

Detaljplan för bostäder inom Utby 3:25 mfl.
Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för bostäder inom Utby 3:25 m fl. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planärendet handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 20 § (1987:10) och efter följande preliminära tidplan:

- samråd fjärde kvartalet 2013
- utställning, fjärde kvartalet 2015
- antagande, första kvartalet 2016

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Detta motiveras med att fler bostäder i centrala Älvängen är efterfrågade och att Älvängen står inför stora förändringar som kan innebära revideringsbehov om fem år ifall utbyggnaden inte genomförts.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som är utlagda som allmän plats.

Kvartersmark

Inom mark som i föreliggande plan är utlagd som kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten. Exploatören/fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad inom bostadskvarteren. Kommunen ansvarar för utbyggnad av parkeringskvarteret.

Övriga anläggningar

Respektive nätägare ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband, värme och teleanläggningar.

Avtal

Kommunen och exploatören för flerbostadshusen vid Änggatan har upprättat plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar bland annat fördelning av kostnader för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen och exploatören för flerbostadshusen vid Änggatan ska även upprätta ett Marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse, fastighetsbildning, ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, utbyggnad och anslutning till kommunalt VA, parkeringsfrågor m.m. Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning, konsekvensbeskrivning

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

Lämpliga bostadsfastigheter bildas inom planområdet genom avstyckning och fastighetsreglering.

Detaljplanen innebär även ny byggrätt inom Utby 3:47 respektive Utby 3:62. Byggrätterna kan inte avstyckas då begränsning genom minsta tomtstorlek har angetts i planen.

Respektive exploatör/berörd fastighetsägare ansöker om och bekostar förrättning.

Allmän platsmark

Del av Utby 3:81 (om ca 17 m²) redovisas som allmän plats, lokalgata, för att klara gatusektion med belysning. Detta område ska lösas in av kommunen, vilket regleras i marköverlåtelse- och genomförandeaftalet.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller genom en särskild bildad samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar om vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna, vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader samt eventuella ersättningar för upplåtet utrymme.

Inom detaljplanen finns ett g-område redovisat. Inom detta område ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Området avser gemensam utfart till lokalgata för fastigheterna Utby 3:61, 3:81 och 3:46. Utrymme upplåts inom kommunens fastighet Utby 3:25.

Kommunen ska ansvara för utförande samt drift och underhåll av det planerade fördröjningsmagasinet inom P-området. Om kommunen inte ska vara huvudman för fördröjningsmagasinet, kan detta eventuellt inrättas som gemensamhetsanläggning. Detta förutsätter dock att magasinet endast fördröjer dagvatten som kommer från fastigheter inom det aktuella detaljplaneområdet.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns område med "u" redovisat. Inom detta område kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas.

Anläggningar inom kvartersmark E₁ (transformatorstation) kan upplåtas genom ledningsrätt.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitutsupplåtelser kan bli aktuellt beroende på hur man väljer att dela in kvartersmarken i fastigheter.

X-område är utlagt för allmänhetens tillgänglighet genom bostadsområdet till parkeringen i norr.

Y₁-område är utlagt för att tillförsäkra pumpstationens tillfart som ligger inom Utby 3:25.

Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning.

Servitut/avtal kan behövas för gångbro inom [P] för att angöra mot avfartsramp.

Kommunen har gjort bedömningen att det inte längre finns behov av allmän gångtrafik över fastigheten Utby 3:46. Detta innebär att befintligt servitut (1521-76.2) kan upphävas och belastningen på fastigheten tas bort.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av allmän plats inklusive fastighetsbildningskostnader. Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av parkering.

Kommunen kommer att få kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark och parkering.

Kommunen kommer att erhålla intäkter genom ny bebyggelses anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet, för markförsäljning samt arrendavgifter för parkering.

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Respektive exploatör svarar för kostnader inom den egna kvartersmarken, anslutningsavgifter (VA, el, tele m.m.), markköp och gatukostnader, fastighetsbildning och kostnader enligt Marköverlåtelse- och genomförandeavtalet. Exploatören kommer att få kostnader för att arrendera parkeringsplatser inom parkeringskvarteret.

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Ledningsägare

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga ledningarna.

Eventuellt nya samfällighetsföreningar

Eventuellt nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA- och dagvattennätet.

Fördröjningsmagasin

Detaljplanen kommer att ge möjlighet att anordna ett fördröjningsmagasin avseende dagvatten. Fördröjningsmagasinet ger möjlighet till att reglera jämt flöde till det kommunala dagvattennätet. I första hand ska kommunen ansvara för utförande samt drift och underhåll av fördröjningsmagasinet. Om inte kommunen ska ansvara för det, finns det vissa krav som ska vara uppfyllda för att inrätta fördröjningsmagasinet som gemensamhetsanläggning, se vidare i avsnittet ”Gemensamhetsanläggningar”.

Värme

Kommunens antagna energiplan ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsnormen i Ale kommun, utrymmen för källsortering och restprodukter ska finnas.

Trafik

Breddning av gator som ligger inom allmän platsmark, utförs och bekostas av kommunen. Eventuell utbyggnad av vägar inom kvartersmark utförs av exploatören/berörda fastighetsägare.

Parkering

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen ska dels tillgodoses inom egen kvartersmark, dels inom det område i planområdets norra del som är utlagt som kvartersmark parkering. Kommunen bygger ut parkeringskvarteret, exploatören erbjuder att arrendera de platser som han behöver. Detta regleras i det Marköverlåtelse- och genomförandeavtal som kommer att träffas mellan exploatören och kommunen.

Tillstånd

Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Mats Kramsjö och rev. av Hans Johansson, Norconsult AB. Från Ale kommun har Mari Giers och Lars Lindström, Mark och exploatering medverkat.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2016-01-28

.....
Joanna Hagstedt
Enhetschef Plan

.....
Hans Johansson
Norconsult AB

.....
Charlotte Lundberg
Planarkitekt

.....
Olof Halvarsson
Planeringsarkitekt,
Radar Arkitektur & Planering