

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för fastigheten

SKÄLLÄCKERÖD 1:18 m fl

Hälle Lider i Ljungskile

Uddevalla kommun

Upprättad av Christer Nordström Arkitektkontor AB 2013-01-14. Reviderad 2013-08-21

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

Utställning	januari/februari 2013
Godkännande i Miljö o stadsbyggnadsnämnden	19 september
Antagande i Kommunfullmäktige, tidigast	9 oktober
Laga kraft, tidigast	mitten av november

Tidplanen förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, så länge som kommunen inte ändrar eller upphäver den.

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 (Plan- och Bygglagen) 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.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning, gemensamhetsanläggningar

Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Delar av kvartersmarken föreslås utgöra lokal gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Se nedan.

Exploatören står för iordningsställande av nya parkeringsplatser och tillfartsväg inom tomtmarken.

Kommunen står för utbyggnad och drift av VA-ledningar fram till tomtgräns. Exploatören står för utbyggnad av VA-ledningar inom tomtmarken.

Avtal

Köpeavtal ska upprättas mellan Uddevalla kommun och exploatören vari regleras kostnader för förvärv av mark mm.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten svarar för avstyckningar, fastighetsregleringar, inrättande av gemensamhetsanläggningar efter ansökan från berörd (exploatören).

Lantmåteriförrättningarna bekostas av sökanden.

Fastighetsbildning och upplåtelseformer

Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändigt för att genomföra detaljplanen. Exploatören förvärvar all kvartersmark från kommunägda fastigheter.

Gränserna **mellan** de tre kommunägda fastigheterna Skälläckeröd 1:18, 1:21 och 1:23 är inte utredda och redovisas **inte** på grundkartan eller fastighetskartan. De har tillkommit genom avsöndring, och fastighetsbestämning av gränserna ”utåt” erfordras. Nedan kallas de (Skälläckeröd) 1:18/1:21/1:23. Även Skälläckeröd 1:15 har tillkommit genom avsöndring.

Detaljplanen kan genomföras genom att fastighetsbildning sker på flera olika sätt. Här redogörs för några av dem.

Det södra kvarteret kan utgöra en fastighet som avstyckas från 1:18/1:21/1:23. Bostäderna där kan upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt eller som ägarlägenheter.

Kvarteret kan alternativt utgöra flera fastigheter. Jämför nästa stycke.

Det norra kvarteret är i första hand avsett att utgöra en fastighet (på marken), som avstyckas från Skälläckeröd 1:18/1:21/1:23 samt regleras från Skälläckeröd 1:15 samt Ljungs-Hälle 1:288. Om bostäderna upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt utgör kvarteret troligen en bostadsfastighet. Om bostäderna skulle avstyckas som ägarlägenheter bildas en marksamfällighet för själva tomten. De delar av byggnaden som inte utgör ägarlägenheter tillhör också marksamfälligheten. En eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att förvalta gemensamma funktioner för ägarlägenheterna såsom vatten- och avloppsledningar, stomme, trapphus, parkeringsplatser på mark eller i garage, trädgård etc. Marksamfälligheten

och gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Ägarna av ägarlägenheterna är obligatoriska medlemmar i samfällighetsföreningen.

Den del av fastigheterna 1:18/1:21/1:23 som omfattas av naturmark i detaljplanen kvarstår i kommunal ägo och överförs till Ljungs- Hälle 1:288.

Den del av fastigheten Skälläckeröd 1:15 som omfattas av lokalgata i detaljplanen kvarstår i kommunal ägo och överförs genom fastighetsreglering till Skälläckeröd 1:40

När ovanstående, eller liknande, åtgärder är genomförda finns det inget kvar av 1:18/1:21/1:23 varför de avregistreras.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Anslutning ska ske till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgift debiteras enligt vid det tillfället gällande taxan.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören. Enligt planavtal mellan exploatören och kommunen ska exploatören erlägga ett fast belopp efter planens antagande. Ingen planavgift ska därför erläggas i samband med bygglov.

Naturvårdshänsyn

Naturvärdesinventeringens direktiv ska följas såväl vid projekterings-, entreprenad- som i driftsskedet. Detta bör skrivas in i köpeavtalet.

Geotekniska frågor

Anvisningar avseende geoteknik i PM 2012-03-30, Bohusgeo, ska följas såväl vid projekterings-, entreprenad- som i driftsskedet. Särskilt hänvisas till avsnitt om sättningar, släntstabilitet och grundläggning. Se även planbeskrivningen.

MEDVERKAN I PLANARBETET

Handläggare:

Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun

Planhandlingarna har upprättats av:

Christer Nordström Arkitektkontor AB,
Christer Nordström och Anna Nordström
Åsstigen 14
436 45 Askim
cna@cna.se

Christer Nordström

Anna Nordström