

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Spettet 3 m fl,

Kontor, Skola, Fjärrvärmeverk m.m.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Upprättad 2014-06-10, rev 2015-06-23
Dnr KS 2013/227

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	3
2.1	Planens syfte och huvuddrag	3
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	3
2.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3.1	Kommunala mål och miljömål m fl.	4
3.2	Översiktliga planer och detaljplan	4
3.3	Planprogram	5
3.4	Fastighetsplan och förordnande	5
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	5
4.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	5
4.2	Miljökvalitetsnormer	5
4.3	Strandskydd och biotopskydd	5
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	5
5.1	Behovsbedömning och kommunens ställningstagande	5
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	6
6.1	Natur och bebyggelse	6
6.2	Trafik	6
6.3	Hälsa och säkerhet	7
6.4	Teknisk försörjning	8
7	PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	8
7.1	Natur och bebyggelse	8
7.2	Trafik	9
7.3	Hälsa och säkerhet	10
7.6	Teknisk försörjning	10
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	10
8.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	10
8.2	Organisatoriska och administrativa frågor	10
8.3	Fastighetsrättsliga frågor	11
8.4	Ekonomiska frågor	12
9	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

Uppllysning:

Partier i planbeskrivningen som ändrats sedan samrådsskedet är markerat med ett streck i högra kanten.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2015-06-23
- Plankarta och illustrationskarta, 2015-06-23

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2015-02-17
- Fastighetsförteckning, juni 2015

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl a anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom fördjupade översiktsplaner (FÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Falkenberg Energi har inkommit med en begäran om planändring för fjärrvärmeverket på fastigheten Spettet 3. Bolaget önskar primärt kunna hägna in sin anläggning och hantera bränsleleveranserna på ett mer säkert sätt. Området är idag öppet mot Falkenerarevägen och risken för tillbud är mycket påtaglig.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av fjärrvärme-anläggningens fastighet i syfte att säkerställa logistiken inom egen fastighet. Omfördelning av gatumark och kvartersmark föreslås. Markanvändningen föreslås vara teknisk anläggning (fjärrvärmeverket), kontor, skola och lättare verksamheter.

Vidare är ett syfte med planförslaget att säkerställa en allmän gång- och cykelpassage.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2013-09-10 §191 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva förändringen av gatumark och kvartersmark. Detaljplanen föreslås handläggas med sk normalt förfarande, vilket innebär att förslaget kommer ställas ut två gånger.

Planförslaget har varit på samråd under sommaren 2014. Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenteras i en samrådsredogörelse. Revideringar av förslaget har gjorts. Förslaget är nu utskickat för granskning. Preliminärt bedöms detaljplanen antas i kommunfullmäktige tredje kvartalet 2015.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i centrala Falkenberg. Området begränsas i norr av Petters väg, i öster av Murarevägen, i söder av handelsområde och i väster av Brattebovägen. Planområdet är cirka 3,6 ha stort.

