

U T S T Ä L L N I N G S H A N D L I N G

Detaljplan för
Ullarp 1:74 m fl
Eftra församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-01-27
Reviderad 2012-02-20

1. INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra exploatering av ca 30 tomter för småhusbebyggelse/fritidshus inom fastigheterna Ullarp 1:20, 1:43, 1:53, 1:55 och 1:74 samt Skällentorp 3:6 och 3:143. Dessutom fås en samordnad och likriktad detaljplan för ett område som tidigare ingått i flera skilda planer och även till viss del ej omfattats av detaljplan. Exploatör och tillika markägare av Ullarp 1:74 är Gerd Johansson, till Ullarp 1:43 Skrea Hus AB och till Ullarp 1:20 Gunilla Persson. Exploatör till Skällentorp 3:6 är Margareta Stenström Jidestål. Övriga ingående fastigheter är främst privatägda.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Beskrivningen godkänns av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap 20 § i Plan- och bygglag (1987:10).

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	februari 2011
Utställning	juni 2012
Antagande i (KF)	september 2012
Laga kraft	oktober 2012

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att denna vunnit laga kraft.

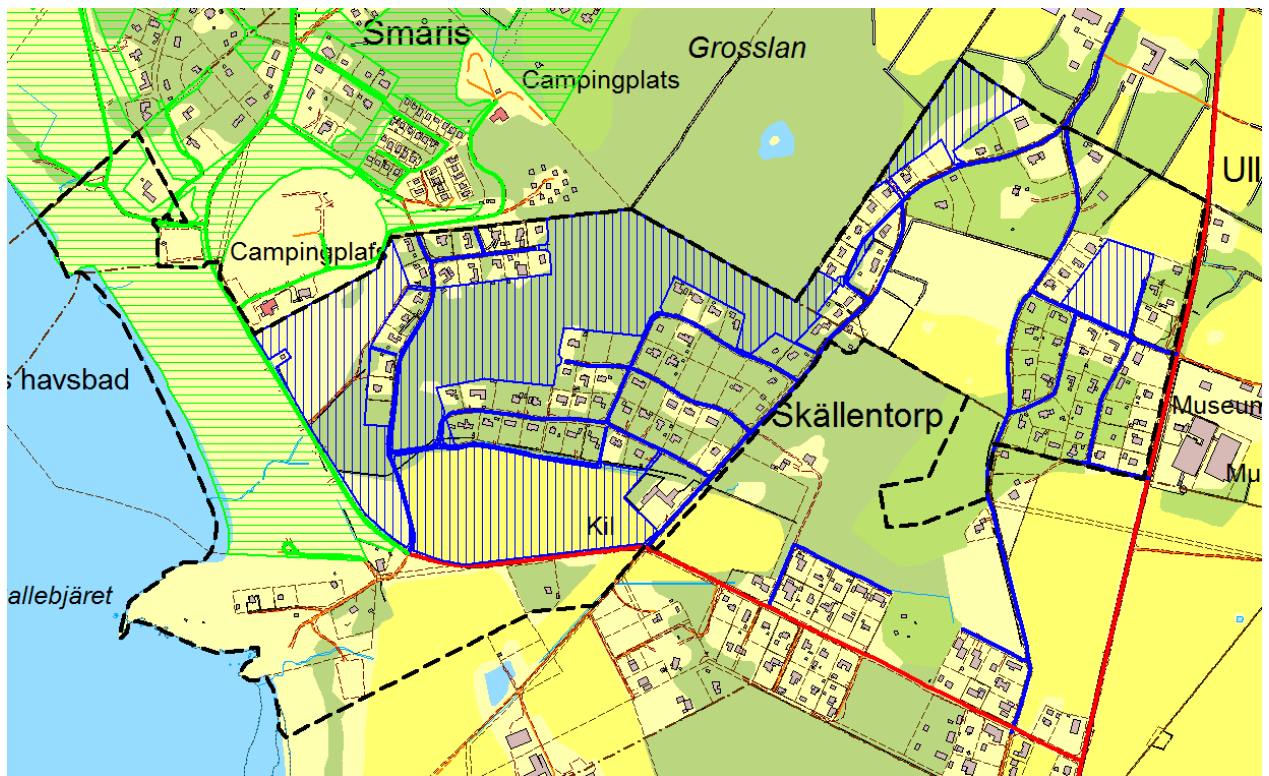
Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd exploatör/markägare för byggnads- och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. Föreslagen allmän platsmark (vägar, naturmark m.m.) drivs för närvarande dels av Axelia vägförening (förvaltare av Skällentorp Ga:1), markerat med blått i kartan nedan, dels av Ullarp-Skällentorps vägförening (förvaltare av Skällentorp Ga:2), markerat med grönt i kartan nedan, och dels i enskild privat regi av berörda nyttjare och/eller markägare. Dock är staten genom Trafikverket väghållare för allmänna vägarna nr 610, Kustvägen, och nr 658 inom detaljplaneområdet. Trafikverket ansvarar därav för drift och underhåll av den allmänna platsmark i föreliggande detaljplan som är markerat med rött i kartan nedan.

