





HABO KOMMUN

Byggnadsnämnden

Dnr
BN10/69

DETALJPLAN

för samfälligheten Fiskebäck s:3 och fastigheten Fiskebäck 3:76 med flera



ANTAGANDEHANDLING

Antagen: 2011-12-14
Laga kraft: 2012-05-17
Genomförandetiden utgår: 2027-05-17

Innehållsförteckning

Plankarta, förminskad	2
Planbestämmelser	3
Plan- och genomförandebeskrivning	4
Innehåll och bakgrund	4
Tidigare planförhållanden och ställningstaganden	5
Planinnehåll	6
Tekniska förhållanden, naturmiljö mm	6
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning	7
Genomförandebeskrivning	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	9

Bilagor

Fastighetsförteckning

Sammanfattning/ Syfte

Planens syfte är att ändra huvudmannaskap inom planområdet för gata, pumpstation och del av gamla kyrkvägen på allmän plats från enskilt till kommunalt.

Plankarta, förminskad



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Gräns för planområdet
- X— Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

L-GATA Lokaltrafik

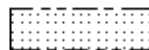
GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

B Bostäder

E Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

Plan- och genomförandebeskrivning

Innehåll och bakgrund

Handläggning

Detaljplaneprocessen beräknas att genomföras med enkelt planförfarande, vilket innebär att den offentliga utställningen ersätts med en samrådstid för de direkt berörda sakägarna.

Gatan i planen är redan anlagd. Planen anger bara ny så kallad huvudman. Ändringen är huvudsakligen av intresse för de närboende sakägarna förutom vissa kommunala myndigheter. Ändringen kan eventuellt anses ha visst allmänt intresse för kommuninnevånarna.

Skulle det framkomma större förändringar så kommer planen att övergå till normalt planförfarande.

Planprogram bedöms inte vara nödvändigt eftersom ingen ny markanvändning föreslås. Planen är huvudsakligen en administrativ åtgärd.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och efter samrådet kommer ett samrådsutlåtande att tillkomma.

Behovsbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5:18 och Miljöbalken (MB) 6:11 - 18 ska upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att klarlägga om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan behöver en behovsbedömning att göras.

Kommunen bedömer att utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att genomförande av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL.

Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken inte upprättas.

Plandata

Läge

Planområdet ligger vid Väst-Göte strax söder om Sjogårpsrondellen.

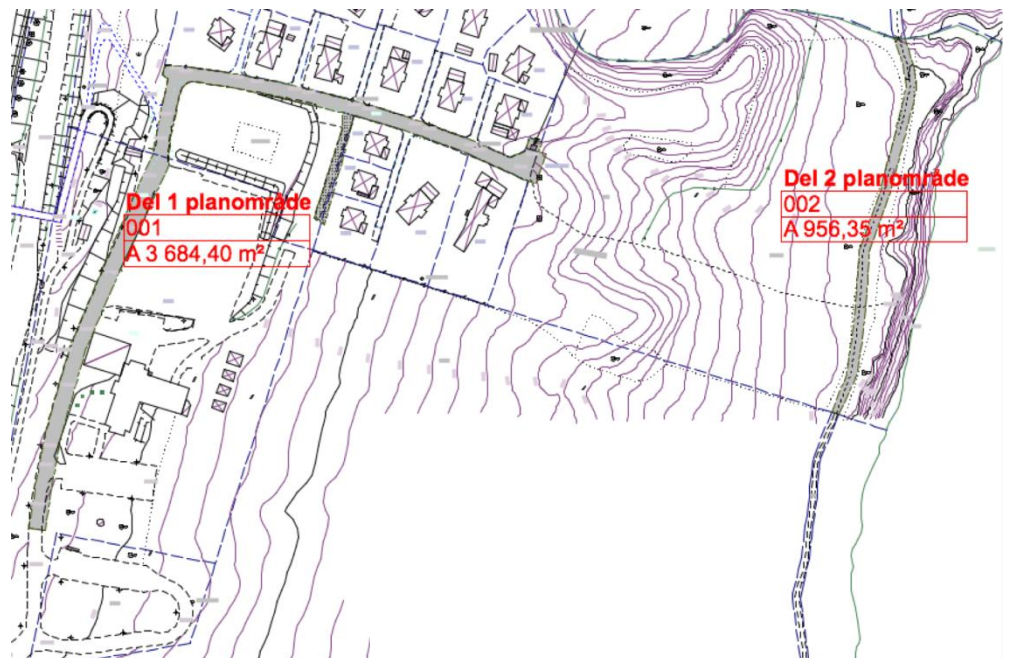


Markägförhållanden

Marken inom planområdet tillhör Fiskebäck s:3 och 3:76.

