



Detaljplan för Åby mässhall och hotell

Mölnåls stad Västra
Götalands län

Upprättad 2015-06-09

ANTAGANDE

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Detaljplanen ska redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Denna genomförandebeskrivning redovisar ansvarsfördelningen samt möjligheter till genomförande av detaljplan för Åby mässhall och hotell. Detaljplanen upprättas i samarbete med ägaren till fastigheterna Åby 1:76, 87 och Kusken 1, Åby travsällskap, vilka är att betrakta som exploatör.

Eftersom planarbetet påbörjades före 2 maj 2011 tillämpas den äldre plan- och bygglagen (ÅPBL 1987:10).

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	2:a kv 2013
Utställning	2:a kv 2014
Antagande	3:ekv 2015
Laga kraft	3:a kv 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit 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 (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden mm

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Åby travsällskap. Kommunen äger merparten av den mark som utgör allmän plats, gata. I fastigheterna Åby 1:75, 1:87 och Kusken 1 finns vidare ett antal avtals- och officialservitut inskrivna avseende parkering, väg, fjärrvärmeledning, underjordisk ledning och transformatorstation.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, så som:

- Ombyggnad av Åbyvägen
- Ombyggnad av Idrottsvägen, inkl. busshållplatser

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören utför och bekostar all utbyggnad samt svarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som reglerar ansvarsfördelningen och förutsättningarna för detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar också marköverföringar och energifrågor. Ett avtal om hur skötsel av parkeringsytan ska ske och stadens nyttjande av parkeringsytan har också tecknats.

Fastighetsrättsliga frågor

All fastighetsbildning samt bildande av servitut och ledningsrätter för berörda fastigheter ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Enligt planförslaget redovisas ett mindre markområde utmed Åbyvägen, som allmän plats inom fastigheten Åby 1:75.

Fastighetsbildning

Den mark som ingår i allmän plats, se ovan, ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig fastighet ägd av kommunen.

Del av kommunens fastighet Åby 1:84, ett mindre markområde utmed Åbyvägen, förslås överföras genom fastighetsreglering till Åby 1:75.

Skulle det område som betecknas med H – Handel på plankartan styckas av i framtiden för att bilda egen fastighet ska ett servitut för infartsväg och parkering tillskapas.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga va-ledningar, fjärrvärmeledningar, elledningar samt andra ledningar inom området ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken. Exploatören ska ansöka om fastighetsbildning avseende den egna kvartersmarken. Kostnaderna för de fastighetsrättsliga åtgärderna på allmän plats respektive kvartersmark regleras i det exploateringsavtal som upprättats mellan kommunen och exploatören.

Respektive ledningsägare ska ansöka om och bekosta eventuell lantmäteriförrättning avseende bildande av servitut eller ledningsrätt.

Tekniska frågor

Gator, bil-, gång- och cykeltrafik

Åbyvägen i öster och Idrottsvägen i söder föreslås byggas om. Åbyvägen ges en snävare sektion och en gång- och cykelbana byggs ut. Nya anslutningar föreslås.

Idrottsvägen behåller sin nuvarande sektion men in- och utfarter till mässhallområdet och Åby fritidscentrum anpassas i sidled till varandra för att förtydliga korsningarna. Gångpassager förtydligas och trafiksäkerhetsanpassas. Busshållplatser tillgänglighet- och trafiksäkerhetsanpassas samt flyttas i sidled så att de blir placerade mitt för varandra.

Vatten och avlopp

Vatten- och avlopp finns utbyggt i angränsande gator. Föreslagen ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Utmed Åbyvägen löper en kommunal vatten- och avloppsledning in på del av kvartersmarken. Ledningen kommer att behöva flyttas ut på område betecknad med HUVUDGATA i samband med att mässhallen uppförs.

Dagvatten

Området kring Idrottsvägen har problem med att vatten stiger över markytan vid häftiga regn. Problemet ska hanteras i enlighet med den till detaljplanen hörande dagvattenutredning.

Geoteknik och markmiljö

Exploatören ansvarar på egen bekostnad för att erforderliga undersökningar och åtgärder avseende geoteknik och markmiljö inom kvartersmarken utförs i samband med genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar vidare för nödvändiga myndighetskontakter.

Bebyggelse

Exploatören har för avsikt att uppföra en mässhall på ca 10 000 kvm i ett plan med inslag av kontor, ett 16 våningar högt hotell innehållande ca 200 hotellrum samt ett gatukök i anslutning till den stora parkeringsytan.

Energi

Fjärrvärme finns utbyggt angränsande till området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet. Vidare ska exploatören sträva efter att uppföra en energieffektiv byggnation.

Utmed Åbyvägen löper befintlig fjärrvärmeledning in på del av kvartersmarken. Ledningen kommer att behöva flyttas i samband med att mässhallen uppförs. Det åligger exploatören att ta erforderliga kontakter med Mölndal Energi AB angående flytten.

Buller

En ny skärm kommer att uppföras i norr som skydd för bostäder i Åby stallbackes östra del (ingår i genomförandet av detaljplan för Åby stallbacke). Befintliga vallar i söder samt mellan den stora parkeringsytan och Tandemgatan kommer att bibehållas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Ett antagande av detaljplanen innebär för kommunen en direkt skyldighet att lösa sådana fastigheter som ingår i allmän plats under förutsättning att berörda fastighetsägare begär det. Vidare kan ställas krav på att allmän platsmarken iordningställs av kommunen inom genomförandetiden.

Kostnader för kommunen

Kommunen har kostnader för åtgärder inom planområdet vad gäller ombyggnad av Åbyvägen och Idrottsvägen. Kommunen kommer också ha kostnader för övergripande infrastruktur som t.ex. om- och tillbyggnader av på- och avfarter till och från Söderleden.

Intäkter för kommunen

Kommunen erhåller inga försäljningsintäkter till följd av detaljplaneprojektet, dock ska erforderliga avgifter och gatukostnader i form av exploateringsbidrag erläggas av exploatören.

Planekonomi och finansiering

Utgifterna för de kommunaltekniska anläggningarna inom allmän plats inom planområdet hanteras i avtal mellan kommunen och exploatören, vilket innebär att kostnaden för ombyggnad av Åbyvägen finansieras genom exploateringsbidrag från exploatören motsvarande den faktiska kostnaden.

Framtida driftkostnader

Längs Åbyvägen kommer en ny trädrad planteras i samband med ombyggnaden av Åbyvägen. Utöver skötseln av denna får kommunen inga ytterligare eller ökade driftkostnader till följd av genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom och i anslutning till den egna fastigheten som uppkommer i samband med projektet.

Det innebär bland annat att exploatören till följd av förslaget till detaljplan förutom att bekosta uppförandet av nya byggnader på kvartersmarken även bland annat svarar för kostnaderna avseende ombyggnad av Åbyvägen, flytt av befintliga vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar utmed Åbyvägen samt eventuella ytterligare anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och fjärrvärme. Kostnader för övergripande infrastruktur till följd av förslaget till detaljplan, t.ex. om- och tillbyggnader av på- och avfarter till och från Söderleden, kommer också belasta exploatören.

Per Lorentsson
Exploateringsingenjör