



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2011-08-30

Senast reviderad 2017-09-21

Antagen 2018-02-14

Laga kraft 2018-03-14

ARKIV NR HE 167

Detaljplan för

Torp Köpcentrum, norra delen

(Herrestads-Torp 1:39 m fl).

Uddevalla kommun och Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ABAKO Arkitektkontor AB och Fernqvist arkitekter AB

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- Programsamråd januari – april 2007
- Samråd maj – juni 2010
- Utställning november 2011
- Ny utställning maj – juni 2014
- Underrättelse oktober 2014
- Revidering planförslag maj 2017
- Ny utställning augusti-september 2017
- Antagande senast december 2017
- Laga kraft januari 2018

Tidpunkten för laga kraft gäller förutsatt att antagandebeslutet inte överklagas eller överprövas.

Upplysning

Planarbetet påbörjades under 2007 och skall därför enligt övergångsbestämmelserna i PBL 2010:900 handläggas enligt PBL 1987:10.

Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrat 2002:1, ska följas vid upprättande av plankartan med bestämmelser.

Betydande revideringar i genomförandebeskrivningen är markerade med ett vertikalt streck i vänster marginal.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planförslaget vinner laga kraft.

Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnaden av planområdet.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen, upprättad 2017-07-07.

Torp köpcentrums samfällighetsförening i vilken ingår Olav Thon Group (OTG) och ICA Fastigheter Sverige AB, företräder medlemmarna i plangenomförandet och är nedan kallad exploatören.

Inom kvartersmark med beteckningar GE och HKE skall marken färdigställas och bebyggas av exploatören. För fastighetsreglering, gemensamhetsanläggningar, ändring av servitut och ledningsrätter ansvarar exploatören för ansökan om och bekostande av erforderliga lantmåteriförrättningar. Dock skall förrättningskostnader för inrättande av gemensamhetsanläggningar för g1, g2 och g3, fördelas mellan deltagande fastigheter utifrån de andelstal som fastställs.

Avtal

Detaljplaneavtal

Mellan Uddevalla kommun och exploatören har avtal träffats angående reglering av kostnader och ansvar för framtagande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Mellan Uddevalla kommun och exploatören skall avtal träffas angående reglering av ansvarsfördelning och kostnader till följd av planens genomförande.

Övriga avtal

Avtal angående fastighetsreglering inom planområdet skall upprättas enligt förteckning under avsnittet Fastighetsreglering nedan.

Avtal angående kostnader för omläggning av fjärrvärmeledningar bör träffas mellan exploatören och Uddevalla Energi.

Avtal skall upprättas mellan exploatören och trafikoperatör om villkor för trafikering av interna körgator med lokalbussar i det fall man avser att bedriva sådan trafik.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsreglering

Exploatörens avsikt är att parterna inom Torp köpcentrums samfällighetsförening även fortsatt ska bedriva den egna verksamheten i byggnader inom egna fastigheter och vars omfattning efter utbyggnad enligt planförslaget kräver reglering. Vilka utbyggnader som kommer att genomföras av respektive medlem i samfällighetsföreningen är inte slutgiltigt fastställt.

Byggda delar för parkeringsändamål, vilket avser det möjliga parkeringsdäcket norr om handelsanläggningen, avses att ingå i samfälligheten.

I planområdets sydöstra del förutsätts en fastighetsreglering där mark överförs från kommunal mark (Herrestads-Torp 1:3) till Herrestads-Torp S:5. Lott 1 enligt bilaga. En ansökan om överföring av marken har inkommit till lantmäterimyndigheten.

I planområdets södra del förutsätts fastigheterna Herrestads-Torp 1:36 respektive 1:37 utökas så att den mark som utnyttjas av fastigheterna hör till dessa. Detta innebär att mark tillförs från Herrestads-Torp S:5 och från kommunal mark (Herrestads-Torp 1:3). Lotterna 7-10 enligt bilaga.

I planområdets östra del förutsätts en fastighetsreglering där mark överförs från kommunal mark (Herrestads-Torp 1:3) till Herrestads-Torp 1:49. Lott 2 enligt bilaga.

I planområdets norra del förutsätts en fastighetsreglering där mark överförs från kommunal mark (Grytingen 1:16) samt från delar av de privata fastigheterna Grytingen 1:3 och Grytingen 1:10 till Herrestads-Torp S:5. Området utgörs av de delar av nämnda fastigheter som kvarstår söder om vägrätten för väg 161. Lotterna 11-13 enligt bilaga.

Planen medger att en fastighetsreglering kan genomföras i planområdets norra del där mark överförs från marksamfälligheten Grytingen S:2 till Herrestads-Torp S:5. Lott 14 enligt bilaga.

Utöver ovanstående skall, efter planområdets utbyggnad, erforderlig fastighetsreglering ske mellan samfälligheten Herrestads-Torp S:5 och de respektive delägarnas fastigheter. Lotterna 3-6 enligt bilaga.

Mark inom planområdet intill E6, lott 17, är fortsatt en del av kommunens Herrestads-Torp 1:3.