Areal

Planområdet omfattar ca 4640 m².



Tidigare planförhållanden och ställningstaganden

Detaljplaner

Lokalgatan och pumpstationen är redan planlagda och byggda.
Bostäder intill planområdet är redan planlagda och byggda.

Planinnehåll

Tekniska förhållanden, naturmiljö, mm.

Planområdet består av följande delar:

- En asfalterad uppsamlingsgata och en plan där en pumpstation är placerad. Pumpstationen har varit föremål för en bullerutredning eftersom den störde en närboende. Åtgärder är vidtagna och uppföljning kommer att ske.
- Stickgator in till de enskilda villornas entréer.
- Den gamla kyrkvägen öster om villorna.



Gator och trafik

Lokalgata

Lokalgatan bibehålls i nuvarande standard.



Stickgator

Alla stickgatorna utom en av ligger på kvartersmark i nu gällande plan. De ges beteckningen g. Stickgatan väster om Fiskebäck 3:90- 3:92 ligger idag på allmän plats NATUR. Gatumarken görs även där till kvartersmark med beteckningen g.

Gc-väg

Kommunen har den långsiktiga målsättningen att den gamla kyrkvägen i öster ska kunna byggas om till en gång- och cykelväg. Delen inom planområdet blir en länk i en sammanhängande bilfri cykelled längs Vätternstranden.

Teknisk försörjning

Vatten, spillavlopp, dagvatten

Vatten, spillvatten och dagvatten är anslutna till kommunens VA-nät.

Avlopp pumpas från pumpstationen i en ledning norr om villorna. En tryckavloppsledningen ligger norr om villorna.

Samfälligheten ansvarar för VA-anläggningen inom planområdet, förutom tryckledning och pumpstation som har kommunalt huvudmannaskap.

El/ Tele

El- och telekablar finns nergrävda i lokalgatan och angränsande stickgator utanför planområdet.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet avses att bedriva enligt följande tidplan:

2010/ 2011

2010

April Detaljplan upprättas

Maj Beslut om samråd

Juni-Sept Överläggningar med inblandade parter

November Överenskommelser om markförvärv mm

2011

Maj Samråd

September Samråd

December Beslut om antagande

2012

Januari Laga kraft

Ändring av huvudmannaskap

I planen redovisas kommunen som huvudman för allmän plats. Samfällighetsföreningen och kommunen har efter förhandlingar enats om att kommunen ska överta huvudmannaskap för gatumark samt den mark där pumpstation för avlopp ligger. Naturmark och körytor inne bland husen ska bibehållas med enskilt huvudmannaskap. VA-ledningar på kvartersmark inne bland husen ska även fortsättningsvis skötas av kommunen. Kommunen ska överta äganderätten av marken för allmän plats inom planområdet.

Genomförande tid

Genomförandetiden slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft.

Avtal, kostnader

Kommunen har efter förhandlingar enats med samfälligheten och markägare om att kommunen ska ta över drift av lokalgatan inom planområdet. Pumpstationen ingår i gatuområdet. Kommunen ska fortsätta att sköta ledningar på kvartersmark.

En förutsättning för att denna plan ska antas är att kommunen utan kostnad erhåller äganderätt av aktuell allmän platsmark samt utan kostnad erhåller rättigheter för ledningsrätter mm.

Planen innebär inga byggkostnader för kommunen i form av utbyggnader av gator eller liknande. Infrastrukturen är redan på plats. Däremot innebär

framtida skötsel och underhåll av gata, ledningar i gata och på kvartersmark samt pumpstation kostnader för kommunen. Åtgärdande av bullerfrågan vad avser pumpstationen kan komma att innebära kostnader för någon part.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening, ledningsrätt

Lokalgatan utgörs av en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Lokalgatan ligger på mark som delvis är samfälld, Fiskebäck s:3 och delvis tillhör Fiskebäck 3:76.

Stickgatorna ligger på mark som tillhör s:3.

VA-ledningarna i lokalgatan, stickgatorna samt en tryckavloppsledning norr om villorna är kommunala.

