

Antagande	2015-05-13
Laga kraft	2015-06-12
Arkivnr	LJ 145

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande
detaljplan för

TJÖSTELSRÖD 1:35 m fl

Ljungskile, Uddevalla kommun

Upprättad av 2010-08-23, reviderad 2015-05-04

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska kunna följas:

MSN beslutar om utställning nr 2	2014-08-21
Utställning	oktober
MSN antar planen tidigast	2014-12-11
Laga kraft tidigast	mitten av januari 2015
Exploateringsavtal måste godkännas av Tekniska nämnden	

Tidplanen förutsätter bl a att antagandebeslutet inte överklagas.

MSN = Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år räknat från den dag planantagandet vinner 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 förändra eller upphäva planen mot en sakägares vilja. Om planen skulle förändras 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 förändrar eller upphäver den. Kommunen kan dock förändra eller upphäva planen efter genomförandetiden utan att behöva betala ersättning till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt skulle tas bort eller minskas.

Ansvarsfördelning, huvudmannskap, gemensamhetsanläggningar

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ägaren till fastigheten Tjöstelsröd 1:35 kallas nedan exploatören.

Delar av kvartersmarken utgör en lokal gemensamhetsanläggning för parkering samt tillfart till ett 2-bilsgarage. Delägare är fastigheterna Tjöstelsröd 1:44 – 1:52. Anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. Planen föreslår att anläggningen ”flyttas” något österut så att parkeringsytan i huvudsak blir öster om garaget. Garagebyggnaden tillhör ägaren av 1:51 och ligger på ofri grund. Det är säkerställt genom ett servitut.

Exploatören står för iordningställande av nya parkeringsplatser för Tjöstelsröd 1:44 – 1:52 samt ombyggnad av garaget för 1:51 och tillfartsvägens utbyggnad/ ombyggnad inom kvartersmark. Se även nedan.

Det är kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Uddevalla Vatten AB genom Västvatten står för utbyggnad och drift av VA-ledningar fram till varje bostadsfastighet.

Dagvattenhanteringen ska ske enligt separat utredning.

Avtal

Avtal är upprättat mellan Uddevalla kommun och exploatören. Avtalet kan bl a avse utökning av exploatörens fastighet mot väster, norr och öster, samt ”flyttning” av befintlig gemensamhetsanläggning mot öster, se nedan. Avtalet kan även avse byggande av körväg, samt tidpunkt och andra villkor för utbyggnad av lokalgatan.

Avtal är också upprättat mellan exploatören och ägarna till Tjöstelsröd 1:51, vilka äger garagebyggnaden. Där behandlas bl a att exploatören bekostar flyttning av garageportarna från den västra fasaden till den östra samt att 1:51 får disponera en markyta intill nuvarande garage..

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten svarar för avstyckningar, fastighetsregleringar, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut mm, efter ansökan från berörd fastighetsägare eller från Samhällsbyggnadsnämnden .

Den nya byggrätten för bostadshus avses i första hand bebyggas med 1-2 bostäder med äganderätt. Planen medger även att det blir högst 2 bostäder som i stället upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt.

Följande avstyckningar och fastighetsregleringar föreslås ske:

Följande avser planens kvartersmark: Till Tjöstelsröd 1:35 läggs mindre delar av Tjöstelsröd 1:1 vilka tillsammans ska utgöra en bostadsfastighet. Om det i stället skulle bli två bostadsfastigheter avstyckas sedan en bostadsfastighet från den ”nya” 1:35. De delar av kvartersmarken som inte ska vara bostadsfastighet(er) föreslås utgöra en marksamfällighet som bildas från resterande delar av 1:35 samt mindre delar av 1:1. Marksamfälligheten ska omfatta samma område som föreslås bli nya GA:3 (se nedan). Delägare av marksamfälligheten blir samma fastigheter som ingår i nya GA:3. Planen möjliggör också att det från nuvarande 1:35 regleras över en figur som blir skifte nr 2 av 1:51 (Avser marken under befintligt dubbelgarage samt viss utökning enligt avtal).

Planens allmän-plats-mark föreslås ligga kvar på den kommunala stamfastigheten Tjöstelsröd 1:1. Där ligger också den gamla stenmuren och det nya gångstråket söder om det nya kvarteret.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Nuvarande gemensamhetsanläggning Tjöstelsröd GA:3 avser parkering för de nio fastigheterna Tjöstelsröd 1:44 – 1:52. Förrättningsbeslutet anger en viss markyta men anger inte ett visst antal parkeringsplatser. Ytan motsvarar dock 11 P-platser (P-rutor) samt manöverytor, tillfartsväg mm. Tjöstelsröd 1:51 äger dessutom en garagebyggnad som ligger på ofri grund på 1:35 och är säkrat med ett servitut.

Planen förutsätter att Tjöstelsröd GA:3 ombildas genom att den får en ny utsträckning som delvis sammanfaller med den nuvarande och delvis utökas österut, givetvis inom planens kvartersmark. Lokaliseringen av den del av GA:3 som omfattar infartsvägen från Poppelvägen justeras också. Den nya GA:3 ska inrymma 11 P-platser (P-rutor) precis som den nuvarande anläggningen. Förutom de 9 delägande fastigheterna till den nuvarande gemensamhetsanläggningen ska den nya bostadsfastigheten eller de två nya bostadsfastigheterna bli delägare genom att de får rättighet till tillfartsväg, och i mån av markutrymme 1-2 P-platser (P-rutor).

