



Detaljplan för del av fastigheten

ÖVERBY 1:31

Överby, Uddevalla kommun, Västra Götaland

ARB NR: 433

Antagandehandling

Upprättad 2013-06-05, rev. 2013-12-12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska 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 del av Överby 1:31. Det geografiska området som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingarna och antas av kommunen tillsammans med detaljplanen.

Planprocessen

Planen upprättas i enlighet med den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) eftersom att planärendet påbörjades innan den 2 maj 2011, då den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) trädde i kraft.

Planarbetet bedrivs med ett så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan både skickas ut på samråd och sedan ställs ut för granskning innan den kan tas upp för antagande.

Detaljplanen och tillfartsvägen utanför planområdet handläggs gentemot delägarna i Överby g:a 6 enligt reglerna för enkelt planförfarande.



I det aktuella skedet ska planförslaget antas.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider skall gälla för planarbetet:

Jan 2012	Beslut om samråd
Feb-Mar 2012	Samråd med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder
Apr 2013	Utställning av planförslaget
Juni-Aug 2013	Ny utställning av planförslaget
Nov 2013	Samråd enligt enkelt planförfarande
Dec-jan 2013	Underrättelse enligt enkelt planförfarande
Jan 2014	Godkännande i Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden
Mars 2014	Antagande i kommunfullmäktige
April 2014	Laga kraft

Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

En utbyggnad av vägar och Va-ledningar enligt planförslaget kan påbörjas först när detaljplanen vunnit laga kraft, d.v.s. byggstart kan tidigast ske under det andra kvartalet 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 5 (fem) år efter det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden ska 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 utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för underhåll av allmän platsmark inom planområdet. I detta fall natur- och gatumark inom planområdet. Huvudprincipen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det,

bestämma att kommunen inte ska vara huvudman inom planområdet.

I föreliggande planförslag har kommunen avsat sig huvudmannaskapet. Detta innebär att huvudmannaskapet är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter och anläggningar i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser. Förvaltningen föreslås ske genom en nybildad samfällighetsförening.

Ansvarsfördelning inom planområdet

Ansvarsfördelningen för anläggningar inom planområdet är översiktligt sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning (kartbeteckning)	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<u>Allmänna platser</u>		
LOKALVÄG och GC-VÄG	Exploator	Nybildad samfällighetsförening
LOKALVÄG (Järnklevvägen)	Exploator	Överby Samfällighetsförening
NATUR (inkl. anläggningar som hänför sig till dagvattenhantering)	Exploator	Nybildad samfällighetsförening
Va-nät (exkl. dagvattenhantering)	VästVatten. Exploatorrens åtaganden i utförandeskedet regleras i avtal mellan exploatorren och Uddevalla Vatten AB.	VästVatten AB
Dagvattennät (inkl. dagvattenmagasin och ledningar till Järnklevvattnet)	Exploator	Nybildad samfällighetsförening
EI, tele	Ledningsägare	Ledningsägare
<u>Kvartersmark</u>		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E1 (Nätstation)	Vattenfall Eldistribution	Vattenfall Eldistribution
E2 (Tryckstegringsstation)	VästVatten. Exploatorrens åtaganden i utförandeskedet regleras i avtal mellan exploatorren och Uddevalla Vatten AB.	VästVatten AB
E3 (Avloppspumpstation)	VästVatten. Exploatorrens åtaganden i utförandeskedet regleras i avtal mellan exploatorren och Uddevalla Vatten AB.	VästVatten AB
Va	Respektive fastighetsägare från en av VästVatten anvisad förbindelsepunkt.	Fastighetsägare inom respektive avstyckad fastighet.

Dagvatten	Exploator vad gäller ledningar som inbegrips i huvudnätet. Inom avstyckade tomter, resp. fastighetsägare.	Nybildad samfällighetsförening vad gäller huvudnät. Inom avstyckade tomter, resp. fastighetsägare.
EI, Tele	Ledningsägare	Ledningsägare

Ansvar utanför planområdet

Ansvarsfördelningen för anläggningar utanför planområdet är översiktligt sammanfattad i nedanstående tablå.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Tillfartsväg utanför planområdet	Exploator	Ombildad och utökad samfällighetsförening, Överby g:a 6

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av områden betecknade "NATUR", "LOKALVÄG" samt "GC-VÄG". Exploatorn ansvarar för att ovan nämnda anläggningar, exklusive anläggning av dricks- och spillvatten- nät, inom den allmänna platsmarken iordningställs och anläggs innan anläggningarna överlämnas till nybildad samfällighetsförening och befintlig förening omfattande bland annat Järnklevvägen, se stycke nedan. Vid genomförandet av nedanstående anläggningar ska upprättade utredningar så långt som möjligt följas.

