



Antagen av KF 2 september 2014
Laga kraft 3 oktober 2014

ANTAGANDESHANDLING

Detaljplan för BOSTÄDER I HOSSABERGET

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 i Hossaberget".

Tre exploatörer har bjudits in för att delta i planarbetet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av cirka 240 bostäder i anslutning till Hytterkullen och Mossvägsområdet i Öjersjö.

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. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt begagnande.

Tidplan

Planområdet har varit föremål för utställning under tiden 18 april till 16 maj 2013.

Antagande av planen beräknas ske fjärde kvartalet 2013.

När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnad

Ansvariga för att genomföra planen

påbörjas.

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande.

Partille kommun	<u>Anläggningar utanför kvartersmark</u> Utbyggnad och iordningställande av gator, gång- och cykelvägar, parkområden och andra allmänna platser
	Inkoppling av Mossvägens samfällighetsförenings dagvattenledningar.
Partille kommun (VA-kollektivet)	- Allmänt VA-nät - Anläggning och drift av dagvattensystem med dammar
Partille Energi Nät AB	Elnät samt flytt och nedgrävning av befintlig högspänningsledning.
Fastighetsägare	<u>Anläggningar inom kvartersmark</u> - Byggrätter - Bildande av fastigheter för bostadsändamål - Gemensamhetsanläggningar, exempelvis för parkeringar, gemensamma gårdar och gångstråk samt eventuellt en gemensamhetsanläggning för gemensam dagvattenanslutning vid radhusområdet. - Övriga anläggningar enligt detaljplan och illustrationskartan
Partille Energi Nät AB	Elnät och transformatorstation
Gothnet, Skanova eller annan distributör	Optoledningar

Avtal

Marktilldelningsavtal

Mellan exploatörerna och kommunen finns idag markanvisningsavtal som reglerar hur planarbetet ska genomföras. Innan kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan, ska marktilldelningsavtal träffas mellan parterna.

Marktilldelningsavtalen ska bland annat reglera:

- marköverlåtelse
- gatukostnader
- VA-anslutningar
- gemensamhetsanläggningar
- plan- och administrationskostnader
- förmedling av tomter till tomt- och småhuskän
- fastighetsbildningsfrågor
- tidplan för utbyggnad
- ansvar för exploateringsåtgärder
- förbindelser till gestaltungsprogrammet

Det förutsätts att åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploateringen bekostas av exploatörerna.

Som bilaga till marktilldelningsavtalen ska ett genomförandeavtal upprättas. Detta reglerar ett smidigt och friktionsfritt genomförande. Bland annat hur samarbetet mellan de olika exploatörerna ska genomföras i utbyggnadsskedet, vid försäljning och inflyttning.

Skötselavtal

Ett skötselavtal avses träffas mellan kommunen och respektive berörd fastighetsägare beträffande disponeringen och skötsel av de remsor av allmän gata närmast husen. Kommunens avsikt är att respektive fastighetsägare skall ansvara för skötseln av sidoremsorna.

Överenskommelse med Mossvägens samfällighetsförening

Överenskommelse avseende Mossvägens samfällighetsförenings va-ledningar och tillhörande förändringar avses träffas mellan kommunen och föreningen.

Köpeavtal

Om fastighet för transformatorstation ska skapas upprättas köpeavtal mellan Partille kommun och Partille Energi Nät AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den vunnit laga kraft. Fördröjd genomförandetid om 18 månader gäller för allmänna platser inom området från den dag planen vinner laga kraft.

Utbyggnad av bostäder och förskola

Utbyggnad av bostäder i området kommer att göras av exploatörerna NCC Boende AB, Veidekke Bostad AB, Studor Projektutveckling AB samt Partille kommun.

Förmedling av tomter

Avsikten är att samtliga fastigheter med äganderätt som planförslaget innebär ska förmedlas genom kommunens tomt- och småhuskö.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Detaljplanen berör fastigheterna Öjersjö 6:297, Öjersjö 4:5, Öjersjö S:39, Öjersjö 6:477 och Öjersjö 4:137. Fastigheterna Öjersjö 6:297, Öjersjö 4:5 och Öjersjö S:39 ägs av Partille kommun och fastigheterna Öjersjö 6:477 och Öjersjö 4:137 ägs av Partillebo AB.

Markägande och eventuella nyttjanderättshavare mm inom planområdet framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Allmän platsmark

Kommunen äger merparten av den allmänna platsmarken. Det är endast mindre delar som behöver lösas in av kommunen. Fastigheterna som berörs är Öjersjö 6:477 och Öjersjö 4:137 som ägs av Partillebo AB. Mark som enligt aktuellt planförslag är utlagd som allmän platsmark planeras genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet, vilket regleras i kommande marktilldelningsavtal med Partillebo AB.

