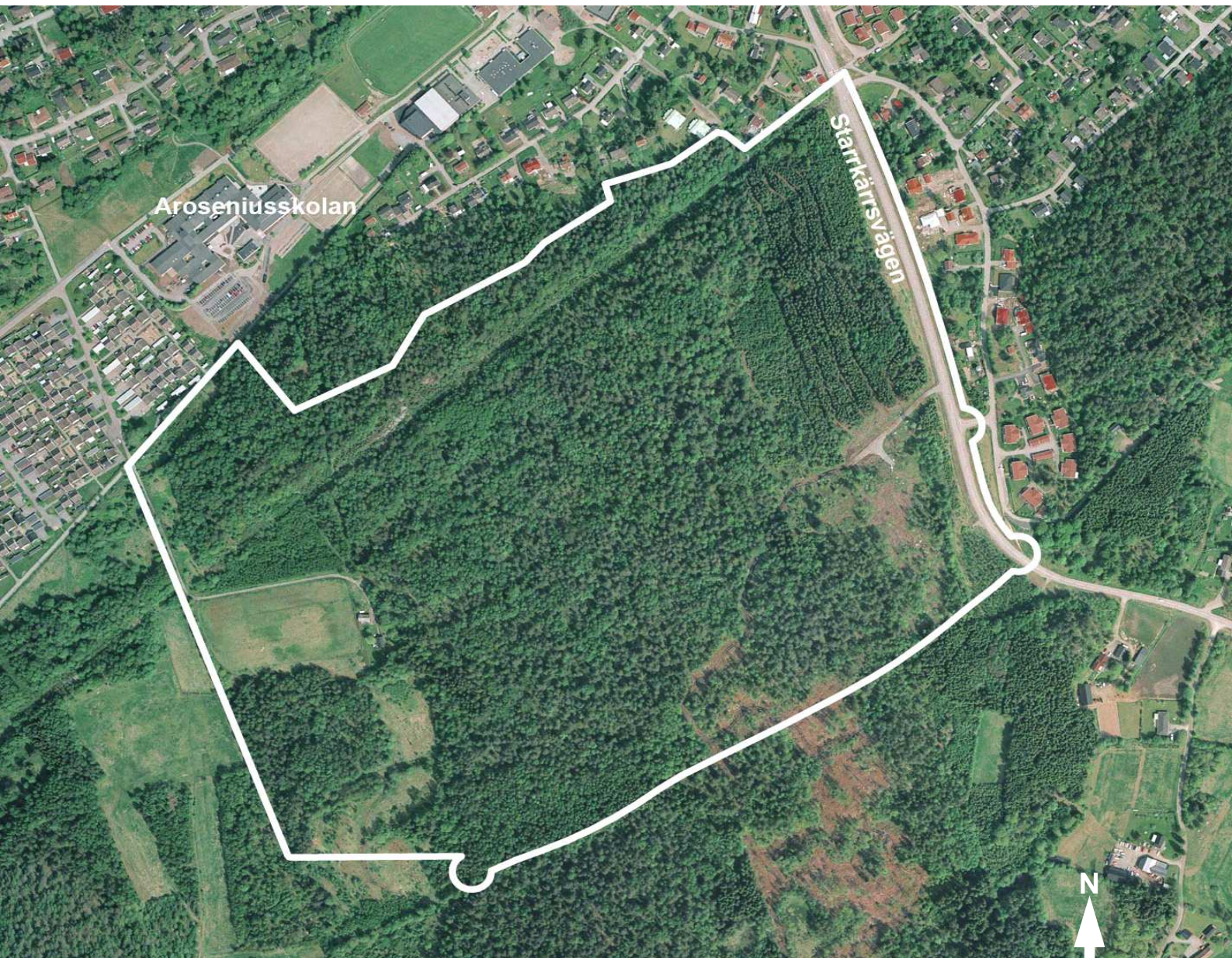


Detaljplan för "Bostäder i Kronogården"
Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Normalt planförfarande
SBN Godkännande 2011-08-18
Antagande 2011-09-26
Laga kraft 2012-01-30

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och genom vem plangenomförandet ska ske. I beskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den anger de medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen juridisk rättsverkan. Detaljplanens juridiskt bindande bestämmelser framgår av plankarta och planbestämmelser vilka är juridiska dokument.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Kronogårdsområdet till en ny stadsdel i Älvängen med ca 450 nya bostäder av varierande slag. Tillfarter ordnas dels från Starrkärrsvägen, dels från planerad ny matarled kallad Kronogårdsleden. En intern lokalgata varifrån de olika bebyggelsegrupperna nås förbinder de båda tillfarterna och utgör också på sikt kollektivtrafikstråket genom området. Centralt i området avsätts mark för rekreation, fritidsaktiviteter och möten. Byggrätt ges här för bla samlingslokaler. I anslutning till entrén vid Starrkärrsvägen förläggs skola, förskola och idrottshall.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt tidigare Plan- och bygglag som enligt övergångsbestämmelser ska tillämpas i förevarande fall.

