

Detaljplan för industriändamål inom fastigheten Stora viken 2:1
Ale kommun, Västra Götalands län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Normalt planförfarande

2014-12-18

Handlingar

Planprogram, Ale kommun, 2007-05-04
Plankarta med bestämmelser, Ale kommun, 2014-12-18
Illustrationskarta, Ale kommun, 2014-12-18
Planbeskrivning, Ale kommun, 2014-12-18
Genomförandebeskrivning, Ale kommun, 2014-12-18 (denna handling)
Behovsbedömning MKB, Ale kommun, 2014-05-16, rev 2014-12-05
Miljökonsekvensbeskrivning, Ramböll 2014-11-12
Fastighetsförteckning, daterad 2014-12-15

Utredningar

Industribullerutredning inför detaljplan, Norconsult, 2014-07-01
Landskapsanalys, Liljewall arkitekter, 2014-07-08
Riskutredning för detaljplan, Ramböll, 2014-09-12
Trafikutredning, Ramböll, 2014-10-29
VA- och dagvattenutredning, Norconsult, 2011-06-17 rev 2014-11-06
Geoteknisk undersökning, R-geo, 2011-07-07

INNEHÅLL

ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	4
Genomförandetid	4
Ansvarsfördelning	4
Avtal	5
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	5
Markägoförhållanden	5
Fastighetsbildning	6
Gemensamhetsanläggningar, servitut mm.	6
EKONOMISKA FRÅGOR	6
Inlösen, ersättning m.m.	6
TEKNISKA FRÅGOR	6
Tekniska utredningar	6
Vatten och avlopp	7
Dagvatten	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	7

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det ska framgå när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det ska även klarläggas vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Liksom planbeskrivningen är genomförandebeskrivningen endast vägledande vid genomförandet av detaljplanen och ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planärendet handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen, ÄPBL 1987:10 och efter följande preliminära tidplan:

4 kv 2014	Samråd
2 kv 2015	Utställning
3 kv 2015	Beslut om godkännande/antagande i Samhällsbyggnadsnämnden
3 kv 2015	Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen vinner laga kraft fyra veckor efter antagandedatumet om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Allmän plats inom planen utgörs av INDUSTRIGATA och LOKALGATA.

Inom mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten. Exploatören söker och bekostar fastighetsbildning. Vidare ansvarar exploatören för fördröjning och bortledning av dagvatten inom kvartersmark.

Kommunen är ansvarig för att området förses med el- och teleledningar. Ledningsägare är huvudman för el- och teleledningar inom planområdet. Ale elförening ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Skanova för teleförsörjningen.

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Efter planläggning är avsikten att området ska tas in i verksamhetsområdet. Kommunen har en VA-ledning utanför planområdet till vilken området avses anslutas via en eller två anslutningspunkter. Kommunen bekostar ledningen från anslutningspunkten fram till verksamhetsområdet och ansvarar för utbyggnad av va-ledningar i allmän plats, industrigata. Industrifastigheterna som bildas hänvisas till en anslutningspunkt vid industrigatan. VA-systemet inom kvartersmarken avses vara enskilt. Ägarna till industrifastigheterna bekostar, ansvarar för och bygger ut ledningarna inom de egna fastigheterna.

Ansvar för bildande av ledningsrätt faller på ledningshavaren. Ale elförening ansvarar för eldistributionen.

Ansvar för bildande av gemensamhetsanläggning åvilar kommunen/exploatören.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Mark- och Exploatering, Ale kommun och Sektor samhällsbyggnad, Plan och bygg, Ale kommun. Avtalet fastställer ansvar och kostnadsfördelning mellan parterna i samband med planarbetet.

Mellan Ale kommun och Skanska Asphalt och Betong AB finns avtal om bergtäkt inom fastigheten Stora Viken 2:1. Detta avtal reglerar även i vilket skick bergslanter etc överlämnas till kommunen efter avslutad bergtäkt.

Ett köpeavtal har upprättats mellan Ale kommun och Fastigheter i Götaland AB, avseende att Ale kommun sålt en industritomt inom planområdet.

Avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan Ale kommun och fastighetsägaren till Stora Viken 2:14 avseende inlösen av allmän platsmark/lokalgata.

Avtal mellan Ale kommun och Skanska ska tecknas avseende uppförande av staket/hinder för att separera täkt från industrigata/planområdet.

Köpekontrakt ska tecknas mellan kommunen och köpare av industrimark.