Vägar

Ansvar för att anlägga vägar inom planområdet vilar på exploatorn. Utförandet av vägsystemet sker av exploatorn. En gemensamhetsanläggning för vägarna kommer att bildas på initiativ av exploatorn. Kommunen har möjlighet att begära förrättningen för att inrätta gemensamhetsanläggning för vägarna. Vid ett samråd kan Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden yttra sig om lämplig vägstandard som anges i planbeskrivningen.

Den nybildade samfällighetsförening ansvarar för skötseln av den största delen av vägsystemet. Den mindre vägsträcka i söder, som ska försörja två fastigheter som ska ha infart via Järnklevvägen, ska dock införlivas i Överby samfällighetsförening. Den befintliga föreningen föreslås stå för skötseln av denna mindre vägsträcka och de två anslutna fastigheterna får andelstal utifrån väglängd enligt normerna för Överby g:a 7. Se även stycket nedan om tillfartsväg utanför planområdet.

Va-system

Uddevalla kommun har ansett det lämpligt att ut- och ombyggnad av det gemensamma ledningsnätet för dricks- och spillvatten genomförs av kommunen, via driftbolaget VästVatten AB. VästVatten bygger därmed ut dricks- och spillvattennätet inom planområdet. Efter det att anläggningarna är utförda och besiktigade övertar VästVatten ansvaret för drift och skötsel. Dricks- och spillvattennätet ansluts till kommunens befintliga va-nät inom Lanesundsviken. VästVatten kommer att anvisa förbindelsepunkter för varje fastighet inom planområdet. Va-systemet kommer därmed att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Ansvaret för att anlägga ett dagvattensystem inom planområdet vilar på exploitören. Efter att dagvattenanläggningarna inom allmän platsmark är färdigställda övertas ansvaret för skötsel av en nybildad samfällighetsförening som kommer att bildas i området.

Ansvaret för dagvatten utanför planområdet, d.v.s. att avleda dagvattnet vidare till Järnklevvattnet, är exploitörens och avledningen sker på exploitörens fastighet Överby 1:31. Exploitören ansvarar för och bekostar att erforderliga tillstånd för avledning av dagvattnet söks. Det kan exempelvis bli fråga om att ett markavvattningsföretag bildas.

El/tele

För anläggning och drift av el- och teleanläggningar ansvarar respektive el- och teleleverantör.

Kvartersmark

Bostäder

Inom avstyckad bostadsfastighet ansvarar respektive fastighetsägare för att byggnader, bostadstillbehör, va- och dagvattenanläggningar med mera genomförs liksom underhåll av dessa.

Va-system

Området längst västerut som enligt planen kan inrymma antingen flerbostadshus eller villor skall antingen anslutas som en fastighet och VA-försörjningen inom fastigheten anläggs av fastighetsägaren. Alternativt styckas området upp i flera fastigheter och VA-anlutning anläggs då fram till varje fastighet.

Tekniska anläggningar

Vattenfall Eldistribution ansvarar för uppförandet av en nätstation i planområdet. Marken upplåts med nyttjanderätt till Vattenfall.

VästVatten ansvarar för uppförandet och skötsel av tryckstegringsstation och avloppspumpstation inom planområdet.

Tillfartsväg utanför planområdet

Planen förutsätter att anslutningsvägen som leder från väg 788 fram till planområdet iordningställs till en godtagbar standard. Eftersom det är flera delägare i vägen, via gemensamhetsanläggningen Överby g:a 6, bör iordningställande av vägen ske enligt beslut vid en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

BBK:s vägutredning daterad 2013-10-23 anger en grusbelagd körbana om 3,5 meter samt 6 stycken mötesplatser. Miljö- och Stadsbyggnad anser att körbanan ska vara belagd med asfalt och ha minst den standard som krävs för motsvarande stadsbidragsväg. Vägsträckan från allmän väg till sista året-runthuset blir mer än en kilometer och det kan vara möjligt att erhålla stadsbidrag för framtida underhåll, vilket exploatör/nybildad samfällighetsförening får ansöka om.

