



Detaljplan för verksamheter inom Osbacken 1:28 och del av Ledet 1:1 i Alafors 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 verksamheter inom Osbacken 1:28 och del av Ledet 1:1.

I de ekonomiska frågorna under rubriken ”Ansvars- och kostnadsfördelning samt ekonomiska konsekvenser” står Ale kommun för kommunen som helhet. Exploatören i detta fall är Ytterbygg AB och Ale kommuns Mark- och exploateringsavdelning som fördelar exploatörens kostnader sinsemellan enligt upprättat avtal.

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, andra kvartalet 2020
- antagande, fjärde kvartalet 2020

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. 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 byggrätt. Genomförandetiden kan förnyas högst fem år i taget. Genomförandetiden för denna detaljplan är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vunnit laga kraft. Omfattningen på detaljplanen anses inte så stor så den förväntas kunna byggas ut inom 5 år.

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. Kommunen har därmed rätt att med stöd av detaljplanen lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för och bekostar iordningställande och skötsel.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun. Exploatören och Mark- och exploateringsavdelningen Ale kommun som exploatör, har tecknat en "Avsiktsförklaring samarbete om detaljplaneläggning" som bland annat reglerar fördelning av kostnader för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen och exploatören ska även upprätta ett exploateringsavtal. Avtalet ska bland annat reglera ansvarsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark, utbyggnad och anslutning till kommunalt vatten och spillvatten, fastighetsbildning med mera.

Exploateringsavtalet ska vara undertecknat av båda parter före det att detaljplanen tas upp för antagande. Överenskommelse om fastighetsreglering, ledningsrätt, omprövning och bildande av gemensamhetsanläggning kommer att tecknas mellan Ale kommun och exploatören.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Ale kommun äger fastigheten Ale Ledet 1:1 och Ytterbygg AB äger fastigheten Ale Osbacken 1:28. För att få till en bra fastighetsutformning så kommer mark i samband med avstyckning behöva regleras mellan dessa två fastigheter. Allmän platsmark samt den mark som är benämnd E₁ kommer att överföras till kommunens fastighet Ledet 1:1. Dessa regleringar kommer att behandlas i en separat överenskommelse om fastighetsreglering med mera.

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. Ale kommun kommer att ansöka om och bekosta ledningsrätt för de befintliga vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark som inte är säkrade med ledningsrätt.

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

Ny gemensamhetsanläggning

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 så kan den förvaltas av en särskilt bildad samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar om vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen,

vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader samt eventuella ersättningar för upplåtet utrymme.

Då detaljplanen inte kommer att bli verksamhetsområde för dagvatten så är det exploatören som bekostar utförandet av dagvattendammarna samt står för framtida drift och underhåll av dessa. Dagvattendammarna ska endast fördröja och rena dagvatten som kommer från fastigheter och gata inom det aktuella detaljplaneområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Exploatören har ansökt om och bekostar fastighetsbestämning av den gräns som delas med en privat fastighetsägare, Osbacken 1:32. Fastighetsbestämningen visade på en annan sträckning av fastighetsgränsen än vad som tidigare utgåtts från så detaljplanegränsen justeras till nytt läge i enlighet med ny sträckning.

Mark- och exploateringsavdelningen, Ale kommun som exploatör kommer att ansöka om lantmäteriförrättning gällande avstyckning, fastighetsreglering, ledningsrätt, bildande av ny gemensamhetsanläggning samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning (Osbacken ga:2) och exploatören biträder ansökan.

Respektive exploatör bekostar de avstyckningar som de vill ha utfört inom sin fastighet. Kostnaden för fastighetsregleringarna, bildandet av ny gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening samt omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning fördelas i enlighet med fördelningsprocent av andel kvartersmark. Ale kommun står för kostnaden för ledningsrätten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvars- och kostnadsfördelning

Ale kommun

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som är utlagda som allmän plats, dvs gata, gång- och cykelväg och natur. I samband med utbyggnad av gata och gång- och cykelväg kommer även utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar, fiber, el och belysning att ske. Exploatören kommer lämna i uppdrag till kommunen att i samband med övrig utbyggnad även bygga ut två dagvattendamm i enlighet med WSP:s dagvattenutredning som ska fördröja och rena dagvattnet från fastigheterna och gatan innan det släpps vidare till Trafikverkets ledningsnät ned till Sköldsån och därefter Göta älv. Uppdraget kommer även att innefatta utbyggnad av ny anslutningsväg från befintlig grusväg utanför detaljplanen som ansluter till vändplatsen inom detaljplanen i likvärdig standard.

Exploatören

Dagvattendammarna kommer att driftas och skötas som en gemensamhetsanläggning av en samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen.

Dagvattendammarna ska vara utbyggda i enlighet med dagvattenutredningen och vara färdigställda innan byggnaderna får tas i bruk. Inom mark som är utlagd som kvartersmark ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten. Stenmuren inom kvartersmarken benämnd fl ska bevaras.

