

Detaljplan för fastigheterna

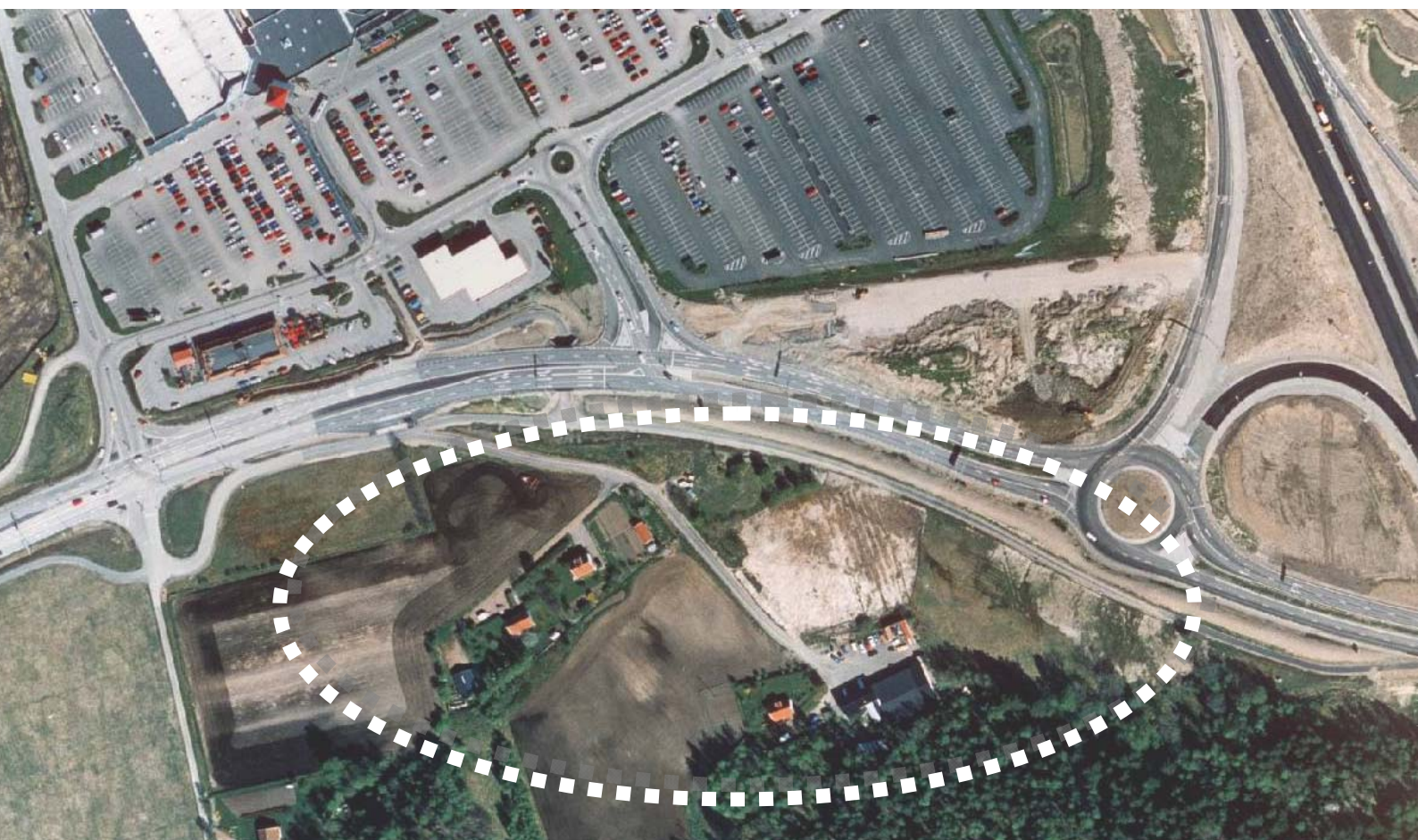
HERRESTADS-TORP 1:41 och 1:45 m.fl.

Uddevalla kommun

ANTAGANDEHANDLING 2010-11-10.

Rev 2012-06-04

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000.
- Fastighetsförteckning, daterad 2009-06-16, uppdaterad 2010-11-10.
- Utlåtande, daterad 2012-06-04.

