

Detaljplan för

## SVÄLTE 1:5 och del av SVÄLTE 1:4.

Uddevalla kommun

ARB 487

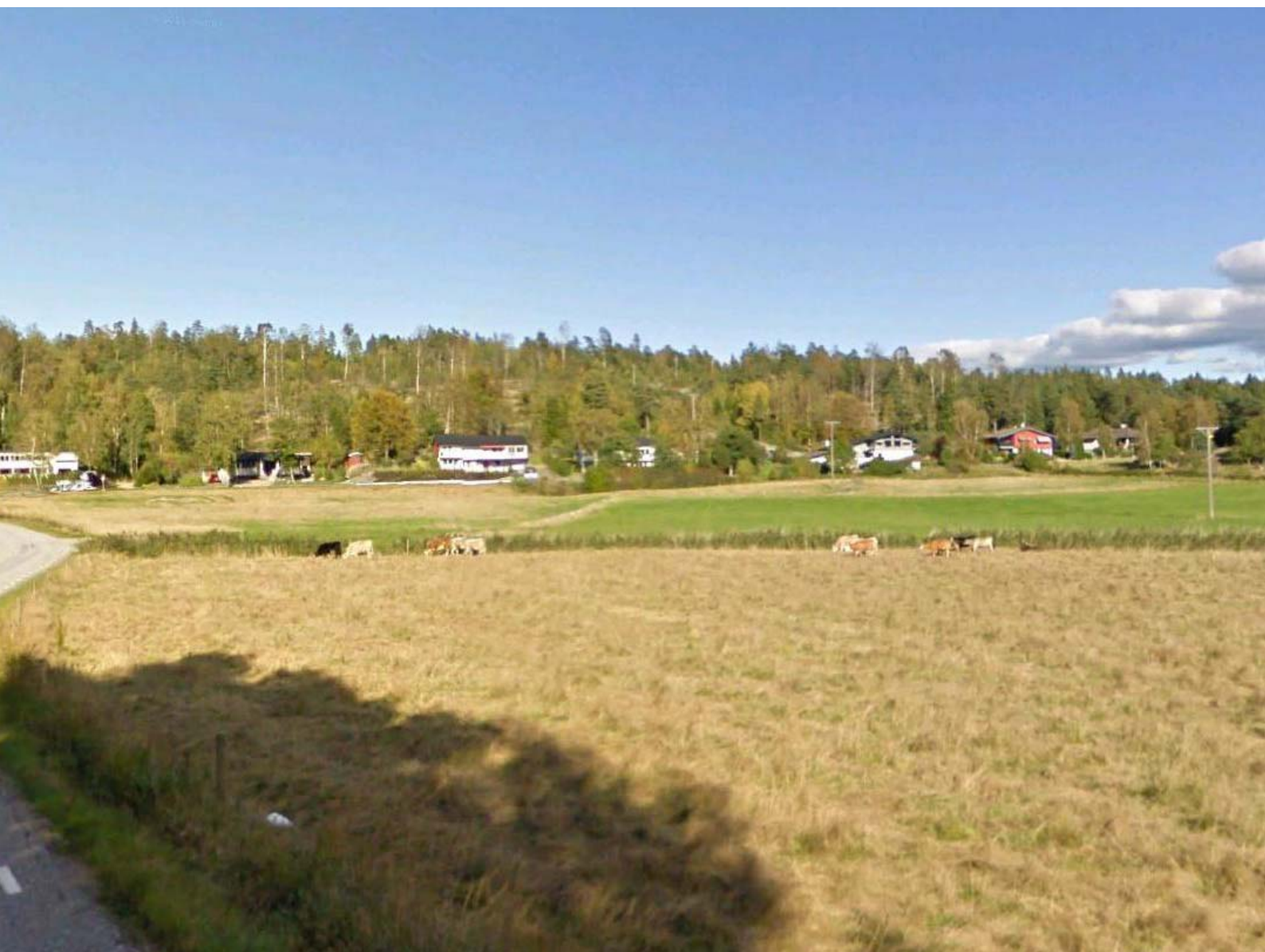
Antagandehandling

Upprättad 2012-04-11. Rev 2012-06-14

---

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---



**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande, 2012-06-04

**Övriga handlingar/utredningar:**

- Program, Rådhuset Arkitekter AB daterat 2010-01-14
- Programsamrådsredogörelse, 2010-09-07
- Samrådsredogörelse detaljplan, 2011-11-29
- Svälte. Frivillig arkeologisk utredning Svälte 1:4, Högås socken, Uddevalla kommun. Bohusläns Museum. Rapport 2009:15.
- Geoteknik. PM Planeringsunderlag detaljplan Svälte 1:5, Uddevalla kommun. WSP Samhällsbyggnad. Uppdragsnr. 10148816. Daterad 2011-03-24 reviderad 2011-03-30.
- Tekniskt PM, Geoteknik. Vectura Consulting AB. Uppdragsnr. 106838. Daterad 2011-11-06.
- Tekniskt PM, Geoteknik nr 2. Vectura Consulting AB. Uppdragsnr. 106838. Daterad 2012-05-25. Rev 2012-05-30.
- Principförslag gator. PM och ritningar. Svevia AB Region Väst, daterat 2012-03-19.
- Våtmarksutredning inom Projekt Greppa Näringen. Himmerland Natur- & Vattenvård AB, 2011-01-18.
- Förslag våtmarker i form av vattenreningskärr på fastigheten Svälte 1:4 och 1:5. GM vattenmiljö, daterad 2012-02-23
- Rapport: Dagvattenutredning, föroreningshalter Rotviksbro. Vectura, Mark och Samhälle, region Väst, daterad 2012-02-02, reviderad 2012-03-01.
- Naturinventering av område planerat för bebyggelse vid Rotviksbro, Uddevalla kommun, Naturcentrum AB, daterad 2009-10-27.
- Rapport trafikbuller. ÅF–Infrastruktur AB/Ingemansson, daterad 2009-11-17, reviderad 2012-02-10.
- PM - Riskhänsyn – Bostäder Svälte 1:4, 1:5 m.fl. LG Riskteknik HB, daterad 2011-12-01.
- Principförslag vatten, avlopp och dagvatten, Uddevalla kommun, tekniska kontoret. Beskrivning daterad 2012-03-02. Ritningar daterade 2012-02-28.
- PM, Centrala dammen, Svälte 1:4 och 1:5. Vectura Mark & Samhälle region väst. Daterad 2012-06-11.

**Rådhuset Arkitekter AB**  
Samhällsplanering & Miljö

Box 114  
451 16 Uddevalla  
Tel: 0522 - 65 66 67  
www.radhuset.se

Uppdragsnummer: 290 640:101

*Samtliga bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av Rådhuset Arkitekter AB om inte annat anges.*

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>Organisatoriska frågor</b>        | <b>3</b>  |
| Allmänt                              | 3         |
