



UDDEVALLA KOMMUN
MILJÖ OCH
STADSBYGGNAD

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för del av

UTBY 4:8, 3:3 och 2:8 m fl HERRESTADS- TORSBERG 2:3

Herrestads församling, Uddevalla kommun
Upprättad av Miljö och Stadsbyggnad den 20 april 2007,
reviderad 7 juni 2007 och 13 september 2007

ALLMÄNT

Ägarna till respektive stamfastighet benämns nedan exploatörerna. (Se fastigheterna som ingår i planens rubrik).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Geoutredning	vintern/våren 2007
Radonutredning	maj
Utställning 1	maj
Utställning 2	juni
LST upphäver förordnanden enligt PBL 6:19/113§ BL	juni
MSN antar planen, tidigast	okt
Laga kraft, tidigast	nov

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.
MSN= miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genomförandetid

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 5 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 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 dock ändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare om t ex en utnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

Avtal

Eftersom Uddevalla kommun är mycket angelägen om att de nya tomterna ska bidra till trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Tåbergsvägen erfordras ett exploateringsavtal mellan respektive exploatör och Utby samfällighetsförening. (Se planbeskrivningen)

Det kan vara en fördel med ett samverkansavtal mellan exploatörerna sinsemellan angående den väg som i dag går upp till vattenreservoaren och som ska utgöra lokalväg till flertalet av de nya villatomterna. Vidare behövs avtal om någon tomt ska kunna bildas av mark från mer än en stamfastighet. Ägarna till Utby 4:8 torde ha rätt till skälig ersättning för att de upplåter utrymme för vägen. Vägen är ju en absolut nödvändighet för de nya tomterna medan ägarna av 4:8 inte själva har nytta av vägen. Om inget avtal träffas mellan parterna gör lantmätaren en värdering av den ersättning som ägarna till 4:8 ska ha. Det ska också beaktas att Uddevalla kommun redan har en ledningsrätt, vilken förutom rättigheter till ledningar och reservoar även innefattar rätt till körväg fram till reservoaren.

Karl-Gustavs väg förlängs och förses med vändplats. Ägaren till Utby 3:4 har rätt till skälig ersättning eftersom han upplåter utrymme för vägen. Vägen är ju absolut nödvändig för de 2 nya tomterna, medan ägaren av 3:4 endast i mycket liten omfattning själv har nytta av den.

För att säkra VA-utbyggnaden till de 2 nya tomterna vid Karl Gustavs väg erfordras ett avtal mellan berörda exploatörer och Södra Utby VA-samfällighetsförening.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Särskild fastighetsplan erfordras inte för genomförande av detaljplanen

Illustrationen på plankartan anger förslag på lämpliga tomtgränser. Exakt utformning avgörs i samråd mellan respektive exploatör, Miljö och Stadsbyggnad samt lantmätaren vid den lantmäteriförrättningen som påkallas av respektive exploatör.

Följande avstyckningar föreslås för nya bostadshus:

Från Utby 2:8 avstyckas 2 bostadsfastigheter. Tillfart säkras från vändplanen över Herrestads- Torsberg 2:3.

Från Utby 3:3 avstyckas 5 nya bostadsfastigheter. En av dem erhåller mindre areal från Utby 4:8. Vidare kan det avstyckas en bostadsfastighet kring ett befintligt bostadshus på 3:3.

Från Utby 4:8 avstyckas 1 bostadsfastighet.

Från Herrestads- Torsberg 2:3 avstyckas 7 bostadsfastigheter.

Följande fastighetsregleringar föreslås:

Utby 3:35 och 3:51 kan utökas med mark från Utby 3:3.

Utby 3:31 kan utökas med mark från Utby 3:4.

Utby 3:44 kan utökas med mark från Utby 3:4.

Utby 4:40 och 4:47 kan utökas med mark från Utby 4:8.

Allmän plats-mark

Allmän- plats-marken föreslås ligga kvar på resp stamfastighet utan särskild fastighetsbildningsåtgärd.