Övriga handlingar:

- Riskhänsyn farligt gods. Herrestads-Torp 1:41, 1:45 m fl Torp, Uddevalla. Tyréns AB, daterad 2010-05-11. Uppdragsnummer 224771.
- Dagvattenutredning, Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m fl i Uddevalla kommun. Tyréns AB, daterad 2010-05-06. Uppdragsnummer 221097.
- Geoteknisk utredning. "Teknisk PM – Geoteknik, Släntstabilitetsutredning, Herrestad-Torp 1:45 m fl", daterad 2010-08-24 och "Geoteknisk markundersökning kompletterande RGeo, Herrestad-Torp 1:45", daterad 2010-08-25. Båda rapporterna utförda inom projektnr 11002100. Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB. Geoverkstan AB
- Berggeologisk/bergteknisk besiktning, rasriskutvärdering och radonmätning utförd av Bergab AB, Berggeologiska Undersökningar AB. Rapport "*Detaljplan – nyetablering av hamburgerrestaurang m m, Herrestads-Torp, Uddevalla – utökad undersökning*", daterad 2010-06-22.
- Radonmätning. Independia Group. Resultatet har redovisats på karta och A4-utdrag daterat 2010-04-19.
- Samrådsredogörelse tillhörande förslag till detaljplan för Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m fl, daterad 2009-12-01.
- Länsstyrelsen meddelande angående arkeologisk förundersökning av fornlämning RAÄ Herrestad 167 och 168 på fastigheten Herrestads-Torp 1:26 i Uddevalla kommun. Dnr 431-16160-2010 daterad 2010-11-26

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

Uppdragsnummer:290 671

Antagen Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden: 2012-06-14 § 229
Laga kraft: 2012-07-13

ANTAGANDEHANDLING
2010-11-10. Rev 2012-06-04

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Allmänt	3
Tidplan	3
Planprocessen	3
Genomförandetid	3
Huvudmannaskap	4
Ansvarsfördelning	4
Förordnanden enligt miljöbalken	5
Avtal	6
Avtal om marköverlåtelse och genomförandeavtal	6
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
Fastighetsägare	7
Fastighetsbildning, avstyckning och markreglering	7
Marksamfälligheter	7
Gemensamhetsanläggning	7
Servitut	8
Ledningsrätt och u-områden	9
Inlösen/fastighetsköp	9
EKONOMISKA FRÅGOR	9
Plankostnader och anläggningar	9
Fastighetsbildning	9
Vägar, va- och dagvattennät och fjärrvärme	9
Telenät, elnät och belysning	9
Inlösen/fastighetsköp	10
TEKNISKA FRÅGOR	10
Vägar, va-nät och dagvatten	10
Geoteknik, radon	11
Riskbedömning/Transport av farligt gods	11
Fornlämningar	11
Tele och el	11
Brand	12
REVIDERING 2012-06-04	12
MEDVERKANDE I PLANARBETET	12

Rådhuset Arkitekter AB

Samhällsplanering & Miljö

Box 114

451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 67

www.radhuset.se

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheterna att skapa nya byggrätter för bilanknuten verksamhet, kontor och vägre restaurang. Dessutom redovisas ny tillfartsväg för verksamheterna, separerad från den befintliga gång- och cykelvägen som löper parallellt med väg 161. Planen möjliggör en samordning av trafiken inom de laga kraftvunna planerna för Södra Torp –Västra delen och Herrestads-Torp 1:26 (numera Herrestads-Torp 1:44) m.fl.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för del av fastigheterna Herrestads-Torp 1:41, 1:26 m.fl. och fastigheterna Herrestads-Torp 1:45, 1:28, 1:31.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen som i sin helhet antas av kommunen.

