

Detaljplan för bostäder inom del av Rished 7:1
Ale kommun, Västra Götalands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



UTSTÄLLNINGSHANDLING 2

Normalt planförfarande (PBL 1987:10)

2020-06-04

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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. Denna beskrivning redovisar ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av planförslaget.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i Alafors. Ny bebyggelse ska anpassas till platsens topografiska förutsättningar och omgivande bebyggelse. Målet med den tillkommande bebyggelsen är att stödja Alafors utveckling genom att ge underlag för befintlig service. Planen säkerställer även gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för cirka 150- 200 nya bostäder i lägenheter och småhus. I östra delen av planområdet föreslås en tät flerbostadshusbebyggelse i två till fyra våningar med möjlighet till gemensamma gårdar, källsortering och parkering. Bebyggelsen kan anpassas till terrängen med souterrängplan. I västra delen anpassas exploateringen till omgivande villabebyggelse avseende skala och karaktär. Där möjliggör planen för friliggande hus, villor, parhus och/eller radhus. Ny angöringsgata till området föreslås anslutas till Rishedsvägen respektive Sjövallavägen och planläggs som gata. Längs Sjövallavägen säkerställs plats för gång- och cykelväg och möjlighet att bredda denna något.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 20 § Plan- och bygglagen (1987:10).

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidplan:

2015 kvartal 2 – Utställning

2020 kvartal 2 – Utställning 2

2020 kvartal 4 – Beslut om godkännande/antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

2020 kvartal 4 – Beslut om antagande i Kommunfullmäktige

Detaljplanen vinner laga kraft under kvartal 4 2020 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är bestämd till 10 år från det datum planen vinner 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.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger till större delen på fastigheten Rished 7:1 som ägs av exploatören. Planområdet berör även ett mindre område av den kommunala fastigheten Målje 1:93 längs med Sjövallavägen. Längs med Rishedsvägen berörs ett område av Rished S:1 samt Nol GA:15 som förvaltas av Nol-Alafors vägförening. Ett område av Rished S:7 som utgörs av dike berörs också av detaljplanen. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap

I detaljplanen anges vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark. Allmän platsmark i detaljplanen är utlagd för lokalgata samt gång- och cykelbana.

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark inom planområdet, d.v.s. mark markerad med GATA och GÅNG i plankartan. Allmän platsmarken kommer att införlivas i Nol-Alafors vägförening som står för framtida drift och underhåll. Nol-Alafors vägförening förvaltar redan idag stora delar av Alafors vägnät, bland annat till planområdet angränsande gator.

Mellan statlig väg Alingsåsvägen och planområdet går Sjövallavägen, där det idag är enskilt huvudmannaskap, Nol-Alafors vägförening står för drift och underhåll. Denna del av befintlig gata, Rishedsvägen, samt tillkommande lokalgator i detaljplanen får även fortsatt enskilt huvudmannaskap. Detta för att få en enhetlig förvaltning med intilliggande vägar som har enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Avtal

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan Ale kommun och exploatören som reglerar kostnaderna för framtagandet av detaljplan för området.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Ale kommun och exploatören innan antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen. Detta omfattar åtgärder både inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även vilka riktlinjer exploatören ska följa vid genomförande av åtgärder, hur åtgärder ska samrådats med kommunen. Även ansvar för att ansöka om och bekosta erforderliga gemensamhetsanläggningar och eventuella avstyckningar och fastighetsregleringar regleras i exploateringsavtal.

En Va-anmälan ska upprättas av exploatören inför anslutning till det kommunala Va-systemet. För reglering av vägdagvatten som leds till det kommunala dagvattennätet ska ett avtal tecknas mellan exploatören och Ale kommuns Va-enhet.

Avtal med respektive ledningsägare för utbyggnad och omläggning av övriga ledningar till och inom planområdet hanteras mellan exploatör och respektive ledningsägare.

Ett avtal bör tecknas mellan Nol-Alafors vägförening och exploatören angående reglering av Nol ga:15s utbredningsområde, åtgärder som utförs på befintliga vägar inom vägföreningen samt anslutning av nya bostäder med erhållande av andelstal i gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta samtliga Lantmäteriförrättningar och övriga Lantmäteriatgärder med anledning av genomförande av denna detaljplan.

