

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

Detaljplan för del av
Skrea 14:8 mfl
Falkenbergs kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

| | |
|-----------|------------------------|
| Upprättad | 2010-09-29 |
| Reviderad | 2011-01-25, 2011-08-23 |

1 INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny grupphus- och villabebyggelse inom delar av Skrea 9:14, 9:26 och Skrea 14:8. Båda de sistnämnda fastigheterna ägs av Falkenbergs kommun. Övriga fastigheter inom detaljplanen är privatägda. Exploatör för grupphusbebyggelsen inom Skrea 9:26 och 14:8 och förväntas bli Kärnhem AB. För villabebyggelsen inom Skrea 9:14 och 9:26 förväntas dess markägare bli exploatör.

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.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

| | |
|------------------|----------------|
| Samråd | oktober 2010 |
| Utställning | februari 2011 |
| Antagande i (KF) | september 2011 |
| Laga kraft | oktober 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 bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Falkenbergs kommun är dock för närvarande väghållare till Skrea Stationsväg som är belägen inom planområdet. Huvudman för allmän platsmark inom planområdet är Tallbackens vägsamfällighet som förvaltar gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:8 som även föreslås bli huvudman för all ny allmän platsmark inom detaljplanen. Markägare/ exploatör beställer den förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Skrea Ga:8 som krävs för att genomföra detaljplanen (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).

Exploatör/ markägare upprustar/ iordningställer de vägar, anläggningar och grönområden på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan och preciseras i exploateringsavtal med Falkenbergs kommun. Färdigställda arbeten skall godkännas av huvudman för allmän platsmark och Falkenbergs kommun. Huvudmannen för den allmänna platsmarken ansöker om kommunalt driftsbidrag avseende skötsel av tillkommande vägar, grönområden, lekplatser o dyl.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (va-nätet) inom planområdet. I det allmänna va-nätet ska anlagda dagvattendammar ingå. 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 lokalgor mm, 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 ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

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

Exploatören (Kärnhem Halland AB) har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m. Även ett ramavtal som översiktligt behandlar kostnader och ansvar för genomförandet av delar av detaljplanen är tecknad mellan Kärnhem Halland AB och Falkenbergs kommun.

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

Avtal som berör det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (va-nätet) tecknas mellan FAVRAB och exploatörer. 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 Skrea 14:8 och Skrea 9:26 som utläggs som kvartersmark för bostäder kan avstyckas till nya registerfastigheter för bostadsändamål. Även inom delar av Skrea 14:8 som utläggs som kvartersmark för friluftsområde (N), tekniska anläggningar (E) och parkering (P) går att avstycka nya registerfastigheter för respektive ändamål. Detaljplanen möjliggör även att mindre del av Skrea 14:8 kan regleras till Skrea 8:50 samt att fastigheten Skrea 9:14 delas till fler registerfastigheter. För att avstyckningar och regleringar skall kunna ske inom Skrea 14:8 måste först befintlig gemensamhetsanläggning (Skrea ga:8) omprövats, se nedan under punkt 3.3.

All mark som i detaljplanen utläggs som allmän platsmark ägs av Falkenbergs kommun.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/ tillkommande underjordiska ledningar. Vid ändring av ledningar kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Huvudman/väghållare för allmänna platser såsom lokalvägar, natur, park m m (inklusive dess dagvattenhantering) inom detaljplanen förutsätts fortsatt bli Tallbackens vägsamfällighet vilket sker genom att den befintliga gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:8 omprövas till att omfatta all allmän platsmark inom detaljplanen.

Inom kvartersmark för friluftsområde (med lekplats, bollplan), parkering och teknisk anläggning tillåts att separat gemensamhetsanläggning bildas. Deltagare i denna gemensamhetsanläggning förutsätts bli alla nybildade bostadstomter inom det område som Kärnhem har ramavtal på (det nya bostadsområdet som matas via Ängslyckevägen).

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen bildas en särskild samfällighetsförening. Deltagare i föreningen skall utöver den fastighet som belastas av gemensamhetsanläggningen vara de fastigheter (eller byggnader och anläggningar på ofri grund) inom de angränsande bostadskvarteren som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar i föreningen. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Exploatören bekostar iordningställande av de anläggningar på allmän platsmark som preciseras i exploateringsavtalet med Falkenbergs kommun. Exploatören överlåter kostnadsfritt de iordningställda anläggningarna till huvudmannen för allmän platsmarken (Tallbackens vägsamfällighet) vilket också kommer att framgå av exploateringsavtalet. De anläggningar på allmän platsmark som kommunen iordningställer i egenskap av exploatör kommer även de att kostnadsfritt överlåtas till huvudmannen.

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

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

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

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/ ledningen.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna va-nätet inklusive dagvattendammar 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.

Kärnhem Halland AB och Falkenbergs kommuns markavdelning bekostar i huvudsak upprättandet av detaljplanen. 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 markradonförkomst, 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 skall en ren-, spill- och dagvatten (VAD) utredning framtagas i samband med detaljplanearbetet.

5.2 Geoteknisk undersökning

Inom detaljplaneområdet har ett geoteknisk PM, daterad 2010-08-25, framtagits av WSP. Planområdet bedöms, generellt, ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse.

5.3 Arkeologi

Två kända fornlämningar inom området är placerade på naturmark och egenskapsbestämmelse anger att inget markarbete får ske utan tillstånd från länsstyrelsen. Då ett av fornlämningarna ligger i anknypning till exploateringsområdet kommer kommunen att inskriva i exploateringsavtalet att exploatören ska skydda fornlämningsområdet med avgränsande stängsel under byggnadstiden.

5.4 Trafikutredning

En översiktlig trafikutredning för Skrea Stationsväg gjordes år 2006. En mer detaljerad utredning är beställd och ska vara klar 2011-10-31. Denna utredning ska bl.a. utreda säkerheten för cykeltrafik utmed Skrea Stationsväg.

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

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2011-09- 27
§ 176 intygar:

Karl Samuelsson
Planarkitekt

Denna detaljplan har vunnit laga
kraft 2011-10-26 intygar:

Karl Samuelsson
Planarkitekt