Hur varje fastighet berörs och med vilken ungefärlig areal redovisas separat på bifogade kartor, bilaga 1a, 1b och 1c.

Den samfällda fastigheten Öjersjö S:39 som enligt planförslaget är inom allmän platsmark ska fastighetsregleras till annan intilliggande kommunägd fastighet.

Kvartersmark

Kvartersmarken ska indelas i fastigheter för ändamålen bostäder samt eventuellt transformatorstation.

Markregleringar inom kvartersmark avseende bostäder kommer att regleras med exploatörerna i kommande marktilldelningsavtal. Vid upprättande av marktilldelningsavtal regleras också vem som ansöker om lantmäteriförrättning och vilka åtgärder som krävs.

Fastighet för transformatorstation överläts genom köpeavtal alternativt upplåts med ledningsrätt till Partille Energi Nät AB.

För att skapa en av de illustrerade tomterna i väster på illustrationskartan förutsätts att mark överförs från fastigheten Öjersjö 4:137 som ägs av Partillebo AB.

Hur fastigheten berörs och med vilken ungefärlig areal redovisas i grönt på separat bifogad karta, bilaga 1c.

Gemensamhets-

Planförslaget ger möjligheter att uppföra parkeringar, gårdar och

anläggningar

gångstråk som gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att berörda fastighetsägare gemensamt ansvarar för anläggande samt drift och underhåll.

Gemensam förbindelspunkt för dagvatten kommer att upprättas vid radhusområdena. Beroende på upplåtelseform av bostäderna kan gemensamhetsanläggning även behöva skapas för dessa dagvattenledningar.

Fastigheternas andel i kostnaden för anläggande samt drift och underhåll kommer då att fastställas i lantmäteriförrättning vid bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Mossvägens samfällighetsförening

Mossvägens samfällighetsförenings befintliga läge för va-ledningar ska säkras genom officialservitut, vilket Partille kommun ansöker om hos Lantmäterimyndigheten vid bildande av kommunala tomter.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för Partille Energi Nät AB:s högspänningsledningar skall säkerställas genom ledningsrätt.

Fastighet för transformatorstation överläts genom köpeavtal alternativt upplåts med ledningsrätt till Partille Energi Nät AB.

Kommunen ansöker hos Lantmäterimyndigheten om bildande av ledningsrätt samt eventuellt bildande av ny fastighet för transformatorstation.

Servitut

För fastigheter med hus placerade i fastighetsgräns inom planområdet planeras avtals- eller officialservitut skapas för att:

- säkra möjligheten till underhåll av fasad
- säkra möjligheten till uppförande och underhåll av dagvattenledningar och dagvattenbrunn, vattenledning samt spillvattenledning och rensstensbrunn fram till upprättad förbindelsepunkt

För fastigheter med hus placerade i fastighetsgräns inom planområdet planeras avtalsservitut skapas för att:

- säkra möjligheten till uppförande och underhåll av entré med eventuell trappa och skärmtak

Eventuellt krävs ytterligare servitut för att ovanstående fastigheter ska kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt.

TEKNISKA FRÅGOR OCH FÖRDELNING AV KOSTNADER

Marktilldelningsavtal	Utförande och fördelning av kostnader regleras i kommande marktilldelningsavtal.
Gestaltning	Gestaltning av områdets hårdgjorda ytor, både inom kvartersmark och inom allmän platsmark, framgår av gestaltungsprogram och planbeskrivning.
Gator, gång- och cykeltrafik	<p>Parallellt med Nya Öjersjövägen utformas 30-gator med separata gångbanor. Övriga gator inne i området utformas som gångfartsområde, där trafiken ska ske på de oskyddade trafikanternas villkor.</p> <p>Utefter gatan parallellt med Nya Öjersjövägen löper en separat cykelbana som ska ingå i kommunens huvudcykelnät.</p>
Bostäder, parkering, inlastning mm.	Parkering för bostadsändamål ska inom hela planområdet anordnas på kvartersmark och kan anordnas som gemensamhetsanläggning.
Vatten och avlopp	<p><u>Spill- och vattenledningar</u> Samtliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunal vatten- och spillvattenledning. Ledningsnätet kommer att byggas ut i samband med gatubyggnaden och förbindelsepunkter kommer att upprättas.</p> <p><u>Dagvattenledningar</u> Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna fastigheten i enlighet med plankartans bestämmelser. I övrigt ska samtliga fastigheter anslutas till kommunal dagvattenledning.</p>
Mossvägens samfällighetsförening	<p><u>Vatten- och avloppsledningar</u> I områdets sydvästra del har fastigheten Öjersjö 4:5 en belastning i form av ett officialservitut för utrymme där Öjersjö GA:7 har förmånen. Gemensamhetsanläggningen Öjersjö GA:7 är en vatten- och avloppsanläggning innefattande ledningar med tillbehör för färskvatten, spillvatten och dagvatten. Gemensamhetsanläggningen Öjersjö GA:7 förvaltas av Mossvägens samfällighetsförening.</p> <p>Samfällighetsföreningens va-ledningar inom planområdet avses ha kvar nyvarande läge inom planområdet. Nya servitut kommer att skapas på kvartersmark vid bildande av kommunala tomter.</p>

