

Detaljplan för
DEL AV ÅVESTBO 18:30 M.FL., Norra Sjöheden
Fagersta kommun
Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna Miljö- och Byggförvaltning 2009-11-06.

Peter Granqvist
Planingenjör

Anna Kuylenstierna
Miljö- och byggnadschef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för planhandläggningen vid ett normalt planförfarande.

2008-07-02	Beslut om samråd (delegationsbeslut).
2009-11-24	Västmanland-Dalarna miljö- och byggnadsnämnd beslutar om utställning.
januari/februari 2010	Västmanland-Dalarna miljö- och byggnadsnämnd antar detaljplanen.
februari/mars 2010	Detaljplanen vinner laga kraft.

För att säkerställa planens genomförande ska antingen avtal om markförvärv eller exploateringsavtal tecknas med berörda fastighetsägare, se nedan under rubriken "Avtal", innan denna detaljplan antas.

Genomförandetid

För att klara en utbyggnad av hela området sätts planens genomförandetid till 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, vilket omfattar vägmark och naturmark, då planområdet är ett rent villa-/fritidshusområde beläget relativt långt från Fagersta centralort. Då Sjöheden till största delen fortfarande är det fritidshusområde det ursprungligen uppfördes som har all befintlig allmän plats enskild huvudman. Med detta som grund avses även det nya planområdet få enskild huvudman för allmän plats.

Fagersta kommun är ansvarig för områdets vatten- och avloppsnät fram till fastigheternas förbindelsepunkt.

För byggnation och andra åtgärder på den mark som i detaljplanen avsatts för bostäder svarar respektive fastighetsägare.

Avtal

För att säkerställa planens genomförande har Fagersta kommun för avsikt att, innan planen antas, teckna avtal om markförvärv för de delar av fastigheterna Fagersta Åvestbo 18:20, i privat ägo, och Fagersta Åvestbo 18:30, ägs av Svenska kyrkan, som ligger inom planområdet.

Avtal för markförsäljning kommer senare att tecknas vart efter intresserade köpare/exploatörer finns.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fagersta kommun har för avsikt att köpa den mark inom planområdet som man idag inte äger, se ovan. Om dessa köp genomförs kommer marken att överföras till kommunens fastighet Fagersta Åvestbo 18:19 genom fastighetsreglering. Nya bostadsfastigheter/tomter kommer sedan att styckas av från kommunens fastighet enligt planens intentioner, för att sedan säljas vart efter köpare finns.

Gemensamhetsanläggningar

För allmän plats inom detaljplanen, naturmark, område med bryggor/båtplatser, område för gemensam badplats, vägmark och mark för gång- och cykelväg, bildas en gemensamhetsanläggning i samband med att området exploateras. Den nya vägen och de fastigheter som avstyckats i det nya området ansluts sedan kollektivt till områdets befintliga in- och utfartsväg genom en ombildning av dess gemensamhetsanläggning. Detta kan antingen lösas genom ett enkelt förfarande, dvs. genom att berörda parter är överens, eller, om detta inte är möjligt, genom att Fagersta kommun vänder sig till Lantmäterimyndig-

heten för att genom en anläggningsförrättning, s.k. omprövningsförrättning, ändå få till stånd en sådan ombildning. I samband med en ombildning av befintlig gemensamhetsanläggning sätts även nya andelstal.

Ansökan om fastighetsregleringar, avstyckningar m.m. kommer att inlämnas till Lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Servitut, ledningsrätt mm

Befintlig elledning i planområdets västra del, från Rv. 66 in till området, är säkerställd genom ledningsrätt. Även övriga el- och teleledningar inom området, befintliga och tillkommande, bör säkerställas genom antingen ledningsrätt eller servitutsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskalkyl(baserad på att kommunen har förvärvat all mark inom planområdet)

Geoteknisk undersökning:	ca	45 000 kr
Framtagande av detaljplan:	ca	100 000 kr
Markvärden och markförvärv:	ca	2 200 000 kr
Fastighetsbildningskostnader:	ca	545 000 kr
Framdragande av vatten- och avloppssystem:	ca	3 710 000 kr
Iordningställande av väg inkl. belysning:	ca	1 680 000 kr
Felmarginal (ca 5% av kostnader, exkl. markvärden)	ca	300 000 kr
Summa utgifter:	ca	8 580 000 kr

Den kvartersmark som skapas för bostäder utgör ca 46800 m² vilket ger att det, om man fullt ut skall finansiera ovan redovisade exploateringskalkyl, krävs ett markpris på ca 185 kr/m² för områdets exploaterbara mark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning har genomförts i det norra delområdet år 2005 av SWECO VBB i Västerås. Resultatet av denna säger att på större delen av den mark som nu avses exploateras kan grundläggning ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong. På marken för två av tomterna rekommenderas grundläggning med fribärande golv (pålat) på helt kantförstyvad platta av betong. För det södra delområdet gör plan- och byggenheten tillsammans med NVK bedömningen att marken geotekniskt är av så god kvalitet att ingen geoteknisk undersökning behöver utföras.

Sedvanliga detaljundersökningar för att avgöra grundläggningarnas detaljutförande samt en bra placering inom respektive tomt kan komma att krävas i samband med hantering av bygglov/bygganmälan.

I den geotekniska undersökningen utfördes även en radonmätning där man konstaterade att marken utgörs av lågradonmark. Då denna utredning har något osäker noggrannhet konstateras även att radonförekomsten behöver undersökas mer noggrant i samband med att bygglov söks. Alternativt att bostadshuset utförs radonskyddat redan från början.

Plan- och byggenheten vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning har utfört en fördjupad analys av översvämningensrisken i området baserad på vattennivåerna i den analys SMHI och Räddningsverket utfört tillsammans med markhöjder enligt kommunens primärkarta. Analysen visar att de områden i detaljplanen som är avsedda för bostäder inte skulle komma att beröras ens av ett så extremt vattenflöde som SMHI:s och Räddningsverkets simuleringsmodell ger för det s.k. dimensionerande flödet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning har även Harold Nilsson, förbundschef, och Per Viklund, avdelningschef för gatuavdelningen, vid Norra Västmanlands Kommunalteknikförbund (NVK) medverkat.