I den lantmäteriförrättning som ska ombilda gemensamhetsanläggningen bestäms parternas respektive andelstal.

Det servitut som Tjöstelsröd 1:51 har för ett dubbelgarage ska ombildas, eftersom det enligt avtal ska utökas med 3,5 meter mot norr eller söder. I dag belastas 1:35, men efter planens genomförande belastas den nya marksamfälligheten. Alternativt skulle servitutet kunna upphävas om det från nuvarande 1:35 regleras över en figur som blir skifte nr 2 av 1:51.

Fastighetsplan

Miljö och Stadsbyggnad bedömer att en fastighetsplan inte är nödvändig för detaljplanens genomförande.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Tjöstelsröd 1:35, exploatörens fastighet, ombildas och får byggrätt för bostadsändamål, vilket ju inte finns i nu gällande detaljplan. För att säkerställa sin biltillfart blir 1:35 delägare i en ny marksamfällighet och i den ombildade GA:3. Exploatörens kostnadsposter framgår av denna genomförandebeskrivning.

Tjöstelsröd 1:22, 1:23 och 1:53 får möjlighet till bilvägsanslutning mot Poppelvägen genom en kommunal gata som delvis är befintlig och delvis nybyggs av kommunen. (Viss trafik sker redan nu från Poppelvägen). Stenbron över Tjöstelsrödsbäcken är av en mycket gammal typ och mindre lämplig för större belastningar än gång- och cykeltrafik. Eventuell avstängning av biltrafiken över stenbron är inte reglerad i denna detaljplan, utan sådana frågor beslutas separat av trafiknämnden (=Samhällsbyggnadsnämnden). Inga kostnader kommer att belasta dessa fastigheter.

Tjöstelsröd 1:44 – 1:52 får behålla sin gemensamhetsanläggning för parkering (GA:3), men i ett något östligare läge. (Skär genom omprövning av gemensamhetsanläggningen). Exploatören bygger nya P-platser och inga kostnader kommer att belasta dessa fastigheter. Detaljplanen medger att en eller flera av delägarna på egen bekostnad i framtiden uppför garage eller carport.

Tjöstelsröd 1:51 får behålla sitt garage på nuvarande plats, men exploatören bekostar flyttning av portarna från den västra till den östra fasaden. Vidare utökas området med 3,5 meter mot norr eller söder. Servitutsområdet kan ombildas och en sådan förrättning betalas av exploatören enligt särskilt avtal. Alternativt kan det ske en fastighetsreglering så att en markfigur under garaget och 3,5 meter mot norr eller söder regleras till garageägarens fastighet 1:51.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen förutsätter att exploatören förvärvar mark från kommunen för utökningen av Tjöstelsröd 1:35 samt för flyttningen österut av GA:3. Alla exploateringsarbeten, liksom alla förrättningskostnader, bekostas av exploatören, d v s ägaren till Tjöstelsröd 1:35. Exploatören har förhandlat fram ett exploateringsavtal med kommunal tjänsteman om kostnader för markförvärv, kostnadsfördelning etc. Exploateringsavtalet ska godkännas av Samhällsbyggnadsnämnden innan planen antas.

Nuvarande 9 medlemmar i Tjöstelsröd GA:3 har 11 P-rutor och förutsätts få 11 nya likvärdiga parkeringsplatser och justerad tillfartsväg utan kostnad. Ägaren till Tjöstelsröd 1:51, som har ett garage på nuvarande 1:35, föreslås utan kostnad få garaget ombyggt genom att portarna flyttas till östra fasaden samt att mindre åtgärder utförs inomhus. Särskilt avtal finns mellan 1:51 och exploatören.

Uddevalle Kommun får utgifter för iordningställande av en ny lokal-gata från Poppelvägen fram till bef väg mellan de två skiftena av 1:22. Se särskild kostnadsberäkning. Detta måste införas i Tekniska kon-

torets budget för kommande år. (Kostnader för upprustning av befintlig gång- och cykelväg bör ha varit påtänkt redan när detaljplanen ställdes ut första gången år 2010. Utställningshandling nr 2 innebär dock att det i stället för en gång- och cykelväg byggs en lokalgata, helt enligt Tekniska kontorets inrådan under hösten 2014). Kommunen har redan kostnader för drift och underhåll av en förbindelse mellan Poppelvägen och Tjöstelsröds gård, och när lokalgatan är byggd får den bättre grundstandard varför driftskostnaden i princip blir lägre. Om Trafiknämnden skulle besluta att förbjuda trafik med motorfordon över stenbron blir den framtida driftskostnaden för bron lägre än i dag.

Planen ger en möjlighet till utbyggnad av Poppelvägens nuvarande vändplan från 15 meter till ca 18 meter, men det är ingen förutsättning för detaljplanen. Framtiden får utvisa om en sådan utbyggnad är nödvändig.

Planavgift

I samband med bygganmälan ska ingen planavgift betalas eftersom det finns ett planavtal mellan exploatören och Miljö och Stadsbyggnad.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Följande har medverkat från kommunen:

Handläggare: Mats Windmark, Miljö och Stadsbyggnad
Genomförandefrågor: Johnny Karlsson, Tekniska kontoret

HANDLÄGGARE, PLANFÖRFATTARE

Planförfattare:

Ann Bjerkelund ark SAR/MSA
ABAKO Arkitektkontor AB

Handläggare och medförfattare:

Planarkitekt Mats Windmark
Miljö och Stadsbyggnad, Uddevalla kommun