Tidigare har dagvattnet från Mossvägens samfällighetsområde delvis släppts ut i naturmark norr om området. Med anledning av kommande exploatering kommer samfällighetens dagvattenledningar kopplas på det kommunala va-nätet. Brukningsavgift för dagvatten kommer att tas ut enligt gällande va-taxa av Mossvägens samfällighetsförening.

Grönområden

Mossvägens samfällighetsförening förvaltar också Öjersjö GA:9, vilken innefattar grönområden. Dessa grönområden berörs med anledning av aktuellt detaljplaneförslag och avses regleras i lantmäteriförrättning.

Avfallshantering

Ny återvinningsstation är möjlig att anlägga, se plankartan.

EI

Den delvis luft- och delvis jordförlagda högspänningsledningen som är gård genom området behöver flyttas och grävas ner i samband med exploateringen. Jordkablarna förutsätts ligga inom allmän platsmark.

Partille Energi Nät AB ansvarar för utbyggnaden av markförlagt distributionsnät och att ny transformatorstation uppförs. Plankartan redovisar läge för ny transformatorstationen inom fastigheten Öjersjö 6:297.

Ledningsrätt skall upprättas för samtliga högspänningsledningar inom detaljplaneområdet.

Fastighet för transformatorstation överläts genom köpeavtal alternativt upplåts med ledningsrätt till Partille Energi Nät AB.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar framgår av utredning som redovisas i detaljplanen.

Bullermur

För att klara riktvärden för bullernivåer anger detaljplanen att en 1,2 meter hög bullerdämpande gabionmur uppförs i anslutning till Nya Öjersjövägen i enlighet med illustrationskartan.

Kostnaderna för uppförande av bullerdämpande åtgärder bekostas av exploitörerna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Mark	<p>Ersättning för kvartersmark och allmän platsmark regleras i marktilldelningsavtalen.</p> <p>Fastighetsbildningskostnader</p> <ul style="list-style-type: none">- för att avstycka den kommunala kvartersmarken samt bildande av gemensamhetsanläggningar betalas av respektive exploatör- för att överföra privat allmän platsmark till kommunen betalas av kommunen- för skapa ledningsrätt för att säkra högspänningsledningar och att bilda särskild fastighet alternativt skapa ledningsrätt för att säkra transformatorstation regleras i marktilldelningsavtalen och avtal med Partille Energi Nät AB.- för att säkerställa Mossvägens samfällighetsförenings va-ledningars nya läge genom officialservitut samt reglera deras grönområde regleras i marktilldelningsavtalen.- för eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder regleras i marktilldelningsavtalen.
Exploateringskostnader	<p>Kostnader för åtgärder berörande kommunaltekniska anläggningar föranledda av exploateringen, så som flytt av elledningar regleras i marktilldelningsavtal.</p>
Gatukostnader	<p>Uttag av kostnader för utbyggnad av områdets gatunät samt iordningställande av allmän platsmark ska regleras i marktilldelningsavtalen.</p>
Vatten och avlopp	<p>Anläggningsavgift för vatten och avlopp uttags för nya fastigheter enligt vid tillfället gällande va-taxa.</p>
El	<p>Anslutningsavgift för el regleras med Partille Energi Nät AB enligt vid betalningstillfället gällande eltaxa.</p>
Geoteknik	<p>Geotekniska åtgärder som erfordras för byggnader och anläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatörerna.</p>
Plan- och bygglovs-kostnader	<p>Bygglovsavgift kommer att tas ut vid bygglovprövningen enligt gällande taxa. Plankostnader tas ut i enlighet med markanvisningsavtalen. Regleras slutgiltigt i marktilldelningsavtalen.</p>

**Genomförande-
beskrivningens
rättsverkan**

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

Medverkande

Genomförandebeskrivningen har upprättas av Samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning i samarbete med övriga avdelningar.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Jörgen Hermansson
Samhällsbyggnadschef

Malin Pettersson
Mark- och exploateringsingenjör