

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Allmänt**

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny utbyggnad av ca 10 enbostadshus på skogsslutningen mellan Söruddevägen och Hagabergsvägen. Med anledning av framdragandet av kommunalt vatten- och avloppsnät inrymmer planen även 13 befintliga fastigheter utefter Söruddevägen och 11 fastigheter utefter Hagabergsvägen.

Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns i fortsättningen planområdet.

Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägande.

Ägarna till fastigheterna Utby 4:8, 4:15, 4:52 och 4:53 benämns nedan exploatörerna.

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

#### **Tidplan**

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planens genomförande:

Samråd	januari/februari 2007
Samrådsredogörelse	februari 2007
MSN beslutar om utställning	16 mars 2007
Utställning	april 2007
MSN antar detaljplanen	15 maj 2007
Laga kraft	juni 2007

Tidpunkten för laga kraft beslutet förutsätter att planen inte överklagas.

MSN = miljö och stadsbyggnadsnämnden

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter att planen vunnit laga kraft. Slutdatum påtecknas plankartan.

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 uppkomma 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.

### **Huvudmannaskap**

För föreliggande planförslag har kommunen av sagt sig huvudmannaskapet med påföljd att de enskilda fastighetsägarna primärt blir ansvariga.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar läggs dock på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att en gemensamhetsanläggning bildas om sådan inte redan finns. Gemensamhetsanläggningen förvaltas sedan gemensamt av fastighetsägarna i en ny eller befintlig samfällighets- eller vägförening. Inom planområdet finns idag en befintlig förening, Utby samfällighetsförening. I planförslaget och genomförandebeskrivningen föreslås att ansvarsområdet för Utby samfällighetsföreningen utökas till att omfatta all allmän platsmark (vägmark och naturmark) inom planområdet. Det slutliga ställningstagandet tas dock vid lantmäteriförrättningen där det prövas hur ansvaret för den allmänna platsmarken skall organiseras.

### Vatten och avlopp

Kommunen är huvudman och driftansvarig för vatten-, avlopp- och dagvattenledningar inom planområdet.

### Vägar

Vägarna Söruddevägen (västra sträckan fram till parkering i höjd med fastigheten Utby 4:10), Hagabergsvägen och Slättbergsvägen ingår idag i Utby ga:1 med Utby samfällighetsförening som väghållare. Avsikten vid plangenomförandet är att den föreslagna nya vägen och resterande del av Söruddevägen (inom planområdet) införlivas i den befintliga samfällighetsföreningen.

### Naturmark

Områden som i planförslaget betecknas med NATUR ingår i den allmänna platsmarken. Vid anläggningsförrättning tas beslut om framtida skötsel och bruk av naturmarken. Med skötsel åsyftas i detta fall normal röjning och städning så att markområdet utan olägenheter kan nyttjas av allmänheten.

## ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b><u>Allmänna platser</u></b>		
<b>LOKALVÄG</b>	Samfällighetsförening (Söruddvägen) och exploatörerna (ny väg inom Utby 4:8 och 4:15)	Utby samfällighetsförening eller framtida lokal förening
<b>NATUR</b>	Inget nytt genomförande	Utby samfällighetsförening eller framtida lokal förening
<b>Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar</b>	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
<b>y</b>	Ägare till fastighet Utby 4:9	Ägare till fastighet Utby 4:9
<b><u>Kvartersmark</u></b>		
<b>B</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare
<b>E</b>	El-distributör	El-distributör
<b>Vatten och avloppsledningar inom u-områden</b>	Uddevalla kommun	Uddevalla kommun
<b>Fördröjningsmagasin för dagvatten</b>	Fastighetsägare	Fastighetsägare

### AVTAL

Genomförandeavtal kommer att upprättas mellan Utby samfällighetsförening och exploatörerna. Genomförandeavtalet ska bl a reglera inträdesavgift, finansieringen av vägförbättrings- och trafiksäkerhetsåtgärder i befintligt vägnät. Fördelningsprincip på hur kostnaderna ska fördelas är reglerat i senast utförda förrättning för samfällighetsföreningen.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska bl a reglera ledningsrätt för kommunala ledningar, väg- och va-utbyggnad, ansökan om lantmåteriförrättning, säkerhet m.m. Avtalet ska antas av tekniska nämnden innan detaljplanen antas.

Avtal eller skriftlig överenskommelse träffas mellan exploatörerna och fastighetsägarna till Utby 4:52-4:55 vad avser borttagandet av befintlig vattentäkt/brunn på fastigheten Utby 4:8. Fastigheterna Utby 4:52-4:55 har idag servitut på vattentäkten/brunnen. Avtalet ska bl a

reglera ersättning, lantmäteriförrättning och tidpunkt för genomförande.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Allmänt**

Särskild fastighetsplan erfordras inte för genomförandet av detaljplanen. Illustrationsplanen och illustrationslinjerna på plankartan anger förslag på lämpliga tomtgränser. Den exakta utformningen av fastigheterna avgörs i samband med aktuell lantmäteriförrättning.