Tidplan

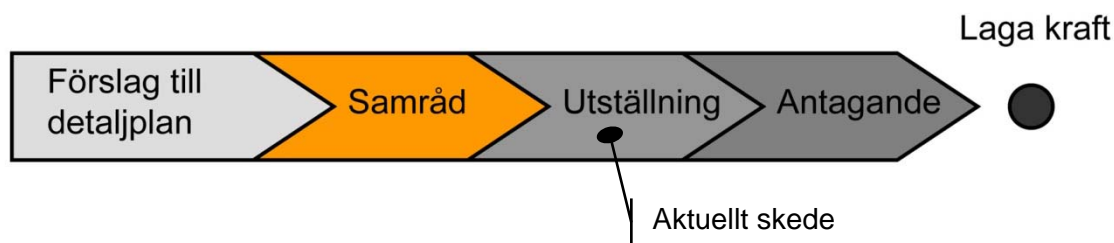
Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planens genomförande:

- | | |
|--|---------------------|
| - Beslut om samråd | augusti 2007 |
| - Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder | juli-september 2009 |
| - Utställning | december 2010 |
| - Godkännande av utlåtande och planförslag | januari 2011 |
| - Kommunen antar detaljplanen | februari 2011 |
| - Laga kraft | mars 2011 |

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådas och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.



Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 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

Med huvudmannaskap avses bl.a. ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

I aktuell detaljplan har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att planen kommer att hanteras med enskilt huvudmannaskap. När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar behöver som regel läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs oftast genom att fastighetsägarna går samman i en samfällighetsförening.

Ansvarsfördelning

Lokalvägen byggs ut och iordningställs av fastighetsägarna inom planområdet för att sedan överlämnas till den nybildade samfällighetsföreningen för fortsatt drift och underhåll.

Inom kvarterersmark ansvarar respektive fastighetsägare för drift och byggande av byggnader och anläggningar.

Det befintliga va-nätet inom planområdet är idag enskilt. Genom planläggningen föreslås en inkoppling på det kommunala nätet för samtliga verksamheter. Kommunen står som huvudman för va-nätet fram till anslutningspunkt för respektive fastighet. Inom avstyckad fastighet och från anvisad anslutningspunkt byggs va- och dagvattennät ut av respektive fastighetsägare. Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av va- och dagvattenledningar från anvisad anslutningspunkt inom respektive fastighet.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmän plats</u>		
LOKALVÄG	Fastigheter inom planområdet (föreslagen marksamfällighet) genom gemensamhetsanläggning.	Samfällighetsförening
GCM-VÄG	Trafikverket. Befintlig väg.	Trafikverket
NATUR	Föreslagen marksamfällighet vad gäller markområde utan annan egenskap.	Ingående fastigheter i föreslagen marksamfällighet
damm	Ingående fastigheter i föreslagen gemensamhetsanläggning för dagvatten avseende det västra området.	Samfällighetsförening
plant	Ingående fastigheter i föreslagen gemensamhetsanläggning avseende lokalväg.	Samfällighetsförening
Vatten, avloppsledningar	Uddevalla kommun fram till en av kommunen angiven anslutningspunkt	Uddevalla kommun
Dagvattenledningar	Fastigheter inom planområdet genom två från varandra skilda gemensamhetsanläggningar	Samfällighetsförening

Ansvarsfördelning, forts

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmän plats</u>		
Fjärrvärme	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB
Gatubelysning	Fastigheter inom planområdet genom gemensamhetsanläggning vad gäller LOKALVÄG och Trafikverket vad gäller GCM-VÄG	Samfällighetsförening vad gäller LOKALVÄG och Trafikverket vad gäller GCM-VÄG
<u>Kvartersmark</u>		
G, G ₁ , GK	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
E ₁	Vattenfall Eldistribution AB	Vattenfall Eldistribution AB
gata, g	Ingående fastigheter i föreslagen gemensamhetsanläggning.	Beroende på förvaltningsform. Antingen samfällighetsförening eller ingående fastigheter i föreslagen marksamfällighet
damm, g	Ingående fastigheter i föreslagen gemensamhetsanläggning.	Beroende på förvaltningsform. Antingen samfällighetsförening eller ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen
plantering	Herrestads-Torp 1:45	Herrestads-Torp 1:45
Vatten och avlopp	Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.	Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.
Dagvatten	Vad avser de ledningssträckor som kan hänföras till gemensamma sträckor - två från varandra skilda gemensamhetsanläggningar. Övriga dagvattenledningar respektive fastighetsägare.	Gemensamma dagvattenledningar – respektive samfällighetsförening. Övriga respektive fastighetsägare.
Fjärrvärme	Uddevalla Energi AB	Uddevalla Energi AB
Gatubelysning	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare

Förordnanden enligt miljöbalken

Öppna diken i jordbrukslandskapet omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken (1998:808) och 5-8 §§ förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m m.