| Planprocessen                        | 3         |
| Beslutsordning                       | 3         |
| Tidplan                              | 4         |
| Genomförandetid                      | 4         |
| Huvudmannaskap                       | 4         |
| Ansvarsfördelning                    | 5         |
| Vatten, spill- och dagvatten         | 6         |
| Gator och gångvägar                  | 6         |
| Naturmark                            | 6         |
| Avtal                                | 7         |
| Tillstånd för vattenverksamhet       | 7         |
| Upplåtelse- och boendeform           | 8         |
| <b>Fastighetsrättsliga frågor</b>    | <b>8</b>  |
| Fastighetsägare                      | 8         |
| Fastighetsbildning                   | 8         |
| Gemensamhetsanläggning               | 9         |
| Ledningsrätt, servitut och u-områden | 10        |
| <b>Ekonomiska frågor</b>             | <b>10</b> |
| Allmänt, plankostnader               | 10        |
| Exploateringsavtal                   | 10        |
| Anläggningar                         | 11        |
| Fastighetsbildning                   | 11        |
| Tele- och elnät, belysning           | 12        |
| <b>Tekniska frågor</b>               | <b>12</b> |
| Vägar, gångvägar                     | 12        |
| Vatten, avlopp, dagvatten            | 13        |
| Marknivåer                           | 13        |
| Bebyggelse                           | 14        |
| Naturområden                         | 14        |
| Geo- och bergteknik                  | 14        |
| Aktivitetsområde, lekplatser         | 14        |
| Radon                                | 14        |
| Brand                                | 15        |
| El och tele                          | 15        |
| Avfall                               | 15        |
| Tekniska utredningar                 | 15        |
| <b>Revidering 2012-06-14</b>         | <b>16</b> |
| <b>Medverkande i planarbetet</b>     | <b>16</b> |



# ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Allmänt

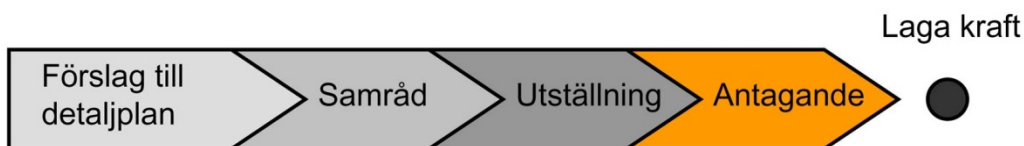
Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för Svälte 1:5 och del av 1:4. Det geografiska område som omfattas av detaljplanen benämns nedan planområdet. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

I beskrivningen benämns fastighetsägaren till Svälte 1:5 för exploatören.