Fastighetsbildning

Planområdet består till största delen av fastigheten Rished 7:1 som även sträcker sig utanför planområdet. Möjlighet finns till att stycka av planområdet till en eller flera egna fastigheter. För att ge handlingsfrihet i bland annat val av upplåtelseformer finns ingen planbestämmelse som fordrar avstyckning. Istället används begreppet tomt och tomtstorlek i planbestämmelserna vilka hänvisar till tomtplatsen runt en bostad. Tomten kan men behöver inte bilda en egen fastighet, utan kan även ingå som en del i en större fastighet innehållande fler bostäder och tomtplatser.

Fastighetsgränser som inte är koordinatsatta och som sammanfaller med detaljplanegräns kan ändras när lantmäteriförrättning påbörjas, en fastighetsbestämning kan då behöva göras vilket exploitören då bekostar.

Rished S:7

Den del av Rished S:7 som ligger inom planområdet hamnar på kvartermark och kommer behöva fastighetsregleras till Rished 7:1 alternativt till nybildad fastighet inför genomförande av detaljplanen. Deläggande fastigheter till Rished S:7 berörs av denna förrättning. Berörda fastighetsägare informeras av Lantmäteriet när en sådan förrättning startas och ges möjlighet till delaktighet i förrättningen.

Rished S:1

Rished S:1 bedöms inte påverkas av planens utformning då fastigheten redan idag är bebyggd med väg ägd av Nol GA:15 och förvaltd av Nol-Alafors vägförening.

Gemensamhetsanläggningar m.m.

Nol GA:15

Rishedsvägen ingår i Nol ga:15 som förvaltas av Nol-Alafors vägförening. Fastigheten Rished 7:1 har del i Nol ga:15 sedan tidigare. Genom exploatering av området kommer de gator och gångvägar som omfattas av denna detaljplan att anläggas som allmän platsmark. Det innebär att nya gator kommer att behöva regleras in i Nol ga:15 som då utökas i sin utbredning. De nya bostäderna i området kommer samtidigt att få andel i Nol ga:15 och Nol-Alafors vägförening. Detta kan ske genom en omprövning hos Lantmäteriet.

Övriga gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning med förvaltande samfällighetsförening ska tillskapas för omhändertagande och bortledning av dagvatten inom och i anslutning till planområdet, dagvattendammen inräknad. För att möjliggöra skötsel och underhåll av de, delvis befintliga, diken på Rished 7:1 som ska avleda dagvatten från planområdet ner till Sköldsån bör dessa säkras, lämpligen genom att de införlivas i berörd gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning med förvaltande samfällighetsförening ska även skapas för drift och underhåll av övriga gemensamma anläggningar inom planområdet så som parkering, lekplats, sophantering och posthantering.

Exploitören ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga förrättningar för omprövning och tillskapande av gemensamhetsanläggningar med förvaltande samfällighetsföreningar som krävs med anledning av detaljplanen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska tillskapas för vatten- och avloppsledningar som ska ägas och förvaltas av Ale kommun inom planområdet.

Övriga rättigheter

För befintlig gång- och cykelväg som löper längs med Sjövallavägen finns officialservitut till förmån för Målje 1:93.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Till grund för utformningen av detaljplanen ligger utredningar avseende dagvatten, geoteknik, buller, trafik, naturinventering och arkeologi.

Gator

Detaljplanen möjliggör infart till det planerade området via Sjövallavägen och Rishedsvägen. Exploatören ansvarar för utbyggnad av gator och gångvägar med tillhörande anläggningar inom planområdet. Dessa överförs sedan till Nol-Alafors vägförening som ansvarar för framtida drift och underhåll. Eventuella åtgärder på den del av Rishedsvägen samt gång- och cykelvägen längs med Sjövallavägen som ligger inom planområdet genomförs och bekostas av exploatören. Ale kommuns tekniska handbok ska ligga till grund för projektering och utformning av gator och dess anläggningar.

Utfartsförbud ska gälla ut mot Rishedsvägen för kvarteret väster om lekplatsen.

