

2008-10-08
Dnr 06.777

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för Värby 61:15 m fl
Bara centrum
i Bara, Svedala kommun, Skåne län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SYFTE

Vid upprättandet av förslag till detaljplan ska i en genomförandebeskrivning redovisas de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen. (6 kap 1§ PBL).

ALLMÄNT

Planområdet följer den fördjupade översiktsplanen för Bara 2005 som anger att en tät bebyggelse ska uppföras inom planområdet där boende, handel och service integreras. Planförslaget överensstämmer med och vidareutvecklar de intentioner för Bara Centrum som presenteras i den fördjupade översiktsplanen.

I huvuddrag omfattar planförslaget en byggnation om cirka 300-350 bostäder, om- och tillbyggnad av centrumbyggnaden, ny idrottshall och bibliotek mm. samt infrastrukturarbeten såsom vägar, torg, gång- och cykeltunnlar.

**ORGANISATORISKA OCH
EKONOMISKA FRÅGOR**

Ansvarsfördelning

Planområdet omfattar kvartersmark/allmän platsmark. Huvuddelen av planförslagets genomförande i centrum åvilar exploitören Peab Sverige AB. Kommunen ansvarar för allmänna platser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal: Exploateringsavtal skall träffas mellan kommun och exploitör innan detaljplan antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat markägoförhållanden, kostnadsfördelning samt ansvarsfrågor vad gäller teknik- och infrastrukturarbeten och marksanering.

Köpeavtal: Marköverlåtelse regleras i köpeavtal i enlighet med exploateringsavtalet.

Övriga avtal: Erforderliga avtal med ledningsägare m fl ska upprättas.

Tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i fyra veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning före antagandet.

Detaljplanen kan förväntas antas under september 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen ändras eller upphävas mot fastighetsägares bestridande, endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt och vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap 11 § PBL).

Utbyggnadstakt

Utbyggnaden inom planområdet är tänkt att ske etappvis med påbörjande direkt efter det att planen vunnit laga kraft.

**TEKNISKA
FRÅGOR****Utbyggnad av allmänna
anläggningar**

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar och teknisk försörjning justeras/nyanläggs:

- Ledningsnätet för el, telefoni, data, gas och värme
- Vatten- och avloppssystem
- Fördröjningsmagasin för dagvatten
- Huvudgata, lokalgator, gång- och cykelväg, torg och två gång- och cykeltunnlar

Flytt eller ändring av befintliga ledningar till följd av planläggningen eller genomförandet ska bekostas av den part som begärt eller förorsakat flyttningen eller ändringen.

Övriga åtgärder inom planområdet

Tekniska anläggningar: På vilket sätt uppvärmning kommer att ske inom planområdet utreds för närvarande. Beroende på vilket system som väljs kan olika tekniska anläggningar behövas.

Geoteknisk undersökning: En översiktlig geoteknisk utredning är utförd i området. En mer detaljerad utredning kring byggnaders grundläggning kan komma att krävas i samband med detaljprojektering.

Markarbeten, sanering: Eventuellt förorenad mark inom område för bostadsändamål skall saneras till nivå för känslig markanvändning innan den tas i anspråk för boende.

Markundersökning och, om så krävs för att uppnå nivå för känslig markanvändning, efterbehandlingsplan, skall göras i samband med bygglovsansökan eller före påbörjande av markarbeten. Sanering är främst aktuellt i den sydöstra delen av planområdet och beror på de verksamheter som bedrivits där.

Tidsbegränsning för värmeanläggning är i planen satt till år 2013.

Kvalitetsprogram: Ett kvalitetsprogram kommer att upprättas för området för att tydliggöra miljö- och kvalitetskrav på arkitektur, byggnation, kommunikation, grönstruktur och kretsloppsanpassning.

Bebyggelsen ska utföras med miljöanpassad, energieffektiv teknik och med tidsenlig gestaltning. Kommunens trafikpolicy och barnperspektivet skall beaktas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Inlösen**

Planförslaget innebär att mark kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap 17 och 19 §§ PBL som följd av planens antagande. Detta gäller mark som på plankartan anges som allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det blir aktuellt med ett flertal fastighetsregleringar. Fastighetsgränserna ska regleras utifrån den nya detaljplanen och överenskommelser i exploateringsavtalet.

Inom delar av fastigheterna Värby 61:4 och Värby 44:1 kommer viss mark som idag ägs av kommunen att överföras till kvartersmark. Omvänt gäller att den södra delen av Värby 61:3 planeras ingå i kommunens framtida idrottsområde.

Därutöver regleras fastigheterna Värby 61:1, 61:172 samt Värby 44:500 och 44:214 som en följd av av de planerade planskilda korsningarna och anläggandet av dagvattendamm.

Behovet av och förutsättningarna för fastighetsreglering i dessa punkter kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Gemensamhetsanläggning

Planförslaget medger bildandet av gemensamhetsanläggningar för utemiljö och parkeringsändamål inom kvartersmark. Dessa avses anläggas i samband med utbyggnad av området och kan bli aktuellt i de fall de delas av flera fastigheter. Ägoförhållande och förvaltning fastställs i samband med bildandet av samfällighetsförening.

Fastighetsplan

För att genomföra föreslagna förändringar av fastighetsbildningen behöver inte någon fastighetsplan upprättas. Om det ändå blir nödvändigt kan en sådan fastighetsplan upprättas vid senare tillfälle.

Jan Bergfelt
Stadsarkitekt

Anneli Andersson
Planarkitekt

Karin Fagerberg
Arkitekt SAR/MSA
FOJAB arkitekter