



Handläggare
 Maria Gunnarsson 031-792 17 08

Diarienummer
 KS 2007:200

Antagen av KF 24 maj 2011
Laga kraft 19 december 2012

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID KVARNFALLSVÄGEN

Ugglum 14:62 m fl , Partille kommun

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 möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder vid Kvarnfallsvägen, södra Sävedalen.

Planen ska ge möjlighet till en förtätning av området med nya grupphustomter för bostadsändamål. Planförslaget syftar också till att bygga ut gator som kommunen ansvarar för samt att bygga ut ett kommunalt vatten- och avloppsnät. Avsikten är också att bevara värdefull naturmark.

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 är i aktuellt planområde ägare till all allmänplats mark utom en remsa privatägd mark som ska regleras till allmän plats, med anledning av iordningställande av ny rondell samt flytt av hållplats. Den exakta omfattningen framgår efter projektering av rondell och hållplats.

Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna

till allmänt begagnande.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande.

<u>Ansvarig</u> Partille kommun	<u>Anläggningar utanför kvartersmark</u> Utbyggnad och iordningställande av gator och andra allmänna platser (grön-områden, gångvägar/stigar, rondell, busshållplats) inom hela planområdet. Allmänt VA-nät
Partille Energi Nät AB	Elnät
<u>Ansvarig</u> Peab Sverige AB	<u>Anläggningar inom kvartersmark</u> Byggrätt (bostäder) Bildande av nya fastigheter för bostadsändamål och fastighet/er för teknisk anläggning samt lekyta. Övriga anläggningar med undantag av allmänna ledningar inom u-områden
Partille kommun	Allmänna ledningar (u-områden)
Partille Energi Nät AB	Elnät

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och börjar löpa ett år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Syftet med den fördröjda genomförandetiden är att möjliggöra projektering, anbuds-förfarande och utbyggnad av kommunala anläggningar som gator och vatten- och avloppsledningar innan ny bebyggelse tillkommer i området. Genomförandet regleras vidare i exploateringsavtalet. Fem år bedöms som en tillräckligt lång tid för genomförande av detaljplanen. Under genomförandetiden är fastighetsägarna garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Markanvisning, exploateringsavtal m m

Planförslaget redovisar ett nytt bebyggelseområde där 31 nya tomter för småhus illustreras på kommunägd mark, på höjden mellan Kvarnfallsvägen och Kvarnstensvägen, omgivet av befintlig naturmark.

Bebyggelseområdet utgör en samlad grupp inom ett förtättningsområde i anslutning till redan utbyggd kollektivtrafik, teknisk infrastruktur, social och kommersiell service. Området är lämpligt att bebygga i ett sammanhang och har därför varit föremål för en markanvisningsförfrågan. Markanvisningsförfarandet har resulterat i att en exploatör är utsedd och att ett samverkansavtal

och ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och kommunen.

De av exploatören sedermera bebyggda småhustomterna inom markanvisningsområdet ska förmedlas via kommunens tomt- och småhuskö.

Före detaljplanens antagande har kommunen träffat ett exploateringsavtal med exploatören, som bl a reglerar marköverlåtelse, ansvar för exploateringen, deltagande i exploaterings- och plankostnaderna och dess erläggande. I exploateringsavtalet kommer bland annat utbyggnaden av lokalgata och va inom bebyggelseområdet regleras. Gata och va byggs ut av kommunen och tomtmarken iordningställs av exploatören. Exploateringsavtalet är en vidareutveckling av samverkansavtalet, som tar vid när detaljplanen antas.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer, med anledning av kommunens iordningsställande av rondell, beroende av rondellens omfattning, att upprättas separat med ägare till Partille 4:104 och Partille 4:101. Ett markområde av Partille 4:104, utmed Kvarnfallsvägen, berörs även av ett nytt hållplatsläge, varför överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas med ägaren till Partille 4:104 även för detta ändamål.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

- Markägande** Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.
- Allmän platsmark** Kommunen äger all den allmänna platsmarken utom vid väggkant mot Kvarnfallsvägen.
- Inlösen av kvartersmark till förmån för rondell och busshållplats blir aktuell i väggkant vid Ugglum 4:104 och Ugglum 4:101. Vid projektering av rondell och busshållplats framgår i vilken utsträckning Ugglum 4:104 (Partillebo AB) och Ugglum 4:101 (Brf Kvarnfallet) kommer att beröras.
- Det finns idag ett servitut till förmån för Ugglum 4:177 över infart till Ljungkullen som berörs av ovan nämnda inlösen men som inte påverkas praktiskt av en eventuell inlösen.
- Kvartersmark** Detaljplanen innebär att kvartersmark kommer att styckas av och överförs från kommunens fastighet till en eller flera nya fastigheter. Avsikten är att all kvartersmark ska överföras till exploatören.

