

Detaljplan för
del av Malmakvarn 1:1 m fl (Etapp 1)
inom Malmköping, Flens kommun, Södermanlands län

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses hanteras med normalt planförfarande enligt följande tidplan:

Beslut om samråd.....	16 december 2009
Samråd.....	13 januari 2010 – 8 februari 2010
Beslut om utställning.....	9 februari 2011
Utställning.....	16 februari– 16 mars 2011
Godkännande i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	19 april 2011
Antagande i kommunfullmäktige.....	16 juni 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft. Den förhållandevis långa genomförandetiden motiveras av att de möjligheter som planen medger ska kunna utnyttjas på lång sikt.

Markägarna har under genomförandetiden garanti att utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre behöver beaktas (PBL 5:11).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

• Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Med huvudmannaskap avses bl. a ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser, d.v.s. gator och allmänna park- och naturområden. Kommunen ansvarar även för dagvattenanläggningar inom vägområde samt diken, fördröjningsmagasin och avskärande diken inom allmän park- och naturmark, vilka är markerade på plankartan.

En vägförening är idag huvudman för drift och underhåll av vägarna inom planområdet. Kommunen avser dock medverka till att överta drift och underhåll av vägarna samt åta sig ansvaret för vägföreningens vägar och därmed huvudmannaskapet.

• Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för det allmänna vatten- och avlopps nätet inkl. pumpstationer, dock ej dagvattenhanteringen - förutom för bebyggelsen söder om bäckravinen och den blivande bron vid Malmakvarnsvägen, där ansvar för dagvattenhanteringen föreligger.

• Fastighetsägare ansvarar för byggnade, anläggningar och drift inom egen kvartersmark.

g

• Gemensamhetsanläggningar ansvarar för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t.ex. parkering och garage, för de ingående fastigheterna. Detta markeras med **g** i detaljplanens plankarta.

• Telia AB (Skanova) ansvarar för teleledningar på kvartersmark och allmän mark.

• Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

• Vid utbyggnad av fjärrvärme ansvarar den ledningshavare som bygger ut nätet (Malmköpings fjärrvärmenät) för anläggande, drift och underhåll.

Exploatering

Allmänna platser

Stigar, spänger och bryggor vid Östersjöns strand ska iordningställas innan tomterna i området säljs.

Gång- och cykelvägen längs med ravinen ligger utanför planområdet men skall anläggas i samband med utbyggnaden av detaljplan etapp 1.

Avtal

Planens genomförande skall regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör beträffande de områden som redovisas för bostäder som skall gruppbebyggas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning enligt detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildning

B₁

För de delar av planområdet som omfattar användningen **B₁** avses enskilda fastigheter styckas av från Malmakvarn 1:1 enligt förslaget i detaljplanen. Lantmåteriförrättning ska i det fallet initieras av och bekostas av kommunen.

För de delar av planområdet som omfattar användningen **B₂** och **B₃** tar inte planen ställning till ifall området för bostäder skall delas i enskilda fastigheter, om det ska ägas av enskild fastighetsägare eller gemensamt av de boende. Kommer dessa områden säljas till en exploatör skall ansvarsfördelningen i samband med lantmåteriförrättning framgå i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören. I annat fall ska lantmåteriförrättning initieras av och bekostas av kommunen.

B₂**B₃**

För de befintliga bostadsfastigheterna inom användning **B₄** medges en avstyckning på resp. fastighet enligt detaljplaneförslaget. Lantmåteriförrättning ska i det fallet initieras av och bekostas fastighetsägarna.

B₄

Mark från Malmakvarn 1:1 föreslås överföras till fastigheten Malmakvarn 1:8. Marken används idag som bland annat tillfart till fastigheten Malmakvarn 1:8. Marköverföringar sker genom fastighetsreglering. Lantmåteriförrättning ska initieras av och bekostas av fastighetsägaren till Malmakvarn 1:8 för ovanstående fastighetsbildning.

Vägförrättning

Kommunen kommer till följd av planförslaget övertar en del av vägen som Malmakvarn - Erlandsbergs samfällighetsförening idag är huvudman för. En lantmåteriförrättning ska i det fallet initieras av och bekostas av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet föreslås tre olika gemensamhetsanläggningar bildas.

Inom det södra delområdet för bostäder med användning **B₃** skall en gemensam tillfart anordnas (**g₂**). För samma område skall en gemensam parkering bildas för boende och besökare till dessa fastigheter (**g₁**).

g₂**g₁**

Till bostadsområde med användning **B₂** har en särskild parkeringsfastighet fogats inom **P** - beteckning. Här skall en gemensam parkering bildas för boende och besökare till fastigheterna i delområdet (**g₁**).