För tillkommande allmänna platser (vägar, naturmark m.m.) inom fastigheterna Ullarp 1:20, Ullarp 1:43 samt Ullarp 1:74 föreslås Axelia vägförening vara huvudman. För tillkommande allmänna platser inom fastigheterna Skällentorp 3:7 och Skällentorp 3:71 föreslås Axelia vägförening eller Ullarp-Skällentorps vägförening vara huvudman. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudman när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt Anläggningslagen. Huvudmannen svarar då för den allmänna platsmarkens skötsel och underhåll. Huvudmannskapet skall även omfatta drift och skötsel av dagvattenanläggningar avseende avvattnings av den allmänna platsmarken inklusive dess anläggningar.



Karta över huvudmannaskapet inom planområdet (den svarta streckade linjen). De tjocka linjerna är vägar och de streckade områdena är grönområden som ska förvaltas av respektive vägförening. Ullarp-Skällentorps vägförening sköter de gröna områdena och vägarna. För skötseln av de blåa områdena och vägarna står Axelia vägförening. Trafikverket är väghållare för de röd markerade vägarna.

Berörd exploatör/markägare iordningställer de vägar, dagvattenanläggningar m.m. på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan och preciseras i exploateringsavtal som skall tecknas mellan berörd exploatör/markägare och Falkenbergs kommun. Färdigställda arbeten skall godkännas av framtida huvudman och Falkenbergs kommun. Berörd exploatör/markägare skall vidare kostnadsfritt upplåta den allmänna platsmarken inom detaljplanen som omfattas av exploateringsavtal till huvudmannen för den allmänna platsmarken. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalen och/eller förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19§. Allmän platsmark som upphävs inom detaljplanen och som sedan tidigare är förordnad skall befrias från förordnandet.

Eventuellt iordningställande av allmänna anläggningar (främst eventuellt befintliga vägar som idag ej ingår i Skällentorp Ga:1 eller Skällentorp Ga:2) till en sådan standard som huvudmannen (Axelia vägförening eller Ullarp-Skällentorps vägförening) godtagit för att övertaga anläggningen skall utföras av ägarna/nyttjarna till den allmänna anläggningen. Sker inte påtalad upprustning kan den aktuella anläggningen lämnas utanför huvudmannens ansvarsområde. Den fortgår då att helt oreglerat skötas och underhållas i enskild privat regi av berörda nyttjare och/eller ägare.

Berörd exploatör/markägare beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Axelia vägförening och eventuellt Ullarp-Skällentorps vägförening.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Aktuellt område ingår ej i FAVRABs verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. För dagvattenhanteringen inom planområdet ansvarar berörd exploatör/markägare/nyttjare. Framtida huvudman för allmän platsmark ansvarar för dagvattenhantering som kan hänföras till deras anläggningar (vägar m.m.) på allmän platsmark. Före det att huvudman för allmän platsmark övertagit allmän anläggning (främst befintliga vägar) ansvarar berörda ägare och/eller nyttjare för dagvattenhantering kopplad till berörd anläggning. För dagvattenhanteringen från privat tomtmark över annans mark svarar berörda markägare och/eller nyttjare. Eventuellt kan även denna dagvattenhantering övertas av framtida huvudman för allmän platsmark eller så kan en särskild gemensamhetsanläggning inrättas för detta ändamål. Om dagvattenutredning krävs ansvarar berörd markägare/nyttjare för att sådan upprättas i samförstånd med FAVRAB.

Eon ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd exploatör/markägare att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t ex bärighet och markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd exploatör/markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd exploatör/markägare.

2.4 Avtal

Planavtal som reglerar plankostnader m.m. är tecknat mellan berörd exploatör/markägare och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan berörd exploatör/markägare och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän plats (grönytor, vägar, anläggningar för dagvattenhantering m.m.), upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive omprövning av Axelia vägförening eller Ullarp-Skällentorp vägförening m.m. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren- och spillvattennätet skall tecknas mellan FAVRAB och berörd exploatör/markägare. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheterna Ullarp 1:20, 1:43, 1:55 och 1:74 samt Skällentorp 3:6 avstyckas ca 30 nya registerfastigheter för småhusbebyggelse.