Miljö- och Stadsbyggnad bedömer att en 3,5 meter bred körbana som anges i utredningen kan vara något brett, eftersom två personbilar kommer kunna mötas mellan mötesplatserna genom att använda stödremorna. Då riskerar stödremor och vägkanter att skadas. Det kan därför utredas om vägbanebredden kan minskas något så att en lastbil, med en bredd på 2,6 meter, kan komma fram men så att inte två personbilar kan mötas mellan mötesplatserna. Vägbredden bestäms slutligen i kommande anläggningsförrättning.

Där vägbanan går nära en bergsslänt kan det behövas sprängning för vägdike och/eller flyttning av körbanan i sidled. Vid anslutningen till den allmänna vägen är det angeläget att siktskymmande staket inte får sättas upp. Ansvaret för upprustningen åvilar exploatören vilket får regleras vid en omprövning av Överby g:a 6. Miljö- och Stadsbyggnad bedömer att en gångbana inte är nödvändig utefter tillfartsvägen.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningar, kostnader och åtaganden i samband med planarbetet har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatören.

Avtal med Uddevalla Vatten AB

Ett avtal mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB angående utbyggnad av va- och dagvattensystemet har upprättats. Avtalet kopplas till planen för att få en överensstämmelse med intentionerna i planhandlingen och säker-

ställa att utförandet av dagvattensystemet uppfyller de krav som redovisas i dagvattenutredningen.

Avtalet reglerar även kostnader och ansvarsfördelning för utbyggnaden av Va-systemet, inom och i anslutning till planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Exploatören är i egenskap av ägare till fastigheten Överby 1:31 den enda fastighetsägaren inom planområdet.

För en mer detaljerad redovisning av fastighetsägoförhållanden, rättigheter och servitut inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning avser bl.a. avstyckning, ändringar av fastigheters gränser, inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Avstyckning och fastighetsreglering

Planen innebär att ca 40 nya tomter kan avstyckas från fastigheten Överby 1:31 för bostadsändamål. Initiativ till ansökan om förrättning tas av exploatören.

Allmän platsmark samt mark för tekniska anläggningar inom planområdet föreslås utgöra en marksamfällighet som ägs gemensamt av de avstyckade bostadsfastigheterna.

Fastighetsbildning sker efter att planen har vunnit laga kraft. Avstyckning sker genom lantmäteriförrättning på initiativ av och bekostnad av exploatören.

Eventuell efterföljande fastighetsbildning belastar respektive berörd fastighetsägare.

Planen har korrigerats sedan samrådskedet med att tillåta befintliga bostadsfastigheter att utöka sin fastighet på områden som i planen är markerade med användningen ”B – Bostäder”. Dessa markområden avses tillföras fastigheterna Överby 1:78, 1:77 och 1:99 genom markreglering efter att överenskommelse träffats med ägaren till Överby 1:31.

De i planen undantagna områdena för tekniska anläggningar avses inte bli avstyckade som fristående fastigheter.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns idag inga befintliga ledningsrätter.

För att säkerställa åtkomst och underhåll av det kommunala va-nätet bildas en ledningsrätt. Förrättningen initieras genom Uddevalla Vatten AB, såsom ledningsägare. Åtkomsten av ledningsläget har säkerställts genom att de aktuella ledningarna har förlagts inom allmän platsmark eller genom att ledningarna ligger på kvartersmark inom u-områden.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar.

