

**SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Ilända 1:6 på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms
län**dnr PLAN.2007.20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning gäller för Detaljplan för Tufa Marin (del av Ilända 1:6) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2007.20

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 ska, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan är att omkringliggande områden bedrivs genom enskilt huvudmannaskap och att vägen idag sköts av enskilda.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av såväl allmän platsmark som kvartermark. Fortum AB ansvarar för elnätet i området

Avtal

Exploateringsavtal ska skrivas mellan exploatören och kommunen. Planavtal har skrivits mellan exploatören och kommunen.

Tidplan

En preliminär tidplan för planprocessen ser ut enligt följande:

<i>År</i>	<i>Kvartal</i>	<i>Beslut</i>
2014	4	KSau beslutar om samråd
2015	3	KSau beslutar om utställning
2015	4	KSAU godkännande
2016	1	Kommunfullmäktiges antagande 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).

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

Ny vägdragning skall bekostas av exploatören. Vägens bredd bör vara fem meter med möjlighet till möte för större fordon. Gångbana skall anläggas på sträckan från Björkviksvägen till infarten till verksamheten. Gångbanan bör vara 1-1,5 m bred. Vägen bör utformas i lämplig standard.

Mark

Det får ankomma på respektive fastighetsägare att själv göra erforderliga geotekniska utredningar inför nybebyggelse. Inom områden som planeras för ny bostadsbebyggelse finns det inga kända föroreningar i marken. Inom det befintliga verksamhetsområdet kan det finnas föroreningar. Utredningar för detta har ej gjorts.

Natur

Naturområdet i områdets syvästra del ska bestå av skog.

Naturområdet i centrala planområdet ska bevara den trädriddå som avgränsar verksamheten från den allmänna platsmarken.

Naturområdet i planområdets östra del ska fungera som en avskärmning mellan verksamheten och kvartersmark.

Trafik

Tillfart till området sker via en stickgata som ansluter från Björkviksvägen. Utbyggnaden av området kommer att generera mer trafik, men i liten utsträckning. Trafiken till området kommer att vara trafik till varvet, boende, sopbilar samt eventuella räddningsfordon.

Parkeringsplatser

Parkering för boende skall lösas inom fastigheten.

Parkering för arbetare samt besökande till verksamheten ska lösas inom verksamhetsområdet.

Vatten och avlopp

Två gemensamt enskilda reningsverk med infiltration kommer att anläggas, ett för marinan och ett för bostäderna.

Dagvatten

Dagvatten förutsätts omhändertagas lokalt på de enskilda tomterna.

Dagvattnet från marinan måste renas genom infiltration innan det släpps ut till recipient.

Avfall

Hushållsavfall från bostadsfastigheterna skall slängas i gemensamt sopkärl.

Verksamheten ska slänga sina hushållsavfall i egna kärl. Dessa ska placeras max 10 m från fastighetsgränsen gränsande mot väg för att kunna hanteras av sophämningsföretaget.

Övrig sophantering ska ske enligt de regler och föreskrifter som finns inom kommunen.

Energiförsörjning

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Fastigheten Ilända 1:6 ägs av Tufa Marin AB. Fastigheten Ilända 1:7, 1:14, 1:8 samt Prästnibbla 6:14 ägs av privatpersoner. Utanför planområdet, men som ändå kan komma att beröras av planen, är Prästnibbla 6:16 som ägs av Lemag Maskinservice AB.

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning skall som regel sökas av exploatören, men annat kan komma att avtalas i exploateringsavtal.

Ilända 1:6 förslås avstycka kvartersmarken för att skapa fastigheter med renodlat ändamål såsom bostad. I dagsläget finns två befintliga bostadshus på fastigheten. Planläggningen medger att ytterligare fem fastigheter för bostadsändamål kan tillskapas, dvs att totalt sju fastigheter kan avstyckas för bostadsändamål.

De gemensamma ytorna (vägen, natur samt kvartersmark märkt i detaljplanen med g), föreslås bilda en egen fastighet vilken ska ägas av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Rättigheterna kring användandet av väg är idag oklara. Det kommer krävas reglering av de allmänna platserna, dels för tillkommande bostadsfastigheter men även för befintliga bostadsfastigheter som använder vägen.

Förslaget är att bilda en gemensamhetsanläggning för lokalgatan och en gemensamhetsanläggning för brygga, bastu, VA-anläggning (för bostäderna), naturområden samt sopanläggningen. Detta då verksamheten på Ilända 1:6 kommer att använda lokalgatan som tillfart, men inte har nytta utav de anläggningar som är till för bostadsfastigheterna. Detta hindrar dock inte att lantmäteriet i sin förrättning tilldelar fastigheterna annorlunda rättigheter än de som beskrivits.

Vägens nya dragning innebär att mer mark ianspråkts av vägen. Detta kommer främst påverka Ilända 1:14. Den nya dragningen innebär även att belastningen på Ilända 1:8 förflyttas västerut och att dragingen över Ilända 1:6 förändras för att minska trafiken genom

varvet och dess verksamhet. Eventuell ersättning för detta bör regleras vid bildning av gemensamhetsanläggning. Även Prästnibbla 6:14 kan komma att påverkas av en breddning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

Ansvarsfördelningen av kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen regleras i kommande exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna till Ilända 1:6.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Fördelningen av sådana kostnader kan regleras i kommande exploateringsavtal.

Avtal

Exploateringsavtal har ej tecknats mellan kommunen och exploitören. Detta skall ske innan planen antas. Avtalet reglerar åtaganden för genomförandet av detaljplanen mellan de två parterna.

Förvaltning

Kommande gemensamhetsanläggningar och för dessa ansvarande förening/-ar ansvarar för förvaltning av de gemensamma utrymmena, se "Gemensamhetsanläggning". Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla funktionen enligt detaljplan. 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.

.....
Malin Larsson
Exploateringsingenjör