

**UTSTÄLLNING
NORMALT PLANFÖRFARANDE****Detaljplan för Södra Klyvarestigen (fastigheterna Stockby 1:99, 4:13 m fl) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län dnr PLAN.1998.8.214**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

I detaljplan skall anges om kommunen eller annan skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. I aktuell detaljplan är kommunen inte huvudman för allmän platsmark. I Ekerö kommun skall, enligt beslut i kommunstyrelsen, enskilt huvudmannaskap i princip gälla, vilket är fallet inom området idag. 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 att de befintliga vägarna inom området idag förvaltas av Vårdkasens vägsamfällighet. Allmän platsmark berör fastigheterna Stockby 1:64, 4:37, 4:38, 4:40, 4:68, 4:131 samt 4:149-4:151 Överlåtelse av allmän platsmark regleras i exploateringsavtal.

Kommunen är huvudman för anläggningar för vatten och spillvatten. Fortum AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Området beräknas kunna byggas ut under denna tid varför längre genomförandetid inte krävs.

Genomförandeavtal

Exploateringsavtal skall träffas med ägarna av Stockby 1:63, 1:64, 1:65, 1:66, 4:26, 4:27, 4:28, 4:33, 4:32, 4:37, 4:38, 4:40, 4:68 samt 4:149-4:151, för att bland annat reglera kostnader för anläggningar inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR*Vatten och avlopp*

Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Anslutningspunkt ska finnas vid varje fastighet. Ledningar ska gå i gator, naturmark eller på kvartersmark. I det fall ledningarna ska gå på kvartersmark säkerställs ledningsrätt genom u-område. Kapacitet för brandvattenförsörjning bör finnas i ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten bör omhändertas så nära källan som möjligt, genom lokalt omhändertagande av dagvatten. I övrigt ska dagvatten ledas till öppna diken samt kommunens dagvattennät.

Vägar m m

Klyvarstigen ska breddas i samråd med Vårdkasens vägförening. Små vändplatser tillåts där gemensam sophämtning kan lösas längs Klyvarestigen. Vägar inom allmän platsmark byggs ut av kommunen och förvaltas av vägföreningen.

Avfall

Inom området för flerfamiljshus bör möjlighet till mindre återvinning finnas. För villor ska kommunal sophämtning gälla. Som nämns ovan ska bostadsfastigheter längs de befintliga och tillkommande stickgatorna, väster om Klyvarestigen, ordna gemensam sophämtning längs Klyvarestigen.

Energi

Nyuppförda hus på kommunens fastigheter ska byggas energisnålt, minst med samma standard som passivhus. Vattenburen uppvärmning ska användas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nybildning av fastigheter

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplanen efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Allmän platsmark inom Stockby 1:64 (ca 410 kvm) 4:37 (ca 390 kvm), 4:38 (ca 580 kvm), 4:40 (ca 390 kvm), samt 4:149 (ca 400 kvm) samt 4:150 (ca 500 kvm) skall genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Stockby 4:68 enligt exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning skall bildas för område betecknat med g₁ och g₂, gemensamma vägytor respektive dagvattenhantering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för att upprätta detaljplanen regleras genom planavgift som tas ut i samband med bygglov.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens VA-taxa. Avgiftsskyldighet inträder när anslutningspunkt upprättats.

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

Kostnaderna avseende utbyggnad av planområdet regleras genom att de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen erlägger ett exploateringsbidrag. Del av detta ska sedermera avsättas för vägutbyggnader. Ersättning för markintrång regleras genom exploateringsavtal.

Med hänsyn till den värdefulla bebyggelsen längs Vallviksvägen, införs i detaljplanen skyddsbestämmelser för detta område. Syftet är att bevara karaktären som främst definieras av tomtstorlek, markens terrasseringar med murar och byggnadernas placering och utformning. I samma syfte införs bestämmelse om takvinklar och lovplikt även för ändring av murar.

Bestämmelsen avser även utformning och placering av komplementbyggnader. Då denna är av stor betydelse har lovfrihet för så kallade friggebodar tagits bort.

Bestämmelser av detta slag innebär förhöjda krav på arbeten som utförs på bebyggelsen. I samband med detaljplanens antagande behöver anspråk på ersättning för fördyrande åtgärder göras, om någon ersättning ska vara aktuell.

TEKNISKA KONTORET

Maj 2014

Jonas Orring
Exploateringschef