I aktuell plan är huvudmannskapet enskilt, då kommunen har av sagt sig huvudmannskapet. Den allmänna platsmarken inom planområdet (naturmark, lokalvägar och gc-vägar) föreslås ingå i en nybildad gemensamhetsanläggning. Medverkande fastigheter i gemensamhetsanläggningen föreslås bli de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

Järnklevvägen ingår idag i en gemensamhetsanläggning för bl.a. vägar inom planområdet Lanesundsviken, Överby g:a 7. Gemensamhetsanläggningen föreslås bli utökad genom tillägg av den delsträcka som är belägen inom föreliggande planförslag. Andelarna i gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen utökas med de två nya fastigheterna som föreslås få sin utfart via Järnklevvägen. Överenskommelse om utökning borde träffas mellan exploatören och Överby samfällighetsförening och en omprövning får ske av Överby g:a 7 på exploatörens bekostnad. Någon överenskommelse är ännu inte träffad och om så inte sker får lantmäteriet pröva om åtgärden är lämplig. Eventuellt kan samfällighetsföreningen för planområdets gemensamhetsanläggning, se ovan, ges en ”utfartsrätt” får gångtrafik eftersom att planområdets fängtrafik till stor del kommer att gå via bl.a. Järnklevvägen. Å andra sidan kommer boende från det befintliga området att i viss utsträckning promenera genom planområdet.

Förvaltning av de nya anläggningarna inom planområdet verkställs genom bildandet av en ny samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen föreslås få ansvar för skötsel av den allmänna platsmarken i form av vägar och naturmark (inkl. dagvattenanläggningen) inom planområdet. Det bör bildas en marksamfällighet för den allmänna platsmarken så att det blir samma juridiska person, samfällighetsföreningen, som representerar markägarna och förvaltar marken. Beslut om eventuellt bildande av en marksamfällighet tas vid förrättningstillfället.

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Omfattningen av den nya gemensamhetsanläggningen bestäms slutgiltigt vid lantmäteriförrättningen. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor med mera.

Tillfarten till exploateringsområdet går via en väg som ligger utanför planområdet. Cirka halva sträckan utgörs av en gemensamhetsanläggning, Överby g:a 6, med fyra deläggande fastigheter. Exploatören har två deläggande fastigheter och det finns två privata fastighetsägare som är delägare. Samfällighetsförening saknas. Detaljplanens genomförande förutsätter att Överby g:a 6 omprövas. Ett förslag är att den omprövade g:a 6 omfattar hela tillfartsvägen utanför planområdet samt all allmän plats inom planområdet. I så fall bör det bildas sektioner så att inte de nuvarande deläggande fastigheterna i g:a 6 behöver bli involverade i planområdets skötsel.

Servitut

Fastigheten Överby 1:31 är belastad av en rad servitut och rättigheter.

Inom planområdet finns bl.a. ett servitut för en dagvattenbrunn, väster om Överby 1:77. Planförslaget innebär inte någon konflikt med det befintliga servitutet, utan servitutet kan ligga kvar. Vid ett eventuellt bildande av marksamfällighet eller annan fastighetsbildning kan tjänande fastighet komma att ändras.

Planområdet belastas i övrigt inte av några befintliga servitut.

Nyttjanderätten till området avsett för transformatorstation säkerställs med nytt servitut.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Allmänt

Kostnader förenade med planläggning och fastighetsbildning belastar exploatören.

Ett genomförande av planförslaget innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för Uddevalla kommun.

Allmän platsmark

Natur

Inom naturmarken i planområdet kommer diverse anläggningar att behöva uppföras i form av lekplats samt anordnande av dagvattenanläggningar,

inklusive ett dagvattenmagasin. Exploatören bekostar anläggandet av anläggningarna. Den fortsatta skötseln och underhållet av naturmark, inklusive dagvattensystemet och lekplatsen, åvilar den nybildade samfällighetsföreningen.

Vägar, gc-vägar, parkering

Exploatören bekostar anläggning av vägar och parkering inom allmän plats betecknad "LOKALVÄG" eller "GC-VÄG". Fortsatt skötsel och underhåll åvilar nybildad samfällighetsförening, exklusive den delsträcka som utgör förlängningen av Järnklevvägen. Underhåll och skötsel av denna vägsträcka föreslås åvila den befintliga samfällighetsföreningen inom Lanesundsvikens planområde. Utbyggnad av vägen ska ske i enlighet med gatu- och va-utredningen, framtagen av BBK Teknik & Miljökonstulter, daterad 2013-09-27.

