

Genomförandebeskrivning
ANTAGANDEHANDLING**Detaljplan för Drottningholmsmalmen på Lovön i Ekerö kommun,
Stockholms län, dnr 2004.20.214**

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

I detaljplan ska anges om kommunen eller annan ska 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 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 Drottningholmsmalms vägförening som sköter huvuddelen av vägarna inom planområdet. Den allmänna platsmarken ägs av Statens Fastighetsverk.

Tidplan

Samråd	januari - februari	2010
Utställning	december - januari	2010/2011
Utställning 2	februari	2012
Kommunfullmäktiges antagande	hösten	2013
Laga kraft	våren	2014

Genomförandetid

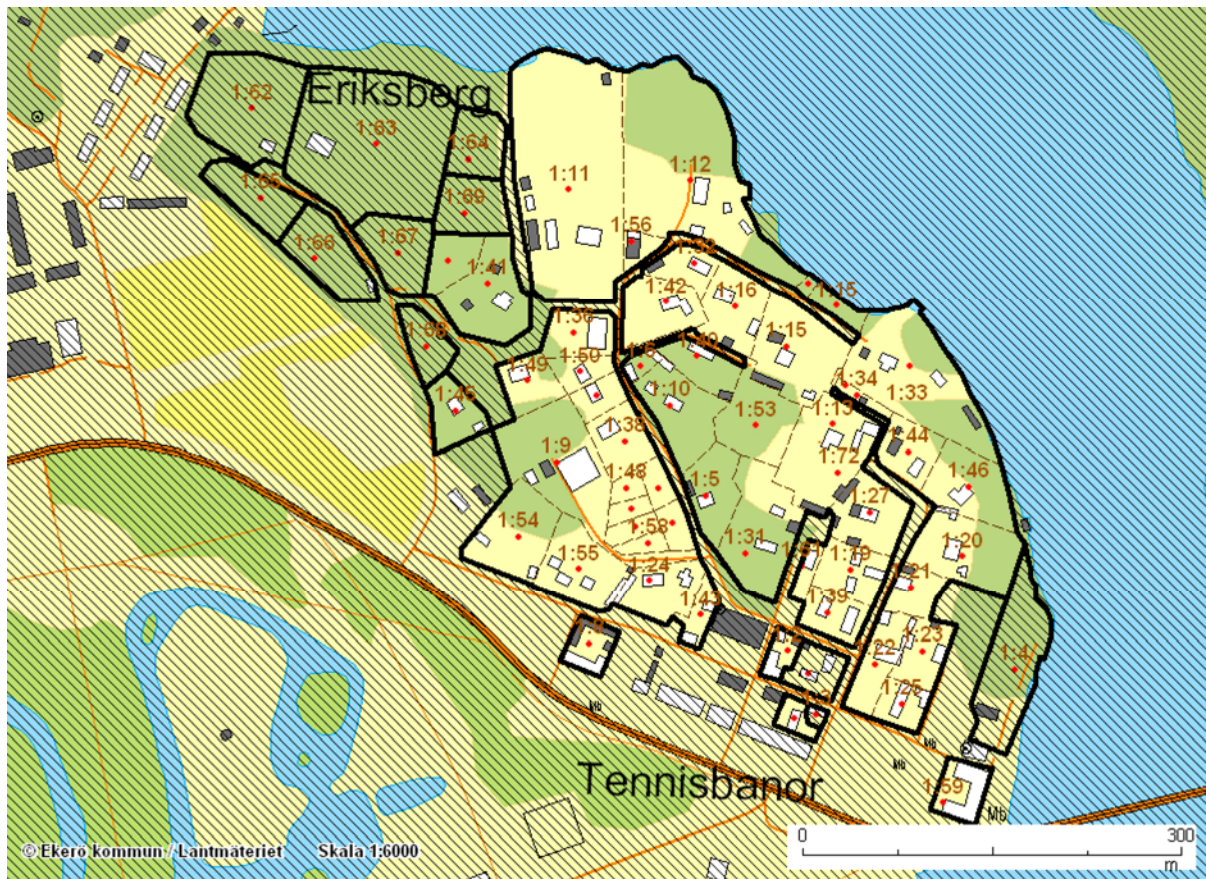
Genomförandetiden ska vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Formalia

Plan- och bygglagen (1987:10) ersattes den 2 maj 2011 av plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen för Drottningholmsmalmen påbörjades före denna tidpunkt och enligt övergångsbestämmelserna gäller för detta ärende därför Plan- och bygglagen (1987:10).