Höjdsättning

Höjdsättningen av gator och bostäder inom planområdet är viktig. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av dag- och spillvatten ska ske. Det föreslås även tillses att marken ges ordentlig lutning ut från byggnader för att undvika stående vatten. Vid höjdsättning skall hänsyn även tas till rådande geotekniska förhållanden. Inom planområdet planeras två underjordiska parkeringsdäck. Höjdsättningen av infarten till p-däcken är av stor vikt för att undvika att dagvatten avrinner in i p-däcken vid ett skyfall. Se vidare i ”Del av Rished 7:1, Dagvattenutredning till detaljplan, 2013-10-28 rev. 2020-02-21”.

Va/dagvatten

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för Vatten och Avlopp. Planområdet skall anslutas, med en eller flera anslutningspunkter, till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar som finns längs med planområdet i Sjövallavägen. Utbyggnad och projektering av anläggningar och ledningar för vatten och avlopp genomförs och bekostas av exploatören. Efter godkänd slutbesiktning överlämnas anläggningarna utan ersättning till Ale kommun som Va-huvudman för framtida ägande, drift och underhåll. Ale kommun avser att införliva planområdet i kommunalt verksamhetsområdet för Vatten och Avlopp (ej dagvatten) när anläggningarna övertagits av Va-huvudmannen.

Tryckstegringsanläggningar kan komma att behövas för de högre flerfamiljshusen inom området. Dessa anläggningar ska placeras inom berörda byggnader på kvartersmark och uppföras av exploatören. Dessa anläggningar ska ägas, driftas och underhållas av fastighetsägaren.

Projektering och utbyggnad av Va-anläggningar ska ske i samråd med Ale kommuns Va-enhet och i enlighet med teknisk handbok VA.

Dagvatten

Dagvatten inom planområdet ska fördröjas. Planområdet kommer inte att införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten. Exploatören ansvarar för att tillse att planområdets dagvatten omhändertas, både avseende kvartersmark och allmänplats. Det är fastighetsägarna inom området som kommer att äga och drifva dagvattenanläggningar, inklusive dagvattendamm, knutna till kvartersmarken samt naturmarken söder om planområdet. För detta skapas en gemensamhetsanläggning. Anläggningar för hantering av vägdagvatten knutet till området ska ägas och driftas av vägföreningen.

En dagvattendamm planeras i området för att omhänderta och fördröja dagvatten från bland annat flerfamiljshusen i området. En friyta runt dagvattendammen ska säkerställas så att området kan nås för skötsel och underhåll med fordon. Dammens utlopp föreslås ledas genom ledning till befintligt dike nordväst om dammen, över Rished 7:1, för att därefter ledas till Sköldsån.

En dagvattenutredning har tagits fram för området (Del av Rished 7:1, Dagvattenutredning till detaljplan, 2013-10-28 rev. 2020-02-21) som redovisar hur dagvatten för planområdet kan omhändertas och avledas. Ale kommuns dagvattenhandbok ska samtidigt ligga till grund för val av åtgärder för hantering av dagvatten.

Avskärande diken ska anläggas för de bostäder som byggs mot skogsslätten i söder, detta för att skydda dem mot från slätten tillrinnande vatten.

Från befintligt bostadsområde väster om planområdet leds dagvatten in i och genom planområdet. Dagvattendike och kulvert som löper i nordostlig riktning påverkas av kommande exploatering och behöver läggas om i förändrat läge. För att säkra plats för avledning av detta dagvatten över kvartersmark har ett u-område tillskapats i planområdets västra del.

Vägdagvatten från Sjövallavägen behöver omhändertas om befintligt dike och dess avrinning, som delvis ligger inom planområdet, påverkas av exploateringen.

Geoteknik

Geotekniska förstärkningsåtgärder har utförts i slätten norr om planområdet ner mot Sköldsån, genom anläggande av en barriär bestående av kalkcementpelare. Åtgärderna har ökat säkerheten mot skred inom och i angränsning till planområdet.

Säkerheten mot skred har kontrollerats och med utförda stabilitetshöjande åtgärder bedöms stabiliteten inom planområdet vara geotekniskt tillfredsställande för en maximal utbredd last av 15 kPa.

För att förhindra grundvattensänkning bör vid ledningsdragning strömningsavskärande fyllning utföras inom området. Mer om detta kan läsas i PM Geoteknik, Norconsult, 2017-08-31, rev 2017-12-15.