## Planprocessen

Planarbetet bedrivs med så kallat normalt planförfarande, vilket bland annat innebär att förslaget till detaljplan kommer att samrådats och ställas ut för granskning innan det kan tas upp för antagande.



## Beslutsordning

Målsättningen är att kommunala beslut som är kopplade till planen tas enligt följande:

- Beslut om samråd av planen. Miljö och stadsbyggnadsnämnden.
- Godkännande av samrådsredogörelsen. Miljö och stadsbyggnadsnämnden.
- Beslut om utställning. Miljö och stadsbyggnadsnämnden.
- Godkännande av utställningsutlåtande och antagandehandling. Miljö och stadsbyggnadsnämnden.
- Godkännande av exploateringsavtal. Kommunstyrelsen.
- Antagande av exploateringsavtalet och detaljplanen. Kommunfullmäktige.

## Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

|                        |   |
|------------------------|---|
| September-oktober 2011 | Samråd av förslag till detaljplan med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder |
| December 2011          | Beslut om utställning i Miljö och stadsbyggnadsnämnden..  |
| April – maj 2012       | Utställning av detaljplan   |
| Juni 2012              | Godkännande av utlåtande över utställningen och antagandehandling, Miljö och stadsbyggnadsnämnden.                    |
| Sept 2012              | Antagande av exploateringsavtal och detaljplan, Kommunfullmäktige   |
| Oktober 2012           | Laga kraft  |

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske först när detaljplanen vunnit laga kraft, dvs byggstart kan ske tidigast under senare delen av 2012.

Redovisad tidpunkt för laga kraft och byggstart förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

## Huvudmannaskap

Frågan om exploatering har i detta fall väckts av ägaren till fastigheten Svälte 1:5. Kommunen är inte initiativtagare till exploateringen och de kommunala intressena är inte av sådan beskaffenhet och betydelse att kommunen anser att planen bör genomföras med kommunalt huvudmannaskap. Planen kommer därför att genomföras med enskilt huvudmannaskap.

När kommunen inte är huvudman för de allmänna platserna är de enskilda fastighetsägarna primärt ansvariga. Inget ansvar kommer dock att läggas på den enskilde utan skyldigheten fullgörs genom att fastighetsägarna går samman i en eller flera samfällighetsföreningar. I detta fall föreslås bildandet av en ny samfällighetsförening (i nedanstående tabell benämnd "Nybildad samfällighetsförening A") för omhändertagande, skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken inom hela planområdet. Det slutliga ställningstagandet tas vid lantmäteriförrättningen där det prövas hur ansvaret ska organiseras.

## Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell.

| Anläggning<br>(kartbeteckning)  | Genomförandeansvarig   | Drift- och skötselansvarig   |
|---|--|--|
| <i>Allmän plats</i>   |  |  |
| GENOMFART   | <i>Trafikverket. Exploatören genomför utbyggnaden av väganslutningen.</i>  | <i>Trafikverket</i>  |
| LOKALVÄG  | <i>Exploatör.</i>  | <i>Nybildad samfällighetsförening A</i>  |
| NATUR   | <i>Exploatören ombesörjer att naturmarken är i avstädat skick vid överlämnandet till nybildad samfällighetsförening A.</i>     | <i>Nybildad samfällighetsförening A</i>  |
| Gc-väg, gångvägar, busshållplats, gatu- och gästparkering, gatuplantering, gatubelysning, bergsäkring (n <sub>5</sub> ), bullerskydd och lek (aktivitetsområde) | <i>Exploatör.</i>  | <i>Nybildad samfällighetsförening A</i>  |
| Dagvattendamm   | <i>Exploatör</i>   | <i>Uddevalla kommun</i>  |
| Vatten- och avloppsledningar samt ledningsnät för dagvatten   | <i>Uddevalla kommun. Exploatörens åtaganden i utförandeskedet regleras i exploateringsavtalet.</i>                             | <i>Uddevalla kommun</i>  |
| <i>Kvartersmark</i>   |  |  |
| B   | <i>Fastighetsägare.</i>  | <i>Fastighetsägare.</i>  |
| E <sub>1</sub> , E <sub>2</sub>   | <i>Inom E<sub>1</sub>, Vattenfall Eldistribution AB. Inom E<sub>2</sub> Vattenfall Eldistribution AB och Uddevalla kommun.</i> | <i>Inom E<sub>1</sub>, Vattenfall Eldistribution AB. Inom E<sub>2</sub> Vattenfall Eldistribution AB och Uddevalla kommun.</i> |
| Distributionsledningar för vatten, avlopp och dagvatten   | <i>Uddevalla kommun. Exploatörens åtaganden i utförandeskedet regleras i exploateringsavtalet.</i>                             | <i>Uddevalla kommun</i>  |

