



ALE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

Detaljplan för bostäder inom NOL 13:1 m fl Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING
ENKELT PLANFÖRFARANDE
2009-04-02 Rev. 2009-10-20**

Diarienummer: MBN0063/08
Specifikationsnummer: 7214

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Avsikten med beskrivningen är således att vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska godkännas av miljö- och byggnämnden i samband med antagandet av detaljplanen. Den har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för bostäder inom Nol 13:1 m fl ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av sex villatomter alternativt ett antal parhus/radhus/kedjehus.

Detaljplanen upprättas i samarbete mellan Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun och Norconsult AB. Fastighetsägarna till Nol 13:1 är att betrakta som exploatör och benämns nedan exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planskedet

Planarbetet hanteras med enkelt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens 5 kap 28 §.

För planen gäller följande tidplan:

-Plansamråd, april 2009

-Antagande av Miljö- och byggnämnden 4:e kv 2009. Antagande skall dock ske senast 2009-12-31 enligt upprättat marköverlåtelseavtal.

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen, GÅNG.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark för bostäder ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten.

Ale elförening ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och TeliaSkanova för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatören.

Ansvar för att genomföra planen föreslås fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Exploator/Ägare av Nol 13:1	<ul style="list-style-type: none">- uppförande av byggnader enligt byggrätt och övriga anläggningar inom kvartersmark.- ansökan om erforderlig fastighetsbildning- ansvar och kostnader enligt exploateringsavtal
Ale kommun	<ul style="list-style-type: none">- iordningställande och förvaltning av allmän platsmark- ev. utbyggnad av kommunalt VA-nät- ev. säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt.
Nätägare el, Ale Elförening	<ul style="list-style-type: none">- utbyggnad av elnät- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Nätägare tele, Skanova	<ul style="list-style-type: none">- utbyggnad av telenät- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Gemensamhetsanläggning/ Samfällighetsförening	<ul style="list-style-type: none">- iordningställande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar, se nedan

Kommunen och exploatören har upprättat marköverlåtelseavtal och ska upprätta ett exploateringsavtal för att bl.a. reglera ansvarsfördelning för utbyggnad och eventuell anslutning till kommunalt VA-nät mm, erforderlig fastighetsbildning.

Exploateringsavtal ska vara undertecknat av båda parter innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägande

Detaljplanen berör fastigheterna Nol 13:1, privatägd och Nol 18:1 som ägs av kommunen. Se även detaljplanens fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning m m

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

Den del av Nol 18:1 som är planlagd som kvartersmark för bostäder förutsätts överföras till Nol 13:1 genom fastighetsreglering. Frågan skall regleras i exploateringsavtal. Vidare förutsätts Nol 13:1 att styckas och delas upp i flera bostadsfastigheter.

Exploatorn ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen, inklusive åtgärder enligt under nedanstående rubriker
Gemensamhetsanläggningar, *Servitut* och *Ledningsrätt*.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning behöver inrättas för kvartersgata, avfallsanläggning mm för planerade bostadsfastigheter inom Nol 13:1 I detaljplanens illustrationskarta finns en gångväg mellan kvartersgata och allmän plats, gång illustrerad. Om den skall anläggas skall även den ingå i gemensamhetsanläggning för planerade bostadsfastigheter.

Beroende av hur VA byggs ut kan det bli aktuellt att inrätta del av VA-nätet som gemensamhetsanläggning, se Tekniska frågor/VA nedan.

Om upplåtelseformen för planerade bostäder skulle bli hyresrätt eller bostadsrätt utgår dock behovet av gemensamhetsanläggning enligt ovan.

Längs planområdets södra gräns planeras ett dike för att avleda dagvatten. Detta dike skall inrättas som gemensamhetsanläggning där planerade bostadsfastigheter samt kommunens fastighet Nol 18:1 bör ingå.

Planerade bostadsfastigheter inom Nol13:1 fastigheter behöver bli delägare i Nol ga:15 (Nol-Alafors vägförening). Om upplåtelseformen blir hyresrätt eller bostadsrätt behöver andelstalet för Nol 13:1 i stället ses över.

Upplåtande av och deltagande i gemensamhetsanläggning avgörs i samband med lantmäteriförrättning.

Servitut

Detaljplanen påverkar inget befintligt servitut och bedöms heller inte ge upphov av nya servitut.

Ledningsrätt

Det blir sannolikt (se Tekniska frågor/VA nedan) nödvändigt att upplåta ledningsrätt för allmänna VA-ledningar inom kvartermark för bostäder. Frågan bör regleras i exploateringsavtal.

Respektive ledningshavare för andra allmänna ledningar, tex. tele och el, svarar själv för att säkerställa ledningar med ledningsrätt/servitut.

Inlösen

Kommunen äger den del av planen som föreslås utgöra allmän plats varför någon inlösen av mark inte bedöms bli nödvändig.

TEKNISKA FRÅGOR

VA

Planerade bostäder skall anslutas till kommunalt VA-nät. VA förutsätts byggas ut genom att kommunen bygger ut VA-nät inom planområdet och lämnar anslutningspunkter vid blivande tomtgränser. Detta innebär att det blir nödvändigt att upplåta ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

Alternativt så byggs VA ut på så sätt kommunen lämnar en anslutningspunkt där blivande kvartersgata ansluter till Krokängsvägen och exploatören själv bygger ut VA inom planområdet. Väljer man det alternativet att bygga ut VA så blir det nödvändigt att inrätta VA-anläggningen inom kvartersmark som gemensamhetsanläggning för planerade bostadsfastigheter (förutsatt att planerade fastigheter upplåts med äganderätt).

Exploatören skall samråda med kommunen angående villkor för anslutning till kommunalt VA-nät. Frågan bör regleras vidare i exploateringsavtal.

Dagvatten

Dagvatten från tomtytter föreslås tas om hand lokalt för att sedan avledas via dike i söder som sedan ansluter till det kommunala dagvattensystemet.

Planområdet korsas av en VA-ledning som behöver flyttas och läggas i Krokängsvägen.

Frågan om dagvattenhantering, bla avledning av dagvatten från planområdet samt flytt av ledning, bör regleras vidare i exploateringsavtal.

Parkering

Parkeringsbehov för planerade bostäder skall lösas inom kvartersmark.

El- och teleförsörjning

Exploatören skall samråda med nätägare för el respektive tele angående villkoren för utbyggnad och anslutning till respektive nät.

Tekniska utredningar/undersökningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar. Exploatören ansvarar för att ta fram erforderliga tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kan få kostnader för om- /utbyggnad av kommunalt VA-nät. Kommunen kommer att erhålla intäkter för anslutning till VA-nätet. Detaljplanen bedöms inte medföra ytterligare ekonomiska konsekvenser för kommunen utöver vad som regleras i exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Detaljplanen medför ekonomiska konsekvenser för Nol ga:15 i och med att planerade bostadsfastigheter blir delägare till följd av detaljplanen.

NORCONSULT AB
Mark och exploatering

.....
Stefan Unger