

SAMRÅD
NORMALT PLANFÖRFARANDE

**Detaljplan för Svanhagen (del av Ekerö Skå-Berga 1:12 m.fl.) på
Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län** dnr PLAN.2010.6

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning gäller för Detaljplan för Svanhagen (Ekerö Skå-Berga 1:12 m.fl.) på Färingsö i Ekerö kommun, Stockholms län, dnr PLAN.2010.6.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

I detaljplaner skall det anges vem som ska vara huvudman för den allmänna platsmarken. Enskilt huvudmannaskap gäller idag och finns i omkringliggande områden och är av denna anledning lämpligt att tillämpa även i denna detaljplan. Detta innefattar grönytor, lokalgata samt den lokala dagvattenhanteringen inom området.

Kommunen genom Roslagsvatten AB är huvudman för anläggningar för vatten och avlopp, dock ej dagvatten.

Fortum AB är ansvarig för områdets elförsörjning.

Trafikverket skall fortsätta vara huvudman för Tureholmsvägen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av lokalgata och parkmark.

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av kommunalt VA.

Fortum AB ansvarar för elnätet i området.

Avtal

Exploateringsavtal skall skrivas med privata fastighetsägare som tilldelas byggrätter. Köpeavtal föreslås skrivas med de fastighetsägare vars mark planläggs för annat ändamål än bostad.

Tidplan

2015 1 kvartalet: Samråd

2015 3 kvartalet: Utställning

2016 1 kvartalet: Antagande i kommunfullmäktige

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat 1.5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägarförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Skå-Berga 1:12, Skå-Berga 2:7, Skå-Edeby 4:2 och Söderberga 1:103.

Fastigheterna Söderberga 1:90, 1:8, 1:108, 1:31, 1:16, 1:110, 1:84, Skå-Ekeby 1:12, 1:5, 1:23, Skå-Berga 2:18, Skå-Berga 4:3 samt Törnby 8:1 är privatägda (fysisk eller juridisk person).

Fastighetsreglering och -bildning

Nybildning av fastigheter skall ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Fastighetsbildning skall i första hand sökas av exploitören eller i samband med köp av mark.

Fastighetsbildning enligt planen är relativt omfattande. I västra området förslås privatägd betesmark övergå till kommunal idrottsanläggning (fastighetsreglering till kommunens fastighet Skå-Berga 1:12), dagvattendam (fastighetsreglering till kommunens fastighet Skå-Berga 1:12 samt bildande av gemensamhetsanläggning), industrimark (avstyckning till nya fastigheter), handel/kontor (avstyckning till nya fastigheter) samt lokalgata (fastighetsreglering till kommunens fastighet Skå-Berga 1:12 samt bildande av gemensamhetsanläggning).

I den centrala delen av planen äger kommunen en stor del av marken. Där kommunen äger marken föreslås fastighetsbildning till nya fastigheter för de separata ändamålen, parkområdet bör dock ligga kvar i den kommunala fastigheten Skå-Berga 1:12 och utgöras av en gemensamhetsanläggning. Föreslagen utveckling av matbutiken förutsätter att marken överförs till deras befintliga fastighet, Skå-Berga 2:18. Skolans verksamhet föreslås en utvidgning, detta kräver fastighetsreglering av del av privatägd mark (Söderberga 1:90) till den kommunala fastigheten Söderberga 1:103. Området för bilservice föreslås avstyckas och bilda en ny fastighet.

Den östra delen av området fastställer främst befintliga förhållanden. En ny byggrätt för bostad samt en byggrätt för handel tillkommer. Dessa fastigheter bildas genom fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

I området skall finnas gemensam dagvattenhantering, grönytor och vägar vilka tillsammans ska bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar. Kommunen skall äga marken. Huvudmannaskapet i detaljplanen anges för kvartersmark och lokalgator så som enskilt. Det är därför viktigt att varje fastighet som bildas ansluts till gemensamhetsanläggningen då varje fastighet har behov av att använda sig av lokalgatorna för tillkomst till sina respektive fastigheter och behov av tillgång till de grönytor som avses att bli gemensamma då dessa utgör en viktig del av områdets karaktär så som platser där boende i området kan mötas.