Övriga stenmurar inom detaljplanen kan tas bort men ska antingen komplettera kvarvarande stenmur fl eller byggas som rösen på en öppen solig plats inom naturmark inom detaljplanen eller på intilliggande naturmark utanför detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar att det finns avskärande diken i enlighet med bl på plankartan för att leda förbi det rena dagvattnet från omkringliggande terräng. En certifierad

arborist ska anlitas för att beskära ett antal träd ståendes inom naturmarken som breder ut sig över kvartersmarken på exploatörens bekostnad. Större träd och grövre grenar med en diameter på över 30 cm som tas ned ska läggas som död ved i skogen i en biodepå, helst på solig plats inom naturmark inom detaljplanen eller i anslutning till planområdet. Exploatören ansöker om och bekostar de marköverföringar exploatörerna mellan kommer överens om, omprövning av Osbacken ga:2 samt bildande av ny gemensamhetsanläggning för skötsel av dagvattendammar.

Ale El

Ale El tar alla kostnader för material för sina arbeten gällande utbyggnad av elnät och markförläggning av den luftledning som går genom detaljplaneområdet. Exploatören står för kostnaden för schakten i samband med gatu- och va-utbyggnad där även nya elledningar anläggs. Ale El ansvarar för och bekostar även utbyggnaden av transformatorstation inom E1-område.

Övriga anläggningar

Respektive nätägare ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband, värme och teleanläggningar. Vidare ansvarar och bekostar respektive nätägare för eventuell flytt av anläggningar som inte är säkrade med ledningsrätt.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen

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

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

För exploatör

Exploatören bekostar utbyggnad av gata och gång- och cykelväg med tillhörande vägdike och belysning inom allmän plats, dammutbyggnad samt arborist vilket kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Respektive exploatör svarar för kostnader inom den egna kvartersmarken, anslutningsavgifter (vatten, spillvatten, el, tele, fiber med mera), markköp och fastighetsbildning. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för respektive exploatör.

För övriga

Ledningsägare

Ledningsägare kan få kostnader för eventuell förrättningskostnad för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar eller för omförläggning av osäkrade ledningar, som exempelvis Skanova.

Befintlig samfällighetsförening

Efter omprövning av Osbacken ga:2 kommer befintlig gemensamhetsanläggning (väg) att få delvis nytt läge och därmed bli kortare då gatan inom detaljplanen till och med vändplatsen kommer att drifas av kommunen vilket sannolikt kommer innebära minskade drifts- och underhållskostnader för samfällighetsföreningen.

Kommande ny samfällighetsförening

Kommande nybildad samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen kommer att få kostnader för framtida skötsel och underhåll av dagvattendammarna.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Osbacken 1:6, 1:7, 1:13, 1:14, 1:18, 1:20, 1:27, 1:33, 1:34 samt Ledet 1:1

Samtliga fastigheter har andel i Osbacken ga:2 för väg. Den del av vägen som ligger närmast motet kommer att omledas genom detaljplaneområdet och därefter anslutas åter till befintlig väg. Genom omprövning av denna gemensamhetsanläggning kommer vägen att kortas av med den sträcka som detaljplanen redovisar som gata vilket sannolikt innebär minskade drift och skötselkostnader för samfällighetsföreningen. Exploatören ansöker om och bekostar omprövningen hos Lantmäteriet samt bekostar den nya anslutningsvägen mellan gata och befintlig väg i likvärdig standard som befintlig väg.

Osbacken 1:11, 1:30 och 1:32

Fastigheterna kommer att få delad in-/utfart med verksamhetsområdet.

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 kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet via servispunkter vid tomtgräns. Dagvatten kommer inte att ingå i verksamhetsområdet. Dagvatten inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för att fördröja och rena inom den egna fastigheten och därefter leda via en gemensam ledning till dagvattendammarna för rening och fördröjning. Dagvattnet från gatan kommer att ledas via öppna diken till dagvattendammarna för rening och fördröjning. Från dagvattendammarna leds dagvattnet vidare till Trafikverkets ledningssystem och vidare till Göta älv via Sköldsån. Terrängdagvatten leds till största del i avskärande diken förbi dagvattendammarna.

Värme

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

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med gällande renhållningsordning i Ale kommun. Utrymmen för gemensam källsortering och restprodukter ska finnas.

Posthantering

Exploatören ansvarar för att en gemensam yta anordnas i samråd med Postnord för områdets gemensamma posthantering.

Tillstånd

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

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samarbete mellan Linda Karlsson Mex, Mikaela Ranweg Plan, Lennart Carlsson och Karin Heimdal VA, Gustaf Nilvall Infra och Lars Gerre Miljö.

Kommunstyrelsen, Mark- och exploatering
Alafors 2020-09-01

.....
Lars Lindström
Mark- och exploateringschef

.....
Linda Karlsson
Exploateringsingenjör

Beslut
Antagen av kommunfullmäktige 2020-11-09
Laga kraft 2020-12-06