



UDDEVALLA
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Handelsområdet

SÖDRA TORP – Västra delen

Del av Hedkärr 1:5 m fl

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

Upprättad: 2004-05-19
Reviderad: 2004-10-21

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning med inarbetade miljökonsekvenser
- Genomförandebeskrivning
- Preliminärt utlåtande dat 2004-10-21

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk utredning. Bohusgeo AB, arb.nr. U01086, rapport dat. 2002-04-04 och PM dat 2002-06-06.
- Principförslag dagvattenhantering. Sweco Viak, PM dat 2003-06-25
- Trafikutredning. Grauers konsultbyrå, dat 2003-06-16 och 2004-05-06

Plankonsult:
Rådhuset Arkitekter AB
Box 114
451 16 Uddevalla

Tel: 0522 - 65 66 68
Fax: 0522 - 65 66 77

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Handelsområdet **SÖDRA TORP – Västra delen**

DEL AV HEDKÄRR 1:5 M FL

Uddevalla kommun
Västra Götalands län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

BESLUTSFÖRSLAG

- Kommunfullmäktige skall
- Antaga detaljplanen
- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden skall
- Godkänna detaljplanen

TIDPLAN

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planens genomförande:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om samråd: | juni 2003 |
| ▪ Samråd med berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder | juli - aug 2003 |
| ▪ Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om utställning | maj, 2004 |
| ▪ Utställning | augusti 2004 |
| ▪ Miljö- och stadsbyggnadsnämndens godkännande | oktober 2004 |
| ▪ Kommunstyrelsens godkännande | januari 2005 |
| ▪ Kommunfullmäktiges antagande | februari 2005 |
| ▪ Laga kraftbeslut | mars 2005 |

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att det inte sker ett överklagande av planen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar sedan i 10 (tio) år. Under genomförandetiden är det svårt för kommunen att ändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller ett upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

ANSVARSFÖRDELNING

Inom område som i planen markerats "GENOMFART" ansvarar Vägverket för genomförande och drift. Avtal träffas mellan Vägverket och Uddevalla kommun beträffande ombyggnaden inom vägområdet. Ombyggnaden av väg 161 med anslutningar, cirkulationsplats mm utförs genom exploatörens omsorg under kommunalt ansvar. Ombyggnaden belastar kostnadsmissigt exploatören. Anläggningarna överlämnas efter godkännande till Vägverket för fortsatt underhåll och drift

Vägområde med beteckningen HUVUDGATA byggs ut i etapper. Den första etappen omfattar sträckan från Bauhausrondellen och fram till handelsområdet. Etapp två omfattar angöringssträckan (ca 50 meter) fram till framtida bostadsområde. Exploatören ansvarar för utbyggnaden av etapp ett och Uddevalla kommun av etapp två. Etapp två iordningställs av Uddevalla kommun när bostadsexploateringen påbörjas. Den del av gatan som iordningställts av exploatören överläts till kommunen när bostadsexploateringen påbörjas. Överlåtelsen regleras i exploateringsavtalet.

Inom byggnadskvarteren ansvarar fastighetsägaren för byggande och drift av byggnader och anläggningar. Som alternativ kan det bli aktuellt att vissa byggnader uppförs av exploatören för att sedan överläts till intressent.

Kvartersmarken med föreslagen användning som gata (förbindelsegatan parallell med väg 161) och gator för bl.a. varumottagning iordningställs av exploatören för att sedan överlämnas till respektive gemensamhetsanläggning (samfällighetsförening) för drift och underhåll.

Kommunen står som huvudman för va-nätet fram till anslutningspunkt för respektive kvartersmark.

Inom kvartersmarken byggs va- och dagvattennätet ut av exploatören och överlämnas därefter till gemensamhetsanläggning alternativt fastighetsägare inom området för drift och underhåll.

