



Antagen av KF 16 oktober 2012
Laga kraft 10 september 2014

ANTAGANDHANDLING

Detaljplan för Bostäder i Hultet Södra ÖJERSJÖ

Partille Kommun, Västra Götalands Län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjlighet till genomförande av förslag till detaljplan för Bostäder i Hultet Södra.

Planen skall ge möjlighet till ny bebyggelse i form av enfamiljs-
hus, utbyggnad av befintliga bostadsfastigheter samt förtätning
av nya tomter för bostadsändamål i området. Planförslaget syftar
också till att bygga ut vägar till gator, som kommunen ansvarar
för samt bygga ut kommunalt vatten och avloppsnät. Avsikten är
också att förbättra tillgängligheten för allmänheten till Lilla Hål-
sjön.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Partille kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommunen har rätt men är också skyldig, om berörd fastighetsägare begär detta, att lösa in den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandets utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande.

Ansvarig Anläggningar utanför kvartersmark

Partille kommun	Utbyggnad av gator, gångstigar och andra allmänna platser (naturmark)
	Bullerskyddsåtgärder
	Fördröjningsmagasin med tillhörande anläggningar för dagvatten
	Allmänt VA-nät, inkl. pumpstation
Partille Energi Nät AB	Elnät inkl. transformatorstation
Ägare	De bryggor som ej ligger inom privat vattenområde ska upplåtas åt allmänheten.

Ansvarig Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägare	Byggrätt (bostäder)
	Bildande av nya privata fastigheter för bostadsändamål samt gemensamhetsanläggningar
	Kvartersväg (g), lek (g), parkering (g) och övriga anläggningar med undantag av allmänna ledningar inom u-områden
Partille kommun	Allmänna VA-ledningar inom u-områden
	Bildande av nya kommunala fastigheter för bostadsändamål

Ansvarig Anläggningar inom kvartersmark

Partille Energi Nät AB Elnät inkl. transformatorstation

Tidplan

Planområdet har varit föremål för samråd och utställning nr 1. Planförslaget ställdes ut en andra gång under våren 2012 och antagande skedde 2012-10-16.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är tio (10) år och börjar löpa 18 månader efter det att planen vunnit laga kraft. Syftet med den fördröjda genomförandetiden är att kunna göra projektering, anbudsförfarande och utbyggnad av kommunala anläggningar som gator samt vatten- och avloppsanläggningar innan ny bebyggelse tillkommer i området. Om det visar sig vara lämpligt att samordna utbyggnad av de kommunala anläggningarna med utbyggnaden av anläggningar på kvartersmark kan man bortse från den fördröjda genomförandetiden. Särskild överenskommelse härom ska tecknas mellan berörda parter.

Tio års genomförandetid bedöms som en tillräckligt lång tid för genomförande av detaljplanen.

Markanvisning, förmedling av tomter mm

Detaljplanen innebär att tre kommunägda tomter kan bildas. Avsikten är att dessa ska förmedlas genom kommunens tomt- och småhuskö och säljas styckevis för eget byggande. Planen innehåller ett kommunägt markområde som kan rymma en grupp om 24 bostäder. Området har varit föremål för en markanvisning och en exploatör är utsedd. Ett samverkansavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen. Före detaljplanens antagande avser kommunen att teckna ett marktilldelningsavtal med exploatören. I avtalet kommer bland annat ersättning för marken och ansvar för exploateringsåtgärder att regleras. De blivande tomterna (med hus) kommer att förmedlas via kommunens tomt- och småhuskö.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅ- GOR

Markägare

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Allmän plats

Kommunen äger merparten av den allmänna platsmarken. Mindre delar av gatusystemet och naturmarken berör även privatägda fastigheter. Intrånget avser mark som idag används som tomtmark/naturområde. Eventuella tomtanläggningar som berörs kommer att ersättas av kommunen. Följande privatägda fastigheter berörs av överlåtelse genom fastighetsreglering av allmän platsmark till kommunen. OBS! Mindre avvikelser ska tålas och kan förekomma i samband med regleringen i lantmäteriförrätt-

ningen:

Hultet 1:6	naturmark	ca 746 m ²
Hultet 1:6	gatumark	ca 81 (40 + 41) m ²
Hultet 1:11	naturmark	ca 5867 m ²
Hultet 1:15	gatumark	ca 358 m ²
Hultet 1:16	gatumark	ca 107 m ²
Hultet 1:17	gatumark	ca 172 m ²
Hultet 1:36	naturmark	ca 142 (132 + 10) m ²

Den ovan redovisade berörda allmänna platsmarken har markerats på bifogade kartor, se *bilaga 1-7*.

Kommunen har för avsikt att grönytorna i området ska göras tillgängliga för allmänheten och de boende i området. Den del av strand- och vattenområdet som är i privat ägo bör därför övergå till kommunägd fastighet som föreslås bli planlagd som allmän platsmark.