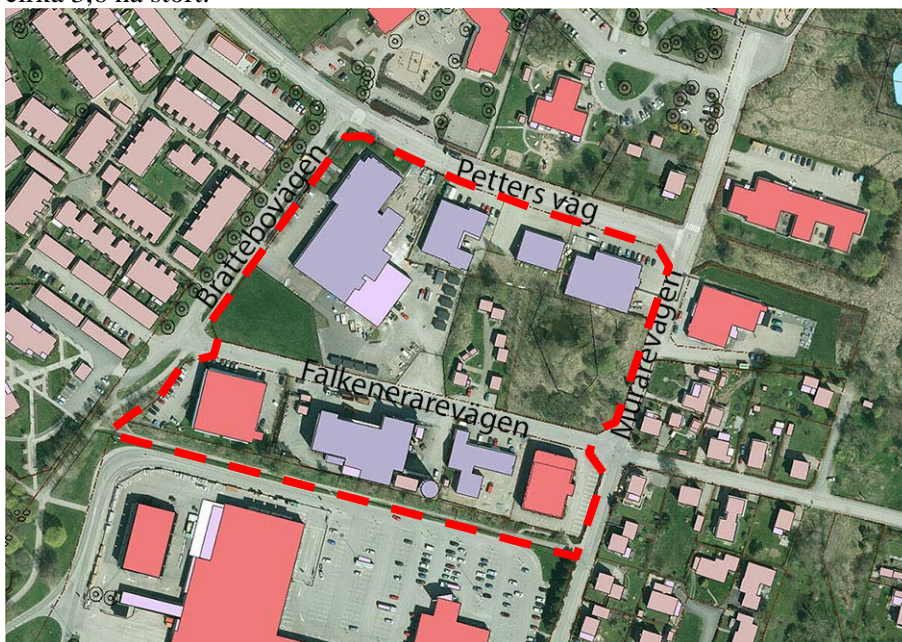


Bild 1. Planförslagets avgränsning.

Fastigheten Spettet 3 (fjärrvärmeanläggningen) ägs av Falkenbergs kommun. Ytterligare 2 av 9 berörda fastigheter ägs av Falkenbergs kommun och Falkenbergs Näringslivsbolag. Övriga 6 fastigheter är privatägda.

3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 KOMMUNALA MÅL OCH MILJÖMÅL M FL.

I "Övergripande mål 2011-2015" presenteras kommunens vision för framtiden. Bland de 17 övergripande målen återfinns t ex "Falkenberg ska vara och ska uppfattas som en trygg plats att bo på och vistas i". Vidare anges att Falkenbergs kommun ska arbeta för ett kretsloppstänkande där naturmiljö och naturresursernas långsiktiga produktionsförmåga skyddas.

I "Plan för hållbar energi" anges att förslag på mål och åtgärder för att t ex minska behovet av biltransporter, öka antalet resor med kollektivtrafiken samt öka tillgången på förnybar energi.

3.2 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

I kommunens gällande översiktsplan (DÖP Staden) är områdets markanvändning angiven till befintligt verksamhetsområde. Området ingår även i utredningsområde för fd vägreservat (113).

Fastigheten Spettet 3 omfattas av detaljplan nr 224 (från 1988) med markanvändningen fjärrvärmeverk. Ett tillägg (nr 276) till detaljplanen gjordes 1997 i syfte att möjliggöra uppförande av byggnader till en högsta byggnadshöjd av 11,0 meter. Byggnadshöjd för skorsten är 25,0 meter.

Kvarteret i övrigt berörs av stadsplan nr 197 från 1981. Den anger markanvändningen småindustri och att byggnader får uppföras till en byggnadshöjd om högst 7,0 meter. Brattebovägen är i detaljplan nr 300 definierad med lokalgata samt park.

3.3 PLANPROGRAM

Ett särskilt planprogram för detta planuppdrag har inte ansetts nödvändigt. Planarbete pågår för intilliggande Tånga Parkstad, fd vägreservatsområde för Tångaleden. Berört planområde ligger i kanten till detta område och förutsättningarna i planförslaget har översiktligt studerats inom ramen för kommande planprogram.

3.4 FASTIGHETSPLAN OCH FÖRORDNANDE

Planområdet omfattas inte av fastighetsplan.

Området berörs inte av något förordnande enligt Byggnadslagen §113.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Planområdet omfattas av riksintresseområdet Hallands kustområde (4 kap). Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Riksintresseområde för naturvård (Ätradalen – Högvadsån) ligger ungefär 500 meter från planområdet och bedöms inte beröras av detaljplaneförslaget. Natura 2000-området Ätran ligger ungefär 500 meter från aktuellt område och bedöms inte påverkas.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Planområdet berörs inte av strand- eller biotop skyddat område.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 BEHOVSBEDÖMNING OCH KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av planförslaget kan komma att medföra betydande påverkan på miljön i området. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagande om en miljöbedömning behöver göras eller inte. Om miljöbedömning ska göras, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning har (2014-05-26) tagits fram och biläggs detta planförslag. Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) och vid en genomgång av matrisen är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av planen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Den miljöpåverkan som bedöms uppkomma till följd av detaljplanens genomförande är av lokal art och avgränsas geografiskt till planområdet. Planen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program.