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tablå. I ansvarsfördelningen förutsätts att en eller flera verksamheter friköper fastighet för sitt ändamål.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser		
GENOMFART	Vägverket. Ombyggnaden utförs av exploatör under kommunalt ansvar	Vägverket
HUVUDGATA	Exploatör, etapp ett (från Bauhausrondellen och fram till handelsområdet) Uddevalla kommun, etapp två (från slutet av etapp 1 och fram till framtida bostadsområde)	Fram till iordningställandet av etapp två: Exploatören. Efter iordningställandet av etapp två: Uddevalla kommun
gc-väg inom GENOMFART	Exploatör	Vägverket
gc-väg inom HUVUDGATA	Exploatör	Exploatör fram till dess att ev. bostadsområde byggs ut, därefter Uddevalla kommun

Ansvarsfördelningen, forts

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmänna platser		
[gc-tunnel]	Uddevalla kommun	Vägverket
Vatten o avloppsledningar	Uddevalla kommun fram till kvartersmark, anslutningspunkt.	Uddevalla kommun fram till kvartersmark (anslutningspunkt) därefter fastighetsägare.
EI	Ledningsinnehavare (Vattenfall)	Ledningsinnehavare (Vattenfall)
Fjärrvärme	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Tele	Teleoperatör (Telia Sonera AB)	Teleoperatör (Telia Sonera AB)
Kvartersmark		
HKE	Exploator om området inte avskiljs i flera fastigheter. Om fastigheter avstyckas ansvarar respektive fastighetsägare för genomförandet på egen fastighet.	Exploator om området inte avskiljs i flera fastigheter. Om fastigheter avstyckas ansvarar respektive fastighetsägare för underhåll och drift på egen fastighet. Samfällighetsförening inom områden som driftansvarig för resp. gemensamhetsanläggning.
Vatten o avloppsledningar	Exploator.	Samfällighetsförening. Om fastigheter avstyckas ansvarar respektive fastighetsägare för underhåll och drift på egen fastighet.
gata	Exploator	Samfällighetsförening.
gata ₁	Exploator	Samfällighetsförening.
inlast	Exploator	Samfällighetsförening.
parkering	Exploator	Samfällighetsförening.
n ₁	Exploator	Samfällighetsförening.
skydd	Ingen ny åtgärd	Samfällighetsförening.
EI	Ledningsinnehavare (Vattenfall)	Ledningsinnehavare (Vattenfall)
Fjärrvärme	Uddevalla Energi	Uddevalla Energi
Tele	Teleoperatör (Telia Sonera AB)	Teleoperatör (Telia Sonera AB)

HUVUDMANNASKAP

Uddevalla kommunen föreslås som huvudman för allmänna platser inom detaljplanområdet.

GATUNAMN

Nya gatunamn beslutas av kommunfullmäktige.

AVSTÅENDE AV MARK

Ägaren till Hedkärr 1:5 förbinder sig upplåta den mark till huvudmannen som enligt detaljplanens visning skall utgöra allmän platsmark. Upplåtelsen kan vara i form av äganderätt, nyttjanderätt eller annan rätt (t.ex. vägrätt). Överlåtandet och eventuell ersättning finns reglerat i exploateringsavtalet som upprättas mellan exploatören och kommunen.

AVTAL

Detaljplaneavtal

Detaljplaneavtal har upprättats mellan exploatörerna och Uddevalla kommun. Avtalet reglerar bl a ansvars- och kostnadsfördelning, planavgift, planavgränsning, tvist mm.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas, mellan kommunen och exploatören, i vilket regleras för projektet aktuella ansvarsfrågor som bl a:

- genomförande och drift för vatten- och avlopp
- uppförande av avskärmande trädplantering mellan handelsområdet och väg 161
- utbyggnad, vägstandard, etappindelning, eventuell marköverlåtelse, kostnadsfördelning samt det framtida underhållet och skötseln av område betecknat HUVUDGATA.
- vad som i särskilt genomförandeavtal överenskommits mellan Vägverket och Uddevalla kommun rörande om- och tillbyggnad av väg 161.