Bevarandeområden

Stenmur

Inom planområdet finns flera stenmurar som påverkas av byggnation. Stenmurar som påverkas av byggnationen ska återuppföras på annan plats inom planområdet. För ingrepp i stenmurarna ska biotopskyddsdispens sökas. På ett par platser ska befintliga stenmurar bevaras i nuvarande utformning, enligt bestämmelse i plankartan.

Dike

Inom planområdet finns biotopskyddade diken som påverkas av detaljplaneläggningen i området. Kompensationsdike ska anläggas intill den planerade ytan för lekplats i detaljplanen. Det nya diket ska även det anses biotopskyddat. För att skapa ett naturligt flöde i det nya anlagda kompensationsdiket kan detta med fördel kopplas ihop med det dagvattennät som leder rent vatten från tomter och/eller naturmark.

Svalltorn

En bevarandebestämmelse med rivningsförbud har lagts in i plankartan för det svalltorn som ligger i planområdets sydöstra del. Svalltornet från 1937 har ett kulturhistoriskt värde som påminnelse om den fabriksverksamhet som bedrivits vid Ahlafors fabriker.

Övriga ledningar

El

Ale el svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området. Det planeras inte för någon ny transformatorstation då bedömning gjorts att befintliga stationer i planområdets närhet kan försörja området. Exploatör svarar för att kontakt tas med elnätbolaget före exploateringsstart.

Tele-/Optokabel

I samband med anläggande av vägar, vatten och avlopp inom planområdet bör det förberedas med tomrör för framtida fiberledningar till bostäderna inom området. Detta för att minimera framtida ingrepp i gatan.

Övriga ledningar

Respektive ledningsägare inom planområdet ansvarar för och bekostar att deras ledningar inklusive övriga anordningar säkerställs genom exempelvis ledningsrätt eller servitut.

Exploatören ansvarar för kontakt med berörda ledningsägare i området.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för alla åtgärder som ska utföras inom kvartersmark. Parkering ska anordnas inom kvartersmark och gemensamma anläggningar för avfalls- och posthantering för bostäderna ska tillskapas inom området. Exploatören ska även tillse att tillskapade bostäder kan försörjas med brandvatten samt att säkra utrymningsvägar finns för bostäderna.

För erhållande av startbesked för byggnader på kvartersmark krävs att dagvattenanläggning finns på plats.

Lekplats ska anordnas på för detta avsedd yta inom planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

För exploatören

Kostnader

Exploatören bekostar planarbete och genomförande av detaljplanen för området. Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark och på allmän platsmark med anledning av detaljplanens genomförande bekostas av exploatören. Detta omfattar bland annat byggnation av hus, gator, vatten och avlopp, dagvattenåtgärder, markarbeten och flytt av befintliga dagvattenanläggningar, skyddat dike samt stenmurar. Till detta kommer kostnader för lantmäteriförrättningar så som

fastighetsregleringar, omprövning och tillskapande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter. Exploatören har även sedan tidigare genomfört och bekostat geotekniska förstärkningsåtgärder i slänten ned mot Sköldsån.

Intäkter

Exploatören får intäkter i form av byggrätter.

För kommunen

Kostnader

Kommunen får kostnader för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppssystemet inom området, då detta övertagits av kommunen.

Intäkter

Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgift till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Nol-Alafors vägförening

Kostnader

Nol-Alafors vägförening får efter genomförande av denna detaljplan ett större vägnät att ansvara för. Detta innebär ökade kostnader för drift och underhåll av vägar.

Intäkter

Nol-Alafors vägförening får samtidigt fler fastigheter anslutna till vägföreningen och Nol GA:15 vilket innebär ökade intäkter.

MEDVERKANDE

Från Ale kommun har följande tjänstemän medverkat:

Utställningshandling 2: Mikaela Ranweg, Karin Svensson (Plan), Jenny Wendel, Bodil Ljungkvist (Miljö), Karin Heimdal (VA), Daniel Ledner (Renhållning), Emma Lundholm (Infra), Sandra Vokstrup (MEX).

Sektor kommunstyrelsen, Mark- och exploateringsavdelningen
Alafors 2020-06-04

.....
Lars Lindström
Mark- och exploateringschef

.....
Sandra Vokstrup
Exploateringsingenjör