

U T S T Ä L L N I N G S H A N D L I N G

Detaljplan för del av
Skrea 2:39 mfl
Falkenbergs kommun
Hallands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2012-11-20, reviderad 2014-03-18, 2015-06-23

1 INLEDNING

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny grupphusbebyggelse inom delar av fastigheten Skrea 2:39. Inom denna fastighet är också en äldre banvaktsstuga belägen som ges möjlighet att omvandlas till bostad. Fastigheten Skrea 2:39 ägs av Falkenbergs kommun. Exploatör för grupphusbebyggelsen inom Skrea 2:39 förväntas dock bli Derome Hus AB. Detaljplanen möjliggör även ny väganslutning mellan Skrea Stationsväg och Strandvägen.

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.

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	december 2012
Utställning	maj 2014
Förnyad utställning	augusti-september 2015
Antagande i (KF)	oktober-november 2015
Laga kraft	november-december 2015

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

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för allmän platsmark betecknad med ”GENOMFART 1” i detaljplanen. Detta då Falkenbergs kommun redan är väghållare för den allmänna vägen (Strandvägen) som är belägen inom det området.

Falkenbergs kommun skall inte vara huvudman för övrig allmän platsmark inom detaljplanen. Trafikverket är väghållare för allmän väg nr 767 under bussgata inom allmän platsmark betecknad med ”GENOMFART 2” i detaljplanen. Huvudman för den övriga allmänna platsmarken inom planområdet föreslås Skrea samfällighetsförening bli som redan förvaltar gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:6 inom delar av planområdet. Markägare/ exploatör/ beställer den förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Skrea Ga:6 som krävs för att genomföra detaljplanen (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).

Falkenbergs kommun är i dagsläget även väghållare för Skrea Stationsväg samt för gång- och cykelväg på gamla banvallen vilka till viss del är belägna inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att Skrea Stationsväg stängs av vid idrottsplatsen (endast kombinerad bussgata och gång-/cykelväg mot Skreavägen) och istället förbinds till Strandvägen via en ny vägsträckning. Skrea Stationsväg blir därefter ingen lika utpräglad genomfartsväg och kan när åtgärderna är genomförda komma att överlåtas till berörd enskild huvudman för allmän platsmark. Detta berör både Skrea Samfällighetsförening och utanför aktuell detaljplan liggande Tallbackens samfällighetsförening.

Del av Skrea Stationsvägs nya sträckning till Strandvägen utgörs idag delvis av en privat markväg som enligt uppgift får nyttjas av Skrea samfällighetsförening via avtal med markägare. För att kunna iordningställa Skrea Stationsvägs nya sträckning inlöses antingen äganderätten till den privata markvägen eller så omprövas Skrea Ga:6 så att den ingår i gemensamhetsanläggningen. (se nedan under fastighetsrättsliga frågor).

Exploator upprustar/ iordningställer de vägar, anläggningar och grönområden på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan och preciseras i exploateringsavtal med Falkenbergs kommun. Övriga åtgärder på allmän platsmark som redovisas i detaljplanen iordningställs av Falkenbergs kommun såsom markägare eller väghållare. 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 och dylikt.

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. Iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna va-nätet utförs av Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) på uppdrag av FAVRAB.

Dessutom kommer detaljplaneområdet att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för omhändertagande av dagvatten som förvaltas av FAVRAB. Detta innebär att dagvatten ska ingå i det allmänna VA-nätet för detta område. Därav ansvarar FAVRAB även för iordningställande samt drift och underhåll av dagvattenledningar och dammar som ingår i det allmänna VA-nätet och som har till syfte att leda bort och fördröja dagvatten från området. FAVRAB tillhandahåller således ett "uppsamlingssystem" med ett antal förbindelsepunkter. För dagvattenhanteringen inom kvartersmark och fram till förbindelsepunkt ansvarar dock berörd markägare/ exploator. Från anläggningar (lokalgator, gc-vägar, grönområden mm) på allmän platsmark fram till anslutningspunkt (kupolbrunnar ingår i gatan) ansvarar berörd väghållare/ huvudman till den allmänna platsmarken. För att eventuell kompletterande dagvattenutredning utförs ansvarar respektive exploator/ markägare i samråd med FAVRAB/ VIVAB.

