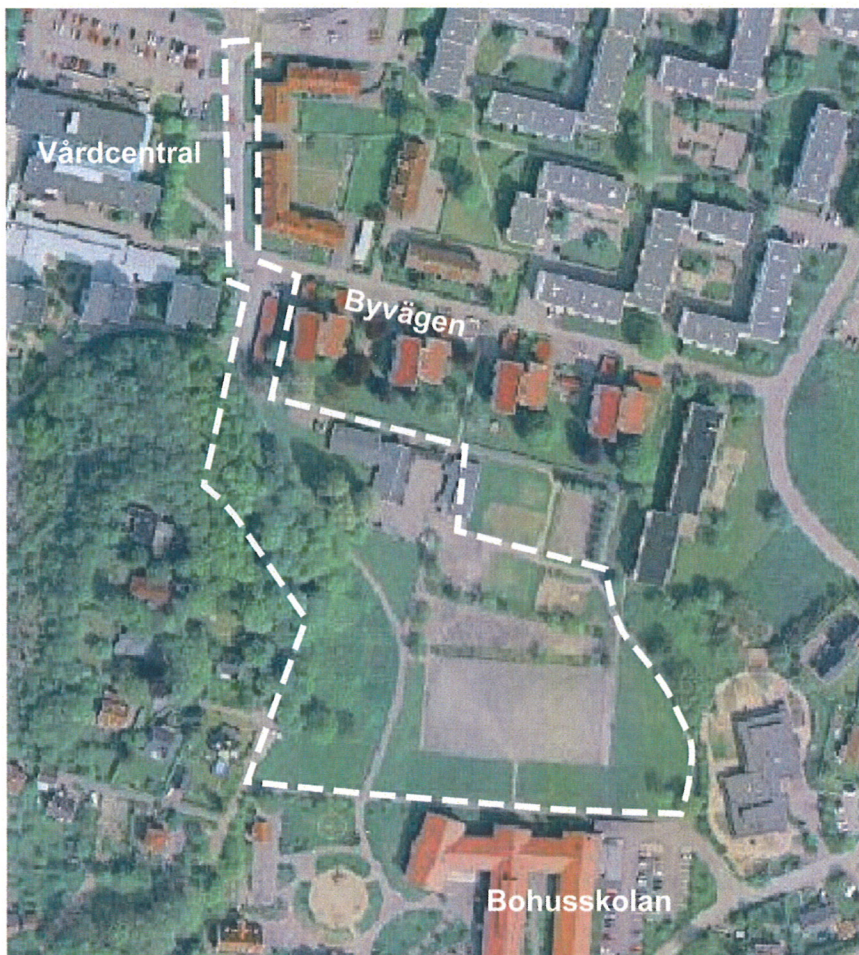




**ALE KOMMUN**  
Miljö- och byggnämnden

# Detaljplan för ny idrottshall inom SKÅRDAL 62:21 m fl Ale kommun, Västra Götalands län



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ENKELT PLANFÖRFARANDE 2009-11-26

Diarienummer: MBN 0133/08  
Specifikationsnummer: 7220

Antagen av miljö- och byggnämnden 2010-01-21  
Laga kraft 2010-02-22

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den anger de medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för ny idrottshall inom Skårdal 62:21 m fl, antagandehandling upprättad 2009-11-26, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en ny idrottshall.

Området är tidigare planlagt och omfattas av tre detaljplaner, se planbeskrivningen.

Detaljplanen upprättas av Norconsult AB på uppdrag av Ale kommun, nedan kallad kommunen.

## Tidplan

2:a kvartalet 2009	Beslut om samråd
3:e kvartalet 2009	Samråd
4:e kvartalet 2009	Beslut om antagande i Miljö- och byggnämnden

Detaljplanen handläggs med s.k. enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

## Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 10 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. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

## Ansvarsfördelning

Ale kommun är huvudman för allmän plats utan detaljplanen. Kommunen ansvarar därmed för iordningställande och framtida förvaltande av allmän plats.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar kommunen resp berörd fastighetsägare för byggnads- och anläggningsarbeten.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av kommunen.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ansvarig	Anläggning
Ale kommun	<ul style="list-style-type: none"><li>- iordningsställande och framtida förvaltning av allmän platsmark.</li><li>- iordningställande av kvartersmark inom Skårdal 62:21.</li><li>- ansökan om erforderlig fastighetsbildning.</li><li>- iordningställande av parkering och nytt garage inom Skårdal 1:81.</li></ul>
Skårdal 1:81	<ul style="list-style-type: none"><li>- anläggningar inom egen fastighet (med undantag enligt ovan).</li></ul>
Ale elförening	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av elnät.</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</li></ul>
Skanova	<ul style="list-style-type: none"><li>- utbyggnad av telenät.</li><li>- eventuellt säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.</li></ul>

## **Avtal**

Se sista stycket under Fastighetsbildning nedan.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägande**

Detaljplanen berör de kommunalt ägda fastigheterna Skårdal 62:21 och 67:1 samt Skårdal 1:81, ägd av AB Alebyggen. Se även detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter etc redovisas.

### **Fastighetsbildning**

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

Planen möjliggör byggrätt för idrottshall med tillhörande parkering. Dessutom ger planen en byggrätt för garage inom fastigheten Skårdal 1:81.

Den planerade idrottshallen med parkering skall styckas av från Skårdal 62:21 för att bilda en egen fastighet. Del av Skårdal 1:81 skall genom fastighetsreglering överföras till denna planerade fastighet.

Del av Skårdal 62:21 är i detaljplanen utlagd som kvartersmark för bostäder (område för garage) och skall genom fastighetsreglering överföras till Skårdal 1:81.

