

ANTAGANDEHANDLING

2006-06-26, REV 2006-10-17, REV 2007-04-03

Detaljplan för Ugglarp 3:4 m fl

Del av Ugglarps samhälle

Falkenbergs kommun och Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GF Konsult AB

Mark och exploatering

Ref: 182 106

1 INLEDNING

Till varje detaljplan ska en genomförandebeskrivning upprättas. Genomförandebeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för Ugglarp 3:4 m fl, del av Ugglarps samhälle, upprättad 2006-06-26, rev 2006-10-17, rev 2007-04-03 ska genomföras.

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av ca 20-25 nya villor, uppförande av det s k Matens Hus, möjlighet till funktionsomvandling av befintlig fritidsbebyggelse samt utbyggnad på enstaka s k lucktomter.

Planförslaget innebär *de/s* att befintlig avstyckningsplan (Å1, 1940-11-04) och detaljplan (Å93, 2001-12-26) upphävs och ersätts av den nya planen och *de/s* att tidigare ej planlagd mark i områdets nordvästra delar planläggs. Den del av avstyckningsplan Å1 som ligger öster om väg 610, Kustvägen, kommer inte vara planlagd efter upphävandet.

2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

2.1 Tidplan för planskedet

Planarbetet avses bedrivas som s k normalt planförfarande.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, andra kvartalet 2006
- Utställning, fjärde kvartalet 2006
- Antagande av kommunfullmäktige, andra kvartalet 2007

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

2.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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 den ändras eller upphävs av kommunen.

2.3 Huvudmannaskap, avtal och ansvarsfördelning

Kommunen är *inte* huvudman för allmän plats. Istället föreskriver detaljplanen s.k. enskilt huvudmannaskap. Bakgrunden till detta är att planläggningen sker inom och i anslutning till befintligt område inom vilket kommunen inte är huvudman för allmän plats. Dock är staten genom Vägverket Region Väst väghållare för de allmänna vägarna inom detaljplaneområdet, väg nr 610 (Kustvägen) och väg nr 658 (Sallebergsvägen). Vägverket föreslås även fortsättningsvis ansvara för drift och underhåll av den allmänna platsmarken som är markerad "Genomfart" och "Huvudgata" i planförslaget.

Enskilt huvudmannaskap innebär att berörda fastighetsägare, vanligen genom en samfällighetsförening, gemensamt ansvarar för och bekostar inlösen, utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats inom planområdet, d v s lokalgator, gång, park- och naturmark. Huvudmannaskapet medför en skyldighet (om berörd fastighetsägare begär det), men också en rättighet, för huvudmannen att förvärva rätt till mark för allmän plats genom äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt. Vid enskilt huvudmannaskap upplåts normalt utrymme för gemensamhetsanläggning.

Skällentorp ga:1 (Axelia vägförening) föreslås överta huvudmannaskapet för all allmän platsmark inom planområdet med undantag för allmän platsmark inom Ugglarp 3:5 (lokalgata), Ugglarp 3:18-19 (naturmark) och Ugglarp 3:26 (gångväg) som istället bör ingå i Ugglarp ga:1 (Ugglarps vägsamfällighet). Byvägen upp till Sallebergsvägen ingår sedan tidigare i Ugglarp ga:1 vilket föreslås bibehållas oförändrat. Se vidare punkt 3.3 nedan om fastighetssamverkan.

Avtal angående upprättande av detaljplan har tecknats mellan kommunen och ägaren av Ugglarp 3:4 m fl för dennes exploatering. Utöver uppförande av det s k Matens Hus och villabebyggelse kring denna, möjliggör planen avstyckning och utbyggnad på s k lucktomter i de äldre delarna av planområdet. Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och ägaren av Ugglarp 3:4 m fl samt med ägarna av Skällentorp 3:6. Exploateringsavtalet reglerar exploatörens/fastighetsägarens ansvar för utbyggnad av allmän plats m m som är en direkt följd av, eller en förutsättning för, dennes exploatering. Vidare bör berörd exploatör teckna VA-avtal med Falkenbergs Vatten & Renhållings AB, FAVRAB, om utbyggnad av det allmänna VA-nätet. Innan byggnation påbörjas bör berörd exploatör överenskomma med befintliga vägföreningar om byggtrafik, besiktning m m.

