

Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2010.10.214 (detaljplan 1) samt dnr Plan 2014.10. 214 (detaljplan 2).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning gäller för Detaljplan för Fredrikstrandsvägen (Brygga 1:3 m fl) på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2010.10.214 (detaljplan 1) samt dnr Plan 2014.10. 214 (detaljplan 2). Texten i genomförandebeskrivningen gäller för båda detaljplanerna om inte annat anges.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplan 1:

I detaljplan skall anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I detaljplan 1 föreslås kommunen vara huvudman. Områden som berörs av kommunala huvudmannaskapet är huvudgata (Fredriksstrandsvägen), GCM-väg ner till bryggområde och naturområden.

Kommunen äger marken för befintlig sträckning av Fredriksstrandsvägen, med undantag av ett begränsat område på några kvm där Fredriksstrandsvägen viker av mot Brygga 1:23 och 1:22. Även naturområdet på Tappsund 1:1 ägs av kommunen. Nyttillkommande vägar och övriga naturområden ligger inom fastigheterna Brygga 1:3 och 1:23.

Detaljplan 2:

I detaljplan 2 föreslås att annan än kommunen ska vara huvudman. Områden som berörs av det enskilda huvudmannaskapet är lokalgata (Fredrikstrandsvägen, befintlig gata samt ny lokalgata) och naturområden. För detaljplan 2 kommer Närlunda vägförening att vara väghållare och naturområden skötas av nybildad samfällighet.

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten, avlopp samt dagvatten. Fortum AB svarar för områdets elförsörjning.

Tidplan

2014 3e kvartalet, samråd

2015 1a kvartalet, utställning

2016 1a kvartalet, Kommunfullmäktiges antagande

Genomförandetid

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

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Brygga 1:3 och 1:23 för att bl a reglera kostnader för anläggningar inom planområdet och överlåtelse till kommunen av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark.

För skötsel av övriga gemensamma ytor och på kvarteretsmark ska en samfällighetsförening bildas.

Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bl a ombyggnad och förbättring av Fredriksstrandsvägen, utformning av strandpromenad och lekplats.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Från 1 maj 2014 övergick VA-verksamheten till Roslagsvatten AB med dess dotterbolag Ekerövatten Ab som anläggningsägare. Planområdet skall anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet samt till det kommunala dagvattennätet. Spillvatten föreslås ledas med självfall till en pumpstation som planeras direkt väster om planområdet. Därutöver planeras för omhändertagande av planområdets spillvatten en ledning längs stranden/naturområdet till Ekebyhovs reningsverk

En anslutningspunkt ska dras fram till varje enskild fastighet. Ledningsrätt ska bildas för vatten- och avloppsledningar inom u-områden.

Dagvatten

Övergripande dagvattenutredning har utförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras i huvudsak genom anläggandet av en dagvattendamm inom allmän platsmark. Hårdgjorda och gröna ytor kan utföras så att ytvattnet får möjlighet att infiltreras till underliggande marklager. Det kan ske genom infiltrationszoner längs ytor som gränsar till asfaltbelagda körytor. Regnvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt, dvs. möjliggöra infiltration i marken så att regnvattnet inte leds bort i ledningssystem till recipient.

Avfall

Inom området ska möjlighet till mindre återvinning finnas i form av miljöstugor, vilka blir del av gemensamhetsanläggning för hela området. Hushållssopor och matavfall hämtas i kärl vid varje bostad.

Uppvärmning

Uppvärmning föreslås ske med vattenburet system.

Vägar

Nya lokalgator skall uppföras enligt kommunens standard och i huvudsak enligt upprättat gestaltungsprogram. Till båtplatsen planläggs för en GCM-väg.

Båtplatser

I detaljplanen skapas utrymme för nya båtplatser. Befintliga servitutshavare föreslås få bibehålla sina rättigheter om tillgång till båtplats inom kommunens fastighet

Tappsund 1:1. För övriga tillkommande båtplatser föreslås dessa hanteras i samråd med befintlig båtförening. Bryggområdet ska även i fortsättningen ägas av kommunen men skötseln läggs ut på båtföreningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Inom bostadskvarteren finns gemensamma garage och miljöhus som kan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Viss kvartersmark inom Tappsund 1:1 kommer att överföras till Brygga 1:7 eller nybildad fastighet med rättighet för framdragande av ledningar och gemensamhetsanläggning för kommunikation. För VA-ledningar kommer ansökan om ledningsrätt att ske. Angöring till gemensamhetsanläggning för parkering kommer att ske via anslutande, i kartan markerat g-område.

För x-område i plan kommer ansökan om fastighetsbildningsservitut att göras med fastigheten Tappsund 1:1 som förmånstagare. Inom delvis samma område kommer ansökan göras för bildande av en gemensamhetsanläggning för parkering, vilken belastar kvartersmarken.

Allmän platsmark

För båda detaljplaner gäller att allmän platsmark inom Brygga 1:3 och 1:23 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Tappsund 1:1 enligt exploateringsavtal. Samfälligheten Brygga s:1 omfattas av Närlunda g:4. Någon förändring av ägare avses inte ske.

De nytillkommande vägarna kommer att bli en del av Närlunda ga:4. För den redovisade naturmarken avses ansökan om bildande av särskild gemensamhetsanläggning.

Servitut

Befintligt servitut över Tappsund 1:1 till befintlig brygga föreslås vara kvar. Pumpstation på Tappsund 1:1 upplåts med servitut till Ekerö Vatten AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa. Upprustning och anläggande av nytillkommande vägar och grönområde kommer att bekostas av exploatören genom träffande av exploateringsavtal. Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tillämpas kommunens VA-taxa.

September 2015

Jonas Orring
Teknik& Exploateringschef