Med detta som underlag är den samlade bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång. Behovsbedömningen samråds hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen parallellt med detaljplaneförslagets samråd.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 NATUR OCH BEBYGGELSE

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs av redan detaljplanelagd mark där samtliga fastigheter utom en är ianspråktagen till fjärrvärmeverk, kontor, skola och för lättare verksamhet. Den obebyggda fastigheten i hörnet Murarevägen – Falkenerarevägen består av träd- och buskskikt. Planen innebär i huvudsak en omDisposition av redan ianspråkta ytor.

Geoteknik, radon och förorenad mark

Inom planområdet bedöms inga stabilitetsproblem förekomma. Det bedöms inte finnas några kända mark- eller vattenföroreningar i området.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Byggnader, stadsbild och kulturmiljö

Planområdet utgörs av befintlig byggnad med verksamheter inom energi, kontor, skola m.m. Några små enbostadshus som kommunen förvaltar har tillfälligt bygglov t o m hösten 2015. Planområdet är (förutom en fastighet) bebyggt med verksamhetsanläggningar och kontor, skola i 2 våningar. Fjärrvärmeanläggningens skorstenar är det som utgör mer tydliga inslag i stadsbilden. (Se bild på framsidan.)

Fjärrvärmeanläggningen har i bebyggelseinventeringen getts klass C. Värdet ligger främst sett ur ett i samhälls- och teknikhistoriskt perspektiv.

6.2 TRAFIK

Gång- och cykel

Falkenerarevägen har inte någon separat gångbana eller cykelväg inom planområdet. Gång- och cykelväg finns parallellt med Brattebovägen. Utmed Petters väg och Murarevägen finns gångbanor.

För gående och cyklister fyller Falkenerarevägen en funktion som förbindelseled mellan bostadsområdet Brattebo och områdena mot bla Varbergsvägen (busshållplats).

En gångstig finns även söder om fjärrvärmeanläggningen. Stigen är grusad och inte belyst. Den ligger på mark som till största delen är privatägd och i detaljplan angiven för handelsändamål.



Bild 2. Brattebovägen med separat gång- och cykelväg.



Bild 3. Gångstig söder om kv Spettet 3.

Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av någon buss i linjetrafik.

Gator

Gatorna i planområdet har god standard för biltrafik. En trafikmätning har gjorts (2013) för Falkenerarevågen i höjd med fjärrvärmeanläggningen. Medeldygnstrafiken en vardag är cirka 380 fordon per dygn. På Murarevågen (mot Klockaregatan) är medeldygnstrafiken cirka 800 fordon per dygn.

Till fjärrvärmeanläggningen kommer cirka 800 lastbilar per år med bränsle. Angöring för dessa transporter är via Petters väg och Murarevågen. Sikten vid vänstersväng från Falkenerarevågen mot Murarevågen är något bristfällig, främst p g a nivåskillnad.

6.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

Personssäkerhet, buller, partiklar, trafiksäkerhet och vibrationer

Den påverkan på miljö eller människors hälsa och säkerhet som kan förekomma från fjärrvärmeanläggningen är främst buller från transporter och transportband, damning vid hantering av bränsle och aska samt kondensatvatten från (kommande installation av) rökgaskondenseringsanläggning. I dagsläget är en av de stora bristerna att anläggningen inte är inhägnad och obehöriga kan ta sig långt in på fastigheten och i byggnaderna med stor risk för personskada som följd.

Lastbilsleveranser av bränsle till fjärrvärmeanläggningen sker i snitt cirka 15 ggr/vecka. På grund av fastighetens begränsade djup ryms inte lastbilsleveranserna inom den egna fastigheten. Uppställning, vändning, backningsrörelser m.m. sker över allmän platsmark (Falkenerarevågen).



Bild 4. Exempel trafikförhållanden intill fjärrvärmeverket vid Falkenerarevågen.

Bullerförhållandena från fjärrvärmeanläggningen har undersökts och analyserats under våren 2015. Detta bland annat p g a att markanvändningen *skola* föreslås i den nya detaljplanen och ljudmiljön behöver klarläggas. Ljudmätningar på plats har utförts. Slutsatsen i rapporten är att de olika ljudkällorna (båda skorstenarna, flisskopan, lastbilen som lossar flis, diverse mindre bullerkällor inom) tillsammans genererar en **ekvivalent** ljudnivå om 52 dBA i närheten och mot fastighetsgräns mot byggskolan. I marknivå cirka 30 meter från skorstenarna är ljudnivån

50 dBA. Riktvärdet enligt rättsfall är en ekvivalent ljudnivå som inte ska överskrida 55 dBA på skolgården.