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

<i>Ansvarig</i>	<i>Anläggning</i>
Exploatör av Ugglarp 3:4 m fl	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad och iordningställande av tillkommande allmän platsmark i västra delarna av planområdet (i direkt anslutning till dennes exploatering) - eventuellt kompletterande geotekniska och arkeologiska utredningar inom exploateringsomr - ansökan om fastighetsbildning, eventuell samfällighetsutredning samt ansökan om förrättning enligt anläggningslagen
Exploatör av Skällentorp 3:6	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad och iordningställande av Seglarevägen (bef vändplats på Styrmansvägen ersätts av koppling till Seglarevägen)
Ugglarp ga:1 (Ugglarps vägsamfällighet)	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad och iordningställande av tillkommande allmän platsmark inom Ugglarp 3:18-19 (naturmark) - ansökan om erforderlig omprövning

Skällentorp ga:1 (Axelia vägförening)	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad och iordningställande av all övrig tillkommande allmän platsmark som inte ingår i exploatörernas eller i Ugglarps vägförenings åtaganden enligt ovan - ansökan om erforderlig omprövning
Fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> - iordningställande av kvartersmark - uppförande av byggnader enligt byggrätt - kvartersanläggningar för vatten och avlopp samt omhändertagande av dagvatten - parkering på kvartersmark - ansökan om erforderlig fastighetsbildning
FAVRAB	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad samt omläggning av ledningar för vatten och avlopp - säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
E.ON	<ul style="list-style-type: none"> - utbyggnad av elledningar samt ny transformatorstation - säkerställande av ledningsanläggning genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt
Vägverket	<ul style="list-style-type: none"> - väghållare för genomfart (väg 610, Kustvägen) och huvudgata (väg 658, Sallebergsvägen) - eventuella bullerskyddsåtgärder på <i>befintliga</i> bostadshus vid väg 610

Ansvarsfrågan regleras ytterligare i tecknade exploateringsavtal.

3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1 Markägande

All mark inom planområdet är privatägd. Befintliga vägföreningar (Axelia vägförening och Ugglarps vägsamfällighet) ansvarar för skötsel och drift av befintliga vägar och allmänna ytor inom främst de östra delarna av planområdet. Vägverket är väghållare för Kustvägen och Sallebergsvägen.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig inom planområdet. Ansökan om fastighetsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggning m m görs av berörd exploatör/ fastighetsägare/ samfällighetsförening hos lantmäterimyndigheten.

3.2 Fastighetsbildning m m

3.2.1 Allmän plats

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats ska upplåtas på följande fastigheter och samfälligheter (i viss mån redan genomfört till befintliga gemensamhetsanläggning.):

<u>Fastighet</u>	<u>Användning</u>
Skällentorp 3:5*	Natur, Gång, Lokalgata
Skällentorp 3:6*	Park, Natur, Lokalgata, Huvudgata
Skällentorp 3:7*	Natur, Lokalgata, Huvudgata
Skällentorp 3:8	Huvudgata
Skällentorp 3:50	Natur
Skällentorp 3:89	Huvudgata
Skällentorp 4:1*	Natur, Genomfart, Huvudgata
Skällentorp s:1	Lokalgata, Natur
Skällentorp s:5	Lokalgata
Skällentorp s:6*	Natur, Lokalgata, Huvudgata
Ugglarp 3:4*	Natur, Gång, Lokalgata
Ugglarp 3:5*	Natur, Lokalgata
Ugglarp 3:18	Natur
Ugglarp 3:19	Natur
Ugglarp 3:26	Gång

(* = fastighet som bedöms erhålla plannytta)

Fastigheter som får plannytta av den nya detaljplanen har förordnats i enlighet med 6 kap 19 § Plan- och bygglagen att utan ersättning avstå mark/upplåta utrymme för allmän plats till blivande huvudman för allmän plats. Detta har dels reglerats i tecknade exploateringsavtal mellan berörd exploatör/fastighetsägare och kommunen och dels förordnats av Länsstyrelsen. Förordnandebeslutet har vunnit laga kraft.

3.2.2 Kvartersmark

Planen möjliggör utbyggnad på mark som inte tidigare varit planlagd samt viss komplettering genom avstyckning. Östra delen av planen begränsar byggrätterna mot väg 610, Kustvägen, med avseende på vägtrafikbuller.

