



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

Dp 136

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för

MISTERÖD, delområde III **del av Herrestad 5:12, 33:1 m fl**

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad 18 augusti 2005,
reviderad 15 juni 2006 *Tillägg 6 oktober 2006*

ALLMÄNT

Förhandlingar om ett exploateringsavtal mellan den private markägaren för Herrestad 33:1 och Uddevalla kommuns Tekniska kontor har nyligen avslutats. Avtalet berör bl a hur planen ska genomföras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

TN godkänner exploateringsavtalet	12 juni 2006
MSN antar planen	15 juni
Laga kraft, tidigast	juli

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

MSN= miljö- och stadsbyggnadsnämnden

KS= kommunstyrelsen

KF = kommunfullmäktige

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 (Plan- och Bygglagen) 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 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.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, gemensamhetsanläggningar

Förskolan genomförs av Uddevalla kommun. Kommunen ska svara för drift och underhåll av gatorna, medan de boende ska svara för gästparkeringen och området närmast däromkring.

För de delar av Undavägen och Sunningevägen som ligger inom planområdet avser kommunen att ta över huvudmannaskapet.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden samt drift och underhåll av renvatten-, dagvatten- och spillvattenledningar inom allmän plats. Området avses utgöra ett s k verksamhetsområde för kommunala VA-ledningar.

Avtal

Det erfordras ett exploateringsavtal mellan Uddevalla kommun och den privata ägaren till fastigheten Herrestad 33:1. Detta bör godkännas av Tekniska nämnden innan detaljplanen antas.

Vägnamn

Stadsingenjören och Kulturnämnden kommer att föreslå namn på planens kvarter och vägar. Dessa fastställs senare av Kommunfullmäktige.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsplan erfordras inte för att genomföra detaljplanen.

Illustrationskartan anger förslag på lämpliga tomtgränser. Vad gäller det centrala kvarteret så finns det flera alternativa indelningar i tomter. (Se planbeskrivningen). Exakt utformning av tomterna görs i samråd mellan exploatören, Miljö och Stadsbyggnad och Kommunala lantmäterimyndigheten. Förskolans tomt är däremot helt styrd av detaljplanen och avstyckning begärs av Uddevalla kommun.

Avstyckningar för nya bostadshus

Flertalet bostadsfastigheter avstyckas från nuvarande Herrestad 33:1. En bostadsfastighet avstyckas från nuvarande Herrestad 5:12. Övriga bostadsfastigheter har sitt ursprung både i 33:1 och 5:12.

Fastighetsregleringar

Den samfälliga vägen som löper i planens östra kant är tänkt att lösas in och ”dödas”. Dess funktion är för länge sedan ersatt av Sunningevägen. Två privatägda skogsskiften sydost om Misteröd III har redan servitut för skogstransporter över kommunägda fastigheter.

Fem av de befintliga villatomterna i Misteröd II **kan** eventuellt utökas något mot väster. Det gäller Fjärilssimmaren 10 – 13 samt Bröstsimmaren 4. Detaljplanen som sådan styr inte denna fråga.

Gemensamhetsanläggningar

De nya villafastigheterna föreslås ingå i en ny gemensamhetsanläggning som ansvarar för gästparkeringen och marken däromkring. Det är oklart om närvärmecentralen kommer att genomföras.

Om det blir gruppbebyggelse med äganderätt i det centrala kvarteret föreslås en lokal gemensamhetsanläggning för gemensamma grönytor och lekplats mitt i kvarteret. Om där blir bostäder med hyres- eller bostadsrätt erfordras ingen gemensamhetsanläggning.

Villatomterna för styckebyggda småhus, max 22 st, föreslås ingå i den gemensamhetsanläggning för lekplats som redan finns i Misteröd II och som i dag betjänar 17 villor. De nya medlemmarna bör erlægga någon form av ”inträdesbiljett” eftersom de ska använda en redan färdigbyggd lekplats. Utredning om förslag till lämpligt inträdesbelopp ska göras.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Lokalvägar mm

Gatorna anläggs med normal kommunal standard, dvs med vägbelysning och asfalterad vägbana. Den västra delen av lokalgatan avses förses med en gångbana. Iordningställandet av gatorna, gästparkeringsplatsen och inträdesbiljett till lekplatsen bör ingå i tomtpriiset för de nya tomterna. Uddevalla kommun ska förvalta gatorna.

Vatten och avlopp

Kommunen anlägger VA-nätet, vilket även inkluderar dagvattenhanteringen. Delar av nätet är befintligt, men servisernas antal och lägen kan behövas överses. Vid försäljning av de nya tomterna debiteras anläggningsavgift enligt kommunfullmäktiges taxa. (Denna avgift ligger normalt utanför själva tomtpriiset).

Planavgift

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

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan kommunen begära avstyckning av förskoletomten. Avstyckning av bostadstomter från den privatägda fastigheten begärs av den markägaren. I exploateringsavtalet regleras hur bildandet ska ske av de bostadstomter som i dag delvis ligger på kommunal mark och delvis på privat mark.

Beträffande vägnamn och adressering: se ovan.

Den geotekniska utredningen ska noga följas när området exploateras. *Radonfrågan, som är beskriven i samma utredning, ska noga beaktas när det gäller byggnation inom fastmarkspartiet i områdets sydöstra hörn.*

HANDLÄGGARE

Se planbeskrivningen.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
tf planchef

Mats Windmark
planarkitekt