Mark- och miljöundersökning

Inom fastigheten Borret 8 har det förekommit industriverksamhet. Tillverkning var inriktad på tunnplåt till belysningsarmaturer samt detaljer till inredning och fordonsindustri. Enligt resultat från MIFO-1 inventering som Länsstyrelsen utfört år 2010 har troligen trikloreten använts inom den tidigare verksamheten. Numera bedrivs skolundervisning, byggprogrammet, i lokalerna.

Sociala aspekter

Falkenerarevägen fyller idag en funktion som stråk/förbindelseväg för gående och cyklister från t ex Brattebo mot t ex Varbergsvägen. Vägmiljön har karaktär av industrigata. Viss upplevelse av otrygghet vid passage kvälls-/nattetid.

6.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Ledningsnätet är utbyggt. Ledningar finns i Falkenerarevägen.

Värme, gas, el, tele och bredband

Ledningsnät är utbyggt. Befintligt ledningsnät redovisas på separat primärkarta tillhörande detaljplaneförslaget.

7 PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

7.1 NATUR OCH BEBYGGELSE

Geoteknik, radon och förorenad mark

Det åligger fastighetsägare/byggherre att i samband med byggnation ta fram utförligare geoteknisk undersökning.

Bebyggelse

Planförslagets markanvändning anges till fjärrvärmeverk, kontor, skola samt lättare verksamheter. Fjärrvärmeanläggningen ges markanvändningen ”Teknisk anläggning”.

De verksamheter som kan förekomma inom planområdet ska vara av lättare karaktär och inte ge upphov till påtagliga störningar för omkringliggande bostäder. Miljöbalkens lagstiftning kring anmälnings- och tillståndspliktiga verksamheter kommer bland annat att reglera vad som kan tillåtas inom området.

Planförslaget innebär vidare en justering av högsta nockhöjd gentemot gällande stadsplan. Område för kontor, skola m.m. föreslås ges en högsta nockhöjd om 14 meter. För fjärrvärmeanläggningen föreslås fortsatt vara 11 meter. Skorstenen tillhörande fjärrvärmeverket ges en högsta höjd om 26 meter (gällande detaljplan anger 25 m).

Planförslaget innehåller en justering av den sk förgårdsmarken, ”prickmarken”, gentemot gällande detaljplan. Avståndet från gata till där byggrätt startar föreslås överlag minskas. Detta i syfte att bland annat skapa flexibilitet och möjliggöra viss utbyggnad och nyttja marken mer resursmässigt hållbart. Mot Petters väg och Murarevägen innebär det att zonen minskar från 12 meter till 8 meter.

De små enbostadshusen som finns inom planområdet idag föreslås flyttas i samband med att bygglov utgår under 2015.



Påverkan på miljömålen

Detaljplanen innebär förhållandevis små förändringar och ger inte utrymme för fler eller mer störande verksamheter än de som redan finns. Detaljplanen innebär i första hand en omfördelning av gatumark och kvartersmark. De miljömål som i första hand kan tänkas beröras är Begränsad klimatpåverkan och God bebyggd miljö. Detaljplanen motverkar inte uppfyllandet av miljömålen.

7.2 TRAFIK

Gång- och cykel

En konsekvens av planförslaget är att passage genom kvarteret på Falkenerarevågen inte blir möjlig. Ny gång- och cykelväg föreslås anläggas på befintligt område som utgör en stig idag. Den föreslås förses med gatubelysning och beläggas med asfalt.

