

L A G A K R A F T H A N D L I N G

Detaljplan för
ASKHULT 2:6 mfl
Morups församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2010-02-03
Reviderad 2010-04-27, 2011-03-29

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering av ett tjugotal tomter för småhusbebyggelse samt till dessa tomter gemensamt tillhörande stallbyggnader, ridhus/anläggningar och hagmark (en så kallad "hästby") inom fastigheten Askhult 2:6. Ägare till Askhult 2:6 samt förväntad exploatör och beställare av detaljplanen är Bra Boende i Väst AB. Ägare till fastigheterna Morup 11:10, 11:11 och 11:14 är Morups församling, till fastigheten Morup 11:2 Morups Förskola och Fritidshem och till fastigheten Morup 21:1 Falkenbergs kommun. Övriga i planområdet ingående fastigheter är 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. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen 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	februari 2010
Utställning	december 2010
Antagande i (KF)	april 2011
Laga kraft	maj 2011

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 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.

Ingen allmän platsmark finns redovisat inom detaljplaneområdet. Staten, genom Trafikverket, är väghållare för intilliggande allmänna vägar samt att Morups vägförening är huvudman för övrig intilliggande allmän platsmark.

Detaljplanen förutsätter att det inrättas en gemensamhetsanläggning för stallbyggnader, ridanläggningar, hagmark, vägar mm som tillhör tomterna (hästbyn) vilken skall förvaltas av en nybildad samfällighetsförening. Vidare kan även bullervall, lekplats, naturmark mm belägna på kvartersmark ingå i den nybildade samfällighetsföreningen eller så kan en särskild gemensamhetsanläggning inrättas för detta ändamål.

Exploatören beställer förrättning enligt Anläggningslagen avseende bildande av en samfällighetsförening samt eventuellt bildande av nya fristående gemensamhetsanläggningar för anläggningar som ej skall ingå i samfällighetsföreningen.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (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. I det allmänna dagvattennätet ingår dagvattendamm m.m. belägen på kvartersmark.

För dagvattenhantering inom kvartersmark som ej ingår i det allmänna dagvattennätet ansvarar berörd markägare/ exploatör/ nyttjare. För att eventuell kompletterande dagvattenutredning utförs ansvarar respektive markägare/ exploatör i samspråk med FAVRAB. Ett avtal bör tecknas mellan exploatören och FAVRAB gällande utbyggnad av allmänt VA-nät inom kvartersmark.

En officialrätt för Askhults-Morups dikningsföretag, bildat 1957, skär igenom föreliggande detaljplaneområde. Exploatören ansvarar för eventuell omprövning och flytt av befintligt kulverterat dike (tillhörande dikningsföretag) inom detaljplaneområdet. Omprövning kan även krävas för en utökning av deltagarkretsen. Dikningsföretaget är ansvarigt för diket efter flytt om omprövningsbeslutet så anger.

Eon 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 ytterligare 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 exploatören och Falkenbergs kommun.

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

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Dock utför jordbruksverket (länsstyrelsen) förrättningar som berör dikningsföretag.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplaneförslag möjliggör att det ur fastigheten Askhult 2:6 avstyckas ca 22 nya registerfastigheter för småbostadsändamål samt en ny registerfastighet för kultur-, kontor- och småindustriändamål.

Dessutom förutsätter detaljplaneförslaget att del av samfälligheten Morup s:65, som är belägen inom detaljplanen, inlösen före det att marken nyttjas för planlagt ändamål.

Detaljplaneförslaget möjliggör även att fastigheten Morup 11:2 utökas (genom fastighetsreglering) med del av fastigheten Morup 21:1.

Vidare möjliggör detaljplaneförslaget att fastigheterna Morup 11:7 och Morup 11:10 utökas (genom fastighetsreglering) med del av fastigheten Askhult 2:2 samt att Morup 11:9 kan utökas (genom fastighetsregleringar) med delar av fastigheterna Morup s:65, Askhult 2:2 och 2:6.

Slutligen möjliggör detaljplanen att det kan avstyckas en ny registerfastighet, i detaljplanen markerad med "E", för teknisk anläggning. Rätt till "E"-området kan även lösas via servitut eller ledningsrätt.

