls 10 kV-ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Planen kan i princip genomföras utan kostnader för kommunen. Planarbetet bekostas av exploitören, varför planavgift enligt PBL 11:5, inte kommer att tas ut. Kostnader kommer endast att tas ut för den del som hänger samman med kommunens administrativa handläggning.

Exploateringsavtal

Ekonomiska frågor mellan kommunen och exploitören regleras i ingånget exploateringsavtal.

Avtalet ska ha godkänts av Uddevalla kommun innan planen antas.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättningar (bl a fastighetsregleringar, servitutsändringar, förändring av befintlig gemensamhetsanläggning och ledningsrätt) i samband med planens genomförande ska belasta exploitören, såvida



Befintlig ledningsrätt

ingen annan överenskommelse träffas inom ramen för respektive förrättning eller ingånget exploateringsavtal.

Anläggningar

Kostnader förenade med iordningställandet av allmän platsmark, med beteckningen lokalväg, belastar enligt pågående planarbete för *"fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl."*, ingående fastigheter i föreslagen gemensamhetsanläggning vilket bl a inkluderar Herrestads-Torp 1:44. Fortsatt underhåll belastar ekonomiskt nybildad samfällighetsförening A.

Kostnader förenade med rensningsåtgärder av block och sten inom den allmänna platsmarken, med beteckningen natur, belastar exploatören.

Utbyggnad och underhåll av enskilda dagvattenledningar och fördröjnings- och reningsanläggningar inom kvartersmark belastar exploatören.

Kostnader för anläggande, skötsel och underhåll för vatten, spillvatten och dagvatten inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare.

Utanför planområdet tillkommer kostnader för exploatören vad avser ombyggnaden av väg 161 och McDonalds-krysset. Fördelningen av uppkomna kostnader regleras i exploateringsavtalet.

Kostnader förenade med stängning av nuvarande in-/utfart till Herrestads-Torp 1:25, Biltema belastar exploatören och fastigheter inom pågående planarbete för *"fastigheterna Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl."* enligt fördelning i exploateringsavtalet.

Kostnader för eventuella anläggningar och underhåll utöver ovanstående belastar den fastighetsägare inom vars gränser respektive anläggning är belägen.

Värme, el och tele

Exploatören belastas av kostnader för eventuell omläggning av befintliga tele- och elledningar som behöver flyttas på grund av byggnads och anläggningsarbeten som är hänförliga till ett genomförande av planförslaget.

Kostnader för uppförande, skötsel och drift av eventuell gatubelysning inom kvartersmark belastar exploatören.

Exploatören belastas av kostnader för omläggning av befintliga fjärrvärmeledningar som behöver flyttas när ny byggnad uppförs inom angiven byggrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och parkering

Vägstandard för utbyggnad av lokalvägen, inom allmän platsmark, regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna för pågående planarbete "*Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl.*". I nu aktuell plan har ett mindre område undantagits för eventuellt behov av mark för ny anslutning mellan lokalvägen och vägen som leder ut mot McDonalds-krysset.

Nuvarande södra infart till Herrestads-Torp 1:25, Bilterna, föreslås enligt illustrationskartan att stängas. Åtgärden som ligger utanför planområdet genomförs av exploitören och ingående fastigheter i planarbete "*Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m.fl.*" efter överenskommelse med ägaren till Herrestads-Torp 1:25.

Utbyggnaden av vägar ska ske enligt gällande normer och standard.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunala va-ledningar finns framdragna till Herrestads-Torp 1:44 (Trestads buss).

Alla fastigheter och verksamheter inom planområdet ska kopplas till det kommunala va-nätet. Förbindelsepunkter anvisas av kommunens va-enhet.

BBK Teknik och miljökonserter har upprättat en dagvattenutredning "*Dagvattenutredning, BBK, 2012-01-24*". I utredningen föreslås en fördröjning samt rening av dagvattnet inom planområdet. Två dagvattnemagasin med oljeavskiljare anläggs inom planområdet för att utjämna flödet och rena dagvattnet innan anslutning sker till befintliga ledningar.

Utbyggnaden av va- och dagvattennät ska ske enligt gällande normer och standard.

Geoteknik, grundläggning, block och sten

Markförhållandena inom fastigheten Herrestads-Torp 1:44 har tidigare undersökts av Geo-gruppen AB, Geoteknisk utredning daterad 2001-09-11, ärendenr 01143. Utredningen har inför pågående detaljplaneläggning kompletterats med ett PM angående markförhållanden och bebyggelseförutsättningar, daterat 2011-03-29, ärendenr 11-036. Den geotekniska utredningen samt PM bifogas planhandlingarna.

Grundläggning i den norra och västra delen av planområdet bör kunna utföras med lastkompensation eller på pålar. I söder, närmare fastmarksområdet, bedöms lättare byggnader kunna grundläggas med platta på mark.

Inom ett begränsat område i södra delen av planområdet förekommer block i den slänt som ligger inom naturmarken. Åtgärder som säkerställer att block- och stenras undviks har reglerats i planbestämmelse. Godkännande, daterat 2012-02-27, har inhämtats från ägaren till Herrestads-Torp 1:26 om att få utföra rensningen av block- och sten.

Värme, el och tele

Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Vid omläggning av fjärrvärmeledningar tar exploatören kontakt med Uddevalla Energi AB.

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till befintligt el- och telenät i området. Vid ett plangenomförande kan omläggning komma att krävas av befintliga tele- och elledningar. Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av tele- och elledningar innan arbetet påbörjas. Nya el- och teleledningar ska i möjligaste mån samförläggas. Vad avser telenätet ska kontakt tas i god tid med Nätplanering Väst för samordning, kabelutsättning mm. Vad gäller motsvarande för elnätet tas kontakten med Vattenfall, Kundtjänst.

Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att dessa skall behållas öppna och hållas i ett värdat skick.

Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för utredningar/undersökningar som har genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att uppföra planerade byggnader och anläggningar inom planområdet.

REVIDERING 2012-05-07

Synpunkter som inkommit under utställningen har föranlett att genomförandebeskrivningen har justerats enligt följande:

- Textredigering under rubriken ”Avtal, underrubrik exploateringsavtal” och ”Tekniska frågor, vad gäller underrubrikerna vägar och vatten och avlopp”. Textredigeringen har gjorts med anledning av inkomna synpunkter från lantmäterimyndigheten.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplaneförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

Sören Mannberg, planingenjör
Rådhuset Arkitekter AB