

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

Detaljplan för
Boberg 3:13 m.fl.
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2010-03-03
Reviderad 2010-10-26, 2012-05-15

1. INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra exploatering av åtta stycken bostadsfastigheter inom fastigheten Boberg 3:13. Inom planområdet finns tre stycken fastigheter, Boberg 3:13 som ägs av Marstenen AB, Boberg 3:10 som ägs av Stift för Västsvenska Fritidsområden och Boberg 3:48 som ägs av Johan Svensson. Exploatör samt beställare av detaljplanen är Marstenen AB.

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:

Program	september-oktober 2009
Samråd	februari-mars 2010
Utställning	juni-juli 2011
Antagande	maj 2012

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, huvudmannaskap

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

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken. Tidigare planlagd allmän platsmark (vägar och naturmark) i anslutning till föreliggande detaljplan drivs för närvarande i enskild privat regi av berörda nyttjare och/eller markägare. Det pågår dock en förrättning för bildande av en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsmarken inklusive gemensamt nyttjade anläggningar därpå. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen kommer en samfällighetsförening att bildas som också blir huvudman för den allmänna platsmarken. Tillkommande allmänna platser (gator, grönytor m.m.) inom föreliggande detaljplan föreslås ingå i denna gemensamhetsanläggning, alternativt 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 kan 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 gemensamhetsanläggningen alternativt bildande av ny gemensamhetsanläggning. Omprövningen avser utökning av gemensamhetsanläggningen med det nya området.

Exploatören iordningställer de tillkommande gator, grönytor m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Detta preciseras även i exploateringsavtal mellan Falkenbergs kommun och exploatören. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman via godkänd slutbesiktning. Exploatören 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 exploate-

ringsavtalet och/eller förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 3 § plan och bygglagen (SFS 2010:900).

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) skall vara 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 dagvattenhanteringen inom planområdet ansvarar berörd exploatör/markägare/nyttjare. Framtida huvudman för allmän platsmark ansvarar för dagvattenhantering som kan hänföras till deras anläggningar (vägar m.m.) på allmän platsmark. Före det att huvudman för allmän platsmark övertagit allmän anläggning ansvarar berörda ägare och/eller nyttjare för dagvattenhantering kopplad till berörd anläggning. 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 markägare/exploatör i samspråk med VIVAB.

E.ON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör 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/exploatör/anläggningsägare.

2.4 Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan Marstenen AB och Falkenbergs kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan Marstenen AB och Falkenbergs kommun. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras bland annat exploatörens ansvar för iordningställande av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriatgärder inklusive inrättande av gemensamhetsanläggning. Exploateringsavtalet 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 markägare/exploatör. Detta VA-avtal bör föreligga innan detaljplanen antages i kommunfullmäktige.

3. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

3.1 Fastighetsbildning

Föreliggande detaljplan möjliggör att det ur fastigheten Boberg 3:13 avstyckas åtta nya registerfastigheter för bostadsändamål samt en ny registerfastighet för tekniska anläggningar.

Såsom allmän platsmark föreslås delar av fastigheterna Boberg 3:10, Boberg 3:13 och Boberg 3:48.

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.

Inom fastigheten Boberg 3:13 finns ett befintligt servitut till last för Boberg 3:13 avseende en väg. Vid genomförandet av föreliggande detaljplan måste detta servitut upphävas, vilket kommer att framgå av kommande exploateringsavtal.

Fastighetsägares tillträde till område betecknat med ”utfart” i plankartan avses lösas via servitutsrätt.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen förutsätter bildande av gemensamhetsanläggning för iordningställande, skötsel och underhåll av allmän platsmark inklusive anläggningar därpå (vägar, grönytor m.m.). Eventuellt kan även dagvattenhanteringen ingå om det finns behov av gemensamma ledningar, diken, dammar på allmän platsmark. 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, grönytor m.m.) föreslås ingå i den gemensamhetsanläggning som håller på att bildas för de närliggande fastigheterna, alternativt annan nybildad gemensamhetsanläggning. Exploatören ansöker om och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggningen.

4. **EKONOMISKA FRÅGOR**

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

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

Exploatören bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gator, grönytor m.m. I exploateringsavtalet preciseras exploatörens åtaganden.

Ersättning för mark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand 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. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören skall bekosta bildande av gemensamhetsanläggning som föranleds av detaljplaneförslaget, vilket kommer att intagas i exploateringsavtalet mellan exploatören och Falkenbergs kommun.

Exploatör/markägare bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till områdets framtida huvudman. Detta kommer att intagas som villkor i exploateringsavtalet och/eller förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 3 § plan och bygglagen (SFS 2010:900).

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

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 markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anlutningsavgifter 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 markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

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

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Dagvattenutredning

Inom detaljplaneområdet har en dagvattenutredning tagits fram av WSP, daterad 2009-09-22, rev 2010-02-04. Planbeskrivningen redovisar mer om utredningen.

5.2 Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning över detaljplaneområdet är genomförd, Geotekniskt PM1 2009-06-25. Undersökningen visar de allmänna förutsättningarna för anläggande av byggnader och infrastruktur inom området. Planbeskrivningen redovisar mer om undersökningen.

5.3 Arkeologisk undersökning

En arkeologisk utredning utfördes under 2009, vilken redovisar en välbevarad fast fornlämning. Fornlämningen, en stensättning, skall bevaras men kräver inga andra åtgärder.

5.4 Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram av Norconsult, daterad 2009-09-07 rev 2010-03-03, 2011-06-09. Planbeskrivningen redovisar en sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen.

6. **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Helena Lundberg och reviderats av Maria Bielak, vid Stadsbyggnadskontoret, inför antagande

STADSBYGGNADSKONTORET

Maria Bielak
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i
Falkenbergs kommun 2012-06-26
§ 108 intygar:

Johan Risholm
Planarkitekt

Genom Länsstyrelsen i Hallands län
beslut 27 november 2012 har denna
detaljplan vunnit laga kraft 2013-01-02
intygar:

Johan Risholm
Planarkitekt