Tidplan

4:e kv 2009	Samråd
2:a kv 2010	Utställning I
2:a kv 2011	Utställning II
3:e kv 2011	Beslut om godkännande i Miljö- och byggnämnden
3:e kv 2011	Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft i 3:e kvartalet 2011 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 15 år räknat från den dag då planen vunnit 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 genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). Genomförandetiden kan förnyas högst fem år i taget.

Huvudmannaskap, allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Ett samarbetsavtal mellan kommunen och exploatörerna Veidekke Bostads AB och Skanska Nya Hem AB har tidigare ingåtts inför utbyggnaden av Kronogården. Detta kommer att ligga till grund för upprättande av exploateringsavtal mellan nämnda aktörer. I avtalet regleras bl a ansvaret för utbyggnad av erforderlig infrastruktur, såväl lokal som överordnad, och de ekonomiska och fastighetsrättsliga åtagandena i samband med genomförandet av planen.

Avtal kommer att träffas med Ale Elförening om markförläggning av kraftledning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Marköverföringar genom fastighetsreglering ska genomföras i enlighet med detaljplanens intentioner samt i enlighet med vad som överenskommits i exploateringsavtal mellan berörda parter.

Respektive exploatör svarar för fastighetsbildning samt bildandet av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark för bostadsbebyggelse med undantag för de bostadskvarter som avses utnyttjas för uppförandet av friliggande villor i kommunens regi. De ansvarar även för fastighetsbildning för centrumfunktioner. Kommunen svarar för avstyckning av kvarter för skola, förskola och idrott liksom för de friliggande villorna samt bildandet av erforderliga "U"-områden. Exploatörerna ansvarar för att erforderlig mark för eventuella transformatorstationer och tryckstegringsstation inom kvartersmark avskiljs genom fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för gemensam tillfart, ledningar, yta för lek etc skall bildas inom respektive bostadskvarter där detta anges i planen. Kommunen skall genom att ingå med en kommunal fastighet i gemensamhetsanläggningarna säkerställa allmänhetens tillgänglighet för gc-trafik inom kvarteren. Då detaljplanen utformats flexibelt för att ge handlingsfrihet bla vad gäller utformningen inom de olika bostadskvarteren har gemensamhetsanläggningarna ej lästs i läge. Befintlig bebyggd villafastighet i planområdets västra del skall tillförsäkras tillfart över angränsande bostadskvarter i väster.

Inlösen, ersättning m.m.

All allmän platsmark inom planområdet ägs av kommunen med undantag av en mindre del som är i privat ägo.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Till grund för utformningen av detaljplanen ligger utredningar avseende vatten och avlopp, dagvatten, geoteknik, markmiljö, arkeologi samt buller från trafik och motocrossbana.

Ledningar

Alle Elförenings befintliga 20kV luftledning inom området avses efter avtal mellan kommunen och föreningen att markförläggas inom allmän plats varför särskilda u-områden ej krävs.

Ledningsrätt kommer att krävas för vatten- och avloppsledningar inom kvarter för bostadsbebyggelse (ej villakvarteren).

Skanova har kabelstråk utmed Starrkärrsvägen liksom en luftledning till bebyggd villafastighet i området. Kostnader för markförläggning av den senare regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna. Berörd fastighetsägare skall informeras i god tid före ändringsarbetenas start.

Provisorisk vändmöjlighet för buss inom området avses ordnas på kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna gator, gc-vägar, anläggningar och naturmark inom planområdet.

Uppskattad kostnad för de kommunala anläggningarna vid full utbyggnad;

- Årlig kostnad för allmänna gator och gc-vägar inom planen (cirka 5 000 m) cirka 510 000 kr
- Årlig kostnad för naturmarken (cirka 16 ha) cirka 530 000 kr

ÖVRIGT

Information bör i ett tidigt skede ges nyinflyttade om vilka gator som är kommunens och vilka som är gemensamhetsanläggningar.

Information bör i ett tidigt skede ges presumtiva boende om förekomsten av öppet vatten och våtmarker inom området och att kommunen ej har för avsikt att ordna med skyddsanordningar.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats under ledning av Lars Lindström, samhällsplaneringsavdelningen. Arkitekterna Krook & Tjäder har som plankonsult medverkat i arbetet.

Sektor Samhällsbyggnad

Alafors 2011-07-21

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Erik Wikström
Planarkitekt