Genomförandet av planförslaget medför att diket i gränsen mellan Herrestads-Torp 1:3 och 1:26 kan komma att beröras vid bl a anläggandet av en föreslagen dagvattendamm. Innan anläggandet av dagvattendammen påbörjas ska dispens från biotopskyddet sökas av den markägare på vars fastighet damm och dike är beläget. Ansökan inlämnas till Länsstyrelsen Västra Götalands län.

Avtal

Avtal och muntlig överenskommelse om inlösen har träffats mellan å ena sidan fastighetsägaren till Herrestads-Torp 1:45 (företrädare för vägrestaurangen) och å andra sidan Herrestads-Torp 1:28.

De fastigheter som ska anslutas till fjärrvärmenätet ska skriva avtal med Uddevalla Energi AB. Respektive fastighetsägare kontaktar på eget initiativ Uddevalla Energi AB.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatörerna och Uddevalla kommun.

I avtalet regleras aktuella frågor för projektet, utbyggnad av anläggningar på allmän plats, eventuell ny utformning av anslutningen mellan den nya lokalvägen och vägen mot Biltema, exploatörens del i kommunens kostnader för ombyggnaden av väg 161, dagvatten, va, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar etc. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivning. Avtalet ska ha godkänts av tekniska nämnden innan planen antas.

Avtal om marköverlåtelse och genomförandeavtal

Avsikten med planen är att markområde som utgör allmän platsmark, exklusive GCM-VÄG ska övergå till gemensamhetsanläggning med nybildad samfällighetsförening som drift- och skötselansvarig. Avtal om bildandet av en marksamfällighet av det aktuella området och därpå följande gemensamhetsanläggning bör träffas mellan berörda fastigheter (vad avser berörda se under rubriken marksamfälligheter). I avtalet regleras bl a vilket markområde som avses, storlek, tidpunkt när överlåtelsen ska ske, vem som tar initiativ till fastighetsbildning och lantmäterikostnader. Avtalet upprättas innan antagandet av planen. Initiativ till upprättande av avtalen tas förslagsvis av ägaren till Herrestads-Torp 1:3, 1:45 alternativt 1:41. Vad avser området för lokalvägen bör även avtalet omfatta kostnaden för iordningställandet av vägen, fördelning mellan berörda parter, vem som är ansvarig för utbyggnaden av vägen, vägens standard vad gäller utförande, beläggning, belysning mm. Utifrån överenskommelsen kan därefter en gemensamhetsanläggning bildas. Kan ingen överenskommelse träffas så hanteras frågan inom ramen för lantmäteriförrättningen (anläggningsförrättningen avseende bildandet av gemensamhetsanläggningen). I anläggningsförrättningen tas i sådana fall beslut om anläggande, fördelning av kostnader för byggnation och ersättning för utrymme till de fastigheter som upplåter mark för vägen, bl.a. Herrestads-Torp 1:3, 1:43 och 1:44 m m.

Utöver ovanstående bör även avtal träffas mellan fastigheter som på ett eller annat sätt i övrigt berörs av fastighetsreglering. I avtalen regleras bl a vilka markområden som avses, storlek, tidpunkt när överlåtelsen ska ske, ersättningsfrågor, vem som tar initiativ till fastighetsbildning och lantmäterikostnader. Avtalen upprättas lämpligen innan antagandet av planen. Initiativ till upprättande av avtalen tas av någon av de berörda parterna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i fastighetsförteckning tillhörande detaljplanen.

Fastighetsbildning, avstyckning och markreglering

Inom planförslaget illustreras bildandet av 5-6 fastigheter. Merparten av dessa är redan idag befintliga, men kräver markreglering för att få överensstämmelse med planen.

Området kring den befintliga bostaden på fastigheten Herrestads-Torp 1:26 (angränsande till bilverkstaden) kan antingen avstyckas som enskild fastighet eller regleras över till fastigheten Herrestads-Torp 1:41. Området är till storlek ca 2083 m².

Fastigheten Herrestads-Torp 1:41 avstår genom fastighetsreglering ca 277 m² till nybildad marksamfällighet och ca 52 m² till Herrestads-Torp 1:3. Markområdet som föreslås överförs till 1:3 är beläget utanför planområdet. Herrestads-Torp 1:41 tillförs ca 211 m² från Herrestads-Torp 1:26.