Exploateringsavtalet skall ligga klart för godkännande i samband med kommunstyrelsens godkännande av planförslaget och godkännas av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft.

Genomförandeavtal / överenskommelse

- A. Avtal skall upprättas mellan Vägverket och Uddevalla kommun. Avtalet skall reglera ansvarsfördelningen vad avser till- och ombyggnadsarbeten inom vägmark med beteckningen GENOMFART.
Avtalet skall ligga klart och godkänt av berörda parter innan planen antas av kommunfullmäktige..
- B. Avtal skall upprättas mellan exploatören och ägare till fastigheterna Herrestads-Torsberg 8:1, 8:3 och 8:4. Avtalet skall bl a reglera villkor för bevarandet av stengärdesgården i gräns mot handelsområdet, eventuell bullervall, inlastningsplan och anordning för att förhindra att skräp blåser ifrån handelsområdet, lastning samt tomgångskörning nattetid, ljud från kyl- och fläktanläggningar, ny infartsväg, framkomlighet under byggtiden, vattentillgång i befintlig brunn och fördelningen av övriga kostnader (ev markinlösen, anslutningskostnader och ev flyttning av byggnader) som kan hänföras till projektet. Avtalet skall upprättas så att det medföljer fastigheten vid ägarbyte.
Avtalet skall ligga klart och godkänt av berörda parter innan planen antas av kommunfullmäktige.

UPPLÅTELSEFORM

Upplåtelseformen för mark och byggnader kan formellt inte regleras i detaljplanen.

Upplåtelseformen för mark kan vara äganderätt, tomträtt eller arrende.

Beroende på önskemål från intressenter kan hela eller vissa delar av handelsområdet kvarstå i exploatörens ägo med uthyrning som upplåtelseform. Målsättningen med föreliggande detaljplan är dock att ge möjlighet till avstyckning och försäljning med äganderätt av hela eller delar av exploatörens markinnehav inom planområdet.

FASTIGHETSÄGARE

FASTIGHETSÄGARE:

Hedkär 1:5 ägs av Västra Torp Uddevalla AB. Inför utställningsskedet kommer en fastighetsförteckning att upprättas som redovisar ägare, servitut, gemensamhetsanläggningar mm som belastar planområdet.

FASTIGHETSPLAN, FASTIGHETSÄGARE, AVSTYCKNING, REGLERING MM

Särskild fastighetsplan bedöms inte erfordras för genomförande av planen.

Beroende på önskemål från intressenter kan hela eller vissa delar av handelsområdet kvarstå i exploatörens ägo. Planen medger dock avstyckning och försäljning med äganderätt av hela eller delar av exploatörens markinnehav.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

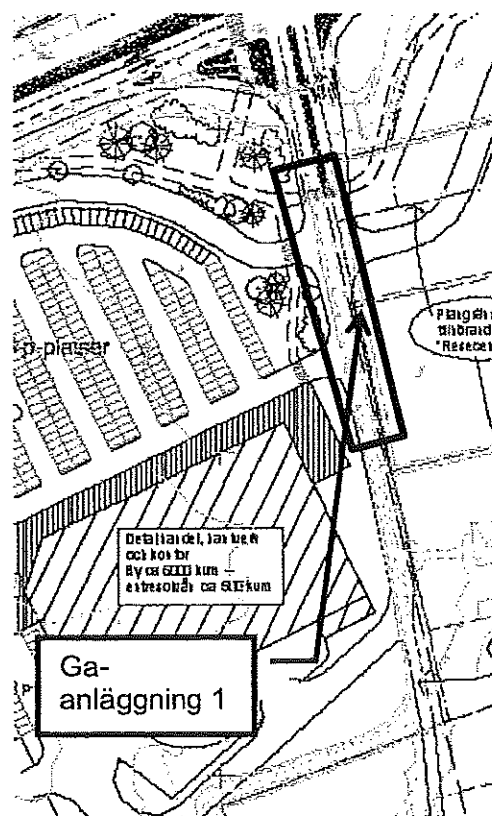
För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas enligt anläggningslagen. Förvaltning av större anläggningar sker oftast genom bildandet av samfällighetsföreningar.

