



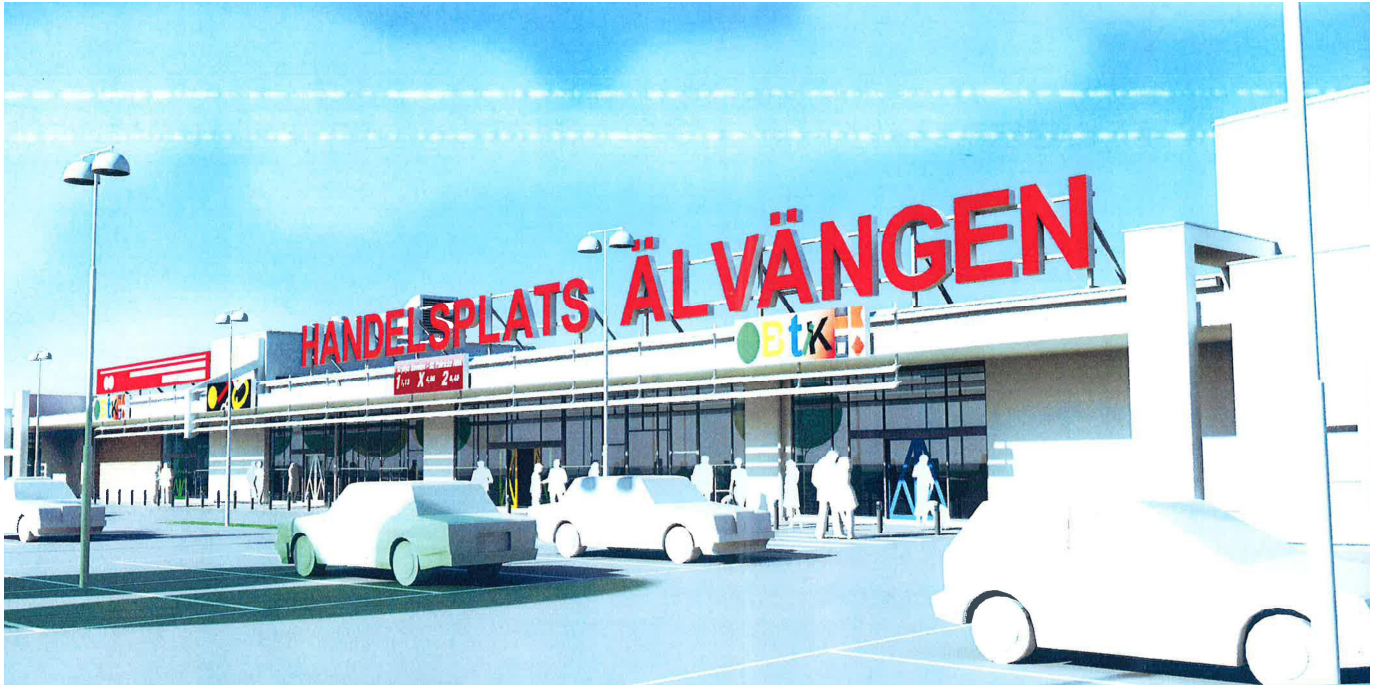
ALE KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Handelsplats Älvängen
inom fastigheten Starkärr 1:42 m fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Enkelt planförfarande
2012-02-07

Handlingar

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning MKB

Fastighetsförteckning, daterad 2011-07-01

Utredningar

VA- och dagvattenutredning, Norconsult 2011-08-29

Riskutredning, Norconsult 2011-09-02

Geoteknisk utredning, Norconsult 2011-09-16

Buller PM, Norconsult 2012-01-03

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1 INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som ska vidta åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelning samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Starrkärr m.fl. Detaljplanen syftar till att utveckla en handelsplats med sammanlagt ca 7500kvm handelsyta.

Detaljplanen upprättas av Ale kommun i samarbete med Norconsult och ägaren av Starrkärr 1:42 som är att betrakta som exploatör.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 *Tidplan*

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

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

2.2 *Genomförandetid*

Planens genomförandetid är fem 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 bygg rätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

2.3 *Markägoförhållanden m.m.*

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

Marken inom planområdet omfattas av de privatägda fastigheterna Starrkärr, 1:42, 1:68, 4:57, 4:58 och 4:59. Utöver dessa omfattar detaljplanen även de kommunägda fastigheterna Starrkärr 1:22 och 4:48.

2.4 *Huvudmannaskap, allmän plats*

För tillkommande allmänna platser (lokalgata) inom föreliggande detaljplan är Ale kommun huvudman. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats. Huvudmannaskapet medför en skyldighet (om

berörd fastighetsägare begär det), men också en rättighet, för huvudmannen att förvärva rätt till mark för allmän plats genom äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

2.5 Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

För iordningställande av allmän platsmark (lokalgata,gc-väg m.m.) ansvarar formellt Ale kommun. Ale kommun och Trafikverket har träffat separat avtal där bla ansvarsfrågan regleras.

