



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

2011-02-09
BMR/2009:104

Bygg-, miljö- och
räddningsförvaltningen

Detaljplan för
Gäversnäs 6:1 mm (Friluftscenter).
i Skebokvarn, Flens kommun, Södermanlands län

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt följande tidplan:

Beslut om samråd.....	8 juni 2010
Samråd.....	22 juni 10 – 30 juli 2010
Beslut om utställning.....	7 september 2010
Utställning.....	15 sep 10 – 6 oktober 2010
Godkännande i Bygg-, miljö- och räddningsnämnden	9 februari 2011
Antagande i Kommunfullmäktige	24 mars 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft. Den motiveras av att genomförandet kan ha en längre tidsutdräkt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

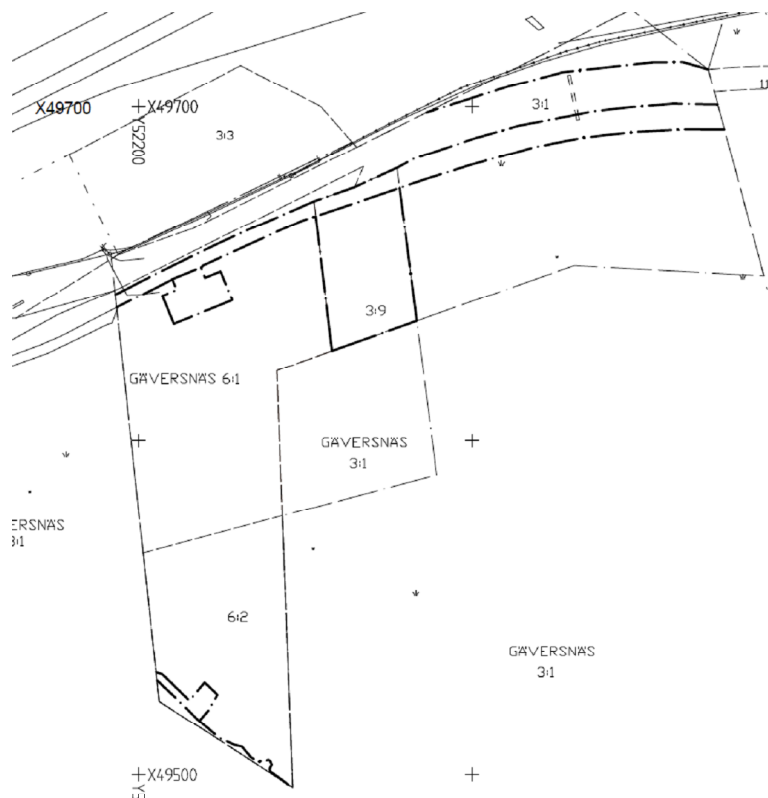
Redovisade fastighetsregleringar kan ske inom en snar framtid medan den byggrätt planen tillåter antas utnyttjas på längre sikt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark – gatu- och naturmark. Vägverket är väghållare för genomfarten. Inom kvartersmark ansvarar resp. fastighetsägare för genomförande och drift, dvs. inom bestämmelseområdena (Q), (HK) resp. (J₁H).

Fastighetsreglering

Med fastighetsbildning avses, bland annat nybildning samt ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten.



Markägoförhållanden

- **GÄVERSNÄS 6:1 – UTÖKNING / SAMMANLÄGGNING AV FASTIGHETER**

Nedanstående marköverföringar sker genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning ska initieras av och bekostas av ägaren till fastigheten Gäversnäs 6:1 för nedan nämnda fastighetsbildningar.

Gäversnäs 6:2

Den tidigare kommunala fastigheten Gäversnäs 6:2, med en areal om ca 2530 kvm, har i juni 2010 i sin helhet överförs till den privata fastighetsägaren. Denna kan nu sammanläggas med Gäversnäs 6:1.

Gäversnäs 3:1

Del av den privatägda fastigheten Gäversnäs 3:1, med en areal om ca: 2028 kvm, föreslås kunna överföras till Gäversnäs 6:2.

- **FLENS KOMMUN – INLÖSEN AV ALLMÄN PLATSMARK**

Genom bestämmelser i 6 kap PBL 17-19 §§ PBL ges kommunen rätt att lösa gatu- och parkmark för planens genomförande för vilka kommunen är huvudman. Detta kan eventuellt bli aktuellt sedan planen vunnit laga kraft. Nedanstående marköverföringar kan ske genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättningen initieras av kommunen eller av resp. fastighetsägare men bekostas av kommunen.