För att få överensstämmelse med planförslaget krävs markreglering i anslutning den norra delen av fastigheten Herrestads-Torp 1:31. Till fastigheten 1:31 överförs ca 105 m² från Herrestads-Torp 1:3, ca 622 m² från Herrestads-Torp 1:26 och ca 207 m² från Herrestads-Torp 1:45.

Herrestads-Torp 1:45 tillförs ca 138 m² från Herrestads-Torp 1:3.

I samband med plangenomförandet bör även ca 1132 m² överförs från Herrestads-Torp 1:26 till Herrestads-Torp 1:3. Markområdet är i planen redovisat som allmän platsmark, GCM-VÄG. Åtgärden är inte tvingade i detta skede men bedöms som lämplig att genomföra i samband med övriga regleringar.

Marksamfälligheter

En marksamfällighet bör bildas för vägutrymmet som utgör gemensam in-/utfart för Herrestads-Torp 1:28, 1:31 och 1:45. Ingående fastigheter blir Herrestads-Torp 1:28, 1:31 och 1:45. Till den föreslagna samfälligheten överförs ca 20 m² från Herrestads-Torp 1:3, ca 254 m² från Herrestads-Torp 1:45 och ca 119 m² från Herrestads-Torp 1:31. Initiativ till bildandet av samfälligheten tas lämpligen av Herrestads-Torp 1:45.

En marksamfällighet bör bildas för den allmänna platsmarken, exklusive det som i planen anges som GCM-VÄG. Ingående fastigheter blir Herrestads-Torp 1:3, 1:26, 1:28, 1:31, 1:41, 1:43, 1:44 och 1:45. Till den föreslagna samfälligheten överförs sammanlagt ca 3914 m² i två skiften från Herrestads-Torp 1:3, ca 2463 m² i två skiften från Herrestads-Torp 1:26, ca 211 m² från Herrestads-Torp 1:45, ca 277 m² från Herrestads-Torp 1:41, ca 439 m² från Herrestads-Torp 1:43 och ca 868 m² från Herrestads-Torp 1:44. Initiativ till bildandet av samfälligheten tas lämpligen av Herrestads-Torp 1:3, 1:45 alternativt Herrestads-Torp 1:41.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar bör gemensamhetsanläggningar (ga) bildas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar inrättas eller ändras av lantmäterimyndigheten på föreningens eller en fastighetsägars begäran. Förvaltningen av en gemensamhetsanläggning sker genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning (som regel när det gäller mindre anläggningar). Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare, förvaltningsform mm bestäms vid lantmäteriförrättningen, vilket även kan innebära att föreslagna anläggningar delas i flera anläggningar beroende på t ex den nytta som varje fastighet kommer att ha i respektive anläggning. Bildandet av de nya gemensamhetsanläggningarna kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Idag finns en gemensamhetsanläggning, Herrestads-Torp ga:1, inom planområdet. Anläggningen är bildad för dagvattenledning och renat spillvatten. Gemensamhetsanläggningen berör Herrestads-Torp 1:45 i dess södra del. Ingående andelsägare är Herrestads-Torp 1:26, 1:28, 1:31, 1:41 och 1:44. Anläggningen som i dag bl a säkerställer omhändertagandet av dagvattnet från ovanstående fastigheter bör omprövas till att omfatta omhändertagandet av dagvatten från östra delen av planområdet, inklusive den föreslagna dagvattendammen inom Herrestads-Torp 1:41. Anläggningen föreslås omfatta dagvattenledningar på allmän platsmark, eventuella gemensamma ledningar inom kvartersmark, dagvattendamm och utloppsledning. De fastigheter som i så fall kommer att beröras och ingå som nya delägare i gemensamhetsanläggningen är Herrestads-Torp 1:3, 1:26, 1:41 och eventuella avstyckningar från 1:26 och 1:41. Övriga fastigheter som idag ingår i anläggningen utgår.

