

**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 3:e kvartalet Utställning

2013/2014 årsskiftet 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. 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.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. Åtgärder för dagvattenrening erfordras främst vid vägangöringen till färjan och i form av en dagvattendamm i planområdets sydvästra del. 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 gestaltungsprogram. Vid korsningen Jungfrusundsvägen – Bryggavägen utförs hastighetsdämpande åtgärder och ett vänstersvängsmagasin.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning för gator på kvartersmark 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 gemensamhetsanläggning inom område med användning Bostad. Servitut ska bildas i enlighet med y-område för att säkerställa angöringen.

Befintliga nyttjanderättshavare såsom café och personalbodas för färjerederiet, ska erbjudas plats i den nya verksamhetsbebyggelsen.

Bryggor

Användningsområde för bryggor för intilliggande fastigheter intill Ekebyhov 3:3 är tänkt att gälla som gemensamhetsanläggning för stamfastigheten och samtliga avstyckade fastigheter.

För bryggan söder om färjeläget är bryggan tänkt som badbrygga för boende inom området och bör således göras tillgängligt för ett större antal fastigheter. Även verksamhetslokalerna vid färjeläget bör ha del i gemensamhetsanläggningen för att kunder till ett café eller liknande ska kunna nyttja denna.

För småbåtshamnen föreslås bildas en gemensamhetsanläggning för angränsande fastighetsägare.

Vidare så avses en del av allmänna platsen/torg nyttjas för en blivande sjöräddningsstation.

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. Kostnader för fastighetsbildning tas ut efter lantmäterimyndighetens taxa. El-anslutning utgår för anslutningsavgift.

Tekniska kontoret
Juni 2013

Jonas Orring
Exploateringschef