Avtal om markupplåtelse bör tecknas mellan Ale elförening och fastighetsägaren till Stora Viken 2:14 avseende transformatorstation inom Stora Viken 2:14.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet omfattar del av fastigheten Stora Viken 2:1 som ägs av Ale kommun.

Tillfartsvägen (vars väggkropp ägs av Ale kommun som har servitutsrätt) och transformatorstationen (som ägs av Ale El) ligger inom fastigheten Stora Viken 2:14 som ägs av Klädkällaren. Tillfartsvägen ska lösas in av Ale kommun.

Skanska Asphalt och Betong AB äger fastigheten Skårdal 48:8, direkt i anslutning till berörd fastighet.

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.



Fastighetsbildning

Kommunen har en möjlighet att dela upp planområdet i flera fastigheter. Detta kan då ske via avstyckning från Stora Viken 2:1. Exploatör ansvarar för och bekostar fastighetsbildning.

Allmän platsmark ska överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering från Stora Viken 2:14. Kommunen bekostar fastighetsbildning av allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

I första hand förutsätts de nya fastigheterna bildas på ett sådant sätt att de har tillgång till industrigata. För det fall fastigheter bildas inom industrikvarter på ett sådant sätt att vissa fastigheter inte har tillgång till industrigata förutsätts servitut upprättas för tillfartsväg, VA, dagvatten och övrig teknisk försörjning. I de fall där mer än en fastighet berörs kan gemensamhetsanläggning bli aktuell.

Ledningsägare bör ombesörja att säkra sina ledningar och tillhörande anläggningar via servitut, ledningsrätt eller liknande.

Gemensamhetsanläggning föreslås bildas även för dagvattendammar.

Rätt för dragning av dagvattenledning över fastigheten Skårdal 48:8 behöver säkerställas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning m.m.

Planarbetet bekostas av kommunen. Kommunen får kostnader för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark. Kommunen får också kostnader för utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar inom allmän platsmark samt tryckstegringsstation. Kommunen får intäkter genom tomtförsäljning samt VA-anslutningsavgifter.

Ramen för sektor samhällsbyggnad, verksamhet teknik behöver ökas med de drift- och underhållskostnader som uppkommer för de tekniska anläggningar som kommunen får ansvar för.

Köpare av industritomt får kostnader för markköp, VA-anslutningsavgifter, andra anslutningsavgifter samt fastighetsbildningskostnader.

Ledningsägare får eventuellt kostnader för att säkra sina ledningar/tillhörande anläggningar. Ledningsägare får intäkter genom anslutningsavgifter.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Följande utredningar har tagits fram och bilagts planhandlingarna.

Industribullerutredning inför detaljplan, Norconsult, 2014-07-01

Landskapsanalys, Liljewall arkitekter, 2014-07-08

Risikutredning för detaljplan, Ramböll, 2014-09-12

Trafikutredning, Ramböll, 2014-10-29

VA- och dagvattenutredning, Norconsult, 2011-06-17 rev 2014-11-06

Vatten och avlopp

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- respektive spillvatten. Utbyggnad av allmänna va-ledningar kommer att krävas liksom en ny tryckstegringsstation.

Dagvatten

Hantering av dagvatten från gator och hårdgjorda ytor respektive dagvatten från tak ska ske i enlighet med rekommendationerna i VA – och dagvattenutredningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig för planarbetet på Ale kommun är Alvaro Florez, enhetschef Plan och Magnus Lövdahl, planarkitekt.

Från Ale kommun har även exploateringsingenjör Jörgen Sundén, kommunekolog Göran Fransson, miljöinspektör Mari Lindström, trafikingenjör Beata Åhall, va-ingenjör Ann-Charlotte Svensson och bygglovshandläggare Dag Widmark medverkat.

Planbeskrivning och plankarta är upprättade av Ingrid Lindbom, planarkitekt, Radar arkitektur och planering AB (plankonsult). Genomförandebeskrivningen är upprättad av Mari Giers, exploateringsingenjör, Ale kommun.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Alafors 2014-12-18

.....
Alvaro Florez
Enhetschef Plan

.....
Magnus Lövdahl
Planarkitekt

.....
Ingrid Lindbom
Planarkitekt
Radar arkitektur & planering AB

Beslut

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 200x-xx-xx

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden/Kommunfullmäktige 200x-xx-xx

Laga kraft 200x-xx-xx