

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

Detaljplan för
Ullared 1:104 m.fl.
Ullared församling
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2010-06-08
Reviderad	2010-11-02, 2011-05-24

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handels-, kontors- och hotelländamål inom fastigheten Ullared 1:104. Markägare är Leif Svensson, Bo Svensson och Jan Svensson. Förväntad exploatör och framtida markägare är Ullared 1:104 Danska vägen AB. Övriga i detaljplanen ingående fastigheter ägs av Leif Svensson, Bo Svensson och Jan Svensson samt Falkenbergs kommun.

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 11 §.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juni-juli 2010
Utställning	februari 2011
Antagande	juni 2011
Laga kraft	juli 2011

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 kvartermark ansvarar berörd exploatör/markägare för byggnads- och anläggningsarbeten.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. Föreslagen allmän platsmark (lokalgata) drivs idag dels av Ullareds Centrums samfällighetsförening (förvaltare av Ullared ga:3) och dels i enskild regi. Detaljplanen förutsätter dock att all allmän platsmark benämnd lokalgata skall drivas av Ullareds Centrums samfällighetsförening. Dock är staten, genom Trafikverket, väghållare för allmän väg 153 (Varbergsvägen). Trafikverkets ansvar omfattar drift och underhåll av allmän platsmark benämnd huvudgata i föreliggande detaljplan.

In- och utfart till detaljplaneområdet skall ske till/ifrån Norrbyvägen via befintlig in- och utfart.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är 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.

Eon ansvarar för elförsörjningen fram till planområdet.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det 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 markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom.

Eventuell fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av markägare/exploatör.

2.4 Avtal

Exploatören har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploatören och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens ansvar för iordningställande av allmän plats (lokalgator, avåkningskydd, åtgärder för förhindrande av läckage från väg 153, anläggningar för dagvattenhantering m.m.), upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive eventuell omförrättning av vägförening, m.m.

Avtal skall tecknas mellan Trafikverket och Falkenbergs kommun vilket reglerar ansvar för projektering och uppsättande av vägräcke och kantstöd längs väg 153. Detta avtal samt ovan nämnt exploateringsavtal skall godkännas av kommunfullmäktige senast samtidigt med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

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

3. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att del av fastigheten Ullared 1:104 överföres till fastigheten Ullared 1:142 för vägändamål (lokalgata).

3.2 Servitut eller ledningsrätt

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 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

deltager. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Inom detaljplanen ingår ej den allmänna platsmarken benämnd lokalgata som utgör del av Danska vägen i angränsande gemensamhetsanläggning (Ullared ga:3). I och med genomförandet av föreliggande detaljplaneförslag avses därav gemensamhetsanläggningen Ullared ga:3 (förvaltas av Ullareds Centrums vägförening) verksamhetsområde att utökas.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Markägare/exploatör bekostar eventuell erforderlig lantmåteriförrättning inom planområdet samt den omprövning av Ullared ga:3 som föranleds av detaljplaneförslaget.

Markägare/exploatör bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark (dock ej huvudgata) inom planområdet upplåtes kostnadsfritt till områdets framtida huvudman.

Markägare/exploatör anlägger och bekostar vid behov in- och utfartsväg till planområdet från Norrbyvägen. Vidare bekostar och anlägger markägare/exploatör vägräcke och kantstöd mot väg 153 (Varbergsvägen).

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

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom detaljplaneområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal.

Anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom detaljplaneområdet utförs och bekostas av markägare/exploatör. Eventuell dagvattenutredning bekostas av markägare/exploatör. Enligt detaljplanen ska 60% av dagvattnet omhändertas lokalt inom tomten. Vidare skall dränerings- och dagvatten från parkeringsgarage pumpas till förbindelsepunkt för dagvatten.

Markägare/exploatör bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan markägare/exploatör och Falkenbergs kommun.

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

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

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Miljöteknisk undersökning

En miljöteknisk markundersökning där man även undersökt markradon, daterad 2010-08-06, har framtagits av WSP.

5.2 Trafikräkning

En räkning av trafikflödet på omgivande vägar har utförts av Falkenbergs kommun.

5.3 Risakanalys

En riskanalys ”Riskutredning Ullared 1:104” daterad 2010-09-27 samt ”Riskutredning Ullared 1:104 – Samhällsrisk” daterad 2010-12-28 har framtagits av SWECO Environment AB.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Christina Ivarsson och Helena Lundberg vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun.

STADSBYGGNADSKONTORET

Helena Lundberg
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun
2011-06-21 § 128 intygar:

Emma Cejie

Denna detaljplan har vunnit laga kraft
2011-07-20 intygar:

Emma Cejie