Planen medger möjlighet att bilda ett antal nya bostadsfastigheter. För att tillskapa dessa krävs fastighetsbildning inom kvartersmark. En särskild fastighet/er på kvartersmark ska även bildas för områdets gemensamma funktioner såsom; teknisk anläggning, med plats för miljöhus och/eller bergvärmecentral, samt ytor för lek inom det nya bostadsområdet. För ägande och förvaltning ska bildas en gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna inom planområdet.

Fastighetsbildning

Avsikten är att fastighetsbildning för bostadsbebyggelse ska ske i enlighet med upprättat exploateringsavtal. Syftet med fastighetsbildningen är att fastigheterna ska överensstämja med detaljplanen. Sådan överensstämmelse är en förutsättning för att bygglov skall kunna meddelas.

Exploatören ansvarar och ansöker hos fastighetsbildningsmyndigheten om all fastighetsbildning som aktualiseras av att nya bostadsfastigheter skall bildas, liksom fastighetsbildning för teknisk anläggning/lekytor, i samförstånd med kommunen.

Kommunen ansvarar och ansöker hos fastighetsbildningsmyndigheten om all övrig fastighetsbildning som berör allmän platsmark. Avsikten är att frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering ska träffas med fastighetsägare berörda av åtgärder på allmän plats enligt detaljplanen.

Servitut, ledningsrätt

I detaljplanen redovisat u-område är avsett för förläggning av allmänna underjordiska ledningar.

Kommunens rätt att förlägga ledningar inom u-området ska säkerställas med stöd av ledningsrätt. Detta säkerställs i exploateringsavtalet.

Övrigas rätt att förlägga ledningar inom u-området kan säkerställas med stöd av nyttjanderättsavtal, servitutsavtal eller ledningsrätt.

Rätten om ledningsintrång ska exploatören säkerställa vid bildandet av nya bostadsfastigheter samt fastighetsbildning som berör allmän plats mark, i samförstånd med kommunen.

Vid projekteringen av området kommer kommunen att samverka med Partille Energi Nät AB, Telia Sonera och andra intressenter om deras eventuella behov av utrymme i kvartersmark och allmän platsmark.

Elanslutning förväntas ske via Kvarnfallsvägen/Ljungkullen till befintlig transformatorstation.

TEKNISKA FRÅGOR**Gatunät**

Exploateringsområdet försörjs genom att en ny lokalgata anläggs som ansluts till en ny rondell på Kvarnfallsvägen.

Ca 10 allmänna parkeringar anläggs på allmän platsmark, utmed den nya lokalgatan.

Vid projektering av rondell och ny busshållplats framgår i vilken utsträckning Ugglum 4:104 och eventuellt 4:101 kommer att beröras. Inlösen av kvartersmark till förmån för rondell och busshållplats blir aktuell i vägkant vid infart till Ljungkullen. Separat överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna.

Busshållplatserna vid Kvarnfallsvägen flyttas så att de bägge hållplatserna är placerade mitt emot varandra i anslutning till den nya rondellen. För att skärma av tillfälligt höga ljudnivåer vid busshållplatsen mot Utmarksvägen kan en låg bullerskärm uppföras. Frågan utreds vidare vid byggnationen.

Befintlig gångväg mellan Utmarksvägen och Illervägen, bekräftas i detaljplanen. Gångvägen utförs 3 m bred för både gång- och cykeltrafik. Vägen asfalteras och belyses. I områdets södra del föreslås en gångväg med bredd 2 m som förbinder planförslaget med Offerstensvägen söder om området.

En ny vändzon anläggs på Utmarksvägen, något väst om befintlig. Utmarksvägen bibehålls därmed som återvändsgata.

Befintligt gång- och cykelstråk utmed Kvarnfallsvägen byggs om i den del där den nya lokalgatan korsar stråket.

En upphöjd gångbana förläggs utmed delar av den nya lokalgatan. I övrigt förläggs en avgränsad zon belagd med marksten för fotgängare. Cykeltrafiken integreras med biltrafiken på den nya lokalgatan.

Slänter

Slänt mot gata kommer att anordnas på kvartersmark och regleras i exploateringsavtalet. Det avtalas om kommunens rätt, i form av servitut, att anlägga och bibehålla slänt på tomtmark, gentemot exploatör och tomtköpare.

