

DETALJPLAN Upprättad 2014 10 06 Rev 2014 12 03  
 Del av Anfasteröd 2:14  
 ANTAGANDEHANDLING

**Antagen: 2014-12-11**

**Lagakraft: 2015-01-08**

*ANTAGANDEHANDLING*

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande detaljplan för del av ANFASTERÖD 2:14**

### **Nybyggnad av flerbostadshus LYCKORNA GOLFKLUBB**

#### **ALLMÄNT**

Detaljplanens utgörs av plankartan med bestämmelser. När planen har vunnit laga kraft är dessa bindande. Genomförandebeskrivningen och planbeskrivningen anger avsikter och möjliga lösningar, men har ingen rättsverkan.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Tidplan**

Antagande MSN	11 december	2014
Laga kraft	Tidigast i mitten av januari	2015

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

##### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 10 år. 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 outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

##### **Markägförhållanden**

Lyckorna Golfklubb äger Anfasteröd 2:14. Villafastigheten Anfasteröd 1:130 är privatägd. Övrig mark inom planområdet ägs av Uddevalla kommun.

### **Huvudmannaskap, allmän plats**

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. I det intilliggande villaområdet Svinhuskullen är kommunen huvudman för allmän plats. Den närliggande delen av Anfasterödsvägen är en enskild väg utanför detaljplanelagt område. Den utgör en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening där kommunen har andelar.

### **Avtal**

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Miljö och Stadsbyggnad och Lyckorna Golfklubb för reglering av kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Ägaren av Anfasteröd 1:130 föreslås avtala med Uddevalla kommun om förvärv av den trädgårdsliknande markyta som ligger omedelbart söder om 1:130. Alternativt är ett arrendeavtal en möjlig lösning.

Exploatören förutsätts innan planen antas avtala med Uddevalla kommun om de vägar och vägservitut som beskrivs i planen. Sådant avtal kan göras av Tekniska kontoret inom ramen för gällande befogenheter. (Således behöver inte avtalet godkännas av Tekniska Nämnden)

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

För de nya flerbostadshusen ansöker exploatören om och bekostar fastighetsbildning, inkl omprövning av gemensamhetsanläggning och servitut. De nya bostadshusen kommer att ingå i en fastighet som avstyckas från Anfasteröd 2:14. Planen medger att det i stället blir 2 – 3 bostadsfastigheter eller ca 25 – 30 ägarlägenheter.

Lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt, hyresrätt eller som ägarlägenheter. I det senare alternativet tillhör de delar av byggnaden som inte utgör ägarlägenheter en marksamfällighet, liksom tomtmarken. En eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för vissa gemensamma funktioner för ägarlägenheterna, såsom vatten och avloppsledning, trapphus, P-platser etc. Marksamfälligheten och gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Ägare av ägarlägenheter är obligatoriska medlemmar i samfällighetsföreningen.

Planen medger att bostadsfastigheten Anfasteröd 1:130 utökas med mark som förs från kommunens stamfastighet Anfasteröd 1:104. (Fastighetsreglering). Anfasteröd 1:130 har alltsedan den bildades haft tillfart från Anfasterödsvägen, men av någon anledning har det inte bildats något servitut eller annan rättighet. Avsikten är att detta nu ska rättas till. Ägaren av 1:130 bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar.

### **Vägar och vägservitut**

Tre ”vägrättigheter” berör planområdet och exploateringen särskilt, och kan omprövas enligt nedan: (Även andra lösningar finns).

A Tillfart närmast bostadsexploateringen ska ske från öster via en servitutsväg (betecknad 2001/116.5) som belastar Golfklubbens fastighet Anfasteröd 2:14. Dagens förmånsfastighet är jordbruksfastigheten Anfasteröd 2:1.

Detta servitut ska förändras med följande syften:

\* Vägen får delvis en ny sträckning i planområdets nordöstra del, samt öster om planområdet fram till Anfasterödsvägen. Flyttning och anpassning av vägen bekostas av exploatören.

\* Den nya bostadsfastigheten (eller fastigheterna) ska också bli förmånsfastighet med rätt till biltillfart öster om planområdet.

\*Golfklubbens fastighet Anfasteröd 2:14 får rättighet att nå den egna marken norr om klubbhuset med bilväg samt att nå marken nordväst om planområdet.

\* Villafastigheten Anfasteröd 1:130 ska också bli förmånsfastighet med rätt till biltillfart fram till Anfasterödsvägen.

\* Den kommunala stamfastigheten Anfasteröd 1:104 ska också bli förmånsfastighet så att allmänhetens rättighet att gå och cykla på vägen blir tydligare än vad dagens allemansrätt innebär.

B I planområdets nordvästra del finns en servitutsväg (betecknad 2001/116.1) som belastar den kommunala fastigheten Anfasteröd 1:104. Dagens förmånsfastigheter är jordbruksfastigheten Anfasteröd 2:1 och Golfklubbens fastighet Anfasteröd 2:14.

Detta servitut ska förändras med följande syfte:

\*Villafastigheten Anfasteröd 1:130 ska också bli förmånsfastighet med rätt till biltillfart från öster.

C Ca 50 meter öster om planområdet finns Anfasterödsvägen som är en gemensamhetsanläggning med beteckningen Anfasteröd GA:7. Dagens delägarfastigheter är den privatägda jordbruksfastigheten Anfasteröd 2:1 och den kommunalägda fastigheten Anfasteröd 1:104. Kommunens andel i vägen gör att allmänheten har rättighet att utnyttja vägen för "allmän" biltrafik.

Anfasteröd GA:7 ska omprövas med två syften:

\*Den nya bostadsfastigheten (eller fastigheterna) ska bli delägarfastighet i GA:7.

\*Den bef villafastigheten 1:130 ska bli delägare i GA7.