| Anläggning<br>(kartbeteckning)   | Genomförandeansvarig    | Drift- och skötselansvarig  |
|--|-------------------------|---|
| <i>Forts kvartersmark</i>  |                         |   |
| <u>Grupphusbebyggelse och flerfamiljshus:</u> Kvartersgator, övriga kör- och parkeringsytor, garage/carport, gatubelysning, gångstråk, distributionsledningar för vatten, avlopp och dagvatten, lekplats m m | <i>Fastighetsägare.</i> | <i>Fastighetsägare, bostadsrättsförening eller nybildad samfällighetsförening</i> |
| Bergsäkring (n <sub>5</sub> )  | <i>Exploator</i>        | <i>Ägare till berörd fastighet</i>  |

#### *Vatten, spill- och dagvatten*

Uddevalla kommun har ansett det lämpligt att ut- och ombyggnad av det gemensamma ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten genomförs av kommunen. Vad gäller utbyggnaden av fördröjningsmagasin för dagvatten så genomförs det av exploatören. Överenskommelse om utbyggnaden av dricksvatten, spillvatten och dagvatten regleras i exploateringsavtalet. Inom kvartersmark anläggs va- och dagvattenledningar från en av kommunen anvisad avsättningspunkt av ägare till respektive avstyckad fastighet.

Driftansvarig för det allmänna va-nätet inklusive dagvattenhanteringen är Uddevalla kommun vilket även innebär att kommunen anvisar avsättningspunkt för respektive fastighetsanslutning.

#### *Gator och gångvägar*

Utbyggnaden av vägar, gc-vägar och gångvägar inom allmän platsmark genomförs av exploatören.

Inom delar av planområdet, där planen medger grupphusbebyggelse och flerfamiljshus, anläggs kvartersvägar, parkeringsytor, gatubelysning och gångstråk av fastighetsägare, bostadsrättsförening eller samfällighetsförening.

Inom avstyckade tomter för friliggande villor anläggs samtliga kör- och gångytor av respektive fastighetsägare.

#### *Naturmark*

Idag ansvarar markägaren/exploatören för allmän platsmark med beteckningen NATUR.

Som huvudman inom planområdet föreslås fortsatt skötsel och underhåll ligga på nybildad samfällighetsförening A.



### *Kvartersmark*

Inom respektive avstyckad fastighet ansvarar fastighetsägaren för att byggnader och anläggningar uppförs, förutom områden avsatta för tekniska anläggningar. Avsikten med E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub>-områden är att dessa inte ska avstyckas som egna fastigheter. Inom områdena ansvarar Vattenfall Eldistribution AB för uppförandet och skötsel av byggnader och anläggningar som tillhör el-nätet och Uddevalla kommun för byggnader och anläggningar som tillhör va-nätet.

## Avtal

### *Plankostnadsavtal*

Plankostnadsavtal har upprättats mellan Uddevalla kommun och exploatören. I avtalet regleras bl a kommunens kostnader för handläggning, deltagande i planarbetet mm.

### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och Uddevalla kommun.

I avtalet regleras aktuella frågor för projektet. Exploateringsavtalet kopplas till planhandlingen för att få överensstämmelse med intentionerna i plan- och genomförandebeskrivningen. Avtalet ska vara godkänt av Uddevalla kommun innan planen antas.

### *Genomförandeavtal*

Avtal ska upprättas mellan Vägverket och Uddevalla kommun. Avtalet ska bl a reglera ansvarsfördelningen och utförandet av utfarten till väg 787. Avtalet ska ligga klart och godkänt av berörda parter innan planen förs till antagande. Uddevalla kommun ombesörjer att själva genomförandet förs över på exploatören.

Avtal ska upprättas mellan Vattenfall Eldistribution AB och exploatören, där kostnader och ansvar regleras med avseende på kablifieringen av den befintliga 40 kV - ledningen. Avtalet ska ligga klart och godkänt av berörda parter innan planen förs till antagande.

## Tillstånd för vattenverksamhet

Detaljplanen tas fram i enlighet med bestämmelserna i Plan och bygglagen (PBL). I planområdet är redovisat en fördröjningsdamm. Dammen anläggs i en naturlig djuphåla och kräver markarbeten endast i mindre utsträckning. Om fördröjningsdammen klassas som tillståndspliktig eller anmälningspliktig vattenverksamhet ska det anmälas till länsstyrelsen och prövas i särskilt ärende.

## Upplåtelse- och boendeform

Upplåtelse- och boendeform för mark och byggnader regleras formellt inte av detaljplanen.