Kvartersmark och kvartersvägar

Enligt planförslaget är en väg utlagd som kvartersväg (g), vilket innebär att berörda fastigheter gemensamt ansvarar för vägens anläggande samt drift och underhåll. Kvartersvägen kan komma att avstyckas för att bilda egen fastighet. Medverkande fastigheter och dess andel i kostnaden för anläggande samt drift och underhåll kommer att fastställas vid bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Detaljplanen innebär även marköverföringar från och till ett flertal fastigheter. Regleringarna görs i första hand för att överensstämmelse med detaljplanen ska uppnås mot gatu- och naturmark. Följande privatägda fastigheter ska enligt detaljplanen tillföras mark genom fastighetsreglering från kommunägda fastigheter. OBS! Mindre avvikelser ska tålas och kan förekomma i samband med regleringen i lantmäteriförrättningen:

Hultet 1:15	ca 285 (133 + 147 + 5) m ²
Hultet 1:17	ca 1114 (670 + 326 + 118) m ²
Hultet 1:36	ca 268 m ²
Hultet 1:38	ca 611 (196 + 367 + 48) m ²
Hultet 1:39	ca 71 (59 + 12) m ²

Den ovan redovisade kvartersmarken har skrafferats på bifogade kartor, se *bilaga 1-7*.

Planen medger möjlighet att bilda ett antal nya bostadsfastigheter. För att tillskapa dessa krävs fastighetsbildning inom kvartersmark där såväl kommunägda som privatägda fastigheter berörs.

Planen medger totalt fyra byggrätter på fastigheterna Hultet 1:36

och 1:37 under förutsättning att ovan nämnd kvartersväg anläggs och gemensamhetsanläggning bildas till de nya tomterna.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering samt övrig fastighetsbildning som berör allmän platsmark och kommunaltekniska anläggningar på kvartersmark, se vidare under ledningsrätt nedan.

Respektive fastighetsägare ansvarar och ansöker om fastighetsbildning som aktualiseras av att nya bostadsfastigheter ska bildas eller där detaljplanen redovisar marköverföring inom kvartersmark. Berörda fastighetsägare ansvarar och ansöker också om bildande av gemensamhetsanläggning för kvartersväg, parkering och lek.

Ledningsrätt

I detaljplanen redovisade u-områden är avsedda för förläggning av allmänna underjordiska ledningar. Rätten att förlägga ledningar inom u-områden avses säkerställas med stöd av ledningsrätt.

Tre privatägda fastigheter, Hultet 1:6, 1:36 och 1:37 berörs av u-områden.

Vid projekteringen av området kommer kommunen att samverka med Partille Energi Nät AB, Skanova, Telia och andra intressenter om deras eventuella behov av utrymme i kvartersmark och allmän platsmark. Den föreslagna transformatorstationen kan exempelvis komma att säkras med ledningsrätt.

Släntintrång

På plankartan finns bestämmelse om att slänt mot väg får och ska anordnas. Syftet med bestämmelsen är att det vid utbyggnaden av gatorna kan behövas intrång för slänter på några fastigheter.

Kommunen har för avsikt att träffa avtal med berörda fastighetsägare rörande släntintrången. Om inte avtal kan träffas kommer kommunen att hos lantmäteriet ansöka om servitut för slänterna.

Befintliga servitut och nyttjanderätter

En del fastigheter inom planområdet har, genom avtalsservitut, rätt att nyttja kommunägd mark för bland annat väg.

Med anledning av att berörda fastigheter får tillgång till kommunala gator har kommunen för avsikt att ansöka till Lantmäteriet om upphörande av servitut.

De befintliga nyttjanderätter som finns inom planområdet avseende bland annat nyttjande av kommunägd mark för väg och fårskötsel avses sägas upp.

Se fastighetsförteckning för närmare beskrivning av befintliga

servitut och nyttjanderätter.

TEKNISKA FRÅGOR

- Gator och gc-vägar** Nya Öjersjövägen, som ligger utanför planområdet, har byggts ut tidigare. Området angörs via cirkulationsplats som planlagts i detaljplanen Hultet, norra delen. Nya lokalgator byggs ut.
- Gång- och cykelväg, österifrån, finns utbyggd på Öjersjövägens södra sida fram till Ekebacken och västerut på Nya Öjersjövägens norra sida.
- I övrigt integreras gång- och cykeltrafiken med biltrafiken i det lokala vägnätet.
- Kvartersmark för allmänt ändamål (T)** Detaljplanen redovisar ett markreservat för att möjliggöra en förlängning av lokalgatan till kommungränsen till Härryda kommun. Gatan skall kunna fungera som vägförbindelse för framtida bebyggelse.
- I samband med att lokalgatan förlängs är avsikten att även bygga ut en separat gång- och cykelväg parallellt med gatan, från cirkulationsplatsen fram till kommungränsen.
- Grönområde** Kommunen har för avsikt att grönytorna i området ska göras tillgängliga för allmänheten och de boende i området.
- En skötselplan för strandremsan utmed Lilla Hålsjön har upprättats och ingår i skötselplanen för Isfabriksområdet.
- Vatten och avlopp** **Vatten och spill**
Samtliga bebyggda fastigheter inom området ska anslutas till kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsnätet kommer att byggas ut i samband med gatuutbyggnaden och förbindelsepunkter till respektive fastighet kommer att upprättas.

