

A N T A G A N D E H A N D L I N G

Ändring av detaljplan för
Boberg 4:35 m.fl.
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2010-11-16
Reviderad	2011-03-01

1. INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att ändra den gällande detaljplanens bestämmelser om högsta tillåtna byggnadsareor för bostadsbebyggelsen. Detta är ett led i att skapa mer enhetliga byggrätter i detaljplaneområdet och intilliggande områden.

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 kommunstyrelsen i samband med antagandet av detaljplanen och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

2. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ändringen av detaljplanen sker i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (PBL) och handlägges med enkelt planförfarande i enlighet med 5 kap. 28 § PBL. Idag gäller detaljplan för Boberg 4:35 m.fl., lagakraftvunnen 1962-11-10.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	november-december 2010
Antagande	mars 2011
Laga kraft	april 2011

2.2 Genomförandetid

För underliggande detaljplan har genomförandetiden gått ut. Föreliggande ändring av detaljplan för Boberg 4:35 m.fl. föreslås få en genomförandetid på fem år från det att den 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. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs av kommunen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande ändring av detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare för byggnation och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. För allmän platsmark inom föreliggande detaljplan (vägar och grönområden) är Lövåsens samfällighetsförening huvudman. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningarna Boberg ga:9 och Boberg ga:10.

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

Aktuellt område ingår ej i FAVRABs verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. För markavvattningen från allmän platsmark med lokalgator ansvarar huvudmannen. För markavvattningen inom kvartersmark ansvarar berörd markägare. För att ta fram eventuell dagvattenutredning ansvarar respektive markägare/nyttjare i samspråk med VIVAB.

E.ON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd 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 markägare att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

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

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställes av berörd markägare/anläggningsägare.

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheten Boberg 4:35 avstyckas 5 registerfastigheter för bostadsändamål. Vidare ges fastigheten Boberg 4:81 möjlighet att delas för att därefter utgöra två registerfastigheter för bostadsändamål. Dessa åtgärder möjliggjordes även i befintlig detaljplan för Boberg 4:35, lagakraftvunnen 1962-11-10. Några nya byggrätter skapas inte.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut, ledningsrätter eller annat markavtal upprättas för befintliga och tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom allmän platsmark samt inom områden som är betecknade med "u" i föreliggande detaljplan. 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 fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltagar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Planområdets allmänna platser (lokalgator och grönytor) ingår i gemensamhetsanläggningarna Boberg ga:9 och Boberg ga:10 som förvaltas av Lövåsens samfällighetsförening. Den ändrade detaljplanen föranleder ej någon omprövning av gemensamhetsanläggningarna.

Vid behov av reglering för gemensam avledning av markvatten föreslås att separat gemensamhetsanläggning inrättas. Deltagare i gemensamhetsanläggningen blir de fastigheter och eventuellt huvudmannen för allmän plats som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare.

Berörd markägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet. Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i förhandlingar mellan berörda markägare.

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

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

Inom detaljplaneområdet kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende VA-anlutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa. Dag-/markvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare. Eventuell dagvattenutredning bekostas av berörd markägare.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare. Berörd markägare skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

5. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Helena Lundberg (tel: 0346-88 50 18) vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Helena Lundberg
Markingenjör