Detaljplanen möjliggör även att fastigheterna Skällentorp 3:6 och Ullarp 1:53 delas så att de därefter kan utgöra tre fastigheter vardera för småhusbebyggelse. Vidare möjliggörs även att fastigheten Skällentorp 3:143 delas så att den därefter kan utgöra två fastigheter för småhusbebyggelse.

Dessutom möjliggör detaljplanen att Skällentorp 3:57 utökas med en mindre del av Skällentorp 3:149 samt att Skällentorp 3:49 utökas med en mindre del av Skällentorp 3:71 för bostadsändamål.

Detaljplaneförslaget förutsätter även att del av fastigheten Ullarp 1:47 (hörnavskärning) som utgörs av allmän platsmark inlöses eller på annat sätt upplåtes till kommande huvudman för allmän platsmark (Axelia vägförening).

Slutligen möjliggör detaljplanen att det kan avstyckas fyra nya registerfastigheter, i detaljplanen markerade med ”Tekniska anläggningar”. Rätt till ”Tekniska anläggningar”-området kan även lösas via servitut.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar med tillbehör. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de befintliga/tillkommande fastigheter som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna/allmän platsmark. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna/allmän platsmark i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna/allmän platsmark och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Inom detaljplanen skall de boende inom området ansvara för drift och underhåll av allmänna platser såsom gator, naturmark m.m.(inklusive dess dagvattenhantering). För att möjliggöra detta förutsätts utökning av angränsande gemensamhetsanläggning. I och med genomförandet av föreliggande detaljplaneförslag avses därav gemensamhetsanläggningarna Skällentorp Ga:1 (förvaltas av Axelia vägförening) och eventuellt Skällentorp Ga:2 (förvaltas av Ullarp-Skällentorps vägförening) verksamhetsområden att utökas.

4. **EKONOMISKA FRÅGOR**

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare.

Berörd exploatör/markägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Berörd exploatör/markägare bekostar iordningställandet av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalet mellan berörd exploatör/markägare och Falkenbergs kommun. I det fall det finns befintliga allmänna anläggningar som ej ingår i Axelia vägförening eller Ullarp-Skällentorps vägförening är det ägarna till fastigheter som nyttjar dessa befintliga allmänna anläggningar (främst befintliga vägar) som bekostar iordningställandet och upprustandet av respektive anläggning till en sådan standard som framtida huvudman (Axelia vägförening eller Ullarp-Skällentorps vägförening) föreskriver för att övertaga anläggningen. I upprustandet ingår även att bekosta erforderlig hantering av dagvatten som härrör sig till anläggningen. Kostnader avseende omförrättning av Skällentorp Ga:1 (förvaltas av Axelia vägförening) och eventuellt Skällentorp Ga:2 (förvaltas av Ullarp-Skällentorps vägförening) fördelas mellan vägföreningen och berörd exploatör/markägare. Precis fördelning framtages i samband med förrättningen. Omförrättningskostnader som beror på nybildade fastigheter skall dock bekostas av berörd exploatör/markägare.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar eller ombyggnader av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i/på marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och berörd exploatör/markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten.

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

Berörd exploatör/markägare bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåtes kostnadsfritt till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet och/eller förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med Plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 19 §.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anlutningar regleras i FAVRABs VA-taxa. Dock skall berörd exploatör/markägare till i detaljplanen benämnda område B₅ inom fastigheterna Ullarp 1:74 och Skällentorp 3:6 bekosta erforderlig pumpanläggning, installation inklusive material fram till anvisad förbindelsepunkt av huvudmannen för VA (FAVRAB).

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Detaljplanen bekostas delvis av berörd exploatör/markägare enligt tecknade planavtal. För övriga delar inom detaljplaneområdet kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/markägare som även bekostar eventuell utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Geoteknisk undersökning avseende t ex markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör/markägare som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning, daterad 2008-11-12, är framtagen av WSP. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/markägare.

5.2 Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning, daterad 2008-09-22, är framtagen av WSP.

5.3 Arkeologisk undersökning

En arkeologisk förundersökning har genomförts som påvisar vissa fornlämningar.

5.4 Trafikutredning

En trafikutredning, daterad 2010-08-27, är framtagen av Vectura.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Christina Ivarsson och Maria Bielak (tel: 0346-88 50 12) vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Maria Bielak
Exploateringsingenjör