



Hans Larsson
Tel 021-39 12 54
Fax 021-39 05 79
stadsbyggnadskontor@vasteras.se

Detaljplan för Öster Mälarstrand, etapp 2, Västerås

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATIONSFRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige i november 2007.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Befintliga byggnader

Mälarstrandens Utvecklings AB (MUAB) ansvarar för och bekostar flytten av Båtklubbarnas Varvs byggnader till kv. Marinan på Lillåudden. Därtill skall MUAB även utföra och bekosta rivning av flera befintliga byggnader, enligt det Ram- och exploateringsavtal som upprättats mellan Västerås Stad och MUAB, daterat 2006-06-12. De fyra båthusen ska rivas av föreningen Notuddens båthus.

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, 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 (staden) är huvudman för allmänna platser (gator, parker och kaj) inom planområdet. MUAB bygger ut och bekostar allmän platsmark inom exploateringsområdet, enligt Ram- och exploateringsavtalet. För det område som i detaljplanen utgör småbåtshamn, samt området öster om Mälarparksbäcken, avser Staden och MUAB reglera ansvaret för utbyggnad i en senare överenskommelse.

Den allmänna platsmarken skall utformas enligt riktlinjerna i Gestaltningssystemet och i samråd med Teknik- och idrottsförvaltningen.

Teknik- och idrottsförvaltningen övertar de allmänna anläggningarna efter godkänd del- och/eller slutbesiktning.

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 Mälärstranden utifrån en helhetssyn beträffande områdets möjligheter, tillgångar och begränsningar. Enligt avtalet skall områdets markföreningar hanteras av MUAB.

Därtill skall ett antal köp- och exploateringsavtal som reglerar markförvävsfrågor, exploateringsåtagande och plangenomförande upprättas mellan MUAB och blivande byggherrar.

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.

Inom området föreslås ett stort antal mindre fristående parkeringsskiften, vilka genom fastighetsbildning kommer att kopplas till bestämda bostadsfastigheter. Syftet med detta är att kunna knyta nödvändigt antal parkeringsplatser till specifika bostadsfastigheter. Träden mellan parkeringsplatserna, liksom gator och gångbanor, blir allmän platsmark där staden ansvarar för drift och underhåll.

Avtal om skötsel av dessa parkeringsskiften skall upprättas mellan MUAB/blivande fastighetsägare och stadens Teknik- och idrottsförvaltning.

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.

Samfällighet

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

Servitut och ledningsrätter

Där ledning för motorvärmare till respektive parkeringsskifte går i allmän platsmark, ska rätten säkras med servitut vid fastighetsbildningen.

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

Namnfrågor

Huvudgatan genom planområdet har nu getts namnet Öster Mälarstrands allé.

De nya gatorna inom planområdet har getts namnen Mesangatan, Storsegelgatan, Råsegelgatan och Klyvargatan.

Kvarteren inom planområdet har namnen Mesanseglet, Stageglet, Råseglet, Klyvaren och Toppseglet.

Platsen i förlängningen av Öster Mälarstrands allé, har getts namnet Lasse Färnlöfs plats. Det anslutande parkområdet vid Mälaren skall namnsättas vid senare tillfälle.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplan 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 flytt av båtforetag, 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.

På grund av ökad areal av allmän platsmark, samt utformning av densamma, kommer aktuell detaljplanen medföra att Stadens årliga drift- och underhållskostnad ökar med drygt 1 Mkr.

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 MKB.

Projektering av ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, samt kablar och tomrör för kommunikation ska ske i samråd mellan MUAB, Teknik- och idrottsförvaltningen och Mälarenergi AB.

Befintliga kablar och ledningar skall skyddas för åverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är stadsbyggnadskontoret genom Hans Larsson. Medverkande från lantmäteriförvaltningen har varit Rickard Hellemar och från fastighetskontoret Maud Eskilsson.

Stadsbyggnadskontoret

Lantmäteriförvaltningen

Hans Larsson

Peter Olmårs

Fastighetskontoret

Maud Eskilsson