Gäversnäs 6:1

En markkil om ca 412 kvm, som idag skjuter ut från Gäversnäs 6:1 på Sparreholmsvägen, men som ligger inom ändamålsanvändningen Genomfart resp. GC-väg, föreslås kunna föras över till Flens kommuns regleringsfastighet.

Gäversnäs 3:9

En markkil om ca 129 kvm, som idag ligger på fastigheten Gäversnäs 3:9 ligger inom ändamålsanvändningen GC-väg, vilken redan är utbyggd. Området föreslås kunna överföras till Flens kommuns regleringsfastighet.

Gäversnäs 3:20

En markkil om ca 161 kvm, som idag tillhör fastigheten Gäversnäs 3:20, strax söder Helgesta 3:3 på Sparreholmsvägen, men som ligger inom ändamålsanvändningen Genomfart, föreslås kunna föras över till Flens kommuns regleringsfastighet.

Gäversnäs 3:1

Hela det större markområde som idag ligger inom ändamålsanvändningen Genomfart, GC-väg resp. Natur - exklusive markkilarna från Gäversnäs 6:1, Gäversnäs 3:9 och Gäversnäs 3:20 - ligger på fastigheten Gäversnäs 3:1. Markarealen uppgår till ca: 3161 kvm. Området föreslås kunna överföras till Flens kommuns regleringsfastighet.

Servitut, ledningsrätt

Inom planområdet finns områden som skall vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik (x-områden), utfart från angränsande fastigheter (y-områden) samt ledningar (u-områden). Erforderliga servitut skall upplåtas för x- och y-områden samt erforderliga ledningsrätter skall upplåtas för u-områden.

y Inom kvartersmark för Q - Kulturresevat resp. J₁H – Handel samt Småindustri och hantverk; finns redovisat ett s.k. ”**y-område** – dvs. mark som skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet”. Såväl fastigheten Gäversnäs 6:1, Gäversnäs 3:9 som Gäversnäs 3:1 är i behov av servitut för utfart.

x Den del av kommunens fastighet som ligger närmast vattenområdet (Gäversnäs 6:2) har försetts med bestämmelsen ”**x-område**”, med innebörden att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Förhållandet bör säkerställas med servitut.

u Skanova har eller avser erhålla ledningsrätter för sina teleledningar i **u-område** på fastigheten Gäversnäs 6:2.

Upphävande av detaljplan

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av den byggnadsplan som vann laga kraft 1961-05-06. Området som upphävs redovisas på plankartan som skrafferat markområde. Marken ligger i sin helhet på fastigheten Gäversnäs 3:1. Syftet med planupphävandet är att få en samstämmig planstruktur och korrespondera med motsvarande planupphävande i intilliggande detaljplan nr. 14.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal mellan ägaren till Gäversnäs 6:1 och plan- och byggkontoret har upprättats för att reglera kostnaden för framtagande av detaljplanen. Planavgiften ska täcka kostnaderna för planarbetet, vilket tas ut av ägaren till fastigheten.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov/bygganmälan. Planavgiften är reglerad i planavtal. På plankartan redovisas detta som en administrativ bestämmelse.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att erhålla ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen innehåller planförslaget skyddsbestämmelser **q** resp. **q₁**. Detaljplanen avser att planmässigt och rättsligt fastlägga riktlinjer för att bevara värdefull bebyggelse.

Skyddsbestämmelser kan under vissa förutsättningar motivera ersättning. Förutsättningarna är att bestämmelserna medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om *betydande skada uppkommer*. Plan- och byggkontorets uppfattning är att planen i princip inte innebär ytterligare påлага jämfört med tidigare. Det är därför knappast anledning att anta att bestämmelserna kan vara så ingripande att fastighetens pågående användning avsevärt försvåras och därigenom berättigar till ersättning. Gränsen för *väsentligt försvårande* eller *betydande skada* är enligt förarbetena till lagen om fastighetsvärdet efter planens införande sänks med mer än 15 %.