<u>Fastighet</u>	<u>Kommentar</u>
Skällentorp 3:6	Avstyckning av tre villatomter möjliggörs. Del av fastigheten berörs av u-område för allmänna underjordiska ledningar.
Skällentorp 3:7	Avstyckning av sex villatomter samt uppförande av anläggning för handel och hotell/konferensverksamhet möjliggörs. Berörs av u-område.
Skällentorp 3:5	Avstyckning av fem tomter möjliggörs. Berörs av u-område.
Skällentorp 3:9	Berörs av u-område.
Skällentorp 3:26	Berörs av u-område.
Skällentorp 3:27	Avstyckning av två tomter möjliggörs.
Skällentorp 3:35	Berörs av u-område.
Skällentorp 3:50	Avstyckning av en tomt möjliggörs. Berörs av u-område.
Skällentorp 3:89	Berörs av u-område.
Skällentorp 4:1	Avstyckning av tre tomter möjliggörs. Tidigare byggrätter vid väg 610, Kustvägen, begränsas.
Skällentorp 3:128, 3:129, 3:131, 3:139	Lokalgata är utlagd i Båtmansvägens <i>nuvarande</i> sträckning. Utrymme för Skällentorp ga:1 är dock upplåtet på fastigheterna, möjligen enligt <i>tidigare planerad</i> sträckning.
Skällentorp 3:139	Berörs av u-område.
Skällentorp s:4	Samfälligheten planläggs som kvartersmark, odling.
Skällentorp s:5	Del av samfälligheten planläggs som kvartersmark för bostad/handel/hotell/konferens.
Skällentorp s:6	Del av samfälligheten planläggs som kvartersmark för bostad och teknisk anläggning.
Ugglarp 3:5	Avstyckning av en tomt möjliggörs.
Ugglarp 3:4	Avstyckning av nio tomter möjliggörs.

3.3 Fastighetssamverkan

Om flera fastigheter gemensamt behöver nyttja en anläggning, t ex en väg, kan en gemensamhetsanläggning inrättas. Detta sker genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Förvaltning av bildad gemensamhetsanläggning kan enligt lagen om förvaltning av samfälligheter ske antingen genom delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening bildas.

Inom delar av området finns två befintliga gemensamhetsanläggningar med ansvar för skötsel och drift av vägar och allmänna ytor – Skällentorp ga:1 (Axelia vägförening) och Ugglarp ga:1 (Ugglarps vägsamfällighet). Skällentorp ga:1 föreslås överta huvudmannskapet för all allmän platsmark inom planområdet med undantag för allmän plats inom Ugglarp 3:5 (lokalgata), Ugglarp 3:18-19 (naturmark) och Ugglarp 3:26 (gångväg) som istället bör ingå i Ugglarp ga:1. Byvägen upp till Sallebergsvägen ingår sedan tidigare i Ugglarp ga:1 vilket föreslås bibehållas oförändrat.

Om en befintlig gemensamhetsanläggning ska utökas eller förändras, måste omprövning ske genom lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövas delägar-kretsen, d v s vilka fastigheter som ska vara delägare i gemensamhetsanläggningen. Ansökan om omprövning görs av berörd exploatör/fastighetsägare/samfällighets-förening hos lantmäterimyndigheten.

Skötseln av allmän plats bör överensstämma med gällande skötselnivå inom befintliga samfällighetsföreningar. Exempelvis finns policy för skötsel av naturmark framtagen för Axelia vägförening (Skällentorp ga:1).

3.4 Utfarter

Planförslaget innebär att mark på följande fastigheter ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet/er:

<u>Fastighet</u>	<u>Användning</u>
Skällentorp 3:89	Gemensamhetsanläggning för utfart och parkering
Ugglarp 3:7	Utfart till förmån för Ugglarp 3:19

3.5 Ledningar

Inom kvartersmark är s k "u-område" utlagt för förläggning av allmänna underjordiska ledningar. Huvuddelen av de befintliga samt tillkommande ledningsanläggningarna inom området avses förläggas inom mark avsedd för allmän plats. Ledningsanläggningarna säkerställs genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

Befintliga VA-ledningar tillhörande FAVRAB måste läggas om mellan Sandvägen och Ugglarpsvägen p g a föreslagen exploatering. Erforderlig lantmäteriförrättning för ändring av befintlig ledningsrättsupplåtelse ska bekostas av exploatören av Ugglarp 3:4 m fl.

4 TEKNISKA FRÅGOR

4.1 VA

Befintliga bebyggda delar av området är anslutna till VA-nät tillhörande FAVRAB. För att kunna betjäna den tillkommande bebyggelsen vid Matens Hus måste det befintliga VA-nätet kompletteras med nya vatten- och spillvattenledningar i de gator som byggs. Vid förtätning i planområdets östra del måste ny spillvattenledning byggas mellan Båtmansvägen och Sallebergsvägen. Mellan Sandvägen och Ugglarpsvägen kommer befintliga VA-ledningar i konflikt med föreslagen exploatering vilket föranleder omläggning på en sträcka av ca 200 m. Vid eventuell avstyckning och uppförande av nytt bostadshus på västra delen av Skällentorp 3:50 måste nya VA-ledningar förläggas över Skällentorp 3:26. Utrymme för ledningarna säkerställs med u-område.

