

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

Detaljplan för
Långaveka 3:20 m.fl.
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2010-02-18
Reviderad	2010-05-26, 2010-10-26, 2011-01-25

1. INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Långaveka 3:20, Galtås 2:3, Morups-Lyngen 2:113, Morups-Lyngen 2:147 och Morups-Lyngen 2:184. Även angränsande befintliga byggnader (privata bostäder, affär m.m.) och befintliga anläggningar (främst vägar) ingår i planområdet. Markägare till fastigheten Galtås 2:3 är Falkenbergs kommun, det finns dock tecknat ramavtal med Väst kustStugan AB som kommer att förvärva fastigheten vid antagande av denna detaljplan. Markägare till fastigheten Långaveka 3:20 är Harry Larssons Bygg Falkenberg AB. Väst kustStugan AB och Harry Larssons Bygg Falkenberg AB har dock tecknat köpekontakt och Väst kustStugan AB skall vid antagande av detaljplanen förvärva även denna fastighet. Väst kustStugan AB är förväntad exploatör av småhusbebyggelsen inom dessa fastigheter. Markägare till Morups-Lyngen 2:184 är Falkenbergs kommun, dock finns tecknat ramavtal med Falkenbergs Bostads AB som kommer att förvärva fastigheten vid antagande av detaljplanen. Markägare till Morups-Lyngen 2:113 är GlomHem Fastighetsförvaltning AB och till Morups-Lyngen 2:147 GN 32 Fastighetsförvaltning AB. Dessa fastigheter förväntas exploateras av dess markägare. Övrig mark ägs främst av privatpersoner.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt ge-

nomförande 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 § plan- och bygglagen.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	februari-mars 2010
Utställning	juni-augusti 2010
Revideringsutställning	november 2010
Antagande	februari 2011
Laga kraft	mars 2011

2.2 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 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, huvudmannskap

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

Respektive exploatör/markägare iordningställer de gator, grönytor, lekplats m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras även i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och markägarna/exploatörerna. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman via godkänd slutbesiktning. Exploatörerna/markägarna skall tillse och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalen och/eller förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 19 § plan- och bygglagen.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Vägverket är väghållare för den allmänna vägen nr 737 (Glumstenvägen), texten nedan om allmän platsmark berör inte denna väg.

För tidigare planlagd allmän platsmark (grönytor, vägar, gång-/cykelvägar m.m.) inom detaljplaneområdet samt i anslutning till föreliggande detaljplan är Glommens Fiskeläges Vägförening huvudman (föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Morups-Lyngen ga:6). För allmän plats (gator, grönytor, lekplats m.m.) inom föreliggande detaljplan föreslås Glommens Fiskeläges Vägförening vara huvudman. Al-

ternativt kan en ny fristående gemensamhetsanläggning bildas. Den tillkommande allmänna platsmarken övertages av huvudmannen när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Huvudmannaskapet skall även omfatta drift och skötsel av dagvattenanläggningar avseende avvattning av den allmänna platsmarken inklusive dess anläggningar. Markägare/exploatör beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Morups-Lyngen ga:6 alternativt bildande av ny gemensamhetsanläggning. Omprövningen avser utökning av gemensamhetsanläggningen med det nya området.

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

En officialrätt för Espelunda-Långaveka dikningsföretag, bildat 1935, skär genom föreliggande detaljplaneområde. Dikningsföretaget ansvarar för sina anläggningar. Föreliggande detaljplan föranleder att dikningsföretaget utreds och omprövas i enlighet med dagvattenutredningen. Exploatörerna/markägarna ansvarar för omprövning, flytt och eventuell kulvertering av befintligt dike (tillhörande dikningsföretag) inom detaljplaneområdet. Dikningsföretaget är ansvarigt för diket efter flytt om omprövningsbeslutet så anger. I annat fall ansvarar FAVRAB/VIVAB för anlagt dike på allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark med lokalgator m.m. ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör/nyttjare. En dagvattenutredning är framtagen. Planbeskrivningen sammanfattar vad den innebär. För att ta fram eventuella kompletterande dagvattenutredningar ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med VIVAB.

E.ON 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. Vidare åligger det berörd exploatör/markägare att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

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

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

2.4 Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan berörda exploatörer/markägare och Falkenbergs kommun.

Mellan Väst kustStugan AB och Falkenbergs kommun finns ett ramavtal tecknat för del av fastigheten Galtås 2:3. Vidare finns ramavtal tecknat mellan Falkenbergs Bostads AB och Falkenbergs kommun avseende fastigheten Morups-Lyngen 2:184. Ramavtalen reglerar genomförandet av detaljplanen. De skall dock ersättas av köpe- och exploateringsavtal senast vid antagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan berörda exploatörer/markägare och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalen skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalen regleras bland annat exploatörernas/markägarnas ansvar för iordningställande av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriåtgärder inklusive omprövning/inrättande av gemensamhetsanläggning m.m. Exploateringsavtalen skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagande av föreliggande detaljplan.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet bör tecknas mellan FAVRAB och berörd exploatör/markägare. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. **FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR**

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Dock utför jordbruksverket/miljödomstolen omprövningar som berör dikningsföretag.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheterna Galtås 2:3, Långaveka 3:20, och Morups-Lyngen 2:113 avstyckas ca 35 nya registerfastigheter för bostadsändamål. Fastigheten Morups-Lyngen 2:147 kan delas i fastigheter för dels bostad och dels handel samt bostad och del av fastigheten Morups-Lyngen 2:184 planläggs för bostadsändamål. Vidare ges fastigheterna Långaveka 3:15 och Långaveka 3:22 möjlighet att delas för att därefter utgöra vardera två registerfastigheter för bostadsändamål. Dessutom möjliggörs att två nya registerfastigheter avstyckas för tekniska anläggningar.