Tryckavloppsledningen norr om villorna är säkerställd med ledningsrätt inom kvartersmark och ligger på respektive olika villafastigheter, u-område i gällande detaljplan. Väster om Fiskebäck 3:78 ligger tryckledningen i allmän plats NATUR i nu gällande detaljplan. Ledningsrätt saknas i denna del.

Pumpstationen ligger på den samfällda marken, s:3. Den är inte säkerställd med ledningsrätt.

Gällande ledningsrätt belastar även Fiskebäck 3:89 trots att den inte omfattas av ledningsbestämmelse, u, i nu gällande detaljplan.

Uppfartsväg till Fiskebäck 3:87 nyttjas bara av denna fastighet.

Planen syftar till följande:

Lokalgatan

Lokalgatan blir kommunal gata som förvaltas genom kommunalt huvudmannaskap och som kommunen ska sköta. Äganderätten av gatumarken ska utan ersättning övergå till kommunen. Pumpstationen ligger inom lokalgatans område.

Stickgator

Stickgatorna fram till respektive villor kommer att ligga på kvartersmark och säkerställas med beteckningen g.

Den nuvarande gemensamhetsanläggningen, Fiskebäck ga:1, omprövas eller upphävs och ersätts av ny gemensamhetsanläggning. Nya gemensamhetsanläggning ska omfatta stickgatorna på kvartersmark. Fiskebäck 3:47 behöver inte ingå i gemensamhetsanläggningen. VA-ledningar ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen.

Körytan väster om Fiskebäck 3:90 - 92 bör ingå i en gemensamhetsanläggning.

Nya gemensamhetsanläggningar kommer att förvaltas av den befintliga samfällighetsföreningen. Föreningen måste ändra sina stadgar och ska omfatta nygemensamhetsanläggning samt lämpligen även Fiskebäck s:3.

Om det ska bli en eller flera gemensamhetsanläggningar, andelstal, ingående fastigheter mm avgörs slutligt vid kommande lantmäteriförrättning.

Gc-väg

Den gamla kyrkvägen i öster görs till allmän plats, Gc-väg. Genomförandet kan säkerställas genom att marken överförs till en kommunal fastighet genom en fastighetsreglering. Rätten att ta sig från lokalgatan Vätterbranten till gc-vägen föreslås att lösas med servitut.

Ledningar, ledningsrätt:

Ledningar på stickgatorna ska vara säkerställda med ledningsrätt. De ska förvaltas av kommunen.

Tryckavloppsledningarna norr om villorna ska vara säkerställd med ledningsrätt som belastar respektive fastighet som ledningen ligger på. Kommunen har ansvar för skötsel av ledningen. Ledningsrätten bör utökas väster om Fiskebäck 3:78 i erforderlig omfattning så att hela tryckledningen blir säkerställd.

Ledningsrätten bör inte innefatta Fiskebäck 3:89.

På Fiskebäck 3:78 - 3:83 kan ledningsrättsområdet minskas. Ändring av ledningsrätt för tryckledningen genomförs vid lantmäteriförrättning.

Pumpstationen ska ingå i ledningsrätten. I denna plan ligger den på allmän plats som ska ägas av kommunen. Marken vid pumpstationen betecknas med egenskapen u (underjordisk ledning).

När denna plan genomförts kommer skötsel av gatumark inom område med beteckningen lokalgata, VA-ledningar i gatumark, VA-ledningar på kvartersmark utanför denna plan samt pumpstation att handhas av kommunen. Gemensamhetsanläggningen som finns i området måste därför ombildas, så att den inte omfattar det som ska skötas av kommunen.

Naturmarken ner mot Vättern kommer med undantag av gamla kyrkvägen att ligga kvar på s:3 och förvaltas av samfällighetsföreningen. För detta område gäller strandskydd.

Inlösen, fastighetsreglering

Allmän plats i planområdet, gata och plats för pumpstation, gc-väg, kan inlösas av kommunen. Om markägaren så begär är kommunen tvungen att köpa marken.

Kommunen kommer i detta fall att med äganderätt överta all mark inom allmän plats. Avtal om detta har upprättats. Detta genomförs med fastighetsreglering. Frågor om ersättning regleras i avtalet. mark inom allmän plats utan kostnad.

Inlösen, fastighetsreglering

Allmän plats i planområdet, gata och plats för pumpstation, gc-väg, kan inlösas av kommunen. Om markägaren begär är kommunen tvungen att köpa marken.

Dan Johansson
Planarkitekt