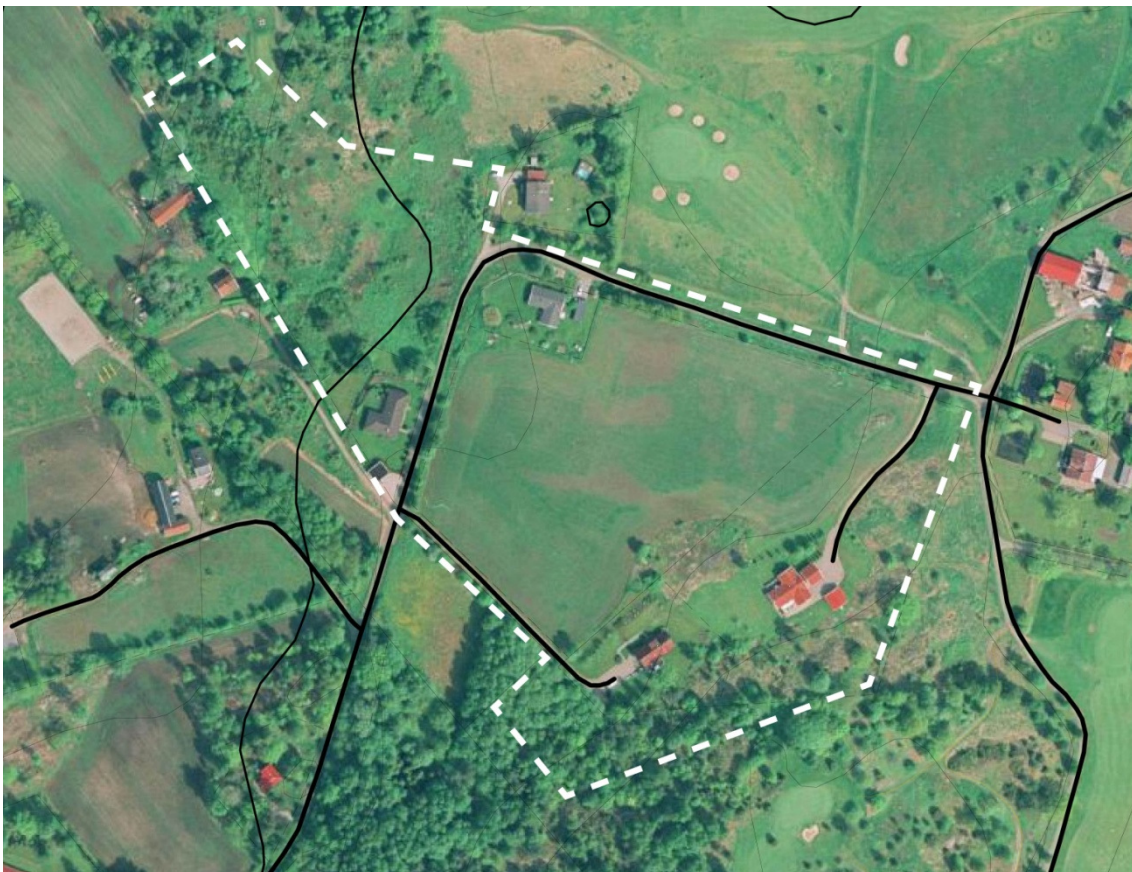




**ALE KOMMUN**  
Samhällsbyggnadsnämnden

# Detaljplan för bostäder inom ALVHEM 1:29 m fl Ale kommun, Västra Götalands län



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2010-08-27, kompletterad 2011-06-15

Diarienummer:

SBN0091/08



# 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 inom Alvhem 1:29 m fl, antagandehandling upprättad 2010-08-27, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att skapa ett bostadsområde med ca 20 bostäder.

För området saknas tidigare detaljplan.

Detaljplanen upprättas av Norconsult AB på uppdrag av Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun.

## Tidplan (preliminär)

juni 2011	Godkännande
augusti	Antagande

Detaljplanen handläggs med s.k normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

## Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 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 inte huvudman för allmän plats utan detaljplanen har s.k. enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att ansvaret primärt läggs på enskilda fastighetsägare. Skyldigheten skall dock fullgöras genom gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar.

För tillkommande allmänna platser (lokalgata och natur) inom föreliggande detaljplan föreslås att samfällighetsförening(ar) bildas som får ansvara för huvudmannaskapet, genom att gemensamhetsanläggningar upplåts. Alternativt kan befintliga samfällighetsföreningar/gemensamhetsanläggningar, förslagsvis Lilla Alvhem's vägförening, utökas till att omfatta anläggningar inom planområdet.

