

Detaljplan för bostäder och verksamheter
inom Nol 3:72 m fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Beslut

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-03-21

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-05-27

Laga Kraft 2013-07-04

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den anger de medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för bostäder och verksamheter inom Nol 3:72 m fl., antagandehandling daterad 2013-03-21, ska genomföras.

Detaljplanens syfte är att befintliga bostadshus fastställs för bostadsändamål med möjlighet till utökad byggrätt samt att en skyddszon säkerställs mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen. Samtidigt ska verksamhetsområdet regleras så att det inte tillåts verksamhet som är störande för omgivningen samt att även kontor tillåts. Detaljplanen ska även säkerställa infart till bostäderna.

Planområdet omfattas av detaljplan nr 312, "Förslag till stadsplanen för Nol omfattande industriområden mm norr om centrum i Starrkärrs kommun", laga kraft 1973-03-02. Gällande användning i planområdet är industriändamål.

Detaljplanen upprättas av Norconsult AB i samarbete med Ale kommun.

Detaljplanen handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap 28 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Ale kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och anläggande av anläggningar (lokalgata, gcväg och park) inom allmän plats.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar respektive berörd fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten.

Ale elförening ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och nätägaren tele för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av berörd fastighetsägare.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Berörd fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none">- iordningställande av kvartersmark- ansökan om erforderlig fastighetsbildning.
Ale kommun	<ul style="list-style-type: none">- iordningsställande och förvaltande av allmän platsmark.- ansökan om erforderlig fastighetsbildning
Ale elförening	<ul style="list-style-type: none">- eventuell utbyggnad av elnät.- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Nätägare tele	<ul style="list-style-type: none">- eventuell utbyggnad av telenät.- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

Avtal

Förutom nämnda överenskommelser under ”Fastighetsbildning” och ”Ledningsrätt/servitut” nedan, bedöms detaljplanen ej ge behov av några särskilda avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Detaljplanen bedöms inte påverka några befintliga gemensamhetsanläggningar och det bedöms heller inte uppstå behov av nya gemensamhetsanläggningar.

Deltagande och andelstal i gemensamhetsanläggning avgörs vid lantmäteriförrättning. Skulle berörda fastighetsägare se ett behov av att inrätta gemensamhetsanläggningar ansvarar respektive fastighetsägare för att ansöka om erforderlig lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet.

Planen fastställer och i viss mån utökar byggrätten för 9 bostadsfastigheter. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

Del av fastigheten Nol 3:30, 3:25 samfälligheten s/353 och samfälligheten Nol s:10 är utlagd som allmän plats, lokalgata och park. Huvudman för allmän plats, Ale kommun, har både rättighet och skyldighet att lösa in aktuellt område. Området bör genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet, tex Nol 2:178. Kommunen, som huvudman för allmän plats, bör försöka nå överenskommelser med berörda fastigheter kring villkoren för fastighetsreglering, alternativt får frågan avgöras i samband med lantmäteriförrättning.

Del av samfälligheten s/353 föreslås utgöra kvartersmark, bostäder och bör därför, genom fastighetsreglering överföras till Nol 3:72. Berörda fastighetsägare bör försöka komma överens om villkoren för detta, alternativt får detta avgöras i samband med lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt, servitut

Inom detaljplanen finns ett s.k ”u-område” utlagt för allmänna underjordiska ledningar. Kommunen/ledningshavaren ska säkerställa rättigheten för dessa ledningar genom att ansöka om upplåtelse av ledningsrätt. Upplåtelsen kan regleras i avtal mellan kommunen/ledningshavaren och berörd fastighetsägare.

Respektive ledningshavare för icke kommunala ledningar, för tex tele och el, svarar själv för att säkerställa eventuella ledningar med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En miljöteknisk utredning har utförts och det har konstaterats att det förekommer förorenad mark inom detaljplaneområdet. Markarbeten får därför inte utföras utan att en av kommunen godkänd markmiljöundersökning tas fram för det aktuella området.

Utöver de utredningar som tas fram/redovisas i samband med detaljplanen ansvarar respektive fastighetsägare för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar som krävs i genomförandeskedet.

VA, Dagvatten

Befintliga bostadshus är anslutna till kommunala vatten- och avloppsledningar i Egnahemsvägen. Tillkommande bostadshus kan på motsvarande anslutas till kommunalt VA-nät. Respektive fastighetsägare ska samråda med kommunen kring villkoren för anslutning men rent generellt hänvisas berörd fastighetsägare till gällande VA-taxa.

Inom Nol 3:68 finns en privat dagvattenledning som fortsätter in på angränsande fastighet Nol 3:30.

Denna ledning bör flyttas för att Nol 3:68 ska kunna bebyggas effektivt sätt. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar flytten.

Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna fastigheten.

El- och tele

Detaljplanen bedöms ej ge behov av att förstärka/ändra befintligt el-nät.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Trafik

Det krävs en viss standardhöjning av aktuell sträcka av Industrivägen. Ett avtal är under upprättande.

Respektive fastighet ska lösa sitt parkeringsbehov inom egen fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ska bekosta iordningsställande av allmän plats, erforderlig fastighetsbildning även eventuell ersättning för markområden som utgör allmän plats enligt "Fastighetsbildning" samt markområden som utgör u-område enligt "Ledningsrätt, servitut".

Kommunen kan få intäkter då tillkommande bostadsfastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägare kan komma att få kostnader för fastighetsbildning, anslutning till kommunalt VA-nät, eventuellt tillkommande tekniska utredningar m.m. samt anslutning till el- och telenät.

Fastighetsägare kan komma att erhålla ersättning för markupplåtelser mm enligt ovan (Ekonomiska konsekvenser för kommunen).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har utarbetats i samarbete mellan Ale kommun och Norconsult AB. Mats Kramsjö, Norconsult AB har deltagit i upprättandet av genomförandebeskrivningen.

Sektor Samhällsbyggnad
Alafors 2013-03-21

.....
Magnus Blombergsson
Stadsarkitekt

.....
Charlotte Lundberg
Planarkitekt

.....
Mats Kramsjö
Lantmätare
Norconsult AB

Beslut
Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2013-03-21
Antagen av Kommunfullmäktige 2013-05-27
Laga kraft 2013-07-04