



Detaljplan för bostäder inom del av Rished 7:1
Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av planförslaget.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 20 § Plan- och bygglagen (1987:10).

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidplan:

Utställning	kvartal 2 2015
Antagande	kvartal 3 2015
Laga kraft	kvartal 3 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är bestämd till 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger på fastigheten Rished 7:1 och Rished 6:39 som är i privat ägo samt den kommunala fastigheten Rished 1:93. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Ansvarsfördelning

Kommunalt huvudmannaskap föreslås gälla för detaljplanen. Detta innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA, men kommunen har en VA-ledning i Sjövallavägen till vilken området avses anslutas via en eller två anslutningspunkter. VA-systemet inom planområdet avses vara kommunalt.

Ledningsägare är huvudman för de el- och teleledningarna inom planområdet.

Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas i enlighet med dagvattenutredningen.

Exploatören ansvarar för att de geotekniska förstärkningsåtgärderna utförs innan detaljplanen antas. Åtgärderna skall utföras utanför planområdet i slänten ner mot Sköldsån för att detaljplaneområdet skall bli lämpligt för byggnation ur geoteknisk synvinkel. Åtgärden är en förutsättning för att detaljplanen skall kunna vinna laga kraft.

Avtal

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan Ale kommun och exploatören.

Ett exploateringsavtal mellan Ale kommun och exploatören avses tecknas som bland annat reglerar exploatörens kostnadsansvar för utbyggnad av allmän plats och exploatörens ansvar för anläggande av anordningar inom kvartersmark såsom utbyggnad av miljöstationer och lekplats inom planområdet. Även ansvar för att ansöka om och bekosta erforderliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet kan regleras i ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet skall vara tecknat mellan parterna innan detaljplanen antas av kommunen.

Exploateringsavtalet skall också reglera utförandet av den geotekniska förstärkningsåtgärden.

Avtal om områdets anslutning till det kommunala VA-systemet skall upprättas.

Avtal med respektive ledningsägare för utbyggnad av övriga ledningar till och inom planområdet hanteras mellan exploatör och respektive ledningsägare.

Ett avtal ska tecknas mellan Nol-Alafors vägförening och kommunen angående övertagandet av vägar inom planområdet där ekonomiska och praktiska frågor preciseras. Kommunen utreder på vilket sätt kommunen kan överta vägar från vägföreningar så att framtida övertaganden sker på likvärdigt sätt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören har en möjlighet att dela upp planområdet i flera fastigheter men kan också välja att inte dela upp planen i flera delar. Om exploatören önskar kan denne således sälja och låta stycka av fastigheten eller upplåta mark till annan med någon form av rättighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsgränser som inte är koordinatsatta och som sammanfaller med detaljplanegränser kan ändras när lantmäteriförrättning påbörjas, en fastighetsbestämning kan då behöva göras.

Kommunen avser inte initiera någon fastighetsförrättning för övertagande av den allmänna platsmarken inom planområdet. Kommunen får lösa mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt Plan och bygglagen (1987:10) 6 kap. 24 §. I sådana fall utgår inte ersättning till berörda

fastighetsägare. Lantmäteriet kan avgöra frågor om överlåtelse av mark, fastighetsreglering och ersättning.

Gemensamhetsanläggningar mm.

Sjövallavägen och Rishedsvägen ingår i Nol ga:15 som förvaltas av Nol-Alafors vägförening. Fastigheten Rished 7:1 har del i Nol ga:15 sedan tidigare. Genom exploatering av området kommer de delar av Sjövallavägen och Rishedsvägen som omfattas av denna detaljplan att anläggas som allmän platsmark. Det innebär att kommunen övertar ägandet av vägarna. För de delar av Sjövallavägen och Rishedsvägen som planläggs som allmän gata bör den nämnda gemensamhetsanläggningen upphävas. Detta kan ske genom en omprövning. Ansökan för nämnda åtgärd kan göras av kommunen alternativt av delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Inom planområdet bildas gemensamhetsanläggningar för gemensamma ytor, såsom parkeringar, lekplats och de tre miljöstationer som planeras inom området. Samtliga kostnader för eventuella lantmäteriatgärder bekostas och ansvarar exploatören för.

Rättigheter för ledningar och för gångväg

Genom planområdet leds dagvatten genom en kulvert i nordostlig riktning i dagsläget. Denna avses flyttas i samband med planens genomförande, vilket bekostas av exploatören.

Respektive ledningsägare inom planområdet ansvarar för och bekostar att deras ledningar inklusive övriga anordningar säkerställs genom exempelvis ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Gatunät

Planen möjliggör infart till det planerade området via Sjövallavägen och Rishedsvägen. För vägar inom planområdet som är utlagda som allmän plats/lokalgata ansvarar kommunen för utbyggnad/drift och underhåll.

Bevarandeområden

Inom planområdet ska befintlig stenmur bevaras enligt bestämmelser på plankartan.

VA/dagvatten

Planområdet skall anslutas till kommunala vatten- och avloppsledningar som finns i Sjövallavägen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppssystemet inom planområdet från anslutningspunkten/-erna.

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar hur dagvatten avses omhändertas och avledas.

El/tele

Ale el svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området. Ny transformatorstation föreslås inom området. Exploatör svarar för att kontakt tas med elnätbolaget före exploateringsstart.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för exploatör respektive kommunen

Kostnader för drift och underhåll för de allmänna anläggningarna inom planområdet kommer att belasta sektor samhällsbyggnads budget (dvs. vara skattefinansierad).

Ramen för Sektor samhällsbyggnad, Verksamhet teknik behöver ökas med de drift- och underhållskostnader som uppkommer för de tekniska anläggningar som kommunen får ansvar för. Detta görs lämpligen kontinuerligt genom att kostnaderna beräknas av Verksamhet teknik på Sektor samhällsbyggnad och redovisas i särskild skrivelse till kommunfullmäktige för äskande om utökad ram allt eftersom utbyggnaden färdigställs.

Planarbetet bekostas av exploatören. Åtgärder för att genomföra planen på kvartersmark bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar de geotekniska förstärkningsåtgärderna som behövs för att detaljplanen skall kunna vinna laga kraft.

Medverkande

Från Ale kommun har följande tjänstermän medverkat:

Emely Lundahl, planarkitekt (Plan), Magnus Blombergsson, Verksamhetschef (Plan och Bygg), Alvaro Florez, Enhetschef (Plan), Robin Petterson, Planarkitekt (Plan), Göran Fransson, Kommunekolog (Miljö), Anja Pielström, Utredningsingenjör (VA), Peter Johansson, Driftledare (Renhållning), Beata Åhall, Trafikingenjör (Teknik), Linda Henningsson, Utredningsingenjör (Teknik), Mari Giers, Exploateringsingenjör (MEX).

Planbeskrivning, plankarta och illustrationskarta är upprättade av Olof Halvarsson, planeringsarkitekt, Radar arkitektur & planering AB, Plankonsult. Genomförandebeskrivning är upprättad av Marie Berand, Berand Mark & Exploatering, Exploateringsingenjör.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2015-03-02

.....
Alvaro Florez
Enhetschef Plan

.....
Robin Petterson
Planarkitekt

.....
Olof Halvarsson
Planeringsarkitekt
Radar arkitektur & planering AB