Exploatörerna skall dock ansvara för iordningställande av allmän plats. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudman när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen.

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

Ale elförening ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Telia Skanova för teleförsörjningen.

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

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Exploatörerna	<ul style="list-style-type: none"><li>- iordningsställande av allmän platsmark.</li><li>- iordningställande av kvartersmark inom Alvhem 1:29 och Alvhem 1:1.</li><li>- ansökan om erforderlig fastighetsbildning</li><li>- ansvar och kostnader enligt plankostnadsavtal.</li></ul>
Ale kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>- Upprättande av plankostnadsavtal.</li></ul>
Ale elförening	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av elnät.</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</li></ul>
Skanova	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av telenät.</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</li></ul>
Gemensamhetsanläggning/ Samfällighetsförening (nya och/eller befintlig, Lilla Alvhems vägförening)	<ul style="list-style-type: none"><li>- framtida skötsel och underhåll av allmän plats.</li></ul>
Nya gemensamhetsanläggningar/ samfällighetsföreningar	<ul style="list-style-type: none"><li>- framtida skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar (VA-anläggning, lek, kvartersgator mm) inom kvartersmark.</li></ul>

## Ansvarsfördelning

Exploatören skall träffa avtal med VA-kollektivet angående villkoren för anslutning till kommunalt VA-nät. Detta skall ske innan detaljplanen antas.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Markägande

Detaljplanen berör de privatägda fastigheterna Alvhem 1:1, Gullringen 1:16, Alvhem 1:23, Alvhem 1:29, Alvhem 3:8, Alvhem 3:10, Alvhem 3:13, Alvhem 3:14 och Alvhem 3:15. Se även detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter etc redovisas.

## Gemensamhetsanläggningar mm.

Områdets lokalgator, gångvägar och äng bör ingå i gemensamhetsanläggningar. Antingen kan befintliga gemensamhetsanläggningar utökas i detta syfte alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar inrättas.

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningar.

Utöver detta så blir det sannolikt nödvändigt att inrätta ett antal gemensamhetsanläggningar för anläggningar inom planerade bostadskvarter. Omfattning är beroende av hur dessa områden utformas men kan tex omfatta kvartersgator, parkeringar, lekytor, sopstation etc.

Anläggningar för att klara områdets VA och dagvatten behöver inrättas som gemensamhetsanläggning(ar), se Tekniska frågor nedan. Det åligger även exploatören att säkerställa rättigheten för eventuella anslutningsledningar till kommunalt vattenledningsnät. Beroende av hur kvartersmarken används och delas in i nya fastigheter kan det bli nödvändigt att upplåta servitut för trygga vissa VA och/eller dagvattenanläggningar. Det är en fråga som måste prövas i samband med lantmäteriförrättning då projekteringen är klar.

Exploatörerna skall ansöka om och bekosta omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och/eller inrättande av nya. Vilka fastigheter som skall delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilket andelstal skall bestämmas vid lantmäteriförrättning. Detta omfattar även behovet av att delta i befintliga vägföreningar/gemensamhetsanläggningar.

## Fastighetsbildning

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

Planen möjliggör byggrätt för ca 15-20 bostadshus. De planerade bostäderna förutsätts bildas genom avstyckning från Alvhem 1:1 och 1:29. Exploatörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen.

Del av fastigheten Gullringen 1:16 (befintligt garage) är i detaljplanen utlagd som kvartersmark för bostäder och skall överlåtas till Alvhem 3:14. Om detta inte sker kan det bli svårigheter för ägaren av Alvhem 3:14 att få bygglov eftersom fastighetsbildningen i så fall inte kommer att överensstämma med detaljplanen. Ägaren av Alvhem 3:14 bör därför samråda med ägaren av

Gullringen 1:16 kring villkoren för en överlåtelse och erforderlig fastighetsbildning.

## **Ledningsrätt, servitut**

Detaljplanen bedöms inte ge behov av att upplåta ledningsrätt för kommunala ledningar. Respektive ledningshavare, för tex tele och el, svarar själv för att säkerställa ledningar med ledningsrätt eller servitut.

Fastigheterna Alvhem 3:13 och 3:14 har idag servitutsrätt att ta väg. I detaljplanen är områden upplåtna med servitut åtminstone delvis utlagda som allmän plats, lokalgata. I och med det kan servituten upphävas eller ändras i samband med lantmäteriförrättning.