Kvartersmark

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

Ale elförening

Ansvar för att genomföra planen redovisas även i tabellform:

Ansvarig	Anläggning
Exploatör Ägare av Starrkärr 1:42	- Uppförande av byggnader enligt bygg rätt inom kvartersmark. - Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. gemensamma parkeringsplatser) tillsammans med Starrkärr 1:68. - Säkerställande av bl.a. fördelning av framtida kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar. -Anläggande av skydd mot väg 45 - Flytt av elanläggningar -Ansvar och kostnader enligt marköverföringsavtal. -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning (i samråd med Starrkärr 1:68).
Starrkärr 1:68	- Uppförande av byggnader enligt bygg rätt inom kvartersmark. - Iordningställande av övriga anläggningar inom kvartersmark (t.ex. gemensamma parkeringsplatser) tillsammans med Starrkärr 1:42 och 4:58. -Ansökan om erforderlig fastighetsbildning (i samråd med 1:42).
Ale Kommun	-Utbyggnad av allmän plats. -Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt..
Trafikverket	Väghållare för Repslagarvägen (angränsande till detaljplanen)
Ale elförening	-Utbyggnad av elnät.

	-Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Skanova	-Utbyggnad av telenät. -Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.
Nya gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar	-Framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar (t.ex. gemensamma parkeringsplatser) inom kvartersmark.

2.6 *Avtal*

Kommunen och exploatören har upprättat plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet reglerar bl.a. fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan. Kommunen och exploatören ska även upprätta ett marköverföringsavtal för att reglera villkoren för byten av markområden, rättigheter mm.

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 *Fastighetsbildning*

En större fastighet för ändamålet JmHK skall bildas genom att de delar av planområdet som är planlagt i det syftet överförs till Starrkärr 1:42. Denna fastighet bör även omfatta den del av planområdet som är utlagd som kvartersmark parkering (P). Parkeringsområdet skulle kunna utgöra enskild fastighet men då avsikten är att området skall utgöra gemensam parkering för Starrkärr 1:42 och 1:68 är det, ur förvaltningsynpunkt, lämpligt att det ingår i ny fastighet för JmHK.

Då kommunen är huvudman för allmän plats skall de delar som i detaljplanen utgör allmän plats, genom fastighetsreglering, överföras till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Starrkärr 1:22.

En sammanfattning av detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser för berörda fastigheter redovisas nedan. Se även nedan för mer detaljerad beskrivning av åtgärder och ansvar.

Fastighet	Åtgärd
Starrkärr 1:22	Skall avstå kvartersmark till Starrkärr 1:42. Erhåller allm.platsmark från Starrkärr 1:42
Starrkärr 4:48	Skall avstå kvartersmark till Starrkärr 1:42.
Starrkärr 1:42	Skall avstå allm.platsmark till Starrkärr 1:22. Erhåller kvartersmark från Starrkärr 1:22, 4:57 och 4:59. Upplåter och deltagar i gemensamhetsanläggning(ar) och ledningsrätt (u-områden)
Starrkärr 1:68	Upplåter och deltagar i gemensamhetsanläggning(ar),

Starrkärr4:57	Överförs till Starrkärr 1:42
Starrkärr 4:58	Upplåter och deltagar i gemensamhetsanläggning (g3) för (parkering och trafik) och ledningsrätt (u-område), befintlig ledning.
Starrkärr 4:59	Överförs till Starrkärr 1:42

Fastigheten Starrkärr 1:68 är delvis planlagd som kvartersmark, H medan del av fastigheten ligger utanför detaljplanen. Den delen är i angränsande detaljplanen utlagd som allmän plats och bör därför överföras till kommunal fastighet. Detta bör bevakas i samband med lantmäteriförrättning.

3.2 *Gemensamhetsanläggningar*

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. Gemensamhets anläggningar bildas genom lantmäteriförrättning där man även beslutar vilka fastigheter som ska delta i de olika gemensamhetsanläggningarna och med vilka andelstal som reglerar fördelning av framtida drifts- och underhållskostnader

Inom detaljplanen finns ett antal ”g” redovisade. Syftet med dessa är att lösa behovet av gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Gemensamhetsanläggning(ar) för parkering och trafik samt gång- och cykelväg skall inrättas. Deläggande fastigheter av dessa anläggningar blir Starrkärr 1:42, 1:68 och 4:58. Dessa fastigheter skall även upplåta plats för gemensamhetsanläggningar. Se även 4.2 Trafik.

I planen finns även ett ”g₁” för fördröjningsmagasin utlagt (inom kvartersmark parkering). Magasinet skall betjäna både kvartersmark P och JmHK. Om man väljer att låta parkeringsområdet ingå i ny fastighet för JmHK behöver dock inte fördröjningsmagasinet inrättas som gemensamhetsanläggning.

3.3 *Ledningsrätt*

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut.

I detaljplanen finns ett område för ”E”, transformatorstation (flytt av befintlig anläggning) utlagt inom del av Starrkärr 1:42. Det bedöms inte nödvändigt att stycka av en fastighet i detta syfte utan anläggningen kan tryggas genom upplåtande (eller ändring av befintlig upplåtelse) av ledningsrätt eller servitut. Exploatören bör samråda med Ale elförening kring detta.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

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

3.4 *Servitut, nyttjanderätter*

Inom planområdet finns ett område som skall vara tillgängligt för utfart från angränsande fastigheter genom ett ”y”. Syftet är att säkra befintlig infart till Starrkärr 1:56. Detta kan

säkerställas genom att servitut upplåts för Starrkärr 1:56, alternativt inrättas man en gemensamhetsanläggning där Starrkärr 1:42, 1:56 och 1:68 deltagar.