En ny gemensamhetsanläggning bör bildas för omhändertagandet av dagvattnet från de centrala och västra delarna av planområdet, inklusive föreslagen dammanläggningen inom nuvarande Herrestads-Torp 1:3 (anläggning på allmän platsmark). De fastigheter som antas komma ingå i anläggningen är Herrestads-Torp 1:3, 1:28, 1:31, 1:32, 1:43, 1:44 och 1:45. Anläggningen föreslås omfatta dagvattenledningar på allmän platsmark, eventuella gemensamma ledningar inom kvartersmark, dagvattendamm och utloppsledning. Osäkerhet föreligger vad avser fastigheterna Herrestads-Torp 1:28 och 1:31. Vid markprojekteringen bör det klargöras i vilken riktning som dagvattnet kommer att avledas för dessa fastigheter. I dagsläget bedöms det dock som troligt att fastigheterna bör tillhöra det västra anläggningsområdet.

En ny gemensamhetsanläggning bildas för den nya lokalvägen. Lokalvägen byggs ut och iordningställs av fastighetsägarna inom planområdet för att sedan överlämnas till den nybildade samfällighetsföreningen för fortsatt drift och underhåll. Såvida inte avtal upprättats mellan berörda fastighetsägare så hanteras frågan om kostnadsfördelning, utbyggnad för väg och ny väganslutning inom ramen för lantmäteriförrättningen. I den föreslagna gemensamhetsanläggningen bör fastigheterna i den föreslagna marksamfälligheten (se ovan under rubriken marksamfälligheter) och eventuella avstyckningar från 1:26 och 1:41 ingå som delägare. Lokalvägens fortsatta sträckning utanför nuvarande planområde, över fastigheten Herrestads-Torp 1:44, är sedan tidigare säkerställd genom s.k. z-område i gällande plan för Herrestads-Torp 1:44. Ägaren av fastigheten Herrestads-Torp 1:41 och/eller Herrestads-Torp 1:45 föreslås ansöka om bildandet av gemensamhetsanläggningen.

En ny gemensamhetsanläggning bildas för den utfartsväg som avses bli gemensam för Herrestads-Torp 1:28, 1:31 och 1:45. För vägen som kommer att utgöra utfart från vägre restaurangen och in-/utfart till Herrestads-Torp 1:28 och 1:31 bör en gemensamhetsanläggning bildas. Ingående fastigheter blir Herrestads-Torp 1:28, 1:31 och 1:45 genom föreslagen marksamfällighet (se ovan under rubriken marksamfälligheter). Fastigheten Herrestads-Torp 1:28 och 1:31 har idag utfartsservitut på del av berörd sträcka. Servituten "dödas" i samband med genomförandet av anläggningsförrättningen.

Servitut

Herrestads-Torp 1:3 och 1:41 har idag ett vägservitut å befintlig väg som leder fram till 1:41. För fastigheten 1:3 fortsätter vägservitutet vidare över Herrestads-Torp 1:41.

Herrestads-Torp 1:41 har servitut på avlopp över bl a fastigheten Herrestads-Torp 1:26.

Herrestads-Torp 1:28 har servitut på väg och avlopp över Herrestads-Torp 1:45.

Herrestads-Torp 1:3 har servitut på avlopp över fastigheten Herrestads-Torp 1:26.

Herrestads-Torp 1:31 har servitut på väg och avlopp över Herrestads-Torp 1:45.

Samtliga ovanstående befintliga servitut för vägar och enskilt avlopp upphävs i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning och kommunalt VA. Upphävandet görs lämpligen i samband med de föreslagna anläggningsförrättningarna.

Ledningsrätt och u-områden

Planområdet inrymmer en befintlig ledningsrätt. Ledningsrätten berör bl a den norra delen av Herrestads-Torp 1:45 inom område som är utlagt som allmän platsmark i planförslaget.

Vid anläggande av nya va-ledningar med kommunal anknytning bör åtkomsten till dessa ledningar säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut.

I västra delen av Herrestads-Torp 1:45 redovisas ett u-område. Inom området finns idag va-ledningar för anslutning av Herrestads-Torp 1:44. U-området får inte bebyggas och ska vara tillgängligt för det allmänna ledningsnätet.

Inlösen/fastighetsköp

Ett genomförande av planen medför att nyttjandet av Herrestads-Torp 1:28 och 1:31 övergår från boende till verksamhetsanknuten användning.

