



Hans Larsson
Tel 021-39 12 54
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

Detaljplan för Öster Mälarstrand, etapp 2 (MUAB), Västerås

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATIONSFRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Befintliga byggnader

MUAB genomför och bekostar rivning av befintlig byggnad (inom parkområdet i planens norra del), enligt det Ram- och exploateringsavtal som upprättats mellan Västerås Stad och MUAB, daterat 2006-06-12.

Kvartersmark

Ansvar för utbyggnad av teknisk försörjning, vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvarteren skall regleras i särskilt avtal mellan MUAB och blivande byggherrar.

Ledningar – VA, dagvatten, fjärrvärme, elnät och optofiber

Allmänna ledningar till respektive kvarter, samt brandposter inom området, anläggs av MUAB och bekostas av Mälarenergi AB som också anvisar förbindelsepunkter.

Optofiber kommer att byggas ut i området.

Efter utförda arbeten och godkänd besiktning övertar Mälarenergi AB ägandet och ansvaret för framtida drift och underhåll av de allmänna ledningarna.

Blivande fastighetsägare skall erlägga anslutningsavgifter till Mälarenergi AB. Detta förutsätts regleras i överenskommelser mellan blivande byggherrar/MUAB och Mälarenergi AB. Mälarenergi AB är huvudman för och förvaltar de allmänna ledningarna.

Övriga ledningar inom kvartersmark skall anläggas och ägas av respektive fastighetsägare.

Allmänna platser

Västerås Stad är huvudman för allmänna platser (gator, parker, torg, kaj) inom planområdet. MUAB bygger ut och bekostar allmän platsmark inom exploateringsområdet, enligt Ram- och exploateringsavtalet.

Det område som i detaljplanen utgör småbåtshamn ligger utanför MUAB:s exploateringsområde och det är Västerås stads ansvar att utföra eventuella anläggningsarbeten som detaljplanen tillåter.

Den allmänna platsmarken skall utformas i samråd med Tekniska nämndens stab (TNS). Västerås stad/TNS övertar de allmänna anläggningarna efter godkänd slutbesiktning av varje delområde som färdigställs.

Allmän platsmark ska färdigställas i takt med att byggnaderna tas i bruk, i sådan omfattning att en god bostadsmiljö åstadkommes.

Avtal

Mellan Västerås stad och MUAB har tecknats ett ram- och exploateringsavtal, som reglerar huvudinriktningen för att möjliggöra en exploatering och utveckling av Centrala Mälarstranden utifrån en helhetssyn beträffande områdets möjligheter, tillgångar och begränsningar. Enligt avtalet skall områdets markföreningar hanteras av MUAB.

Därtill kommer det att tecknas särskilda köpeavtal mellan markägaren MUAB och de byggherrar som anvisas de respektive byggrätterna inom planområdet. Köpeobjekten kommer att avse ”byggklar” mark, i det avseendet att MUAB utför samtliga normala exploateringsåtaganden före tillträdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att en eller flera fastigheter, för i huvudsak bostadsändamål, bildas inom respektive kvarter. För att skapa en bättre fastighetsindelning behöver ett antal fastighetsombildningar, som anpassar befintliga fastigheter till detaljplanen, genomföras. Detaljplanen medger också avstyckning av två fastigheter kring de två befintliga husen inom Notuddsparken.

För det höga huset vid vattnet ska tredimensionell fastighetsbildning genomföras, med syfte att säkerställa att byggnaden kan luta ut över allmän platsmark, med minst 3 meter.

Inom området föreslås tre fristående parkeringsskiften på kvartersmark, vilka genom fastighetsbildning kommer att kopplas till bestämda bostadsfastigheter. Syftet med detta är att kunna knyta nödvändigt antal parkeringsplatser till specifika bostadsfastigheter.

Detaljplanen medför att mark som tidigare varit kvartersmark blir allmän plats med ändamålet kaj.

Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggning

För det fall kvarter delas in i flera fastigheter kan det vara aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggning som reglerar ägande och skötsel av olika anläggningar, som garage, parkering, gemensam gård, gångförbindelse, lekplats, vatten- och avloppsledning m.m. Deltagande fastigheter och andelstal bestäms i lantmäteriförrättning.

Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningar görs av fastighetsägaren.

Samfällighet

För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas, kan samfällighetsförening/ar bildas i direkt anslutning till lantmäteriförrättning.

Servitut och ledningsrätter

Flera gångvägar/trottoarer som ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik, föreslås på kvartersmark inom i detaljplanen anvisat x-område. Dessa skall säkerställas genom bildande av servitut och Västerås stad skall ansvara för drift och underhåll. För att säkerställa tillgängligheten till blivande bostadsfastigheter kring befintlig bebyggelse i Notuddsparken kan servitut alternativt gemensamhetsanläggning komma att bildas.

Allmänna ledningar inom kvartersmark säkerställs genom inrättande av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Ansökan om ledningsrätt söks av ledningshavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av MUAB. Den övergripande fastighetsbildningen betalas av MUAB, medan fastighetsbildningar för blivande bostadsfastigheter m.m. betalas av respektive byggherre.

Genomförande av detaljplanen i form av efterbehandlingsåtgärder, iordningställande av markanläggningar, samt iordningställande av allmän platsmark inom planområdet etc. ansvaras och bekostas av MUAB.

Aktuell detaljplan belastas av kostnader:

- för direkta genomförandeåtgärder (exempel standardhöjning av allmän platsmark).
- som är gemensamma för hela det område som berör Ram- och exploateringsområdet (t ex iordningställande av Notudden och Mälarparken, marksanering).
- för redan utförda åtgärder och anläggningar (t ex miljöundersökningar samt gång- och cykelbron över Östra Hamnen).

Därtill uppstår ytterligare kostnader vilka förutsätts skattefinansieras, såsom byggande av skolor och förskolor samt anläggande av övergripande infrastruktur utanför planområdet.

Stadens intäkter från markförsäljningen inom planområdet bedöms täcka kostnaderna för erforderliga exploateringsåtgärder och tidigare nedlagda kostnader.

Drift och underhåll

Detaljplanen innebär ökade drifts- och underhållskostnader för allmänna ytor med ca 400 000 kr/år, fördelade på gatuytor ca 250 000 kr/år och parkytor ca 150 000 kr/år. Kostnaden för drift och underhåll av kajen ingår inte i denna beräkning.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning, inklusive pålning för nya byggnader m.m. skall ske på sådant sätt att skador eller sättningar på intilliggande fastigheter inte uppstår. Efterbehandlingsåtgärder av markföroreningar skall ske på ett sådant sätt att intilliggande mark- och vattenområden inte påverkas, varken under eller efter åtgärden. Hur arbetet skall bedrivas beskrivs mer ingående under kapitel 6, Byggskedet, i planens övergripande MKB, daterad 2007-06-13.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar och tomrör för kommunikation ska ske i samråd mellan MUAB, Tekniska nämndens stab och Mälarenergi AB. Befintliga kablar och ledningar skall skyddas för åverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom Hans Larsson. Medverkande från lantmäteriförvaltningen har varit Tim Parksjö och Karina Liljeroos, samt från fastighetskontoret Kim Tatti.

Stadsbyggnadskontoret

Lantmäteriförvaltningen

Hans Larsson

Tim Parksjö

Karina Liljeroos

Fastighetskontoret

Kim Tatti