

**UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE**

**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
2014	1	BN/KSAU godkännande
2014	3	Kommunfullmäktiges antagande
2014	4	Laga kraft

Tidplanen förutsätter att överenskommelser kan träffas med berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 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).

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 29 ha.

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 avtal med flertalet fastighetsägare inom planområdet. Vidare saknas någon gemensam vägförening för området utan upprustning och framtida av de enskilda vägarna får lösas genom överenskommelse med de berörda fastighetsägarna.

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 förutsätts omhändertas lokalt på de enskilda tomterna. Kommunen bygger ut VA inom området.

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. Utbyggnaden och upprustning av gator, gångvägar och aktivitetsyta/lekplats får överenskommas i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Standardförbättringar av vägen och delvis ny vägdragning av Stjärtnäs varvsväg samt iordningsställande av gång- och cykelvägen inom området bedöms få bekostas av de fastighetsägare som erhåller nytillkommande byggrätter inom planområdet.

Uppvärmning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar gällande 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.

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på respektive fastighet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

Fastighetsbildning

Ansökan om avstyckningar och ev. bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

De delar av planområdet som utgörs av allmän platsmark överläts till blivande/befintlig samfällighetsförening/ar.

Ledningar, (va, el, tele) inom planområdet får tryggas i det vidare planarbetet med u-områden vilket ger förutsättningar för ledningsrätt alternativt servitut.

Gemensamhetsanläggning

Väg- och naturmark inom planområdet skall inrättas som gemensamhetsanläggning. För befintliga infartsvägar saknas gemensamhetsanläggning, vilken bör inrättas och utökas med samtliga nytillkommande fastigheter. Därutöver behövs gemensamhetsanläggning/alt servitut för några av angöringsgatorna på kvartersmark inkl. utrymme för miljöbod.

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, anordnande av aktivitetsyta/lekplats, lantmäterikostnader m.m. och bekostas av de som har nytta av detaljplaneläggningen.

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

TEKNISKA KONTORET

.....
Jonas Orring
Exploateringschef