Bostadsbyggnaden på Herrestads-Torp 1:26 övergår vid genomförandet av planen till verksamhet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader och anläggningar

Kostnader förenade med planläggning och utbyggnaden av anläggningar inom planområdet kommer ekonomiskt huvudsakligen att belasta ägarna till Herrestads-Torp 1:26, 1:41 och 1:45. Uddevalla kommun belastas endast av kostnader som kan hänföras till rollen som fastighetsägare och inte av några direkta kostnader som kan hänföras till själva planarbetet.

Fastighetsbildning

Kostnader för ombildning av fastigheter och bildande av nya gemensamhetsanläggningar belastar respektive fastighet och ingående fastigheter såvida ingen annan överenskommelse träffas inom ramen för respektive förrättning.

Vägar, va- och dagvattennät och fjärrvärme

Utbyggnaden av väg med tillhörande anläggningar (t ex vägbelysning) och dagvattennät inom allmän platsmark kommer ekonomiskt att belasta Herrestads-Torp 1:26, 1:41 och 1:45. Fortsatt underhåll belastar ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Utbyggnad och underhåll av övriga anläggningar inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare.

Det kommunala va-nätets utbyggnad och vidare underhåll belastar Uddevalla kommun. Ingående fastigheters anläggningsavgift till det kommunala va-nätet kommer att debiteras enligt kommunal va-taxa.

Fjärrvärmenätets utbyggnad och vidare underhåll belastar ledningsägande bolag. Ingående fastigheters anslutningskostnad kommer att tas ut enligt gällande taxa.

Telenät, elnät och belysning

Respektive markägare/byggherre 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 förenade med uppförande av gatubelysning längs med den genomgående lokalvägen samt skötsel och drift av denna belastar fastigheter som ingår i den föreslagna marksamfälligheten och den för ändamålet bildade samfällighetsföreningen.

Kostnader förenade med gatubelysning längs med den genomgående GCM-vägen samt skötsel och drift av denna belastar Trafikverket.

Kostnader för uppförande, skötsel och drift av eventuell gatubelysning inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare inom vars fastighet anläggningen är belägen.

Inlösen/fastighetsköp

Kostnader för köp/inlösen av Herrestads-Torp 1:28, 1:31 och bostadsfastigheten på 1:26 regleras i ingångna avtal och överenskommelser.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar, va-nät och dagvatten

Vägstandard för utbyggnad av lokalvägen regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna. Utrymme har getts i planen för belagd väg, inkl stödremisor om ca 8,0 meter (samma bredd som huvudvägen förbi Biltema och Plantagen). Avsikten är inte förse vägen med avskild gångbana. Vändplanen i anslutning till bilverkstaden utformas med radien ca 12,5 m, vilket medger vändning för större lastbil utan backning. Vägen förses med belysning.

Vad avser det kommunala vatten- och avloppsnätet så görs bedömning att ledningsdragningen huvudsakligen kommer att ske inom vägområde avsatt som allmän platsmark. En principlösning finns redovisad i planbeskrivningen under rubriken, ”*Teknisk försörjning, vatten och avlopp*”.

I planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Tyréns AB, ”*Dagvattenhantering, Herrestads-Torp 1:41 och 1:45 m .fl. i Uddevalla kommun*”, daterad 2010-05-16 med uppdragsnummer 221097.

I genomförd utredning föreslås hanteringen av dagvattnet inom planområdet ske genom att:

- Parkeringsytor förslagsvis utförs med genomsläpplig beläggning som betonghålsten eller rasternät som fylls med grus, makadam eller planteras med gräs.
- Hårdgjorda ytor som parkeringsplatser, uppställningsplatser och lokalgator lutas mot svackdiken.
- Takytor utförs som gröna tak.
- Takvatten avleds ovan mark via stuprörsutkastare för fördröjning och infiltration inom fastigheterna.
- Två fördröjningsdammar anläggs, en i anslutning till hamburgerrestaurangen och en i anslutning till billhallen.
- Oljeavskiljare anläggs så att dagvattnet från dammarna passerar dessa innan avledning sker till recipient.

Ovanstående rekommendationer bör beaktas vid fortsatt projektering och anläggande.

De föreslagna dagvattendammarnas huvudsakliga syfte blir att utjämna dagvattenflödena. Inom planområdet har utrymme reserverats för två dammanläggningar.