Servitut – ledningar

Servitut för VA-ledningar ska upplåtas inom allmän väg samt prickmark (kvartersmark). VA-ledningarna ska nedläggas i gata men ett område om 10 m måste hållas fritt för de fall att ledningen behöver bytas ut eller repareras.

Servitut för elledningar ska upplåtas.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar

I området ska en ny lokalgata uppföras. Huvudgatan ska breddas och GC-vägen kan komma att flyttas på östra sidan Tureholmsvägen i samband med utförandet av flerbostadshus på fastigheten Skå-Berga 2:7.

Natur

I planens västra del föreslås en park. I dagsläget används detta område för den närliggande idrottsanläggningen. Detaljplanen föreslår att den verksamheten flyttas västerut. När detta är gjort, skall parken genomföras.

I planens centrala del finns idag ett befintligt naturområde innehållande skog. Detta skall befästas genom planläggning.

I planens östra del markeras ett mindre område som natur. Detta är för att befästa de befintliga förhållanden som finns och fungera som en möjlig ingång till det skogsområde som ligger söder om detta område i planen.

Trafik

Området ligger längs med Färentunavägen och Stenhamravägen. Färentunavägen (som delas till Stenhamravägen vid Svanhagen) har idag en ÅDT på ca 8500 antal bilar. Buss trafikerar vägen regelbundet, i rusningstrafik uppemot 6 ggr/h. Området beräknas bidra till en ökad trafikmängd av samtliga trafikslag (bil, kollektivtrafik, gång och cykel).

Parkeringsplatser

Infartsparkering kommer att utvidgas i sitt befintliga läge. Parkering för bostäderna skall lösas inom de egna fastigheterna. Parkering för personal samt lämning av barn till förskolan skall lösas inom förskolans fastighet. Besökande till naturområdet bedöms vara gående, då området främst skall försörja det behov av rekreation som finns i närområdet. Parkering till industri och handel skall lösas inom fastigheterna, samma gäller för idrottsanläggningen. Vid större arrangemang kan infartsparkeringen fungera som komplement till parkeringen vid idrottsanläggningen.

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till det kommunala VA-nätet för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Åtgärder för dagvattenhanteringen krävs.

Avfall

I området finns idag en återvinningstation. Denna skall finnas kvar, men flyttas något västerut. Faktionerna kommer vara desamma som idag (kartong, glas, metall, papper, plast, batterier). Hushållssopor hämtas idag vid de respektive fastighet. Detta skall gälla även i fortsättningen.

Energiförsörjning

Som uppvärmning förespråkas vattenburna system för samtliga bostäder för att det skall finnas en flexibilitet för framtida förändringar vad gäller val av nya värmekällor. Vattenburna system kan hämta värme från fjärrvärme, närvärme, enskild panna eller berg-, jord- och sjövärmepump.

Elförsörjning

Fortum ansvarar för utbyggnad av elnät i området. I området finns det befintliga ledningar som kan behöva flyttas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fördelning av kostnader

Kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning tas ut enligt lantmäteriets taxa. Fördelningen av sådana kostnader, samt kostnader förknippade med utbyggnaden av området, regleras i kommande exploateringsavtal.

Avtal

Följande avta kan komma att skrivas:

Markanvisning

Exploateringsavtal

Köpeavtal

Anslutningsavgift

Anslutningsavgift för VA regleras inte i ovanstående avtal utan debiteras separat utifrån kommunens VA-taxa. Roslagsvatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-nätet.

Förvaltning

Kommande gemensamhetsanläggningar och för dessa ansvarande förening ansvarar för förvaltning av lokalgata, dagvattensystem, park och naturområden. Detta innebär såväl ekonomisk som teknisk förvaltning för att områdena skall uppfylla funktionen enligt detaljplan.

Malin Larsson

Exploateringsingenjör