Kommunen bekostar och utför slänter till följd av gatan, i samband med gatuutbyggnaden. Exploatören bekostar uppfyllnader och anpassning till tomtmark samt murar på tomtmark.

Kommunen utför och anpassar uppfyllnaderna på tomtmark i enlighet med beskrivning från exploatören, efter avstämning mot gatusläntens utförande. Kostnader och utförande av slänter, uppfyllnader och anpassningar regleras i exploateringsavtalet.

Det är fastighetsägarnas ansvar att underhålla slänter och murar på tomtmark.



Illustration släntutbredning (streckad svart linje)

Grönområden

Kommunen har för avsikt att grönytorna i området fortsatt ska vara tillgängliga för allmänheten och de boende i området. Hänsyn ska tas till naturförutsättningar som råder i området liksom till befintliga stigar och områden för lek.

Den omgivande naturen är husens trädgård varför majoriteten av bostäderna inte har någon egentlig tomt. Naturmark planläggs i en bred zon runt bostadsområdet som allmän platsmark – NATUR.

Buller

Vägtrafikbullerutredningen visar att riktlinjerna för buller klaras med god marginal för planerade bostäder

El- tele och IT försörjning

Partille Energi Nät AB svarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät för el inom området. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Kommunen bevakar samordning med Telia och övriga eventuella distributörer i samband med övriga anläggningsåtgärder.

Eventuell undanflyttning av TeliaSoneras anläggningar kommer att debiteras exploitör. TeliaSonera skall underrättas av berörd fastighetsägare i god tid innan några arbeten påbörjas i närheten av deras ledningar.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar framgår av det geotekniska utredningsmaterialet som finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Åtgärder som behövs för byggande på kvartersmark och åtgärder förknippade med exploateringen ombesörjs av exploitören. Tex ska exploitören åtgärda konsekvenser på naturmark, med anledning av sprängningar för exploateringen, i enlighet med planbestämmelser och beskrivning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark	<p>All mark för bostadsbyggnationen ägs av Partille kommun och avsikten är att överlåta blivande kvartersmark till exploatören. Villkor för överlåtelsen regleras i exploateringsavtalet. Kostnaden för fastighetsbildning ska bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtalet.</p> <p>Reglering av del av Partille 4:104 och del av Partille 4:101, säkerställs genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Kostnaden för denna fastighetsbildning ska bekostas av kommunen.</p>
Gatukostnad	<p>Kommunen utför och bekostar gatuutbyggnaden samt gångvägar/stigar, enligt planen, på allmän platsmark. Kostnaderna belastas exploatören genom exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet.</p> <p>Den nya rondellen, flytt av busshållplatser, bullerplank samt breddning av gångväg skattefinansieras.</p>
Exploateringsavtal	<p>Kommunen har träffat exploateringsavtal med exploatören som bl a reglerar marköverlåtelser, ansvar för exploateringen, deltagande i exploaterings- och plankostnaderna och dess erläggande.</p> <p>Kommunen har för avsikt att träffa frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering med ägare till fastigheter som berörs av åtgärder på allmän plats enligt detaljplanen.</p>
VA-avgift	<p>Alla blivande bostadsfastigheter ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät och belastas med anläggningsavgift för VA enligt gällande taxa när förbindelsepunkt upprättats. Kommunen anlägger och bekostar va-ledningar fram till framtida tomtgränser samt upprättar förbindelsepunkter för va till respektive tomt inom exploateringsområdet. Exploatörens erläggande av anläggningsavgifter regleras genom exploateringsbidrag i enlighet med exploateringsavtalet.</p>
Elanslutning	<p>Kostnad för ny elanslutning regleras enligt gällande taxa.</p>
Geoteknik	<p>Geotekniska åtgärder som erfordras för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken och övrig mark, som en konsekvens av exploateringen, bekostas av exploatören och regleras i exploateringsavtalet.</p>
Övriga kostnader	<p>Bygglovsavgifter kommer att tas ut vid bygglovprövning enligt gällande taxa. Planavgift regleras i exploateringsavtalet, varför exploatören befrias från planavgift i samband med bygglovansökan.</p>

**GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNINGENS
RÄTTSSVERKAN**

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

**MEDVERKANDE
KONTOR**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsenhet. Tjänstemän från samhällsbyggnadskontorets plan-, va- och gatuavdelning har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Björn Marklund
Samhällsbyggnadschef

Jörgen Hermansson
Mark- och exploateringschef

Maria Gunnarsson
Exploateringsingenjör