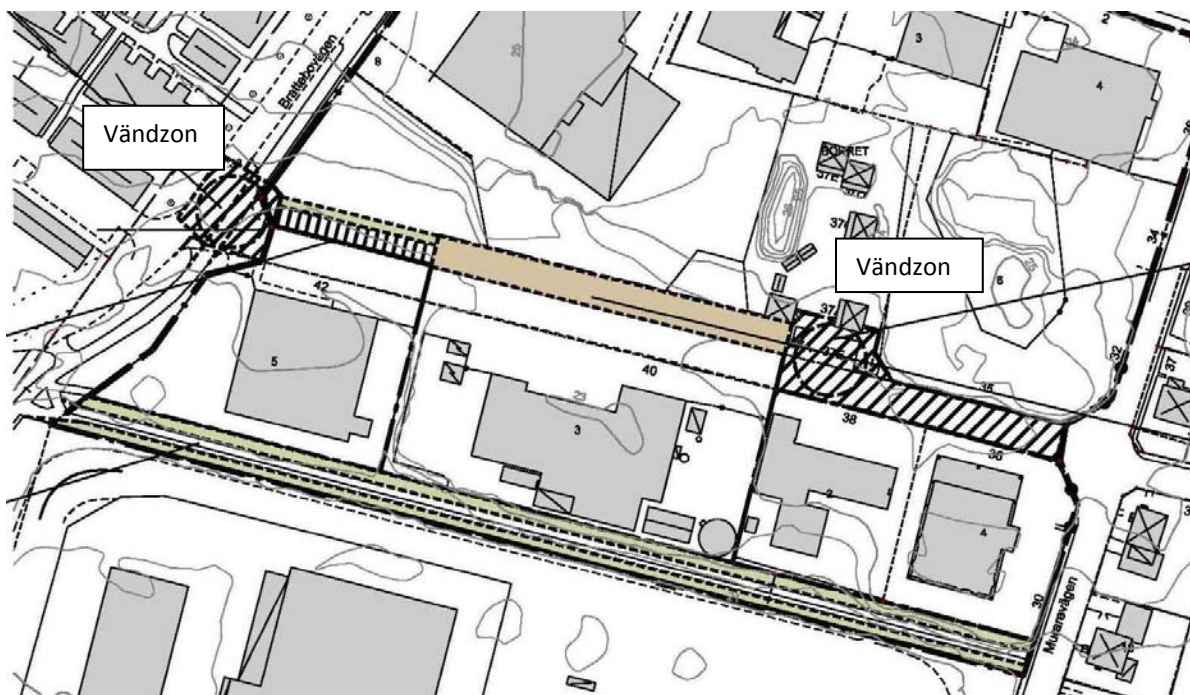


Bild 5. Illustration.

Gator och parkering

Planförslaget innebär att Falkenerarevågen stängs av för allmän genomfart. De cirka 380 fordon vardagsdygn som passerar där idag kommer att fördelas på Brattebovägen, Petters väg och Murarevägen. Trafikmängderna bedöms vara relativt marginella, varför tillskottet på omgivande vägnät inte bedöms ge olägenheter för de närboende. Planförslaget innebär att fastigheten Spettet 5 ges möjlighet till utökning och ytterligare parkeringsplatser kan tillskapas inom kvartersmark. Illustrationen redovisar cirka 16 nya bilplatser.

7.3 HÄLSA OCH SÄKERHET

Personsäkerhet, buller, partiklar, trafiksäkerhet och vibrationer

Detaljplanen innebär inte någon förändring från gällande detaljplan när det gäller fjärrvärmeverkets utsläpp till luft eller vatten.

Övriga verksamheter inom detaljplanen ska vara av lättare/icke-störande karaktär. Detaljplanen bedöms inte medföra risk för att överskrida miljökvalitetsnormer.

Mark- och miljöundersökning

Undersökning (Luftprovtagning, 2015-01-20, Norconsult) har gjorts med avseende på förekomst av klorerade alifater i inomhusluften. Analysresultaten påvisar spår av tetraklormetan i samtliga provtagningspunkter, men halterna ligger långt under det hälsobaserade riktvärdet för icke-cancerogena ämnen för halter i luft. Det bedöms inte finnas några hälsorisker vid vistelse i aktuella lokaler.

7.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten, värme, el, bredband och opto

Ingen förändring av dagens förhållanden. Plankartan anger område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det gäller den nuvarande gatudelen på Falkenerarevågen.

Avfall

Planförslaget innebär att Falkenerarevågen stängs av i höjd med fjärrvärme-anläggningen och en vändplats anordnas.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 BERÖRDA MARKÄGARE OCH FÖRVÄNTADE EXPLOATÖRER

Falkenbergs Energi AB (FEAB) har ansökt om att utvidga fastigheten Spettet 3 samt stänga av Falkenerargatan. De två kvarteren Borret och Spettet ingår i planområdet men endast Spettet 1, 3, 5 och Borret 8 och 6 berörs av förändringar rörande fastighetsgränserna.