I dagsläget avser exploatören att upplåta tomter med äganderätt, med undantag av föreslagen gruppbebyggelsen och bebyggelsen av flerfamiljs-hus, där upplåtelse- och boendeform kan komma att vara antingen äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Det slutliga ställningstagandet kommer att styras av rådande konjunktur och efterfrågan vid tillfället när byggnaderna uppförs.

### *Etappindelning*

Planens utformning möjliggör en utbyggnad i etapper. Eventuell etappindelningen kommer att styras av rådande konjunktur och efterfrågan. I dagsläget finns inga uttalade mål om vilken eller vilka delar som bebyggs först.

Vad gäller de utpekade områdena för grupphusbebyggelse så är avsikten att dessa ska bebyggas vid ett och samma tillfälle och av samma byggherre.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsägare

Exploateringsfastigheten Svälte 1:5 ägs av Lanesund Exploatering AB. Fastigheten Svälte 1:4 är i privat ägo. För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

### Fastighetsbildning

#### *Avstyckning*

I dagsläget har exploatören för avsikt att försälja den södra delen av planområdet till annan exploatör. Fullföljs idén och försäljning blir aktuell föreslås en avstyckning av det tilltänkta området.

Planförslaget ger möjlighet till bildandet av ett flertal nya fastigheter inom de båda tilltänkta exploatörsområdena. Beroende på konjunktur och kostnadsläge kan de båda områdena komma att byggas ut i etapper, vilket i så fall även kan innebära en etappindelad fastighetsbildning.

I dagsläget är avsikten från exploatören att försälja villatomterna som avstyckade fastigheter för fritt byggande.

Vad gäller den föreslagna gruppbebyggelsen, där upplåtelse- och boendeform ännu inte slagits fast, kan samtliga eller delar av områdena komma att avyttras som en enhet eller styckas i flera bostadsfastigheter för enskilt ägande. Avsikten är att området ska bebyggas vid ett och samma tillfälle och av samma byggherre.

I tillhörande illustration liksom på plankartan redovisas ett förslag till fastighetsindelning. Den slutliga fastighetsdelningen prövas vid lantmäteriförrättningen.

Ansökan om fastighetsbildningen görs av exploatören, vid tillfälle när planen vunnit laga kraft.

## Gemensamhetsanläggning

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet kommer gemensamhetsanläggning/-ar att bildas enligt anläggningslagen. Efterföljande förvaltning av respektive anläggning verkställs genom bildandet av en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningarna inrättas av lantmäterimyndigheten på fastighetsägares begäran. Vid förrättningen fattas bl.a. beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom planområdet finns idag ingen gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet föreslås bildandet av en gemensamhetsanläggning omfattande samtliga anläggningar inom allmän platsmark såsom bl a vägar med gc-stråk, busshållplats, gångvägar, bullerskydd, aktivitetsområde, gatu- och gästparkering, gatuplantering och gatubelysning mm. Förvaltning av anläggningen bör ske av nybildad samfällighetsförening. I tabell över ansvarsfördelning benämnd *Samfällighetsförening A*. Ovanstående gemensamhetsanläggning bör även omfatta den gc-väg som kommer att anläggas söder om väg 161 med anslutning till den ”gamla 161:an”, alternativt kan gc-vägen utgöra en egen gemensamhetsanläggning om det vid förrättningstillfället visar lämpligt. Förvaltningen av gc-vägen bör dock ligga under *Samfällighetsförening A* för att bl a få ett enhetligt underhåll och kontinuerlig skötsel.

Inom områden för grupphusbebyggelse bildas separata gemensamhetsanläggningar för respektive grupphusområde om det sker avstyckning till enskilda villatomter. Samma gäller om området delas i flera bostadsrättsföreningar. Anläggningarna bör i sådana fall omfatta bl a kvartersvägar, övriga gemensamma kör- och parkeringsytor, ev gemensamt garage/carport, gemensamma gångstråk, gemensamma distributionsledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt eventuell lekplats. Förvaltning av ga-anläggningen bör ske genom en nybildad samfällighetsförening. I de fall där grupphusbebyggelsen eller flerfamiljshusen blir föremål för bildandet av en bostadsrättsförening sker skötsel och underhåll av gemensamma anläggningar och ytor av respektive förening.

Ansökan om gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten på initiativ av exploatören.

Den slutliga omfattningen av gemensamhetsanläggningarna, ingående delägare, förvaltningsform mm bestäms vid lantmäteriförrättningen, vilket även kan innebära att föreslagna anläggningar delas i flera anläggningar beroende på t ex den nytta som varje fastighet kommer att ha i respektive anläggning.

## Ledningsrätt, servitut och u-områden

Planområdet belastas inte av någon gällande ledningsrätt.