Geoteknik, radon

Geo Verkstan i Sverige AB, har i samverkan med Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB, genomfört en släntstabilitetsutredning. Utredningen redovisas i ”Teknisk PM – Geoteknik, Släntstabilitetsutredning, Herrestad-Torp 1:45 m.fl”, daterad 2010-08-24 och ”Geoteknisk markundersökning kompletterande RGeo, Herrestad-Torp 1:45”, daterad 2010-08-25. Båda rapporterna utförda inom projektnr 11002100. I utredningen konstateras att totalstabiliteten inom fastigheterna Herrestads-Torp 1: 45 m fl är tillfredställande och överstiger Skredkommissionens anvisningar för nyexploatering med detaljerad utredningsnivå.

I samband med tidigare planläggning av Herrestads-Torp 1:44 och Södra Torp-Västra delen (nuvarande fastigheterna Hedkärr 1:24 och 1:25) utfördes geotekniska undersökningar av Geo-gruppen AB, daterad 2001-09-11, ärendenr 01143 och Bohusgeo AB med arbetsnr. U01086, redovisad i rapport 2002-04-04 och PM 2002-06.

Independia Group har i samverkan med Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB utfört mätning av markradon inom planområdet. Mätningen har utförts på fem mätställen inom fastigheten Herrestads-Torp 1:45. Resultatet har redovisats på karta och A4-utdrag daterat 2010-04-19. I samtliga mätställen uppgår koncentrationen av radondöttrar till som högst 7 kBq/m³. Värdet ligger inom vad som klassificeras som lågrisk mark (<10 kBq/m³). Planförslaget har inte försetts med några särskilda restriktioner vad gäller grundläggning av byggnader.

Riskbedömning/Transport av farligt gods

Tyréns AB har i samband med planarbetet gjort en riskbedömning avseende transporter av farligt gods på väg 161. Utredningen redovisas i rapport ”Riskhänsyn farligt gods”, daterad 2010-05-11, uppdragsnummer 224771. Slutsatsen i utredningen är att risken är acceptabel för samtliga byggnaders föreslagna placering.

Dock rekommenderas en riskreducerande åtgärd i form av en kant eller en mur för att skydda besökare på uteserveringen. Åtgärden kan bestå av exempelvis en tät trottoarkant (eller mur) längs vägbanan där bullervall saknas (omkring 20 -35 cm hög). Syftet är att begränsa en pöls (brandfarlig vätska) utbredning i riktning mot uteserveringen. Kanten ska placeras ca 5 m från vägkant för att få önskad effekt. Ett annat alternativ är att placera uteserveringen i skydd av en byggnad. I detaljplanen har vägrestartangens läge i förhållande till väg 161 säkerställts genom att avståndet mellan byggrätt och vägkant överstiger 30 meter.

Ovanstående rekommendationer bör beaktas vid fortsatt projektering och anläggande.

Fornlämningar

En begränsad förundersökning har utförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst för fornlämning RAÄ Herrestad 167 och 168. Beslut om förundersökningen togs av Länsstyrelsen den 26 oktober 2010. Förundersökningen utfördes därefter under november 2010. Anmälan om slutförd förundersökning upprättades den 8 november 2010.

Förundersökningen visar att fornlämningen kunde avgränsas till området utanför undersökningsområdet. Länsstyrelsen har därför ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Tele och el

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 samförlägges.

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.

Brand

Brandposter placeras inom området efter samråd med räddningschefen. Framkomligheten med brandfordon har beaktas i planarbetet.

REVIDERING 2012-06-04

Synpunkter som inkommit under utställningen har föranlett revidering av planhandlingarna.

Genomförandebeskrivningen har reviderats med följande:

- Text som refererar till att en cirkulationsplats ska byggas där den nya lokalgatan ansluter till infarten mot Biltema har reviderats. Utformningen av anslutningen är ännu inte fastlagd.
- Sammanfattande ansvarstabell har kompletterats med anledning av område för ny transformatorstation.
- Text om avtal mellan fastighetsägare som har koppling till villkor för bygglov har tagits bort.

För revideringar i övriga planhandlingar, se planbeskrivningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har utarbetats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg och Anna Eklund.

Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB

Anna Eklund
Rådhuset Arkitekter AB