Dagvatten

Inom planområdet anläggs ett kommunalt ledningsnät för omhändertagande av dagvatten. Områdets topografiska förutsättningar gör att inte alla befintliga och nytillkommande fastigheter kan anslutas till ledningsnätet, se planbeteckning b₁, vilket innebär att dessa måste omhänderta dagvattnet lokalt. Dränerings- och regnvatten får inte tillföras den kommunala spillvattenledningen. Detta innebär att fastighetsägare som har kombinerat avloppssystem för dag- och spillvattnet måste separera omhändertagandet av dagvatten från spillvatten vilket normalt kräver bygganmälan. För obebyggda tomter hanteras detta i det kommande bygglovsskedet. Fastighetsägarna ansvarar för erforderliga utredningar.

För områdets behov planeras en pumpstation på nuvarande fastighet Hultet 1:11.

Bryggor

Bryggor till Hultet 1:15 och 1:16 inom planområdet som ej ligger inom privat vattenområde ska vara allmänt tillgängliga. Kommunen har för avsikt att träffa nyttjanderättsavtal med ovanstående berörda fastighetsägare.

Hultet 1:6 anses enligt utredning gjord av GF Konsult AB 1996-04-11 tillsammans med Hultet 1:4 och 1:11 äga del av vatten och grund i Lilla Hålsjön.

Slamfickor

Under utbyggnaden av området ska entreprenörer genom anläggande av slamfickor hindra slam från att transporteras ut i känsliga miljöer.

Bullerskydd

Bullerskyddsåtgärder behövs för detaljplanens genomförande. En 1-1,2 meter hög (kan bli högre beroende på placering med hänsyn till plats för uppläggning av snö) och påbyggnadsbar mur eller skärm ska anläggas längs med Nya Öjersjövägen. I planområdets västra del går muren eller skärmen över i en befintlig bullervall. Väster om Hultet 1:36 och 1:37 anläggs en ny bullervall.

El-, tele- och IT-försörjning

Partille Energi Nät AB svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området. Kommunen bevakar samordning med Telia, Skanova och andra distributörer i samband med övriga anläggningsåtgärder. Läge för transformatorstation finns inom området.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar framgår av särskild geoteknisk utredning, som redovisas i planbeskrivningen. Åtgärder som behövs för byggande på kvartersmark ombesörjs av berörd fastighetsägare. Kommunen ansvarar för åtgärder på allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark	<p>Ersättningar för kvartersmark som skall överföras mellan fastighetsägare regleras i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Kostnaden för fastighetsbildning kommer att fördelas efter den nytta som respektive fastighetsägare har av föreslagen åtgärd.</p>
Gatukostnad	<p>Ett förslag till fördelning av gatukostnader har upprättats. Gatukostnadsutredningen kommer att redovisas parallellt med detaljplanearbetet.</p>
Marktilldelningsavtal	<p>Kommunen har för avsikt att träffa marktilldelningsavtal som bl a reglerar gatukostnader, marköverföringar och bullerdämpande åtgärder med Västkuststugan, exploatör för grupphusområdet.</p>
VA-avgift	<p>Fastigheter som ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät kommer att få erlägga anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats. Viss möjlighet till kompensation för enskilda va-anläggningar med hänsyn till anläggningarnas ålder och skick finns enligt VA-lagens bestämmelser.</p>
Buller	<p>Bullerdämpande åtgärder för befintlig bebyggelse som krävs enligt detaljplanen bekostas av Partille kommun. Åtgärder för nytillkommande bebyggelse bekostas av berörd fastighetsägare.</p>
El-, tele- och IT-anslutning	<p>Kostnad för ny el/fiber/tele-anslutning regleras enligt gällande taxa.</p>
Geoteknik	<p>Geotekniska åtgärder som erfordras för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare. Åtgärder inom allmän platsmark bekostas av kommunen.</p>
Övriga kostnader	<p>Planavgift och bygglovsavgifter enligt gällande taxa kommer att tas ut vid bygglovsprövning eller enligt tecknade avtal.</p>
Genomförandebeskrivningens rättsverkan	<p>Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.</p>
Medverkande	<p>Genomförandebeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet i samarbete med tjänstemän från övriga enheter.</p>

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Jörgen Hermansson
Samhällsbyggnadschef

Maria Gunnarsson
Planeringschef

Denis Nähring
Mark- och exploateringsingenjör

Malin Pettersson
Mark- och exploateringsingenjör