Va-system

Det av Uddevalla kommun delvis ägda driftbolaget VästVatten ska bekosta utbyggnaden av dricks- och spillvattensystemet, inklusive uppförandet av tryckstegringsstation och avloppspumpstation, inom planområdet. Anläggningsavgifter kommer att tas ut av respektive fastighetsägare. Efter utförd besiktning övertar VästVatten ansvaret för drift och skötsel av dricks- och spillvattensystemet. Ett avtal mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB har upprättats.

Utbyggnad inom området ska ske i enlighet med utredningen angående gatu- och va-anläggningar som har tagits fram av BBK Teknik & Miljökonstulter, daterat 2013-09-27.

Dagvatten

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av dagvattenanläggningarna, inklusive ett dagvattenmagasin i den sydvästra delen av planområdet. Ansvaret för drift av dagvattensystemet ska övertas av den nybildade samfällighetsföreningen.

Utbyggnad inom området ska ske i enlighet VA-plan framtagen av BBK Teknik & Miljökonstulter, daterad 2013-09-27.

El/tele

Respektive ledningsägare bekostar utbyggnad och drift av el- och telekommunikation inom planområdet.

I dagsläget finns en luftledning för högspänning som angränsar planområdet i väster, i anslutning till området för flerbostadshus/grupphus-bebyggelse. Koncessionsrätt för nedläggning av kraftledning i Järnklevvägen finns och

kommer att utföras inom snar framtid. Arbetet med nedläggningen av högspänningsledningen förväntas vara klart i januari 2014. Fastighetsbildning kan inte ske och bygglov kan inte beviljas innan ledningen är omlagd.

Eventuella undanflyttningar av anläggningar som orsakas av plangenomförandet belastar exploatören.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar uppförandet och underhållet av byggnader och anläggningar inom sin egen fastighet.

Tekniska anläggningar

Skulle behov uppstå av att behöva flytta befintliga el- och teleanläggningar inom tomtmark belastar kostnaderna respektive fastighetsägare. Eventuella markarbeten ska föregås av kabelutsättning.

Övrigt

Anslutningsvägen som leder från väg 788 fram till planområdet ska rustas upp och iordningställas till en standard som redovisas ovan. Upprustningen bekostas helt och hållet av exploatören.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planingenjör, Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt och Kalle Gustafsson, planeringsarkitekt.

Planförslaget har handlagts av Mats Windmark, planarkitekt, Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun.

REVIDERINGAR

Under utställningstiden har synpunkter inkommit på planförslaget som gett anledning till att handlingarna reviderats. De kompletteringar och justeringar som gjorts saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse.

Förutom redaktionell justering har genomförandebeskrivningen reviderats på följande punkter:

- Tabellen har korrigerats för att förtydliga att avtal angående anläggning av dagvattensystemet ska upprättas mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB.
- Tabellen har uppdaterats med informationen angående en avloppspumpstation som ska anläggas inom planområdet.

- Rubriken kvartermark i avsnittet organisatoriska frågor har kompletterats med uppgifter om vem som är ansvarig för de områden som inrymmer tekniska anläggningar. Även uppgifter om olika anslutningsmöjligheter för va-systemet beroende på fastighetsbildning har lagts in.
- Rubriken övrigt i avsnittet organisatoriska frågor har kompletterats med informationen att exploatören ska anlägga ett antal mötesplatser på anslutningsvägen.
- Avsnittet avtal har uppdaterat med informationen om att ett avtal mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB nu är upprättat, bland annat för att säkerställa att dagvattenavledningen sker i enlighet med dagvattenutredningen.
- Gatu- och va-utredningen har reviderats. Detta har uppdaterats genomgående i genomförandebeskrivningen.
- En utredning av tillfartsvägen från den allmänna vägen fram till planområdet har utförts av BBK, 2013-10-23.
- Genomförandebeskrivningen har på ett antal ställen kompletterats angående tillfartsvägen från den allmänna vägen fram till planområdet. Bland annat har uppgifter angående vägstandard samt hur genomförandet ska lösas infogats.

Plankartan och planbeskrivningen har korrigerats på ett antal punkter. Dessa punkter redovisas under rubriken "Revidering" i planbeskrivningen.

Sören Mannberg
Rådhuset Arkitekter AB
Samhällsbyggnad & Miljö