Planområdet belastas bl a av fem olokaliserade kraftledningsservitut, samtliga till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. I samband med övrig fastighetsbildning inom området bör servituten dödas i de fall där de fortfarande inte har aktualitet. Initiativ till åtgärden bör tas av exploatören.

För att kunna nyttja markområden, säkerställa åtkomst och underhåll av det kommunala va-nätet bör ledningsrätt nybildas för det allmänna va-nätet inom planområdet. Initiativ till ansökan om förrättning tas av Uddevalla kommun.

I planförslaget har s k u-områden lagts ut där det allmänna va-nätet dras inom kvartersmark. U-områdena har i dessa fall lagts ut som ej bebyggbar mark (prickområde), vilket säkerställer åtkomsten av ledningarna.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Allmänt, plankostnader

Planläggningen av exploateringsområdet kommer ekonomiskt helt och hållet att belasta exploatören. Kostnader för kommunens administrativa handläggning regleras i upprättat planavtal.

Uddevalla kommun belastas endast av direkta kostnader som eventuellt kan hänföras till utbyggnaden av det kommunala va- och dagvattennätet. Eventuell kostnadsfördelning mellan exploatör och kommunen regleras i exploateringsavtalet. Kostnader för va-anslutning kommer att tas ut av kommunen enligt gällande va-taxa, såvida ingen annan överenskommelse träffas vid upprättandet av exploateringsavtalet.

Utbygganden av övriga anläggningar inom planområdet, såsom bl a vägar, gångvägar, aktivitetsområde mm belastar exploatören.

### Exploateringsavtal

Ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören regleras i ingånget exploateringsavtal.

Avtalet ska ha kodkänts av Uddevalla kommun innan planen antas.

## Anläggningar

Kostnader förenade med iordningställandet av anläggningar inom allmän platsmark såsom lokalvägar, anslutningen till väg 787 och eventuella åtgärder på väg 787 förenade med anslutningen, vändplaner, gc-stråk längs med tillfartsväg och väg mot norra delarna av planområdet, gångvägar, busshållplats, gatu- och gästparkering, gatuplantering, gatubelysning, dagvattendamm, bergsäkring (n<sub>5</sub>), bullerskydd och aktivitetsområde belastar exploitören. Fortsatt underhåll belastar ekonomiskt nybildad samfällighetsförening A.

Avsikten är att vare sig förändra sträckning eller utförande av allmän väg 787. Underhåll och skötsel av vägen kommer även fortsättningsvis att belasta Trafikverket.

Utbyggnad av gatumark och övriga körytor med belysning inom områden avsatta för gruppbebyggelse samt anläggandet av lekplatser, gångvägar och eventuella p-tytor inom dessa områden bekostas av fastighetsägaren. Fortsatt underhåll belastar ekonomiskt fastighetsägaren (vid hyresrätt), nybildad samfällighetsförening (vid enskilt ägande) eller bostadsrättsförening (vid bostadsrätt).

Kostnader förenade med nyläggning av kommunala va-ledningar och dagvattenledningar liksom fortsatt underhåll och skötsel belastar Uddevalla kommun genom överenskommelse i exploateringsavtalet. Anslutningskostnad till det kommunala va-nätet kommer att tas ut enligt kommunal va-taxa om ingen annan överenskommelse träffas i exploateringsavtalet.

Kostnader för anläggandet av fördröjningsdamm inom planområdet belastar exploitören. Kostnader för fortsatt skötsel och underhåll av dammen belastar Uddevalla kommun.

Kostnader för iordningställande av gång- och cykelvägar som ansluter till planområdet och leder vidare mot Rotviksbro handelscentrum, allmän busshållplats m m belastar exploitören.

Kostnader för anläggande, skötsel och underhåll för vatten, spillvatten och dagvatten inom kvartersmark belastar respektive berörd fastighetsägare.

Kostnader för eventuella anläggningar och underhåll utöver ovanstående belastar den fastighetsägare inom vars gränser anläggningarna är belägna.

## Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning i form av bl a avstyckning, ev fastighetsregleringar och anläggningsförrättning belastar exploitören.

Kostnader för ledningsrätt avseende kommunala va- och dagvattenledningar belastar Uddevalla kommun.

## Tele- och elnät, belysning

Om detaljplanens genomförande medför att befintliga el- och teleanläggningar behöver flyttas inom planområdet eller skyddas under byggtiden ska kostnaderna belasta exploitören.

Inom planområdet förses samtliga vägar med belysning. Uppförandet av belysningen bekostas av exploitören.

Kostnader för förflyttning till ny sträckning utanför planområdet och kablifiering av den befintliga luftledningen på 40 kV belastar exploitören inom delsträcka som regleras i avtal med Vattenfall.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vägar, gångvägar

Ett principförslag för vägar har tagits fram av konsultbolaget Svevia AB, Region Väst. PM daterat 2012-03-19.

