

Detaljplan för
FAGERSTA 3:70, 3:71, 3:72 M.FL.
Fagersta kommun
Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2010-05-20

Peter Granqvist
Planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller vid normalt planförfarande.

| | |
|------------------------|---|
| 2010-03-31 | Beslut om samråd (delegationsbeslut). |
| 2010-06-15 | Västmanland-Dalarna miljö- och byggnadsnämnd beslutar om utställning. |
| augusti 2010 | Västmanland-Dalarna miljö- och byggnadsnämnd antar detaljplanen. |
| augusti/september 2010 | Detaljplanen vinner laga kraft. |

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetidens längd baseras på att området ges en relativt stor byggrätt i förhållande till dagens marknad för ytterligare etableringar av centrumverksamheter och nya bostäder i Fagersta tätort. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bl.a. är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i området, vilket i denna plan utgörs av gatumark i form av huvudgata och lokal-gata. Fagersta kommun är även ansvarig för vatten- och avlopps nätet fram till respektive fastighets förbindelsepunkt.

Detaljplanen omfattar dessutom kvartersmark för centrumändamål och bostäder. För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Detaljplanen redovisar u-områden där ledningar som passerar genom området, såväl nya som befintliga, bör placeras för att frigöra en större del av marken för byggnation. Kostnader för flytt av befintliga ledningar, vem som skall bära dessa kostnader samt vem som ska utföra flytt ska regleras genom avtal mellan ledningsinnehavare och markägare eller exploatör.

Nybyggnadskarta

Vid första nybyggnation inom området, eller inom del av området, ska nybyggnadskarta användas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen antingen komma att sälja all den kvartersmark man äger inom detaljplanen till en exploatör som sedan bebygger området eller så säljer man marken till intresserade exploatörer som flera mindre fastigheter vart efter intresse finns. Om kommunen väljer att sälja marken i en affär kommer först marken inom fastigheten Fagersta 3:73 tillsammans med ett markområde om ca 6000 m² från fastigheten Fagersta 3:9 och ett markområde om ca 11500 m² från fastigheten Fagersta 3:70 att överföras till fastigheten Fagersta 3:72 så att fastighetsindelningen överensstämmer med kvartersmarken i detaljplanen. Ansökan till lantmäteriet om fastighetsbildningsåtgärder kommer att göras av kommunen i egenskap av markägare oavsett hur man väljer att sälja marken.

Servitut och andra rättigheter

Befintliga kommunala ledningar som berör planområdet kommer att säkerställas med antingen servitut eller ledningsrätt i antingen befintliga lägen eller de lägen de flyttas till, u-områden, för att frigöra exploaterbar mark. Om avtalsservitut väljs ska dessa upprättas mellan Fagersta kommun och framtida markägare i planområdet.

Även för övriga befintliga ledningar i området, t.ex. el- och fjärrvärmeledningar, bör ledningsrätt eller servitut upprättas om sådana saknas. Ledningarna kan antingen komma säkerställas i befintliga lägen eller i de lägen de flyttas till, u-områden, för att frigöra exploaterbar mark. Eventuella servitut kan upprättas av respektive ledningsinnehavare tillsammans med Fagersta kommun som nuvarande markägare så snart som möjligt för att vara klara när marken inom planområdet sedan säljs till exploatör.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi***Exploateringskalkyl*

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Framtagande av detaljplan: | ca. 150 000 kr |
| Iordningställande av Centrumvägen: | ca. 1 000 000 kr |
| Flytt av kommunala VA-ledningar: | ca. 700 000 kr |
| Summa utgifter: | ca. 1 850 000 kr |

För kommunen tillkommer även kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, t.ex. avstyckning av fastigheter. Storleken av dessa kostnader är till viss del beroende av hur fastigheter skapas inför försäljning, se avsnittet om fastighetsbildning ovan.

Merparten av de kostnader som uppstår för kommunen i samband med planens genomförande, t.ex. flytt av kommunala VA-ledningar, kommer att fördelas på den mark som säljs. Då Fagersta kommun ser det som ett mycket väsentligt allmänt intresse att skapa goda förutsättningar för etablering av ytterligare handel, service o. dyl. i stadens centrum kan dock vissa kostnader, t.ex. sådana som uppkommer av åtgärder utanför planområdet, komma att finansieras av kommunen. Detta ger att kommunen kan komma att göra ett visst ekonomiskt underskott på genomförandet av detaljplanen men samtidigt räknar man då med att planen, bl.a. genom en ökad centrumattraktivitet av olika slag, totalt sett ger en stor samhällsekonomisk vinst.

Flytt av ledningar som inte är kommunala kommer att bekostas för eventuell lasta ledningsinnehavaren enligt befintliga avtal mellan kommunen och ledningsinnehavarna eller, efter överenskommelse, av framtida exploatörer.

Övrigt

För den exploatör som avser bygga inom planområdet tillkommer även sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, t.ex. avgifter för bygglöv, bygganmälan, planavgift samt anslutningsavgifter till olika ledningar som t.ex. el, fjärrvärme och VA.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning har även Harold Nilsson, förbundschef vid Norra Västmanlands Kommunalteknikförbund (NVK), medverkat.