

**Detaljplan för del av Stale 1:10, Lycke, Uddevalla kommun,  
Västra Götalands län.**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSVERKAN**

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år. Tiden börjar löpa när planen vunnit laga kraft.

Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

#### **Huvudmannaskap**

Uddevalla kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägarna är genom gemensamhetsanläggningar huvudman för allmän platsmark. Detta innebär, att planens allmänna platser (gator och naturmark) förvaltas av fastighetsägarna.

Kommunen kommer inte heller att vara huvudman för VA-anläggningarna inom planområdet.

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för att vägar och erforderliga VA-anläggningar inom planområdet byggs ut. Exploatören ansvarar även för att tillfartsvägen till planområdet från väg 791 utformas med erforderliga mötesplatser. I samråd med berörd fastighetsägare har sikten redan förbättrats i anslutningen till väg 971 i riktning norrut 5 meter in på anslutningsvägen.

För underhåll och drift av planområdets allmänna platser och gemensamma anläggningar (vägar, besöksparkering grönområden, lekplats och VA-system) samt den befintliga vägen kommer samfällighetsföreningar att bildas, se nedan.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
LOKALGATA	Exploatören	Fastighetsägarna
NATUR	Exploatören	Fastighetsägarna
B, bostäder	Fastighetsägarna	Fastighetsägarna
Avloppsanläggning	Exploatören	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning

### **Fastighetsbildning**

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning som normalt söks av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

### **Vatten och avlopp**

Vattenförsörjningen löses genom separata djupborrade brunnar för varje enskild fastighet.

Avloppet löses genom ett gemensamt minireningsverk som klarar de kravnivåer som finns i Naturvårdsverkets allmänna råd 2006:7.

Dagvattenledningar anläggs inom planområdet och dagvattnet leds till befintligt dike (söder om den nya vägen inom planområdet). Från befintlig dagvattenbrunn i söder leds dagvattnet idag, och även framgent, i kulvertar på fastigheten Bjällane 3:6 mot Koljefjorden. Även dränerings- och takvatten anslutes till dessa dagvattenledningar. Bedömningen är att de befintliga dagvattenledningarna skall klara den ökade belastningen men om så inte skulle bli fallet skall exploatören vidtaga erforderliga åtgärder så att detta inte påverkar fastigheten Bjällane negativt, vilket reglerats i avtal från 2010-09-30,

### **Grönområden (NATUR och PARK) och vägar (LOKALGATA)**

Naturmark inom planen behöver ej iordningställas. Förvaltningen av dessa områden ligger på fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen.

Exploatören ansvarar även för att tillfartsvägen till planområdet från väg 791 utformas med erforderliga mötesplatser. Siktförhållandena har redan förbättrats i anslutningen till väg 971 i riktning norrut, 5 meter in på anslutningsvägen. Exploatören anlägger i övrigt lokalgatorna inom planområdet som därefter förvaltas av fastighetsägarna.

### **El**

För områdets elförsörjning svarar lokalt eldistributionsföretag. På beställning dras ledning fram till mätarskåp innanför tomtplatsgräns.

### **Avtal**

Planavtal har upprättas mellan Uddevalla kommun och exploatören. Avtalet reglerar ersättning för kommunens kostnader i samband med planarbetet.

## TOLKNING AV BYGGRÄTTER PÅ PLANKARTAN

Användningen (t ex **B** för bostadsändamål) av ett område avgränsas med användningsgränser.

Det område som får bebyggas på tomterna avgränsas av egenskapsgräns på plankartan. Prickad mark får inte bebyggas. Ytterligare begränsningar är en bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns mot annan bostadstomt. I övrigt finns det flera egenskapsbestämmelser som reglerar detaljutformningen av husen.



Byggnadshöjd är höjden från skärningspunkten mellan takfall och fasadliv och till den omgivande markens medelnivå. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållande/markåtkomst

All mark inom planområdet är i privat ägo.

### Fastighetsbildning

#### Nya bostadstomter

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter och planen medger avstyckning av 7 stycken nya tomter för bostadsändamål. Avstyckningen kan behöva föregås av fastighetsbestämning mot stale 2:4.

#### Nya gemensamhetsanläggningar / samfällighetsföreningar

Ny gemensamhetsanläggning skall inrättas för befintlig och ny väg samt ny besöks-parkering. Denna gemensamhetsanläggning skall förvaltas av ny samfällighets-förening där både nya och befintliga fastigheter skall ingå.

Dessutom skall det bildas ytterligare en ny gemensamhetsanläggning för grönområden med lekplats, avloppsanläggning och dagvatten. Denna gemensamhetsanläggning skall förvaltas av en ny samfällighetsförening där enbart de nya fastigheterna kommer att ingå.

Samtliga aktuella anläggningar ligger på privat mark. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar inrättas i en lantmäteriförrättning, som söks och bekostas av exploatören. I förrättningen säkerställs utrymme för anläggningarna samt beslutas om deltagande fastigheternas delaktighet och kostnadsansvar. Genomförandet underlättas om förrättningen påbörjas senast i samband med att tomterna avstyckas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanens genomförande innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen. Exploatören betalar alla med detaljplanearbetet förenade kostnader samt för genomförandet av detaljplanen.

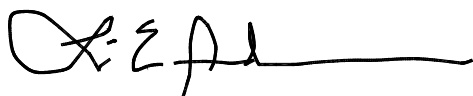
Innan utbyggnaden av planområdet skall en besiktningsman tillsammans med exploatören och företrädare för de befintliga fastighetsägarna besiktiga tillfartsvägen och exploatören skall skriftligen godta att efter slutbesiktning återställa väg och beläggning till samma skick som vid förbesiktningen. Innan slutbesiktningen skall även aktuella förbättringar av tillfartsvägen vara utförda.

Exploatören skall stå för kostnaderna för besiktningsman

## **TEKNISKA FRÅGOR**

- Grundläggning av ny byggnad och utformning med hänsyn till radonrisk redovisas i samband med bygglovsansökan.
- Den lokala stabiliteten hos eventuella uppfyllnader i området skall bevakas vid bygglovprövningen.

Genomförandebeskrivningen är upprättad av CIM&BIM Arkitekter AB 2010-11-09.



Lars-Erik Andersson  
Planarkitekt

## KOMPLETTERING

Genomförandebeskrivningen (sid 4) har efter utställningen kompletterats med att den lokala stabiliteten hos eventuella uppfyllnader i området skall bevakas vid bygglovsprövningen.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats av CIM&BIM Arkitekter AB 2011-01-04.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L-E Andersson', followed by a long horizontal line.

Lars-Erik Andersson  
Planarkitekt

Antagen av MSN: 2011-02-17  
Laga kraft: 2011-03-17