Förutom angivna vägområden och plushöjder så styrs detaljutformningen formellt inte av detaljplanen. Redovisade vägar och gångområden ska inte tolkas som angivna bredder utan utgör endast områden inom vilket respektive väg och gc-väg ska inrymmas.

Samtliga vägar, gångvägar och gc-stråk inom allmän platsmark ska anläggas av exploitören före överlämnande sker till nybildad samfällighetsförening A.

Tillfartsvägens anslutning till väg 787 projekteras enligt anvisning från Trafikverket. Samråd och avtal om utformning träffas mellan Trafikverket och Uddevalla kommun. Utbyggnadsarbetet i fält genomförs av exploitören enligt överenskommelse i exploateringsavtalet.

Tillfartsvägen till planområdet anläggs med en körbanebredd på 5,5 meter, stödremsa 0,25 meter och en gång- och cykelbana på 2,5 meter med stödremsa 0,25 meter. Utefter den södra delsträckan av vägen, från våtmarken och vidare norrut fram till ”fyrvägs korsningen”, anläggs även ett dagvattendike med behövlig bredd på norra sidan av vägen. Fördröjning av dagvatten integreras i dagvattendiket. Ovan angivna körbanebredd byggs för hela vägsträckan genom hela planområdet. I norra delen av planområdet ger vägområdet utrymme för anläggande av gc-bana(trottoar). Gc-banan byggs ut i fall behov av en sådan uppstår.

De mindre vägarna föreslås få en körbanebredd på 4,5 meter. Med stödremsa och rännalsveck för omhändertagande av dagvatten ger det ett vägområde på totalt 5,5 meter.

Vändplanerna inom planområdet ges en radie på 9 meter, vilket gör det möjligt för såväl personbilar som mindre lastbilar (typfordon LBm) att köra runt utan att behöva ”backvända”.

Vägar och vändytor inom områden avsatta för grupphusbebyggelse och

flerfamiljshus byggs ut till samma standard och vägbredder som anges ovan för de mindre vägarna. Vägarna förses inte med gångbana. Eventuella gångstråk inom område för grupphusbebyggelse anläggs med en bredd av ca 2 meter och förses med belysning.

Samtliga vägar inom planområdet toppbeläggs med asfalt och förses med gatubelysning.

## Vatten, avlopp, dagvatten

Ett principförslag för vatten, avlopp och dagvatten har upprättats av Uddevalla kommun, tekniska kontoret, beskrivning daterat 2012-03-02 och ritning daterad 2012-02-28.

Ett principförslag för omhändertagandet av dagvattnet inom större delen av planområdet har upprättats av GM vattenmiljö, *”Förslag våtmarker i form av vattenreningskärr på fastigheten Svälte 1:4 och 1:5.”*, daterad 2012-02-23.

Vectura AB, Mark och Samhälle, region Väst, har tagit fram en bedömning av hur stor föroreningshalten är från dagvattnet som kommer från planområdet. Resultatet har redovisats i rapport *”Dagvattenutredning, föroreningshalter Rotviksbro”*, daterad 2012-02-02, reviderad 2012-03-01.

Utbyggnad av VA-ledningsnät, inklusive dagvatten, inom planområdet utförs av Uddevalla kommun om inget annat överenskommes. All bostadsbebyggelse inom planområdet ska anslutas till det nya kommunala ledningsnätet. Kommunens verksamhetsområde utvidgas till att inkludera planområdet.

Inom planområdet anläggs ett ledningsnät för dagvatten. Dagvattnet från norra delen av planområdet avleds till den föreslagna fördröjningsdammen för att slutligen via befintliga diken mynna ut i Rotviks vatten.

Söderut avleds dagvattnet, via fördröjning, till nyanlagd våtmark på fastigheterna Svälte 1:4. Anläggandet av våtmarken ligger utanför ramen för pågående planarbete. Anläggandet och fortsatt skötsel och underhåll av våtmarken belastar ägaren till Svälte 1:4. Från våtmarken leds dagvattnet slutligen ut i recipienten Svälte kile.

Ledningsförläggningen för vatten och avlopp ska ske till frostfritt djup och i så stor utsträckning som möjligt förläggas i gator och gångvägar.

## Marknivåer

Markjusteringar inom markområden med bestämmelsen  $n_1 - n_5$  ska utföras med material och släntlutningar så att tillfredställande stabilitet erhålls enligt Skredkommissionens anvisningar 3:95.

## Bebyggelse

Inom kvarteren närmast väg 161 ska byggnaders friskluftsintag riktas bort från väg 161.

## Naturområden

Målsättningen med områden avsatta som NATUR är att dessa skall behållas öppna och hållas i ett vårdat skick. I skötseln av naturmarken omfattas även omhändertagandet av dagvatten. Som huvudman belastar skötseln den nybildade samfällighetsföreningen A.