Gemensamhetsanläggning inrättas eller ändras av lantmäterimyndigheten på föreningen eller en fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningar och åtgärder inom planområdet, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

För nedanstående beskrivning gäller att en eller flera fastigheter nybildas inom handelsområdet. Vid eventuell uthyrning minskar behovet av gemensamhetsanläggningar. Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare mm bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Inom området föreslås bildandet av två gemensamhetsanläggningar. En större anläggning föreslås för skötsel och underhåll av bl a gatuområdet som går parallellt med väg 161, gemensamma parkeringsytor, gemensamma gångstråk, skyddsplanteringar, trädråd i söder, gemensam infartsgata till parkeringsytorna samt vatten-, dag- och avloppssystem, varuintag mm.

En anläggning föreslås för skötsel och underhåll av gatan i öster där ingående fastigheter bör vara verksamheter inom användningsområdet HKE, angränsande fastigheter som t ex Herrestads-Torp 1:41 (Svenssons bilverkstad) m.fl. och framtida resecentrum. I översikten är anläggningen redovisad som ga-anläggning nr 1



SERVITUT

Herrestads-Torsberg 8:3 och 8:4 har idag gällande vägservitut med utfart till korsningen vid McDonalds. Servitutet flyttas till nytt läge söder om den stengärdesgård som utgör gräns mellan Hedkär 1:5 och Herrestads-Torsberg 8:1. Ny belastad fastighet blir Herrestads-Torsberg 8:1.

LEDNINGSRÄTT OCH U-OMRÅDEN

Vid eventuellt anläggande av nya VA- och värmeledningar med kommunal anknytning samt el- och teleledningar föreslås att åtkomsten till dessa ledningar säkerställs med ledningsrätt alternativt servitut.

INLÖSEN

Ett genomförande av planen medför inlösen av fastigheten Hedkärr 1:9 när den nuvarande ägaren så önskar. Initiativ till eventuell inlösen tas av ägaren till Hedkärr 1:9 alternativt exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

Förutom planläggning regleras ekonomiska frågor där kommunen är berörd i exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

PLANLÄGGNING

Planen kan i princip genomföras utan kostnader för kommunen. Planarbetet bekostas av exploatören, varför planavgift, PBL 11:5, inte kommer att tas ut till annan del än den som hänger samman med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens administrativa handläggning. Kostnaderna och övriga villkor för upprättande av detaljplanen regleras i planavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen och utbyggnaden inom planområdet. Viss utbyggnad kan komma att ske av berörda intressenter. Ekonomiska frågor där kommunen är berörd regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSBILDNING

Kostnader för fastighetsbildning i samband med eventuellt överlåtande av allmän platsmark till kommunen belastar exploatören.

Kostnader för övrig fastighetsbildning inom kvartersmark, bildande av ga-anläggningar, eventuella ledningsrätter, eventuella fastighets- och servitutsregleringar mm belastar exploatören alternativt berörd fastighetsägare såvida ingen annan överkommelse träffas inom ramen för respektive förrättning.

Kostnader för fastighetsreglering berörande servitutsändring för Herrestads-Torsberg 8:3 och 8:4 belastar exploatören.

VA-NÄT, VÄGAR MM

Kostnaden för utbyggnad av gatumark inklusive gc-väg med beteckningen HUVUDGATA regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Gatan överläts till kommunen efter att etapp två iordningställts av Uddevalla kommun. Intill den tidpunkt då gatan överläts svarar exploatören för kostnaden för underhåll och skötsel av gatan.