Falkenbergs kommun är fastighetsägare till Spettet 3, som utgör fjärrvärmeverket och Borret 8, som är gymnasieskola samt fastigheten Östra Gärdet 1:38 som utgör gatumark. Falkenbergs Näringslivs AB är ägare till fastigheten Borret 4. Övriga fastigheter är privatägda.

Nedan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

8.2 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt på berörd fastighet. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

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

Falkenbergs kommun ska vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Därmed ansvarar Falkenbergs kommun för iordningställande, underhåll och skötsel av, i planen angivna, lokalgata, gång- och cykelväg 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.

För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd exploatör/markägare. För att erforderlig dagvattenutredning utförs ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med FAVRAB.

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 förekomst av markradon. Om

antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att ansöka hos Länsstyrelsen.

Vid nybyggnation eller anläggande 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 beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Avtal

Ett genomförandeavtal ska träffas med exploatören (FEAB) som har initierat plan-ändringen. Exploatören ska bekosta de förändringar som detaljplanen medför och som orsakas av deras önskemål om att utvidga Spettet 3 och att stänga av Falkenerarevägen. Ersättningen omfattar åtgärder på allmän platsmark, anpassningar på Borret 8, marklösen, fastighetsbildning och övriga erforderliga åtgärder. De ska dessutom erlægga en ersättning för den mark som överförs till Spettet 3 från gatumark och från fastigheten Borret 8. Avtalet ska vara tecknat före eller i samband med att detaljplanen antas av kommunen.

Överenskommelser om fastighetsregleringar (eller annan köpehandling) som berör ändring av fastighetsbildningen (beskrivna under punkten 8.3- fastighetsbildning) bör vara tecknade mellan berörda markägare före eller i samband med att detaljplanen antas av kommunen. Överenskommelserna reglerar ersättning och övriga villkor.

8.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Ett område om 1 370 kvm av fastigheten Borret 8 och Östra gårdet 1:38 föreslås i detaljplanen få en ändrad beteckning till teknisk anläggning och överförs till fastigheten Spettet 3. Området utgör idag gata och skolområde. Befintligt gatuområde norr om fastigheten Spettet 5 föreslås få planbestämmelsen KSJ₁ därmed kan området tillföras antingen Borret 8 eller Spettet 5. Fastighetsägaren till Spettet 5 har dock anmält intresse av att förvärva marken. Nedan redovisas de förändringar på fastighetsindelningen som den föreslagna detaljplaneändringen kan medföra:

