

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

Detaljplan för
Kv. Hjulet m.fl.
Falkenbergs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad	2012-12-21
Reviderad	2013-05-21

1. INLEDNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra handels- och bostadsutbyggnad inom kvarteret Hjulet samt del av Innerstaden 3:1. Markägare till Hjulet 3 är Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB. Fastigheten Hjulet 4 är privatägd och markägare till Innerstaden 3:1 samt Hjulet 5 är Falkenbergs kommun. Dock är ST1 Energy AB tomträttsinnehavare för Hjulet 5.

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 5 kap. 11 § plan och bygglagen (2010:900).

2.1 Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	Mars 2012
Granskning	Januari-februari 2013
Antagande i (KF)	Maj-juni 2013
Laga kraft	Juni-juli 2013

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.

2.3 Ansvarsfördelning, huvudmannskap

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

Falkenbergs kommun skall vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Härmed ansvarar Falkenbergs kommun för iordningställande, underhåll och skötsel av, i planen angivna, lokalgata, gc-väg, torg, park och övriga allmänna platser.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen.

Falkenbergs Energi AB (FEAB) 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.

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.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställes av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

2.4 Avtal

Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB har tecknat planavtal (som reglerar plan-kostnader m.m.) samt ramavtal (som övergripande reglerar ansvaret för genomförandet av detaljplanen m.m.) med Falkenbergs kommun, som har överlåtit till Hjulet Fastighets AB.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan berörd markägare/exploatör samt Falkenbergs kommun rörande delar av planområdet. Exploateringsavtalet skall reglera genomförandet av detaljplanen. I avtalet regleras bland annat exploatörens ansvar för iordningsställande av allmän platsmark, upplåtelse och överlåtelse av allmän platsmark, lantmäteriåtgärder inklusive inrättande av gemensamhetsanläggning. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunfullmäktige före/i samband med antagandet av föreliggande detaljplaneförslag.

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

Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt och kommer att utredas vidare under detaljplanearbetet. Föreliggande detaljplan möjliggör att delar av fastigheten Innerstaden 3:1 fastighetsregleras till fastigheterna Hjulet 3 till 5. Som mellanled kan berörda delar av kommunalt ägda fastigheter (kvartersmarken inom Innerstaden 3:1 och Hjulet 5) komma att avstyckas till en ny registerfastighet för exploateringsändamål.

Detaljplanen förutsätter att tomträtten på fastigheten Hjulet 5 upphävs.

3.2 Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

3.3 Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen förutsätter bildande av gemensamhetsanläggning för iordningsställande, skötsel och underhåll av gemensamma anläggningar (parkeringsytor, inlastningszoner m.m.). Gemensamhetsanläggning nybildas 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 de anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i anläggningsbeslutet.

4. EKONOMISKA FRÅGOR

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

Berörd markägare/exploatör bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gator, gc-vägar, grönytor, torg m.m. Detta preciseras i exploateringsavtal mellan berörd markägare/exploatör och Falkenbergs kommun.

Allmän platsmark inom privatägd fastighet skall inlösas av Falkenbergs kommun såsom huvudman för allmän platsmark.

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

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.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

FAVRAB bekostar erforderlig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar 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-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploatering).

Exploatören bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. För övrig tillkommande bebyggelse kommer planavgift, i enlighet med en av kommunfullmäktige beslutad taxa, i samband med bygglovgivning att uttagas.

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 Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning för kv Hjulet, daterad 2012-02-27, har framtagits av Norconsult.

5.2 Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram av Norconsult, Kvalitetsprogram för kv Hjulet m fl, daterad 2012-12-21.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande genomförandebeskrivning har utarbetats av Maria Bielak vid Stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun (tom samråd). Revideringar inför granskning har utförts av Jörgen Högdin vid stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun. Revideringar inför antagande har utförts av Janna Andersson vid stadsbyggnadskontoret, Falkenbergs kommun

STADSBYGGNADSKONTORET

.....
Janna Andersson
Exploateringsingenjör