Del av fastigheten Skårdal 1:81 är utlagd som allmän plats och regleras över till den kommunägda fastigheten Skårdal 67:1.

Nödvändiga markbyten mellan kommunen, som ägare av Skårdal 62:21 och Skårdal 67:1, och AB Alebyggen, som ägare av Skårdal 1:81, löses genom avtal.

### **Gemensamhetsanläggningar mm**

Detaljplanen bedöms inte medföra något behov av att inrätta några nya gemensamhetsanläggningar. Däremot kan det bli nödvändigt att ändra befintlig gemensamhetsanläggning, Surte GA:13, då planerad fastighet för idrottsområde bör bli delägare. Kommunen skall därför ansöka om och bekosta eventuell ändring av befintlig gemensamhetsanläggning. Deltagande och andelstal skall dock bestämmas vid lantmäteriförrättning.

### **Ledningsrätt, servitut**

Inom kvartersmark för idrottsområde finns "u-område" och "x-område" utlagt. Syftet med detta är att rättigheten för underjordiska allmänna ledningar och allmän gångtrafik skall tryggas. Det är därför aktuellt att upplåta ledningsrätt till förmån för ledningshavaren samt servitut för allmän gångförbindelse.

Även om idrottsområdet är i kommunal ägo är det lämpligt att upplåta servitut för allmän gångtrafik till förmån för kommunal fastighet (tex Skårdal 62:21). Detta för att undvika risken att upplåtelsen och eventuell ersättning för upplåtelsen glöms bort i samband med en eventuell framtida överlåtelse av fastigheten. Kommunen skall därför ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning.

Observera att det faller på respektive ledningsägare/ fastighetsägare att söka och bekosta ledningsrätt/servitut.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Till detaljplanen hör en trafikutredning och en geoteknisk utredning. Under fortsatt planarbete skall hänsyn tas till resultatet av dessa utredningar och eventuella utredningar som tillkommer.

Utöver de utredningar som tas fram i samband med detaljplanen ansvarar kommunen för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar som krävs i genomförandeskedet. Detta gäller dock inte fastigheten Skårdal 1:81 där fastighetsägaren är ansvarig på motsvarande sätt.

### **VA, Dagvatten**

Den nya idrottshallen ansluts till kommunalt VA-nät i Byvägen norr om området.

Fördröjningsmagasin för dagvatten skall anordnas i anslutning till parkeringsytan (se "n1" i detaljplanen).

Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

## **El- och tele**

Ale elförening, nätägare el, har en 10 kV-kabel som går igenom planområdet. Kommunen skall samråda med Ale elförening kring planerad byggnation samt villkoren för anslutning till elnät.

Skanova, nätägare tele, har kabelstråk runt och inom planområdet. Hänsyn skall tas till dessa i samband med genomförande av detaljplanen och kommunen skall därför samråda med Skanova inför projektering av planerad byggnation.

## **Fjärrvärme:**

Inom planområdet finns en fjärrvärmeledning och den nya idrottshallen skall anslutas till fjärrvärmenätet. Planerad byggnation kräver dock att ledningen läggs om vilket skall ske på kommunens bekostnad och i samråd med Ale Fjärrvärme/Göteborg Energi.

## **Trafik**

Till detaljplanen hör en trafikutredning. Genomförandet av detaljplanen skall ske i enlighet med utredningen.

## **Garagebyggnad**

Till följd av den planerade infarten till idrottsanläggningen blir det nödvändigt att riva ett garage tillhörande Skårdal 1:81 (de befintliga fyra bostadshusen längs Byvägen) och bygga ett nytt söder om bostadshusen samt ställa i ordning parkeringen. Detta skall ske på kommunens bekostnad och i samråd med ägaren av Skårdal 1:81, AB Alebyggen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Inlösen, ersättning**

Kommunen har, som huvudman för allmän plats, en skyldighet att lösa in den del av Skårdal 1:81 som är utlagd som allmän plats. Den frågan samt frågan om ersättning i samband med markbyten i övrigt regleras i avtal mellan kommunen och AB Alebyggen, se "Fastighetsbildning" ovan.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunen skall bekosta iordningsställande av allmän plats samt utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för idrottshallen, flytt av fjärrvärmeledning, ev tillkommande tekniska utredningar, nytt garage och anordnande av bostadsparkeringen inom Skårdal 1:81 samt fastighetsbildning enligt ovan.

### **Ekonomiska konsekvenser för övriga**

Detaljplanen kan komma att få ekonomiska konsekvenser för ägarna av fastigheterna Skårdal 1:81, se Fastighetsbildning ovan.

Detaljplanen kan få ekonomiska konsekvenser för Surte GA:13 då planerad fastighet för idrottsområde bör bli delägare.

## Medverkande

Detaljplanen har utarbetats av Miljö- och bygg förvaltningen, Ale kommun. Planhandlingarna har framställts av Bo Harlén, Anna Winnberg och Anders Jurin. Genomförandebeskrivningen är framställd av Stefan Unger. Geotekniska utredningar är framtagna av Edina Smlatic och Daniel Svärd i nära samverkan med SGI. Samtliga nämnda vid Norconsult.

Medverkande tjänstemän från Ale kommun har varit Sara Johansson (trafikfrågor), Marie Lindström (natur och miljö), Carita Sandros (va-frågor mm), Alma Delic (projektledare för idrottshallen) och Dragan Medan (va-frågor).

## Miljö- och byggförvaltningen

2009-11-26

.....  
Måns Werner  
Stadsarkitekt

.....  
Ann-Britt Svedberg  
Förvaltningschef

## BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2010-01-21  
Laga kraft 2010-02-22