



KS08.966

## Genomförandebeskrivning

---

Detaljplan för fastigheten Hallsås 16:1 m.fl.  
Utbyggnad av Höjdens bostadsområde, södra delen  
Lerums kommun, Västra Götalands län

---

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD  
Mark- och projektenheten  
Carl Bellinder  
0302-52 11 52  
carl.bellinder@lerum.se

## 1 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH RÄTTSSVERKAN

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra en detaljplan. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

## 2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 2.1 Tidplan

Beslut om antagande av detaljplanen beräknas kunna fattas i december 2008.

### 2.2 Genomförandetid

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få bygga enligt planen under genomförandetiden. Vägras bygglov, som uppfyller planens villkor för byggnation, har fastighetsägarna rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång bortfaller den garanterade rätten att få bygga. Planen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan. Genomförandetiden skall anges till minst fem och längst femton år.

Genomförandetiden för detta planförslag sätts till fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för utbyggnad av området. Om utbyggnad inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva områdets innehåll.

### 2.3 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Exploatören, Förbo AB, ansvarar för alla åtgärder på kvartersmark.

Följande ansvarsfördelning skall gälla:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
Lerums kommun	- Utbyggnad av ny lokalgata - Utbyggnad av gång- och cykelväg - Skötsel av parkmark - VA-försörjning
Exploatören	- Byggrätt och markanläggningar på kvartersmark
Lerum Energi AB	- Elförsörjning
Lerum Fjärrvärme AB	- Fjärrvärmeförsörjning

## **2.4 Avtal**

Exploateringsavtal skall innan planen antas upprättas mellan kommunen och exploatören.

I exploateringsavtalet skall bl.a. följande punkter behandlas:

- formerna för exploateringens genomförande
- marköverföringar
- utbyggnad av allmän plats såsom lokalgata och gc-väg
- utförandet av bebyggelse och markanläggningar på kvartersmark
- ekonomiskt ansvar för utbyggnaden

## **3 TEKNISKA FRÅGOR**

### **3.1 Vatten och avlopp samt dagvatten**

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten från nytillkommande hårdgjorda ytor leds till befintliga kommunala dagvattenledningar.

### **3.2 EI**

Elförsörjning klaras från befintlig transformator i närområdet.

### **3.3 Fjärrvärme**

Ny bebyggelse skall anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

### **3.4 Vägar**

Kommunen är väghållare för Kullgårdsvägen väster om planområdet. Ny lokalgata med vändplats skall anläggas från Kullgårdsvägen och ca 200 m in på den sträcka mellan Tuvängens sjukhem och exploatörens fastighet, Lerum 1:71, som idag utgörs av gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen skall finnas kvar och läggs parallellt med den nya lokalgatan.

### **3.5 Parkering**

Parkering för nytillkommande bebyggelse skall ske på kvartersmark. Parkeringsplatser anläggs dels i direkt anslutning till de nya bostäderna dels avsätts plats för en ny parkeringsyta i nordöstra hörnet på tomten för Tuvängens sjukhem. Möjlighet till långsgående parkering kommer även finnas utmed den nya lokalgatan.

### **3.6 Park**

Det planerade bostadsområdet öster om Tuvängens sjukhem är idag avsatt som parkmark i gällande planer, LS 9 och LS 28. På området finns idag en nedgången bollplan. Alldeles söder om området sparas en triangelformad yta som parkmark mot den befintliga bebyggelsen.

### **3.7 Geotekniska förhållanden**

Exploatering i planområdet skall följa de rekommendationer som ges i geotekniska undersökningar.

Radonundersökning skall utföras innan bygglov ges. Byggnader skall utföras radonskyddat om inte undersökningen visar att det är onödigt.

## **4 NATUR OCH KULTUR**

### **4.1 Natur**

Planen omfattar inga områden med några större naturvärden.

### **4.2 Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Området saknar kända kulturlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull mark.

## **5 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Ansökan om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggningar och tillskapande av ledningsrätt görs av berörda fastighetsägare hos lantmäterimyndigheten i Alingsås.

### **5.1 Fastighetsbildning**

För att exploatörens markinnehav skall överensstämma med kvartersmark behöver marköverföringar till exploatören ske från kommunens fastighet Hallsås 16:1 och KB Hedeheims fastighet Lerum 1:160. Dessa överföringar regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildningen kan ske med stöd av detaljplanen. En fastighetsplan är inte nödvändig inom planområdet.

### **5.2 Ledningsrätt och servitut**

Inom områden betecknade med "u" på plankartan skall, i den mån så inte redan har skett, ledningsrätter eller servitut att upplåtas för underjordiska kablar och ledningar.

### **5.3 Gemensamhetsanläggningar**

Några gemensamhetsanläggningar är för närvarande inte aktuella.

## **6. EKONOMI**

### **6.1 Kostnader för plan- och exploateringsanläggningar**

Kostnadsfördelning för genomförande av detaljplanen regleras i exploateringsavtalet. Principen är att exploatören står för alla kostnader planen ger upphov till.

## 6.2 Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören enligt särskilt planläggningsavtal. Planavgift enligt taxa skall därför inte utgå.

Sektor samhällsbyggnad

.....  
Pierre Bolvede  
Mark- och projektchef

.....  
Carl Bellinder  
Markingenjör