• FÖRELÄGGANDE

Om avtal ej kan upprättas får kommunen *innan en detaljplan antas* enligt PBL 5 kap 28a §, förelägga den som till följd av antagandet kan komma att drabbas av skada som avses i PBL 14 kap. 8 § 2-3 st att inom viss tid, dock minst två månader, anmäla sina anspråk på ersättning eller inlösen till kommunen. Syftet är att ge kommunen möjlighet att överblicka vilka krav på ersättning ett planbeslut kan ge upphov till. Detta gäller dock endast den som till följd av skyddsbestämmelser anser sig komma att drabbas av sådan skada som avses i plan- och bygglagen 14 kap 8 §. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tiden förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen. Ett sådant föreläggande föreslås beslutas i samband med utställningen av planen – om avtal ej kan tecknas - så att ersättningsanspråken kan klargöras inför antagandet av detaljplanen.

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen beslöt 2010-09-07 att enligt PBL 5 kap 28a §, förelägga den som till följd av antagandet kan komma att drabbas av skada som avses i PBL 14 kap. 8 § 2-3 st att inom viss tid, dock minst två månader, anmäla sina anspråk på ersättning eller inlösen till kommunen. Inga anspråk har hitintills inkommit, dvs. vare sig två månader efter 2010-09-07 eller två månader efter utställningstidens utgång 2010-10-06.

Fastighetsägaren förmodas dock genom att ha liknande ambitioner som kommunen säga ja till skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten, utan att ställa några ersättningskrav gentemot kommunen med anledning av denna detaljplan.

- **AVTAL**

Ett avtal har upprättats mellan Flens kommun och fastighetsägaren till Gäversnäs 6:1 - vilken 2010-12-02 fastighetsreglerats över till fastigheten Gäversnäs 6:2 - där det framgår att inga ersättningsanspråk ställs mot kommunen med anledning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs. Avtalet redovisas på omstående sida som bilaga.

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen
Flen, 2011-01-25

Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM

Antagande: KF 2011-04-28 § 39
Laga kraft: 2011-05-31

Mellan Mikael Berger Sparreholmsvägen 8, 642 91 Flen - ägare till tidigare fastigheten Gäversnäs 6:1 vilken 2010-12-02 fastighetsreglerats över till fastigheten Gäversnäs 6:2 - nedan kallad fastighetsägaren samt Flens kommun, genom dess plan- och byggkontor, 642 81 FLEN träffas följande:

AVTAL

1. För fastigheten gäller en byggnadsplan, vilken vann laga kraft 1961-05-06.
2. Kommunen har 2010-09-07 upprättat ett förslag till ny detaljplan, där fastigheten ingår. Detaljplanen beräknas antas i KF 2011-03-24.
3. Förslaget innebär bl.a. att nya bestämmelser om bygg rätt, utmärkande av den gamla mejeribyggnaden som särskilt värdefull bebyggelse – **q** – (3 kap 12 § Plan- och bygglagen) samt förbud att riva denna – **q₁**.
4. Fastighetsägaren har tagit del av planförslaget samt därtill hörande bestämmelser och planbeskrivning. Fastighetsägaren har också genom besiktning av den mejeribyggnaden på fastigheten Gäversnäs 6:1 som inte får rivas, skaffat sig fullgod kännedom om byggnadens skick.
5. Fastighetsägaren godkänner härmed planförslaget till alla delar samt förklarar sig inte ha några på 14 och 17 kap. Plan- och bygglagen grundade ersättningsanspråk mot kommunen med anledning av att förslaget antas av kommunen.
6. Förklaringen enligt punkt 5 gäller även sådan skada av planförslaget som inte kunnat förutses vid detta avtals undertecknande (15 kap. 4 § 3st Plan- och bygglagen).
7. Avtalet gäller även enligt 15 kap. 5 § 3st Plan- och bygglagen gentemot ny ägare av fastigheterna och ny innehavare av särskild rätt till fastigheterna. Avtalet skall offentliggöras genom att biläggas genomförandebeskrivningen till detaljplanen. Fastighetsägaren förbinder sig att vid eventuell överlåtelse av sin fastighet inom planområdet i överlåtelsehandling förbinda köparen att överta fastighetsägarens åtagande och skyldigheter gentemot kommunen enligt detta avtal.
8. Avtalet gäller under förutsättning att förslaget antas genom beslut som vinner laga kraft.
9. Avtalet har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

FLEN / 2011

FLEN / 2011

.....
Mikael Berger
Fastighetsägare

.....
Fredrik Wallin
Stadsarkitekt