Exploatören ansöker om och bekostar förrättningar och servitut. (Se även A ovan)

Lantmäteriet anser att förvaltning av väg från Anfasteröd 1:130 och nuvarande 2:14 och vidare österut lämpligen bör ske genom föreningsförvaltning. Anfasteröd GA:7 kan omprövas till att omfatta även den vägsträckan. Alternativt kan ny gemensamhetsanläggning inrättas. Om Anfasteröd GA:7 omprövas bör samfällighetsförening bildas.

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att förbättringsåtgärder på bef väg Anfasteröd GA:7 inte behövs på grund av den ökade trafik som den nya bebyggelsen medför. Under byggtiden finns det dock en risk för ökat vägslitage, vilket kan föranleda behov av en överenskommelse mellan parterna innan exploateringen påbörjas.

### **Ledningar och ledningsrätt**

Ledningsrätt upprättas för kommunala vatten- och avloppsledningar liksom ledningar för el och tele som passerar genom planområdet. Eventuell flyttning av ledningar bekostas av exploatören. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga förrättningar och servitut.

### **Parkering**

All parkering ska lösas inom kvartersmark. Parkering för den nya bostadsfastigheten (eller fastigheterna) anordnas i planområdets östra del. Parkering kan komma att ske i två plan med körbart bjälklag anpassat till befintliga markhöjder. Bildas ägarlägenheter så krävs gemensamhetsanläggning för att lösa samutnyttjandet av p-platser. Exploatören ansöker om och bekostar förrättningar och servitut.

### **Park och natur**

Den trädbevuxna dungen i planområdets sydvästra del ska bevaras. Avverkning av lövträd med diameter över 200 mm mätt 1,3 m över marken får inte ske utan att marklov för avverkningen har erhållits. Friska ekar ska helst inte avverkas. Borttagning av döda träd, buskar och undervegetation får ske utan marklov.

### **Vatten- och avlopp**

Anslutning av vatten- och spillvatten kan ske till befintligt allmänt ledningsnät i anslutningspunkt enligt genomförandeavtal med Uddevalla Vatten AB.

För att hålla erforderligt vattentryck inom området kan det krävas en lokal tryckstegringsstation. Denna anordnas och bekostas av exploatören.

Anläggningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten kommer att debiteras lagfaren ägare enligt den taxa som gäller vid anslutningstillfället.

Om VA-ledningar med tillhörande anordningar behöver flyttas när planen genomförs ska detta bekostas av exploatören.

### **Dagvatten**

Dag- och dräneringsvattnet skall anslutas till kommunens dagvattennät. Utjämningsmagasin kan behöva anordnas inom planområdet.

### **El- och teleledningar**

El- och teleledningar för anslutning av servisleddningar finns i anslutning till planområdets sydöstra del. Eventuell omläggning av el- och tele-ledningar med tillhörande anordningar bekostas av exploatören

### **Markföroreningar**

För att bedöma om marken kan innehålla föroreningar har exploatören låtit en konsult utföra en sk MIFO fas 1-utredning. SWECO 2014- 11-19. Efter att ha tagit del av utredningen beslutade Miljöavdelningen 2014-11-27 att fortsätta miljötekniska undersökningar inte anses vara motiverade.

Miljöavdelningen förelägger dock om följande försiktighetsmått:

”Om det under gräv- och schaktningsarbeten på fastigheten skulle påträffas massor som misstänks vara förorenade ska detta omedelbart anmälas till Miljö- och Stadsbyggnadskontoret.”

### **Geoteknik**

Geoteknisk undersökning har genomförts. Grundläggningsmetod fastställs i samband med projektering och då kan kompletterande geoutredning ev erfordras. Markbelastningen får inte överstiga 50 kPa.

### **Radon**

Området är klassat som normalradonmark. Fastställande av radonskyddande åtgärder ska ske i samband med projekteringen och erforderliga åtgärder ska vidtas.

### **Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Ekonomi och betalningsansvar**

Exploatören ansvarar för detaljplanens upprättande samt för finansiering och genomförande av byggprojektet samt flyttning av en körväg. Plankostnadsavtal har upprättats mellan Lyckorna Golfklubb och Uddevalla Kommun. Villkoren för VA-anslutning mm regleras i ett genomförandeavtal mellan exploatören och Uddevalla Vatten AB. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Kommunen kommer inte att belastas av några kostnader för planens genomförande..

### **Konsekvenser för berörda fastigheter**

Fastigheten Anfasteröd 2:14, som ägs av den nuvarande exploatören Lyckorna Golfklubb, kommer att minskas genom att en eller flera bostadsfastigheter styckas från 2:14. Befintlig körväg över 2:14 kommer att flyttas norrut och ska säkerställas genom ombildning av servitut eller genom att gemensamhetsanläggning bildas. Exploateringen ska bekosta denna vägomläggning och förrättning. Vägen får ökad trafik genom att även de nya bostäderna ska trafikera denna väg. Även den bef villafastigheten Anfasteröd 1:130 kommer att få formell rätt att trafikera denna väg, vilket i praktiken redan sker. Se i övrigt avsnittet om vägar och vägservitut ovan.

DETALJPLAN Upprättad 2014 10 06 Rev 2014 12 03  
Del av Anfasteröd 2:14  
*ANTAGANDEHANDLING*

Villafastigheten Anfasteröd 1:130 kommer att få säkerställd rätt till biltillfart från Anfasterödsvägen, över mark som Golfklubben äger. Fastigheten får också möjlighet att köpa till mark från den kommunala stamfastigheten Anfasteröd 1:104.

Planen är upprättad av Miljö och Stadsbyggnad efter handlingar upprättade av KL Projektteknik AB



Mats Windmark  
planarkitekt