

Planen antagen av
Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2011, § 239
Beslutet vann laga kraft 14 juli 2011

Detaljplan för

LANEBERG 1:21 m.fl.

Lanesund, Uddevalla kommun

ARB 520

Antagandehandling

Upprättad 2011-04-14.

Reviderad 2011-06-16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

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 Laneberg 1:21 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.

Tidplan

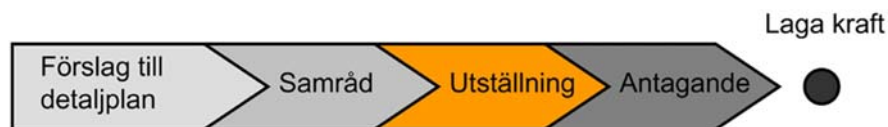
Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

December 2009	Beslut om planläggning och samråd i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
November/december 2010	Samråd med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder
Februari 2011	Beslut om utställning
Maj 2011	Utställning
Juni 2011	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Juli 2011	Laga kraft

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 år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden skall planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns.

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. Frågan om exploatering har i detta fall väckts av fastighetsägare inom planområdet.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte innehåller kommunala och allmänna intressen av sådan tyngd att det motiverar ett kommunalt huvudmannaskap och anser därför att planen bör genomföras med enskilt huvudmannaskap. När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga.

Ansvarsfördelning

För väg 788 (i planen benämnd HUVUDVÄG) är Trafikverket väghållare. Genomförandet av planen medför ingen förändring av det statliga väghållaransvaret. Ansvaret för drift och underhåll av väg 788 kommer även i fortsättningen att ligga på Trafikverket.

Lokalvägen (i planen benämnd LOKALVÄG) har sedan tidigare byggts ut och iordningställt av ägaren till fastigheten Laneberg 1:52. I planen föreslås den nya fastigheten öster om Laneberg 1:21 få sin in-/utfart via denna väg. Sedan tidigare nyttjas även vägen på en kortare sträcka av Laneberg 1:32. Markområdet föreslås bli föremål för bildandet av en marksamfällighet och utgöra en gemensamhetsanläggning.

Naturmarken (i planen benämnd NATUR) föreslås i första hand ligga kvar i nuvarande ägares ägo. Alternativt kan naturmarken i norra delen av planen omfattas av föreslagen ny gemensamhetsanläggning avseende lokalväg.

Inom kvarteretsmark ansvarar respektive fastighetsägare för uppförande och underhåll av egna byggnader och anläggningar.

Det befintliga va-nätet inom planområdet är idag enskilt. Arbetet pågår med att dra fram kommunalt vatten och avlopp genom området (längs med väg 788). I planen föreslås en inkoppling på det kommunala va-nätet för såväl befintliga som föreslagna fastigheter inom planområdet.

Kommunen står som huvudman och driftansvarig 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 inom respektive fastighet för drift och underhåll av va- och dagvattenledningarna från anvisad anslutningspunkt.

Ansvarsfördelningen är översiktligt sammanfattad i nedanstående tabell.

<i>Anläggning (kartbeteckning)</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
<i>Allmän plats</i>		
HUVUDVÄG	<i>Trafikverket. Befintlig väg, inget nytt genomförande.</i>	<i>Trafikverket.</i>
LOKALVÄG	<i>Delägare i ny marksamfällighet. Befintlig väg, inget nytt genomförande</i>	<i>Delägare i ny marksamfällighet.</i>
NATUR	<i>Fastighetsägare (i dagsläget Laneberg 1:72). Inget nytt genomförande.</i>	<i>Fastighetsägare (i dagsläget Laneberg 1:72). Alternativ delägare i ny marksamfällighet.</i>
Vatten- och avloppsledningar i HUVUDVÄG	<i>Uddevalla kommun fram till en av kommunen angiven anslutningspunkt.</i>	<i>Uddevalla kommun</i>

Ansvarsfördelning, forts.

<i>Anläggning (kartbeteckning)</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
<i><u>Kvartersmark</u></i>		
B	<i>Respektive fastighetsägare</i>	<i>Respektive fastighetsägare</i>
Vatten, avlopp och dagvatten	<i>Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.</i>	<i>Respektive fastighetsägare från en av kommunen anvisad anslutningspunkt.</i>

Avtal

Planavtal

Planavtal ska upprättas mellan Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun, och ägaren till Laneberg 1:72.

Avtal om marköverlåtelse och genomförandavtal

Bildandet av en marksamfällighet (område som utgörs av allmän platsmark, LOKALVÄG) bör föregås av avtal mellan berörda fastigheter. Initiativ till upprättande av avtalet tas av ägaren till Laneberg 1:72. I avtalet regleras bl a vilket markområde som avses, storlek, tidpunkt när överlåtelsen ska ske, vem som tar initiativ till fastighetsbildning (bildandet av gemensamhetsanläggning) och lantmäterikostnader. Avtalet upprättas innan antagandet av planen. Utifrån överenskommelsen kan därefter en marksamfällighet och gemensamhetsanläggning bildas.