Ledningsrätter

Vattenreservoaren, tillfartsvägen till reservoaren samt de kommunala VA-ledningarna är redan säkrade med hjälp av ledningsrätt. På några ställen har ledningen vid byggandet givits en något annan sträckning, i samråd med berörda fastighetsägare. Där bör ledningsrättsområdet flyttas.

De VA-ledningar som ska anslutas till Södra Utby VA-samfällighetsförening behöver också säkras med ledningsrätt

Gemensamhetsanläggningar

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Samtliga nya bostadsfastigheter ska bli medlemmar i Utby g:a 1, som förvaltas av Utby samfällighetsförening (avser Tåbergsvägen). Föreningen föreslås också förvalta den parkeringsplats som föreslås vid Tåbergsvägen nära Karl Gustavs väg.

Den nya, ännu inte namnsatta, väg som går upp till reservoaren föreslås utgöra en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en "lokal" samfällighetsförening. De 12 nya bostadsfastigheter som ska använda vägen avses vara medlemmar i denna, liksom det befintliga hus som kan avstyckas från Utby 3:3. Alternativt kan denna väg ingå i Utby g:a 1.

Den gemensamhetsanläggning som avser Karl-Gustavs väg utökas med 2 bostadsfastigheter.

Förordnanden enligt 113§ Byggnadslagen respektive 6 kap 19§ Plan- och Bygglagen

De gällande planerna omfattas av rubricerade förordnanden, se planbeskrivningen under rubriken detaljplaner. Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av förordnande inom ny kvartersmark. Det beslutet har nu vunnit laga kraft.

VA-ANSVAR

Uddevalla kommun är inte ansvarig för de VA-ledningar och den pumpstation som ska byggas vid Karl-Gustavs väg. Förslagsvis utökas Södra Utby VA-samfällighetsförening med hjälp av ett avtal med exploitören.

Övriga spillvatten- och vattenledningar ingår i det kommunala verksamhetsområdet. Vattenreservoaren är helt kommunal och betjänar indirekt även Södra Utby VA-samfällighetsförening.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Lokalvägar mm

Berörda exploitörer utför eventuella kompletteringar på den väg som idag går upp till vattenreservoaren.

Ägaren av Utby 3:3 utför förlängning och ny vändplats vid Karl Gustavs väg.

Allmän plats i övrigt

Grönytorna inom planområdet är relativt små och avses ej iordningställas på något särskilt sätt, förutom områdena i direkt anslutning till vägarna (diken och sidoområden).

Vatten och avlopp

Det kommunala VA-nätet samt vattenreservoaren blev klart i oktober 2006. Det finns även en dagvattenledning från reservoaren så att den ska kunna tömmas vid servicearbeten o dyl. Ledningen kan utgöra dagvattenledning för att betjäna villatomter. Enligt krav från Länsstyrelsen ska de tomter som ansluts ha en fördröjningsanordning.

Anvisningarna i kommunens dagvattenutredning ska följas. Se denna samt planbeskrivningen.

Förlängningen av det föreningsägda VA-nätet, samt byggande av pumpstation vid Karl Gustavs väg initieras av berörda exploatörer i samverkan med Södra Utby VA-samfällighetsförening.

Planavgift

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

UPPFÖLJNING MED ANDRA BESLUT OCH ÅTGÄRDER

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan respektive exploatör begära de fastighetsbildningsåtgärder som anges ovan.

Dagvattenutredningen, den geotekniska utredningen, den bergtekniska utredningen, samt resultatet av radonmätningen ska följas när området exploateras. Detta bevakas bl a vid bygglov och bygganmälan/ bygg-samråd.

Länsstyrelsen har på kommunens begäran upphävt gällande förordnande enligt 113§ Byggnadslagen/ 6 kap 19§ Plan- och Bygglagen under tomt M samt under de utökningar som föreslås för Utby 3:31, 3:35 och 3:51 samt 4:40 och 4:47.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD

Hans Johansson
planchef

Mats Windmark
planarkitekt