Markägoförhållanden

Planområdet är beläget norr om Drottningholms slott och utgörs av ca 60 fastigheter vilka till stor del är i privat ägo. Statens Fastighetsverk äger mark framför allt i den västra delen av området. Arealen är ca 25 ha. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.



Skrafferad mark ägs av Statens Fastighetsverk

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp, dagvatten

De flesta fastigheterna inom planområdet är direkt eller genom gemensamhetsanläggning anslutna till Ekerö kommuns spillvattennät och Stockholm Vattens vattenledningsnät. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till dessa nät. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheterna.

Uppvärmning

Bostadsfastigheterna kommer att ha enskilda anläggningar gällande uppvärmning.

Vägar

Ingen förändring av vägnätet föreslås i detaljplanen. Vägarna med dess gamla dragning och utformning utgör en viktig del av upplevelsen av kulturmiljön på Drottningholmsmalmen. I detaljplanen finns en bestämmelse om att grus ej får ersättas av asfalt, och en skyddsbestämmelse om att den småskaliga och ålderdomliga vägstrukturen med dess slänter inte får förvanskas.

Parkering

Boendeparkering ska ske på respektive fastighet. Detaljplanen anger utökad lovplikt för anläggande av infarter och biluppställningsplatser.

Avfall

Soppantering ska ske enligt de regler som gäller för kommunens soppantering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan om avstyckningar och bildande av gemensamhetsanläggningar görs hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Fastighetsbildning ska ske i överensstämmelse med detaljplanen.

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

Nybildning av fastigheter

Detaljplanen medger viss nybildning av fastigheter. Där inte annat anges på plankartan är minsta tillåtna tomtstorlek vid nybildning, avstyckning, klyvning eller ombildning 2 000 m².

Fastighetsreglering

I samband med framtida bygglov bör fastigheterna Drottningholm 1:48, 1:58, 1:70, 1:71, S:1 och S:2 regleras, och bilda två fastigheter om vardera 2 000 m², alternativt en stor fastighet. Samfälligheterna S:1 och S:2 skulle därmed upplösas och marken ingå i de nya/den nya fastigheten. För att de två nya fastigheterna ska uppnå 2 000 m² vardera, möjliggörs i planen att en del av Drottningholm 1:9 överförs till de dessa fastigheter.

En ca 1 meter smal remsa av fastigheten Drottningholm 1:9 löper direkt öster om fastigheterna Drottningholm 1:50, 1:51, 1:38 samt samfälligheterna s:1 och s:2. Denna remsa är i detaljplanen planlagd som gata varför området bör överföras till Drottningholm 1:1.

Den del av Drottningholm 1:53 som idag utgör väg/infart dels till Drottningholm 1:53, och dels till Drottningholm 1:15 möjliggörs genom planen överföras till Drottningholm 1:1, och därmed utgöra allmän plats (gata).

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Drottningholm ga:2 som förvaltas av Drottningholmsmalmens vägförening. Denna bör omprövas för att få en överensstämmelse mellan vad vägföreningen förvaltar idag och vad som är allmän plats enligt planförslaget. Initiativ till omprövning kan tas av berörda fastighetsägare. Statens Fastighetsverk är markägare till all allmänplatsmark inom detaljplanen.

På fastigheten Drottningholm 1:9 (och del av 1:55) finns bestämmelsen g₁ som anger att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart. Syftet med denna är att säkerställa tillfart för fastigheterna Drottningholm 1:55 och 1:73. Ett servitut över fastigheten Drottningholm 1:55 säkrar tillfart till Drottningholm 1:73. Likaså säkrar ett servitut över Drottningholm 1:72 tillfart till Drottningholm 1:13.

För gemensamma avloppsanläggningar finns en gemensamhetsanläggning, Drottningholm ga:3, bildad, vilken bör omprövas om anläggningen ska utökas.

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

Vid anslutning till kommunens spillvattenledning tillämpas kommunens VA-taxa.

Detaljplanens skyddsbestämmelser kan eventuellt ge rätt till ersättning enligt PBL (1987) 14 kap 8 §. Talan om ersättning ska enligt PBL (1987) 15 kap 4 § väckas inom två år från det att beslutet på vilket talan grundas vann laga kraft.

TEKNISKA KONTORET

oktober 2010, reviderad november 2011 och aug 2012

Jonas Orring

Mark- och exploateringsingenjör