Även fastigheten Alvhem 3:15 har en servitutsrätt att ta väg som påverkas av detaljplanen. Det område som 3:15 har servitutsrätt inom är i detaljplanen utlagt som kvartersmark för bostäder och kommer sannolikt att upplåtas för gemensamhetsanläggning (kvartersgata). I och med det kan servitut komma att ändras i samband med lantmäteriförrättning och åtminstone delvis ersättas med andel i gemensamhetsanläggning.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Exploatörerna har tagit fram arkeologisk utredning, geoteknisk utredning, VA-utredning samt en vägutredning.

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

Den arkeologiska utredning som har utförts i juni-juli 2010 visar att det inte finns några hinder för exploateringen.

### **VA, Dagvatten, Släckvatten**

Till detaljplanen hör en VA-utredning. VA-utredningen saknar dock aktualitet förutom för hantering av dagvatten..

Anslutning till kommunalt vattenledningsnät skall ske, ca 900 m sydost om planområdet. Exploatören skall bygga ut internt vattenledningsnät från anslutningspunkten, vilket innebär att VA-anläggningar kommer att behöva inrättas som gemensamhetsanläggning(ar), se ovan. Detta omfattar även anslutningsledningar till kommunalt vattenledningsnät. Det interna vattenförsörjningsnätet behöver även förses med en vattenreservoar. Reservoarens volym skall klara av det krav som ställs på släckvatten i VA-utredningen. Exploatören skall stämma av dimensioneringen av anläggningen med Räddningstjänsten i samband med att VA-anläggningen projekteras.

Dagvatten skall tas om hand lokalt inom planområdet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dagvatten skall sedan fördröjas/infiltreras innan avledning kan ske till befintliga diken.

Exploatören skall ta kontakt med ägaren av Alvhem 3:15 beträffande fastighetens avloppsanläggning. Planen förutsätter att fastighetens befintliga anläggning ersätts genom anslutning till planerat avloppssystem.

## **El- och tele**

Utbyggnad av och anslutning till el- och telenät skall utföras av Ale elförening respektive Skanova på bekostnad av exploatören. Skanova har anläggningar runt om och inom planområdet, hänsyn skall tas till dessa anläggningar.

Det är dock exploatörernas ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

## **Trafik**

Till följd av detaljplanen blir det nödvändigt att förstärka och förse befintlig väg med fler mötesplatser på olika ställen, såväl inom som utom planområdet. Detta skall ske på exploatörens bekostnad och i samråd med befintlig vägförening. Se även den vägutredning som tillhör planen.

Exploatören skall genom skrivning till vägföreningen försäkra att ovan nämnda åtgärder kommer till stånd. Exploatören skall vidare, i samband med försäljning av tomter eller bostäder, upplysa köpare om att vägstandarden inte kommer att förbättras.

Exploatören skall kontakta Västtrafik för avstämning beträffande framtida kollektivtrafik.

## **Ekonomiska frågor Inlösen, ersättning**

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov av inlösen utöver ovan nämnda åtgärd rörande Gullring 1:16 och 3:14.

## **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser till följd av detaljplanen.

## **Ekonomiska konsekvenser för Exploatörerna**

Exploatörerna skall bekosta iordningsställande av allmän plats, utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, erforderlig fastighetsbildning, tekniska utredningar etc, ev erforderlig ut- eller ombyggnad av el- och telenät i samråd med nätägarna samt åtgärder på befintlig väg utanför planområdet.

## **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Befintlig vägförening, Lilla Alvhems vägförening, förutsätts bli huvudman för allmän plats och kommer därmed att ansvara för framtida skötsel och underhåll av anläggningar inom allmän plats (lokalgata och natur).

Nya gemensamhetsanläggningar/samfällighetsföreningar kommer att ansvara för framtida skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar (VA-anläggning, lek, kvartersgator mm) inom kvartersmark.

Detaljplanen kan komma att få ekonomiska konsekvenser för ägarna av fastigheterna Alvhem 1:2 och Alvhem 3:14, se Fastighetsbildning ovan.

## **Medverkande**

Detaljplanen har upprättats av Norconsult AB på uppdrag av Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun. Planhandlingarna har utarbetats av Bo Harlén, Anna Winnberg och Anders Jurin, Norconsult. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Stefan Unger, Norconsult.

Medverkande i planarbetet från Ale kommun har även varit Sara Johansson (trafikfrågor), Marie Lindström (natur och miljö), Carita Sandros (va-frågor mm), Jörgen Sundén och Lars Lindström (exploateringsfrågor) och Dragan Medan (va-frågor).

Sektor samhällsbyggnad  
Alafors 2011-06-15

.....  
Måns Werner  
Stadsarkitekt

.....  
Magnus Blombergsson  
Stadsarkitekt

### **BESLUT**

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2011-07-07  
Antagen av Kommunstyrelsen 2011-08-29  
Laga kraft 2013-04-05