I fastigheten Starrkärr 1:42 finns en nyttjanderätt (2008-06-19, akt 20240) för tillfartsväg och parkering inskriven. Nyttjanderätten är upplåten till Konsum Västs ekonomiska förening i egenskap av tidigare ägare av 1:68. Det inskrivna avtalet förefaller dock avse en servitutsupplåtelse genom vilken 1:68 äger rätt att nyttja del av 1:42 för infart och parkering och 1:42 äger rätt att nyttja del av 1:68 för parkering. Denna rättighetsupplåtelse bör undersökas närmare i samband med lantmäteriförrättning inte minst för att den omfattar del av det område som i detaljplanen skall utgöra gemensam parkering.

Förutom ovan nämnda ”eventuella” servitutsupplåtelse bedöms inte detaljplanen påverka några andra befintliga servitut.

3.5 *Ansökan om lantmäteriförrättning*

Exploatören ansöker om nödvändig fastighetsbildning inom planområdet, se ovan 3.1 – 3.4.

3.6 *Inlösen*

Detaljplanen bedöms inte ge upphov av inlösen.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 *VA*

En VA- och dagvattenutredning för planområdet är under upprättande. Det finns möjlighet att försörja planerad handel och verksamhet med VA via befintliga huvudledningar längs 45:an väster om planområdet alternativt längs Göteborgsvägen öster om planområdet. Utbyggnad av VA-anläggningar och anslutning till kommunalt VA-nät skall ske i enlighet med VA- och dagvattenutredning.

Kostnad och villkor i övrigt för anslutning till kommunalt VA-nät regleras enligt gällande VA-taxa och skall ske i samråd med kommunen, verksamhet teknik, vatten/avlopp.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA och lämnar anslutningspunkter vid blivande fastighetsgränser (de nya tomterna).

Motsvarande gäller för hantering av dagvatten.

4.2 *Trafik*

Exploatören skall anlägga ett skydd längs med väg 45 i enlighet med planbeskrivning och plankarta. Anläggande av gatu- och cykelbana skall ske i enlighet med plankarta och planbeskrivning.

Parkering skall ske inom kvartersmark. Inom parkeringsområde norr om befintlig butiksbyggnad inom Starrkärr 1:68 skall ett hinder för gångtrafikanter anläggas i enlighet med planbeskrivning. Hindret kommer att utgöra del av den gemensamma parkeringsanläggningen.

4.4 *El- och teleförsörjning*

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägare, Ale elförening. Till följd av detaljplanen blir det nödvändigt att flytta el-ledningar samt en nätstation. Nytt läge för nätstationen har lagts med "E" inom den planerade parkeringsytan. Utbyggnad och anslutning av elförsörjning sker i samråd med nätägare, Ale elförening.

Utbyggnad och anslutning av teleförsörjning sker i samråd med nätägare, Skanova.

Skanova har anläggningar runt om och inom planområdet, hänsyn skall tas till dessa anläggningar.

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

4.5 *Tekniska utredningar/undersökningar*

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar.

Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

4.6 *Tillstånd*

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

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 *Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Kommunen är huvudman för allmän plats och är därmed ansvarig för utbyggnad och drift av anläggningar inom allmän plats. Utbygganden av allmän plats har dock reglerats i avtal med Trafikverket.

Kommunen kan få kostnader för utbyggnad av kommunalt VA-nät. Kommunen kommer å andra sidan att erhålla intäkter för anslutning till VA-nätet. Detaljplanen bedöms inte medföra ytterligare kostnader för kommunen utöver vad som regleras i plankostnads- och marköverföringsavtal.

5.2 *Ekonomiska konsekvenser för exploatören (ägare av Starrkärr 1:42)*

Exploatören svarar för kostnader för utbyggnad inom kvartersmark JmHK, flytt av el-anläggningar, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), fastighetsbildning samt kostnader enligt plankostnadsavtal och marköverföringsavtal.

5.3 Ekonomiska konsekvenser för övriga

Starrkärr 1:68:

Fastighetsägaren svarar för kostnader för utbyggnad enligt plan inom egen fastighet samt erforderlig fastighetsbildning (i samråd med Starrkärr 1:42)

Nya samfällighetsföreningar:

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

Ledningsägare:

Ledningsägare (avser icke kommunala ledningar) kan få kostnader för eventuell fastighetsbildning för att fastighetsrättsligt trygga ledningar.

Trafikverket:

Ansvar enligt avtal med Ale kommun om utbyggnad av allmän plats.

Sektor Samhällsbyggnad

Alafors 2011-11-11, kompl. 2012-02-07

.....
~~Måns Werner~~
Stadsarkitekt

.....
Erik Wikström
Planarkitekt

Beslut

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2012-02-09

Laga kraft 2012-03-07