Planområdet ingår inte i FAVRABs verksamhetsområde för omhändertagande av dagvatten. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggningar för vatten och avlopp samt dagvatten. Huvudman för allmän plats ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten på allmän platsmark.

4.2 Gata

Vägverket är väghållare för väg 610, Kustvägen, samt väg 658, Sallebergsvägen. Övriga vägar inom området har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av vägföreningar.

För att förbättra trafikförhållandena ges i planen möjlighet att anlägga vändplats på de stickgator som försörjer fler än fem fastigheter.

4.3 GC-väg

Längs väg 658, Sallebergsvägen, finns en enkelsidig GC-väg anlagd. Övriga lokalgator inom området är småskaliga varför ytterligare GC-vägar inte planeras.

4.4 Parkering

Parkering och angöring anordnas på kvartersmark.

5 EKONOMISKA FRÅGOR

5.1 Planavgift

Planavgift kommer att tas ut vid bygglovsprövning enligt gällande taxa.

5.2 VA

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift för VA tas ut enligt gällande taxa. VA-avtal bör upprättas mellan berörd exploatör och FAVRAB.

Exploatören av Ugglarp 3:4 m fl bekostar omläggning av befintliga VA-ledningar mellan Sandvägen och Ugglarpsvägen samt erforderlig ändring av befintlig ledningsrättsupplåtelse.

5.3 Elanslutning

E.ON bekostar erforderlig utbyggnad och omläggning av elledningar samt ny transformatorstation inom planområdet. Kostnad för elanslutning regleras enligt gällande taxa.

5.4 Allmän plats

Blivande huvudman för allmän plats ansvarar för och bekostar inlösen av allmän plats. Fastigheter som får plannytta av den nya detaljplanen har förordnats i enlighet med 6 kap 19 § Plan- och bygglagen att utan ersättning avstå mark/upplåta utrymme för allmän plats till områdets framtida huvudman. Ägare av fastighet som *inte* bedöms få plannytta har rätt till ersättning för mark som avstås/upplåts för allmän plats från blivande huvudman enligt 14 kap plan- och bygglagen.

Exploatören av Ugglarp 3:4 m fl bekostar utbyggnad och iordningställande av tillkommande allmän platsmark som ligger i direkt anslutning till dennes exploatering. I detta ingår att riva befintliga byggnader som ligger inom naturmark. Anläggningarna ska sedan överlåtas utan ersättning till områdets framtida huvudman för allmän plats. Exploatören ska bekosta omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar till följd av detta. Detta regleras även i tecknat exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Befintliga vägföreningar, Skällentorp ga:1 och Ugglarp ga:1, bekostar utbyggnad och iordningställande av tillkommande allmän platsmark som inte ingår i exploatörernas åtaganden. Respektive vägförening ska bekosta erforderlig omprövning enligt anläggningslagen till följd av detta.

5.5 Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för samtliga kostnader för iordningsställande och uppförande av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Berörd fastighetsägare/exploatör/anläggningsägare bekostar erforderliga lantmäteriatgärder. Fastighetsägare som ska överlåta mark eller upplåta rättighet har rätt till ersättning enligt 14 kap plan- och bygglagen.

Då exploateringen i planområdets västra del medför att Skällentorp s:5 tas bort, ska exploatören av Ugglarp 3:4 m fl bekosta bildande av nytt utfartsservitut till förmån för Ugglarp 3:19 över Ugglarp 3:7. Detta har reglerats i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen samt i separat avtal mellan exploatören och ägaren av Ugglarp 3:7.

6 GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

Genomförandebeskrivningen har 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.

Göteborg 2006-06-26, rev 2006-10-17, rev 2007-04-03

GF KONSULT AB, Mark och exploatering

Helene Eriksson

Antagen av kommunfullmäktige Falkenbergs kommun
2010-11-25 § 165 intygar:

.....
Johan Risholm
Planarkitekt

Genom regeringens beslut 2011-11-10 har denna detaljplan
vunnit laga kraft 2011-11-10 intygar:

.....
Johan Risholm
Planarkitekt