3.2 Ledningsrätt och servitut

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

3.3 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas 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, genom en samfällighetsförening, ansvara för drift och underhåll av de för tomterna gemensamt tillhörande stallbyggnader, ridanläggningar, hagmark, vägar mm (hästby). Övriga gemensamma anläggningar (bullervall, lekplats, naturmark m.m.) på kvartersmark kan förvaltas av den nybildade samfällighetsföreningen alternativt kan nya separata föreningar bildas för dessa ändamål.

För drift och underhåll av gemensamma dagvattenanläggningar och ledningar för behandling och bortledning av dagvatten som ej ingår i det allmänna dagvattennätet ansvarar de berörda markägarna. Eventuellt kan denna dagvattenhantering ingå i den nybildade gemensamhetsanläggningen, alternativt kan en fristående gemensamhetsanläggning inrättas för detta ändamål. Även denna fristående gemensamhetsanläggning kan förvaltas av den nybildade samfällighetsföreningen alternativt kan en ny separat förening bildas för detta ändamål.

I samband med att möjlig utökning av Morup 11:2 (skoltomten) sker svarar markägaren/exploatör av Morup 11:2 för omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 (förvaltas av Morup kyrkbys vägförening) som detta medför.

3.4 Dikningsföretag

Askhults-Morups dikningsföretag, bildad 1957, har rätt att avleda vatten från jordbruksmark inom föreliggande detaljplan i enlighet med förrättningshandlingar därom. Dikningsföretag ombildas via förrättning enligt Miljöbalken.

Detaljplanen kan medföra att dikesföretaget omlägges och omprövas i samband med att området tas i anspråk. Omprövning kan även krävas för en utökning av deltagarkretsen.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/ exploatör.

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

Exploatören bekostar eventuell omprövning och flytt av befintligt dike (tillhörande dikningsföretag) inom detaljplaneområdet. En omprövning kan även krävas för en utökning av deltagarkretsen.

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. Exploatören skall bekosta bildandet av gemensamhetsanläggning/ar som föranleds av detaljplaneförslaget.

I samband med att möjlig utökning av Morup 11:2 (skoltomten) sker bekostar och svarar markägare/exploatör av Morup 11:2 för omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 (förvaltas av Morup kyrkbys vägförening) som detta medför.

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

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar regleras i FAVRAB:s VA-taxa.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av 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 kompletterande arkeologisk undersökning.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Dagvattenutredning

En dagvattenutredning, daterad 2009-12-01, är framtagen av MPB markprojekteringsbyrå Syd AB. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/markägare.

5.2 Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning, daterad 2008-04-02, har framtagits av Tyréns AB. Eventuell kompletterande geoteknisk undersökning bekostas av berörd exploator/markägare.

5.3 Arkeologisk undersökning

Länsstyrelsen har 2008-07-14 på begäran lämnat besked angående arkeologisk förundersökning och särskild utredning, utförd av Arkeologikonsult AB, inom detaljplanelområdet. Länsstyrelsen gör bedömningen att om ett område i planområdets sydvästra del undantas från byggnation finns det inget hinder ur kultursynpunkt att övriga delar inom berört område tas i anspråk för avsett ändamål.

5.3 Övriga utredningar

GF Konsult AB har tagit fram rapporten ”Olika sätt att knyta hästanläggningar till bostäder/bostadsområden”, daterad 2008-02-07.

5.4 Väganslutning till allmän väg

Tillkommande in- och utfartsväg till ny ”hästby” inom Olofsbo Askhult 2:6 ifrån/till allmän väg nr 751 (Långåsvägen) får endast ske i samråd med och efter tillstånd från Trafikverket. Trafikverket utreder tillåtligheten under detaljplaneskedet.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Christina Ivarsson, ☎ 0346-88 50 12, vid Stadsbyggnadskontoret Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Maria Bielak (för Christina Ivarsson)
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2011-04-27
§ 68 intygar:

Karl Samuelsson
Planarkitekt

Genom Mark- och miljööverdomstolens beslut 2012-01-26 har denna detaljplan har vunnit laga kraft 2012-01-26 intygar:

Karl Samuelsson
Planarkitekt