### **Fastighetsägare**

En fullständig sammanställning av i planområdet ingående fastigheter redovisas i tillhörande fastighetsförteckning.

### **Fastighetsindelning**

Inom planområdet medges avstyckning av 10 nya fastigheter för enskilt byggande. De nya fastigheterna avstyckas från fastigheterna Utby 4:8, 4:15, 4:52 och 4:53. För avstyckningarna från Utby 4:52 och 4:53 erfordras reglering av mark från Utby 4:8 och 4:15. Regleringen görs i samma förrättning som avstyckningen. Ansökan om förrättning görs på initiativ av ägare till respektive stamfastighet, lämpligen vid gemensamt tillfälle.

Genom planen ges möjlighet att överföra remsan som i gällande plan angetts som naturmark mellan fastigheterna Utby 1:21 och 1:22 till tomtmark. Fördelningen av markområdet sker enligt överenskommelse som träffas med ägaren till stamfastigheten. Ansökan om förrättning görs av ägarna till fastigheterna Utby 1:21 och/eller 1:22.

Markområdet mellan Utby 4:14 och 4:52 har på samma sätt som ovan gjorts tillgängligt som tomtmark. I gällande plan är området utlagt som allmän platsmark. Avsikten är att markområdet ska tillföras fastigheten Utby 4:52 och den fastighet som nybildas från 4:52. Förrättningen samordnas med avstyckningen av de nya fastigheterna.

### **Gemensamhetsanläggning**

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning som samtliga fastigheter inom planområdet har del i. Anläggningens ändamål omfattar bl a de befintliga vägarna Söruddevägen och Hagabergsvägen. Vad gäller Söruddevägen endast fram till parkering i höjd med fastigheten Utby 4:10.

Genom anläggningsförrättning omprövas och utökas verksamhetsområdet för gemensamhetsanläggningen Utby ga:1. Det nya verksamhetsområdet bör omfatta all allmän platsmark inom planområdet, vilket bl a innebär den nya vägsträckningen på fastigheterna Utby 4:8 och 4:15, naturmarken inom samma fastigheter och delen av Söruddevägen från 4:10 och vidare söderut fram till plangränsen. Vid förrättningen kan eventuellt vägen inom nybyggnadsområdet hänföras till ett eget område (sektion). Nuvarande andelsägare inom Utby ga: 1 kommer därigenom inte att belastas ekonomiskt av utökningen. Omprövningen av Utby ga:1 utförs av Lantmäterimyndigheten på initiativ

av samfällighetsföreningen vid tillfälle när detaljplanen vunnit laga kraft och den nya vägsträckningen färdigställt.

I tidigare yttrande från Utby Samfällighetsförening önskar föreningen även införliva Fågelliden samt Söruddevägen fram till Fågelliden. Införlivandet av ovanstående vägsträckor skulle innebära att Tåbergsvägen och Söruddevägen sammankopplas. Föreningens begäran bör fullföljas i samma förrättning som ovanstående.

### **Ledningsrätt/Servitut**

Inom kvartersmark har utlagts sk u-områden. Markområden som markerats med u på plankartan har gjorts tillgängligt för underjordiska allmänna ledningar. Genom ledningsrätt (alternativt servitut) bör upplåtandet av ledningsutrymmet säkerställas. De kommunala ledningsnätet som idag är framdraget i Söruddevägen är säkrat genom ledningsrätt år 2005.

De nytillkommande va- och dagvattenledningarna inom fastigheterna Utby 4:8 och 4:15 samt Hagabergsvägen ska säkerställas genom ledningsrätt. Förrättning för ledningsrätt initieras på begäran av Uddevalla kommun.

Fastigheten Utby 4:14 har idag servitut på Söruddevägen. Servitutet kan eventuellt tas bort eftersom fastigheten idag har del i gemensamhetsanläggningen, Utby ga:1.

Fastigheterna Utby 4:52-4:55 har idag servitut på befintlig vattentäkt/brunn. Vattentäkten/brunnen är belägen inom markområde som kommer att tas i anspråk för vägen till de nya fastigheterna på Utby 4:8 och 4:15. Genom fastighetsreglering utplånas servitutet. Regleringen genomförs antingen som fristående förrättning eller samordnas med avstyckningen av angränsande tomtplats på Utby 4:53. Om förrättningen genomförs som fristående ska initiativet till förrättningen tas av exploatörerna innan den nya vägen byggs om inte annat avtalats.

Eventuellt kan framtida ledningsrätt bli aktuellt mellan fastigheterna Utby 1:21 och Utby 1:22.

### **113 § -förordnande**

Den gällande planen omfattas av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Kommunen har ansökt hos Länsstyrelsen om upphävande av förordnandet inom ny kvartersmark. Begäran om upphävandet av förordnandet gjordes i samband med utställning. Detaljplanen kan inte antas förrän ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft. Beslutet vann laga kraft 2007-07-31.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planläggning**

Kostnader förenade med planläggning belastar Uddevalla kommun som i sin tur reglerar detta genom uttag av planavgift.