Överenskommelse/avtal träffas mellan Laneberg 1:21 och 1:72 (avseende det markområde som ska föras till 1:21) samt mellan Laneberg 1:17 och 1:72 (avseende det markområde som ska föras till 1:17). Överenskommelserna/avtalen bör träffas innan planen förs till antagande. Initiativ till överenskommelserna/avtalen tas lämpligen av ägarna till Laneberg 1:21 och Laneberg 1:17.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Den gällande planen omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen. Enligt övergångsreglerna i 17 kap 19 § PBL gäller förordnandet numera som ett förordnande enligt 6 kap 19 § PBL.

Kommunen kommer att ansöka hos Länsstyrelsen om upphävande av förordnandet inom de delar som utgör kvartersmark. De områden som avses bli upphävda utgörs av markområden som sedan relativt lång tid tillbaka har tagits i anspråk av markägare belägna i området.

Markområdena utgörs idag av anlagd tomt- respektive vägmark.

Detaljplanen kan inte antas förrän ansökan har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

Fastighetsägare

Fastigheten Laneberg 1:21 ägs av Lanesund Fastigheter AB och 1:72 är privatägd. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

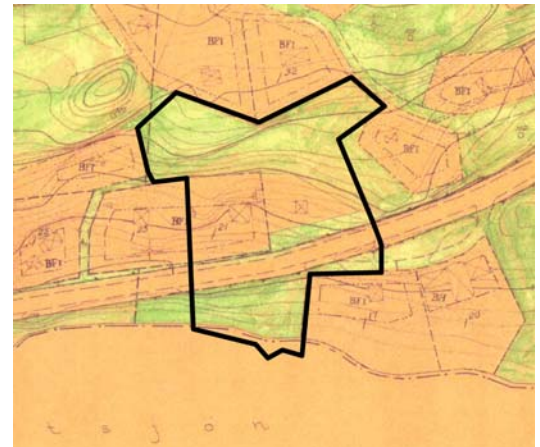
Avstyckning

En ny bostadsfastighet bildas kring befintligt hus öster om Laneberg 1:21 genom avstyckning från Laneberg 1:72. Fastigheten föreslås bli ca 1830 m². Initiativ till avstyckningsförrättningen tas lämpligen av Laneberg 1:72.

Fastighetsreglering och fastighetsbestämning

Fastigheten Laneberg 1:21 utökas mot öster, genom att ca 230 m² regleras över från Laneberg 1:72 till Laneberg 1:21. På plankartan och illustrationen nedan redovisas ett förslag till ny fastighetsgräns ca 1,5 meter öster om befintligt uthus på Laneberg 1:21. Den slutliga gränsdragningen prövas vid lantmäteriförrättningen.

Fastigheten Laneberg 1:17 utökas mot norr och väster med den mark som planläggs för bostadsändamål (ca 500 m²). Initiativ till ansökan om ovanstående lantmäteriförrättningar tas lämpligen av respektive fastighet Laneberg 1:17 och 1:21.



Områden markerade med grönt omfattas av förordnade enligt 113 § byggnadslagen. Aktuellt planområde markerat med svart linje.

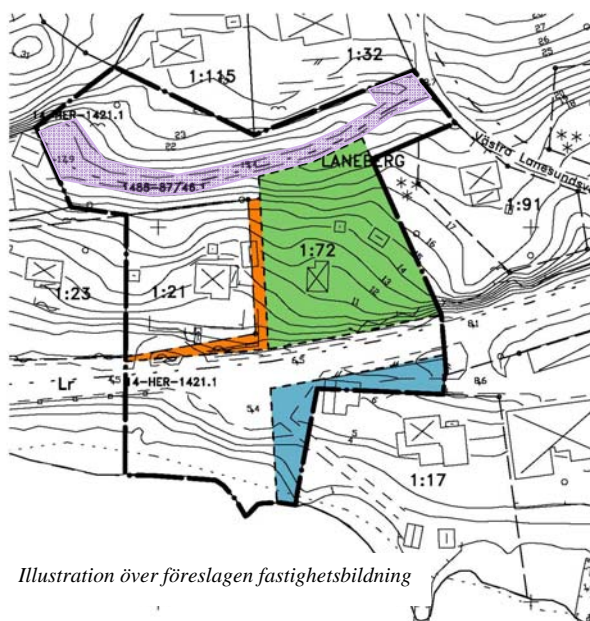


Illustration över föreslagen fastighetsbildning

- Avstyckning från Laneberg 1:72
- Mark som regleras från Laneberg 1:72 till 1:21
- Mark som regleras från Laneberg 1:72 till 1:17
- Föreslagen marksamfällighet

I samband med fastighetsregleringarna kan det visa sig nödvändigt att fastighetsbestämma äldre gränslägen vilket i sådana fall görs av Lantmäterimyndigheten inom ramen för samma förrättning.