Vidare möjliggörs att fastigheten Galtås 2:120 utvidgas med del av Galtås 2:3 och del av Galtås s:10. Dessutom möjliggör detaljplanen att Långaveka 3:15 utvidgas med del av Långaveka 1:32 samt att fastigheterna Långaveka 7:1 och Långaveka 8:1 utvidgas med del av fastigheten Långaveka 3:17 samt del av samfälligheten Långaveka s:6.

Såsom allmän platsmark föreslås delar av fastigheterna Galtås 2:3, Långaveka 1:12, Långaveka 1:32, Långaveka 3:20, Morups-Lyngen 2:8, Morups-Lyngen 2:104, Morups-Lyngen 2:111, Morups-Lyngen 2:113, Morups-Lyngen 2:117, Morups-Lyngen 2:147, Morups-Lyngen 2:151 och Morups-Lyngen 2:184 samt samfälligheterna Morups-Lyngen s:1, Galtås s:1, Galtås s:3, Galtås s:10, Långaveka s:4 och Långaveka s:6, vilket kan föranleda fastighetsregleringar.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar inom planområdet. 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 deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Planområdets allmänna platser (lokalgator, grönytor, lekplats m.m.) föreslås ingå i den intilliggande befintliga gemensamhetsanläggningen Morups-Lyngen ga:6 (förvaltas av Glommens Fiskeläges vägförening) alternativt en nybildad gemensamhetsanläggning. För närvarande är dock vägverket vägghållare för den allmänna vägen 737 (Glumstenvägen). Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av gemensamhetsanläggningen.

3.4 Dikningsföretag

Dikningsföretag Espelunda-Långaveka, bildad 1935, har rätt att avleda vatten från jordbruksmark inom föreliggande detaljplan i enlighet med förrättningshandlingar därom. Dikningsföretag ombildas via förrättning enligt miljöbalken.

Detaljplanen förutsätter att dikningsföretaget omlägges och omprövas i samband med att området tas i anspråk

3.5 Samfälligheter

I de delar planförslaget berör outredda samfälligheter erfordras samfällighetsutredning för att klargöra vilka fastigheter som har del i samfälligheterna.

Del av samfälligheterna Galtås s:1 och Långaveka s:4 ligger i föreliggande detaljplan inom kvartersmark för bostadsändamål. Detta innebär att de kommer att omprövas i samband med att fastighetsbildning av kvartersmarken sker. Vidare bör samfälligheterna Morups-Lyngen s:1 och Långaveka s:6 ses över.

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 iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gator, grönytor, lekplats m.m. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens/markägarens åtaganden.

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

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken 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. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören/markägaren. Exploatören/markägaren skall bekosta den omprövning av Morups-Lyngen ga:6 (förvaltas av Glommens Fiskeläges vägförening) som föranleds av detaljplaneförslaget, vilket kommer att intagas i exploateringsavtalet mellan exploatören/markägaren och Falkenbergs kommun.

Om genomförandet av detaljplanen kräver att Espelunda-Långavekas dikningsföretag ändras bekostas detta av berörda exploatörer/markägare. Detta kommer även att intagas i exploateringsavtalet.

Den allmänna platsmarken inom fastigheterna Galtås 2:3, Långaveka 3:20, Morups-Lyngen 2:113, Morups-Lyngen 2:147 samt Morups-Lyngen 2:184 upplåts kostnadsfritt av exploatörerna till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet och/eller förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 19 § plan- och bygglagen. Eventuell ersättning till ägare för övrig allmän platsmark erläggs av framtida huvudman och fastställs i det anläggningsbeslut som fattas av lantmäteriet när gemensamhetsanläggning på berörd allmän platsmark inrättas.

Exploatörer/markägare bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatörer/markägare och Falkenbergs kommun. För övrig tillkommande bebyggelse 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 tillkommande VA-anlutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan exploatör/markägare och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd exploatör/markägare.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

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

Berörd exploatör/markägare bekostar de erforderliga bullerdämpande åtgärder som krävs för byggnation inom kvartersmark.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Dagvattenutredning

En översiktlig dagvattenutredning är framtagen av Markprojekteringsbyrån Syd, daterad 2010-02-25.

5.2 Geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram av WSP, daterad 2008-12-18.

5.3 Bullerutredning

En bullerutredning har gjorts av Norconsult, daterad 2010-04-28.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Helena Lundberg
Markingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2011-02-22 § 32 intygar:

Hanna Roxhage
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands läns beslut 2011-06-23 har denna detaljplan vunnit laga kraft 2011-07-20 intygar:

Hanna Roxhage
Planarkitekt