### **Vägar, va-nät, el, tele m m**

Eventuell upprustning av den del av Söruddevägen som föreslås inför-livas i samfällighetens verksamhetsområde bekostas av vägföreningen inom dess ordinarie verksamhet. Eventuella kostnader för exploatör-erna kommer att regleras i avtal som upprättas mellan samfällighets-föreningen och exploatörerna.

Kostnader för anläggandet av ny väg på fastigheterna Utby 4:8 och 4:15 belastar exploatörerna. Kostnaderna för vägbyggnationen regle-ras i exploateringsavtalet.

Nyanläggning av kommunala vatten-, dagvatten-, spillvattenledningar för nytillkomna fastigheter utförs och bekostas av Uddevalla kom-mun. Avgift tas ut av fastighetsägaren när förbindelsepunkt upprättats.

Kostnader för eventuell flyttning av lågspänningsledningar inom det område som avsatts för nya tomtplatser och som föranleds av plange-nomförandet belastar exploatörerna.

### **Fastighetsbildning**

Kostnader förenade med anläggningsförrättning rörande b la utökning av verksamhetsområdet för Utby ga:1 fördelas inom ramen för lant-mäteriförrättningen.

Kostnader för ledningsförrättningen berörande det kommunala va-nätet belastar Uddevalla kommun.

Kostnader för borttagande av rättigheten avseende vattentäkt/brunn belastar exploatörerna. Övriga eventuella servitutsåtgärder belastar re-spektive rättighetsinnehavare.

Kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning belastar explo-atörerna inom deras respektive fastigheter såvida ingen annan över-enskommelse träffas inom ramen för respektive förrättning.

Kostnader för inträde i Utby ga:1 belastar exploatörerna. Kostnaderna kommer att regleras i avtal som upprättas mellan samfällighetsföre-ningen och exploatörerna.

### **Planavgift**

I samband med bygganmälan kommer full planavgift att tas ut av så-väl nya som befintliga tomter inom planområdet. Planavgiftens storlek regleras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Det sk grundbe-loppet skall justeras med faktorn 2.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vägar och va-nät**

#### Vägutformning

Utformningen av vägarna inom planområdet styrs inte genom detalj-planen.

Söruddevägen och Hagabergsvägens utformning hanteras inom ramen för samfällighetsföreningens ordinarie verksamhet.

Den nya vägsträckan på fastigheterna Utby 4:8 och 4:15 byggs genom kommunal upphandling och med kommunen som uppdragsgivare.

Vägen byggs i samband med anläggandet av det kommunala va- och

avlopps nätet. Den nya vägen avser man asfaltera. Vägen ges en bredd av 4,0 meter (inkl. stödremsa). Vägen bör asfalteras pga att den lutar ca 10 %. En beläggning med asfalt ger även bättre skydd för ventiler och brunnar som ligger i vägytan. Slänter som behövs för att ta upp höjdskillnader för vägen läggs på tomtmark.

#### Vatten och avlopp, dagvatten

Befintliga fastigheter utmed Söruddevägen är idag anslutna till kommunalt va-nät. Fastigheter utmed Hagabergsvägen och nybyggnadsområdet kommer att anslutas till kommunalt va-nät. Tomterna inom nybyggnadsområdet samt fastigheter längs Hagabergsvägen kommer att kopplas till ett ledningsnät för dagvatten. Kommunen kräver att fördröjning av dagvatten ordnas på respektive fastighet. Ledningsnätet för dagvatten avslutas med fördröjning/rening genom stenkista belägen öster om transformatorstationen i planområdets södra del.

#### Naturområden

Målsättningen är att områden avsatta som NATUR ska behållas i ett vårdat skick. Vid anläggningsförrättning rörande utökning av samfällighetsföreningen tas beslut om framtida skötsel och bruk av naturmarken.

#### **Geoteknik**

Inför utställningsskedet har en geoteknisk undersökning utförts av Bohusgeo, "*Rapport 2007-03-30 och PM 2007-04-02*".

Planerade byggnader och tillbyggnader av befintliga byggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Uppfyllnader under byggnader bör inte överstiga 1 m tjocklek utan att geotekniker konsulteras. Uppfyllnader under byggnader ska utgöras av friktionsjord.

Planbestämmelse har införts på plankartan som anger att anvisningar i radonutredning ska följas, Bohusgeo 2007-05-04.

En bergteknisk utredning har utförts av Bergab, *2006-12-20 Revidering A 2007-01-29*, för att översiktligt bedöma var det inom planområdet finns risk för ytliga ras/blocknedfall i naturliga bergsslänter. Inga restriktioner föranleddes av utredningen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

**Uddevalla kommun**

**Miljö- och stadsbyggnad:**

Mats Windmark, planarkitekt

**Rådhuset Arkitekter AB:**

Sören Mannberg, planingenjör

Maria Aronsson, planeringsarkitekt

Mats Windmark  
planarkitekt

Sören Mannberg  
planingenjör

Maria Aronsson  
planeringsarkitekt