Kostnadsfördelningen för ombyggnaden av väg 161 med beteckningen GENOMFART inklusive gc-stråk regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Driftansvaret överläts efter iordningsställandet till Vägverket.

Kostnader för utbyggnaden av va-nät, vägar, gångstråk, parkeringar mm inom handelsområdet belastar exploatören.

Efter överenskommelse mellan exploatör och framtida intressenter kan vissa delar av utbyggnaden komma att utföras av intressent inom området.

Efter iordningställande av ledningsnätet överläts detta utan kostnad till gemensamhetsanläggning. Anslutningskostnaderna för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan.

ELNÄT OCH BELYSNING

Framdragandet av och utökningen av el-nätet inklusive ny belysning som krävs för plangenomförandet bekostas av exploatören. I kostnaderna ingår det som är knutet till väg 161 med tillhörande gc-stråk.

UPPVÄRMNING

Uppvärmning av nyttillkommande bebyggelse föreslås ske genom inkoppling till kommunens fjärrvärmenät.

INLÖSEN

Överenskommelse om inlösen träffas mellan ägaren till Hedkärr 1:9 och exploatören. Samtliga kostnader som kan förknippas med inlösen belastar exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

VÄGAR OCH VA-NÄT

Standard för utbyggnad av gatumark inklusive gc-väg med beteckningen HUVUDGATA regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Standard för ombyggnaden av väg 161 inklusive gc-väg och gång- cykeltunnlar regleras i avtal mellan Vägverket och Uddevalla kommun.

Utbyggnaden av va- och dagvattennät, vägar, gångstråk, parkeringar mm inom kvartersmarken genomförs av exploatören.

SKYDDSPANTERING

Utförandet av den föreskrivna skyddsplanteringen mellan handelsområdet och väg 161 regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören. Skyddsplanteringen utförs i mån av utrymme antingen norr om eller söder om den interna gatan som går parallell med väg 161.

GEOTEKNIK

Geoteknisk undersökning har utförts inom området av BohusGeo AB och redovisas i rapport 2002-04-04, PM 2002-06-06. Området omfattar planområdet samt ca 5 ha väster därom.

För att byggnader skall kunna grundläggas direkt på mark bör rekommendationer som anges i geoteknisk utredning rörande grundläggning följas vid utbyggnaden.

EL, TELE

Nya el och teleledningar samförlägges.

Vattenfall Västrät har högspänningskablar (10 och 40kv) i anslutning till väg 161. Båda kabelstråken ligger inom allmän platsmark med beteckningen GENOMFART. 40 kv kabeln påverkas eventuellt vid ombyggnaden av korsningen vid McDonalds. 10 kv kabeln ligger på södra sidan av väg 161 och påverkas bl a vid anläggandet av eventuell gc-tunnel under den nya gatan i västra delen av planområdet.

Kabelutsättning av el- och teleanläggningar beställs av exploatören innan markarbeten påbörjas.

BRAND

Brandposter placeras inom området efter samråd med räddningschefen. Framkomligheten med brandfordon skall beaktas vid bygglovgivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För Uddevalla kommun: Miljö och stadsbyggnadskontoret genom Sören Larsson

För Rådhuset AB, exploatörens konsult för planarbetet: Sören Mannberg

Uddevalla 2004-05-19

Uddevalla kommun
Miljö och stadsbyggnadskontoret

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö

Sören Larsson

Sören Mannberg

REVIDERING

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till revideringar av genomförandebeskrivningen enligt nedan:

- Genomförandebeskrivningen kompletteras under avtal (Vägverket - Kommunen) med påpekande om undertecknande innan antagande.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgift om att avtal skall träffas mellan exploatör och fastighetsägaren till Herrestads-Torsberg 8:1, 8:3 och 8:4 innan antagande av planen.

Uddevalla 2004-10-21

Uddevalla kommun
Miljö och stadsbyggnadskontoret

Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsplanering och miljö


Sören Larsson

Sören Mannberg