EON ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

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

Fastighetsbildning inom planområdet beställes av berörd markägare/ exploator.

2.4 Avtal

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

Exploateringsavtal skall tecknas mellan exploator 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 forn-

lämningsområde 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 exploitörer. 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 fastigheten Skrea 2:39 som utläggs som kvartersmark för bostäder kan avstyckas till nya registerfastigheter för bostadsändamål.

Även marken med den äldre banvaktsstugan kan avstyckas och regleras till ny registerfastighet för bostadsändamål. Detta berör delar av fastigheterna Skrea 2:39 och Skrea 23:3. I samband med att avstyckningen och regleringen måste först befintlig gemensamhetsanläggning (Skrea ga:6) omprövas, se nedan under punkt 3.3.

Detaljplanen förutsätter att allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (inom område markerat som "GENOMFART 1") inlöses med äganderätt av Falkenbergs kommun. Detta berör delar av fastigheterna Skrea 2:5 och Skrea 2:19. Vägrätten till allmän väg nr 767, inom område "GENOMFART 2", innehas redan av trafikverket.

För övrig allmän platsmark inom detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap vilket förutsätter att all ny allmän platsmark som planläggs upplåts till gemensamhetsanläggningen Skrea ga:6 (se nedan under 3.3 Gemensamhetsanläggning). Ny allmän platsmark berör främst de kommunala fastigheterna Skrea 2:39 och Skrea 23:3 men även de privatägda fastigheterna Skrea 2:19 och Skrea 2:5. Som ett mellanled vid genomförandet av detaljplanen kan även den tillkommande allmänna platsmarken komma att regleras över till någon av de kommunala fastigheterna.

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

Enskild huvudman för allmänna platser såsom lokalvägar, natur, park mm (inklusive dess dagvattenhantering) inom detaljplanen förutsätts bli Skrea vägsamfällighet vilket sker genom att den befintliga gemensamhetsanläggningen Skrea Ga:6 omprövas till att omfatta all allmän platsmark inom detaljplanen. (detta berör ej allmän platsmark med beteckningen "GENOMFART 1" där Falkenbergs kommun är huvudman.

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 deltagar 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 (Skrea Samfällighetsförening) vilket också kommer att framgå av exploateringsavtalet. De anläggningar på allmän platsmark som kommunen iordningställer i egenskap av markägare eller väghållare kommer även de att kostnadsfritt överlåtas till huvudmannen.

Ersättning för mark 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 underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning av underjordisk 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.

Derome Hus AB 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 markradonförekomst, vilket rekommenderas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/ exploatör som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning.

5. TEKNISKA UTREDNINGAR

5.1 Va-utredning

Inom detaljplaneområdet har en översiktlig dagvatten- och va- utredning framtagits. Utredningen är framtagen av MPB (markprojekteringsbyrån syd AB) och daterad 2012-07-02, rev 2014-06-26, 2014-10-06 och 2014-11-20..

5.2 Geoteknisk undersökning

Inom detaljplaneområdet har en översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2012-03-07, framtagits av Norconsult AB. Planområdet bedöms, generellt sett, ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Dock bör organiskt material skiftas ur under byggnader och ersättas av friktionsmaterial. En kompletterande geoteknisk undersökning och utredning rekommenderas före byggnation.

5.3 Arkeologi

En förundersökning avseende arkeologi inom planområdet genomfördes 2011. Slutundersökning av fornlämningar inom planområdet skedde under 2012-13. Vid slutundersökningen dokumenterades de kända fornlämningarna som därefter får borttagas.

5.4 Miljöteknisk markundersökning

Under detaljplaneläggningen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning framtagits av Norconsult AB, daterad 2012-12-20. Norconsult AB konstaterar i rapporten att analyserade parametrar i samtliga prover inom Skrea 2:39 och Skrea 23:3 ligger under rapporteringsgräns.


5.5 Trafikbullerutredning

Under detaljplaneläggningen har en trafikbullerutredning framtagits av Norconsult AB, daterad 2013-04-10. Denna har uppdaterats under detaljplanprocessen.

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