

**Detaljplan för Jungfrusund sjöstad (del av Ekebyhov 3:1 m fl)
på Ekerö i Ekerö kommun, Stockholms län**

dnr PLAN.2010.30.214

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan skall anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. I denna detaljplan föreslås kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Fortum AB svarar för områdets elförsörjning.

Tidplan

2011 3:e kvartalet Samråd

2013 4:e kvartalet Utställning

2014 3:e kvartalet Kommunfullmäktiges antagande

Tidplanen förutsätter att erforderliga överenskommelser kan träffas mellan berörda parter.

Genomförandetid

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

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Ekebyhov 3:1 och 3:3 för att bli reglerade kostnader för anläggningar inom och utom planområdet och överlåtelse/upplåtelse till kommunen/samfällighetsförening av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark, samt överlåtelse till kommunen av mark för förskola.

Åtgärder som skall regleras i exploateringsavtal är bland annat ombyggnad och förbättring av Bryggavägen inkl. gång- och cykelbana, utformning av färjeläget med iordningställande av torg, busshållplatser, infartsparkering, lokalgator mm enligt gestaltungsprogram, gång- och cykelväg mellan Skärvik och färjeläget, iordningställande av NATUR, samt hastighetsdämpande åtgärder i korsningen Jungfrusundsvägen – Bryggavägen. Vid genomförande av detaljplanen sker visst intrång i utpekade naturvärden. Förslag finns om inrättande av naturreservat för Jungfrusundsåsen och bland annat del av NCC:s fastighet Ekebyhov 3:1. Kompensationsåtgärder för intrång i naturvärden kan regleras i detta sammanhang.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planområdet, skall anslutas till kommunalt vatten och spillvatten med en separat servispunkt till varje enskild fastighet. Spillvatten föreslås ledas med självfall till en pumpstation strax utanför den södra delen av planområdet. Från pumpstationen pumpas spillvattnet längs Bryggavägen till en anslutningspunkt i Herredagsvägen öster om bron till Gällstaö. Här ansluts också områdets vattenledningar.

Kommunen bygger ut VA-nätet inom allmän platsmark. Inom fastigheten kvartersmarken för Ekebyhov 3:1 anlägger nuvarande fastighetsägare VA-nätet och överlämnar sedan det till kommunen för drift. U-områden placeras ut för att det ska vara möjligt för kommunen att framgent svara för drift av allmänna ledningar till varje enskild fastighet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras främst vid vägangöringen till färjan och i form av en dagvattendamm i planområdets sydvästra del. Även svackdiken, översilningsyta och katastrofskydd erfordras för en god dagvattenhantering. Dessa åtgärder säkerställs i exploateringsavtal.

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. Ett katastrofskydd ska anläggas i anslutning till färjeläget.

Vägar, Färjeläge m m

Nya lokalgator / gårdsgator, gångvägar skall, liksom Bryggavägen med regional cykelväg och färjeläget med torgbildning utföras i huvudsak enligt upprättat gestaltningsprogram. Vid korsningen Jungfrusundsvägen – Bryggavägen utförs hastighetsdämpande åtgärder och ett vänstersvängsmagasin.

Bullerplank ska förvaltas och ägas av gemensamhetsanläggningen i de fall planken skyddar mer än en fastighet. I annat fall ska de ägas och skötas av berörd fastighet.

Parkering inom området ägs och skötas av gemensamhetsanläggning för bostadsändamål.

Nödvändiga ombyggnationer av färjeläget för att klara riktlinjer för buller ska utföras av fastighetsägaren i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen är huvudman för färjan och ytterst ansvarig för att riktlinjer för buller klaras även efter detaljplanen är genomförd.

Lekplats

Lekplats inom området ägs och skötas av gemensamhetsanläggning för bostadsändamål.

Miljöstugor

Miljöstugor väster om Bryggavägen ägs och skötas av gemensamhetsanläggning för bostadsändamål. Miljöstuga öster om Bryggavägen ägs och skötas av gemensamhetsanläggning för kontor och handel.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning för gator på kvarteretsmark inrättas som en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening bildas för förvaltningen. Inom bostadskvarteren finns gemensamma garage och miljöhus som kan inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter. Separata gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar avses bildas för bostadskvarter väster respektive öster om Bryggavägen, samt för verksamheter öster om Bryggavägen.

Allmän platsmark

Allmän platsmark inom Ekebyhov 3:1 och 3:3 ska, enligt exploateringsavtal, genom fastighetsbildning överföras till en kommunal fastighet som nybildas.

Servitut

Det södra KH-kvarteret angör via ett servitut inom område med användning Bostad.

Befintliga nyttjanderättshavare såsom café och personalbodar för färjerederiet, erbjuds plats i den nya verksamhetsbebyggelsen.

Servitut 0125-83/11.1 upphävs och Ekebyhov 3:3 och fastigheter som styckas av från denna ska angöra via den föreslagna gemensamhetsanläggningen.

Bryggor

Användningsområde för bryggor för intilliggande fastigheter intill Ekebyhov 3:3 är avsett att upplåtas till en småbåtshamn. För småbåtshamnen gäller att nuvarande fastighetsägare kommer att bilda en småbåtsklubb som skall ta hand om drift och skötsel av bryggorna och tillhörande anläggningar. Vattenområde ska övergå till kommunen. Del av bryggorna vid småbåtshamnen ska upplåtas till sjöräddningsstationen som föreslås inom användningsområdet Trafik.

För bryggan söder om färjeläget är bryggan avsett som enkel badbrygga för den intilliggande fastigheten inom användningsområde KH. Vattenområdet ska övergå till kommunen och bryggan ska upplåtas med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras i planavtal.

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar tas ut enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Kostnaderna avseende utbyggnad av planområdet regleras i exploateringsavtal, se ovan. Kostnaderna fördelas mellan kommunen och övriga fastighetsägare.

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet bestäms avgiften med utgångspunkt i kommunens VA-taxa. El-anslutning utgår för anslutningsavgift.

Tekniska kontoret
November 2014

Jonas Orring
Exploateringschef