## Geo- och bergteknik

WSP Samhällsbyggnad har genomfört en geoteknisk och bergteknisk utredning av planområdet. Utredningen redovisas i ”*PM Planeringsunderlag, Detaljplan Svälte 1:5, Uddevalla kommun*”, daterad 2011-03-24, reviderad 2011-03-30.

Vectura Consulting AB har tagit fram två geotekniska PM som belyser de geotekniska förhållandena kring föreslagen bullervall/plank, ”*Tekniskt PM, Geoteknik*” och ”*Tekniskt PM, Geoteknik nr 2*”, daterade 2011-11-06 respektive 2012-05-25. Rev 2012-05-30.

Vid vibrationsalstrande arbete på föreslagna tomtplatser söder om Svälte 1:59 och 1:60 (exempelvis sprängning) ska aktuell byggherre/entreprenör ombesörja att en riskanalys upprättas.

## Aktivitetsområde, lekplatser

Exploatören genomför utbyggnaden av det föreslagna aktivitetsområdet innan överlämnade sker till nybildad samfällighetsförening A.

Inom område för gruppbebyggelse genomför respektive fastighetsägare utbyggnaden av eventuell lekplats/-er. Dessa ska inrymma lekredskap som bl a gungor, bänkar och sandlåda m m som får anses tillhöra en närlekplats.

## Radon

På grund av uppmätta resultat och rådande geologiska förhållandena bör marken inom planområdet klassificeras som normalradonmark (se rapport från WSP, Samhällsbyggnad ”*PM Planeringsunderlag, Detaljplan Svälte 1:5, Uddevalla kommun*”, daterad 2011-03-24, reviderad 2011-03-30).

Byggnader, där personer vistas stadigvarande, ska ha grundläggning i radonsäkert utförande.



## Brand

Placering av brandpost/er ska ske i samråd med räddningstjänsten inom kommunen. Ansvaret för att utbyggnad av brandposter och släckvattensystem åvilar Uddevalla kommun genom överenskommelse enligt exploateringsavtalet.

Framkomligheten med brandfordon har beaktats vid planläggningen.

## El och tele

Vid arbeten i mark beställs kabelutsättning av el- och telekablar och eventuella andra el- och teleanläggningar innan schaktningsarbeten påbörjas. Exploatören sköter kontakten såvida arbetet berör exploatörsanläggningar, i annat fall tas kontakt av berörd fastighetsägare.

Den befintliga luftledningen på 40 kV som idag går igenom planområdet kommer exploatören att flytta och kablifiera. Arbetet med projektering har påbörjats under år 2011. Den nya jordkabeln kommer att förläggas i planområdets tillfartsväg fram till befintlig ”kotunnel” där den dras under väg 161 och därefter på södra sidan av vägen fram till Lanesundsviken.

I planförslaget har utrymme reserverats för tre nya nätstationer.

Riskanalys för arbete/sprängning i närheten av Vattenfalls kablar ska utföras och presenteras för Vattenfall i god tid före arbetets början. Vid sprängning i närheten av elkabel ska AFS 2007:1 Sprängarbete tillämpas.

All hantering av kablar sköts av el- respektive teledistributör.

Där vägar korsar el- och telekablar ska dessa rörförläggas.

## Avfall

Kravet på källsortering och återvinning ska tillgodoses enligt de rutiner och regler som gäller för renhållning, källsortering och kompostering i kommunen.

Återvinningsbart material som hårdplast, metall, glas m m transporteras genom respektive boendes omsorg till någon av kommunens återvinningsgårdar. Närmaste återvinningsgård finns idag vid Rotviksbro handelscentrum.

Grovsopor lämnas vid Havskurens soptipp.

## Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att uppföra planerade byggnader och anläggningar inom planområdet.

## REVIDERING 2012-06-14

Synpunkter som inkommit under utställningen har föranlett att genomförandebeskrivningen har justerats enligt följande:

- Textredigering under ny rubrik ”Markjusteringar” Textredigeringen har gjorts med anledning av inkomna synpunkter från SGI
- Kapitel ”Geo- och bergteknik” har kompletterats med uppgift om två framtagna PM för bullervall/plank samt att vibrationsalstrande arbete på tomter söder om Svälte 1:59 och 1:60 ska föregås av riskanalys.
- Under ny rubrik ”Bebyggelse” har beskrivningen kompletteras med att friskluftsintag ska riktas bort från väg 161.

## MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av Rådhuset Arkitekter AB genom Sören Mannberg, planing och Anna Eklund, landskapsarkitekt.

Sören Mannberg, planing  
Rådhuset Arkitekter AB