Marksamfällighet

En marksamfällighet bör bildas för vägutrymmet som föreslås utgöra gemensam in-/utfart för Laneberg 1:52, 1:32 och avstyckad tomt från Laneberg 1:72. Förutom ovanstående fastigheter bör även Laneberg 1:72 ingå, som ägare till omgivande naturmark. Eventuellt kan intresse visa sig för att även låta kringliggande naturmark ingå i marksamfälligheten. Initiativ till bildandet av samfälligheten tas lämpligen av Laneberg 1:72. Den slutliga omfattningen av marksamfälligheten bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar bör gemensamhetsanläggningar (ga) bildas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar inrättas eller ändras av lantmäterimyndigheten på fastighetsägares eller eventuell befintlig samfällighetsförenings begäran. Förvaltningen av en gemensamhetsanläggning sker genom bildandet av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning (som regel när det gäller mindre anläggningar). Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare, förvaltningsform mm bestäms vid lantmäteriförrättningen (anläggningsförrättning).

Idag finns ingen gemensamhetsanläggning inom planområdet. En ny gemensamhetsanläggning föreslås för den utfartsväg som avses bli gemensam för Laneberg 1:52, 1:32 och avstyckad tomt från Laneberg 1:72. Ingående fastigheter blir Laneberg 1:52, 1:32, avstyckad tomt från Laneberg 1:72 och Laneberg 1:72 genom föreslagen marksamfällighet (se ovan under rubriken marksamfälligheter). Utfartsvägen ansluter till väg under Laneberg ga:3, som förvaltas av Lanebergs östra vägförening. Normalt äger befintlig vägförening rätt att kräva ”inträdesersättning” för varje nyansluten fastighet. Förutom den föreslagna avstyckningen från Laneberg 1:72 så ingår redan idag samtliga fastigheter i Laneberg ga:3. ”Inträdesavgift” kan således endast bli aktuell för den nyavstyckade fastigheten. Initiativ till bildandet av gemensamhetsanläggningen, frågan om inträdesavgift och ombildning av Laneberg ga:3 tas lämpligen av Laneberg 1:72 när detaljplanen vunnit laga kraft.

I dagsläget är avsikten att nuvarande markägare förvaltar det som i planen utlagts som naturmark. Alternativt kan det finnas ett intresse av att naturmarken runt lokalvägen skulle ingå i den föreslagna marksamfälligheten och föreslagen gemensamhetsanläggning för lokalvägen. Det slutliga ställningstagandet vad avser förvaltningen tas vid lantmäteriförrättningen.

Servitut

Fastigheten Laneberg 1:52 har idag utfartsservitut på den väg som i planen benämns LOKALVÄG. Servitutet ”dödas” i samband med genomförandet av föreslagen anläggningsförrättning.

Laneberg 1:21 har idag servitut på rätten att ha förrådsbyggnad inom fastigheten Laneberg 1:72, söder om väg 788. Servitutet kvarstår och har säkerställts i planen genom att byggrätt för förrådsbyggnad har tillskapats inom det servitutsområdet (på plankartan benämnt B₁).

Ledningsrätt

Planområdet belastas idag av en ledningsrätt, avseende kommunala ledningar för dricks- och spillvatten samt fiberkabel. Ledningsrätten är belägen inom vägområde som i planen benämns HUVUDVÄG. Rättighetshavare är Uddevalla kommun. Området för ledningsrätten kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Allmänt

Fastighetsägarna till Laneberg 1:17, 1:21, 1:72 och den tillkommande bostadsfastigheten skall belastas för de kostnader som uppkommer i samband med aktuell planläggning och fastighetsbildning.

Vatten, avlopp, el och tele

Kommunen arbetar med utbyggnad av vatten- och spillvattenledning mellan Lanesund och Rotviksbro. Ledningsnätet läggs ner längs med väg 788. I och med att kommunen bygger ut allmänt ledningsnät för vatten och avlopp kommer Lanesund och fastigheterna inom planområdet att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheterna ska då anslutas till det kommunala va-nätet. Förbindelsepunkter för vatten och avlopp till bostadsfastigheterna anvisas av kommunens va-enhet.

Yt- och dagvatten från planområdet kommer även fortsättningsvis att avledas via diken till Svälte kile, på motsvarande sätt som sker idag. Dagvattnet får inte kopplas in på spillvattennätet.

Bostäderna inom planområdet är anslutna till befintligt ledningsnät för el och tele i området. Ny bostadsfastighet kan anslutas till de befintliga näten i området. Kostnader för eventuell nyanläggning eller flytt av eventuella anläggningar och kablar för el och tele, som föränleds av planens genomförande, belastar den fastighetsägare som förorsakar åtgärden.

REVIDERING 2011-06-16

Efter genomförd utställning har planhandlingarna reviderats enligt följande:

- Plankartan har reviderats med anledning av Trafikverkets synpunkter vad avser utfartsförbud å fastigheten Laneberg 1:21. Utfartsförbudet har förlängts mot väster vilket innebär att nuvarande östra in- och utfart stängs.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

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

Sören Mannberg, planingenjör
Rådhuset Arkitekter AB