

UTSTÄLLNING II
Normalt planförfarande
ENLIGT ÄPBL

Detaljplan för Stjärtnäs, Skå-Eneby 1:30 m.fl. på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län

dnr PLAN.2010.5.214

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR****Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken, såsom vägar och grönområden. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan baseras dels på de riktlinjer för behandling av huvudmannaskap i detaljplaner som kommunstyrelsen beslutade 1988-04-26, bekräftade i översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige 2005-12-13, dels på det aktuella planområdets läge, avskilt från tätorterna, med enskild väghållare som sköter tillfartsvägarna.

Tidplan

En preliminär tidplan för planprocessen ser ut enligt följande:

<i>År</i>	<i>Kvartal</i>	<i>Beslut</i>
2013	1	BN beslutar om samråd
2013	3	BN beslutar om utställning
2015	2	BN beslutar om utställning II
2015	3-4	BN godkännande
2015	4	Kommunfullmäktiges antagande
2015	-	Laga kraft (utan överklagande)

Tidplanen förutsätter att överenskommelser kan träffas med berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Genomförandetiden för allmän platsmark, WV₁, WB₂ samt E-område börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden 1,5 år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motiveringen till detta är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kommer till inom området.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Verksamhet – Mälaröarnas båtvarv

Under mycket lång tid har inom planområdet bedrivits service och reparationsvarv för båtar. För uppförande av ny bostadsbebyggelse behövs visst skyddsavstånd till den befintliga verksamheten.

Avtal

För att kunna genomföra planförslaget erfordras att exploateringsavtal tecknas med flertalet fastighetsägare inom planområdet. Sedan hösten 2014 har Eneby-Enlunda vägförning ansvar för skötseln av vägarna i området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för nödvändig utbyggnad av allmän plats. Kostnaden för detta finansieras genom det exploateringsbidrag som tas ut av de fastigheter som i detaljplanen tilldelas nya byggrätter. Exploateringsbidraget regleras i exploateringsavtal som skrivs med berörda fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att nödvändig fastighetsbildning kommer till stånd.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Fortum AB ansvarar för utbyggnad av elnät i området.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp, dagvatten

Vatten- och spillvattenledningar finns utbyggt till det närbelägna Enlundaområdet. Motivet för att detaljplanelägga nu aktuellt område är att VA- ansluta området till det kommunala verksamhetsområdet. Dagvatten inom kvartersmark förutsätts omhändertas lokalt på de enskilda tomterna. Vägföreningen ansvarar som väghållare för hantering av vägdagvatten och skötsel av diken för att ta hand om dagvatten längs med de enskilda lokalvägarna.

Vägar och trafik

Tillfart till området sker via tre stickgator som var för sig ansluter till Enlundavägen. Vägarna till området utgörs av små slingriga grusvägar av låg standard och begränsade möjligheter till möten. För att kunna möjliggöra ny bostadsbebyggelse är det nödvändigt att det sker en upprustning av vägarna med breddning alt. ett flertal mötesplatser. Projektering av vägarna kommer ske i samråd med Eneby-Enlunda vägförening. Utbyggnaden och upprustning av gator, gångvägar och aktivitetsyta/lekplats får överenskommas i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Standardförbättringar av vägar och delvis ny vägdragning av Stjärtnäs varvsväg bedöms få bekostas av de fastighetsägare som erhåller nytillkommande byggrätter inom planområdet.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på respektive fastighet.

Natur

I området planläggs för naturmark. Naturmarken planläggs för att säkerställa att inslag av det öppna landskapet finns kvar i planområdet och inte bebyggs med bostäder. Marken ska hållas allmänt tillgänglig.

På en av platserna finns även markeringen "lek". Detta möjliggör för förvaltande förening att skapa en gemensam lekplats för boende i närområdet att mötas och ha en gemensam lekyta för sådant som inte ryms inom den egna fastigheten.

Mur, staket eller klippt häck ska finnas i fastighetsgräns mot allmän platsmark NATUR samt mot odlingsmark och skog norr och öster om plangränsen (till en höjd om 0,8-1,1 meter). Därigenom blir det tydligt vilka ytor allmäns rätt gäller vid och vilka ytor som är hemfridszon.

Uppvärmning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar för uppvärmning.

El- och teleledningar

En översyn av elnätet och ev behov av teleledningar får göras i samband med utbyggnaden. Fortum får vid behov uppföra ny transformatorstation.

Mark

Planområdet utmärks av en kuperad terräng, med delvis berg i dagen som sluttar ned mot Mälaren. Det får ankomma på respektive fastighetsägare att själv göra erforderliga geotekniska utredningar inför nybebyggelse. Det finns inga kända föroreningar i marken.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All erforderlig fastighetsbildning för respektive berörd fastighet ska vara genomförd innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Markägoförhållanden m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Kommunen äger ingen mark i området utan ägobilden är relativt splittrad med ett större antal enskilda fastighetsägare. Planområdet omfattar cirka 28 ha.

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckningar och ev. bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Kostnader för detta betalas av sökanden.

Ledningar, (va, el, tele) inom privata fastigheter tryggas i plankartan med u-områden vilket ger förutsättningar för ledningsrätt alternativt servitut.

Gemensamhetsanläggning

Väg- och naturmark inom planområdet ska inrättas som gemensamhetsanläggning. För befintliga infartsvägar finns en förvaltande förening. Denna bör kunna ta över skötseln även för naturområdena. Alternativt kan en separat gemensamhetsanläggning bildas för detta. Därutöver behövs

gemensamhetsanläggning/alt servitut för några av angringsgatorna på kvartersmark inkl. utrymme för sopkärl.

Att gemensamhetsanläggning inrättas innebär att anläggningen sköts gemensamt och att kostnaderna för utförande, drift och underhåll fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstal som beslutas av lantmäteriet vid en anläggningsförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Flertalet ekonomiska frågor för detaljplanens genomförande behandlas i exploateringsavtal, såsom utbyggnad och upprustning av vägnätet, lantmäterikostnader m.m. och bekostas av de som har nytta av detaljplaneläggningen, dvs. de som tilldelas nya byggrätter i detaljplanen.

Avtal

Avtal kommer att tecknas med samtliga fastighetsägare som tilldelas nya byggrätter i detaljplanen. I detta avtal kommer ett exploateringsbidrag att specificeras för utbyggnad av vägarna i området.

Anslutningsavgift

Vid anslutning till kommunens vatten- och spillvattenanläggning tillämpas kommunens VA-taxa.

Vid anslutning till elnätet debiteras en kostnad från Fortum AB.

Förvaltning

Detaljplanen tas fram med enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av allmänna platser ska skötas av de boende i området, förslagsvis genom den befintliga vägföreningen.

TEKNIK- OCH EXPLOATERINGSKONTORET

.....
Malin Larsson
Exploateringsingenjör