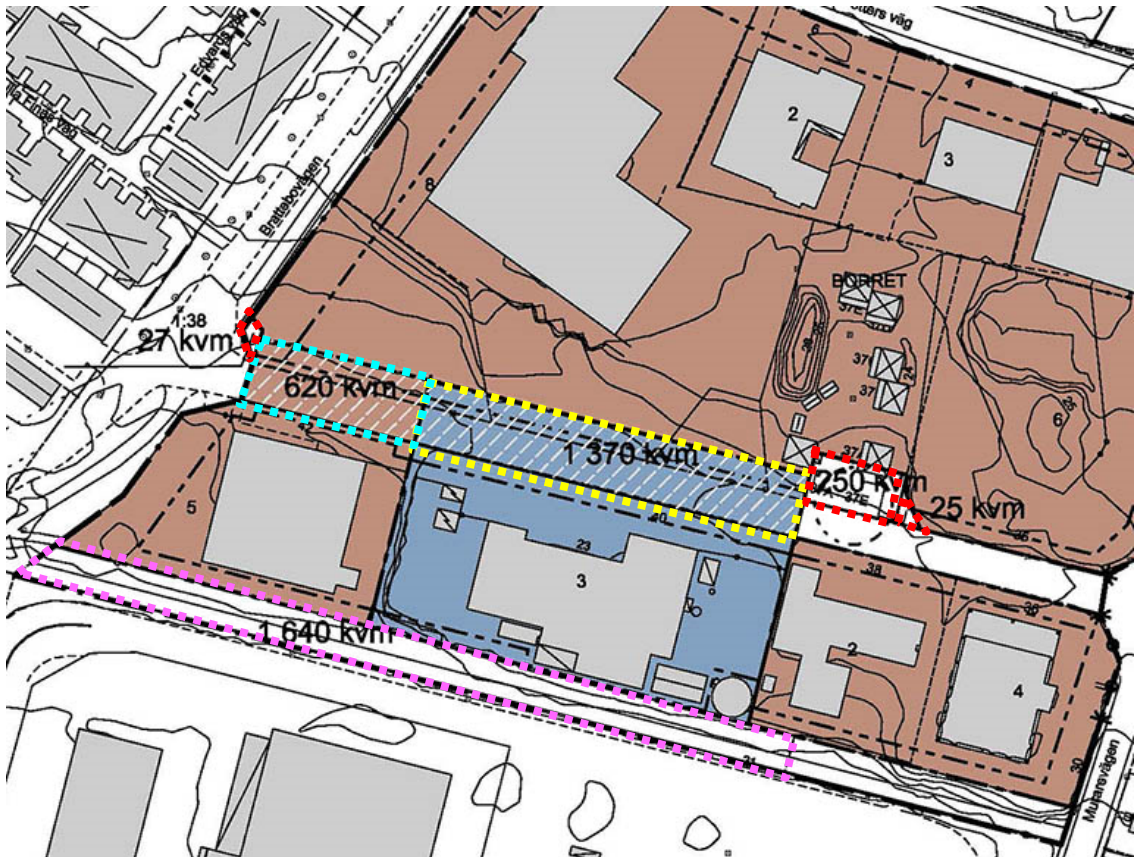


Bild 6. Planförslagets konsekvenser på fastighetsindelningen.

- Cirka 1 370 kvm föreslås att överföras till Spettet 3 från fastigheterna Östra Gärdet 1:38 och fastigheten Borret 8.
- Cirka 620 kvm av fastigheten Östra Gärdet 1:38 föreslås att överföras antingen till Borret 8 eller Spettet 5.
- Cirka 25 kvm av Borret 6 planläggs som allmän platsmark och ska överföras till fastigheten Östra Gärdet 1:38
- Cirka 280 kvm (27 kvm+250 kvm) av Borret 8 planläggs som allmän platsmark och ska överföras till fastigheten Östra Gärdet 1:38.
- Cirka 1 640 kvm av Spettet 1 planläggs som allmän platsmark och ska överföras till fastigheten Östra Gärdet 1:38.

Ledningsrätt och servitut

Ledningsrätt ska upprättas för aktuella ledningar i mark som efter genomförd fastighetsreglering ingår i en privatägd fastighet.

Inlösen och ersättning

Planen medför inlösen av mark av fastigheten Spettet 1 då ett område i den norra delen planläggs som gång- och cykelväg. Även en mindre del av fastigheten Borret 6 berörs av inlösen då en mindre del av fastigheten planläggs som gatumark.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Berörda markägare/exploatör bekostar samtliga byggnationer och anläggningsarbeten samt erforderlig fastighetsreglering på egen ägd (eller inköpt) mark inom planområdet.

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

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.

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. Dock ska exploitören (FEAB) bekosta tillskapandet av rättighet om rättigheten behövs för att säkra ledning i mark som överförs från gatumark till kvartersmark. Före överlåtelse av marken ska kommunen medverka till att Skanova utan intrångsersättning erhåller ledningsrätt för berörda kabelanläggningar.

FAVRAB bekostar utbyggnad av det allmänna VA-nätet till/inom planområdet. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med FAVRABs VA-taxa. Betalas av berörd markägare/ exploitör. Dagvattenhantering inom kvartersmark samt eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploator.

El-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar). Betalas av berörd markägare/ exploitör.

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploator, som även bekostar eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

9 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats av Lena Nylander (telefon 0346 – 88 50 38) och Marie-Louise Svensson (0346 – 88 50 18) på stadsbyggnadskontoret.

I planarbetet har även deltagit Daniel Helsing (0346-88 60 62 25), samt Irina Engström (0346 – 88 50 13).

STADSBYGGNADSKONTORET

Josefin Selander
Planarkitekt

Lena Nylander
Planarkitekt