P**g₁**

Gemensamhetsanläggningarna skall ägas och skötas av ägarna till de bostadsfastigheter som hör till resp. anläggning. Bildande av en gemensamhetsanläggning prövas vid en anläggningsförrättning som handläggs av lantmåterimyndigheten efter ansökan från markägarna. Förvaltning av gemensamhetsanläggningen kan ske genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Servitut - ledningsrätt

Sörmland Vatten och Avfall AB bör säkerställa rätten att anlägga och bibehålla underjordiska ledningar på mark som betecknats med **u** vid förskolekvarteret. Detta sker genom att bilda ledningsrätt. U-området är också avprickat för att förhindra att marken bebyggs.

u

Kommunen bör säkerställa rätten att anlägga slänter för gator och gång- och cykelvägar på mark som betecknats med **z**. Detta sker genom bildande av servitut. Det är dock fastighetsägarnas ansvar att underhålla slänter och murar på tomtmark.

Ledningsägare kan begära servitut eller ledningsrätt för allmänna ledningar och telestation med tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Rätten att anlägga och underhålla ledningar för VA och el säkerställs genom ledningsrätt.

Vattenfall Eldistribution AB har befintliga elledningar i området inom mark som betecknats med **u**. Rätten till marken för högspänningsledningarna kan säkras med ledningsrätt .

u

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vid försäljning av de nya bostadsfastigheterna skall priset inkludera kostnaderna för planarbete, projektering, anläggning av vägar och iordningställande av allmänna platser.

- Grovkalkyl för Malmakvarn (2011-04-08)

Den totala exploateringskostnaden för hela planområdet är ca 49,5 miljoner kr. Omkring åtta miljoner kr (andel i huvudgata och huvudledningar med mera) ska täckas av tomtpriser och anslutningsavgifter i nästa planläggningsstapp. Därför ska cirka 41,5 miljoner kr belasta tomterna i etapp 1. Kostnaderna fördelar sig grovt enligt följande:

Kostnader som ska täckas av tomtpriser i etapp 1

	Kostnad i tkr
Mark	200
Utredningar	850
Gator	22 350
Park	3 000
Fastighetsbildning	2 000
Summa	28 400

Kostnader som ska täckas av anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inklusive pumpstationer och dylikt kostar cirka 13 100 tkr.

- Sörmland Vatten och Avfall AB har rätt att ta ut en sk anläggningsavgift för vatten och avlopp. Kostnaderna för anslutning uttages enligt gällande taxa, eventuellt kommer en sk. särtaxa att tillämpas.

Vattenfall anför att en eventuell flytt av ledningar görs av Vattenfall men bekostas av beställaren. En ersättning av befintliga luftledningar är en förutsättning för en bebyggelseexploatering.

I samband med utbyggnad av det nya elnätet med nya transformatorstationer etc. menar plan- och byggkontoret att det synes välgrundat att Vattenfall bestrider dessa kostnader då flytt av befintliga ledningar är en förutsättning för att etablera det nya el-nätet, vilket gynnar Vattenfall med många nya abonnenter.

- Telia Skanova önskar så långt behålla befintlig anläggning (luftledning) i nuvarande läge för att undvika de kostnader som uppkommer i samband med flytt. Planförslaget bygger dock på att befintliga luft - teleledningar till övervägande del ej kan bibehållas, utan måste anpassas till den nya bebyggelsestrukturen. Kanalisation för bredband till alla bostäder fram till överenskommen leveranspunkt bör övervägas. Det verkar rimligt att ledningshavaren bär kostnaderna i detta hänseende, som en normal moderniseringsprocess vid tätortsutveckling. Plan- och byggkontoret menar att utgångspunkten vid ersättning av äldre luftledningar till moderna markförlagda teleledningar i rör inom gatumark, bör ledningsägaren ta sitt kostnadsansvar.

Tekniska frågor

• Vatten- och avlopp

Planområdet föreslås ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp, detta behöver därför utökas.

Planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet med två anslutningspunkter; dels vid Ängstuvvägen med ledningar längs ravinen och dels med vatten från anslutningspunkt i Malmakvarnsvägen.

Den senare ska förse bostadsområdena söder om bäckravinen (med användningen **B₃** i plankartan) med vatten och bortförande av spillvatten och dagvatten.

B₃

Självfällslösning för spillvatten eftersträvas varvid minst en pumpstation i området fordras.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom gator och kvarter skall ske för samtliga exploateringsområden inom planområdet utom för bostadsområden **B₃** söder om bäckravinen. Dessa områden kommer att lösas med konventionell dagvattenhantering.

B₃

Värme

Förutsättningar skapas för att kunna ansluta området till Malmköpings fjärrvärmenät. Det kommer att finnas plats i gatan för fjärrvärmeledningar i anslutning till vatten- och avloppsledningarna.

Geoteknik

Geotekniska åtgärder som erfordras för byggnader och anläggningar inom kvartersmarken bekostas av exploatören/ fastighetsägarna.

Övrigt

Strandskydd

Strandskyddet förutsätts upphävas för delar av planområdet (Se markerade områden i planbeskrivningen). I samband med utställning av detaljplanen tillskriver kommunen länsstyrelsen om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

Medverkande

Tekniska förvaltningen

SWECO

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen den 8 april 2011

Sara Eresund
Planarkitekt

LarsGöran Sandström
Planarkitekt

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

Beslutsdatum

Antagande: KF 2011-06-16 § 79

Laga kraft: 2011-12-07