

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för
Stafsinge 5:2 mfl
Falkenbergs kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2010-06-07
Reviderad	2011-09-27

1 INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handels-, kontors- och/eller småindustriell verksamhet inom Stafsinge 5:2 och del av Stafsinge 5:7. Stafsinge 5:2 ägs av Krämaregård fastighets AB och Stafsinge 5:7 är privatägd och båda ägarna förväntas även vara exploatörer av området. Övrig mark som berörs av detaljplanearbetet (endast utlagd som allmän platsmark) ägs av Falkenbergs kommun eller är upplåten till Trafikverket via befintliga vägrätter.

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 Plan- och bygglagens 5 kap 20 §.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juni-juli 2011
Utställning	oktober 2011
Antagande i (KF)	januari 2012
Laga kraft	februari 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, huvudmannskap

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

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Dock ansvarar Trafikverket för allmän väg nr 154 inom område betecknat som "GENOMFART" i detaljplanen. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för underhåll och skötsel av, i planen angivna, lokalgata och övriga allmänna platser (förutom allmän väg 154) då dessa iordningställts i enlighet med förslagen detaljplan.

Exploatör av tillkommande tomter inom Stafsinge 5:2 och Stafsinge 5:7 iordningställer tillkommande lokalgator, gång-/cykelvägar, naturmark och övrig allmän platsmark (inklusive dess dagvattenhantering) som preciseras i respektive exploateringsavtal mellan exploatör och Falkenbergs kommun. Färdigställda arbeten inom allmän platsmark skall godkännas av framtida huvudman (Falkenbergs kommun). Berörd exploatör ansvarar för att ansöka om tillstånd hos Trafikverket då lokalgator och gång-/cykelväg berör allmänna vägar (infart från och korsning av) samt bekostar de åtgärder som trafikverket kräver i sina tillstånd.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VAD-nätet) inom planområdet. Drift och underhåll av det allmänna va-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB.

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark, med lokalgator samt gång- och cykelvägar, ansvar huvudmannen för den allmänna platsmarken. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd exploatör/ markägare. För eventuell kompletterande dagvattenutredning utförs ansvarar respektive exploatör/ markägare i samråd med FAVRAB/ VIVAB.

Falkenbergs Energi AB och E.O.N ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

Om exploateringen av området innebär att skyddade biotoper berörs ansvarar berörd markägare/ exploatör för att inhämta och följa tillstånd och/eller dispenser hos Länsstyrelsen.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/ exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/ exploatör att utföra erforderliga bullerdämpande åtgärder.

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd markägare/ exploatör.

2.4 Avtal

Krämaregård fastighets AB har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan respektive exploatör och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera bland annat iordningställande av tillkommande industrigator, gc-vägar, grönytor, dagvattendammar, förrättningskostnader, överlåtelse av mark, exploateringsavgifter, flyttningar av underjordiska ledningar mm. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet tecknas mellan FAVRAB och respektive exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

De delar av fastigheterna Stafsinge 5:2 och Stafsinge 5:7 som utläggs som kvartersmark för industiell verksamhet kan avstyckas till nya registerfastigheter. Områden av Stafsinge 5:2 och Stafsinge 5:7 som utläggs som allmän platsmark överförs till kommunalt ägd fastighet vilket kommer att framgå av exploateringsavtal mellan kommunen och respektive exploatör.

Övrig mark som är utlagd som allmän platsmark ägs antingen av Falkenbergs kommun eller är redan upplåten och tagen i anspråk av Trafikverket via vägrätt för allmän väg. För dessa områden erfordras inga fastighetsbildningsåtgärder.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/ tillkommande underjordiska ledningar och vägar. Detta berör bland annat områden som är betecknade med "u" eller "y" i detaljplanen. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Exploatörerna bekostar iordningställande av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalet med Falkenbergs kommun. Exploatörerna överlåter kostnadsfritt allmän platsmark inkl anläggningarna till kommunen. Detta kommer dels att intagas som villkor i exploateringsavtalen dels föreslås att förordnas, av Länsstyrelsen, i enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 6 kap 5 §.

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare. Detta gäller även för mark som behövs upplåtas för privata vägar och ledningar.

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

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal.

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

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s gällande VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör och FAVRAB, tecknat avtal.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Krämaregård fastighets AB bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtalet mellan exploatör och Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

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

Detaljerad 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 Va-utredning

Inom detaljplaneområdet har en översiktlig dagvatten och va-utredning framtagits av MPB markprojekteringsbyrån syd AB, daterad 2011-04-13.

5.2 Geoteknisk undersökning

Inom detaljplaneområdet har en geoteknisk utredning, daterad 2011-05-05, framtagits av WSP.

5.3 Arkeologisk utredning

En arkeologisk förundersökning har utförts av Riksantikvarieämbetet UV Väst, daterad 2011-05-02. Förundersökningen påvisar inga fynd inom planområdet.

5.4 Riskutredning

Planområdet gränsar mot Västkustbanan och allmän väg nr: 154. För att möjliggöra säker byggnation på fastigheten Stafsinge 5:7 har en översiktlig riskutredning framtagits av SWECO, daterad 2011-05-31.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Jörgen Högdin

☎ 0346-88 62 63, e-post: jorgen.hogdin@falkenberg.se, vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jörgen Högdin
Exploateringsingenjör