

# Genomförandebeskrivning

tillhörande detaljplan för

# RÄVEHOGEN 1:3

Uddevalla kommun  
Västra Götalands län

Antagande 2013-03-13  
Laga kraft 2015-04-30  
Arkivnr. Lj 144

## *Antagandehandling*

Upprättad 2011 12 27  
reviderad 2012 10 09 av

**Arkitektriangeln AB**  
Trollhättan

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Kompletterande utredningar och samråd med myndigheter och sakägare ägde rum under tiden maj - december 2011.

Utställning ägde rum under 1:a kvartalet 2012.

Antagande beräknas kunna ske under 1:a kvartalet 2013.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid börjar löpa när detaljplanen vunnit laga kraft och varar i 15 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 uppförts i laga ordning). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den. Kommunen kan 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.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Företaget M A Exploatering AB avser att själv svara för exploateringen av området vilket omfattar byggandet av vägar, vatten- och avloppsledningar samt tomrör för el- och teleledningar inom planområdet. Företaget kommer även att anlägga bullervallen i områdets sydöstra del, soprumsbyggnaden samt anordningar för infiltration av dagvatten. Vidare kommer företaget att anlägga VA- ledningar fram till en förbindelsepunkt där

ledningarna anslutes till kommunens ledningar. I samband med detta kommer företaget även bygga en gång- och cykelväg, ( gc-väg ) utmed Råvehogenvägen. Gång- och cykelbanans norra del, samt körbanebreddningen där, kan placeras på mark som exploatören redan äger. Den södra delen av gång- och cykelbanan, samt vägbreddningen där, avses placeras på kommunägd mark där rättigheten att nyttja marken säkras med ett exploateringsavtal och förrättning. Gc-vägen anläggs över de vatten- och avloppsledningar som skall dras fram till planområdet. Gc-vägens sträckning redovisas i bilaga. Vid detaljprojektering kan justering av läget komma att ske. Anläggandet av gc-vägen bekostas av exploatören. En bestämmelse har införts om att bygglov ej lämnas förrän den är klar. Råvehogenvägen behöver breddas till max 5,5 meter. Bygglov lämnas ej till mer än 10 bostadshus innan breddningen är utförd. Bestämmelse har införts även om detta.

Dessa bestämmelser kan föranleda lantmäteriet att vänta med avstyckning av tomterna tills vägåtgärderna har slutförts. Förberedelser för avstyckningen kan dock genomföras.

Vägåtgärderna kräver en omprövning av den nuvarande gemensamhetsanläggningen, Resteröd Tålleröd GA:4, med stöd av planen. Exploatören ansvarar för att projektering utförs och att erforderliga handlingar tas fram senast i förrättningskedet. Handlingarna bör vara godkända av föreningen innan förrättningen avslutas.

En samfällighetsförening kommer att bildas för planområdet. Denna förening skall förvalta de gemensamhetsanläggningar som krävs för vägar inom planområdet, grönområden, vatten- och avloppsledningar fram till förbindelsepunkten, dagvattenhanteringen, avloppspumpstationer, eventuellt erforderliga kapacitetshöjande åtgärder för vattenförsörjningen, byggnad för sophantering och återvinning samt för gång- och cykelvägen utmed Råvehogenvägen.

Gatubelysning eller lekplats kommer ej att anordnas.

### **Avtal**

Exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommunen och företaget.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Särskild fastighetsplan erfordras inte för genomförandet av detaljplanen.

Illustrationen på plankartan anger förslag på lämpliga tomtgränser. Företaget avser att avstycka bostadstomterna och låta uppföra husen. Husen och tomterna kommer sedan att säljas till privatpersoner. Företaget drar fram VA-ledningarna till bostadsfastigheternas tomtgräns varför servitut endast i undantagsfall krävs.

Allmänplatsmark och mark avsedd för pumpstationer, eltransformator och soprumsbyggnad m m kommer att ligga på stamfastigheten. Exploatören avser att även i framtiden vara ägare av stamfastigheten.

För ägare till anläggningar och ledningar avsedda för el, tele m m tryggas läget, ledningsrätten och tillgängligheten genom servitut, avtal mellan parterna eller en förrättning enligt ledningsrättslagen.

Eventuellt kan fastighetsbestämning av gräns mot Resteröds-Tålleröd 1:19 komma att krävas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Plangenomförandet bekostas av exploatören.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

- Trafikbulla-utredning har utförts av ÅF- Ingemansson 2009 och uppdaterats 2011 10 24 samt 2012 04 19.

- Arkeologisk utredning har genomförts av Bohusläns museum. Exploateringen medför intrång på skyddsområdet kring fornlämning RAÅ Ljung150, varför ansökan om en förstorad förundersökning av fornlämningsområdet kommer att inlämnas.

- Bergteknisk besiktning har utförts av Petro Team Engineering AB 2011 12 19. I enlighet med denna kommer all mark som utgörs av lera att grävas ur till fast mark och ersättas med sprängstensfyllning.

- Redovisning av omhändertagande av dagvatten har utförts av BBK, Teknik och miljökonsulter 2011 10 21 och kompletterats med illustration dat 2012 04 20.

- Handlingar för byggande av vatten- och avloppsledningar, vägar m m kommer att utarbetas före exploatering.

- Inom planområdet kommer balansering av massorna att eftersträvas vilket medför att det i princip inte kommer att transporteras massor från området, utan dessa kommer att användas inom området för uppfyllnad m m. En bergkross kommer att placeras längst norr ut på området för att buller och damm inte ska bli besvärande för omgivningen. Vägarna inom planområdet kommer att asfalteras.

## **MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Arkitekttriangeln AB med Jan Skeppstedt och Stig Florén som planförfattare. Från MA Exploatering AB har Jan-Åke Agerlund och Mikael Agerlund medverkat. Från kommunen har planarkitekt Mats Windmark medverkat.

**Arkitekttriangeln AB 2011 12 27 reviderad 2012 10 09**

Jan Skeppstedt  
arkitekt SAR / MSA

Stig Florén  
arkitekt SAR / MSA