Mark som idag tillhör marksamfälligheten Herrestads-Torp S:5 och för vilken gällande detaljplan föreslås upphävas och som ingår i vägområdet längs väg 161 överförs till kommunal angränsande fastighet. Lotterna 15-16.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för körtrafik skall inrättas i östra och södra delen av planområdet. Syftet är att säkerställa framkomlighet för biltrafik till regionbussterminalens pendelparkering samt busstrafik från regionbussterminalen till motet på väg E6 och vägförbindelsen norr om planområdet. Av den till planförslaget hörande illustrationskartan framgår hur körtrafiken är tänkt att anordnas. I den form planen har idag bör Herrestads-Torp 1:3 samt fastigheterna i Herrestads-Torp S:5 ingå i gemensamhetsanläggningen.

Planförslaget medger att gemensamhetsanläggningar för dagvattenhantering, teknisk försörjning samt drift och skötsel kan bildas. Detta innefattar även det möjliga parkeringsdäcket norr om handelsanläggningen.

I en eventuell gemensamhetsanläggning för parkeringsdäcket bör fastigheterna i Herrestads-Torp S :5 ingå. I övriga möjliga gemensamhetsanläggningar bör fastigheter inom planområdet ingå i den mån de har nytta av anläggningen.

Ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggning görs till lantmäterimyndigheten som prövar de föreslagna åtgärderna enligt anläggningslagen m.fl. med beaktande av vad som har redovisats i den här genomförandebeskrivningen och vad som i övrigt yrkas i ansökan.

Servitut

Befintligt vägservitut 1 (1485-89/146.1) för tillgänglighet till skogsfastighet Hedkärr 1:5 kan behöva ändras i det fall exploitören genomför den planerade avstängningen av lokalgatan utmed planområdets västra gräns.

Befintligt vägservitut 2 (1485-90/76.2) för tillgänglighet till fastigheterna Grytingen 1:10, 1:14 och 1:16 norr om planområdet upphör då fastighetsförrättningar till följd av Nordlänken genomförts.

Befintligt utrymmesservitut 3 (1485-92/122.3) till förmån för Grytingen GA:1 upphör till följd av Nordlänken.

Befintligt vägservitut 17 (1485K-07/131.1) för åtkomst till skogsfastighet Grytingen 1:3 genom befintlig undergång under väg E6 ändras till följd av Nordlänken och belastar inte längre fastigheter inom planområdet.

Befintligt vägservitut 18 (14-HER-1126.1) till förmån för Grytingen 1:3 upphör till följd av Nordlänken.

Befintligt servitut för vattenledning 19 (14-HER-907.1) till förmån för Grytingen 1:10 upphör till följd av Nordlänken.

Befintligt servitut för vattentäkt 20 (14-HER-1126.1) till förmån för Grytingen 1:10 upphör till följd av Nordlänken.

Ett antal servitut för el-, tele- och kraftledningar påverkas och skall i erforderlig omfattning ändras i konsekvens med planförslaget och de utbyggnader som genomförs. En mer ingående studie av vilka servitut som berörs av förändring ska ske i samband med plangenomförandet.

För upphävande respektive ändring av servitut andra rättigheter krävs att yrkande görs till lantmäterimyndigheten som prövar frågan.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt Lr1 (1485K-08/67.1) för fjärrvärmeledningar gränsar till planområdet och kan komma att behöva ändras om anslutningen till Lr3 enligt nedan påverkas.

Befintlig ledningsrätt Lr3 (1485K-2004/46.1) för fjärrvärmeledningar kan behöva ändras i det fall exploatören genomför planerade utbyggnader enligt planförslaget.

I planområdets södra del finns en ledningsrätt för markförlagda kraftledningar. Ett u-område är utlagt för dessa i planförslaget.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utförda tekniska utredningar är redovisade i planbeskrivningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Uddevalla kommun får utgifter för:

- Del i drift av gemensamhetsanläggning för körtrafik i östra delen av planområdet
- Nybyggnad samt del av drift för GCM-väg under den södra infarten till köpcentret samt anslutande GC-väg.
- Del i drift av gemensamhetsanläggning för körtrafik från den södra infarten till bussterminal och pendelparkering.

Uddevalla kommun får inkomster av:

- Försäljning av mark

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för:

- Exploatören får kostnader för om- och nybyggnad samt iordningsställande och drift av parkeringsytor, dagvattenmagasin och andra anläggningar och markarbeten inom kvartersmark
- Köp av mark från kommunen och intilliggande fastigheter
- Del i drift av gemensamhetsanläggning för körtrafik i östra delen av planområdet
- Del i drift av gc-tunnel samt gångbana i områdets södra del
- Förrättningskostnader för fastighetsregleringar, ändring av ledningsrätter samt ändring av servitut och gemensamhetsanläggningar nödvändiga för plangenomförandet

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Exploatören Torp köpcentrums samfällighetsförening har genom Olav Thon Group uppdragit åt ABAKO Arkitektkontor AB att i samarbete med Fernqvist arkitekter AB upprätta planhandlingar. Sjur Martinsen företräder exploatören. Planhandlingarna har utarbetats av arkitekt MSA Per Niklasson i samarbete med arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist.

Göteborg och Arvika i juni 2017

Per Niklasson

Arkitekt MSA

Lars Fernqvist

Arkitekt SAR/MSA

- Bilaga: Karta som illustrerar fastighetsregleringar.